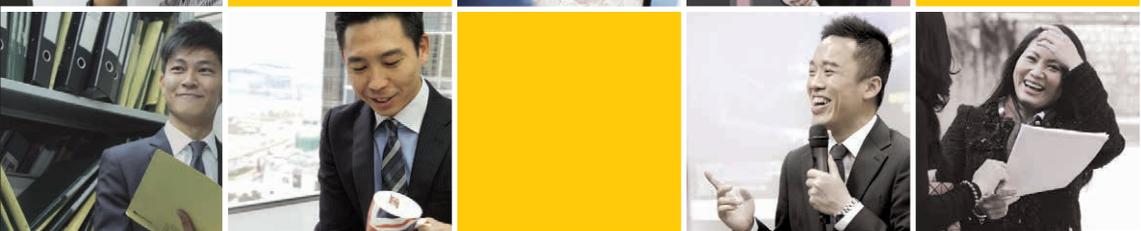




美勵動力  
共創新天  
Power up for future



 **美聯集團**  
**MIDLAND HOLDINGS**  
Midland Holdings Limited  
Incorporated in Bermuda with limited liability  
(Stock Code 股份代號: 1200)

## 目錄

公司資料	<b>2</b>
組織架構圖	<b>3</b>
組織架構圖附錄	<b>4</b>
年度大事及獎項	<b>5</b>
主席報告	<b>9</b>
董事簡歷	<b>12</b>
企業管治報告	<b>18</b>
企業社會責任報告	<b>29</b>
董事會報告	<b>34</b>
管理層討論及分析	<b>51</b>
獨立核數師報告	<b>53</b>
財務報表	<b>54</b>
投資物業詳情	<b>111</b>
五年財務概要	<b>112</b>

# 公司資料

## 董事

### 非執行董事

黃建業先生(主席)

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

顧福身先生  
孫德釗先生  
陳念良先生  
黃山先生(附註1)

### 非執行董事

簡松年先生(附註2)

## 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(附註1)  
簡松年先生(附註2)

## 薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)  
黃建業先生  
黃靜怡小姐  
顧福身先生  
陳念良先生  
黃山先生(附註1)  
簡松年先生(附註2)

## 提名委員會

顧福身先生(委員會主席)  
黃建業先生  
黃靜怡小姐  
孫德釗先生  
陳念良先生  
黃山先生(附註1)  
簡松年先生(附註2)

## 公司秘書

梅雅美女士

## 授權代表

黃靜怡小姐  
葉潔儀女士

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港之總辦事處及 主要營業地點

香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室

## 核數師

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

## 主要往來銀行

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

## 香港法律顧問

姚黎李律師行  
香港  
金鐘夏慤道十八號  
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1座2901室

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services  
(Bermuda) Limited  
(前稱Butterfield Fulcrum Group  
(Bermuda) Limited)  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
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28號  
金鐘匯中心26樓

(新地址，自二零一四年三月三十一日  
起生效：  
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

### 附註：

- 黃山先生之委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，自二零一三年九月二十四日起生效。
- 簡松年先生之委任為非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，自二零一四年三月十五日起生效。

# 組織架構圖



## 地產代理



## 金融服務



## 移民顧問



## 物業估值



## 培訓服務



## 按揭代理



# 組織架構圖附錄



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

## 業務分部

## 業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



於香港提供非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



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



### 「2013周年晚宴」與發展商 攜手見證盛典

集團2013周年晚宴以「一個美聯成就千億夢想」為主題，破天荒與全城主要發展商攜手舉行40周年壓軸節目「地產代理頒獎典禮」，場面盛大、冠蓋雲集，眾多地產界名人撥冗出席，與集團領導層攜手進場祝酒，並一同頒發多個年度重要獎項，表揚傑出員工，更顯示雙方衷誠合作。

### 「集思會」獻良策展宏圖

主席率領一眾高層齊集知名會所舉行「集思會」，各獻良策，為集團發展方向籌謀定調，會上集團管理精英踴躍發言、積極參與，為集團發展絞盡腦汁出謀獻策，提出具創意及策動力之全新政策。



### 「千人運動會」聚軍心振士氣

集團假座灣仔修頓室內運動場館舉行逾千人之大型運動會，成就業界破天荒之運動盛事。主席親臨主持，員工上下士氣大振，各區均派出健兒參與籃球賽、羽毛球賽及競技活動，連場賽事精彩絕倫。



### 業界首創會員計劃「美聯會」

「美聯會」(Midland Club)乃業界首個結合「2 C」(CSR&CRM企業社會責任及客戶關係管理)概念之積分制會員計劃，以「共創美勵生活」為口號，象徵「美聯會」與會員同心同步，創造具價值的家庭生活，達至個人、家庭、企業與社會四方面共融。



**全民大會及月會推動士氣**

集團每月均舉辦主管或全民大會，檢討業績及嘉許表現傑出的前線同事，管理層傳授管理心得及分析樓市前景，對鼓動士氣有極大幫助。



**「精英會」續創佳績**

去年樓市受到重重困阻，飽受辣招打擊，「精英會」成員仍能在逆境中成功脫穎而出，不但創出超凡業績，更帶動旗下精英士氣大增，成為員工的典範。透過「精英會」活動讓業績超卓的精英產生良性互動，發放最強的正能量，以團結合作精神，續創出類拔萃的佳績。



**「樓市政策3D高峰會」為民請命**

辣招嚴重扭曲本港樓市生態，集團特別舉辦「樓市政策3D高峰會」，誠邀來自地產界、財金界、學界及律師行等星級講者，藉此高峰會，理性探討辣招對樓市、民生以至本港經濟於不同層面的廣泛影響。是次高峰會反應熱烈，全場爆滿，吸引數百名關注樓市的市民到場。



**首間物業代理行赴前海考察**

集團傲領同儕，率先赴前海發掘黃金機遇，應香港島專業人士聯會邀請，成為首家香港物業代理行舉辦前海經濟發展交流團，獲當地單位親自接見並相互進行交流會議，了解國內蓬勃發展之實況，抓緊未來在前海設立據點的新機遇。



**響應「辣招苦主大聯盟」大遊行**

集團眾管理層及大量員工響應由多個地產代理商會、業主組織聯同如裝修業等首當其衝受辣招影響的人士舉行的大遊行，由維園遊行至政府總部，向政府提出「撤招」訴求。



**言論先驅 傲領同儕**

集團管理層言論舉足輕重，擲地有聲。全港各大傳媒經常採訪管理層，透過深度專訪、分析文章及專題報道，披露美聯對樓市走勢之真知灼見，集團亦經常即時就最新市況發展及政府政策等召開記者會發表意見及前瞻有關影響，提供最貼市的樓市分析，經常獲各大電子及平面媒體報道前瞻觀點，領導地位不言而喻。



## 年度大事及獎項

## 「十大樓市新聞選舉」引領全行

辣招對樓市打擊甚大，集團於年底特別舉行「十大樓市新聞選舉」，由全港市民選出最重要的地產新聞，同場並舉辦樓市回顧與前瞻記者會，為市民大眾分析政策市下的市況表現，提供全面化資訊，而集團更舉行大型民意調查，了解市民入市意欲。



## 中港精英齊奪傑出銷售員獎

集團向來重視「聚才、育才」，多年來為業界培育不少優秀人才，美聯精英之專業及傑出表現亦廣獲外間肯定及認同。集團再次推薦優秀員工參加第45屆香港管理專業協會舉辦的傑出推銷員獎，多位中港銷售精英脫穎而出，勇奪殊榮，足證集團致力推動行業專業化，備受認同。



## 業績屢獲發展商嘉許

集團銷售團隊實力彪炳，與各大發展商合作無間，一手商機蓬勃，團隊越戰越勇，於各個新盤表現傑出，屢獲發展商高度嘉許。



## 「一個美聯成就千億夢想」40周年特刊

為慶祝集團邁進40周年，特別製作精美的美聯40周年紀念冊，書中收錄多位前線後勤平凡而動人的奮鬥故事，真情分享美聯如何助其達成夢想，廣受歡迎。



## 《上車落車至幫你》樓市資訊節目

集團銳意打造Super Agent形象，助前線精英打響名聲，全力創富，於無線電視黃金時段推出樓市資訊節目《上車落車至幫你》，由前線董事粉墨登場，傳授置業錦囊，深化品牌影響力。



## 「施政報告後樓市新趨勢」講座

集團於政府公佈施政報告後舉行「施政報告後樓市新趨勢」講座，迅速回應政府提出的多項有關土地供應的中短期及長期措施，釋除市民對新政的疑慮，多角度分析施政報告對樓市的影響及前瞻未來發展。



年度大事及獎項

**業界唯一連續3年獲  
「中國證券金紫荊獎」**

集團屹立地產代理行業逾40年，成就廣受各界肯定，連續三年成為本港業界唯一榮獲「中國證券金紫荊獎」的公司，2013年更蟬聯「最佳中小企上市公司」榮譽，足證集團在行業中獨佔鰲頭的領導地位。



**蟬聯「香港超卓品牌大獎」**

集團品牌實力雄厚，家傳戶曉，榮獲《太陽報》頒發「香港超卓品牌大獎」，更是唯一地產代理蟬聯，足見集團成就非凡。



**勇奪「服務大獎2013」獨佔鰲頭**

集團一向以「快、準、懇、貼、專」精神待客，專業態度享負盛名，更榮獲《資本壹周》頒發「服務大獎2013」，嘉許集團為客戶提供高水平的服務，實力備受認同。



**注重人才培訓及發展**

集團非常重視人才發展，年度兩大重頭項目「飛虎計劃」與「管理優才拔尖計劃」，為現職員工與大學畢業生度身訂造，透過精心設計的專業培訓，重點提拔潛質菁英及管理梯隊。首推之「星級客席教授」計劃，委任近八十位集團管理層與頂尖精英擔任首屆星級客席教授及客席副教授，彰顯「以人為本，育人為才」企業精神。



**業界唯一榮獲「企業社會責任大獎」**

集團奉行「以人為本」宗旨，除致力幫助市民實現安居置業夢想外，對履行社會責任更不遺餘力，故榮獲《資本雜誌》與《資本壹周》頒發「企業社會責任大獎2013」，成為業界唯一獲獎機構，貢獻有目共睹。



**勇奪「香港經典品牌」**

集團品牌鮮明，深入民心，屢奪不同品牌獎項，榮獲《東周刊》頒發「香港經典品牌」，成為唯一物業代理獲此殊榮。



# 主席報告



## 美勵動力 共創新天

### 業務回顧

香港物業市場表現下滑及行業增加競爭，以及成本壓力上漲，成為美聯集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）二零一三年的主要挑戰。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得可歸屬於權益持有人之虧損港幣204,037,000元，而營業額則為港幣3,343,972,000元，較對上一個年度下跌14%。

地產代理行業於二零一三年間面對數十年來最困難的營商環境，物業市場交投下跌至二十三年來的新低水平，而且代理業經歷激烈競爭。在多項需求遏抑措施實行下，換樓客、長線投資者、非本地買家及投機客交投活動均因而受到重大影響，物業買賣註冊量受因政府不同的印花稅的打擊下跌百分之三十八至七萬五百零三宗。然而，發展商為鼓勵置業人士入市而提供回贈等優惠，令一手住宅市場表現相對較穩定。年內一手住宅買賣註冊下跌百分之二十三，而二手住宅則錄得百分之四十跌幅。至於非住宅物業市道因政府冷卻樓市措施，其註冊量減少百分之四十二。

不過，物業價格在遏抑措施下仍維持平穩。據本集團的統計，二零一三年本港住宅物業價格錄得百分之二點七的升幅。事實上，本集團一直反映一些政府冷卻樓市及樓價的措施成效未彰，因此於二零一三年七月份，本集團更聯同本港不同物業代理同業抗議樓市辣招，並積極游說立法會議員，惟目前辣招仍未作出任何修訂。

毫無疑問，物業買賣交投量偏低已增添行業壓力，導致代理業整固，但行業的整固步伐則仍然相當緩慢。緩慢的行業整固步伐令已相當激烈的競爭環境進一步惡化，在市場下調的情況中，本集團盡力控制經營成本。透過措施如縮減本地分行網絡，及減少本地員工，以節省部分支出。作為本公司主席，本人已於二零一三年八月底主動減少酬金。不過，二零一三年營運成本仍然因競爭劇烈，成本壓力上漲及內地業務擴張而增加。例如，期內租金支出大幅上升百分之二十九。

期間，管理層致力提升前線營運的生產力。去年下半年推出特別獎金計劃以激勵高級銷售管理員工在一手樓盤取得更佳市場佔有率。因此美聯物業代理有限公司在多個備受關注的新盤如昇柏山、昇薈及瓏門等項目取得最佳銷售代理殊榮。

在充滿挑戰的時刻，本集團推出提升員工士氣計劃，如美聯里數、員工獎賞計劃等，藉此鼓勵及表揚勤奮及表現超卓的員工。其他士氣激動活動還包括舉辦「二零一三年地產代理頒獎典禮」以嘉許本集團內最佳表現的員工。

至於本集團內地營運方面，深圳區域仍然是內地業務的據點。於業績期內，本集團內地營運規模(包括澳門)在員工人數及分行數目分別錄得增長。

## 展望

本集團對物業市場前景維持審慎，這由於放寬遏抑樓市政策可能性不大，而代理行業整固速度雖可能在二零一三年第四季或二零一四年內加快，預期競爭環境仍然激烈。儘管環境挑戰重重，但董事局有信心管理團隊聯同剛晉升的高級前線銷售管理員工能透過改善營運效率及強化市場地位等為本公司股東增值。

## 政策改變機會微

在過去一段時間內，房屋政策已成為影響香港物業市場的主要因素，這情況相信在短期之內仍會持續。事實上，不斷有投資者將焦點轉移至海外物業市場。無可否認，因發展商加快推盤，樓價在軟著陸及繼續下跌。於二零一四年一月及二月份，住宅價格已錄得百分之一點二跌幅，預期資產價格會向下調整。

環球經濟方面，美國及歐洲經濟均正逐步改善，雖然美國政府退市步伐可能溫和，即使息口仍然趨升，二零一四年仍可望維持低息環境。去年，中國實質國民生產總值錄得表現出眾的百分之七點七增長。本集團有信心中央政府推出的改革措施將會為中國帶來健康及可持續的增長。

香港之低利率有助推動投資活動，而低失業率亦反映經濟健康。由於投資渠道相當有限，故物業市場潛在需求強勁。但住屋需求受到政府管理措施遏抑，潛在買家寧暫時觀望所致。再者，不少業主亦沒有意欲售出其物業及換樓，因需承擔額外的稅務負擔。因此，即使物業價格在二零一四年下跌，二零一四年的二手物業成交量相信持續萎縮。

然而，本集團預期二零一四年之一手市場表現會較優勝，這是由於住宅供應正在增加，發展商將會持續推售旗下的一手項目，故一手單位訂價預期會處於合理水平以提升營業額。事實上，發展商可提供現金回贈或優惠等以紓緩政府措施所帶來的影響，而以二零一三年第四季的部分新盤推售取得市場理想反應便足以證明。

## 市場聚焦一手

正如早前提到，二零一四年二手市場預期相對不會活躍。因此，本集團將集中一手物業市場。而與小型代理行不同，本集團廣獲委託銷售一手物業。本集團相信本年內將會有更多代理行出現倒閉，樓價會回軟及艱難的業務環境將會淘汰一批缺乏財務實力的代理行。

## 主席報告

### 強化銷售管理團隊

員工為本集團的重要資產，秉承本集團的文化及工作熱情。為維持本集團在市場的競爭力及提升進取文化，本集團重整住宅部及提升四位經驗豐富的前線管理人員。他們既具經驗，亦深受本集團內部員工的尊敬，並在本集團的任職年期已平均超過二十年。他們實戰經驗豐富、久經試煉、努力不懈，以及過去在艱辛的營商環境取得驕人佳績。他們接任高級銷售管理工作後，近期已為本集團在多個矚目的新樓盤上取得驕人的市場佔有率。

### 控制成本

成本壓力是在現時競爭激烈的營商環境中的嚴峻問題，本集團有清晰目標控制成本在市場競爭及盈利能力中作出平衡。

聚焦一手市場的策略令本集團減少依賴分行網絡，期間，本集團需要兼顧我們的競爭對手未有積極縮減分行策略，而本集團的分行網絡則視乎行業的整固步伐縮減規模。再者，本集團香港住宅業務有約二十份租約在續租時，經過議價後獲得減租。明顯地，地產市場已進入調整階段，本集團於二零一四年將採取更全面的削減成本政策。

本集團明白到任何削減開支的計劃會受制於競爭對手的部署及持續的成本上升壓力，故控制成本較以往困難。本集團已制訂三年策略計劃以迎接市場挑戰及鞏固市場地位，實施的項目包括：

1. 重整人力資源
2. 提升生產力
3. 簡化工作流程
4. 檢討佣金計劃
5. 檢討分行網絡
6. 鼓動士氣

### 鳴謝

作為本公司主席，本人藉此機會感謝各同事，在極之艱辛的業務環境下勤奮、敬業及忠誠，本人亦感激董事局董事及股東的持續支持。

主席

黃建業

香港，二零一四年三月二十八日

## 董事簡歷

### 非執行董事(主席)

#### 黃建業先生

64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。彼負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，以及領導本集團的管理層。

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過40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，該兩家公司於本公司持有股份權益。彼乃本公司執行董事鄧美梨女士之配偶，及本公司副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之父親。

---

### 執行董事

#### 鄧美梨女士

58歲，自二零零五年十二月起為本公司執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任本公司之副主席。

鄧女士於二零零四年加入本集團及負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。彼為本集團多間成員公司之董事。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，不時參與慈善活動。

鄧女士亦自二零零八年起出任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之主席、董事總經理及執行董事。

彼為本公司主席及非執行董事黃建業先生之配偶，及本公司副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之母親。

---

## 董事簡歷

### 黃靜怡小姐

33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出任本公司之副主席及自二零一一年八月起出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成員。

黃小姐在主席辦公室發揮領導作用及負責制定、監察及落實集團整體發展策略、提昇本集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理本集團多項職能，包括投資者關係、財務及會計、業務推廣、公司秘書、資訊科技，及整體銷售及管理。

黃小姐為本集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited，此乃本集團與一家大型發展商的合營公司。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長。彼亦自二零一一年十二月起任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事，亦於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖有限公司之執行董事。

黃小姐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)學士學位及持有香港科技大學工商管理學碩士學位。

在加入本集團前，彼曾於羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)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。彼亦為地產代理監管局的執業及考試委員會及香港公開大學銀禧學院資助及發展基金委員會之成員。

黃小姐為本公司主席及非執行董事黃建業先生及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」)

50歲，自二零一二年十一月起出任本公司之董事總經理及執行董事。彼於一九九三年加入本集團及自二零一一年十二月起為本公司主席辦公室之成員。彼於二零一二年一月獲委任為本集團之集團銷售總監一職，從那時起，彼協助本公司主席執行本集團的企業策略及方向。黃子華先生持有工商管理碩士學位及彼為英國皇家特許測量師學會之專業會員。彼於香港物業代理行業擁有逾25年經驗。

黃子華先生負責制定及執行本集團物業代理業務之策略。

黃子華先生於二零零七年六月至二零一二年十一月期間出任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)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分別出任美聯工商舖有限公司之行政總裁及副主席。黃子華先生於二零一二年十一月辭任美聯工商舖有限公司之副主席及執行董事。

---

### 葉潔儀女士

54歲，自二零零八年十月起為本公司之執行董事。彼為本公司主席辦公室成員。

葉女士自一九八三年服務本集團，並為本集團多間成員公司之董事。葉女士負責協助本集團監察整體策略方向、管理及行政等事務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於地產代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業統籌、地產代理及人力資源的行政和管理方面累積多年經驗。

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

---

### 張錦成先生

50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期間為本集團之顧問。張先生專責本集團中國部「美聯中國」業務之策略發展及日常運作以及本集團香港、中國及澳門之移民顧問服務之策略發展。張先生在地產代理業務上擁有逾28年豐富經驗並服務本集團達22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。

---

## 董事簡歷

### 獨立非執行董事

#### 顧福身先生

57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和提名委員會主席及薪酬委員會之成員。

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

顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。

彼現時亦出任其他四家香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，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田生集團有限公司之獨立非執行董事。

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

---

#### 孫德釗先生

50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及審核委員會和提名委員會之成員。

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾27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英國特許公認會計師公會資深會員，以及英國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

58歲，自二零一二年十一月起出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會以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。在物業轉讓事宜方面，陳先生累積33年作為執業律師之豐富經驗。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期間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，分別為香港華人有限公司、力寶華潤有限公司及力寶有限公司及彼為榮陽實業集團有限公司(香港一家上市公司)之獨立非執行董事。彼亦出任澳門持牌銀行澳門華人銀行有限公司監事委員會之主席。

---

### 黃山先生

57歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會以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30年以上建築事務管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、工程策劃、項目管理及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合作發展項目。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等職位。黃先生為註冊認可人士，彼為香港測量師學會、英國特許測量師學會及香港設施管理學會資深會員。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。

---

## 董事簡歷

### 非執行董事

#### 簡松年先生

63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及審核委員會、薪酬委員會以及提名委員會之成員。彼為簡松年律師行高級合夥人。自一九八二年起在香港最高法院任執業律師，同時彼亦是英格蘭及威爾斯最高法院註冊律師、澳洲首都領地最高法院註冊大律師及律師，以及新加坡最高法院註冊大律師及律師。彼亦是中國委托公證人及國際認可公證人。簡先生現時是全國政協委員，曾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。現時是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敏華控股有限公司的獨立非執行董事。彼於一九九四年十月至二零零四年九月期間擔任本公司之非執行董事及於其後擔任獨立非執行董事。

---

# 企業管治報告

美聯集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」)深明，在強調完整性、透明度、問責性及獨立性之情況下，穩健及有效之企業管治常規及程序對提升股東價值及保障股東權益極為重要。本公司承諾維持良好企業管治標準，並致力確保按照所有適用規則及規例進行業務。

## 企業管治常規

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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及企業管治報告(「守則」)之所有守則條文。

為顯示本公司繼續致力奉行高水平企業管治，董事會於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，以遵守於二零一三年九月生效載列於守則內有關董事會成員多元化的新守則條文。

## 董事會

### (i) 董事會責任及權力的轉授

董事會負責本公司之管理，其中包括制訂業務策略、領導及監督本公司的事務；批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告；考慮股息政策；及批准購股權之批授或本公司資本結構之任何變動。董事會負責作出整體決策，並將考慮工作細節交由本公司轄下之執行委員會負責。

本集團之日常管理、行政及營運乃授權本公司管理層負責。董事會就管理層之權力及管理層須向董事會匯報之情況向管理層發出清晰指引。

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

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

## 董事會(續)

### (ii) 董事會成員

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

#### 非執行董事

黃建業先生(主席)

#### 執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

#### 獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

陳念良先生

黃山先生(於二零一三年九月二十四日獲委任)

#### 非執行董事

簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)

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

董事履歷詳情載於本年報第12頁至第17頁「董事簡歷」一節。

### (iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

黃先生為本公司主席，並為本集團之創辦人。黃先生監督本集團整體企業發展方向及策略以及領導管理層。

黃子華先生為本公司之董事總經理而黃靜怡小姐為本公司之副董事總經理。本公司之董事總經理履行本公司行政總裁之職能，並負責制定企業及業務策略及發展，推行策略及政策以實現本集團整體目標。董事總經理須直接向董事會匯報。本集團相關策略業務分部之高級行政人員負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

## 董事會(續)

### (iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行五次會議，討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。所有董事會定期會議均向董事發出最少14天通知，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記錄載於本年報第25頁。

### (v) 非執行董事

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，董事會於任何時間均符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，並符合上市規則第3.10A條有關委任代表最少三分之一董事會之獨立非執行董事之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為獨立非執行董事均屬獨立人士。

### (vi) 提名、委任及重選董事

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

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

## 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。本公司向各新委任董事提供詳盡之入職資料，包括香港上市公司董事之責任及義務概要、本公司之組織章程文件及由公司註冊處刊發之刊物《董事責任指引》，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他監管規定下之責任及義務。

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

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋上市發行人董事進行證券交易之標準守則並提供培訓材料。董事於二零一三年接受之培訓記錄概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及 其他合適之培訓
<b>非執行董事</b>	
黃建業先生	✓
<b>執行董事</b>	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡小姐	✓
黃子華先生	✓
葉潔儀女士	✓
張錦成先生	✓
陳坤興先生(於二零一三年八月二十四日辭任)	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身先生	✓
孫德釗先生	✓
陳念良先生	✓
黃山先生(於二零一三年九月二十四日獲委任)	✓
王瑋麟先生(於二零一三年九月二十四日辭任)	✓

附註：由於簡松年先生自二零一四年三月十五日起獲委任為非執行董事，故其培訓資料並不包括於此。

## 董事委員會

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

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

### (i) 執行委員會

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

### (ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，主席為顧福身先生，其他四名成員為孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生（於二零一三年九月二十四日獲委任）及簡松年先生（於二零一四年三月十五日獲委任），大部分成員為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，其中兩名成員具備合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行兩次會議，以討論及審閱，其中包括，中期及年度財務報表、提交及刊發中期及年度報告以及本集團之內部審核計劃及職能。董事會就本公司外聘核數師之甄選、委任、辭任或罷免與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要職責主要包括：

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

## 董事委員會(續)

### (ii) 審核委員會(續)

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

於二零一三年十二月三十一日，讓本集團僱員及權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不當事宜提出關注及舉報政策已有安排。

### (iii) 薪酬委員會

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他六名成員為黃先生、黃靜怡小姐、顧福身先生、陳念良先生、黃山先生(於二零一三年九月二十四日獲委任)及簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年內，薪酬委員會曾舉行三次會議，以檢討及釐定相關執行董事之薪酬待遇以及檢討本集團之二零一三年整體薪酬，並就相關非執行董事之薪酬提出建議供董事會批准。薪酬委員會主要負責檢討及釐定本公司個別執行董事及高級管理層之薪酬政策及待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

截至二零一三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	0
港幣2,000,001元 – 港幣4,000,000元	4
港幣4,000,001元 – 港幣6,000,000元	1
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	0
港幣10,000,001元 – 港幣12,000,000元	1

於年內，董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第83至85頁之財務報表附註10。

## 董事委員會(續)

### (iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。提名委員會之主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他六名成員為黃先生、黃靜怡小姐、孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生(於二零一三年九月二十四日獲委任)及簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年內，提名委員會曾舉行三次會議，以提名董事候選人(按其技能、知識及經驗等)，評估獨立非執行董事之獨立性、審閱及向董事會建議董事會之成員組合，以及審閱董事輪值告退計劃。

於年內，黃山先生已獲委任以填補因王瑋麟先生辭任獨立非執行董事所產生之臨時空缺。在考慮其委任時，提名委員會已就不同條件評估候選人是否勝任，例如誠信、獨立思維、經驗、技能以及投入時間的能力及有效執行其責任與義務的能力、根據上市規則規定的獨立身份等方面，並向董事會作出建議以供審批。

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

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

## 企業管治報告

## 董事會會議、委員會會議及股東大會之出席記錄

個別董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度內舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年大會
<b>非執行董事</b>					
黃建業先生(主席)	5/5	不適用	3/3	3/3	1/1
<b>執行董事</b>					
鄧美梨女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
黃靜怡小姐(附註1)					
(副主席兼副董事總經理)	5/5	不適用	2/2	2/2	1/1
黃子華先生(董事總經理)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
葉潔儀女士(附註2)	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
張錦成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
陳坤興先生					
(於二零一三年八月二十四日辭任)	2/3	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	4/5	2/2	3/3	3/3	1/1
孫德釗先生	5/5	2/2	3/3	3/3	1/1
陳念良先生	5/5	2/2	3/3	3/3	1/1
黃山先生					
(於二零一三年九月二十四日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
王瑋麟先生					
(於二零一三年九月二十四日辭任)	3/4	2/2	2/3	2/3	1/1

附註：

1. 黃靜怡小姐自二零一三年三月十六日起獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員。
2. 葉潔儀女士自二零一三年三月十六日起不再為提名委員會及薪酬委員會成員。
3. 由於簡松年先生自二零一四年三月十五日起獲委任為非執行董事，故其出席資料並不包括於此。

## 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之標準守則（「標準守則」）所載規定之準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易之操守守則所載之規定準則。

## 董事權益

董事於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券證之權益之詳情載於本年報第42至43頁之董事會報告內。

## 董事對財務報表承擔之責任

董事深明彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度業務狀況、業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一三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二零一三年財務報表之呈報責任載列於本年報第53頁之「獨立核數師報告」中。

## 企業管治職能

為達致加強本公司之企業管治，董事會已承擔並授予執行委員會權力定期檢討本公司之企業管理政策及常規、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準則及合規手冊以及公司遵守守則之情況及在企業管治報告內之披露。於年內，執行委員會已履行上述有關企業管治事宜之職責。

## 核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供之審核及非審核服務應付或已支付之酬金載列如下：

	應付或已支付之費用	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>向本集團所提供服務</b>		
審核服務	3,055	3,764
中期業績審閱	923	916
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	285	234
費用總額	<u>4,263</u>	<u>4,914</u>

## 企業管治報告

### 內部監控

董事會有整體責任維持本集團之內部監控制度有效。本公司之內部審計部直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司之日常業務。其負責對本集團主要活動進行定期審核，旨在確保財務、營運及合規監控等所有重大監控以及風險管理職能妥當並行之有效。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會在內部審計部及審核委員會之協助下，就本集團內部監控制度之成效進行年度審閱。有關檢討亦考慮本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。

### 公司秘書

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

### 與股東之溝通及投資者關係

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

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

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

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

## 與股東之溝通及投資者關係(續)

本公司之二零一三年股東周年大會已於二零一三年五月十六日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事宜(包括重選退任董事)分別提呈獨立決議案，並以按須股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈表決結果。董事(包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席／成員)及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一三年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

於年內，本公司之組織章程大綱及公司細則概無變動。

## 股東權利

### (i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

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

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

### (ii) 於股東大會(「股東大會」)提呈建議之程序

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

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

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

本公司股東提名候選董事之程序已刊登於本公司網站。

### (iii) 股東查詢

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

# 企業社會責任報告

## 慈善義工

### 撥款助四川地震受災員工

- 集團關注四川雅安地震中受災的員工及其家人，除即時向受影響員工表達深切慰問外，更因應受災員工需要，批出為期一周的額外有薪年假以及資助金等，以支援員工第一時間抵赴家鄉善後。



### 資助愛培學校建新校舍

- 愛培學校是一所為自閉症兒童提供訓練及學習機會的學校，集團於其初成立之時已經不遺餘力捐出善款，及後再次資助愛培學校搬遷校舍，該學校課室更以「美聯慈善基金」命名。

### 出錢出力支持「新界區百萬行」

- 集團贊助「新界區百萬行」，一眾前線及後勤同事踴躍參與，為公益金兒童及青年服務籌募經費，藉著多元化發展計劃與培訓項目，為下一代創建更美好的將來。



### 連續3年贊助「健康快車慈善步行跑」

■ 集團連續3年贊助由慈善團體「健康快車」舉辦的「健康快車慈善步行跑」活動，管理層率領一眾美聯義工隊員工代表集團鼎力參與，身體力行籌募善款，為內地的貧困白內障患者送上重見光明的希望。



### 響應「新世界單車慈善錦標賽」

■ 集團響應「新世界單車慈善錦標賽2013」，除撥捐善款外，同時召集旗下多名前線精英參賽，分別出戰「企業組」及「市民組」賽事，為受惠機構東華三院籌募經費，為有需要人士獻一分力。

### 連續11年獲「商界展關懷」

■ 集團一直致力貢獻社會，熱心公益，更是連續11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，關懷及推動員工參與義工服務，並投放資源支持改善社區生活及環境的活動。



### 贊助「盛·載·愛·傷健慈善音樂會」

■ 集團撥款贊助「盛·載·愛·傷健慈善音樂會」，捐助香港傷健協會傷健兒童及青少年基金。音樂會以歌聲傳播愛心及正面訊息，為香港傷健協會籌款，資助傷健人士復康、就業與社區支援服務。

## 連續4年贊助奧比斯「世界視覺日」

- 集團為助貧窮地區眼疾患者獲得更多治療機會，連續第四年擔任奧比斯「世界視覺日」襟章運動的優先贊助商(Early Bird Sponsor)，助失明人重見光明。



## 樂善堂探訪長者慶佳節

- 集團多次夥拍樂善堂，在佳節前夕探訪長者，為他們帶來節日溫暖，並派發應節及健康食品。義工隊表示活動極有意義，表示日後將繼續積極參與，為更多長者服務。

## 「創造未來」生涯之旅挑戰日

- 集團DSA戰友會首次聯同美善會舉辦義工活動，與保良局攜手為應屆小學畢業生舉辦「『創造未來』生涯之旅挑戰日」的職場體驗活動，以自身的工作及人生經驗，為學生灌輸正確的工作態度及技巧，將「身體力行，薪火相傳」的美聯精神發揚光大。



## 送暖雅安 同舟共濟

- 雅安地震發生後，集團成立了「美聯中國4.20關愛基金」，向美聯中國各部門的職員進行募捐，籌得的善款用以購買地震災民緊缺物資，其後更組織同事義工隊，親身將物資送到各個地震災區安置點，讓災民可以早日取得緊缺物資，同時感受集團同舟共濟的互助精神。

推動中港繁榮，帶領行業發展

香港青年企業家協會舉辦  
「IN-THE-BOARDROOM-WITH MR WONG KIN YIP」

■ 由不同界別青年企業家組成的著名交流組織「香港青年企業家協會」，定期舉辦「IN-THE-BOARDROOM-WITH」系列，邀請主席黃建業先生擔任嘉賓，分享建立美聯背後的成功心得。該協會以往邀請政商界領袖皆極具份量，包括任志剛、盛智文、郭炳江等，足證集團及主席於業界地位超然。



支持會德豐攝影比賽作品義賣

■ 集團透過義買由會德豐地產主辦的攝影比賽得獎作品，有關收益將透過「抬轎比賽慈善基金」撥交本地慈善團體，積極造福社群。

明愛向晴軒「中產人士置業研討會」

■ 集團獲邀出席明愛向晴軒舉辦的「衝出『樓』困—中產人士置業研討會」，為與會的中產人士深入剖析本港樓市前景，並助其衡量置業的能力和風險，可見集團一向以宣揚樓市教育為己任，以助市民理性置業。





### 國際建造業界風險管理公司 Willis Construction Risk講座

- 國際建造業保險中介及風險管理公司Willis Construction Risks 舉行大型會議，邀請集團代表擔任會議嘉賓講者，就本港樓市作出深入剖析，探討為何樓市放緩但仍無損建造業界的現象。

### 培訓全港最多「地產代理狀元」

- 集團旗下的「美聯大學堂」作為業界培訓先驅，推出不少專業培訓課程，至於特別為有意投身行業，參加發牌考試的人士度身訂造的發牌班，可謂大學堂中的「金牌課程」，於地產代理發牌考試中，學員的成績相當彪炳，並且有多達64位學員取得優異成績，佔是次取得「狀元」人數的65%，創造全港培育最多「地產代理狀元」的紀錄，惠澤業界。



### 全新電子揭頁版「樓市快訊」走勢盡掌握

- 集團致力打造專業資訊與服務平台，精心製作《樓市快訊季刊》，以專業詳盡的數據，深入分析本地樓市走勢，回顧每季市場動向，助市民全面掌握樓市重點資訊，更推出電子揭頁版，閱讀更方便。

## 董事會報告

美聯集團有限公司(「本公司」)董事提呈其報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之業務則載於財務報表附註38(i)。

本集團按經營分部劃分之截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績分析載於財務報表附註7。

### 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第54頁之綜合收益表內。

本公司董事(「董事」)並無就截至二零一三年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一二年：每股普通股港幣0.1434元)。

董事會(「董事會」)不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一二年：每股普通股港幣0.10元)。

### 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情載於財務報表附註29。

### 慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣821,000元(二零一二年：港幣1,438,000元)。

### 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註17。

### 投資物業

本集團於年內之投資物業之變動詳情載於財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第111頁。

### 股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註28。

### 優先購買權

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

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，在扣除已派發及建議派發之股息後，本公司可供分派儲備之數額為港幣701,289,000元(二零一二年：港幣700,023,000元)。

## 董事會報告

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第112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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期在任之董事名單如下：

#### 非執行董事

黃建業先生(主席)

#### 執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

陳坤興先生(於二零一三年八月二十四日辭任)

#### 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(於二零一三年九月二十四日獲委任)

王瑋麟先生(於二零一三年九月二十四日辭任)

#### 非執行董事

簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)

根據本公司之公司細則第86(2)條，黃山先生及簡松年先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)告退，並均符合資格及願意重選連任。

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股東周年大會輪值告退，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終止而毋須作出賠償(法定補償除外)之服務合約。

## 董事於重大合約之權益

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

## 購股權計劃

### 本公司購股權計劃

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

#### (a) 目的

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

#### (b) 合資格人士

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

#### (c) 可供發行之股份總數

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

#### (d) 各合資格人士可享之最高股份數目

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而該等合資格人士及其聯繫人須放棄表決及／或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)****(e) 各身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目**

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而所有關連人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定。

**(f) 行使購股權之時限**

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

**(g) 接納要約**

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

**(h) 行使價之釐定基準**

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

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

**(i) 購股權計劃之剩餘年期**

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

已根據購股權計劃授出而尚未行使購股權之購股權計劃條款維持有效。

## 購股權計劃(續)

### 本公司購股權計劃(續)

於年內根據購股權計劃授出尚未行使之購股權變動如下：

參加者姓名或類別	授出日期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目					行使期間
			於二零一三年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	於二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	
<b>董事</b>								
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 二零一二年九月三十日
黃靜怡小姐	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 二零一二年九月三十日
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
<b>前任董事</b>								
王璋麟先生 (於二零一三年 九月二十四日 辭任)	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			22,077,480	-	(150,000)	-	21,927,480	

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(p)(iii)提供。

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

## 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有限公司(「美聯工商舖」, 本公司之上市附屬公司)股東特別大會上, 美聯工商舖之購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)獲美聯工商舖採納並獲其股東批准。

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下:

**(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的**

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)及其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投資實體而言屬寶貴之人力資源, 藉給予取得美聯工商舖擁有權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對美聯工商舖集團或投資實體之增長作出之貢獻, 以及進一步鼓舞及獎勵此等合資格人士為美聯工商舖集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

**(b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士**

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

**(c) 可供發行之股份總數**

於本年報日期就所有尚未行使購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為20,000,000股, 相當於美聯工商舖已發行股本約0.15%。有關可授出之購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為810,000,000股, 相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股本約5.91%。

**(d) 各合資格人士可獲股份數目上限**

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

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

## 購股權計劃(續)

### 美聯工商舖購股權計劃(續)

#### (e) 各身為關連人士之合資格人士可享之股份數目上限

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會另行批准，而所有關連人士須放棄表決及/或遵守上市規則訂明之其他規定以及其他適用法定規例或規則。

#### (f) 行使購股權之時限

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

#### (g) 接納要約

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

#### (h) 行使價之釐定基準

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

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

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

## 美聯工商舖購股權計劃(續)

## (i) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據美聯工商舖購股權計劃授出尚未行使之購股權變動如下：

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
			於二零一三年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於二零一三年 十二月 三十一日 於年內 已行使	於二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	
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
總計			<u>20,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000,000</u>	

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(p)(iii)提供。

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員在於公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄；或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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	股份數目			相關股份數目			佔本公司已發行股本之概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 於受控制 公司權益	家族權益/ 配偶的權益	個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益	總計	
黃建業先生	24,490,000	70,780,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	109,688,464	15.28%
鄧美梨女士	-	-	95,270,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	109,688,464	15.28%
黃靜怡小姐	-	-	-	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。黃建業先生(「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以實益擁有人身分因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)以實益擁有人身分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以實益擁有人身分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以實益擁有人身分因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
- 該等相關股份由黃靜怡小姐以實益擁有人身分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以實益擁有人身分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以實益擁有人身分因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 授予上述董事之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。

## 董事會報告

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

## (ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	股份數目		總計	佔美聯工商舖 已發行股本之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益		
美聯工商舖	黃子華先生	2,000,000 (附註11)	1,320,000 (附註12)	3,320,000	0.02%

附註：

11. 該等股份乃黃子華先生以實益擁有人身份持有。
12. 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身份持有之股份。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事購入股份或債券證之權利

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

## 主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	股份數目	持股身分／權益性質	佔本公司已發行股本之概約百分比
Southern Field Trading Limited(附註1)	70,780,144 (L)	於受控法團權益／法團權益	9.86%
Sunluck Services Limited(附註1)	70,780,144 (L)	實益擁有人／實益權益	9.86%
Massachusetts Financial Services Company(附註2)	57,822,000 (L)	投資經理／其他權益	8.05%
Sun Life Financial, Inc.(附註2)	57,822,000 (L)	投資經理／其他權益	8.05%
Apex Benchmark Limited	52,456,000 (L)	實益擁有人／實益權益	7.31%
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)	於受控法團權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益／法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

附註：

- 兩次所述之70,780,144股股份與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉」一節中披露之同一批本公司股份有關。
- Massachusetts Financial Services Company(「MFS」)為Sun Life Financial, Inc.(「SLF」)之附屬公司。因此，MFS所持有本公司57,822,000股股份之權益與SLF的權益重疊。
- 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，於二零一三年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄之任何權益或淡倉。

## 董事會報告

## 管理合約

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

## 主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶售出之服務佔於截至二零一三年十二月三十一日止年度內本集團總營業額少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團概無主要供應商。

## 關連方交易

載於財務報表附註37之本集團於年內訂立之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已遵守上市規則項下之披露規定。

## 持續關連交易

若干關連人士(定義見上市規則)與本集團訂立及正在訂立之下列交易，(倘必要)本公司已遵照上市規則作出相關公佈。

### (A) 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)

1. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與本公司主席、非執行董事兼主要股東黃建業先生(「黃先生」)間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「德勝」，作為業主)於二零一三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，作為本公司及其附屬公司(「本集團」)之辦公室，自二零一三年十月一日起至二零一六年五月三十一日止為期兩年零八個月，月租為港幣16,140元，並享有由二零一三年十月一日起至二零一三年十月七日止之免租期。
2. 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，作為本集團之房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。
3. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣47,200元，並無免租期。
4. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向亞皆老街之外牆上安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，許可費為每月港幣65,000元。

## 持續關連交易(續)

### (A) 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)

5. 本公司之上市附屬公司美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，許可費為每月港幣68,000元。
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，作為本集團之房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。
7. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年四月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣43,000元，並無免租期。
8. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車位之物業，作為本集團員工之停車位，自二零一三年三月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年零一個月，月租為港幣4,500元，並無免租期。
9. 本公司之間接全資附屬公司港置地產代理(深圳)有限公司(作為租戶)與副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐(作為業主)於二零一三年八月二十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於中華人民共和國深圳市南山區南油大道東創業路北保利城花園1#2#樓商舖107B之一之物業，作為本集團之房地產代理業務之分行，自二零一三年八月二十日起至二零一五年八月十九日止為期兩年，月租為人民幣17,000元(相等於約港幣21,368元)，並享有由二零一三年八月二十日起至二零一三年九月三日止之免租期。
10. 本公司之間接全資附屬公司港置企業租務(十七)有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資持有之公司福頌有限公司(作為業主)於二零一三年四月十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港新界大埔安泰路1號大埔廣場戲院II(亦稱為6號商業單位)部分(2號新店)之物業，作為本集團之房地產代理業務之分行，自二零一三年四月十一日起至二零一三年四月二十六日止為期十六日，就上述期間之租金為港幣64,000元，並無免租期。

## 董事會報告

## 持續關連交易(續)

## (B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年八月二十三日之公告披露)

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

## (C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年十月三十一日之公告披露)

12. 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)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向亞皆老街之外牆上安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣65,000元。
13. 本公司之間接全資附屬公司宇傑有限公司(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)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆上部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣40,000元。
14. 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)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣68,000元。
15. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一二年十月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業，作為本集團移民顧問業務辦事處，自二零一二年十月十八日起至二零一四年十月十七日止為期兩年，月租為港幣106,386元，並無免租期及續約權。
16. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一二年十月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業，作為本集團之後勤辦公室，自二零一二年十月十五日起至二零一四年十月十四日止為期兩年，月租為港幣24,425元，並享有由二零一二年十月十五日起至二零一二年十月二十一日止之免租期，惟並無續約權。

## 持續關連交易(續)

### (D) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年四月三十日之公告披露)

17. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一二年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-16號之物業，作為本集團之辦事處，自二零一二年五月一日起至二零一四年四月三十日止為期兩年，月租為港幣144,601元，並無免租期及續約權。
18. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一二年四月十六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一二年四月十六日起至二零一四年四月十五日止為期兩年，月租為港幣108,900元，並無免租期及續約權。
19. 本公司之全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一二年三月一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車場之物業，作為本集團員工之停車位，自二零一二年三月一日起至二零一三年二月二十八日止為期一年，月租為港幣2,000元，並無免租期及續約權。

### (E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年八月三十一日之公告披露)

20. 本公司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Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，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座之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣57,000元，並無免租期。
21. 本公司全資附屬公司萬興泰有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Goal Precise Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，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F舖之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，首年月租為港幣110,000元，第二年月租為港幣115,000元，並無免租期。
22. 本公司全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣44,800元，並無免租期。

## 董事會報告

## 持續關連交易(續)

## (E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年八月三十一日之公告披露)(續)

23. 本公司全資附屬公司港置企業租務(十七)有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司福頌有限公司(作為業主)於二零一一年四月二十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港新界大埔安泰路1號大埔廣場戲院II(亦稱為6號商業單位)部分(2號新店)，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年四月十一日起至二零一三年四月十日為止為期兩年，月租為港幣120,000元，享有由二零一一年四月十一日起至二零一一年五月十日之免租期。
24. 本公司全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一一年二月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一一年四月一日起至二零一三年三月三十一日為止為期兩年，月租為港幣37,500元，享有由二零一一年四月一日起至二零一一年四月三十日之免租期。

## (F) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年一月六日之公告披露)

25. 本公司全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年一月六日訂立租賃協議，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，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年一月十日起至二零一三年一月九日為止為期兩年，月租為港幣50,000元，享有由二零一一年一月十日起至二零一一年二月九日之免租期，並可選擇於緊隨租期屆滿後按當時市場租金續租兩年。

獨立非執行董事已根據上市規則第14A.37條審閱上述持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃按以下方式進行：

- i. 屬本公司的日常業務；
- ii. 按照一般商務條款進行，或倘並無充足可供比較交易以判斷是否屬一般商務條款，則按對本公司而言不遜於獨立第三方可取得或提供(視適用情況而定)之條款；及
- iii. 根據有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本年報第45頁至49頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露自本公司二零一三年中期報告所作出披露以來的本公司董事資料變動如下：

1. 本公司獨立非執行董事及現任提名委員會成員顧福身先生，已獲委任為本公司提名委員會主席，自二零一三年九月二十四日起生效。

## 退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

## 主要附屬公司及合營企業

本公司於二零一三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38。

## 借款

於二零一三年十二月三十一日之本集團借款詳情載於財務報表附註31。

## 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公司之營運業績、個別表現及可比較之市場數據而檢討及釐定。非執行董事及獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身薪酬。

## 董事於競爭性業務之權益

於年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 足夠公眾持股量

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

## 核數師

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於股東周年大會續聘連任為核數師。股東周年大會上將提呈決議案，重新委聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會

美聯集團有限公司

主席

黃建業

香港，二零一四年三月二十八日

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行及其他人士之貸款融資撥付其業務經營。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,434,300,000元(二零一二年：港幣1,289,966,000元)。本集團之流動資金比率為1.7(二零一二年：1.8)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸分別為港幣334,011,000元(二零一二年：港幣10,926,000元)及港幣90,000,000元(二零一二年：無)，其償還期表列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年內	414,894	893
一年後但兩年內	930	910
兩年後但五年內	2,895	2,838
五年後	5,292	6,285
	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

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

資產負債比率為27.76%(二零一二年：0.61%)。資產負債比率乃按借貸總額相對本集團權益總額之基準計算。資產負債比率之增加主要由於計息銀行及其他借貸增加所致。儘管資產負債比率增加，如上述，本集團之流動資金比率仍然維持平穩水平。

隨著一手住宅物業銷售條例於二零一三年四月起實施，一手住宅物業之銷售安排與市場慣例有變，繼而導致本集團之短期資金需求增加。因此，已獲取新融資信貸額以應對市場轉變。

於二零一三年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及其他人士提供而未動用之融資額度為港幣95,795,000元(二零一二年：港幣184,221,000元)。本集團獲批授之融資額度按浮動利率計息。董事將繼續採取審慎財務政策，維持最佳借貸水平以應付本集團營運資金所需。

於二零一三年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣71,740,000元(二零一二年：港幣50,214,000元)及港幣1,000,000元(二零一二年：港幣14,430,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。

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

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

## 或然負債

本公司及本集團於年末之或然負債詳情載於財務報表附註34。

## 僱員資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用9,492名全職僱員(二零一二年：9,291名)，其中8,214人為營業代理、576人為辦公室後勤員工及702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，本集團會因應本身業績及僱員個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅及與溢利掛鈎之獎勵。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。於僱員發展方面，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54至110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」)的財務報表，此財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就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》的披露規定編製該等財務報表，以令該等財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使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，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，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，二零一四年三月二十八日

# 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	6	3,343,972	3,910,670
其他收入	8	17,198	23,407
員工成本	9	(1,876,427)	(2,141,857)
回贈		(481,580)	(431,228)
廣告及宣傳開支		(100,508)	(110,814)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(615,200)	(477,108)
應收賬款減值		(126,075)	(116,575)
折舊及攤銷成本		(58,057)	(48,010)
其他經營成本		(312,921)	(269,676)
經營(虧損)/溢利	11	(209,598)	338,809
融資收入	12	6,187	11,937
融資成本	12	(4,043)	(244)
應佔合營企業業績	23	7,492	6,999
除稅前(虧損)/溢利		(199,962)	357,501
稅項	13	1,848	(59,779)
年度(虧損)/溢利		<u>(198,114)</u>	<u>297,722</u>
(虧損)/溢利可歸屬於：			
權益持有人		(204,037)	249,826
非控制性權益		5,923	47,896
		<u>(198,114)</u>	<u>297,722</u>
股息	15	–	174,773
每股(虧損)/盈利	16	港仙	港仙
基本		(28.42)	34.89
攤薄		(28.42)	34.82

# 綜合全面收入報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度(虧損)/溢利	(198,114)	297,722
其他全面收入		
<i>重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	1,408
因出售而解除一附屬公司之外幣換算差額	11	-
<i>可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	(1,455)	1,123
可供出售金融資產之公平值變動	448	1,181
	(996)	3,712
年度全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)	(199,110)	301,434
以下人士應佔年度全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(205,041)	253,543
非控制性權益	5,931	47,891
	(199,110)	301,434

# 綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	189,606	179,070
投資物業	18	86,049	101,812
土地使用權	19	1,407	1,411
於合營企業之權益	23	56,431	53,589
可供出售金融資產	24	15,071	18,706
遞延稅項資產	32	35,920	21,471
		<u>384,484</u>	<u>376,059</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	25	1,450,795	1,822,655
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	26	–	155
可收回稅項		3,627	–
現金及銀行結餘	27	1,434,300	1,289,966
		<u>2,888,722</u>	<u>3,112,776</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,273,206</b></u>	<u><b>3,488,835</b></u>

## 綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	28	71,805	71,805
股份溢價	28	223,505	223,505
儲備	29	1,042,590	1,243,437
擬派股息	29	–	71,805
		<u>1,337,900</u>	<u>1,610,552</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>189,648</u>	<u>183,717</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	32	<u>2,832</u>	<u>2,417</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	30	1,311,153	1,658,555
借款	31	424,011	10,926
應付稅項		<u>7,662</u>	<u>22,668</u>
		<u>1,742,826</u>	<u>1,692,149</u>
<b>總負債</b>		<u>1,745,658</u>	<u>1,694,566</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,273,206</u>	<u>3,488,835</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,145,896</u>	<u>1,420,627</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,530,380</u>	<u>1,796,686</u>

董事  
黃靜怡

董事  
葉潔儀

# 資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	21	108,501	108,501
<b>流動資產</b>			
其他應收款、預付款項及按金	25	1,135	858
應收附屬公司款項	22	2,608,624	2,625,401
可收回稅項		596	4,198
現金及銀行結餘	27	591	373
		<u>2,610,946</u>	<u>2,630,830</u>
<b>總資產</b>		<u>2,719,447</u>	<u>2,739,331</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	28	71,805	71,805
股份溢價	28	223,505	223,505
儲備	29	740,423	735,217
擬派股息	29	-	71,805
<b>權益總額</b>		<u>1,035,733</u>	<u>1,102,332</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應付費用	30	19,938	55,102
應付附屬公司款項	22	1,663,776	1,581,897
<b>總負債</b>		<u>1,683,714</u>	<u>1,636,999</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,719,447</u>	<u>2,739,331</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>927,232</u>	<u>993,831</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,035,733</u>	<u>1,102,332</u>

董事  
黃靜怡

董事  
葉潔儀

# 綜合權益變動表

截至二零一三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	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
於二零一三年一月一日	71,805	223,505	1,315,242	1,610,552	183,717	1,794,269
全面收入						
年度虧損	-	-	(204,037)	(204,037)	5,923	(198,114)
其他全面收入						
因出售而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	-	8	8	3	11
外幣換算差額	-	-	(1,460)	(1,460)	5	(1,455)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	448	448	-	448
全面虧損總額	-	-	(205,041)	(205,041)	5,931	(199,110)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	4,194	4,194	-	4,194
已付二零一二年末期股息(附註15)	-	-	(71,805)	(71,805)	-	(71,805)
	-	-	(67,611)	(67,611)	-	(67,611)
於二零一三年十二月三十一日	71,805	223,505	1,042,590	1,337,900	189,648	1,527,548
於二零一二年一月一日	71,939	224,354	1,210,885	1,507,178	135,826	1,643,004
全面收入						
年度溢利	-	-	249,826	249,826	47,896	297,722
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,128	1,128	(5)	1,123
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	-	1,408	1,408	-	1,408
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,181	1,181	-	1,181
全面收入總額	-	-	253,543	253,543	47,891	301,434
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	5,366	5,366	-	5,366
— 行使購股權(附註28(c)(iii))	361	18,721	(5,348)	13,734	-	13,734
購回本身股份(附註28(b))	(495)	(19,570)	13,348	(6,717)	-	(6,717)
已付二零一一年特別股息	-	-	(59,584)	(59,584)	-	(59,584)
已付二零一二年中期股息(附註15)	-	-	(102,968)	(102,968)	-	(102,968)
	(134)	(849)	(149,186)	(150,169)	-	(150,169)
於二零一二年十二月三十一日	71,805	223,505	1,315,242	1,610,552	183,717	1,794,269

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營業務(所用)／所得之現金淨額	33(a)	(132,676)	259,322
已付香港利得稅		(30,330)	(24,152)
已付海外稅項		(525)	(742)
已付利息		(4,043)	(244)
經營業務(所用)／所得之現金淨額		<u>(167,574)</u>	<u>234,184</u>
<b>投資業務之現金流量</b>			
出售附屬公司之現金流出淨額	33(b)	(1,506)	–
購買物業、廠房及設備	17	(73,556)	(59,213)
購買土地使用權	19	–	(1,463)
出售物業、廠房及設備所得款項		46	–
出售投資物業所得款項		24,354	–
購買可供出售金融資產		–	(5,234)
可供出售金融資產之資本回報		7,604	4,825
存款日起三個月以上到期之銀行存款減少		160	2,296
已收銀行利息		6,187	11,937
已收一家合營企業股息		4,650	11,500
已收一家聯營企業股息		–	17
投資業務所用現金淨額		<u>(32,061)</u>	<u>(35,335)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項		–	13,734
購買本身股份		–	(6,717)
來自銀行及其他貸款所得款項		605,000	–
償還銀行及其他貸款		(220,896)	(874)
已付權益持有人股息		(71,805)	(162,552)
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>312,299</u>	<u>(156,409)</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物		1,284,678	1,241,425
匯兌差額		2,849	813
於十二月三十一日之現金及現金等價物	27	<u>1,400,191</u>	<u>1,284,678</u>

# 財務報表附註

## 1 一般資料

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。

此等財務報表已於二零一四年三月二十八日獲董事會批准。

## 2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值及可供出售金融資產而作出修訂。

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財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

### (b) 於二零一三年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	聯營及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
年度改進項目	二零零九年至二零一一年周期之年度改進

採納上述新訂及經修訂準則以及現有準則之修訂本及詮釋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出現任何重大變動，惟對呈列及披露之若干變動則除外。

## 2 編製基準(續)

### (c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

下列新訂準則、準則之修訂本及詮釋已於二零一三年頒佈但尚未生效，而本集團亦尚未提早採納。

#### 於截至二零一四年十二月三十一日年度生效

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產之可收回金額披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	投資實體
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋第21號	徵費

#### 於截至二零一五年十二月三十一日年度生效

香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第9號	金融工具

本集團正評估此等新訂準則、準則之修訂本及詮釋之影響。採納此等新訂準則、準則之修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 3 主要會計政策概要

編製此等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。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公平值計算。所轉讓的對價包括或然對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以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購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (a) 綜合賬目(續)

##### (i) 附屬公司(續)

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

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

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

##### (ii) 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超過或相等於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淨投資之長期權益)，則本集團不確認進一步虧損，除非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。

### 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收益表確認。

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

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

##### (iii) 集團旗下公司

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

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之匯率換算；
- 各收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額於其他全面收入確認。

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (d) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

#### (e) 投資物業

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (e) 投資物業(續)

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收益表支銷。

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

#### (f) 無形資產

##### (i) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營企業及合營企業時產生，指已轉撥代價超出本集團於被收購方可辨認資產淨值、負債及或然負債公平值之權益及被收購方非控制性權益公平值之數額。

為進行減值測試，於業務合併中收購之商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠之各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽之現金產生單位或單位組別指就內部管理而言實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

##### (ii) 研究及網站開發費用

開發網站之費用，包括開發網站時耗用之物料及服務之外部直接成本，會撥充資本，而有關費用於網站大致上完成並適合作擬定用途時終止撥充資本，惟用作增加網站功能或素材涉及之費用除外。網站開發費用會以直線法按三年期間(網站之預計可使用年期)攤銷。已撥充資本之網站開發費用按成本減累積攤銷及減值列賬。

有關開發網站之研究與其他開發費用及網站維修成本，均於產生之財政期間列作支銷。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (g) 於附屬公司、合營企業及非金融資產之投資減值

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

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

#### (h) 金融資產

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值計入溢利或虧損之金融資產、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) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘購買主要目的乃用作買賣或於初步確認時指定，有關金融資產(包括衍生金融工具)會分類為按公平值計入溢利或虧損。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

##### (ii) 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。貸款及應收款於資產負債表分類為應收賬款及其他應收款。

##### (iii) 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)

#### (h) 金融資產(續)

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入溢利或虧損之金融資產之交易成本確認。按公平值計入溢利或虧損之金融資產初步按公平值確認，而交易成本會於收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利息法按攤銷成本列賬。

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值變動所產生之收益或虧損，於產生之財政期間在收益表入賬並列為其他收入／其他經營成本。當本集團收取款項之權利確立時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於收益表確認為其他收入之一部分。

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，乃於收益表確認為其他收入之一部分。當本集團收取款項之權利確立時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為其他收入之一部分。

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

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，並於收益表確認。就股本工具於收益表確認之減值，不會透過收益表撥回。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (i) 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減少,而虧損金額於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收益表內其他經營成本。

#### (j) 現金及現金等價物

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

#### (k) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

如任何集團公司購入本公司的權益股本,所支付的對價,包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅),自歸屬於本公司權益持有人之權益中扣除,直至股份被註銷或重新發行為止。

#### (l) 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。倘有關賬款乃於一年或之內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)到期,則分類為流動負債,否則會呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (m) 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。

#### (n) 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的收益表中確認。

#### (o) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (p) 僱員福利

##### (i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

##### (ii) 退休計劃責任

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

##### (iii) 以股份為基礎的補償

就僱員所提供服務授出購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額乃參考所授出購股權之公平值釐定，惟不包括任何非市場性質歸屬條件所產生影響。非市場性質歸屬條件列入預期可予行使購股權數目之假設。於各結算日，本集團修訂預期歸屬購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項扣除任何直接應計交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

#### (q) 撥備

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

倘本集團承擔若干類似責任，於釐定解除責任是否需要流出資源時，將以整類責任為考慮。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (r) 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。

涉及互聯網教育以及貨物銷售之相關服務於所有權貨物主要風險及回報轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。服務及培訓收入於提供有關服務時確認。

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。

股息收入乃於收取股息權利確定時確認。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

#### (s) 經營租賃

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

#### (t) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在財務報表確認為負債。

#### (u) 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消。

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

本集團將自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並維持其尚未提取之銀行信貸(附註31)隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何銀行信貸契諾(如適用)。

## 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。於二零一三年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,434,300,000元(二零一二年：港幣1,289,966,000元)，預期可產生穩定現金流量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)之現金流量計算。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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>		
應付賬款及其他應付款	–	1,311,153
借款	335,700	90,612
	<u>335,700</u>	<u>1,401,765</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>		
應付賬款及其他應付款	–	1,658,555
借款	12,144	–
	<u>12,144</u>	<u>1,658,555</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。

## 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。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借款	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>
權益總額	<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>
資產負債比率	<u>27.76%</u>	<u>0.61%</u>

本集團截至二零一三年及二零一二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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產	<u>2,888,722</u>	<u>3,112,776</u>
流動負債	<u>1,742,826</u>	<u>1,692,149</u>
流動資金比率	<u>1.7</u>	<u>1.8</u>

儘管資產負債比率增加，本集團之流動資金比率仍然維持平穩水平。

### (c) 公平值估計

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、於財務機構之存款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)。

## 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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
資產				
可供出售金融資產	—	15,071	—	15,071
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
資產				
可供出售金融資產	—	18,706	—	18,706
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	155	—	—	155
總計	155	18,706	—	18,861

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於附註18內披露。

## 5 關鍵會計估計及判斷

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

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

### (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收益表確認，直至相關交易完成或不明朗因素消除為止。

### (ii) 應收賬款減值

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

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

### (iii) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註18內披露。

### (iv) 所得稅

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

當管理層認為未來應課稅溢利有可能出現可用作抵銷時間性差異或稅項虧損時，相關若干時間性差異及稅項虧損而產生之遞延稅項資產將會予以確認，惟其實際使用結果會出現差異。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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,297,104	3,860,234
投資物業租金	3,312	3,149
網上廣告	1,916	1,698
互聯網教育及相關服務	11,479	17,332
移民顧問服務	27,713	26,062
其他服務	2,448	2,195
	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</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。

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

## 財務報表附註

## 7 分部資料(續)

	截至二零一二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	3,120,953	850,255	58,368	4,029,576
分部間收益	(68,661)	(42,313)	(7,932)	(118,906)
來自外部客戶收益	<u>3,052,292</u>	<u>807,942</u>	<u>50,436</u>	<u>3,910,670</u>
分部業績	<u>211,405</u>	<u>183,385</u>	<u>35,167</u>	<u>429,957</u>
應收賬款減值	69,659	46,916	–	116,575
折舊及攤銷成本	41,591	4,803	419	46,813
應佔合營企業業績	–	–	6,999	6,999
投資物業之公平值收益	–	–	19,247	19,247
增添至非流動資產	<u>51,624</u>	<u>7,918</u>	<u>1,134</u>	<u>60,676</u>

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

分部間收益乃按照參考市場慣例之條例進行交而產生。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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(162,110)	429,957
企業開支	(43,505)	(86,111)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值(虧損)/收益	(12)	25
可供出售金融資產之已變現收益	3,521	1,937
融資收入	6,187	11,937
融資成本	<u>(4,043)</u>	<u>(244)</u>
綜合收益表之除稅前(虧損)/溢利	<u>(199,962)</u>	<u>357,501</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、按公平值計入溢利或虧損之金融資產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分部資產及負債總額：

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

	於二零一二年十二月三十一日			
	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>1,553,034</u>	<u>971,189</u>	<u>223,870</u>	<u>2,748,093</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,589</u>	<u>53,589</u>
分部負債	<u>1,222,010</u>	<u>378,686</u>	<u>22,270</u>	<u>1,622,966</u>

## 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部資產	2,572,244	2,748,093
企業資產	649,971	700,410
遞延稅項資產	35,920	21,471
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	-	155
可供出售金融資產	15,071	18,706
綜合資產負債表之總資產	<u>3,273,206</u>	<u>3,488,835</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部負債	1,269,168	1,622,966
企業負債	473,658	69,183
遞延稅項負債	2,832	2,417
綜合資產負債表之總負債	<u>1,745,658</u>	<u>1,694,566</u>

地區資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港及澳門	2,676,326	3,486,196
中國	667,646	424,474
來自外部客戶收益	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

## 8 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註18)	5,636	19,247
出售投資物業之收益	2,254	–
出售附屬公司之收益	2,205	–
可供出售金融資產之已變現收益	3,521	1,937
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值收益	–	25
其他	3,582	2,198
	<u>17,198</u>	<u>23,407</u>

## 9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及津貼	798,721	772,470
佣金	986,165	1,305,653
定額供款計劃退休金成本	87,347	58,368
以股份為基礎之福利	4,194	5,366
	<u>1,876,427</u>	<u>2,141,857</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收益表扣除。

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

## 10 董事薪酬及五名最高薪酬人士

### (a) 董事薪酬

各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

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

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

## 10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

### (a) 董事薪酬(續)

各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼 及實物利益		績效獎勵	酌情發放 之花紅		退休 福利成本		總額
	袍金	及實物利益		之花紅	福利成本			
	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
<b>執行董事</b>								
黃建業先生	-	17,081	15,878	-	14			32,973
鄧美梨女士	-	4,597	307	1,067	27			5,998
黃靜怡小姐	30	1,680	4,466	-	14			6,190
黃子華先生 (於二零一二年十一月二十三日 獲委任)(附註a)	-	816	1,428	-	2			2,246
葉潔儀女士	-	2,231	744	188	14			3,177
張錦成先生	-	1,734	3,457	-	14			5,205
陳坤興先生	-	1,945	8,543	-	14			10,502
黃錦康先生 (於二零一二年五月三日辭任)	-	9,964	-	-	4			9,968
	30	40,048	34,823	1,255	103			76,259
<b>獨立非執行董事</b>								
顧福身先生	200	-	-	-	-			200
孫德釗先生	200	-	-	-	-			200
陳念良先生 (於二零一二年十一月二十三日 獲委任)	21	-	-	-	-			21
王瑋麟先生	200	-	-	-	-			200
	621	-	-	-	-			621
	651	40,048	34,823	1,255	103			76,880

附註(a)：黃子華先生於二零一二年十一月二十三日獲委任為執行董事。由二零一二年一月一日截至委任為執行董事日期之薪酬為港幣19,287,000元。彼為本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度五名最高薪酬人士之一，總薪酬為港幣21,533,000元。

## 10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

### (a) 董事薪酬(續)

除上文所披露之董事薪酬外，授予鄧美梨女士及黃靜怡小姐之購股權估計價值各為港幣2,097,000元(二零一二年：港幣2,892,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，計及所授出購股權之估計價值，鄧美梨女士及黃靜怡小姐之總酬金分別為港幣6,740,000元(二零一二年：港幣8,890,000元)及港幣3,948,000元(二零一二年：港幣9,082,000元)。

扣除已沒收購股權估計價值港幣418,000元後，黃錦康先生於截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金總額為港幣9,550,000元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，就黃建業先生所提供之諮詢服務支付諮詢費，有關詳情已於財務報表附註37內披露。

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一二年：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(二零一二年：無)。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，並無向董事支付離職補償(二零一二年：無)。

### (b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括五名(二零一二年：五名)董事，其薪酬已於上文分析反映。

## 11 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	5,043	4,564
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	294	281
— 並無產生租金收入	159	130
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	12	—
核數師酬金		
— 審核服務	3,466	4,124
— 非審核服務	1,208	1,313

## 12 融資收入及成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	6,187	11,937
融資成本		
銀行貸款、透支及其他貸款利息		
須於五年內悉數償還	(3,847)	(20)
毋須於五年內悉數償還(附註)	(196)	(224)
	<u>(4,043)</u>	<u>(244)</u>
融資收入淨額	<u>2,144</u>	<u>11,693</u>

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

## 13 稅項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期		
香港利得稅	11,544	65,178
海外	678	751
遞延(附註32)	<u>(14,070)</u>	<u>(6,150)</u>
	<u>(1,848)</u>	<u>59,779</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一二年：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(199,962)	357,501
減：應佔合營企業業績	(7,492)	(6,999)
	<u>(207,454)</u>	<u>350,502</u>
按稅率16.5%計算(二零一二年：16.5%)	(34,230)	57,833
其他國家不同稅率之影響	(7,149)	(4,646)
毋須繳稅之收入	(3,468)	(5,488)
不可扣稅之支出	1,657	1,305
動用早前未確認之稅項虧損	(479)	(1,075)
未確認之稅項虧損	42,552	13,272
其他	(731)	(1,422)
稅項(貸記)/費用	<u>(1,848)</u>	<u>59,779</u>

### 14 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利港幣1,012,000元(二零一二年：港幣202,645,000元)於本公司財務報表處理。

### 15 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已付中期股息：無(二零一二年：每股股份港幣0.1434元)	–	102,968
擬派發之末期股息：無(二零一二年：每股股份港幣0.10元)	–	71,805
	<u>–</u>	<u>174,773</u>

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 16 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	716,137
轉換購股權之影響(千股)	<u>-</u>	<u>1,394</u>
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	<u>718,046</u>	<u>717,531</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(28.42)</u>	<u>34.82</u>

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，故計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

## 財務報表附註

## 17 物業、廠房及設備

## 集團

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 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
於二零一三年一月一日						
成本值	190,707	220,464	57,686	185,710	4,248	658,815
累積折舊及攤銷	(95,738)	(187,805)	(43,300)	(149,394)	(3,508)	(479,745)
賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	94,969	32,659	14,386	36,316	740	179,070
添置	-	37,062	13,168	22,891	435	73,556
出售	-	(1,138)	(626)	(3,325)	-	(5,089)
出售附屬公司(附註33(b))	-	(43)	(10)	(611)	-	(664)
折舊及攤銷成本	(1,931)	(32,896)	(6,119)	(16,780)	(292)	(58,018)
匯兌差額	18	370	356	7	-	751
期終賬面淨值	<u>93,056</u>	<u>36,014</u>	<u>21,155</u>	<u>38,498</u>	<u>883</u>	<u>189,606</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本值	190,725	232,092	67,755	195,536	4,683	690,791
累積折舊及攤銷	(97,669)	(196,078)	(46,600)	(157,038)	(3,800)	(501,185)
賬面淨值	<u>93,056</u>	<u>36,014</u>	<u>21,155</u>	<u>38,498</u>	<u>883</u>	<u>189,606</u>
於二零一二年一月一日						
成本值	189,998	209,141	56,392	165,272	4,012	624,815
累積折舊及攤銷	(93,793)	(171,214)	(40,568)	(143,706)	(3,456)	(452,737)
賬面淨值	<u>96,205</u>	<u>37,927</u>	<u>15,824</u>	<u>21,566</u>	<u>556</u>	<u>172,078</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	96,205	37,927	15,824	21,566	556	172,078
添置	700	25,417	4,562	27,998	536	59,213
出售	-	(1,778)	(553)	(2,219)	(14)	(4,564)
折舊及攤銷成本	(1,944)	(29,048)	(5,579)	(11,031)	(338)	(47,940)
匯兌差額	8	141	132	2	-	283
期終賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>
於二零一二年十二月三十一日						
成本值	190,707	220,464	57,686	185,710	4,248	658,815
累積折舊及攤銷	(95,738)	(187,805)	(43,300)	(149,394)	(3,508)	(479,745)
賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>

## 17 物業、廠房及設備(續)

土地之賬面值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	43,352	43,766
按十至五十年租約	24,214	24,972
	<u>67,566</u>	<u>68,738</u>

賬面淨值為港幣67,765,000元(二零一二年：港幣25,607,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註31)。

此外，賬面淨值為港幣3,975,000元(二零一二年：港幣24,607,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

## 18 投資物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期初賬面淨值	101,812	82,270
收益表之公平值變動(附註8)	5,636	19,247
出售	(22,100)	-
匯兌差額	701	295
期終賬面淨值	<u>86,049</u>	<u>101,812</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)。

於二零一三年十二月三十一日，估值乃由萊坊測計師行有限公司進行，其為與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師，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。

管理層將審閱獨立合資格估值師進行之估值，及分析各呈報日期之公平值變動。管理層與估值師每半年對估值程序及結果進行討論。

## 財務報表附註

## 18 投資物業(續)

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

投資物業	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	55,920	每平方呎(可銷售) 港幣37元至港幣100元	3.25%至4.5%
中國	30,129	每平方米(建築面積) 人民幣135元至人民幣1,210元	4.0%至5.0%
總計	<u>86,049</u>		

現行市值租金乃根據獨立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。

資本化比率乃由獨立估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	14,200	24,710
按十至五十年租約	41,720	49,840
	<u>55,920</u>	<u>74,550</u>
香港境外		
按五十年以上租約	14,744	13,762
按十至五十年租約	15,385	13,500
	<u>30,129</u>	<u>27,262</u>
	<u>86,049</u>	<u>101,812</u>

於二零一二年十二月三十一日，港幣13,360,000元之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品(二零一三年：無)。

賬面淨值為港幣1,000,000元(二零一二年：港幣1,070,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註31)。

## 19 土地使用權

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期初賬面淨值	1,411	-
添置	-	1,463
攤銷	(39)	(70)
匯兌差額	35	18
期終賬面淨值	<u>1,407</u>	<u>1,411</u>

土地使用權指預付租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港境外 按十至五十年租約	<u>1,407</u>	<u>1,411</u>

## 20 無形資產

	集團		
	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日			
成本值	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	<u>(30,125)</u>	<u>(29,659)</u>	<u>(59,784)</u>
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一三年十二月三十一日			
成本值	-	-	-
累積攤銷及減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

無形資產於已於年內出售附屬公司後撇銷或處置。

## 財務報表附註

## 21 附屬公司

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註38(i)。

非控股權益歸屬於美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)。美聯工商舖於聯交所主板上市。美聯工商舖於集團內公司間對銷前之財務資料載於美聯工商舖年報內。

## 22 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

## 23 於合營企業之權益

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>56,431</u>	<u>53,589</u>
非上市股份，按成本值	<u>12,044</u>	<u>12,044</u>

主要合營企業之詳情載於財務報表附註38(ii)。

以下財務資料概要指本集團應佔非個別重大合營企業之權益總額：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔溢利	7,492	6,999
應佔其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>
應佔全面收入總額	<u>7,492</u>	<u>6,999</u>
於該等合營企業之權益賬面值	<u>56,431</u>	<u>53,589</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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。

## 24 可供出售金融資產

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，按公平值	<u>15,071</u>	<u>18,706</u>

本集團之可供出售金融資產以美元列值。

## 25 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款	1,317,691	1,661,377	-	-
減：減值	<u>(148,753)</u>	<u>(131,655)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收賬款淨額	1,168,938	1,529,722	-	-
其他應收款、預付款項及按金	<u>281,857</u>	<u>292,933</u>	<u>1,135</u>	<u>858</u>
	<u>1,450,795</u>	<u>1,822,655</u>	<u>1,135</u>	<u>858</u>

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

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
尚未到期	1,053,958	1,337,933
少於30日	34,703	100,082
31至60日	36,841	33,581
61至90日	9,736	23,840
超過90日	<u>33,700</u>	<u>34,286</u>
	<u>1,168,938</u>	<u>1,529,722</u>

應收賬款港幣114,980,000元(二零一二年：港幣191,789,000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。

## 財務報表附註

**25 應收賬款及其他應收款(續)**

應收賬款港幣148,753,000元(二零一二年：港幣131,655,000元)大部分已逾期超過六個月、減值及已全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
少於6個月	326	319
6至12個月	48,668	34,557
超過12個月	99,759	96,779
	<u>148,753</u>	<u>131,655</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	131,655	128,663
減值撥備	131,656	122,188
撤銷無法收回債項	(108,007)	(113,583)
撥回未動用數額	(5,581)	(5,613)
出售附屬公司	(970)	-
於十二月三十一日	<u>148,753</u>	<u>131,655</u>

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

**26 按公平值計入溢利或虧損之金融資產**

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港上市股本證券，按市值	<u>-</u>	<u>155</u>

於二零一二年，按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值按其於活躍市場之現行買入價計算。

## 27 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行及手頭現金	1,018,796	785,404	591	373
銀行存款	415,504	504,562	—	—
現金及銀行結餘	1,434,300	1,289,966	591	373
減：				
存款日起計三個月以上到期之銀行存款	(5,128)	(5,288)	—	—
銀行透支	(28,981)	—	—	—
於綜合現金流量表之現金及現金等價物	<u>1,400,191</u>	<u>1,284,678</u>	<u>591</u>	<u>373</u>

現金及銀行結餘包括擔保存款港幣5,128,000元(二零一二年：港幣2,500,000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。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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115,163,000元及港幣111,100,000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。

## 28 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	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	719,389,425	71,939	224,354	296,293
行使購股權(附註(c)(iii))	3,604,580	361	18,721	19,082
註銷購回股份(附註b)	(4,948,000)	(495)	(19,570)	(20,065)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>	<u>223,505</u>	<u>295,310</u>

## 財務報表附註

## 28 股本及股份溢價(續)

附註：

## (a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一二年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一二年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

## (b) 購回股份

年內，本公司概無購回任何股份。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣6,717,000元(包括港幣33,000元開支)購回其於聯交所之1,650,000股自有股份，並註銷4,948,000股股份(包括於二零一一年購回之3,298,000股股份)。

## (c) 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	行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一三年	二零一二年
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	4,054,580
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>22,077,480</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：

	二零一三年		二零一二年	
	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	3.977	22,077,480	3.936	29,286,640
已行使	-	-	3.810	(3,604,580)
已失效	4.290	(150,000)	-	-
已沒收	-	-	3.810	(3,604,580)
年終	3.974	<u>21,927,480</u>	3.977	<u>22,077,480</u>

於二零一一年，根據本公司購股權計劃(「購股權計劃」)合共授予本公司若干董事29,286,640份購股權。該等購股權之歸屬期於彼等成為可行使時終止。本公司已收取各承授人港幣1元的代價。

## 28 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

### (c) 本公司之購股權(續)

#### (ii) (續)

於二零一二年，已行使之購股權於行使日之加權平均股價為港幣4.11元。

於21,927,480份(二零一二年：22,077,480份)尚未行使購股權中，21,927,480份購股權(二零一二年：14,868,320份)可於二零一三年十二月三十一日行使。

於二零一三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(二零一二年：港幣3.81元或港幣4.29元)及加權平均剩餘合約期為6.50年(二零一二年：7.25年)。

年內概無授出任何購股權。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度就根據購股權計劃授出之購股權確認開支共港幣4,194,000元(二零一二年：港幣5,366,000元)。

#### (iii) 根據購股權計劃發行之股份

於二零一二年七月及八月，已行使購股權以總代價約港幣13,734,000元認購3,604,580股本公司普通股，其中港幣361,000元計入股本而餘額港幣13,373,000元則計入股份溢價賬。港幣5,348,000元已自僱員福利儲備轉撥至股份溢價儲備。

### (d) 美聯工商舖之購股權

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	購股權數目	
		行使價 港幣元	二零一三年	二零一二年
授予美聯工商舖董事之購股權	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

該等購股權之歸屬期於其獲行使時屆滿。

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：

	二零一三年		二零一二年	
	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初及年終	0.053	20,000,000	0.053	20,000,000

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，全部20,000,000份購股權均可行使。

於二零一三年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為港幣0.053元(二零一二年：港幣0.053元)及加權平均剩餘合約期為2.75年(二零一二年：3.75年)。

## 財務報表附註

## 29 儲備

## 集團

	股本		法定儲備	僱員		投資		物業		總額
	贖回儲備	資本儲備		福利儲備	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	保留盈利		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日	4,917	(11,553)	12	30,675	24,324	(3,091)	10,100	1,259,858	1,315,242	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(204,037)	(204,037)	
因出售而解除一附屬公司之										
外幣換算差額	-	-	-	-	8	-	-	-	8	
外幣換算差額	-	-	-	-	(1,460)	-	-	-	(1,460)	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	448	-	-	448	
以股份為基礎之福利	-	-	-	4,194	-	-	-	-	4,194	
購股權失效	-	-	-	(254)	-	-	-	254	-	
已付二零一二年末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(71,805)	(71,805)	
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>34,615</u>	<u>22,872</u>	<u>(2,643)</u>	<u>10,100</u>	<u>984,270</u>	<u>1,042,590</u>	
來源：										
儲備	4,917	(11,553)	12	34,615	22,872	(2,643)	10,100	984,270	1,042,590	
二零一三年擬派末期股息										
(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>34,615</u>	<u>22,872</u>	<u>(2,643)</u>	<u>10,100</u>	<u>984,270</u>	<u>1,042,590</u>	
於二零一二年一月一日	(8,926)	(11,553)	12	30,657	21,788	(4,272)	10,100	1,173,079	1,210,885	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	249,826	249,826	
外幣換算差額	-	-	-	-	1,128	-	-	-	1,128	
因註銷而解除一附屬公司之										
外幣換算差額	-	-	-	-	1,408	-	-	-	1,408	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	1,181	-	-	1,181	
以股份為基礎之福利	-	-	-	5,366	-	-	-	-	5,366	
行使購股權(附註28(c)(iii))	-	-	-	(5,348)	-	-	-	-	(5,348)	
購回及註銷本身股份	13,843	-	-	-	-	-	-	(495)	13,348	
已付二零一一年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	(59,584)	(59,584)	
已付二零一二年中期股息										
(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(102,968)	(102,968)	
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,675</u>	<u>24,324</u>	<u>(3,091)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,259,858</u>	<u>1,315,242</u>	
來源：										
儲備	4,917	(11,553)	12	30,675	24,324	(3,091)	10,100	1,188,053	1,243,437	
二零一二年擬派末期股息										
(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	71,805	71,805	
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,675</u>	<u>24,324</u>	<u>(3,091)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,259,858</u>	<u>1,315,242</u>	

## 29 儲備(續)

## 公司

	股本 贖回儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	4,917	30,277	108,001	663,827	807,022
年度溢利	-	-	-	1,012	1,012
以股份為基礎之福利	-	4,194	-	-	4,194
購股權失效	-	(254)	-	254	-
已付二零一二年末期股息(附註15)	-	-	-	(71,805)	(71,805)
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>593,288</u>	<u>740,423</u>
來源：					
儲備	4,917	34,217	108,001	593,288	740,423
二零一三年擬派末期股息(附註15)	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>593,288</u>	<u>740,423</u>
於二零一二年一月一日	(8,926)	30,259	108,001	624,229	753,563
年度溢利	-	-	-	202,645	202,645
以股份為基礎之福利	-	5,366	-	-	5,366
購回及註銷本身股份	13,843	-	-	(495)	13,348
行使購股權(附註28(c)(iii))	-	(5,348)	-	-	(5,348)
已付二零一一年特別股息	-	-	-	(59,584)	(59,584)
已付二零一二年中期股息(附註15)	-	-	-	(102,968)	(102,968)
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>30,277</u>	<u>108,001</u>	<u>663,827</u>	<u>807,022</u>
來源：					
儲備	4,917	30,277	108,001	592,022	735,217
二零一二年擬派末期股息(附註15)	-	-	-	71,805	71,805
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>30,277</u>	<u>108,001</u>	<u>663,827</u>	<u>807,022</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。

## 財務報表附註

## 30 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付佣金	931,426	1,273,290	–	–
其他應付款及應付費用	379,727	385,265	19,938	55,102
	<u>1,311,153</u>	<u>1,658,555</u>	<u>19,938</u>	<u>55,102</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時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣110,125,000元(二零一二年：港幣194,320,000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。

## 31 借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款須於以下期間償還：

## 集團

	銀行貸款及透支		其他貸款		總額	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	324,894	893	90,000	–	414,894	893
一年後但兩年內	930	910	–	–	930	910
兩年後但五年內	2,895	2,838	–	–	2,895	2,838
超過五年	5,292	6,285	–	–	5,292	6,285
	<u>334,011</u>	<u>10,926</u>	<u>90,000</u>	<u>–</u>	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

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

	銀行貸款及透支		其他貸款		總額	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還	323,981	–	90,000	–	413,981	–
毋須於五年內悉數償還	10,030	10,926	–	–	10,030	10,926
	<u>334,011</u>	<u>10,926</u>	<u>90,000</u>	<u>–</u>	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

## 31 借款(續)

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
無抵押銀行透支	28,981	—
銀行貸款		
—有抵押	260,030	10,926
—無抵押	45,000	—
其他貸款		
—無抵押	90,000	—
	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

銀行貸款以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及18)以及本公司提供之擔保(附註34)作抵押。

借款之實際利率為1.56厘至8.00厘(二零一二年：1.93厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借款	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

公平值按以借款利率1.56厘至8.00厘(二零一二年：1.93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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>95,795</u>	<u>184,221</u>

## 32 遞延稅項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	(35,920)	(21,471)
遞延稅項負債	<u>2,832</u>	<u>2,417</u>
	<u>(33,088)</u>	<u>(19,054)</u>

## 財務報表附註

## 32 遞延稅項(續)

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	(19,054)	(12,904)
於收益表確認(附註13)	(14,070)	(6,150)
出售附屬公司	36	-
於十二月三十一日	<u>(33,088)</u>	<u>(19,054)</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

	集團			
	撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	(10,336)	(3,546)	-	(13,882)
於收益表確認	<u>(6,461)</u>	<u>1,316</u>	<u>(3,132)</u>	<u>(8,277)</u>
於二零一二年十二月三十一日	(16,797)	(2,230)	(3,132)	(22,159)
於收益表確認	561	173	(14,749)	(14,015)
出售附屬公司	-	36	-	36
於二零一三年十二月三十一日	<u>(16,236)</u>	<u>(2,021)</u>	<u>(17,881)</u>	<u>(36,138)</u>

## 遞延稅項負債

	集團 加速稅項折舊	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	3,105	978
於收益表確認	<u>(55)</u>	<u>2,127</u>
於十二月三十一日	<u>3,050</u>	<u>3,105</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。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣472,614,000元(二零一二年：港幣324,503,000元)確認遞延稅項資產港幣102,619,000元(二零一二年：港幣76,359,000元)。該等稅項虧損按照與稅務機關之協定，並可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣235,665,000元(二零一二年：港幣268,426,000元)之稅項虧損將於二零一四年至二零一八年(二零一二年：二零一三年至二零一七年)到期。

### 32 遞延稅項(續)

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於12個月後收回	(19,709)	(5,206)
將於12個月內收回	(16,211)	(16,265)
	<u>(35,920)</u>	<u>(21,471)</u>
遞延稅項負債		
將於12個月後應付或償還	1,987	2,082
將於12個月內應付或償還	845	335
	<u>2,832</u>	<u>2,417</u>

### 33 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營(虧損)/溢利與經營業務(所用)/所得現金淨額對賬表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營(虧損)/溢利	(209,598)	338,809
應收賬款減值	126,075	116,575
折舊及攤銷成本	58,057	48,010
投資物業之公平值收益	(5,636)	(19,247)
出售投資物業之收益	(2,254)	-
出售附屬公司之收益	(2,205)	-
可供出售金融資產之已變現收益	(3,521)	(1,937)
出售物業、廠房及設備之虧損	5,043	4,564
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損/(收益)	12	(25)
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	1,408
以股份為基礎之福利	4,194	5,366
未計營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(29,833)	493,523
應收賬款及其他應收款減少/(增加)	245,213	(770,639)
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(348,056)	536,438
經營業務(所用)/所得之現金淨額	<u>(132,676)</u>	<u>259,322</u>

**33 綜合現金流量表附註(續)****(b) 出售附屬公司**

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售負債淨額：		
物業、廠房及設備	664	-
遞延稅項資產	36	-
應收賬款及其他應收款	4,044	-
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	143	-
應付賬款及其他應付款	(8,609)	-
現金及銀行結餘	3,506	-
	(216)	-
已變現匯兌儲備	11	-
出售附屬公司之收益	2,205	-
總代價	2,000	-
出售附屬公司之現金流出淨額：		
現金代價	2,000	-
出售現金及銀行結餘	(3,506)	-
	(1,506)	-

**34 或然負債**

於二零一三年十二月三十一日，本公司已簽立企業擔保作為授予若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度港幣542,700,000元(二零一二年：港幣180,200,000元)之部分抵押。於二零一三年十二月三十一日，該等附屬公司已動用該等融資額度為港幣425,701,000元(二零一二年：港幣11,479,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟。經諮詢適當法律意見後，董事認為，毋須就償還任何潛在負債於財務報表計提撥備，或已就此於財務報表計提足夠撥備。

### 35 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	2,420	2,686
一年至五年	501	1,557
	<u>2,921</u>	<u>4,243</u>

### 36 承擔

#### (a) 資本承擔

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

#### (b) 經營租約承擔

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

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	463,393	509,819
一年後但五年內	259,187	368,727
超過五年	764	1,262
	<u>723,344</u>	<u>879,808</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司概無任何重大經營租約承擔。

## 財務報表附註

## 37 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：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(a) 與關連方之交易			
收取代理費用收入			
— 自關連公司	(i)	398	3,567
— 自董事	(ii)	269	50
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(iii)	10,722	9,399
— 董事	(iv)	1,049	1,391
來自一家關連公司之服務收益	(v)	—	680
一名董事提供貸款之利息	(vi)	1,262	—
支付予一名董事之諮詢費用	(vii)	1,174	—
(b) 主要管理人員補償	(viii)		
袍金、薪金、津貼及獎勵		30,436	76,156
以股份為基礎之福利		4,194	5,366
退休福利成本		112	103
		<u>34,742</u>	<u>81,625</u>
(c) 與關連公司之結餘			
向一家關連公司貸款	(ix)	198	198
應收關連公司之代理費用	(i)	35	3,040

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用收入指按雙方互相協定之條款應收若干關連公司之物業代理服務之代理費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 收取本公司多名董事之代理服務費用指按雙方互相協定之條款應收本公司多名董事之物業代理費用。
- (iii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (v) 來自一家關連公司之服務收入指經雙方協定之條款下向一間關連公司收取之服務費用，本公司多名董事於該公司中擁有實益權益。
- (vi) 年內，一名董事向本集團授出貸款，該筆貸款為無抵押及按市場息率計息。該筆貸款已於年內悉數償清。
- (vii) 本公司已向一名作為本公司策略顧問之董事支付顧問費用。
- (viii) 該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。
- (ix) 墊予一家合營企業之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 38 主要附屬公司及合營企業詳情

### (i) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%	
				二零一三年	二零一二年
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)	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	澳門	澳門幣25,000	物業代理，澳門	100	100
香港置業(地產代理)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業代理，香港	100	100
香港置業(中國)有限公司	香港	1股港幣1元之股份	投資控股，中國	100	100
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業代理，香港	70.80	70.80
雅樂有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100	100
美聯工商舖有限公司	開曼群島	13,700,000,000股每股面值 港幣0.01元之股份	投資控股，香港	70.80	70.80
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股每股面值 港幣1元之股份	投資控股及經營互聯網 網站，香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	提供管理服務，香港	100	100
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	移民顧問服務，香港	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理，香港	70.80	70.80
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理，香港	70.80	70.80
美聯物業(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000	物業代理，澳門	100	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理，香港	70.80	70.80

## 38 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

## (i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%	
				二零一三年	二零一二年
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份及 2,000,000股每股面值 港幣1元之無投票權遞延股	投資控股及提供行政服務， 香港	100	100
美聯物業顧問(上海)有限公司 (附註b)	中國	6,650,000美元	物業代理，中國	100	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣100元之股份	物業代理，香港	100	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	提供一般行政服務及估值服 務，香港	100	100
意興隆有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份	物業投資，香港	100	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	70.80	70.80
Teston Profits Limited	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	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業投資，香港	100	100
寶台有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業投資，中國	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	港幣39,500,000元	物業代理，中國	100	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b)	中國	5,400,000美元	物業投資，中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	10,310,000美元	物業代理，中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司(附註b)	中國	3,400,000美元	物業代理，中國	100	100

### 38 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

#### (i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%	
				二零一三年	二零一二年
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b)	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)	中國	1,065,000美元	物業代理, 中國	100	100
香港置業(商業)有限公司	香港	1股港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
香港置業(工商)有限公司	香港	1股港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
美聯物業(環球)有限公司	香港	1股港幣1元之股份	物業代理, 香港	100	不適用
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	1股港幣1元之股份	向集團公司提供 庫務服務, 香港	70.80	70.80
樂權有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	提供管理服務, 香港	70.80	70.80

#### (ii) 合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	應佔擁有權/表決權/ 溢利攤分之權益百分比	
			二零一三年	二零一二年
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%

附註:

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

## 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街市入口)4室	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%
香港堅尼地城士美菲路12R號 慧華閣地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段第 2828號	商業	中期	100%
中華人民共和國北京東城區 建國門內大街18號恒基中心辦公樓 第1座第12層1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈第1層 1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註： 位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

## 五年財務概要

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元 (重列)
<b>本年度</b>					
收益	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</u>	<u>3,736,952</u>	<u>3,404,856</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(199,962)</u>	<u>357,501</u>	<u>212,057</u>	<u>687,167</u>	<u>831,899</u>
本公司權益持有人應佔 (虧損)/溢利	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>	<u>133,900</u>	<u>533,813</u>	<u>691,437</u>
<b>現金流量</b>					
經營業務所得現金(流出)/流入淨額	<u>(167,574)</u>	<u>234,184</u>	<u>105,951</u>	<u>614,292</u>	<u>786,556</u>
<b>於年底</b>					
總資產	3,273,206	3,488,835	2,776,673	3,192,303	2,908,573
總負債	1,745,658	1,694,566	1,133,669	1,308,758	1,093,732
非控制性權益	189,648	183,717	135,826	110,476	75,321
權益總額	<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>	<u>1,883,545</u>	<u>1,814,841</u>
現金及銀行結餘	<u>1,434,300</u>	<u>1,289,966</u>	<u>1,249,009</u>	<u>1,601,926</u>	<u>1,477,419</u>
<b>每股數據</b>					
每股(虧損)/盈利—基本 (港仙)	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>	<u>18.54</u>	<u>73.71</u>	<u>95.47</u>
每股股息(港仙)					
中期	—	14.34	22.33	26.80	17.60
末期	—	10.00	—	20.28	43.80
特別	—	—	8.34	11.80	20.00
總額	<u>—</u>	<u>24.34</u>	<u>30.67</u>	<u>58.88</u>	<u>81.40</u>

附註： 二零零九年至二零一一年數字為採納香港會計準則第12號(修訂本)－遞延稅項：收回相關資產而重列。

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

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