

闖難關登高原
凝眾志拼前景
Unity Leads to Summit



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	14
董事簡歷	15
企業管治報告	20
企業社會責任報告	31
董事會報告	35
管理層討論及分析	55
獨立核數師報告	57
財務報表	58
投資物業詳情	107
五年財務概要	108

公司資料

董事

非執行董事

黃建業先生(主席)
簡松年先生
葉潔儀女士

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

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

薪酬委員會

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

提名委員會

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

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
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
夏慤道十八號
海富中心
一座二十二樓
2201室、2201A室及2202室

百慕達法律顧問

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

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

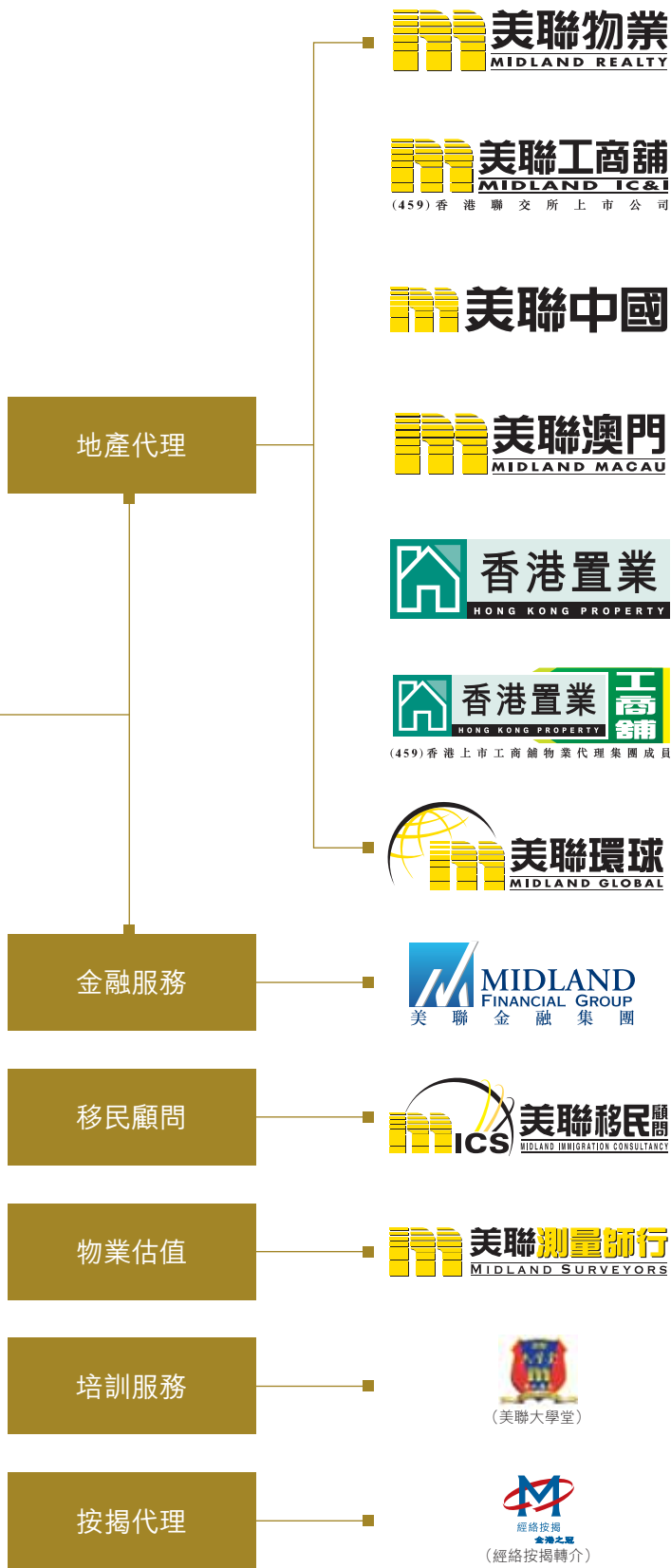
網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



組織架構圖附錄



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

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



於香港提供非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣服務、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、項目及發展、銷售及推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供免費按揭轉介服務及有關資訊

年度大事及獎項



2016周年晚宴「同一團隊，同一夢想」

集團2016周年晚宴假香港會議展覽中心舉行，以「同一團隊，同一夢想」為主題，寓意美聯凝聚團隊力量，新一年在管理層帶領下，眾志成城，成就更多夢想。晚宴載譽呈獻年度重頭環節「地產代理頒獎典禮」，邀請各大發展商蒞臨支持，與集團管理層並肩進場，共同頒發多個年度大獎，表揚傑出員工，以示衷誠合作，續創雙贏！

集團上市20周年連環誌慶

本公司於香港聯交所上市20周年誌慶，於多份報章刊登跨頁特刊，回顧與前瞻企業發展，更獲發展商、傳媒、法律界、金融界、資深投資者等夥伴刊登賀稿支持。為回饋客戶，集團更推出連串精彩誌慶活動與大賞，共享輝煌。



策動「互聯網+」革新工程

集團瞄準創新科技潮流，策動「互聯網+」革新工程，重整後勤專業團隊布陣，全新成立「數碼業務發展及營運部」與「房地產數據及研究中心」，拓展線上平台業務，提升即時互動及個人化服務，全方位優化客戶體驗。



大行觀點彰展輿論權威

集團緊貼市場脈搏，藉樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應、分析文獻等，發表獨到樓市觀點，指引樓市走向，發揮輿論領袖本色。



「2015年度最佳專業服務獎」

美聯精英團隊與發展商合作無間，在英皇集團旗下的中港兩地樓盤銷售及租賃上表現突出，先後獲該集團主席楊受成博士等管理層頒發「2015年度最佳專業服務獎」及致送紀念品，以示高度嘉許。



「估筭盤•贏50萬首期」推廣活動

集團推出「估筭盤•贏50萬首期」大型網上推廣活動，向得獎者送出50萬港元置業首期大獎，同步推出「筭盤不停賞」遊戲，送出多份至潮家電，活動為期一個月，配合連串的推廣攻勢及鋪天蓋地的線上線下宣傳，引發熱烈迴響，美聯筭盤APP安裝量激增，美聯物業官方Facebook專頁粉絲數目顯著上升。



策略部署連環開行

集團部署地區戰略據點，舉行盛大連環開行誌慶，廣邀各大發展商代表蒞臨，攜手主持剪綵儀式，持續緊貼市況作彈性部署。



強化線上資訊平台

集團革新美聯物業網站，優化樓盤搜尋服務，並推出第3代「美聯筭盤」App與《潮樓主場》網站(www.propnews.com.hk)，全面強化電子平台及優化社交媒體平台，提升客戶線上搵樓與資訊體驗。



葉潔儀女士轉任為非執行董事

效力集團逾32年的執行董事葉潔儀女士轉任本公司非執行董事，以豐富的行業經驗，繼續出謀獻策。董事會高度讚揚葉潔儀女士的非凡貢獻，眾管理層、部門主管送上祝福。



新盤銷售項目屢創佳績

集團緊貼市況，推出多項前線激勵措施，提升銷售團隊表現，把握一手市場商機，於各新盤銷售項目上屢創佳績，獲發展商嘉許。



年度大事及獎項

發動豪宅市場攻勢

集團委任美聯豪宅天下理事長，全力開拓豪宅業務，為豪宅組別吸納更多具潛質的大學生菁英，配合於革新版樓市資訊季刊《樓市縱橫》刊載全新美聯「豪宅樓價走勢圖」。



地區講座提升社區影響力

集團舉辦地區講座系列，針對各區特質，廣邀星級專家與名人坐陣，多方面探討地區樓市潛力與發展優勢，反應熱烈，進一步強化品牌滲透力。



積極交流促進業界發展

集團關注行業發展，對推動業界交流不遺餘力，積極參與行業博覽會、交流活動等，與國內外同業互換行業資訊及樓市觀點，推進業界溝通與增值，締造合作契機。



星級樓市及財經講座

集團因應市場需要，主辦連場大型樓市及財經講座，夥拍各界名家與星級主持坐陣，為市民分析投資及置業新形勢，口碑載道，持續履行樓市教育使命。



「精英會」多元化活動

「精英會」舉辦多元化活動，包括大型聚餐、遊船河、品酒會、參觀珠寶展、探訪慈善機構等，為會員締造激勵士氣、交流與增值之機會，成為歷屆活動最豐富的一年。



成立資深員工會

集團成立資深員工會，名為「資深好友」，旗下服務10年或以上的員工均獲得會員資格，專享連串福利禮遇，以表揚其忠誠服務。



年度大事及獎項

「最佳投資者關係公司(小型股)」

本公司作為本地首家於香港聯交所上市代理企業，優良管治機制備受肯定，榮獲由香港投資者關係協會頒發的「最佳投資者關係公司－小型股」殊榮，乃業界唯一獲獎機構，彰展上市企業價值。



「最專業服務地產代理(香港)」、
「最專業服務地產代理網站」

集團人才與科技並駕齊驅，引領一站式專業服務，成就再獲認同，美聯物業連奪由《GoHome》頒發的「最專業服務地產代理(香港)」及「最專業服務地產代理網站」兩項大獎，揚威業界。



「智選品牌大獎」

集團以客為尊，不斷推陳出新，為客戶締造優質服務體驗，美聯物業榮獲《資本壹週》「智選品牌大獎－物業代理」，乃唯一獲獎物業代理。



「傑出發展商合作伙伴－物業代理」

集團與發展商關係緊密，美聯物業於《資本雜誌》及《資本壹週》舉辦的「資本傑出發展商大獎2015」上摘「傑出發展商合作伙伴－物業代理」大獎。



「傑出推銷員獎」

集團旗下12位精英勇奪第47屆「傑出推銷員獎」殊榮，美聯物業更連續3年創下100%得獎佳績，再度揚威業界，人才培訓與發展成就再獲肯定。



「美聯會」推月月賞您遊世界大抽獎

「美聯會」舉辦連串精彩活動，除為期3個月的重頭項目「月月賞您遊世界大抽獎」外，還針對會員需要，舉辦電影欣賞會、各類品味工作坊等，與會員共創美勵生活！



年度大事及獎項

「香港傑出企業2015」

集團於《經濟一週》「香港傑出企業巡禮2015」上，榮膺「香港傑出企業2015」(主板組別)，第3度摘下殊榮，行業先驅地位再受肯定。

「最佳管理培訓及發展獎
(發展類別) – 優異獎」

集團育才不遺餘力，成立「美聯大學堂」，為從業員打造與時並進的專業培訓及發展平台，對行業發展貢獻良多，獲香港管理專業協會頒發「最佳管理培訓及發展獎(發展類別) – 優異獎」。



「ISO 9001 : 2008」品質證書

「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12年榮獲國際標準化組織頒發「ISO 9001 : 2008」品質證書，享譽全行。



主席報告

業務回顧

截至二零一五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」或「集團」）錄得權益持有人應佔虧損約港幣九千九百萬元（相對截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔溢利約港幣六千四百萬元）。除其他因素外，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績受到以下因素的不利影響：

- 一、香港的住宅物業市場銷售活動交投量下降；及
- 二、中國內地及香港之物業代理行業競爭激烈，其亦導致經營成本增加。

二零一五年首數月，股票市場上漲曾一度令樓市瀰漫良好氣氛。去年上半年，香港住宅物業買賣註冊交投量及金額分別錄得3.8%及21.7%的按年增長[#]。但當股票市場由牛轉熊，住宅物業市場亦在下半年急轉彎。

政策造成不良影響

自金融海嘯後，政府主動引入多項樓市冷卻措施。首先，於二零零九年十月，物業成交金額達港幣二千萬元或以上的物業的按揭上限由七成調低至六成。隨後香港金融管理局（「金管局」）將限制伸延到成交金額達港幣一千二百萬元或以上的物業交易。當這兩項措施未能達到預期效果，政府於二零一零年十月推出額外印花稅。然而，樓價並未停止上升，政府進一步於二零一二年及二零一三年分別推出買家印花稅及雙倍印花稅。與此同時，金管局亦多次收緊按揭貸款要求。

雖然實施了辣招，樓價於二零零九年十月起計的六年期間仍上升一倍。然而，銷售活動已出現整固（詳情請參閱第12及13頁的表格）。

二零一五年下半年，國內經濟增長放緩、人民幣貶值及股市大幅下跌亦令潛在買家及賣家產生恐慌。首先，成交量於二零一五年七月開始收縮，而樓價在二零一五年十月亦開始下跌，但因需求受到辣招壓抑，故樓價下跌仍未能刺激買賣交投，而二手市場更接近冰封。在去年下半年，發展商售出的單位亦較上半年為少。

前景

前景艱難

宏觀經濟環境十分困難。近年，環球經濟備受歐債及缺乏增長等多項憂慮所打擊。二零一六年，油價大跌及中國經濟放緩進一步動搖本已十分疲弱的市場信心。

本地市場方面，股票市場及物業市場的大幅度調整削弱了消費及投資意慾。再者，美元強勢亦對零售業構成重大威脅。去年，旅客到港人次下跌2.5%，反觀二零一四年數字則穩健增長12%。農曆年假期間，國內旅客到港人次下跌12%，明顯較二零一五年同期為差。但值得注意的是，國內旅客到澳門人次在農曆年假期間卻上升4.3%，即使港幣及澳門幣之間的兌換率一向穩定。明顯地，香港零售市場正逐漸失去競爭力，不單國內旅客來港數目減少，而且香港居民出外旅遊數目更有所上升。去年，乘搭飛機離港的香港居民增加13%。本地零售市場已呈現疲態，於二零一五年，本港全年零售總額下降3.7%。商舖價格及租金亦已下跌。

[#] 去年上半年住宅物業買賣註冊交投數字是以二月至七月的交投數字反映，這是因為物業註冊程序一般需時一個月。

* 僅供識別

主席報告

香港迪士尼樂園二零一五年錄得財務虧損是另一個旅遊及零售業放緩的實證。預料這兩個行業於今年六月上海迪士尼樂園開幕後將進一步轉差。旅遊及零售業為本地重要經濟支柱之一，如它們持續疲弱，香港營商環境將難以避免受到嚴重打擊。

短期內，香港經濟仍將會受制於國內經濟發展。人民幣改革已令中港的市場波動性增加。但我們有信心，刺激經濟措施加上經濟改革長遠能夠支持一個可持續及穩定的增長。「一帶一路」亦將會為本地經濟帶來新機遇。

預料樓市的整固期會較長，嚴峻的外圍及本地經濟狀況將繼續為本港樓市構成壓力。樓價自去年第四季已展開調整。以成交量計算，二手住宅市場較二零零三年沙士期間還要淡靜。理論上，當樓價下跌時，樓市的自我調節機制能使市場交投量恢復過來。但不同的壓制需求措施已令市場不正常。如經濟轉差及失業率上升，樓價調整便不易受到控制，而樓價負資產問題便會重臨，帶來重大不良影響及導致整體經濟大幅度受損。

呼籲減辣

我們認為政府應開始考慮減辣，例如取消雙倍印花稅。如政府減辣的話，換樓需求有可能被釋放及樓市流通量可以被提高，而樓市亦可避免一場人為危機。正因供應上升及經濟乏力，即使放寬一、兩項辣招，樓價下調趨勢仍難以逆轉。但政策放

寬能夠有助減輕樓價震盪並有助穩定香港整體營商環境。事實上，內地政府為刺激經濟已放寬部分房屋政策。故建議香港政府不應落後於形勢。樓價自去年九月至今年一月為止已下跌約9%，延遲政策修改可對經濟造成巨大損失。我們認為，近期出現的小陽春可能是源自低比較基數的短期反彈。市場基礎因素並未出現任何改善。

本集團曾經多次應對下行市況，而本集團在市況好轉時均會變得更強。毫無疑問，競爭環境改變令到控制員工數目及分行網絡規模比以往更困難。而且，環球及本地經濟逆境正在影響業內每個經營者。然而，我們已盡力應對挑戰。我們有信心本集團能夠憑藉鞏固的根基來強化生意平台。本集團亦相信一些缺乏長期可行之商業模式的代理將會受到最大打擊及逐步被淘汰。

誠然，這政策干預的年代已令整個地產代理業難以經營。本人作為創辦人及主席，仍會繼續與本公司董事會（「董事會」）之成員緊密合作以提升本集團效率及效益。

各項行政措施對樓市的影響

公佈日期	需求管理措施	時段	平均每月二手住宅交投量
2009年10月	高檔住宅物業之六成按揭： 價值港幣2,000萬元或以上的住宅物業，將會實施六成按揭成數上限	2009年11月至 2010年8月	9,943
2010年8月	收緊按揭： 價值港幣1,200萬元或以上的物業，實施六成按揭成數上限	2010年9月至 2010年11月	10,069
	壓力測試： 銀行須就按揭貸款申請人的還款能力進行壓力測試，壓力測試須假設按揭利率回升幅度不少於兩個百分點，而申請人在壓力測試下的供款與入息比率不可超越百分之六十		
2010年11月	額外印花稅： 政府修訂《印花稅條例》，在從價印花稅之上，引入一項在物業轉售時適用的額外印花稅，適用於在2010年11月20日或之後取得、並在取得後二十四個月或以內轉售的任何價值的住宅物業	2010年12月至 2011年6月	8,330
	收緊按揭： 降低中價住宅及豪宅物業的按揭成數上限		
2011年6月	收緊按揭： 再度降低中價住宅及豪宅物業的按揭成數上限	2011年7月至 2012年10月	5,222
2012年9月	另一輪的收緊按揭： 金管局向銀行發出指引，要求銀行收緊涉及多於一個物業按揭貸款的審批標準及新推行的按揭貸款年期上限	2012年11月至 2013年2月	4,714
2012年10月	加強徵收額外印花稅： 修訂《印花稅條例》，調整額外印花稅的稅率及延長有關的物業持有期，並引入適用於香港永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅		

公佈日期	需求管理措施	時段	平均每月二手住宅交投量
2013年2月	雙倍印花稅： 引入雙倍印花稅以提高適用於住宅及非住宅物業的從價印花	2013年3月至 2015年2月	3,588
	加強壓力測試： 銀行就按揭貸款申請人的還款能力進行壓力測試時，會由假設按揭利率兩個百分點的上升幅度增加至三個百分點		
2015年2月	收緊按揭： 價值港幣700萬元以下自用住宅物業的最高按揭成數下調最多一成	2015年3月至 2015年12月	2,972

鳴謝

本人謹代表董事會對在這充滿挑戰的時期支持本集團的股東、客戶及員工致以衷心感謝。

主席

黃建業

香港，二零一六年三月二十三日

策略回顧與規劃

受制於劇烈競爭

本集團業績虧損某程度上反映整體地產代理業所面對的困境。除其他因素外，高租金支出及低成交量對本集團盈利造成主要打擊。近期的數據正指出問題的嚴重性。去年第四季，二手住宅物業買賣註冊量只錄得約5,839宗，創出自一九九六年有紀錄以來的新低。但行業競爭持續惡化，而行家仍在增加新分行據點。儘管零售市道疲弱，於報告年度本集團的本地分行續租平均租金仍有所上升。

根據地產代理監管局數字，於二零一五年十二月三十一日，本港營業員及地產代理(個人)牌照數目合共達37,568，創出歷史新高。

在這充滿挑戰的期間，本集團於二零一五年下半年按市況調整其本地擴充計劃，而國內一線城市樓市表現活躍，故本集團國內分行網絡規模溫和地擴充。

逆流奮進創明天

樓市即使牛轉熊，但地產代理業仍未整固。地產代理之間的競爭仍然激烈，但有跡象顯示行業擴充有機會拖慢一段時間。而當本地整體零售業轉差，預料租金成本壓力會漸趨溫和。但地產代理行業租金減幅仍會大幅落後於物業市場的調整。本集團已加強租金支出控制及準備與業主進行嚴謹的商討。

本集團已推行改善成本效益措施，例如優化分行網絡及提升員工表現計劃，而這些措施將來會對我們的成本架構發揮正面的影響。同時本集團強調資訊科技發展為其工作重點之一。本集團十分重視客戶體驗，同時客戶體驗已深入我們的市場策略。本集團亦傾向透過「多元化」途徑與客戶建立關係。除分行網絡及傳統推廣活動外，本集團亦強調社交媒體的應用，務求做到與潛在客戶群接觸。

本集團將會繼續提升每一個業務單位的價值，堅守善用資源策略，增強內部協同效應，藉以進一步提升本集團競爭力。本集團開始重整架構，務求輕裝上陣。非核心業務單位如海外物業、澳門及移民顧問亦已整固。與此同時，本集團將繼續留意市場需要及細心聆聽客戶意見。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一六年三月二十三日

董事簡歷

非執行董事

黃建業先生(主席)

66歲，為本公司之創辦人、主席及非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員並領導主席辦公室。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過42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副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於二零零五年至二零一零年出任深圳市全國政協委員會委員、於二零零六年至二零一零年出任香港地產代理監管局成員、以及於二零零六年及二零零七年出任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。

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

簡松年先生

65歲，LL.B., P.C.L.L.，銅紫荊星章，太平紳士，自二零一四年三月起出任本公司之非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為簡松年律師行之創辦人兼資深顧問律師。自一九八二年起在香港最高法院任執業律師，同時彼亦是英格蘭及威爾斯最高法院註冊律師、澳洲首都領地最高法院註冊大律師及律師，以及新加坡最高法院註冊大律師及律師。彼亦是中國委託公證人及國際認可公證人。簡先生現時是全國政協委員，曾連續出任三屆廣東省政協委員。彼於一九八五年起當選沙田區議會民選議員，一直連選連任至二零一一年年底。彼亦曾當選區域市政局民選議員，並於一九九七年七月出任該局副主席，直至該局於一九九九年年底解散為止。

簡先生自一九八八年起出任新界鄉議局議員，現時為該局的當然議員及執行委員。簡先生現在及曾出任政府多個諮詢委員會公職，包括城市規劃委員會委員。彼現時為香港房屋委員會小組委員及香港特區行政長官選舉委員會委員。簡先生自二零一三年五月起獲委任為香港上市公司Man Wah Holdings Limited敏華控股有限公司的獨立非執行董事。簡先生自二零一六年二月一日起獲委任為南旋控股有限公司(Nameson Holdings Limited)的獨立非執行董事，該公司將於二零一六年四月十二日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於一九九四年十月至二零零四年九月期間，彼擔任本公司之非執行董事及其後擔任本公司之獨立非執行董事。

葉潔儀女士

56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，另於二零零七年四月至二零零八年十月曾任Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)(本公司之上市附屬公司)之執行董事。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。

執行董事

鄧美梨女士

60歲，自二零零五年十二月起為本公司之執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月為本公司之副主席。

鄧女士於二零零四年加入本集團，負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零八年九月起出任美聯工商舖之主席。彼於二零一四年十二月調任為美聯工商舖之非執行董事前，曾自二零零八年九月及十月起分別為美聯工商舖之執行董事及董事總經理。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員。

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

董事簡歷

黃靜怡女士

35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、提名委員會及主席辦公室之成員。

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

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

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。

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

黃女士為本公司主席兼非執行董事黃建業先生與本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃子華先生(「黃子華先生」)

52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。彼亦為本集團某成員公司之董事。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27年經驗。

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

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

張錦成先生

52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30年之豐富經驗並服務本集團達24年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

獨立非執行董事

顧福身先生

59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。

董事簡歷

孫德釗先生

52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29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。

陳念良先生

60歲，自二零一二年十一月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼現為香港一律師事務所－陳應達律師事務所之主要合夥人。彼為香港、英格蘭和威爾士及澳洲維多利亞省之認可律師。在其35年作為執業律師期間，陳先生在物業轉讓事宜方面累積豐富之經驗。陳先生持有伯明翰大學工商管理碩士學位。彼曾於一九九三年五月至二零零八年五月出任律師紀律審裁團之成員。彼為香港三家上市公司之非執行董事，分別為Hongkong Chinese Limited 香港華人有限公司*、力寶華潤有限公司及力寶有限公司。彼於二零一三年一月至二零一四年十二月曾為榮陽實業集團有限公司（香港一家上市公司）之獨立非執行董事。彼亦曾於二零零二年五月至二零一五年八月出任澳門持牌銀行澳門華人銀行有限公司監事委員會（「澳門華人銀行監事委員會」）之主席，現時仍然出任澳門華人銀行監事委員會之成員。

黃山先生

59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32年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

* 僅供識別

企業管治報告

董事會認同，在強調完整性、透明度、問責性及獨立性之情況下，穩健及有效之企業管治常規及程序對提升股東價值及保障股東權益極為重要。本公司致力維持良好企業管治標準，並致力確保按照所有適用規則及規例進行業務。

企業管治常規

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

董事會負責本公司之管理，其中包括制定業務策略、領導及監督本公司的事務、批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告、考慮股息政策、及批准購股權之授出或本公司資本結構之任何變動。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

董事會現時由十一名董事，包括四名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會組成載列如下：

非執行董事

黃建業先生(主席)

簡松年先生

葉潔儀女士(自二零一五年十一月二十八日起由執行董事調任為非執行董事)

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

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

陳念良先生

黃山先生

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

董事履歷詳情載於本年報第15頁至19頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

黃女士及黃子華先生為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，彼等之角色及職責載於本年報第17頁至18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。

董事會(續)

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行六次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。召開董事會定期會議，會向董事發出至少十四天通知，以讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議、委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第27頁。

(v) 非執行董事

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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，並符合上市規則第3.10A條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

(vi) 提名、委任及重選董事

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

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，惟彼等符合資格獲股東重選連任，惟每位董事須至少每三年輪值退任一次。倘有獨立非執行董事任職超過九年，則其續任事宜須由本公司股東以獨立決議案批准。所有獲委任以填補臨時空缺或新增至現有董事會之董事任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將符合資格於會上重選連任。

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。

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋企業管治、監管發展及／或其他合適主題並提供培訓材料。董事於二零一五年內接受之培訓紀錄之概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及／或 其他合適主題之培訓
非執行董事	
黃建業先生	✓
簡松年先生	✓
葉潔儀女士	✓
執行董事	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
張錦成先生	✓
獨立非執行董事	
顧福身先生	✓
孫德釗先生	✓
陳念良先生	✓
黃山先生	✓

董事會轄下之委員會

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，主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他四名成員為孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生。大部分審核委員會成員為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，其中兩名成員具備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可於本公司及聯交所網站查閱。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行四次會議，以(其中包括)討論及審閱中期及年度財務報表、提交及刊發中期及年度報告以及本集團之內部審核計劃及職能。董事會就本公司外聘核數師之續聘與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要職責主要包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團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，並考慮任何由本集團之會計及財務匯報職員、監察主任或外聘核數師提出之事項；
- 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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團僱員及權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並制定舉報政策。

(iii) 薪酬委員會

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。薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他六名成員為黃先生、黃女士、顧福身先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

於年內，薪酬委員會曾舉行四次會議，以檢討及釐定相關執行董事之薪酬待遇以及檢討本集團之整體薪酬，並就相關非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。薪酬委員會之主要角色及職責主要包括檢討及釐定個別執行董事及本集團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。董事或高級管理層概無參與釐定其本身之薪酬待遇。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，高級管理層成員之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣0元 – 港幣2,000,000元	1
港幣2,000,001元 – 港幣4,000,000元	2
港幣4,000,001元 – 港幣6,000,000元	1
港幣6,000,001元 – 港幣8,000,000元	–
港幣8,000,001元 – 港幣10,000,000元	1

於年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第84至86頁之財務報表附註10。

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。提名委員會之主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他六名成員為黃先生、黃女士、孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

於年內，提名委員會曾舉行四次會議，以評核獨立非執行董事之獨立性、審閱及向董事會建議董事會之組成及董事之調任，董事輪值告退計劃亦由提名委員會於年內審閱。

提名委員會之主要角色及職責主要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)，並就任何需作出的變動向董事會提出建議。董事會已授權提名委員會，於必要時可就挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見，以符合有關任何建議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。甄選候選人按一系列多元化範疇為基準。最終乃按照如候選人獲選為董事，其將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出決定。提名委員會認為現時的董事會組成已達致上述董事會多元化政策所載的目標。

(v) 風險委員會

本公司於二零一六年一月一日成立風險委員會，其書面職權範圍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。

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

董事會會議、委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東大會之出席紀錄載列如下：

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

附註：

1. 葉潔儀女士於二零一五年五月二十二日至二零一五年十一月二十七日期間為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員。
2. 黃女士自二零一五年五月二十二日起不再擔任本公司提名委員會及薪酬委員會之成員，及自二零一五年十一月二十八日起獲重新委任為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員。

董事進行證券交易之操守守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益詳情載於本年報之董事會報告第46至47頁。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零一五年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。

本公司獨立核數師對本集團二零一五年財務報表之申報責任載列於本年報第57頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

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

核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（就其向本集團提供之審核及非審核服務）之酬金載列如下：

	應付或已付之費用	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	3,284	3,234
中期業績審閱	916	916
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	214	219
費用總額	<u>4,414</u>	<u>4,369</u>

內部監控

董事會有整體責任維持本集團有效之內部監控系統。本公司之內部審計部直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司之日常營運。其負責對本集團主要活動進行定期審核，旨在確保已設有包括財務、營運及合規監控等所有重大監控以及風險管理職能且該等監控及職能行之有效。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會在內部審計部及審核委員會之協助下，就本集團內部監控系統之成效進行年度檢討。有關檢討亦考慮本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

公司秘書

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

與股東之溝通及投資者關係

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

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

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

為促進與股東及投資者之有效溝通，本公司已設立網站(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。

與股東之溝通及投資者關係(續)

本公司之二零一五年股東周年大會已於二零一五年六月二十六日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項(包括重選退任董事)提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事(包括董事會主席以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席及成員)及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一五年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

於年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

董事會須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(「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。

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

第2年全力支持「學校起動」計劃

- ▶ 集團第2年支持「學校起動」計劃，為指定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及於集團2016周年晚宴上表演的珍貴機會、贊助該校舉辦年度英語音樂劇、出錢出力支持學生參與「趁墟做老闆展銷會」、派代表出戰該校社際師生接力賽等。



中電「環保節能機構」嘉許計劃金獎

- ▶ 集團推行多元化節能措施，包括於全線分行回收舊式光管、採用更省電的LED燈等，成功令每家分行平均用電量較去年減少13%。美聯物業獲中華電力有限公司「環保節能機構」嘉許計劃「大型零售連鎖店組別一金獎」及「齊心節能大獎」。

連續5年贊助「健康快車慈善跑步行」

- ▶ 集團連續5年贊助由健康快車主辦的「健康快車慈善跑步行」，員工踴躍參與，共襄善舉，為健康快車火車醫院籌募經費，助內地偏遠地區白內障患者重見光明。



蟬聯「卓越僱主大獎2015」

- ▶ 集團向來以人為本，為員工建構優質的工作環境及發展平台，孕育關愛共融的企業文化，美聯物業蟬聯《Job Market》「卓越僱主大獎2015」，成就備受業界肯定。

連續12年獲「商界展關懷」

- ▶ 集團一直致力貢獻社會，連續12年榮獲由香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表揚集團實踐良好企業公民精神。



「香港環境卓越大獎」

- ▶ 集團致力推動環保訊息，鼓勵僱員使用節能設備及循環再用資源，美聯物業、美聯工商舖及香港置業於芸芸逾千家參賽機構中脫穎而出，榮獲「香港環境卓越大獎(服務及貿易業界別) – 優異獎」，成為地產代理業界唯一得獎企業集團。

連續4年參與「新地公益垂直跑」

- ▶ 集團連續4年參與由新鴻基地產主辦的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」，贊助及派隊參賽，以推動兒童及青少年服務籌募善款，更不負眾望，於參賽華資代理隊伍中名列前茅。



企業社會責任報告

蟬聯九龍樂善堂「愛心企業」

- ▶ 集團鼎力支持九龍樂善堂公益活動，派出義工隊積極參與「新春暖love love」及「樂善之友—每逢端午糉有你」慈善探訪活動，向有需要長者獻上關懷，獲頒「愛心企業」感謝狀。



連續11年支持善寧會「登山善行」

- ▶ 集團連續11年出錢出力支持善寧會「登山善行」，幫助需要接受善終服務人士，參賽隊伍為慈善全力以赴，出戰短途賽，發揮團結爭勝本色。

善心探訪「麥當勞叔叔之家」

- ▶ 集團旗下義工隊伍「美善會」，聯同「精英會」多名前線精英會員，前往「麥當勞叔叔之家」進行慈善探訪，為一眾病患兒童送上關懷，並參與義賣慈善獎券，為該會籌募經費。



積極支持聖雅各福群會活動

- ▶ 集團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」慈惠計劃，藉捐助物資及義工服務，為基層學童提供學習支援；派出義工陪同觀塘區小學學童暢遊香港挪亞方舟，傳遞愛護環境訊息等。

保良局「創造未來」生涯之旅

- ▶ 集團義工團隊及「DSA戰友會」參與保良局舉辦的「『創造未來』生涯之旅挑戰日」，讓應屆小學畢業生率先體驗職場生活，打好成長基礎，及早計劃未來。



「2015年度生活與工作平衡周」實踐機構

- ▶ 集團重視員工福利，致力推行家庭友善措施，如推出「關懷家庭日」，為員工額外提供一天有薪年假，讓員工妥善運用時間，履行家庭責任，美聯物業榮獲社商賢匯舉辦的「2015年度工作與生活平衡周」實踐機構殊榮。

「友商有良嘉許計劃」卓越企業

- ▶ 集團致力履行良企責任，積極為在學學生及畢業生提供優質實習及工作機會，助其累積職場經驗，培養積極正面的工作態度，精神可嘉，美聯物業榮獲由香港中小企業總商會頒發的「友商有良」卓越企業殊榮。



「優秀企業精神」獎

- ▶ 集團提供專業服務以外，不忘回饋社會，參與由青年企業家發展局舉辦之「商校家長計劃」，為中學生提供職業輔導及培訓服務，理念備受肯定，美聯物業榮獲「優秀企業精神」殊榮。

董事會報告

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

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註34。

本集團按經營分部劃分之截至二零一五年十二月三十一日止年度之表現分析載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第58頁之綜合收益表。

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

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

業務審視

本集團業務之中肯審視、自二零一五年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第10至13頁之主席報告、第14頁之策略回顧與規劃及第55至56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至13頁之主席報告及第74至77頁之財務報表附註4。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第55至56頁之管理層討論及分析。上述各節構成本報告之一部分。

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

環境政策及表現

本集團認同良好環境管理至關重要，並推行「4R」環境策略，即「減少使用(Reduce)、物盡其用(Reuse)、循環再造(Recycle)與取代使用(Replace)」。本集團推行多項環保措施，並因致力環保而獲授獎項。獎項詳情載於本年報第31至34頁之企業社會責任報告。

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。

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，亦鼓勵僱員通過不同的平台向本集團提出建議。

本集團因致力提供優質工作環境及在員工間推行關懷的企業文化而獲授獎項。獎項詳情載於本年報第31至34頁之企業社會責任報告。

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20至30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。本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於財務報表附註24及附註33。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣769,000元(二零一四年：港幣860,000元)。

董事會報告

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第107頁。

股本

本公司於年內股本之詳情載於財務報表附註23。

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

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣702,740,000元(二零一四年：港幣701,481,000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108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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之在任董事如下：

非執行董事

黃建業先生(主席)

簡松年先生

葉潔儀女士(自二零一五年十一月二十八日起由執行董事調任為非執行董事)

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(續)

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生

根據本公司之公司細則第87條，黃先生、簡松年先生、葉潔儀女士及黃山先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值退任，並均符合資格及願意重選連任。

董事服務合約

擬於股東周年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內在不予賠償(法定補償除外)的情況下終止之服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

除本年報披露者外，本公司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

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。本公司已為本集團的董事安排董事及高級人員責任保險。

股票掛鈎協議

本公司及美聯工商舖之購股權計劃及過往年度授出而尚未行使之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節及財務報表附註23。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，並無授出本公司及美聯工商舖之購股權。

購股權計劃

本公司購股權計劃

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

(a) 目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或本集團持有任何股本權益之任何實體（「投資實體」）而言屬寶貴之人力資源；藉給予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。

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(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

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

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

購股權計劃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) 購股權計劃之剩餘年期

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

就根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而言，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)

於年內根據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					行使期間
			於二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於年內 行使	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	
黃先生	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
	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 二零一一年十二月三十一日
鄧女士	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 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一一年九月三十日
黃女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一一年九月三十日
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 二零一一年七月三十一日
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 二零一一年七月三十一日
總計			<u>21,927,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,927,480</u>	

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

概無任何購股權於年內根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃

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

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145,000,000股，相當於美聯工商舖已發行股份約1.06%。有關可授出之購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為680,000,000股，相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股份約4.96%。

(d) 每名合資格人士可獲授權益上限

每名合資格人士在任何十二個月期間內根據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(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)**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。

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
			於二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	於年內 行使	
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	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
英永祥先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
沙豹先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
何君達先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日

董事會報告

購股權計劃(續)

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
			於二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於二零一五年 十二月三十一日 於年內 行使	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	
本公司董事								
黃子華先生	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) (附註)	-	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>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>145,000,000</u>	

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

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

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄；或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔本公司 已發行股份之 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	家屬權益/ 配偶之權益	總計	
黃先生	24,490,000	161,340,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
鄧女士	-	-	185,830,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	200,248,464	27.89%
黃女士	-	-	-	7,209,160 (附註7)	-	7,209,160	1.00%
顧福身先生	-	-	-	150,000 (附註8)	-	150,000	0.02%
孫德釗先生	-	-	-	150,000 (附註9)	-	150,000	0.02%

附註：

- 該等股份由Sunluck Services Limited持有。黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接擁有Sunluck Services Limited 100%權益。
- 該等相關股份由黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份指由黃先生之配偶鄧女士因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
- 該等股份指由鄧女士之配偶黃先生以最終實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份由鄧女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
- 該等相關股份由黃女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由顧福身先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由孫德釗先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 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「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

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

附註：

11. 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。
12. 該等相關股份由黃子華先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
13. 該等相關股份由張錦成先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
14. 該等相關股份由葉潔儀女士因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
15. 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「美聯工商舖購股權計劃」分節。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／權益性質	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
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(附註2)	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Edgbaston Investment Partners Limited(附註2)	57,482,000 (L)	投資經理／其他權益	8.01%
Massachusetts Financial Services Company(附註3)	75,131,000 (L)	投資經理／其他權益	10.46%
Sun Life Financial, Inc.(附註3)	75,131,000 (L)	投資經理／其他權益	10.46%
UBS AG(附註4)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	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」一節中黃先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
2. Edgbaston Investment Partners Limited(「Edgbaston Investment」)為Edgbaston Asian Equity Trust(「Edgbaston Trust」)之投資經理。盡本公司所知，Edgbaston Trust之權益與Edgbaston Investment之權益重疊。
3. 於Sun Life Financial, Inc.(「SLF」)被視為擁有權益的75,131,000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75,131,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.擁有91.66%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC(「SLF(US)」)擁有99.89%權益的附屬公司。SLF(US)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75,131,000股股份權益與SLF之權益重疊。
4. UBS AG之權益包括530,000股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零一五年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

載於財務報表附註32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(於本公司日期為二零一五年十月十四日之公告披露)

1. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與本公司主席、非執行董事兼主要股東黃先生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。

持續關連交易(續)

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年十月十四日之公告披露)(續)

2. 本公司之間接全資附屬公司啓昇有限公司(作為租戶)與黃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。
3. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「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。
4. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一五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。
5. 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)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(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。

(B) 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)

6. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一五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。
7. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一四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。

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一月八日之公告披露)(續)

8. 本公司之間接全資附屬公司啓昇有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一四年十二月九日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一四年十月十八日起至二零一五年十月十七日止為期一年，月租為港幣97,100元，並無免租期及續租權。
9. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一四年八月二十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道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。

(C) 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)

10. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一四年四月八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一四年四月十六日起至二零一六年四月十五日止為期兩年，月租為港幣102,000元，並無免租期及續租權。
11. 美聯工商舖之全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一四年四月七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道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。

(D) 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)

12. 本公司之間接全資附屬公司啓昇有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈14樓1401室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十月一日起至二零一六年五月三十一日止為期兩年八個月，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。
13. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣51,300元，並無免租期。

持續關連交易(續)

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

14. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣47,200元，並無免租期。
15. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，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，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣65,000元。
16. 美聯工商舖之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，許可方授出於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝標牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣68,000元。
17. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年四月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣43,000元，並無免租期。
18. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意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，自二零一三年三月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年一個月，月租為港幣4,500元，並無免租期。
19. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一三年一月十六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一三年一月十日起至二零一五年一月九日止為期兩年，月租為港幣61,000元，並無免租期。

(E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年八月二十三日之公告披露)

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

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49頁至52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二零一五年六月三十日止六個月中期報告所作出披露以來的董事資料變動如下：

1. 黃女士已獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員，自二零一五年十一月二十八日起生效。
2. 黃子華先生已獲委任為本公司風險委員會之主席，自二零一六年一月一日起生效。黃子華先生亦為本集團某成員公司之董事。
3. 自二零一五年十一月一日起，張錦成先生有權獲取每年港幣200,000元之董事袍金、每月港幣138,334元之額外酬金、基於所負責之本集團業務單位表現釐定及分別按其所產生之溢利及淨代理收入計算的溢利分享及主管佣金。
4. 簡松年先生自二零一六年二月一日起獲委任為南旋控股有限公司(Nameson Holdings Limited)之獨立非執行董事，該公司將於二零一六年四月十二日於聯交所上市。
5. 葉潔儀女士已由本公司之執行董事調任為非執行董事，自二零一五年十一月二十八日起生效。葉女士自二零一五年十一月二十八日起不再擔任本公司提名委員會及薪酬委員會之成員，亦辭任本集團多個成員公司之董事職務。

根據本公司與葉女士訂立之委任書，葉女士擔任本公司非執行董事之任期為自二零一五年十一月二十八日起為期一年。葉女士之薪酬因調任為本公司之非執行董事而更改。自二零一五年十一月二十八日起，葉女士有權獲取每年港幣260,000元之董事袍金。

6. 孫德釗先生之任期由一年半改為一年，自二零一六年三月二十四日起生效。
7. 陳念良自二零一五年八月起不再出任澳門持牌銀行澳門華人銀行有限公司監事委員會之主席，現時仍然出任澳門華人銀行有限公司監事委員會之成員。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

主要附屬公司及合營企業

本公司於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司及合營企業詳情載於財務報表附註34。

借款

本集團於二零一五年十二月三十一日之借款詳情載於財務報表附註26。

薪酬政策

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

董事於競爭性業務之權益

於年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於股東周年大會獲續聘連任為核數師。於股東周年大會上將提呈決議案，重新委聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

主席

黃建業

香港，二零一六年三月二十三日

* 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,303,066,000元(二零一四年：港幣1,764,485,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣58,188,000元(二零一四年：港幣426,118,000元)，及其償還期表列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	50,946	417,928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	<u>58,188</u>	<u>426,118</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。

於二零一五年十二月三十一日，資產負債比率為3.80%(二零一四年：26.52%)，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。本集團之流動資金比率為1.7(二零一四年：1.5)，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-6.48%(二零一四年：4.65%)，按本集團年度(虧損)/溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一五年十二月三十一日，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1,485,000,000元。於二零一四年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及一名獨立第三方提供而未動用之借貸融資額度約為港幣413,000,000元。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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣86,305,000元(二零一四年：港幣90,471,000元)及港幣76,360,000元(二零一四年：港幣58,310,000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，該等賬款於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣932,017,000元(二零一四年：港幣307,620,000元)。於二零一五年十二月三十一日，概無銀行存款(二零一四年：港幣3,400,000元)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、人民幣及澳門幣列值，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。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本公司已簽立港幣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。於二零一四年十二月三十一日，本公司已簽立港幣864,500,000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及其他貸款融資額度之部分抵押。於二零一五年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣59,364,000元(二零一四年：港幣426,179,000元)。

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

僱員資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用11,673名全職僱員(二零一四年：9,211名)，其中10,391人為營業代理、608人為辦公室後勤員工及674人為前線支援員工。

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

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第58至106頁美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月二十三日

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	6	3,906,524	4,118,267
其他收入	8	6,195	6,530
員工成本	9	(2,319,304)	(2,192,571)
回贈		(582,337)	(736,558)
廣告及宣傳開支		(89,750)	(78,864)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(584,867)	(575,644)
應收賬款減值		(95,443)	(69,047)
折舊及攤銷成本		(43,403)	(53,663)
其他經營成本		(294,758)	(299,087)
經營(虧損)/溢利	11	(97,143)	119,363
融資收入	12	2,663	3,196
融資成本	12	(10,028)	(19,791)
應佔合營企業業績	19	13,919	11,547
除稅前(虧損)/溢利		(90,589)	114,315
稅項	13	(8,593)	(39,557)
年度(虧損)/溢利		<u>(99,182)</u>	<u>74,758</u>
應佔(虧損)/溢利：			
權益持有人		(99,486)	63,975
非控制性權益		304	10,783
		<u>(99,182)</u>	<u>74,758</u>
每股(虧損)/盈利	15	港仙	港仙
基本		(13.86)	8.91
攤薄		<u>(13.86)</u>	<u>8.91</u>

綜合全面收入報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年度(虧損)/ 溢利	(99,182)	74,758
其他全面收入		
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	5,662	1,090
可供出售金融資產之公平值變動	1,450	2,265
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	—
	21,213	3,355
年度全面(虧損)/ 收入總額(扣除稅項)	(77,969)	78,113
應佔年度全面(虧損)/ 收入總額：		
權益持有人	(78,273)	67,330
非控制性權益	304	10,783
	(77,969)	78,113

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	166,475	153,741
投資物業	17	105,074	87,910
土地使用權	18	1,233	1,333
於合營企業之權益	19	70,887	63,358
可供出售金融資產	20	11,982	12,566
遞延稅項資產	27	15,992	21,652
		<u>371,643</u>	<u>340,560</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	21	1,412,779	1,990,038
可收回稅項		21,332	1,337
現金及銀行結餘	22	1,303,066	1,764,485
		<u>2,737,177</u>	<u>3,755,860</u>
總資產		<u>3,108,820</u>	<u>4,096,420</u>

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	23	71,805	71,805
股份溢價	23	223,505	223,505
儲備	24	1,033,062	1,110,799
		1,328,372	1,406,109
非控制性權益		201,635	200,431
權益總額		1,530,007	1,606,540
非流動負債			
遞延稅項負債	27	3,121	2,857
流動負債			
應付賬款及其他應付款	25	1,514,506	2,041,096
借款	26	58,188	426,118
應付稅項		2,998	19,809
		1,575,692	2,487,023
總負債		1,578,813	2,489,880
權益及負債總額		3,108,820	4,096,420

第58至第106頁的財務報表由董事會於二零一六年三月二十三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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註24)	權益持有人 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	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						
— 僱員服務價值	-	-	604	604	612	1,216
— 一家附屬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
於二零一四年一月一日	71,805	223,505	1,042,590	1,337,900	189,648	1,527,548
全面收入						
年度溢利	-	-	63,975	63,975	10,783	74,758
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,090	1,090	-	1,090
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	2,265	2,265	-	2,265
全面收入總額	-	-	67,330	67,330	10,783	78,113
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	879	879	-	879
	-	-	879	879	-	879
於二零一四年十二月三十一日	71,805	223,505	1,110,799	1,406,109	200,431	1,606,540

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	28	11,647	371,753
已付香港利得稅		(39,283)	(8,349)
已付海外稅項		(192)	(2,478)
已付利息		(10,028)	(19,791)
經營業務(所用)／所得之現金淨額		(37,856)	341,135
投資業務之現金流量			
購買物業及設備		(61,510)	(22,227)
於一家合營企業之投資		(1,050)	–
出售物業及設備所得款項		12	55
可供出售金融資產之資本回報		2,340	4,178
存款日起三個月以上到期之銀行存款減少		5,000	128
已收銀行利息		2,663	3,196
已收一家合營企業股息		7,440	4,620
投資業務所用現金淨額		(45,105)	(10,050)
融資活動之現金流量			
償還銀行及其他貸款		(4,615,730)	(1,768,912)
來自銀行及其他貸款所得款項		4,247,800	1,800,000
已抵押銀行存款減少／(增加)		3,400	(3,400)
行使一家附屬公司購股權所得款項		220	–
融資活動(所用)／所得現金淨額		(364,310)	27,688
現金及現金等價物(減少)／增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		1,756,085	1,400,191
匯兌差額		(5,748)	(2,879)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	22	1,303,066	1,756,085

財務報表附註

1 一般資料

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

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

此綜合財務報表已於二零一六年三月二十三日獲董事會批准。

2 編製基準

(a) 本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之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) 於二零一五年生效之修訂本

香港會計準則第19號(二零一一)(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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

(c) 新香港《公司條例》(第622章)

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

(d) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一五年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

2 編製基準(續)

(d) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本(續)

於截至二零一八年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益

本集團正評估此等新訂準則及準則之修訂本之影響。採納此等新訂準則及準則之修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(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。

(b) 分部報告

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

以外幣列值及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損益確認，作為公平值收益或虧損之一部分。可供出售權益等非貨幣金融資產的換算差額，則計入其他全面收入。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團旗下公司

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團旗下實體之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之收市匯率換算；
- 各收益表之收入及支出，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。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由本集團佔用之物業，分類為投資物業。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。

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

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

(f) 於附屬公司之投資、合營企業及非金融資產減值

如發生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。

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

3 主要會計政策概要(續)

(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。

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。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(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撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入綜合收益表內其他經營成本。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、銀行本票、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支於綜合資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(l) 股本

發行新股份或購股權直接應佔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。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(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及合營企業經營所在及產生應課稅收入國家於結算日已實行或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。

3 主要會計政策概要(續)

(p) 稅項(續)

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

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

(q) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃，所作供款乃按計劃規則指定之比率計算，並於向基金支付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，並於綜合收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(q) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款(續)

集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

(r) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認撥備。

倘本集團承擔若干類似責任，將通過考慮整類責任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。

3 主要會計政策概要(續)

(v) 或然負債

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

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

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

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

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

(ii) 外匯風險

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

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

(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。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸(附註26)餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何銀行信貸契諾(如適用)。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,303,066,000元(二零一四年：港幣1,764,485,000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>
於二零一四年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	–	2,041,096
借款	427,609	–
	<u>427,609</u>	<u>2,041,096</u>

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

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

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

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
借款	58,188	426,118
權益總額	1,530,007	1,606,540
資產負債比率	3.80%	26.52%

本集團截至二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	2,737,177	3,755,860
流動負債	1,575,692	2,487,023
流動資金比率	1.7	1.5

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

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

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入資產負債表：

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

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	11,982	—	11,982
於二零一四年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	12,566	—	12,566

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

並非於活躍市場買賣之金融工具公平值以估值技術釐定，例如類似工具之市場報價或交易商報價，或貼現現金流量分析。該等估值技術盡量應用可取得及可靠的可觀察市場數據，並盡量避免應用個別實體之估算。倘釐定工具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、完成條款及其他相關因素。該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於綜合收益表確認，直至相關交易完成或不明朗因素消除為止。

(ii) 應收賬款減值

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

(iii) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註17內披露。

(iv) 所得稅

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

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。

6 收益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	3,874,563	4,078,198
移民顧問服務	23,894	33,820
租金收入	4,383	2,874
網上廣告	1,415	1,525
其他服務	2,269	1,850
	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</u>

7 分部資料

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

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

	截至二零一五年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	3,387,450	588,217	39,642	4,015,309
分部間收益	<u>(74,688)</u>	<u>(26,416)</u>	<u>(7,681)</u>	<u>(108,785)</u>
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>

7 分部資料(續)

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

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／(虧損)、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(虧損)／溢利之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(47,300)	164,733
企業開支	(36,230)	(33,231)
可供出售金融資產之已變現收益／(虧損)	306	(592)
融資收入	2,663	3,196
融資成本	<u>(10,028)</u>	<u>(19,791)</u>
綜合收益表之除稅前(虧損)／溢利	<u>(90,589)</u>	<u>114,315</u>

7 分部資料(續)

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

	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>

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

7 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	2,628,601	3,611,823
企業資產	452,245	450,379
遞延稅項資產	15,992	21,652
可供出售金融資產	11,982	12,566
綜合資產負債表之總資產	<u>3,108,820</u>	<u>4,096,420</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部負債	1,508,940	2,039,056
企業負債	66,752	447,967
遞延稅項負債	3,121	2,857
綜合資產負債表之總負債	<u>1,578,813</u>	<u>2,489,880</u>

地區資料：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港及澳門	2,943,482	3,476,196
中國	963,042	642,071
來自外部客戶收益	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

8 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註17)	2,183	2,615
可供出售金融資產之已變現收益/(虧損)	306	(592)
其他	3,706	4,507
	<u>6,195</u>	<u>6,530</u>

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及津貼	873,792	754,585
佣金	1,352,958	1,361,755
定額供款計劃退休金成本	91,338	75,352
以股份為基礎之福利	1,216	879
	<u>2,319,304</u>	<u>2,192,571</u>

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

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

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	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
簡松年先生	220	-	-	-	220
葉潔儀女士(附註)	205	2,533	94	17	2,849
	<u>645</u>	<u>2,700</u>	<u>94</u>	<u>17</u>	<u>3,456</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。					
獨立非執行董事					
顧福身先生	220	-	-	-	220
孫德釗先生	220	-	-	-	220
陳念良先生	220	-	-	-	220
黃山先生	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>

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)

各董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

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

(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(二零一四年：港幣7,000元)，並已歸還本公司。此數額並無包含於上述結餘。

除以上所披露之董事薪酬外，由一家附屬公司授予黃子華先生、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842,000元、港幣94,000元及港幣140,000元(二零一四年：港幣609,000元、港幣68,000元及港幣102,000元)。計及所授出購股權之估計價值，截至二零一五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8,407,000元、港幣2,943,000元及港幣2,059,000元(二零一四年：港幣7,288,000元、港幣2,811,000元及港幣2,180,000元)。葉潔儀女士於二零一五年一月一日至調任之日的薪酬總額為港幣2,911,000元。

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一四年：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(二零一四年：無)。

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(二零一四年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

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

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

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

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註32(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四名(二零一四年：四名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下一名(二零一四年：一名)人士的薪酬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及津貼	2,278	2,130
酌情花紅	242	551
退休福利成本	18	17
	<u>2,538</u>	<u>2,698</u>

財務報表附註

11 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	1,239	3,488
投資物業產生之直接經營開支：		
—產生租金收入	454	471
—並無產生租金收入	58	34
核數師酬金		
—審核服務	3,958	3,682
—非審核服務	916	916

12 融資收入及成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資收入		
—銀行利息收入	2,663	3,196
融資成本		
—銀行貸款、透支及其他貸款利息	(10,028)	(19,791)
融資成本淨額	(7,365)	(16,595)

13 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期		
—香港利得稅	2,656	22,524
—海外	13	2,740
遞延(附註27)	5,924	14,293
	8,593	39,557

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一四年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

13 稅項(續)

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(90,589)	114,315
減：應佔合營企業業績	(13,919)	(11,547)
	<u>(104,508)</u>	<u>102,768</u>
按稅率16.5%計算(二零一四年：16.5%)	(17,244)	16,957
其他國家不同稅率之影響	(965)	(3,309)
毋須繳稅之收入	(649)	(873)
不可扣稅之支出	942	959
動用早前未確認之稅項虧損	(8,227)	(6,441)
未確認之稅項虧損	34,274	32,279
其他	462	(15)
稅項費用	<u>8,593</u>	<u>39,557</u>

14 股息

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

15 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(99,486)	63,975
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)	-	49
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	718,095
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(13.86)	8.91
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(13.86)	8.91

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

每股攤薄(虧損)/盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設購股權獲行使。

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	91,109	19,621	15,362	27,120	529	153,741
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	86,895	35,152	21,165	22,977	286	166,475
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	86,895	35,152	21,165	22,977	286	166,475
於二零一四年一月一日						
成本值	190,725	232,092	67,755	195,536	4,683	690,791
累積折舊及攤銷	(97,669)	(196,078)	(46,600)	(157,038)	(3,800)	(501,185)
賬面淨值	93,056	36,014	21,155	38,498	883	189,606
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	93,056	36,014	21,155	38,498	883	189,606
添置	-	14,189	2,755	5,283	-	22,227
出售	-	(446)	(1,639)	(1,458)	-	(3,543)
折舊及攤銷成本	(1,930)	(29,682)	(6,468)	(15,190)	(354)	(53,624)
匯兌差額	(17)	(454)	(441)	(13)	-	(925)
期終賬面淨值	91,109	19,621	15,362	27,120	529	153,741
於二零一四年十二月三十一日						
成本值	190,706	216,927	64,712	192,276	4,683	669,304
累積折舊及攤銷	(99,597)	(197,306)	(49,350)	(165,156)	(4,154)	(515,563)
賬面淨值	91,109	19,621	15,362	27,120	529	153,741

賬面淨值為港幣86,305,000元(二零一四年：港幣90,471,000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26)。

17 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
期初賬面淨值	87,910	86,049
收益表之公平值變動(附註8)	2,183	2,615
轉撥自物業及設備(附註16)	16,410	-
匯兌差額	(1,429)	(754)
期終賬面淨值	<u>105,074</u>	<u>87,910</u>

投資物業之公平值收益已計入綜合收益表項下之「其他收入」內(附註8)。

於二零一五年十二月三十一日，估值乃由本集團旗下合資格專業估值師美聯測量師有限公司進行，對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之市值租金乃參考估值師對有關該物業及其他可比較物業近期租務之意見釐定。

本集團之政策為確認公平值計量於產生轉撥事件或情況變動當日之間之轉撥。

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	76,360	每平方呎(可銷售) 港幣44元至港幣110元 (二零一四年：每平方呎 (可銷售)港幣42元至 港幣98元)	3.00%至5.00% (二零一四年：3.50%至 5.20%)
中國	28,714	每平方米(建築面積) 人民幣155元至 人民幣1,550元 (二零一四年：每平方米 (建築面積)人民幣149元至 人民幣1,440元)	4.90%至5.80% (二零一四年：4.70%至 5.60%)
總額	<u>105,074</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76,360,000元(二零一四年：港幣58,310,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註26)。

18 土地使用權

土地使用權指預付經營租賃款項：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
期初賬面淨值	1,333	1,407
攤銷	(37)	(39)
匯兌差額	(63)	(35)
期終賬面淨值	<u>1,233</u>	<u>1,333</u>

19 於合營企業之權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>70,887</u>	<u>63,358</u>
非上市股份，按成本值		
年初	12,044	12,044
添置	<u>1,050</u>	<u>-</u>
年終	<u>13,094</u>	<u>12,044</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財務報表附註34(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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔溢利	13,919	11,547
應佔其他全面收入	<u>-</u>	<u>-</u>
應佔全面收入總額	<u>13,919</u>	<u>11,547</u>
於該等合營企業之權益賬面值	<u>70,887</u>	<u>63,358</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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 可供出售金融資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市投資，按公平值	<u>11,982</u>	<u>12,566</u>

本集團之可供出售金融資產以美元列值。

21 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬款	1,256,914	1,876,857
減：減值撥備	<u>(163,290)</u>	<u>(185,006)</u>
應收賬款淨額	1,093,624	1,691,851
其他應收款、預付款項及按金	<u>319,155</u>	<u>298,187</u>
	<u>1,412,779</u>	<u>1,990,038</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
尚未到期	1,027,974	1,646,247
少於30日	21,872	19,386
31至60日	27,004	12,617
61至90日	9,078	4,547
超過90日	<u>7,696</u>	<u>9,054</u>
	<u>1,093,624</u>	<u>1,691,851</u>

應收賬款港幣65,650,000元(二零一四年：港幣45,604,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收賬款逾期少於六個月或已於年結日後收訖。

於二零一五年十二月三十一日，經考慮應收賬款賬齡、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163,290,000元(二零一四年：港幣185,006,000元)。

21 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	185,006	196,448
減值撥備	95,443	69,047
撇銷無法收回債項	(117,159)	(80,489)
於十二月三十一日	<u>163,290</u>	<u>185,006</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。

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，該等賬款於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣932,017,000元(二零一四年：港幣307,620,000元)。

22 現金及銀行結餘

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行及手頭現金	713,530	1,187,548
銀行存款	<u>589,536</u>	<u>576,937</u>
現金及銀行結餘	1,303,066	1,764,485
減：		
存款日起計三個月以上到期之銀行存款(附註a)	—	(5,000)
已抵押銀行存款(附註b)	—	<u>(3,400)</u>
於綜合現金流量表之現金及現金等價物	<u>1,303,066</u>	<u>1,756,085</u>

附註：

(a) 於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括擔保存款港幣5,000,000元，為若干全資附屬公司就業務用途存置於中國指定銀行賬戶之款項。

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

於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括港幣298,920,000元(二零一四年：港幣782,640,000元)之銀行本票，其中若干金額已投放至物業發展商作業用途。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物以及短期銀行存款包括存置於中國之銀行結餘分別為港幣182,192,000元及港幣120,676,000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。

23 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
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十二月三十一日	718,046,005	71,805	223,505	295,310

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一四年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一四年：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	
		二零一五年	二零一四年
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：

	二零一五年		二零一四年	
	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目
年初及年終	3.974	<u>21,927,480</u>	3.974	<u>21,927,480</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一五年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為港幣3.81元或港幣4.29元(二零一四年：港幣3.81元或港幣4.29元)及加權平均剩餘合約期為4.50年(二零一四年：5.50年)。

年內概無授出或行使購股權(二零一四年：無)。於二零一五年，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(二零一四年：無)。

23 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 美聯工商舖之購股權

- (i) 於結算日尚未到期及尚未行使購股權之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每份購股權行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一五年	二零一四年
二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日	0.053	20,000,000	20,000,000
二零一四年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	38,330,000	43,330,000
二零一五年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	43,330,000	43,330,000
二零一六年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	43,340,000	43,340,000
		<u>145,000,000</u>	<u>150,000,000</u>

該等購股權之歸屬期於其可行使時終止。

- (ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零一五年		二零一四年	
	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	0.045	150,000,000	0.053	20,000,000
已授出	–	–	0.044	130,000,000
已行使	0.044	<u>(5,000,000)</u>	–	–
年終	0.045	<u>145,000,000</u>	0.045	<u>150,000,000</u>

- (iii) 購股權之公平值及假設

截至二零一四年十二月三十一日止年度，採用三項式估值模型釐定之已授出購股權公平值為每份購股權港幣0.0191元或港幣0.0195元。輸入該模型的重大數據為授出日期的收市價港幣0.043元、上文所示的行使價、波幅54.47%、預期股息收益率0%、預期購股權年期三至五年及年度無風險利率1.3%。按連續複息股份回報之標準差計量之波幅乃根據授出日期前五年的每日股價統計分析。

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

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

年內行使5,000,000份購股權導致發行5,000,000股每股港幣0.044元的股份。行使購股權時股份價格為每股港幣0.07元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團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1,216,000元(二零一四年：港幣879,000元)。

財務報表附註

24 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	重估儲備					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年一月一日	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										
— 僱員服務價值	-	-	-	604	-	-	-	-	604	
— 一家附屬公司根據僱員購股權 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>	
於二零一四年一月一日	4,917	(11,553)	12	34,615	22,872	(2,643)	10,100	984,270	1,042,590	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	63,975	63,975	
外幣換算差額	-	-	-	-	1,090	-	-	-	1,090	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	2,265	-	-	2,265	
僱員購股權計劃										
— 僱員服務價值	-	-	-	879	-	-	-	-	879	
於二零一四年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>35,494</u>	<u>23,962</u>	<u>(378)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,048,245</u>	<u>1,110,799</u>	

25 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付佣金	1,043,652	1,389,318
其他應付款及應付費用	470,854	651,778
	<u>1,514,506</u>	<u>2,041,096</u>

應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此應付佣金於向客戶收取相關代理費用後才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣229,927,000元(二零一四年：港幣194,025,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

26 借款

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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。

	銀行貸款	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	50,946	417,928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	<u>58,188</u>	<u>426,118</u>

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	58,188	409,118
— 無抵押	—	17,000
	<u>58,188</u>	<u>426,118</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21)以及本公司提供之擔保(附註29)作抵押。

借款之實際利率為1.74厘至1.87厘(二零一四年：1.59厘至2.73厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
借款	<u>58,188</u>	<u>426,118</u>	<u>58,188</u>	<u>426,118</u>

公平值按以借款利率1.74厘至1.87厘(二零一四年：1.59厘至2.73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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	<u>1,485,000</u>	<u>413,000</u>

借款以港幣列值。

27 遞延稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產	(15,992)	(21,652)
遞延稅項負債	3,121	2,857
	<u>(12,871)</u>	<u>(18,795)</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	(18,795)	(33,088)
於綜合收益表確認(附註13)	5,924	14,293
於十二月三十一日	<u>(12,871)</u>	<u>(18,795)</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
於二零一四年一月一日	(16,236)	(2,021)	(17,881)	(36,138)
於綜合收益表確認	1,814	(1,243)	13,915	14,486
於二零一四年十二月三十一日	(14,422)	(3,264)	(3,966)	(21,652)
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	<u>(9,595)</u>	<u>(2,146)</u>	<u>(4,337)</u>	<u>(16,078)</u>

27 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	2,857	3,050
於綜合收益表確認	350	(193)
於十二月三十一日	<u>3,207</u>	<u>2,857</u>

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣511,896,000元(二零一四年：港幣461,266,000元)確認遞延稅項資產港幣100,775,000元(二零一四年：港幣97,839,000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191,913,000元(二零一四年：港幣255,651,000元)之稅項虧損將於二零一六年至二零二零年(二零一四年：二零一五年至二零一九年)到期。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於12個月後收回	(1,825)	(5,806)
將於12個月內收回	(14,167)	(15,846)
	<u>(15,992)</u>	<u>(21,652)</u>
遞延稅項負債		
將於12個月後應付或償還	2,581	2,392
將於12個月內應付或償還	540	465
	<u>3,121</u>	<u>2,857</u>

28 綜合現金流量表附註

經營(虧損)/溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營(虧損)/溢利	(97,143)	119,363
應收賬款減值	95,443	69,047
折舊及攤銷成本	43,403	53,663
投資物業之公平值收益	(2,183)	(2,615)
可供出售金融資產之已變現(收益)/虧損	(306)	592
出售物業及設備之虧損	1,239	3,488
以股份為基礎之福利	1,216	879
未計營運資金變動前之經營溢利	41,669	244,417
應收賬款及其他應收款減少/(增加)	477,304	(611,120)
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(507,326)	738,456
經營業務所得之現金淨額	<u>11,647</u>	<u>371,753</u>

29 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本公司已簽立港幣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。於二零一四年十二月三十一日，本公司已簽立港幣864,500,000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及其他貸款融資額度之部分抵押。於二零一五年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣59,364,000元(二零一四年：港幣426,179,000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流出情況，故毋須計提撥備。

30 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	3,293	2,734
一年後但五年內	2,885	2,915
	<u>6,178</u>	<u>5,649</u>

31 承擔

(a) 資本承擔

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	513,241	453,705
一年後但五年內	389,035	303,599
超過五年	2,458	1,205
	<u>904,734</u>	<u>758,509</u>

32 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易如下：

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
(a) 與關連方之交易			
支付予關連公司之寫字樓及商舖物業經營租約租金開支	(i)	9,454	9,094
一名董事提供貸款之利息		–	973
支付予一名董事之顧問費用	(ii)	<u>2,186</u>	<u>3,360</u>
(b) 主要管理人員補償			
袍金、薪金、津貼及獎勵	(iii)	18,475	18,126
以股份為基礎之福利	(iii)	1,068	779
退休福利成本	(iii)	<u>88</u>	<u>106</u>
		<u>19,631</u>	<u>19,011</u>

附註：

- (i) 本集團與若干由黃建業先生(本公司董事及鄧美梨女士與黃靜怡女士之家人)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) 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。
- (iii) 該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

33 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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		1,124	690
應收附屬公司款項		935,490	2,624,310
可收回稅項		44	627
現金及銀行結餘		550	706
		<u>937,208</u>	<u>2,626,333</u>
總資產		<u>1,045,709</u>	<u>2,734,834</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)	741,874	740,615
權益總額		<u>1,037,184</u>	<u>1,035,925</u>
流動負債			
其他應付款及應付費用		8,208	21,166
應付附屬公司款項		317	1,677,743
總負債		<u>8,525</u>	<u>1,698,909</u>
權益及負債總額		<u>1,045,709</u>	<u>2,734,834</u>

本公司資產負債表由董事會於二零一六年三月二十三日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

33 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 贖回儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	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>
於二零一四年一月一日	4,917	34,217	108,001	593,288	740,423
年度溢利	—	—	—	192	192
於二零一四年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>593,480</u>	<u>740,615</u>

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。

34 主要附屬公司及合營企業詳情

(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%	
				二零一五年	二零一四年
Astra Profits Limited(附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
廣州美聯港置房地產代理有限公司 (附註b, c)	中國	5,606,000美元	物業代理, 中國	100	100
港置地產(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
香港置業(地產代理)有限公司(附註b)	香港	2股股份	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
香港置業(工商舖)有限公司(附註b)	香港	2股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
雅樂有限公司(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	100	100
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* (附註b)	開曼群島	13,705,000,000股每股面值 港幣0.01元之股份	投資控股, 香港	70.78	70.80

* 僅供識別

34 主要附屬公司及合營企業詳情(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%	
				二零一五年	二零一四年
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
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
美聯物業代理(商業)有限公司(附註b)	香港	500,000股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
美聯物業(工商舖)有限公司(附註b)	香港	500,000股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
美聯物業(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(商舖)有限公司(附註b)	香港	500,000股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
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
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
添威集團有限公司(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	70.78	70.80
Teston Profits Limited(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
旺亨有限公司(附註b)	香港	2股股份	物業投資, 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
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

34 主要附屬公司及合營企業詳情(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%	
				二零一五年	二零一四年
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
香港置業(商業)有限公司(附註b)	香港	1股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
香港置業(工商)有限公司(附註b)	香港	1股股份	物業代理, 香港	70.78	70.80
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
Midland IC&I Treasury Services Limited (附註b)	香港	1股股份	向集團公司提供庫務服務, 香港	70.78	70.80
樂權有限公司(附註b)	香港	2股股份	提供管理服務, 香港	70.78	70.80
美聯物業(工商 II)有限公司 (附註b)	香港	1股股份	物業代理, 香港	70.78	不適用
美聯物業(工商 III)有限公司 (附註b)	香港	1股股份	物業代理, 香港	70.78	不適用
美聯物業(商舖 II)有限公司 (附註b)	香港	1股股份	物業代理, 香港	70.78	不適用

附註:

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

(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	
			二零一五年	二零一四年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港新界荃灣怡康街2-12號及 怡樂街7-9號海濱花園C平台1樓 停車場110號舖位B部分	荃灣市地段303號	商業	中期	100%
香港新界元朗天水圍 天湖路1號嘉湖山莊樂湖居 新北江商場1樓1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
香港新界西貢 將軍澳毓雅里9號 慧安園地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%
香港九龍九龍塘聯合道320號 建新中心(前稱Kowloon Tong Centre) 地下低層6號舖	新九龍內地段5746號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號 匯景花園匯景廣場1座36樓 (不包括L36樓街市入口)4室	新九龍內地段6046號	商業	中期	100%
香港堅尼地城士美菲路12R號 慧華閣地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段第2828號	商業	中期	100%
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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本年度					
收益	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(90,589)</u>	<u>114,315</u>	<u>(199,962)</u>	<u>357,501</u>	<u>212,057</u>
本公司權益持有人應佔 (虧損)/溢利	<u>(99,486)</u>	<u>63,975</u>	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>	<u>133,900</u>
現金流量					
經營業務所得現金 (流出)/流入淨額	<u>(37,856)</u>	<u>341,135</u>	<u>(167,574)</u>	<u>234,184</u>	<u>105,951</u>
於年結日					
總資產	3,108,820	4,096,420	3,273,206	3,488,835	2,776,673
總負債	1,578,813	2,489,880	1,745,658	1,694,566	1,133,669
非控制性權益	201,635	200,431	189,648	183,717	135,826
權益總額	<u>1,530,007</u>	<u>1,606,540</u>	<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>
現金及銀行結餘	<u>1,303,066</u>	<u>1,764,485</u>	<u>1,434,300</u>	<u>1,289,966</u>	<u>1,249,009</u>
每股數據					
每股(虧損)/盈利—基本(港仙)	<u>(13.86)</u>	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>	<u>18.54</u>
每股股息(港仙)					
中期	—	—	—	14.34	22.33
末期	—	—	—	10.00	—
特別	—	—	—	—	8.34
總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24.34</u>	<u>30.67</u>

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

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

www.midland.com.hk