

群策群力捕機遇 攜手共進譜未來
Capture Every Opportunity, and Build a Bright Future Together



Midland Holdings Limited
Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code 股份代號: 1200)

目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
年度大事及獎項	5
主席報告	10
策略回顧與規劃	12
董事簡歷	13
企業管治報告	17
企業社會責任報告	29
環境、社會及管治報告	32
董事會報告	37
管理層討論及分析	59
獨立核數師報告	61
綜合財務報表	66
投資物業詳情	119
五年財務概要	120

公司資料

董事

執行董事

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

非執行董事

葉潔儀女士

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
黃山先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
黃山先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
顧福身先生
黃山先生

提名委員會

顧福身先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
黃山先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
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
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
夏慤道18號
海富中心
一座22樓
2201室、2201A室及2202室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座
29樓

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



組織架構圖附錄



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

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



本公司之聯營公司，於香港提供非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣服務、策劃及銷售服務



本公司之聯屬公司，提供多元化的理財產品及一站式的獨立理財策劃諮詢服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供免費按揭轉介服務及有關資訊

年度大事及獎項



2017周年晚宴「揚帆45載 凝心聚力創未來」

集團2017周年酒會暨晚宴假香港會議展覽中心隆重舉行，以「揚帆45載 凝心聚力創未來」為主題，寓意美聯凝聚力量，於管理層的帶領下眾志成城，一同航向目標。晚宴請得城中名人及各大發展商代表蒞臨支持，與集團管理層並肩進場，嘉許彪炳戰績的精英，彼此戮力同心，續創雙贏。

「中央專業部門周年晚宴」 展創意、彰凝聚力

「中央專業部門周年晚宴」展現創新精神與凝聚力，集團主席黃建業先生親臨打氣，副主席黃靜怡女士及董事總經理黃子華先生與眾同樂，親率後勤團隊以西部牛仔服裝出席，造形維肖維妙，盡展高昂士氣。



大行觀點彰展輿論權威

集團主席黃建業先生先後應邀為「香港專業人士協會午餐會」及交通銀行香港分行「2016年企業金融高峰論壇」出任演講嘉賓，分享獨到樓市觀點，盡展輿論領袖風範。



專業分析指引樓市走向

集團充分發揮輿論權威優勢，緊貼樓市脈搏，藉樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應、分析文獻等，分享精闢觀點，指引樓市走向，為市場提供專業及實用資訊，展現企業公信力。



年度大事及獎項

新盤連創佳績 獲發展商嘉許

集團為前線建構完善生意平台與強大支援，住宅部與各大發展商合作無間，捉緊市場機遇，於新盤市場連創銷售佳績，並促成不少逾億元的成交，驕人成績有目共睹，獲發展商高度嘉許，包括英皇集團頒發「年度卓越表現獎(個人)」，獨家代理AVA55銷售成績超卓，而多個新盤項目，例如加多利軒、NAPA、雙寓、映御、蒼朗等成功奪取銷售冠軍殊榮。



發展商委託獨家代理新盤銷售

集團住宅部團隊與發展商合作無間，佳績備受認同，屢獲發展商委託獨家代理銷售旗下新盤，如市區全新項目AVA55、港島市區現樓豪宅項目理華等，積極部署一手市場。至於二手市場亦屢獲垂青，包括獲取中半山康德居全幢獨家代理權。



美聯百萬分行數目創6年新高

集團瞄準一手住宅市場交投暢旺的機遇，全方位出擊，致力提高市場佔有率，前線團隊竭盡所能，屢創佳績，住宅部9月份誕生逾110間百萬元業績分行，數目創出6年新高，在頒獎禮上獲管理層高度嘉許。



設「豪宅資訊中心」提升服務

集團住宅部瞄準豪宅商機積極部署，開設又一城分行暨「豪宅資訊中心」，配合普通話豪宅服務大使、美聯「豪宅天下」網上專頁革新功能等，為豪宅客戶提供更優越的專業資訊及置業體驗，開幕禮獲一眾發展商代表出席支持，攜手開拓市場機遇。



「佢同佢落區」系列連中三元 市場策略獲肯定

集團領先的市場策略廣獲各界肯定，由副主席黃靜怡女士策動的社交平台重頭項目「佢同佢落區」系列，先後榮獲「PR Awards 2016 – Best Influencers Strategy 銅獎」、「Marketing Excellence Awards 2016 – Excellence in Property Marketing 銀獎」，及「智選品牌大獎2016—智選物業代理品牌大獎」，連中三元，與全球知名品牌並列殊榮。



美聯物業Facebook專頁推出「佢同佢落區」系列

美聯物業Facebook專頁內容推陳出新，繼「估筭盤•贏50萬首期」後，推出另一重頭項目「佢同佢落區」系列，由知名旅遊達人杜如風，每集連袂不同男藝人走訪各地區，以趣味手法分享區內資訊及置業竅門，推廣「先了解、後投資」理念。



年度大事及獎項

推出豪宅季刊「Deluxe Home」

集團為豪宅市場度身訂造精裝豪宅季刊「Deluxe Home」，介紹各區精選豪宅物業放盤，融匯貼市資訊、品鑑心得、置業投資竅門與品味生活潮流等，為客戶打造超卓豪宅資訊體驗。



官網推出「睇樓360°」功能

美聯物業網站推出「網上搵樓」進階版，除大幅強化搜尋功能外，更特別引入「睇樓360°」功能，以高質素全景相片，讓客戶隨時隨地瀏覽單位整體間隔，而美聯「豪宅天下」網上專頁新版更推出豪華版「睇樓360°」功能，為客戶打造如置身豪宅現場的嶄新睇樓體驗。



成立「住宅工商舖車位互動資訊中心」

美聯物業與美聯工商舖攜手成立「住宅工商舖車位互動資訊中心」，透過一站式服務，讓客戶掌握住宅、工商舖及車位項目的綜合資訊，為置業投資部署作準備。



成立「綜合客戶中心」 建客戶大數據

集團成立「綜合客戶中心」，結合大數據分析、O2O平台(Online to Offline)與客戶關係管理，藉客戶回訪、社交平台與客戶溝通等渠道，分析客戶來源，提升用家體驗，強化集團平台競爭力。



辦優質樓市講座實踐資訊教育

集團因應市場需要，舉辦連場大型樓股講座與物業實戰投資班，夥拍各界專家與星級主持，解構樓市、股市、匯市等形勢，向市民提供貼市資訊及專業分析，履行樓市資訊教育責任。



地區推廣捕捉潛在商機

集團針對新盤供應重點地區，舉辦樓市講座及「睇樓美食團」，集睇樓、地區考察、美食體驗與樓市教育等元素，為客戶打造嶄新樓市資訊體驗，同時深入地區，開拓潛在商機。



年度大事及獎項

「精英會」多元化活動振士氣

「精英會」匯聚業界尖子，透過舉辦多元化活動，包括大型百人精英慶功宴、遊船河、美食之夜、內地樓盤考察、精英年度之旅等，激勵會員士氣、實現交流與增值的良機。



揚威「第48屆傑出推銷員獎」

集團匯聚及培育業界優秀人才，旗下共22位前線精英勇奪第48屆「傑出推銷員獎」殊榮，獲獎人數創歷年之冠，再度揚威業界，人才培訓與發展成就深獲各界肯定。



美聯(環球)代理出售多國海外項目

美聯環球把握海外置業及投資熱潮，積極代理銷售英國、加拿大、澳洲等海外物業項目，除舉辦物業展銷會、博覽會、新聞發佈會等宣傳活動外，更夥拍美聯物業與美聯工商舖，發揮集團各業務分部之協同效應，全方位開拓海外商機。

連續4屆榮膺「香港傑出企業2016」
(主板組別)

集團品牌譽滿香港，連續第4屆榮膺《經濟一週》頒發的「香港傑出企業2016」(主板組別)，為香港唯一地產代理獲得是項殊榮，行業先驅地位再受肯定。



促進中港業界交流及發展

集團關注行業發展，對推動業界交流不遺餘力，藉廣州房地產仲介協會及當地行業精英訪港交流，就中港兩地物業交易流程、物業特色、地產代理行業的經營模式等議題進行深入探討，推進業界增值。

首度勇奪JobMarket
「亞太傑出僱主大獎」及3度榮膺
「卓越僱主大獎」

集團重視人才發展，成功首奪由JobMarket頒發的「亞太傑出僱主大獎」，並連續第3屆奪得「卓越僱主大獎」，「求才、育才、聚才」的管理哲學備受各界肯定。



年度大事及獎項

榮獲「友商有良」嘉許企業殊榮

集團積極聘用本地院校學生及畢業生，助新一代累積職場經驗，培養積極正面的工作態度，榮獲香港中小型企業總商會頒發「友商有良」嘉許企業殊榮，肯定其推動教育事務及回饋社會的貢獻。



連續7年榮獲「人才企業1st」殊榮

集團在人才培訓及發展方面表現卓越，成立「美聯大學堂」培育業界專才，致力推動行業專業化，連續第7年榮獲僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」—「人才企業1st」殊榮。



響應環保節能獲嘉許

集團致力響應環保，對推動節能不遺餘力，獲頒中電「環保節能機構」嘉許計劃2016「齊心節能大獎」，以及香港綠色機構認證—減廢證書「卓越級別」，表揚集團在有關方面所作出的貢獻。



榮獲家庭友善僱主殊榮

集團「以人為本」，持續推行家庭友善措施，美聯物業及香港置業於民政事務局及家庭議會舉辦的「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」中，連續兩年榮獲「家庭友善僱主」殊榮，並奪得「特別嘉許獎」及「支持母乳餵哺獎」，將關愛精神伸延至家庭層面。



獲頒青年企業家發展局—最佳商校伙伴

集團致力履行社會責任，對協助青年人培養企業精神不遺餘力，讓他們積極發展所長，美聯物業及香港置業於青年企業家發展局舉辦之「商校家長計劃」中獲頒「最佳商校伙伴」殊榮，為業界樹立楷模。



連續13年榮獲「ISO 9001：2008」品質認證

「美聯大學堂」為業界提供專業物業代理相關培訓課程，透過定期檢討，持續提升質素，連續13年榮獲國際標準組織頒發「ISO 9001：2008」品質認證，享譽全行。



主席報告

業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣一千一百萬元（相對截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔虧損約港幣九千九百萬元）。業績期內，集團能夠把握本港一手住宅物業銷售增加的機會，帶動業績改善。

樓市先急凍後熱

本港樓市於二零一六年初的交投近乎冰封，主要是受到國內股票市場推出熔斷機制，及憂慮美息上升等問題拖累。去年首三個月，物業市場成交量跌至歷史新低，但隨著全球及國內經濟於去年第二季回穩，住宅市場交投開始轉趨活躍。去年六月英國脫歐後，樓市更趨熾熱。

根據土地註冊處資料顯示，二零一六年下半年的物業註冊宗數，較上半年增加75%。一如預期，新盤表現跑贏大市，下半年的一手私樓註冊宗數較上半年多98%，差距為自二零零七年度以來最大，至於二零一六年一手私樓成交金額則估計較二零一五年增加22.3%。

香港住宅市場的剛性需求一向強勁，長線投資者亦鍾情一手項目，因此多個新盤如Park Yoho、Grand Yoho及啟德一號等銷情熾熱。在二零一六年第二及第三季，涉及繳付雙倍印花稅的成交個案持續上升，足證當時投資需求強勁。與此同時，涉及繳交買家印花稅的成交數目亦輕微增加，顯示國內買家對本地物業的需求有所增強。

前景

香港政府致力壓抑樓價，但即使去年十一月住宅物業印花稅劃一增加至15%，樓價仍保持升勢，新盤需求更有所增加。而行政措施近乎冰封二手供應，新盤錄得超額認購已成市場新常態。

市場被扭曲

「高」樓價及「低」二手成交量是政府實施行政措施控制樓價的意想不到結果。提高印花稅影響所有住宅物業市場（除本地首次置業客外），部份二手市場潛在買家及業主因此煞停買賣，不少買家受發展商提供回贈及付款優惠吸引，因而轉投一手市場。

政府嘗試透過增加土地供應，提升住宅供應量方面已見成效，新盤供應數目持續上升。不過，國內發展商高價投地擊退本地發展商，抵銷供應增加的影響。某程度上，國內發展商高價投地，已令市場普遍預期樓價難以大跌。

主席報告

樓市不健康

過去數年，本地樓市的整固期一般較短，幅度亦較溫和，隨著英國脫歐及特朗普當選美國總統後，宏觀經濟環境已變得越來越複雜，但樓價升勢並未因此掉頭。股票市場熾熱亦進一步刺激樓市，隨著國內經濟硬著陸的憂慮消散，買家信心亦有所增強。中央政府可能進一步收緊資本管制，顯然對香港房地產市場產生抑制作用，但香港作為世界級城市，無論人民幣走勢如何，仍會繼續吸引高質素國內人到港工作、生活及求學。此外，國內發展商參與本地市場，對香港資產價格亦有所支持。

今年二月，鴨脷洲一幅住宅地皮以破紀錄的中標價售出，為樓市帶來強大刺激，部分住宅樓價亦創出歷史新高。短期內，樓價有機會持續上升，但因樓市周期已進入成熟期，加上利率趨升，預期樓價升幅不及以往強勁。隨著市場預期一手市場交投錄得增長，二手市場或進一步萎縮。事實上，二手物業買賣註冊宗數已經連跌兩年，跌至2016年的約4萬宗。鑑於二手交投一向佔整體樓市成交較大份額，故整體物業成交量於年內有機會持續低企。

世界經濟越趨複雜，若出現任何突發事件，如環球貨幣政策突變，整體香港樓市將無可避免受牽連。令人憂慮的是，房屋政策加辣容易減辣難。自二零一零年以來，樓市一直受到政府政策影響，因此難以估計減辣的結果。近日新加坡政府在樓價下跌一成後已經微減辣，香港政府亦應不時檢討房屋政策與及制定應變計劃，以求在危機出現時作出合適的行動。

行業極具挑戰

代理業的競爭環境在樓市復甦初期是較為有利的。以二零零三年及二零零四年為例，成交量急升，但經營成本卻未有跟隨，但當樓市循環進入成熟期，地產代理業需面對成本上漲壓力及成交量萎縮，更甚的是部份小型代理持久作戰，令整個代理行業陷入激烈競爭狀態。不過，二零一七年一月，地產代理公司營業點及營業員牌照數目俱跌，儘管這兩組數字於年初下跌於行業內十分常見，但已反映規模較細的代理行難以應對成交縮減而撤走。其中一個例子是，集團接手一間在大埔區的小型代理行。小型代理行的生計有賴於二手市場的健康，但二手成交近年不斷萎縮，因此行業整固有可能在年內出現。

感謝

本人代表董事局，藉此機會感謝所有員工的貢獻及努力，以及股東及客戶的持續支持。

主席
黃建業

香港，二零一七年三月二十九日

策略回顧與規劃

應付挑戰

自二零一三年推出《一手住宅物業銷售條例》以來，公司規模成為代理銷售新盤的成敗關鍵。集團擁有雄厚資源，令其在一手市場處於有利位置，有助在大型新盤銷售中取得佳績，亦有助吸引人才加盟。

集團亦致力加強推廣宣傳，配合數碼化大趨勢，於傳統媒體以外，加強數碼營銷策略，全面優化官方網站資訊，持續改進手機程式的功能，更建立Facebook、微信等社交宣傳平台，成立綜合客戶中心，並舉辦樓市講座及地區睇樓團等活動，全方位擴大集團接觸市場層面，更成功透過以上宣傳平台及活動促成物業成交。集團推出的旗艦刊物《Deluxe Home》亦深獲員工及客戶讚賞，進一步鞏固集團在豪宅市場地位。

對於市場領導者而言，優秀的財務管理、有效市場推廣策略及完善分行網絡等均不可或缺，新晉中、小型同業因缺乏穩固根基，不只難以成功，亦不易求存。

業績期內，集團致力控制成本，而營運規模亦保持在一個較理想的水平。儘管調整幅度未及整體市場，部份香港物業之業主經磋商後願意於續約期削減租金。二零一六年集團租金支出增加，主要是由於二零一五年租金上升，以及二零一六年初國內業務擴張所致。業績期內，集團的國內業務仍面對政府政策及異常激烈的競爭環境等挑戰。

中央政府冷卻樓市的決心，已令深圳等部份城市的物業成交量下跌。在二零一六年，深圳的一、二手住宅物業成交量分別錄得39%及25%的按年跌幅。經營環境艱難已令國內代理行業出現整固，集團會密切注視行業整固的進度及其影響。

取得進展

沉重的印花稅及按揭限制為新盤市場創造需求，一手市場表現年內將持續跑贏二手，並成為市場共識。今時今日，一手住宅市場的領導者需要強大財務支援，以及能夠對市場變化作出敏銳反應。集團已透過推出一系列業務方案，如靈活獎勵計劃，及強而有力的財務資源管理，進一步鞏固不少新盤供應充裕區域的市場地位，例如，美聯物業於今年初推出的大型新盤上獲取佳績。

業績期內，集團重點推動以下工作範疇，並取得階段性成果：

1. 強化及投放資源於數碼市場推廣及多元線上平台，提升線上到線下的客戶體驗，以及吸引年青的物業買家；
2. 致力提升一手市場淨佣金徵收率；
3. 投資資訊科技工具及平台，增強前線銷售效率及強化前線與客戶的關係；
4. 吸納行業精英加盟；
5. 積極向個別業主爭取削減分行舖位租金；及
6. 持續著力監控其他經營成本。

市場對地產代理行業的要求及服務水平正不斷提升，出色的代理公司需要強大的財務資源、線上平台及分行覆蓋等才可為客戶提供更專業服務及招攬人才。而員工質素提升亦有助加強品牌認受性，同時集團將會努力強化市場領導定位。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一七年三月二十九日

董事簡歷

執行董事

黃建業先生

67歲，為本公司之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過43年經驗。他是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生目前為香港專業人士協會會董，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

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

鄧美梨女士

61歲，自二零零五年十二月起為本公司之執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月為本公司之副主席。

鄧女士於二零零四年加入本集團，負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零一四年十二月起為美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」(連同其附屬公司，統稱「美聯工商舖集團」)，本公司之上市聯營公司)之非執行董事，並曾於二零零八年九月至二零一六年十月出任美聯工商舖之主席一職。彼於二零一四年十二月調任為美聯工商舖之非執行董事前，亦曾於二零零八年九月起及二零零八年十月起分別出任美聯工商舖執行董事及董事總經理之職。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員。

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

董事簡歷

黃靜怡女士

36歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事及自二零一一年三月起出任本公司之副主席，並自二零一一年八月起至二零一四年十二月獲調任為本公司之董事總經理前，曾任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會以及主席辦公室之成員。

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

黃女士具有紮實之地產行業經驗，並一直對該等集團之增長及發展作出重大貢獻。彼表現出優秀領導才能，在帶領該等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，使該等集團之營運效率得以提高，同時鞏固其市場地位。

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

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

在加入該等集團前，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、香港菁英會之理事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及專業發展委員會成員。彼亦為香港公開大學資助及發展基金委員會之成員。

黃女士為本公司主席兼執行董事黃建業先生與本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

董事簡歷

黃子華先生

53歲，自二零一二年十一月起出任本公司之董事總經理及執行董事。彼為本公司風險委員會之主席。彼於一九九三年加入本集團及自二零一一年十二月起為主席辦公室之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。黃子華先生持有工商管理碩士學位及彼為皇家特許測量師學會之專業會員。彼於香港地產代理業務擁有逾28年經驗。

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

黃子華先生於二零零七年六月至二零一二年十一月曾任美聯工商舖之執行董事。彼由二零零七年六月至二零一一年十二月出任美聯工商舖之行政總裁及於二零一一年十二月至二零一二年十一月出任美聯工商舖之副主席。

張錦成先生

53歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月為本集團之顧問。張先生負責本集團中國部「美聯中國」及澳門部「美聯澳門」之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上擁有逾31年之豐富經驗並服務本集團達25年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

非執行董事

葉潔儀女士

57歲，自二零一五年十一月起為本公司之非執行董事。

葉女士自一九八三年服務本集團。葉女士於一九九五年六月至二零零四年九月及二零零八年十月至二零一五年十一月曾任本公司之執行董事。彼於二零零七年四月至二零零八年十月曾任美聯工商舖之執行董事。葉女士於物業統籌、地產代理及人力資源的行政和管理方面累積多年經驗。

董事簡歷

獨立非執行董事

顧福身先生

60歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。

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

顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。

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

孫德釗先生

53歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾30年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及特許管理會計師公會及香港證券及投資學會會員。

黃山先生

60歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務所有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾33年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理以及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

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

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所證券上市規則(「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。董事會作出整體決策，並將考慮工作細節交由本公司之執行委員會負責。

本集團之日常管理、行政及營運乃授權予本公司管理層負責。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。

董事會(續)

(ii) 董事會組成

董事會現時有九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成載列如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

鄧美梨女士

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

非執行董事

葉潔儀女士

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

黃山先生

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

董事履歷詳情載於本年報第13頁至第16頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

黃靜怡女士及黃子華先生為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，彼等之角色及職責載於本年報第14頁至第15頁。董事總經理直接向董事會匯報。本集團相關策略業務單位之高級行政人員負責履行及監察相關業務單位之業務營運。

企業管治報告

董事會(續)

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行七次會議，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。董事會定期會議通告會於至少十四天前發出予董事，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24頁。

(v) 非執行董事

非執行董事葉潔儀女士之指定任期為一年。獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及黃山先生之指定任期分別為一年半、一年及一年。彼等均須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退，惟符合資格重選連任。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，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，而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之規定，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以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。

根據本公司之公司細則，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，惟符合資格獲股東重選連任，及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，惟符合資格於會上重選連任。

企業管治報告

董事會(續)

(vii) 董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司向各新委任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。

年內，本公司曾安排一個環節及提供閱讀材料予董事，內容涵蓋企業管治及監管發展。董事於二零一六年內接受之培訓紀錄之概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及／或 其他合適主題之培訓
執行董事	
黃建業先生(於二零一七年三月二十九日起由非執行董事獲調任為執行董事)	✓
鄧美梨女士	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
張錦成先生	✓
非執行董事	
葉潔儀女士	✓
簡松年先生(於二零一六年十月十八日起離任)	✓
獨立非執行董事	
顧福身先生	✓
孫德釗先生	✓
黃山先生	✓
陳念良先生(於二零一六年十一月二十三日起離任)	✓

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

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

(ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，於本年報日期，主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他兩名成員為孫德釗先生及黃山先生。年內，簡松年先生及陳念良先生分別於二零一六年十月十八日及二零一六年十一月二十三日起不再擔任審核委員會成員。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，審核委員會其中兩名成員具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會之書面職權範圍於二零一六年一月一日獲修訂，並可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，審核委員會曾舉行四次會議，以審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考量羅兵咸永道會計師事務所提交之中期財務資料審閱報告及年度財務報表審核報告、審閱外聘核數師之核數及非核數服務之核數策略、工作範圍、質素、費用及委聘條款，以及評估其獨立性、基於審閱及評估結果向董事會推薦續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師、審閱內部審核報告及監察建議行動之實行情況以及內部監控系統之有效性、批准內部審核計劃，及審閱持續關連交易及本集團在會計、內部審核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。本公司外聘核數師應邀出席會議並參與討論。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。

審核委員會之主要角色及職責包括：

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

董事會轄下之委員會(續)

(ii) 審核委員會(續)

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

截至二零一六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

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。於本年報日期，薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他四名成員為黃建業先生、黃靜怡士、顧福身先生及黃山先生。年內，簡松年先生及陳念良先生分別於二零一六年十月十八日及二零一六年十一月二十三日起不再擔任薪酬委員會成員。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

年內，薪酬委員會曾舉行三次會議，以檢討執行董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准、檢討本集團之整體薪酬，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。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及釐定個別執行董事及本公司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。董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身之薪酬待遇。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣0元 – 港幣2,000,000元	1
港幣2,000,001元 – 港幣2,500,000元	1
港幣2,500,001元 – 港幣3,000,000元	0
港幣3,000,001元 – 港幣6,000,000元	0
港幣6,000,001元 – 港幣8,000,000元	1
港幣8,000,001元 – 港幣10,000,000元	1

年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第93頁至第95頁之綜合財務報表附註10。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。於本年報日期，提名委員會之主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他四名成員為黃建業先生、黃靜怡女士、孫德釗先生及黃山先生。年內，簡松年先生及陳念良先生分別於二零一六年十月十八日及二零一六年十一月二十三日起不再擔任提名委員會之成員。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

年內，提名委員會曾舉行三次會議，以評核獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、人數及組成、就延續一位執行董事、兩位非執行董事及兩位獨立非執行董事之任期向董事會作出推薦意見、建議董事會通過重選退任董事以及檢討董事會多元化政策。

提名委員會之主要角色及職責包括制定及檢討提名政策、評核獨立非執行董事之獨立性及就重選董事人選向股東提供建議。為達致一個均衡及具備合適資格之董事會，提名委員會亦須負責檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗方面)，並就任何所需變更向董事會提出意見。董事會已授權提名委員會，於必要時可就挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見，以符合對任何建議候選人之專業知識及業界經驗之要求。

本公司認同和接納擁有一個多元化董事會的裨益，並認為董事會層面的多元化是保持競爭優勢的必要元素。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。甄選候選人乃按一系列多元化範疇為基準，而最終決定則按照如候選人獲選為董事將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出。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，其書面職權範圍可於本公司網站查閱。風險委員會之主席為本公司董事總經理兼執行董事黃子華先生，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。

年內，風險委員會曾舉行兩次會議，以接納有關審閱風險管理系統之結果及意見之報告、討論已被辨認為可能對本集團有重大影響之風險的處理措施以及審閱風險管理系統之有效性。

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之新風險。

企業管治報告

董事會會議、委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一六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、風險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	風險委員會	股東周年大會
執行董事						
黃建業先生(主席)(附註1)	7/7	不適用	3/3	3/3	不適用	1/1
鄧美梨女士	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	7/7	不適用	3/3	3/3	不適用	1/1
黃子華先生(董事總經理)	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
張錦成先生	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事						
葉潔儀女士	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
簡松年先生(附註2)	5/5	3/3	2/2	2/2	不適用	0/1
獨立非執行董事						
顧福身先生	7/7	4/4	3/3	3/3	不適用	1/1
孫德釗先生	7/7	4/4	3/3	3/3	不適用	1/1
黃山先生	6/7	4/4	3/3	3/3	不適用	1/1
陳念良先生(附註3)	5/5	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1

附註：

- 黃建業先生於二零一七年三月二十九日起獲調任為執行董事。
- 簡松年先生於二零一六年十月十八日起離任本公司非執行董事一職及不再擔任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。
- 陳念良先生於二零一六年十一月二十三日起離任本公司獨立非執行董事一職及不再擔任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。
- 風險委員會其他成員並非本公司董事。

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二零一六年十二月三十一日止年度內所有適用時間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50頁至第51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二零一六年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一六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二零一六年財務報表之申報責任載列於本年報第61頁至第65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。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

截至二零一六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）之酬金載列如下：

	應付或已付之費用	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	3,284	3,284
中期業績審閱	916	916
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	211	214
費用總額	<u>4,411</u>	<u>4,414</u>

風險管理及內部監控

董事會有整體責任為本集團設立有效之風險管理及內部監控系統，及釐定為達成本集團目標所願承擔之風險性質及程度。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險委員會負責協助董事會決定本集團的風險水平及可承受風險程度、考慮本集團的風險管理策略及於適當時候給予指引、以及確保本集團的風險管理及內部監控系統穩健妥善而且有效。風險管理程序涉及辨識、分析、評估、緩減、呈報及監察風險。

本集團內部監控系統由(其中包括)一個明確且具備清楚界定責任與權力的管治架構組成，而相關財務、營運與合規監控及風險管理程序亦存在。執行董事每月審閱管理報告並與高級營運及財務管理層舉行定期會議以討論業務表現及對市場之展望。

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。

來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險獲辨識後會被妥善處理。有關截至二零一六年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行，載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告，並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報，董事會信納本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、員工所接受培訓課程及有關預算之充足度。

內幕資料

本公司已成立內幕資料團隊以辨識及評估潛在內幕資料並向董事會匯報，以及監察本集團對披露責任的日常監督。載有確保內幕資料按適用法例及規例於公平及適時之情況下向公眾發放之指引及規管之內幕資料披露政策及程序已被採納。

公司秘書

本公司聘任外聘服務供應商提供公司秘書服務，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。

企業管治報告

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，本公司已設立網站(www.midland.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公司細則以及其他資料。

本公司之二零一六年股東周年大會已於二零一六年六月二十三日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項(包括重選個別退任董事)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。董事會、審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險委員會之主席及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一六年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

董事會須按本公司之公司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股東向董事會或本公司之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股東特別大會，則遞呈要求的人士或代表全體遞呈要求的人士總投票權過半數之任何人士本身可召開股東特別大會，惟因此而召開之任何大會不得於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

(ii) 於股東大會提呈建議之程序

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

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

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

惟如於決議案通知之請求副本提交予本公司註冊辦事處及上述香港地址後，已於提交副本後六星期或以內期間召開股東周年大會，則即使該副本未於上述期限內提交亦應視為已就有關目的妥為提交。

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雅柏勤有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資者可於辦公時間內查詢本公司之公開資料。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，郵寄至香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室或電郵至investor@midland.com.hk。

企業社會責任報告

連續3年支持「學校起動」計劃

集團連續3年支持「學校起動」計劃，為夥伴學校香港聖公會何明華會督中學提供全方位支援，包括藉「職場體驗影子計劃」為該校高中學生提供實習機會，並與經濟科學生分享樓市專業知識，贊助該校舉辦年度英語音樂劇，同時出錢出力支持學生參與「趁墟做老闆」展銷會、「香港海洋日」及「生涯規劃日」等活動。



連續6年贊助「健康快車慈善跑步行」

集團連續6年贊助由健康快車主辦的「慈善跑步行」，員工踴躍參與，致力為健康快車火車醫院籌募經費，助內地的貧困白內障患者重見光明。

集團連續13年獲「商界展關懷」標誌

集團熱心公益，連續13年榮獲由香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表揚集團多方面全力履行社會責任，發揚善心企業精神。



獲生產力促進局評為「開心企業」

集團向來關注員工工作體驗及身心發展，積極為團隊建立優良企業文化及優質工作環境，美聯物業榮摘由香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局合作推出的「開心工作間」計劃評選為「開心企業」，以表揚美聯積極為員工建立和諧友善的工作氛圍。

蟬聯九龍樂善堂「愛心企業」美譽

集團鼎力支持九龍樂善堂公益活動，派出義工隊參與「樂善『糖』甜心行動」及「樂善之友—樂善共迎中秋日」慈善探訪活動，關懷有需要的長者，並獲頒「愛心企業」感謝狀。



連續5年參與「新地公益垂直跑」

集團連續5年參與由新鴻基地產主辦的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」，贊助及派隊挑戰逾2,000級樓梯，登上位於100樓的「天際100香港觀景台」，以支持本地兒童及青少年服務。

連續12年支持善寧會「登山善行」

集團連續12年出錢出力支持善寧會「登山善行」，籌款幫助推廣寧養照顧及生死教育，並提供善別輔導服務，參賽隊伍為慈善全力以赴出戰短途賽，寓運動於公益，齊心合力回饋社會。



企業社會責任報告

支持「麥當勞叔叔之家」慈善獎券義賣

集團連續2年支持麥當勞叔叔之家慈善基金「夏日麥麥顯愛心」慈善活動、捐款贊助外，並組成義工隊參與義賣獎券，身體力行共襄善舉，向有需要的兒童送暖，彰顯關愛精神。



積極支持聖雅各福群會活動

美聯不遺餘力支持聖雅各福群會公益活動，包括多年大力響應「助學改變未來服務」計劃，為基層學童加強課餘學習支援；更夥拍該機構舉辦「環保筆袋工作坊」，鼓勵學生善用資源，培養愛護地球的價值觀。

參與保良局「劃•未來」青年生涯導向計劃

集團培育社會棟樑不遺餘力，應保良局生涯規劃及理財教育中心邀請，組成義工隊參與「劃•未來」青年生涯導向計劃，讓近百名高中學生親身體驗求職面試實況，助學生未來投身社會作好準備。



環境、社會及管治報告

本報告乃根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編制，並涵蓋本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度所有營運範圍。

環境

排放物

溫室氣體排放是導致氣候變化的一個重要因素，為了避免加速全球暖化，本集團制定了一系列環保政策，以減少我們在日常運作中產生的溫室氣體排放數量，包括：

節約能源政策

我們的店舖、辦公室均使用能源效益較高之電器及文儀器材，而設計方面更會考慮環保元素，如盡量採用自然光以減少照明裝置及使用較淺色牆身及天花以增強反光度和照明效率，從而減少用於照明系統的負荷。

商業外遊節約政策

積極鼓勵員工使用長途電話、視像會議或其他網上通訊工具進行會議，以減少及取代出差工作，避免加劇空氣污染。

支持本地供應商採購政策

在符合我們要求的條件下，優先考慮及選用本地供應商。在採購過程中，我們亦會集中供應商以減少運輸次數，從而減低車輛排放。

教育持份者政策

本集團以「4R」為理念，致力推廣環保文化。透過內部訊息發放環保資訊以加強僱員的環保意識。

室內空氣質素政策

最直接和最有效改善室內空氣質素的方法是先考慮控制源頭的方案。我們會將影印機放置在遠離僱員工作範圍的地方，亦會定期安排清洗冷氣機及隔塵網以及提供空氣清新機以提升能源效益。

資源使用

為珍惜資源，本集團採取了多元化節能措施，包括：

節省電力措施

- 使用節能產品，如LED及感應開關裝置；
- 盡量採用自然光及使用「分區」節能法，關掉不使用區域的照明及空調系統；
- 預設在指定時間內將沒有運作的電器產品自動關掉；
- 安裝時間掣以準確控制戶外燈光及分行設備的開關時間；

節約用水措施

- 於茶水間貼上標貼提醒僱員珍惜用水；

可持續發展採購

- 優先使用具較高能源效益的辦公室設備；
- 選購獲得森林管理委員會(FSC)認證的紙品；

環境、社會及管治報告

環境(續)

資源使用(續)

善用資源

- 循環使用有用的設備及裝置以減少垃圾的製造。

於報告期間，本集團消耗的電力資源及水資源如下：

資源	耗用量
電力	9,022,790千瓦時
水	7,172公升 ^註

註： 只包括其中69間店舖

環境及天然資源

本集團積極支持綠色活動。我們於2016年簽署《戶外燈光約章》，承諾於指定時段關掉戶外燈光以紓減戶外燈光造成的光污染問題。

社會

僱傭

我們除了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及健康的條例外，本集團亦制定了僱傭政策，確保僱員獲得公平的對待。

在招聘及晉升政策方面，本集團堅守平等機會原則，盡力締造一個平等及共融工作空間，各級僱員之聘用及晉升會參考其資歷、工作表現、及其他級推薦等相關條件，絕不會以家庭崗位、性別、年齡及種族等因素作考慮條件。

本集團除了按法例為所有僱員提供強制性公積金計劃及勞工保險外，亦設有恩恤政策，僱員不幸重病或過身，本集團會為僱員及其家屬發放援助金。

本集團會按市場趨勢、個人工作表現、資歷及經驗為僱員提供具競爭力的市場薪酬。此外，本集團會就本集團之盈利及僱員個人工作表現等各項因素向合資格員工授予酌情花紅或與溢利掛鈎之獎勵，與僱員共享成果。另外，為回饋僱員付出的努力及貢獻，提升他們對本集團的歸屬感及建立和諧共融的工作間，本集團亦提供不同的福利，其中包括：

- 醫療保障計劃；
- 出差津貼；
- 手提電話津貼；
- 考試假；
- 生日假；
- 恩恤假；
- 婚假；
- 義工假；
- 關懷家庭假；
- 優於法例的分娩假期；

環境、社會及管治報告

社會(續)

僱傭(續)

- 員工買賣／租賃樓宇減佣福利；
- 培訓資助；
- 資深員工福利；
- 美勵行動 – 員工活動津貼。

健康與安全

本集團十分重視僱員的職業安全及健康，致力為員工提供舒適及安全的工作環境，並提倡提高員工的職業安全健康意識，包括：

- 定期為工作間進行風險評估，以採取適當措施將風險降至最低；及
- 制定酷熱天氣警告之外勤衣著標準，減低員工中暑風險。

作為一個負責任的僱主，本集團已為所有員工提供活動意外保險計劃、員工境外公務保險計劃及勞工保險計劃。

發展及培訓

本集團視員工為本集團的寶貴資產，本集團特別成立了美聯大學堂，除了按不同職級提供專有培訓課程外，亦為有潛質同事提供職業生涯規劃，如專為前線營業員及後勤主任級同事而設的「飛虎計劃」、為後勤助理級同事而設的「PTU」計劃等，更推動「培訓培訓師計劃」，鼓勵前線資深員工將技巧傳承。本集團亦設立了培訓、專業資格申領或考試貸款資助計劃，藉以支持及鼓勵員工參與合適的外間培訓，期望讓員工能夠從培訓中學習應付多變商業環境的技巧。

勞工準則

本集團的勞工準則以遵守所在地勞工法例為基本大原則，根據本集團的人力資源統計數據，本集團並沒有於報告期內聘請15歲或以下的員工，以維護兒童安全及健康成長的權利。為協助僱員取得工作與生活間的平衡，進一步放鬆及紓緩緊張的工作壓力，本集團成立了「美勵行動」，定期推出員工優惠及舉辦不同活動，如足球、籃球、羽毛球及保齡球等，另亦舉行不同類型的興趣班及工作坊，為員工締造聚首一堂之聯誼機會，藉此提高彼此及部門之間的溝通，凝聚員工的團隊精神，營造愉快的工作氣氛。

供應鏈管理

在挑選一般物資或服務供應商方面，本集團會透過招標流程作篩選，並優先考慮有能力供應環保產品的供應商；本集團每年會透過不同的渠道，監察供應商的表現，如清潔公司、文儀器材用品公司，並定期評估供應商的環境及社會風險政策表現是否達到要求。

產品責任

本集團的主要客戶為物業的買家、賣家、業主及租客。本集團視客戶為重要權益人，規定所有前線員工必須以專業的態度，向顧客盡力提供準確的市場資訊。本集團特別設立客戶中心(Integrated Customer Center)，結合大數據分析、O2O平台(Online to Offline)與客戶關係管理，透過客戶回訪、多元化社交及數碼平台等渠道，致力提升用家體驗。我們亦不時進行神秘顧客巡查，以提高客服水平。

本集團更設有客戶關係組，客戶可透過熱線電話、電郵、來函或到訪，向本集團提出意見，客戶關係組會與相關人士聯絡及跟進，並尋求合理的解決方案。客戶關係組會將結果及整個跟進過程記錄存檔。

環境、社會及管治報告

社會(續)

反貪污

為確保本集團運作維持高效益，及讓員工能在公平及廉潔的工作環境中發展，本集團已建立了政策及操作手冊，已訂立利益衝突政策及申報流程及提供渠道供員工舉報本集團內部的不當行為，並委任專責部門負責處理及調查。

社區投資

本集團參與有助建立行業及本集團正面形象的社區活動，合作機構類型包括非牟利團體、大專院校及中學等。活動完結後，我們會檢討參與社會活動目的、受益者數目、參與次數、參與時數及參與員工數目，按成效評估並訂立下年度的社區活動項目。




於報告期間，本集團曾參與以學生為活動受益人的社區活動，主題主要圍繞職業或就業分享及輔導。本集團員工會與即將畢業的學生分享其工作經驗與心得，使他們對地產代理行業有着進一步的認識。舉辦機構包括有共融教室、金巴崙長老會耀道中學、佛教大光慈航中學、香港專業進修學校、職業訓練局青年學院、青年企業家發展局、香港理工大學及皇仁舊生會等。就本集團於報告期間曾參與之其他社區活動詳情請參閱本年報內之企業社會責任報告。

獎項與成就

於報告期間內，本集團獲取多個獎項及成就，其中包括：

獎項／成就名稱	頒發機構
Job Market卓越僱主大獎2016	Job Market
Job Market亞太傑出僱主大獎	Job Market
	
參予《戶外燈光約章》	環境局
香港綠色機構認證－減廢證書「卓越級別」	環境運動委員會
	
ERB人才企業嘉許計劃－「人才企業1st」	僱員再培訓局
第48屆傑出推銷員獎(22位集團同事獲獎)	香港管理專業協會

獎項與成就(續)

獎項／成就名稱	頒發機構
<p>2016年最佳管理培訓及發展獎</p> 	<p>香港管理專業協會</p>
<p>中電環保節能機構嘉許計劃2016—「齊心節能大獎」</p> 	<p>中華電力有限公司</p>
<p>「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」—特別嘉許獎</p> 	<p>民政事務局與家庭議會</p>
<p>「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」—家庭友善僱主</p>	<p>民政事務局與家庭議會</p>
<p>「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」—支持母乳餵哺獎</p>	<p>民政事務局與家庭議會</p>

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零一六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、合營企業及聯營公司之業務載於綜合財務報表附註36。

本集團按經營分部劃分之截至二零一六年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第66頁之綜合收益表。

董事會並無就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一五年：無)。

年內，本公司按每持有本公司已發行股本的1股股份分派5股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式宣派中期股息，而有關股票已於二零一六年十二月二十三日分派。總數相等於市值港幣168,741,000元之3,590,230,025股美聯工商舖股份已於本年度確認分派。作出有關分派後，本公司於美聯工商舖之股權從70.78%減少至44.58%，引致失去美聯工商舖之控制權及美聯工商舖終止作為本公司之附屬公司。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：無)。

業務審視

本集團業務之中肯審視、自二零一六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10頁至第11頁之主席報告、第12頁之策略回顧與規劃及第59頁至第60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10頁至第11頁之主席報告及第83頁至第86頁之綜合財務報表附註4。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第59頁至第60頁之管理層討論及分析。有關本集團環境政策及表現之討論載於本年報第32頁至第36頁之環境、社會及管治報告。上述各節構成本報告之一部分。

此外，本集團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。

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。

董事會報告

業務審視(續)

與主要權益人的關係(續)

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。本集團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17頁至第28頁之企業管治報告。

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及一手住宅物業銷售條例的規定。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及健康的條例。

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，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直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綜合財務報表附註25及附註35。

董事會報告

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣822,000元(二零一五年：港幣769,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第119頁。

股本

本公司於年內股本之詳情載於綜合財務報表附註24。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣534,436,000元(二零一五年：港幣702,740,000元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第120頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會

於截至二零一六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：

執行董事

黃建業先生(主席)(於二零一七年三月二十九日起由非執行董事獲調任為執行董事)

鄧美梨女士

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

董事會報告

董事會(續)

非執行董事

葉潔儀女士

簡松年先生(於二零一六年十月十八日起離任)

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

黃山先生

陳念良先生(於二零一六年十一月二十三日起離任)

根據本公司之公司細則第87條，鄧美梨女士、顧福身先生及孫德釗先生須於本公司應屆股東周年大會上輪值退任，所有退任董事均符合資格及願意重選連任。

本公司已接獲所有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。

董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立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

除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬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。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，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蓄意疏忽、蓄意過失、欺詐或不誠實有關之任何事宜。本公司已為本集團之董事安排董事及高級人員責任保險。

與股份掛鈎協議

除本公司之購股權計劃外，本公司於本年度內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年底亦無存續上述協議。

本公司之購股權計劃詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

董事會報告

購股權計劃

本公司購股權計劃

二零零二年購股權計劃

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

(a) 目的

二零零二年購股權計劃主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或本集團持有任何股本權益之任何實體（「投資實體」）而言屬寶貴之人力資源；藉給予合資格人士取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵，以表揚其對本集團或任何投資實體之增長作出之重大貢獻；以及進一步激勵及獎勵此等合資格人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 合資格人士

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

(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21,927,480股（相當於本公司已發行股份約3.05%）。由於二零零二年購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿，自該日起概無授出購股權。

(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二零零二年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，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准（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。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃(續)

(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二零零二年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，則須獲本公司股東另行批准，而本公司所有關連人士須於該股東大會上放棄表決(惟任何關連人士可於股東大會上對有關決議案投反對票，前提是其如此投票意向已於將向本公司股東發送之通函內表明)及須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

每名按二零零二年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，隨時根據二零零二年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二十八日內接納本公司作出的購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向本公司支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

二零零二年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) 本公司股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

(i) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

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

就根據二零零二年購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而言，二零零二年購股權計劃條款維持有效。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃

根據本公司股東於二零一六年六月二十三日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納二零一六年購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)。二零一六年購股權計劃之概要如下：

(a) 目的

二零一六年購股權計劃主要目的在於讓本公司以靈活方式向選定參與者提供激勵、獎勵、酬勞、補償及／或福利、為本公司與其每間直接或間接擁有之附屬公司、相聯公司、共同控制個體或合營公司(統稱「合資格團體」)業務發展吸引及留聘表現卓越之人士、以給予本公司擁有權之機會以表揚選定參與者對合資格團體增長所作出之貢獻，及／或使選定參與者與本公司股東之利益保持一致從而推動合資格團體的長遠成功。

(b) 參與者

二零一六年購股權計劃之參與者包括由董事會按照二零一六年購股權計劃條款全權決定之合資格團體各成員公司之任何董事(包括本公司任何執行董事)、行政人員、高級人員或不論是全職或兼職之僱員(惟不包括為處理二零一六年購股權計劃之行政事宜而由董事會不時委任之每名委員會成員)。

(c) 可予發行之股份總數

二零一六年購股權計劃可予發行之股份總數為35,902,300股(相當於本公司於本年報日期已發行股份約5%)。

(d) 每名參與者可獲授權益上限

每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年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，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人或(倘參與者為本公司之關連人士)其聯繫人(定義均見上市規則)須放棄表決，並須遵守上市規則訂明之其他規定。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授權益上限

倘參與者為本公司之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，則每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之所有購股權予以行使時，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之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，則須獲本公司股東批准，而本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)須於該股東大會上放棄表決。

(f) 行使購股權之時限

每名按二零一六年購股權計劃之條款接納要約之參與者可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據二零一六年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

參與者必須於作出要約日期起計十個營業日內接納本公司作出的購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向本公司支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

二零一六年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之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

- (i) 本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 本公司股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 本公司於購股權授出日期股份面值。

(i) 二零一六年購股權計劃之剩餘年期

二零一六年購股權計劃自二零一六年六月二十三日起生效，並自該日起計十年期間內維持有效。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

本公司購股權變動

於年內根據二零零二年購股權計劃已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					
			於二零一六年 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	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	行使期間
黃建業先生	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
鄧美梨女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
黃靜怡女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
顧福身先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
孫德釗先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
總計			<u>21,927,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,927,480</u>	

有關根據本公司購股權計劃已授出購股權之會計政策之資料，於綜合財務報表附註3(q)(iii)提供。

概無任何本公司購股權於年內根據二零零二年購股權計劃及二零一六年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃

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

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的

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

(b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士

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

「合資格人士」，就美聯工商舖購股權計劃而言，指按照美聯工商舖董事會所決定曾經或將會對美聯工商舖集團或任何美聯工商舖投資實體之增長及發展作出貢獻之美聯工商舖、其任何附屬公司或任何美聯工商舖投資實體之任何僱員(不論全職或兼職)、高級行政人員或高級人員、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美聯工商舖股份總數為125,000,000股，相當於美聯工商舖已發行股份約0.69%。有關可授出之購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為700,000,000股，相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股份約3.88%。

(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美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權(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美聯工商舖股份數目上限不得超過美聯工商舖已發行股份之1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會另行批准(有關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。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之合資格人士可獲授權益上限

倘合資格人士為美聯工商舖之獨立非執行董事或主要股東，或(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司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美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權予以行使時，已發行及將予發行之美聯工商舖股份數目上限不得超過美聯工商舖已發行股份總數之0.1%，以及按美聯工商舖股份於各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，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)獲本公司股東另行批准，而美聯工商舖之所有關連人士及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司之所有關連人士須於彼等各自之股東大會上放棄表決(惟任何關連人士可於股東大會上對有關決議案投反對票，前提是其如此投票意向已於將向有關股東發送之通函內表明)及須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

每名按美聯工商舖購股權計劃之條款接納要約之合資格人士可於美聯工商舖董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據美聯工商舖購股權計劃之條款行使購股權，惟有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美聯工商舖作出之購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向美聯工商舖支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

美聯工商舖購股權計劃下已授出可認購美聯工商舖股份之購股權行使價乃由美聯工商舖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) 美聯工商舖股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 美聯工商舖股份於緊接要約日期前連續五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 美聯工商舖股份面值。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃(續)

(i) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據美聯工商舖購股權計劃授出而尚未行使之美聯工商舖購股權變動如下：

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
			於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於二零一六年 十二月三十一日 於年內 行使	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	
美聯工商舖董事								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.044	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) (註)	-	-	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) (註)	-	-	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) (註)	-	-	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) (註)	-	-	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)

美聯工商舖購股權計劃(續)

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目						行使期間
			於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於二零一六年 十二月三十一日 於年內 行使	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額		
本公司董事									
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一七年十二月十四日	
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	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 二零一七年十二月十四日	
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 二零一六年十二月十四日	
	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 二零一六年十二月十四日	
	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 二零一七年十二月十四日	
總計			<u>145,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(20,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>125,000,000</u>		

註： 該等購股權已於二零一六年十月一日失效。

除上文所披露者外，概無任何美聯工商舖之購股權於年內根據美聯工商舖購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，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條規定本公司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權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔本公司 已發行有投 票權股份之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)	家屬權益/ 配偶之權益	總計	
黃建業先生	24,490,000	161,340,144 (附註2)	-	7,209,160	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
鄧美梨女士	-	-	185,830,144 (附註4)	7,209,160	7,209,160 (附註5)	200,248,464	27.89%
黃靜怡女士	-	-	-	7,209,160	-	7,209,160	1.00%
顧福身先生	-	-	-	150,000	-	150,000	0.02%
孫德釗先生	-	-	-	150,000	-	150,000	0.02%

附註：

- 該等相關股份指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 該等股份由Sunluck Services Limited持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。
- 該等相關股份指由黃建業先生之配偶鄧美梨女士因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 該等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 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」一節下「本公司購股權計劃」分節。

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	普通股數目			相關股份數目		總計	佔相聯法團 已發行有投 票權股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註7)	家屬權益/ 配偶之權益		
美聯工商舖	黃建業先生	122,450,000	806,700,720 (附註8)	-	-	-	929,150,720	6.78%
美聯工商舖	鄧美梨女士	-	-	929,150,720 (附註9)	-	-	929,150,720	6.78%
美聯工商舖	黃子華先生	2,000,000	-	1,320,000 (附註10)	90,000,000	-	93,320,000	0.68%
美聯工商舖	張錦成先生	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000	0.07%
美聯工商舖	葉潔儀女士	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000	0.07%

附註：

- 該等相關股份指由董事因獲授美聯工商舖購股權而持有之權益。
- 該等股份由Sunluck Services Limited持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。
- 該等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。
- 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。
- 美聯工商舖授予上述董事之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節下「美聯工商舖購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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條規定本公司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

除本年報所披露者外，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

於二零一六年十二月三十一日，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條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／權益性質	佔本公司 已發行有投 票權股份之 概約百分比
Southern Field Trading Limited(附註1)	161,340,144 (L)	受控法團之權益／法團權益	22.47%
Sunluck Services Limited(附註1)	161,340,144 (L)	實益擁有人／實益權益	22.47%
Apex Benchmark Limited	75,666,000 (L)	實益擁有人／實益權益	10.54%
Edgbaston Asian Equity Trust	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Edgbaston Investment Partners LLP	59,864,000 (L)	投資經理／其他權益	8.34%
Hosking Partners LLP	43,213,194 (L)	投資經理／其他權益	6.02%
Massachusetts Financial Services Company (附註2)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
Sun Life Financial, Inc.(附註2)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
UBS AG(附註3)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	受控法團之權益／法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 兩次所述之161,340,144股股份與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中黃建業先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
2. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的82,025,000股股份好倉的權益詳情如下：

Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) 透過本身及其100%受控法團持有合共82,025,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. 擁有93.36%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」) 擁有99.89%權益的附屬公司。SLF(US)I為Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc. 的全資附屬公司，而後者為Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc. (「SLACC」) 的全資附屬公司。SLACC為Sun Life Global Investments Inc. 的全資附屬公司，而後者為SLF的全資附屬公司。

MFS為SLF的附屬公司。因此，MFS所持82,025,000股股份權益與SLF之權益重疊。

3. UBS AG之權益包括530,000股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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二零一六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

載於綜合財務報表附註34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。

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告披露)

1. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(「美聯聯盟」)(作為租戶)與本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生(於協議日期，黃建業先生為本公司主席、非執行董事兼主要股東)直接全資擁有之公司信益國際有限公司(「信益」)(作為業主)於二零一六年四月二十七日訂立租賃協議，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11-17號之物業，作為本集團之辦公室，自二零一六年五月一日起至二零一八年四月三十日止為期兩年，二零一六年五月一日至二零一七年四月三十日期間之月租為港幣195,000元及二零一七年五月一日至二零一八年四月三十日期間之月租為港幣207,000元，並無免租期及續租權。

董事會報告

持續關連交易(續)

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告披露)(續)

2. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(「旭亨」)(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(「Vision Dynasty」)(作為業主)於二零一六年四月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一六年四月十六日起至二零一八年四月十五日止為期兩年，月租為港幣78,000元，並無免租期及續租權。
3. 美聯工商舖之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「德勝」)(作為許可方)於二零一五年十二月十五日訂立許可協議，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廣告牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一五年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣82,000元，並擁有終止權，據此，任何一方可給予對方不少於一個月之書面通知提早解除許可協議。
4. 本公司之間接全資附屬公司美聯物業代理(深圳)有限公司(作為租戶)與本公司副主席、董事總經理兼執行董事及黃建業先生與鄧美梨女士之女兒黃靜怡女士(作為業主)於二零一六年三月十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於中華人民共和國深圳市南山區南油大道東、創業路北保利城花園1#、2#樓商舖107B之二之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一六年三月十八日起至二零一九年三月十七日止為期三年，二零一六年四月七日起至二零一七年三月六日止之月租為人民幣24,000元(相等於港幣28,800元)；二零一七年三月七日起至二零一七年四月六日止之月租為人民幣24,774.19元(相等於約港幣29,729元)；二零一七年四月七日起至二零一八年三月六日止之月租為人民幣25,200元(相等於港幣30,240元)；二零一八年三月七日起至二零一八年四月六日止之月租為人民幣26,012.91元(相等於約港幣31,215元)；二零一八年四月七日起至二零一九年三月六日止之月租為人民幣26,460元(相等於港幣31,752元)；二零一九年三月七日起至二零一九年三月十七日止之月租為人民幣9,389.03元(相等於約港幣11,267元)，並享有由二零一六年三月十八日至二零一六年四月六日止之免租期及租戶可於租賃期屆滿之日前一個月提出續租要求，在同等條件下，租戶對租賃此物業有優先承租權。

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年十月十四日之公告披露)

5. 本公司之間接全資附屬公司旭亨(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一五年十月十四日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一五年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣54,000元，並無免租期及租戶有選擇權以市值租金續租兩年。

董事會報告

持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年十月十四日之公告披露)(續)

6. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(「啟昇」)(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一五年十月十四日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一五年十月十八日起至二零一六年十月十七日止為期一年，月租為港幣107,300元，並無免租期及續租權，但有退租權，據此，於租期內，租賃協議任何一方可給予對方不少於45天之書面通知提早解除租賃協議。
7. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一五年十月十四日訂立許可協議，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」之大廈面向亞皆老街之外牆上安裝標牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一五年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣103,000元。
8. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(「時暉」)(作為業主)於二零一五年三月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣49,600元，並無免租期及續租權。
9. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為被許可方)與黃建業先生直接全資擁有之公司時暉(作為許可方)於二零一五年三月三十一日訂立許可協議，據此，許可方授出使用九龍麼地道75號南洋中心地下層P18及P19號停車位之許可，作為本集團員工之停車位，自二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣5,000元。

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年一月八日之公告披露)

10. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Gold Sphere(作為業主)於二零一五年一月八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一五年一月十日起至二零一七年一月九日止為期兩年，月租為港幣63,000元，並無免租期但租戶可選擇按當時市值租金續租兩年。

董事會報告

持續關連交易(續)

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年一月八日之公告披露)(續)

11. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一四年十二月九日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一四年十月十五日起至二零一六年十月十四日止為期兩年，月租為港幣26,500元，並無免租期及續租權。
12. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟(作為租戶)與黃建業先生全資擁有之公司信益(作為業主)於二零一四年八月二十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道14號新文華中心B座7樓17號之物業，作為本集團之辦公室，自二零一四年八月二十五日起至二零一六年四月三十日止為期一年八個月七天，月租為港幣33,000元，並無免租期及續租權。

(D) 持續關連交易(於本公司日期為二零一四年四月八日之公告披露)

13. 本公司之間接全資附屬公司旭亨(作為租戶)與黃建業先生全資擁有之公司Vision Dynasty(作為業主)於二零一四年四月八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一四年四月十六日起至二零一六年四月十五日止為期兩年，月租為港幣102,000元，並無免租期及續租權。
14. 美聯工商舖之全資附屬公司美聯聯盟(作為租戶)與黃建業先生全資擁有之公司信益(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。

(E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年九月二十三日之公告披露)

15. 本公司之間接全資附屬公司啓昇(作為租戶)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈14樓1401室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十月一日起至二零一六年五月三十一日止為期兩年八個月，月租為港幣16,140元，並享有由二零一三年十月一日起至二零一三年十月七日止之免租期。

董事會報告

持續關連交易(續)

獨立非執行董事已根據上市規則第14A.55條審閱上述持續關連交易，並已確認上述持續關連交易乃：

- 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」，就本集團上述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53頁至第56頁所披露的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二零一六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：

1. 鄧美梨女士於二零一六年十月十八日起由美聯工商舖董事會主席及非執行董事獲調任為非執行董事，並不再擔任美聯工商舖提名委員會之主席及成員以及薪酬委員會成員。
2. 於二零一七年三月二十九日起，黃建業先生獲調任為本公司執行董事，並繼續擔任董事會主席。獲調任後，黃建業先生有權獲取每年港幣200,000元之董事袍金及每月港幣818,000元之薪酬。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零一六年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於綜合財務報表附註36。

借款

本集團於二零一六年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註27。

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由董事會釐定。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。

董事於競爭性業務之權益

緊接美聯工商舖於二零一六年十二月起不再為本公司之附屬公司後，下列董事被視為透過美聯工商舖集團進行與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的地產代理業務的權益：

董事	公司名稱	於競爭業務之權益
黃建業先生	美聯工商舖	主要股東
鄧美梨女士	美聯工商舖	非執行董事兼主要股東
黃靜怡女士	美聯工商舖	執行董事

本公司董事會乃獨立於美聯工商舖之董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立於美聯工商舖集團的業務並按公平基準進行其業務。

除上文所披露者外，於年內，概無董事在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能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

本集團截至二零一六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應屆股東周年大會獲續聘連任。

代表董事會

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

主席

黃建業

香港，二零一七年三月二十九日

* 僅供識別

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣876,490,000元(二零一五年：港幣1,303,066,000元)。現金及銀行結餘減少是由於本集團於二零一六年十二月完成以實物分派形式派發美聯工商舖股份後，美聯工商舖之現金及銀行結餘不再綜合入賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣355,600,000元(二零一五年：港幣58,188,000元)，及其償還期表列如下：

須於下列期間償還	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年以內	355,600	50,946
一年後但兩年內	—	964
兩年後但五年內	—	3,004
超過五年	—	3,274
	<u>355,600</u>	<u>58,188</u>

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

於二零一六年十二月三十一日，資產負債比率為30.0%(二零一五年：3.8%)，資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。資產負債比率上升乃主要由於增加銀行借款，以應付一手市場住宅物業銷售之短期融資需求。本集團之流動資金比率為1.2(二零一五年：1.7)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為1.29%(二零一五年：-6.48%)，按本集團年度溢利/(虧損)相對權益總額的比率計算。

於二零一六年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣1,464,400,000元(二零一五年：港幣1,485,000,000元)。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。董事將繼續採取適當財務政策，維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零一六年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣61,786,000元(二零一五年：港幣86,305,000元)及港幣58,510,000元(二零一五年：港幣76,360,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,850,736,000元(二零一五年：港幣932,017,000元)。

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

本集團業務主要於香港進行，其貨幣資產及負債主要以港幣列值。由於本集團於中國之附屬公司之資產及負債主要以人民幣列值，故本集團面對人民幣匯率風險。由於大部分交易均以與其相關業務之功能貨幣相同之貨幣結算，因此本集團旗下個別公司承受的外幣風險有限。董事認為，現階段毋須採取對沖措施應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

管理層討論及分析

以實物分派形式派發美聯工商舖股份

於二零一六年十二月六日，本公司按每持有本公司已發行股本的1股股份分派5股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數相等於市值港幣168,741,000元之3,590,230,025股美聯工商舖股份已於本年度確認分派。

於二零一六年十二月以實物分派形式派發美聯工商舖股份給公司股東後，本公司於美聯工商舖之股權從70.78%減少至44.58%，引致失去美聯工商舖之控制權及美聯工商舖終止作為本公司之附屬公司。美聯工商舖及其附屬公司的財務業績以及資產及負債不再於本集團的財務報表中綜合入賬，集團於其之投資已重新分類為於聯營公司之權益。在這方面，出售附屬公司之收益約港幣9,804,000元已於本年度確認。

有關以上交易的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月六日及二零一六年十二月二十三日之公告。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本公司已簽立港幣1,862,000,000元(二零一五年：港幣1,562,000,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一六年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣367,177,000元(二零一五年：港幣59,364,000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

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用9,267名全職僱員(二零一五年：11,673名)，其中8,099人為營業代理、577人為辦公室後勤員工及591人為前線支援員工。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致美聯集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第66至118頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款減值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業代理費用的收益確認

有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註3(s)及5(i)。

由於管理層已就將須確認的物業代理費用金額作出重大及主觀的判斷，故我們集中關注此領域。截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業代理費用約為港幣5,054,000,000元，佔本集團所呈報收益超過99.5%。

為釐定物業代理費用金額能可靠地計量，以及相關經濟利益是否有可能流入本集團，管理層計及不同因素，如市況、客戶概況、合約條款及其他相關因素。直至與上述因素有關的不明朗因素消除為止及該等經濟利益可能流入本集團，收益方會獲得確認。

我們了解、評估及測試有關物業代理費用的收益確認的主要管理控制措施(包括相關資訊科技系統)的設計及運作成效。我們已決定就我們的審計而言，我們可倚賴該等控制措施。

我們評估管理層就將須確認的代理費用金額的估算，根據合約所載條款及其他相關因素，抽樣測試已確認的物業代理費用。我們評估有關估算時亦參考一般市況及相同行業的可資比較物業的市場數據，以及管理層對個別訂約方的知識。

我們認為已取得的證據及已執行的程序可支持管理層所作的判斷。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>應收賬款減值</p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註3(i)及5(ii)。</p> <p>由於就確認時間及應收賬款減值幅度的判斷為複雜且主觀，而應收賬款減值於二零一六年十二月三十一日約為港幣182,000,000元，故我們集中關注此領域。</p> <p>管理層經考慮應收賬款的賬齡概況、彼等就客戶及市況的知識後，估計個別重大應收賬款減值。</p> <p>此外，管理層經考慮應收賬款的賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收賬款減值。</p>	<p>我們了解、評估及測試有關債務收回及減值評估程序的主要管理控制措施(包括相關資訊科技系統)的設計及運作成效。該等監控措施包括有關識別哪些應收款項屬於減值及計算減值撥備的控制措施。我們已決定就我們的審計而言，我們可倚賴該等監控措施。</p> <p>我們以追蹤相關買賣協議的方式，抽樣測試應收賬款賬齡的準確性。</p> <p>我們與管理層討論該等個別重大應收賬款的可收回性，並以檢查相關交易狀況、訂約方的資料及其後結付(如有)的方式證實管理層的解釋。</p> <p>倘減值以集體基準計算，我們評估所用的基準、計算模式及假設，並抽樣測試相關數據，包括評估過往年度管理層估算的結果。</p> <p>根據已執行的程序，我們認為管理層所作的估算乃屬於合理範圍內。</p>

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭立欽。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十九日

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	6	5,076,148	3,906,524
其他收入及收益	8	16,196	6,195
員工成本	9	(2,885,498)	(2,319,304)
回贈		(1,014,430)	(582,337)
廣告及宣傳開支		(85,431)	(89,750)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(622,481)	(584,867)
應收賬款減值		(97,126)	(95,443)
折舊及攤銷成本		(52,012)	(43,403)
其他經營成本		(297,877)	(294,758)
經營溢利／(虧損)	11	37,489	(97,143)
融資收入	12	2,736	2,663
融資成本	12	(10,504)	(10,028)
應佔合營企業業績	19	11,544	13,919
應佔聯營公司業績	20	(1,256)	—
除稅前溢利／(虧損)		40,009	(90,589)
稅項	13	(24,730)	(8,593)
年度溢利／(虧損)		15,279	(99,182)
應佔溢利／(虧損)：			
權益持有人		10,549	(99,486)
非控制性權益		4,730	304
		15,279	(99,182)
股息	14	168,741	—
每股盈利／(虧損)	15	港仙	港仙
基本		1.47	(13.86)
攤薄		1.47	(13.86)

綜合全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年度溢利／(虧損)	15,279	(99,182)
其他全面收入		
<i>可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	12,314	5,662
可供出售金融資產之公平值變動	760	1,450
自業主自用物業轉撥至投資物業之土地及樓宇之公平值變動	–	14,101
	13,074	21,213
年度全面收入／(虧損)總額(扣除稅項)	28,353	(77,969)
應佔年度全面收入／(虧損)總額：		
權益持有人	23,623	(78,273)
非控制性權益	4,730	304
	28,353	(77,969)

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	134,473	166,475
投資物業	17	87,399	105,074
土地使用權	18	1,117	1,233
於合營企業之權益	19	68,279	70,887
於聯營公司之權益	20	325,129	–
可供出售金融資產	21	10,449	11,982
遞延稅項資產	28	20,467	15,992
		<u>647,313</u>	<u>371,643</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	22	2,219,865	1,412,779
可收回稅項		777	21,332
現金及銀行結餘	23	876,490	1,303,066
		<u>3,097,132</u>	<u>2,737,177</u>
總資產		<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本	24	71,805	71,805
股份溢價	24	223,505	223,505
儲備	25	888,231	1,033,062
		<u>1,183,541</u>	<u>1,328,372</u>
非控制性權益		<u>–</u>	<u>201,635</u>
權益總額		<u>1,183,541</u>	<u>1,530,007</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	28	<u>3,230</u>	<u>3,121</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	26	2,196,049	1,514,506
借款	27	355,600	58,188
應付稅項		6,025	2,998
		<u>2,557,674</u>	<u>1,575,692</u>
總負債		<u>2,560,904</u>	<u>1,578,813</u>
權益及負債總額		<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</u>

第66至第118頁的綜合財務報表由董事會於二零一七年三月二十九日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔					
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註25)	總額 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	71,805	223,505	1,033,062	1,328,372	201,635	1,530,007
全面收入						
年度溢利	-	-	10,549	10,549	4,730	15,279
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	12,314	12,314	-	12,314
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	760	760	-	760
全面收入總額	-	-	23,623	23,623	4,730	28,353
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
—美聯工商舖有限公司僱員服務價值	-	-	287	287	118	405
以實物分派(附註14)	-	-	(168,741)	(168,741)	-	(168,741)
出售附屬公司(附註32)	-	-	-	-	(206,483)	(206,483)
	-	-	(168,454)	(168,454)	(206,365)	(374,819)
於二零一六年十二月三十一日	71,805	223,505	888,231	1,183,541	-	1,183,541
於二零一五年一月一日	71,805	223,505	1,110,799	1,406,109	200,431	1,606,540
全面虧損						
年度虧損	-	-	(99,486)	(99,486)	304	(99,182)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	5,662	5,662	-	5,662
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,450	1,450	-	1,450
自業主自用物業轉撥至投資物業之 土地及樓宇之公平值變動	-	-	14,101	14,101	-	14,101
全面虧損總額	-	-	(78,273)	(78,273)	304	(77,969)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
—美聯工商舖有限公司僱員服務價值	-	-	604	604	612	1,216
—美聯工商舖有限公司根據僱員購股權計劃發行的 股份	-	-	(68)	(68)	288	220
	-	-	536	536	900	1,436
於二零一五年十二月三十一日	71,805	223,505	1,033,062	1,328,372	201,635	1,530,007

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務(所用)/所得之現金淨額	29	(26,755)	11,647
已付香港利得稅		(6,417)	(39,283)
已付海外稅項		(164)	(192)
已付利息		(10,504)	(10,028)
經營業務所用之現金淨額		(43,840)	(37,856)
投資業務之現金流量			
購買物業及設備		(51,486)	(61,510)
於一家合營企業之投資		–	(1,050)
出售物業及設備所得款項		3	12
出售投資物業所得款項		15,800	–
可供出售金融資產之資本回報		2,711	2,340
存款日起三個月以上到期之銀行存款減少		–	5,000
已收銀行利息		2,736	2,663
已收一家合營企業股息		14,152	7,440
出售附屬公司的現金流出	32	(659,160)	–
投資業務所用現金淨額		(675,244)	(45,105)
融資活動之現金流量			
償還銀行及其他貸款		(4,492,945)	(4,615,730)
來自銀行及其他貸款所得款項		4,797,600	4,247,800
已抵押銀行存款減少		–	3,400
行使一家附屬公司購股權所得款項		–	220
融資活動所得/(所用)現金淨額		304,655	(364,310)
現金及現金等價物減少淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		1,303,066	1,756,085
匯兌差額		(12,147)	(5,748)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23	876,490	1,303,066

主要非現金交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團以實物分派美聯工商舖有限公司股份之方式支付中期股息(附註14)。

綜合財務報表附註

1 一般資料

Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

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

該等綜合財務報表已於二零一七年三月二十九日獲董事會(「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適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值及可供出售金融資產而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

(b) 於二零一六年生效之新訂準則及修訂本

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

除若干呈列及披露之變更，採納上述新訂準則及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。

綜合財務報表附註

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二零一六年尚未生效之新訂準則及準則之修訂本。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產的確認
香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露

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2號	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第16號	租賃
--------------	----

於待定期限

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳
-----------------------------	--------------------------

管理層正評估此等新訂準則及準則之修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新訂準則及準則之修訂本會否對本公司之業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

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

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

當本集團不再持有控制權，在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綜合收益表或按適用香港財務報告準則所規定／許可者轉撥至另一類權益。

(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。

(iii) 合營企業

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(iv) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營公司購買後溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在本集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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綜合收益表確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收入確認。

按公平值計入損益之權益等非貨幣金融資產及負債之換算差額則於綜合收益表確認，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及借款之匯兌差額，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綜合收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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

3 主要會計政策概要(續)

(d) 物業及設備

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

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收益表扣除。

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

分類為融資租約之租賃土地	於租期
樓宇	50年
租賃物業裝修	於租期
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

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

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

(e) 投資物業

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

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

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計量時，計入該項物業之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在綜合收益表支銷。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘不能可靠釐定公平值，有關興建中投資物業乃按成本計量，直至能可靠釐定其公平值或該物業落成為止(以較早發生者為準)。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之賬面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業及設備。然而，倘公平值收益撥回過往減值，有關收益會於綜合收益表確認。

(f) 於合營企業、聯營公司之投資及非金融資產減值

如發生事件或情況變化顯示可能未能收回資產賬面值，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。

倘來自所投資合營企業或聯營公司之股息超出宣派股息期間內該合營企業或聯營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及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 貸款及應收款

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

(ii) 可供出售金融資產

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

3 主要會計政策概要(續)

(g) 金融資產(續)

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。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，將會終止確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利息法按攤銷成本列賬。

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

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

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

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

(h) 抵銷金融工具

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

(i) 金融資產減值

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

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、債務人可能破產或進行重組財務,以及未能履行或逾期付款,均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為賬面值與估計日後現金流量現值間之差額,按原本實際利率貼現。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收益表內其他經營成本。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、銀行本票、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。

(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(扣除所得稅),自權益中扣除。

(m) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 借款

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

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

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。

特定借款因產生合資格資產支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

(p) 稅項

即期稅項開支按附屬公司、合營企業及聯營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的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋之情況而作出稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機關之款項為基準計提撥備。

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於財務報表中的賬面值兩者間之暫時差額，以負債法作出撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項以於結算日已實行或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日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

倘有合法可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。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 僱員福利(續)

(ii) 退休計劃責任

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

(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的條件修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於損益賬確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

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

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

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。

3 主要會計政策概要(續)

(r) 撥備(續)

倘本集團承擔若干類似責任，將通過考慮整類責任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導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

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

(s) 收益確認

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

物業代理業務所得代理費於服務提供時(一般為交易雙方初次達成協議時)確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

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

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

融資收入按時間比例以實際利息法確認。

(t) 經營租賃

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

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

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

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

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

(ii) 外匯風險

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

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

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物及減少借貸以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸(附註27)餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借貸融資契諾(如適用)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣876,490,000元(二零一五年：港幣1,303,066,000元)，預期可產生穩定現金流入以管理流動資金風險。

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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	-	2,196,049
借款	355,828	-
	<u>355,828</u>	<u>2,196,049</u>
於二零一五年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	-	1,514,506
借款	58,865	-
	<u>58,865</u>	<u>1,514,506</u>

(b) 資金風險管理

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

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

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借款	355,600	58,188
權益總額	1,183,541	1,530,007
資產負債比率	30.05%	3.80%

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	3,097,132	2,737,177
流動負債	2,557,674	1,575,692
流動資金比率	1.2	1.7

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

(c) 公平值估計

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

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入資產負債表：

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

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	10,449	—	10,449
於二零一五年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	11,982	—	11,982

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註17內披露。

5 關鍵會計估計及判斷

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

本集團就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計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。

(i) 收益確認

管理層審閱銷售交易，以釐定銷售交易所產生之未來經濟利益是否可能流入本集團，並計及市況、客戶概況、合約條款及其他相關因素。該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於綜合收益表確認，直至相關交易完成或其不明朗因素消除為止。

(ii) 應收賬款減值

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

(iii) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關估值之判斷及假設之詳情於綜合財務報表附註17內披露。

(iv) 所得稅

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

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

綜合財務報表附註

6 收益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
代理費用	5,054,125	3,874,563
移民顧問服務	15,572	23,894
租金收入	3,448	4,383
網上廣告	1,486	1,415
其他服務	1,517	2,269
	<u>5,076,148</u>	<u>3,906,524</u>

7 分部資料

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

執行董事以本集團主要位於香港、中國及澳門之業務性質為基準評核表現，其中包括住宅、工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括物業租賃、移民顧問服務及按揭轉介服務。

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	4,505,707	680,911	29,655	5,216,273
分部間收益	<u>(106,387)</u>	<u>(26,106)</u>	<u>(7,632)</u>	<u>(140,125)</u>
來自外部客戶收益	<u>4,399,320</u>	<u>654,805</u>	<u>22,023</u>	<u>5,076,148</u>
分部業績	<u>43,531</u>	<u>7,715</u>	<u>18,125</u>	<u>69,371</u>
應收賬款減值	73,318	23,808	–	97,126
折舊及攤銷成本	41,801	8,159	856	50,816
應佔合營企業業績	–	–	11,544	11,544
應佔聯營公司業績	–	(1,256)	–	(1,256)
投資物業之公平值收益	–	–	1,438	1,438
增添至非流動資產	<u>49,743</u>	<u>1,712</u>	<u>31</u>	<u>51,486</u>

綜合財務報表附註

7 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			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	3,387,450	588,217	39,642	4,015,309
分部間收益	(74,688)	(26,416)	(7,681)	(108,785)
來自外部客戶收益	<u>3,312,762</u>	<u>561,801</u>	<u>31,961</u>	<u>3,906,524</u>
分部業績	<u>(67,129)</u>	<u>(4,039)</u>	<u>23,868</u>	<u>(47,300)</u>
應收賬款減值	67,538	27,737	168	95,443
折舊及攤銷成本	34,350	6,760	1,096	42,206
應佔合營企業業績	–	–	13,919	13,919
投資物業之公平值收益	–	–	2,183	2,183
增添至非流動資產	<u>55,596</u>	<u>5,779</u>	<u>1,185</u>	<u>62,560</u>

執行董事按各呈報分部之經營業績，以評估經營分部之表現。企業開支、可供出售金融資產之已變現收益、出售附屬公司之收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

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

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	69,371	(47,300)
企業開支	(31,816)	(36,230)
可供出售金融資產之已變現收益	418	306
出售附屬公司之收益	9,804	–
融資收入	2,736	2,663
融資成本	<u>(10,504)</u>	<u>(10,028)</u>
綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	<u>40,009</u>	<u>(90,589)</u>

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

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

	於二零一六年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>2,767,027</u>	<u>349,425</u>	<u>176,798</u>	<u>3,293,250</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	68,279	68,279
於聯營公司之權益	<u>-</u>	<u>325,129</u>	<u>-</u>	<u>325,129</u>
分部負債	<u>2,122,591</u>	<u>43,249</u>	<u>20,165</u>	<u>2,186,005</u>

	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
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,570,198</u>	<u>860,192</u>	<u>198,211</u>	<u>2,628,601</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,887</u>	<u>70,887</u>
分部負債	<u>1,251,220</u>	<u>232,662</u>	<u>25,058</u>	<u>1,508,940</u>

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分部資產	3,293,250	2,628,601
企業資產	420,279	452,245
遞延稅項資產	20,467	15,992
可供出售金融資產	10,449	11,982
綜合資產負債表之總資產	<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分部負債	2,186,005	1,508,940
企業負債	371,669	66,752
遞延稅項負債	3,230	3,121
綜合資產負債表之總負債	<u>2,560,904</u>	<u>1,578,813</u>

地區資料：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港及澳門	3,746,736	2,943,482
中國	1,329,412	963,042
來自外部客戶收益	<u>5,076,148</u>	<u>3,906,524</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

綜合財務報表附註

8 其他收入及收益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註17)	1,438	2,183
可供出售金融資產之已變現收益	418	306
出售附屬公司之收益(附註32)	9,804	-
其他	4,536	3,706
	<u>16,196</u>	<u>6,195</u>

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及津貼	907,046	873,792
佣金	1,866,826	1,352,958
定額供款計劃退休金成本	111,221	91,338
以股份為基礎之福利	405	1,216
	<u>2,885,498</u>	<u>2,319,304</u>

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

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

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

綜合財務報表附註

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零一六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	績效獎賞 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
鄧美梨女士	-	425	34	16	475
黃靜怡女士	230	7,072	458	19	7,779
黃子華先生	200	8,781	458	18	9,457
張錦成先生	200	1,783	292	18	2,293
	<u>630</u>	<u>18,061</u>	<u>1,242</u>	<u>71</u>	<u>20,004</u>
非執行董事					
黃建業先生	260	78	-	-	338
葉潔儀女士	260	-	-	-	260
簡松年先生(於二零一六年十月 十八日辭任)	207	-	-	-	207
	<u>727</u>	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>805</u>
獨立非執行董事					
顧福身先生	260	-	-	-	260
孫德釗先生	260	-	-	-	260
黃山先生	260	-	-	-	260
陳念良先生(於二零一六年十一月 二十三日辭任)	232	-	-	-	232
	<u>1,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,012</u>
	<u>2,369</u>	<u>18,139</u>	<u>1,242</u>	<u>71</u>	<u>21,821</u>

綜合財務報表附註

10 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	酌情花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
鄧美梨女士	-	554	-	17	571
黃靜怡女士	230	5,435	-	18	5,683
黃子華先生	150	7,397	-	18	7,565
張錦成先生	33	1,868	-	18	1,919
	<u>413</u>	<u>15,254</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>15,738</u>
非執行董事					
黃建業先生	220	167	-	-	387
葉潔儀女士(附註)	205	2,533	94	17	2,849
簡松年先生	220	-	-	-	220
	<u>645</u>	<u>2,700</u>	<u>94</u>	<u>17</u>	<u>3,456</u>
獨立非執行董事					
顧福身先生	220	-	-	-	220
孫德釗先生	220	-	-	-	220
黃山先生	220	-	-	-	220
陳念良先生	220	-	-	-	220
	<u>880</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>880</u>
	<u>1,938</u>	<u>17,954</u>	<u>94</u>	<u>88</u>	<u>20,074</u>

附註：葉潔儀女士已於二零一五年十一月二十八日由執行董事調任為非執行董事。

(i) 董事薪酬

鄧美梨女士收取Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)所支付董事袍金為港幣120,000元(二零一五年：港幣120,000元)，並已歸還本公司。此數額並無包含於上述結餘。

除以上所披露之董事薪酬外，由美聯工商舖授予黃子華先生、葉潔儀女士及張錦成先生之購股權估計價值數額分別為港幣280,000元、港幣31,000元及港幣47,000元(二零一五年：港幣842,000元、港幣94,000元及港幣140,000元)。計及所授出購股權之估計價值，截至二零一六年十二月三十一日止年度黃子華先生、葉潔儀女士及張錦成先生之總酬金分別為港幣9,737,000元、港幣291,000元及港幣2,340,000元(二零一五年：港幣8,407,000元、港幣2,943,000元及港幣2,059,000元)。葉潔儀女士於二零一五年一月一日至調任之日的薪酬為港幣2,911,000元。概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一五年：無)。概無向任何董事於年內支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一五年：無)。

* 僅供識別

綜合財務報表附註

10 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)

(ii) 董事退休福利及終止福利

並無董事在本財政年度收到任何退休福利或終止福利(二零一五年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零一六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(二零一五年：無)。

(iv) 向董事、受有關董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無向董事、受有關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(二零一五年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註34(a)所披露外，截至本年度末或於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約。

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括三名(二零一五年：四名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零一五年：一名)人士的薪酬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及津貼	4,177	2,278
酌情花紅	593	242
退休福利成本	36	18
	<u>4,806</u>	<u>2,538</u>

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>1</u>

綜合財務報表附註

11 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	1,089	1,239
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	332	454
— 並無產生租金收入	62	58
核數師酬金		
— 審核服務	3,914	3,958
— 非審核服務	916	916

12 融資收入及成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	2,736	2,663
融資成本		
— 銀行貸款、透支及其他貸款利息	(10,504)	(10,028)
融資成本淨額	(7,768)	(7,365)

13 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期		
— 香港利得稅	30,208	2,656
— 海外	537	13
遞延(附註28)	(6,015)	5,924
	24,730	8,593

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一五年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之目前稅率計算。

綜合財務報表附註

13 稅項 (續)

本集團除稅前溢利／(虧損)之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	40,009	(90,589)
減：應佔合營企業業績	(11,544)	(13,919)
應佔聯營公司業績	1,256	—
	<u>29,721</u>	<u>(104,508)</u>
按稅率16.5%計算(二零一五年：16.5%)	4,904	(17,244)
其他國家不同稅率之影響	(2,865)	(965)
毋須繳稅之收入	(2,623)	(649)
不可扣稅之支出	1,179	942
動用早前未確認之稅項虧損	(7,365)	(8,227)
未確認之稅項虧損	27,138	34,274
未確認之其他暫定差額	3,538	—
其他	824	462
稅項費用	<u>24,730</u>	<u>8,593</u>

14 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以實物分派之中期股息(附註32)	<u>168,741</u>	<u>—</u>

於二零一六年十二月六日，董事會按每持有本公司已發行股本的1股股份分派5股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式宣派中期股息。總數相等於市值港幣168,741,000元之3,590,230,025股美聯工商舖股份已於本年度確認分派。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：無)。

15 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	10,549	(99,486)
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	1.47	(13.86)
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	1.47	(13.86)

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

每股攤薄盈利／(虧損)乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)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，故計算兩個年度之每股攤薄盈利／(虧損)時並無假設購股權獲行使。

綜合財務報表附註

16 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日						
成本值	185,273	241,088	75,316	199,982	4,683	706,342
累積折舊及攤銷	(98,378)	(205,936)	(54,151)	(177,005)	(4,397)	(539,867)
賬面淨值	<u>86,895</u>	<u>35,152</u>	<u>21,165</u>	<u>22,977</u>	<u>286</u>	<u>166,475</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	86,895	35,152	21,165	22,977	286	166,475
添置	-	35,332	10,138	5,696	320	51,486
出售	-	(422)	(603)	(67)	-	(1,092)
出售附屬公司(附註32)	(22,680)	(2,354)	(283)	(2,156)	-	(27,473)
折舊及攤銷成本	(1,856)	(28,493)	(9,213)	(12,193)	(221)	(51,976)
匯兌差額	(39)	(1,565)	(1,330)	(13)	-	(2,947)
期終賬面淨值	<u>62,320</u>	<u>37,650</u>	<u>19,874</u>	<u>14,244</u>	<u>385</u>	<u>134,473</u>
於二零一六年十二月三十一日						
成本值	156,694	244,859	75,709	184,718	5,002	666,982
累積折舊及攤銷	(94,374)	(207,209)	(55,835)	(170,474)	(4,617)	(532,509)
賬面淨值	<u>62,320</u>	<u>37,650</u>	<u>19,874</u>	<u>14,244</u>	<u>385</u>	<u>134,473</u>
於二零一五年一月一日						
成本值	190,706	216,927	64,712	192,276	4,683	669,304
累積折舊及攤銷	(99,597)	(197,306)	(49,350)	(165,156)	(4,154)	(515,563)
賬面淨值	<u>91,109</u>	<u>19,621</u>	<u>15,362</u>	<u>27,120</u>	<u>529</u>	<u>153,741</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	91,109	19,621	15,362	27,120	529	153,741
轉撥至投資物業之公平值變動	14,101	-	-	-	-	14,101
轉撥至投資物業(附註17)	(16,410)	-	-	-	-	(16,410)
添置	-	35,679	14,679	11,152	-	61,510
出售	-	(99)	(281)	(871)	-	(1,251)
折舊及攤銷成本	(1,875)	(19,121)	(7,714)	(14,413)	(243)	(43,366)
匯兌差額	(30)	(928)	(881)	(11)	-	(1,850)
期終賬面淨值	<u>86,895</u>	<u>35,152</u>	<u>21,165</u>	<u>22,977</u>	<u>286</u>	<u>166,475</u>
於二零一五年十二月三十一日						
成本值	185,273	241,088	75,316	199,982	4,683	706,342
累積折舊及攤銷	(98,378)	(205,936)	(54,151)	(177,005)	(4,397)	(539,867)
賬面淨值	<u>86,895</u>	<u>35,152</u>	<u>21,165</u>	<u>22,977</u>	<u>286</u>	<u>166,475</u>

綜合財務報表附註

16 物業及設備 (續)

賬面淨值為港幣61,786,000元(二零一五年：港幣86,305,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註27)。

17 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期初賬面淨值	105,074	87,910
綜合收益表之公平值變動(附註8)	1,438	2,183
出售	(15,800)	-
出售附屬公司(附註32)	(1,400)	-
轉撥自物業及設備(附註16)	-	16,410
匯兌差額	(1,913)	(1,429)
期終賬面淨值	<u>87,399</u>	<u>105,074</u>

投資物業之公平值收益已計入綜合收益表項下之「其他收入及收益」內(附註8)。

於二零一六年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值之間之轉撥。

綜合財務報表附註

17 投資物業 (續)

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業地點	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	58,510	每平方呎(可銷售) 港幣33元至港幣98元 (二零一五年：每平方呎 (可銷售)港幣44元 至港幣110元)	3.20%至4.40% (二零一五年： 3.00%至5.00%)
中國	28,889	每平方米(建築面積) 人民幣170元至人民幣1,400元 (二零一五年：每平方米 (建築面積)人民幣155元 至人民幣1,550元)	4.50%至5.50% (二零一五年： 4.90%至5.80%)
總額	<u>87,399</u>		

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

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

賬面淨值為港幣58,510,000元(二零一五年：港幣76,360,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註27)。

18 土地使用權

土地使用權指預付經營租賃款項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期初賬面淨值	1,233	1,333
攤銷	(36)	(37)
匯兌差額	(80)	(63)
期終賬面淨值	<u>1,117</u>	<u>1,233</u>

綜合財務報表附註

19 於合營企業之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>68,279</u>	<u>70,887</u>
非上市股份，按成本值		
年初	13,094	12,044
增加	—	1,050
年終	<u>13,094</u>	<u>13,094</u>

管理層認為於合營企業之權益對本集團並不個別重大。

主要合營企業之詳情載於綜合財務報表附註36(b)。

以下財務資料概要指本集團應佔非個別重大合營企業之權益總額：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔溢利	11,544	13,919
應佔其他全面收入	—	—
應佔全面收入總額	<u>11,544</u>	<u>13,919</u>
於該等合營企業之權益賬面值	<u>68,279</u>	<u>70,887</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

20 於聯營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市投資，按成本		
年初	—	—
增加(附註32)	326,385	—
應佔虧損	(1,256)	—
年終	<u>325,129</u>	<u>—</u>

於二零一六年十二月三十一日，上市投資之市值為港幣274,940,000元。

主要聯營公司之詳情載於綜合財務報表附註36(c)。

綜合財務報表附註

20 於聯營公司之權益 (續)

摘錄自其上市聯營公司年報之財務資料概要載列如下：

美聯工商舖及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產總額	71,473	-
流動資產總額	924,570	-
非流動負債總額	(631)	-
流動負債總額	(266,106)	-
資產淨額	<u>729,306</u>	<u>-</u>
本集團應佔資產淨額	<u>325,129</u>	<u>-</u>
收益	<u>520,268</u>	<u>-</u>
年度溢利	<u>18,100</u>	<u>-</u>
期內本集團應佔虧損(附註)	<u>(1,256)</u>	<u>-</u>

附註：有關金額指以實物分派(附註14)完成至報告期末期間之應佔虧損。

概無重大有關本集團於聯營公司權益之或然負債及資本承擔。美聯工商舖集團存在就若干有關物業代理服務之索償／訴訟之或然負債。諮詢法律意見後，美聯工商舖集團管理層認為已作出充足撥備以彌補任何潛在負債，且根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。於二零一六年十二月三十一日，美聯工商舖集團概無任何重大資本承擔。

21. 可供出售金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	<u>10,449</u>	<u>11,982</u>

本集團之可供出售金融資產以美元計值。

綜合財務報表附註

22 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款	2,090,269	1,256,914
減：減值撥備	(182,143)	(163,290)
應收賬款淨額	1,908,126	1,093,624
其他應收款、預付款項及按金	311,739	319,155
	<u>2,219,865</u>	<u>1,412,779</u>

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
尚未到期	1,859,402	1,027,974
少於30日	26,394	21,872
31至60日	8,936	27,004
61至90日	6,365	9,078
超過90日	7,029	7,696
	<u>1,908,126</u>	<u>1,093,624</u>

應收賬款港幣48,724,000元(二零一五年：港幣65,650,000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。

於二零一六年十二月三十一日，經考慮應收賬款賬齡、客戶逾期還款記錄或其他特定理由後，已作出應收賬款減值撥備港幣182,143,000元(二零一五年：港幣163,290,000元)。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	163,290	185,006
減值撥備	97,126	95,443
撤銷無法收回債項	(39,876)	(117,159)
出售附屬公司	(38,397)	-
於十二月三十一日	<u>182,143</u>	<u>163,290</u>

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。

綜合財務報表附註

22 應收賬款及其他應收款 (續)

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,850,736,000元(二零一五年：港幣932,017,000元)。

23 現金及銀行結餘

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行及手頭現金	876,490	713,530
短期銀行存款	—	589,536
於綜合現金流量表之現金及現金等價物	<u>876,490</u>	<u>1,303,066</u>

於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括港幣558,500,000元(二零一五年：港幣298,920,000元)之銀行本票。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物包括存置於中國之銀行結餘分別為港幣136,292,000元(二零一五年：港幣182,192,000元)。自中國匯出該等餘額須受中國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

24 股本及股份溢價

	已發行 股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>	<u>223,505</u>	<u>295,310</u>

綜合財務報表附註

24 股本及股份溢價 (續)

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一五年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一五年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 本公司之購股權

(i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每份購股權行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一六年	二零一五年
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	3,904,580	3,904,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	4.29	3,604,580	3,604,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	3.81	7,209,160	7,209,160
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	7,209,160	7,209,160
		<u>21,927,480</u>	<u>21,927,480</u>

(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：

	二零一六年		二零一五年	
	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
年初及年終	3.974	<u>21,927,480</u>	3.974	<u>21,927,480</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一六年十二月三十一日尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約期為3.50年(二零一五年：4.50年)。

年內概無授出或行使購股權(二零一五年：無)。於二零一六年，並無就根據本公司購股權計劃授出之購股權確認購股權開支(二零一五年：無)。

(c) 美聯工商舖之購股權

由二零一六年一月一日至以實物分派(附註14)完成期間，本集團就根據美聯工商舖購股權計劃授出之購股權確認開支總額港幣405,000元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：港幣1,216,000元)。

綜合財務報表附註

25 儲備

	股本		法定準備	僱員		匯兌儲備	投資	物業	保留盈利	總額
	贖回儲備	資本儲備		福利儲備	權益儲備					
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元					
於二零一六年一月一日	4,917	(11,553)	12	36,030	29,624	1,072	24,201	948,759	1,033,062	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,549	10,549	
外幣換算差額	-	-	-	-	12,314	-	-	-	12,314	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	760	-	-	760	
以實物分派(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(168,741)	(168,741)	
僱員購股權計劃										
—美聯工商舖僱員服務價值	-	-	-	287	-	-	-	-	287	
—美聯工商舖購股權失效	-	-	-	(398)	-	-	-	398	-	
出售附屬公司	-	-	-	(1,702)	-	-	-	1,702	-	
於二零一六年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>34,217</u>	<u>41,938</u>	<u>1,832</u>	<u>24,201</u>	<u>792,667</u>	<u>888,231</u>	
於二零一五年一月一日	4,917	(11,553)	12	35,494	23,962	(378)	10,100	1,048,245	1,110,799	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(99,486)	(99,486)	
外幣換算差額	-	-	-	-	5,662	-	-	-	5,662	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	1,450	-	-	1,450	
自業主自用物業轉撥至投資物業之 土地及樓宇之公平值變動	-	-	-	-	-	-	14,101	-	14,101	
僱員購股權計劃										
—美聯工商舖僱員服務價值	-	-	-	604	-	-	-	-	604	
—美聯工商舖根據僱員購股權計劃 發行的股份	-	-	-	(68)	-	-	-	-	(68)	
於二零一五年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>36,030</u>	<u>29,624</u>	<u>1,072</u>	<u>24,201</u>	<u>948,759</u>	<u>1,033,062</u>	

26 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付佣金及回贈	1,771,002	1,043,652
其他應付款及應付費用	425,047	470,854
	<u>2,196,049</u>	<u>1,514,506</u>

應付賬款主要包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金或回贈，此應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用後才到期支付。有關結餘包括須於年末後30日內支付之應付佣金及回贈港幣276,199,000元(二零一五年：港幣229,927,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

綜合財務報表附註

27 借款

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團借款須按要求償還條款償還並分類為流動負債。

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	355,600	50,946
一年後但兩年內	–	964
兩年後但五年內	–	3,004
超過五年	–	3,274
	<u>355,600</u>	<u>58,188</u>

借貸融資以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註16及17)、若干應收賬款(附註22)以及本公司提供之擔保(附註30)作抵押。

借款之實際利率為1.79厘至2.60厘(二零一五年：1.74厘至1.87厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借款	<u>355,600</u>	<u>58,188</u>	<u>355,600</u>	<u>58,188</u>

公平值按以借款利率1.79厘至2.60厘(二零一五年：1.74厘至1.87厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	<u>1,464,400</u>	<u>1,485,000</u>

借款以港幣列值。

綜合財務報表附註

28 遞延稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	(20,467)	(15,992)
遞延稅項負債	3,230	3,121
	<u>(17,237)</u>	<u>(12,871)</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	(12,871)	(18,795)
於綜合收益表確認(附註13)	(6,015)	5,924
出售附屬公司	1,649	-
於十二月三十一日	<u>(17,237)</u>	<u>(12,871)</u>

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

	撥備 港幣千元	減速 稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	(14,422)	(3,264)	(3,966)	(21,652)
於綜合收益表確認	4,827	1,118	(371)	5,574
於二零一五年十二月三十一日	(9,595)	(2,146)	(4,337)	(16,078)
於綜合收益表確認	(9,186)	(955)	2,610	(7,531)
出售附屬公司	1,505	244	663	2,412
於二零一六年十二月三十一日	<u>(17,276)</u>	<u>(2,857)</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(21,197)</u>

綜合財務報表附註

28 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值收益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	2,857	-	2,857
於綜合收益表確認	350	-	350
於二零一五年十二月三十一日	3,207	-	3,207
於綜合收益表確認	398	1,118	1,516
出售附屬公司	(763)	-	(763)
於二零一六年十二月三十一日	2,842	1,118	3,960

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣428,631,000元(二零一五年：港幣511,896,000元)確認遞延稅項資產港幣79,342,000元(二零一五年：港幣100,775,000元)。該等稅項虧損須待與稅務機關協定後方可作實，並可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣101,380,000元(二零一五年：港幣191,913,000元)之稅項虧損將於二零一七年至二零二一年(二零一五年：二零一六年至二零二零年)到期。

此外，本集團並無分別就減速稅項折舊及撥備確認遞延稅項資產港幣1,300,000元(二零一五年：港幣1,359,000元)及港幣4,071,000元(二零一五年：港幣2,099,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	(2,857)	(1,825)
將於十二個月內收回	(17,610)	(14,167)
	<u>(20,467)</u>	<u>(15,992)</u>
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	3,230	2,581
將於十二個月內應付或償還	-	540
	<u>3,230</u>	<u>3,121</u>

綜合財務報表附註

29 綜合現金流量表附註

經營溢利／(虧損)與經營業務(所用)／所得現金淨額對賬表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	37,489	(97,143)
應收賬款減值	97,126	95,443
折舊及攤銷成本	52,012	43,403
投資物業之公平值收益	(1,438)	(2,183)
可供出售金融資產之已變現收益	(418)	(306)
出售附屬公司之收益	(9,804)	-
出售物業及設備之虧損	1,089	1,239
以股份為基礎之福利	405	1,216
未計營運資金變動前之經營溢利	176,461	41,669
應收賬款及其他應收款變動	(1,172,951)	477,304
應付賬款及其他應付款變動	969,735	(507,326)
經營業務(所用)／所得之現金淨額	(26,755)	11,647

30 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團已簽立港幣1,862,000,000元(二零一五年：港幣1,562,000,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一六年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣367,177,000元(二零一五年：港幣59,364,000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，管理層認為已於綜合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。

31 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	2,431	3,293
一年後但五年內	718	2,885
	3,149	6,178

32 出售附屬公司

年內，中期股息已按每持有本公司已發行股本的1股股份分派5股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式宣派。於二零一六年十二月二十三日分派完成後，本公司於美聯工商舖之股權從70.78%減少至44.58%，引致失去美聯工商舖之控制權及美聯工商舖終止作為本公司之附屬公司。因此，美聯工商舖集團的財務業績以及資產及負債不再於本集團財務報表中綜合入賬，而於美聯工商舖之投資亦重新分類為於聯營公司之權益。

美聯工商舖集團的資產及負債不再於本集團綜合資產負債表中綜合入賬，而於美聯工商舖集團的權益以會計中的權益法以於聯營公司之權益入賬。於美聯工商舖集團的44.58%保留權益之公平值於失去控制權當日被視為於初始確認於美聯工商舖的投資為聯營公司時的成本。

	港幣千元
保留權益之公平值(附註20)	<u>326,385</u>
非流動資產	
物業及設備(附註16)	27,473
投資物業(附註17)	1,400
遞延稅項資產	2,280
流動資產	
應收賬款及其他應收款	261,575
可收回稅項	1,812
現金及銀行結餘	659,160
非流動負債	
遞延稅項負債	(631)
流動負債	
借款	(7,243)
應付賬款及其他應付款	(251,627)
應付稅項	<u>(2,394)</u>
已出售資產淨額	<u>691,805</u>

綜合財務報表附註

32 出售附屬公司 (續)

出售美聯工商舖之收益

	港幣千元
已出售資產淨額	(691,805)
保留權益之公平值(附註20)	326,385
非控制性權益	206,483
以實物分派(附註14)	168,741
出售收益(附註8)	<u>9,804</u>

33 承擔

(a) 資本承擔

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	507,274	513,241
一年後但五年內	434,276	389,035
超過五年	7,335	2,458
	<u>948,885</u>	<u>904,734</u>

綜合財務報表附註

34 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	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
支付予關聯公司的辦公室及商舖物業經營租賃費用	(i)	9,440	9,454
支付予一名董事之顧問費用	(ii)	<u>—</u>	<u>2,186</u>

附註：

- (i) 本集團與由黃建業先生(本公司董事及鄧美梨女士之配偶及黃靜怡女士之父親)所擁有的關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議。
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已向一名作為本公司策略顧問之董事黃建業先生支付顧問費用。

(b) 應收賬款以及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收聯營公司款項	77,181	—
應付聯營公司款項	<u>23,596</u>	<u>—</u>

(c) 主要管理層補償

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	19,933	18,475
以股份為基礎之福利	327	1,068
退休福利成本	<u>71</u>	<u>88</u>
	<u>20,331</u>	<u>19,631</u>

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

綜合財務報表附註

35 本公司資產負債表及儲備變動表

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		1,686	1,124
應收附屬公司款項		766,134	935,490
可收回稅項		152	44
現金及現金等價物		1,001	550
		<u>768,973</u>	<u>937,208</u>
總資產		<u>877,474</u>	<u>1,045,709</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備	(a)	573,570	741,874
權益總額		<u>868,880</u>	<u>1,037,184</u>
流動負債			
其他應付款及應付費用		8,337	8,208
應付附屬公司款項		257	317
總負債		<u>8,594</u>	<u>8,525</u>
權益及負債總額		<u>877,474</u>	<u>1,045,709</u>

本公司資產負債表由董事會於二零一七年三月二十九日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

綜合財務報表附註

35 本公司資產負債表及儲備變動表 (續)

附註(a)本公司儲備變動表

	股本	僱員	實繳盈餘	保留盈利	總額
	贖回儲備	福利儲備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	4,917	34,217	108,001	594,739	741,874
年度溢利	-	-	-	437	437
以實物分派(附註14)	-	-	-	(168,741)	(168,741)
於二零一六年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>426,435</u>	<u>573,570</u>
於二零一五年一月一日	4,917	34,217	108,001	593,480	740,615
年度溢利	-	-	-	1,259	1,259
於二零一五年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>594,739</u>	<u>741,874</u>

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

36 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情

(a) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務 及營業地點	所持權益%	
				二零一六年	二零一五年
Astra Profits Limited(附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股，香港	100	100
廣州美聯港置房地產代理有限公司 (附註b, c)	中國	5,606,000美元	物業代理，中國	100	100
香港置業(地產代理)有限公司(附註b)	香港	2股股份	物業代理，香港	100	100
香港置業(中國)有限公司(附註b)	香港	1股股份	投資控股，中國	100	100
雅樂有限公司(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100	100
美聯數碼網有限公司(附註b)	香港	39,100,000股股份	投資控股及經營互聯網 網站，香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司(附註b)	香港	2股股份	提供管理服務，香港	100	100

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務 及營業地點	所持權益%	
				二零一六年	二零一五年
美聯移民顧問有限公司(附註b)	香港	500,000股股份	移民顧問服務, 香港	100	100
美聯物業(環球)有限公司(附註b)	香港	1股股份	推廣海外物業, 香港	100	100
美聯物業(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(策略)有限公司(附註b)	香港	10,000股股份及2,000,000股 無投票權遞延股	投資控股, 向集團公司提供 行政及庫務服務, 香港	100	100
美聯物業代理有限公司(附註b)	香港	1,000股股份	物業代理, 香港	100	100
美聯測量師有限公司(附註b)	香港	1,000,000股股份	提供專業測量諮詢 及估值服務, 香港	100	100
寶台有限公司(附註b)	香港	2股股份	物業投資, 中國	100	100
意興隆有限公司(附註b)	香港	10,000股股份	物業投資, 香港	100	100
Teston Profits Limited(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
旺亨有限公司(附註b)	香港	2股股份	物業投資, 香港	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	港幣45,000,000元	物業代理, 中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	13,510,000美元	物業代理, 中國	100	100
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b, c)	中國	2,147,000美元	物業代理, 中國	100	100
成都港美聯房地產顧問有限公司(附註b, c)	中國	1,065,000美元	物業代理, 中國	100	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	5,400,000美元	物業投資, 中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司(附註b, c)	中國	3,400,000美元	物業代理, 中國	100	100

附註：

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

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情 (續)

(b) 主要合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	應佔擁有權／表決權／溢利攤分之權益百分比	
			二零一六年	二零一五年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
mReferral Corporation (HK) Limited	英屬處女群島	提供按揭轉介服務，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%

(c) 主要聯營公司

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	應佔擁有權／表決權／溢利攤分之權益百分比	
			二零一六年	二零一五年
Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*	開曼群島	投資控股，香港	44.58	70.78
香港置業(商業)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
香港置業(工商)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
香港置業(工商舖)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
樂權有限公司	香港	提供管理服務，香港	44.58	70.78
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	向集團公司提供 庫務服務，香港	44.58	70.78
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
美聯物業(工商II)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
美聯物業(工商III)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
美聯物業(商舖)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	物業代理，香港	44.58	70.78
添威集團有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	44.58	70.78

附註：上述公司於二零一六年十二月以實物分派後成為本集團之聯營公司(附註14)。

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港新界荃灣怡康街2-12號及怡樂街7-9號 海濱花園C平台1樓停車場 110號舖位B部分	荃灣市地段 303號	商業	中期	100%
香港新界西貢將軍澳毓雅里9號慧安園 地下商舖A1室	將軍澳市地段 18號	商業	中期	100%
香港九龍九龍塘聯合道320號建新中心 (前稱Kowloon Tong Centre)地下低層6號舖	新九龍內地段 5746號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號匯景花園匯景廣場 1座36樓(不包括L36樓街市入口)4室	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%
香港堅尼地城士美菲路12R號慧華閣 地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港小西灣道9號富欣花園80號舖	柴灣內地段 154號	商業	中期	100%
中華人民共和國北京東城區 建國門內大街18號恒基中心辦公樓 第1座第12層1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳福田區中航路8號 新亞洲國利大廈第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國深圳福田區中航路8號 新亞洲國利大廈第1層1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註：位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度					
收益	<u>5,076,148</u>	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>40,009</u>	<u>(90,589)</u>	<u>114,315</u>	<u>(199,962)</u>	<u>357,501</u>
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	<u>10,549</u>	<u>(99,486)</u>	<u>63,975</u>	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>
現金流量					
經營業務所得現金(流出)／流入 淨額	<u>(43,840)</u>	<u>(37,856)</u>	<u>341,135</u>	<u>(167,574)</u>	<u>234,184</u>
於年結日					
總資產	3,744,445	3,108,820	4,096,420	3,273,206	3,488,835
總負債	2,560,904	1,578,813	2,489,880	1,745,658	1,694,566
非控制性權益	–	201,635	200,431	189,648	183,717
權益總額	<u>1,183,541</u>	<u>1,530,007</u>	<u>1,606,540</u>	<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>
現金及銀行結餘	<u>876,490</u>	<u>1,303,066</u>	<u>1,764,485</u>	<u>1,434,300</u>	<u>1,289,966</u>
每股數據					
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	<u>1.47</u>	<u>(13.86)</u>	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>
每股股息(港仙)					
中期	23.50	–	–	–	14.34
末期	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10.00</u>
總額	<u>23.50</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>24.34</u>

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

www.midland.com.hk