



(459) 香港聯交所上市公司

MIDLAND IC&I LIMITED

美聯工商舖有限公司*

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(Stock code 股份代號: 459)

群策群力 共創明天

HAND IN HAND TO CREATE A BRIGHT FUTURE

Annual Report 年報 2013

*For identification purpose only 僅供識別



目錄

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



公司資料

董事會

執行董事

鄧美梨女士
(主席兼董事總經理)
黃靜怡小姐
黃漢成先生
(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生
(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

審核委員會

何君達先生
(委員會主席)
英永祥先生
沙豹先生

薪酬委員會

何君達先生
(委員會主席)
鄧美梨女士
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生

提名委員會

鄧美梨女士
(委員會主席)
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡小姐
黃漢成先生

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍
旺角彌敦道625及639號
雅蘭中心辦公樓一期18樓
1801A室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
中信銀行國際有限公司
星展銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港金鐘夏慤道十八號
海富中心一座
二十二樓2201室、2201A室及2202室

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座2901室

股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

(自二零一四年三月三十一日，新地址：
香港皇后大道東183號合和中心22樓)

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459



業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得純利港幣24,904,000元，而年度收益下跌31%至港幣562,505,000元。

二零一三年工商舖市場步入寒冬，去年二月底，政府修訂從價印花稅，首次波及工商舖業市場，大大增加投資者及用家之入市成本，令原來交投暢旺的非住宅物業市場即時急凍，市場觀望氣氛甚濃，買家持觀望態度，短炒投機者近乎絕跡。根據土地註冊處數據顯示，2013年工商舖整體買賣註冊錄得9,829宗，涉資約港幣1,020億元，按年分別下跌46%及42%。

二零一三年初，非住宅物業市場承接二零一二年旺市，交投活躍，但自辣招於二月底修訂後，交投量急速下滑。據土地註冊處資料顯示，第二季註冊量按季大幅下跌約七成，打破二零零八年第四季金融海嘯時期按季下跌約五成的記錄。由於買賣雙方呈膠着狀態，成交量呈萎縮。至年底止，成交註冊量連續三季每季不足2,000宗。

由於辣招相關措施導致投資成本大增，市場交投集中在細價物業，在淡市下，多個拆場項目的銷售情況依然強勁。本集團二零一三年度下半年獨家代理的拆場項目，北角城市花園「城市金庫」，雖受辣招影響，銷情仍然非常理想，售出單位數目共315個，涉資港幣6.82億元。而上半年拆售的荃灣荃立方，以及銅鑼灣地帶銷情亦見不俗。

行政總裁報告書

另年內發展商亦積極推盤，多個工商廈一手項目推出，市場反應相當熱烈。熱銷商廈當中包括觀塘恩浩國際中心、長沙灣億京廣場2期以及黃竹坑環匯廣場。工廈方面，亦有長沙灣工廈Global Gateway Tower推售，而以細單位作招徠的荃灣DAN6銷情亦相當火熱。上述佳績反映在低息環境下，投資者對回報較佳的非住宅物業需求仍然持續。

總結過去一年，零售業市道暢旺支撐起核心區地舖租金，以致雖在辣招打擊下，舖位價格抗跌力仍甚強。上年度本集團仍錄得31宗過億工商舖物業成交，資深投資者亦對市場投下信心一票，足證本集團穩站市場領導地位。

展望

二零一三年是本集團相當艱難的一年，展望二零一四年，市場價格料輕微調整，未來一年交投可望重拾升軌，市場逐步消化辣招帶來的影響，相信投資者會重拾入市信心，對非住宅市場的悲觀情緒放緩，本年度，交投量有望從谷底回升。

價格輕微調整 料刺激交投回升

關於從價印花稅的修訂草案預期將於今年內於立法會通過，預料政府仍不會有撤招的打算，代理行業與辣招將為一場曠日持久之戰。而美國已落實宣布分階段退市，惟短時間未見加息傾向，在低息環境下，相信物業市場價格獲支持，買家入市信心將回復，物業價格料溫和調整，本集團致力爭取更多的生意額。



- 1 針對工商舖物業的辣招推出後，本集團舉辦「新辣招後，商廈市場何去何從？」講座。
- 2 參與香港貿易發展局舉辦之「創業日2013」博覽，並派出集團精英主講多場講座，為廣大市民提供創業資訊。



- 3 新書「工商舖投資全攻略」出版，書中綜合工廈、商廈、舖位以及車位的投資技巧，向投資者提供全方位非住宅物業投資資訊。
- 4 東九發展迅速，嶄新的「東九工商區域巡禮」活動應運而生，更由旗下的專業測量師隨團，沿途向一眾投資者講解東九概念及參觀優質樓盤。



- 5 為進一步裝備員工的行業知識，「美聯大學堂」舉辦「十個核心課程」讓同事選修。
- 6 美聯工商舖義工隊到場支持樂善堂關懷長者活動。

商用物業需求穩定

環球經濟環境趨向穩定復甦，加上政府銳意發展啟德一帶成為本港另一個商業核心區，持續利好東九龍一帶的工廈及寫字樓發展。而來港上市的中資公司日增，對優質商廈需求不絕，利好商廈租賃市場。此外，舖位市場受惠於零售業，料舖位租金可企穩。因工商舖具有以上優勢，即使辣招打擊炒賣活動，中長線投資前景仍相當理想。

增加人手 迎接市場復甦

在辣招後本集團因應市況，適度減省約兩成人手，減低成本，去年的人手流失為一次難得的換血的機會，本集團將挑選更多更專業的員工，爭取更高市場佔有率；同時，亦會加強員工培訓，提升質素。此外，本集團亦會調整發展方向，開拓更多商機，鼓勵員工積極參與並投放更多人手於工商舖物業以外的銷售工作，例如海外物業及一手住宅等等，以開拓多元化的收入來源。

行政總裁報告書

辣招下，美聯工商舖緊貼市況，以開拓新商機及鞏固市場地位為目標，並於二零一三年內積極籌辦不同類型的推廣活動，如各式各樣的座談會、「創業日2013」及「東九工商區域巡禮」等。此外，首本著作「工商舖投資全攻略」推出，全書為讀者仔細分析各區工廈、商廈、舖位以及車位的投資技巧。另外，為保持服務質素，員工培訓亦備受重視，本集團投放大量資源，舉辦不同範疇的課程以支援前線同事。此外，本集團亦不忘回饋社會，並組織義工隊參與關懷社群活動，為老幼貧弱出一分力。

鳴謝

於二零一三年，本集團面對不少困難及挑戰。本人謹藉此機會向本公司股東及客戶之鼎力支持以及管理層及全體員工於本年度付出之努力，致以衷心感謝。

黃漢成
行政總裁

香港，二零一四年三月二十七日

董事簡歷

執行董事

鄧美梨女士，58歲，自二零零八年九月起為本公司之主席及執行董事。彼亦兼任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

鄧女士自二零零八年十月起獲委任為本公司之董事總經理。彼負責本集團之整體策略計劃、業務發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零五年十二月起為美聯集團有限公司(「美聯」)，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司及本公司之控股股東之執行董事，彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任美聯之副主席。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員並不時參與慈善活動。鄧女士於二零零四年加入美聯及其附屬公司(「美聯集團」)。彼為美聯主席兼非執行董事黃建業先生之配偶及本公司執行董事兼美聯副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之母親。

黃靜怡小姐，33歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月期間，彼曾出任本公司之執行董事。

黃小姐於美聯主席辦公室肩負領導角色，負責制定、監督及落實美聯集團之整體企業策略，以提昇美聯集團的效率及成效，及負責美聯集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理美聯集團多項職能，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。

黃小姐自二零零八年三月起出任美聯之執行董事及自二零一一年三月起出任美聯之副主席，並自二零一一年八月起出任美聯副董事總經理。

黃小姐為美聯集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited，此乃美聯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。

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。

在加入美聯集團前，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。

黃小姐為美聯主席兼非執行董事黃建業先生及為美聯執行董事與本公司主席、董事總經理兼執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃漢成先生，50歲，自二零一一年十二月起獲委任為本公司之執行董事兼行政總裁。彼亦兼任本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生曾為本集團商業部之營業董事及自二零零九年五月至二零一一年十二月，彼曾出任本集團營運總監。彼於一九九四年加入美聯集團及於二零零六年加入本集團。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過24年經驗。

董事簡歷

非執行董事

曾令嘉先生，50歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。

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

曾先生曾於二零零零年八月至二零一一年四月期間、二零零七年五月至二零一一年二月期間及二零零二年十月至二零零九年六月期間分別擔任中信資源控股有限公司、盈進集團控股有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司皆於聯交所主板上市。

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

獨立非執行董事

英永祥先生，63歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

英先生於電子產品製造業務累積逾39年經驗及精通市場推廣策劃及企業策略策劃。彼現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江偉電子科技有限公司董事。

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

沙豹先生，56歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷策劃行業擁有逾28年之實際經驗，現時專注制定企業策略、整體業務管理及營銷策劃。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

何君達先生，49歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會和薪酬委員會之主席和提名委員會之成員。

何先生為香港執業會計師及匯領會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於核數及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生曾分別於二零零八年三月至二零一二年五月期間為新確科技有限公司、二零零四年九月至二零零八年七月期間為事安集團有限公司及於二零零七年五月至二零零八年四月期間為新銀集團有限公司(現稱樓東俊安資源(中國)控股有限公司)之獨立非執行董事，上述三家公司皆於聯交所主板上市。

替代董事

諸國輝先生，48歲，自二零一二年二月起出任曾令嘉先生之替代董事。諸先生現為香港執業律師及姚黎李律師行之合夥人，該行乃本公司及美聯的法律顧問。諸先生畢業於倫敦英皇學院(King's College London)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、澳洲首都地區、紐約、昆士蘭及新南威爾士之執業律師資格。

企業管治報告

美聯工商舖有限公司(「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，以符合已於二零一三年九月生效的載列於守則的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。

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

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

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

(ii) 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事(與其替代董事)及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃靜怡小姐

黃漢成先生(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

企業管治報告

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除鄧美梨女士為黃靜怡小姐之母親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第7至第8頁「董事簡歷」一節。

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

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已獨立區分。鄧美梨女士及黃漢成先生分別為本公司主席及行政總裁。董事會主席負責監督本集團整體企業方向、策略規劃、業務發展以及帶領管理團隊。本公司行政總裁則負責制定企業及業務策略及發展以及推行策略與政策，以實現本集團整體目標。

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行四次會議，討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。所有董事會定期會議，均會向董事發出最少十四天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。董事各自於董事會會議、委員會會議及股東大會之個別出席記錄載於本年報第14頁。

(v) 非執行董事

非執行董事曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)之指定任期為一年。兩位獨立非執行董事何君達先生及沙豹先生之指定任期皆為一年半，而另一位獨立非執行董事英永祥先生之指定任期則為兩年。根據本公司之組織章程細則，彼等皆須最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退，及符合資格重選連任。

於截至二零一三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。

董事會(續)**(vi) 提名、委任及重選董事(續)**

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

(vii) 董事培訓

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

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

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋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
<i>執行董事</i>	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡小姐	✓
黃漢成先生	✓
<i>非執行董事</i>	
曾令嘉先生	✓
諸國輝先生(為曾令嘉先生之替代董事)	✓
<i>獨立非執行董事</i>	
英永祥先生	✓
沙豹先生	✓
何君達先生	✓

企業管治報告

董事委員會

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

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

(i) 執行委員會

執行委員會獲董事會授權以一般管理委員會之形式運作。董事會已向其授予批准有關本集團日常運作、管理及商業事務之權力。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重大企業行動之權力。執行委員會由三名成員組成，包括鄧美梨女士、黃靜怡小姐及黃漢成先生，彼等均為執行董事。

(ii) 審核委員會

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

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

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以檢討及批准上述有關事宜。本公司其他管理層成員及本公司之外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。

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

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

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

董事委員會(續)

(iii) 薪酬委員會(續)

年內，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之薪酬政策，並就相關非執行董事之薪酬提出建議供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。於年內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

截至二零一三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
港幣零元至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	0
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	0
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1

年內，董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第53至55頁之財務報表附註9。

(iv) 提名委員會

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

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

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

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。為達致真正意義上的董事會成員多元化，具備不同才能、技能、知識、宗教、行業及專業經驗、文化及學術背景、種族、年齡、性別及其他資格的候選人將會獲選為董事會成員。甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準。最終乃按照假設候選人獲選為董事，其將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出決定。提名委員會認為現時的董事會之組成已達致上述董事會多元化政策所載之目標。

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				股東 周年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
鄧美梨女士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	3/3	3/3	1/1
黃靜怡小姐	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃漢成先生(行政總裁)	4/4	不適用	3/3	3/3	1/1
非執行董事					
曾令嘉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
諸國輝先生(為曾令嘉先生之替代董事)	0/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
英永祥先生	4/4	2/2	3/3	3/3	1/1
沙豹先生	4/4	2/2	3/3	3/3	1/1
何君達先生	4/4	2/2	3/3	3/3	1/1

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19至第20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29至第30頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

為達致加強本公司之企業管治，董事會已定期並授予執行委員會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、適用於僱員及董事之操守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。年內，執行委員會已履行上述企業管治事宜之職責。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供審核及非審核服務應付或已付其之酬金分別為約港幣725,000元(二零一二年：港幣844,000元)及港幣434,000元(二零一二年：港幣389,000元)。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及其他專業服務。

內部監控

董事會有整體責任維持本集團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

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

與股東之溝通及投資者關係

本公司承諾確保本集團遵守上市規則項下之披露責任以及其他適用法例及法規，並確保所有股東及潛在投資者有機會以收取及獲得本公司刊發之資料。本公司定期向股東提供資料，包括根據適用法例及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(除有關純粹為程序或行政事項之決議案外)須強制性以按股數投票方式進行表決，而表決結果將於聯交所及本公司網站內刊登。根據守則，股東周年大會之通告將不少於大會舉行日期前20個完整營業日向股東發出，而所有其他股東大會之通告則不少於10個完整營業日向股東發出。

本公司為其股東提供機會，於本公司股東大會中尋求闡明及加深瞭解本集團之表現。本公司深明股東大會為與股東溝通之良好渠道。本公司歡迎股東出席股東大會並表達意見。於股東大會，各重大事項將會按獨立決議案形式予以考慮(包括重選個別退任董事)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。

為促進股東與投資者間之有效溝通，本公司設立網站(www.midlandici.com.hk)，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、企業管治慣例、最新的本公司組織章程大綱及章程細則以及其他資料。

企業管治報告

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日舉行。於會上，大會主席就各獨立事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案，並透過投票表決方式進行。本公司宣佈投票表決結果符合上市規則之指定方式。董事(包括審核委員會、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，並與本公司股東作有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及章程細則概無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

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

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

(ii) 於股東特別大會提呈建議之程序

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

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

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

本公司股東提名候選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

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

董事會報告

美聯工商舖有限公司(「本公司」)董事欣然提呈董事會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，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註34。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第31頁之綜合全面收益表內。

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：無)。

儲備

本集團及本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內儲備之變動詳情載於財務報表附註26。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款共港幣289,316元(二零一二年：港幣511,830元)。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內物業、廠房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73頁。

股本

本公司於年內股本之變動詳情載於財務報表附註25。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無關於優先購買權之條文，而開曼群島適用法律概無有關該等權利之限制。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及保留盈利合共港幣1,072,026,000元(二零一二年：港幣472,792,000元)。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可能用作本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第74頁。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，在任之本公司董事(「董事」)為：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃靜怡小姐

黃漢成先生(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

根據本公司之組織章程細則第87條，黃靜怡小姐、黃漢成先生及沙豹先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事服務合約

擬於股東周年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定補償除外)之服務合約。

董事於重大合約之權益

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

董事會報告

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

於二零一三年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄；或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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好倉之個人權益

董事姓名	股份數目	相關股份 數目	總計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
黃漢成先生	20,000,000	-	20,000,000	0.15%
曾令嘉先生	-	5,000,000 (附註1)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
沙豹先生	-	5,000,000 (附註3)	5,000,000	0.04%
何君達先生	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.04%

附註：

1. 該等相關股份由曾令嘉先生作為實益擁有人透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
2. 該等相關股份由英永祥先生作為實益擁有人透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份由沙豹先生作為實益擁有人透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由何君達先生作為實益擁有人透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
5. 授予上述董事之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質/身份	股份 數目	相關股份 數目	總計	美聯集團
						已發行股本之 概約百分比
美聯集團有限公司(「美聯」)	鄧美梨女士	家族權益/ 配偶的權益	95,270,144 (附註6)	7,209,160 (附註7)	102,479,304	14.27%
		個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註8)	7,209,160	1.00%
美聯	黃靜怡小姐	個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註9)	7,209,160	1.00%

附註：

- 該等股份指由鄧美梨女士(「鄧女士」)之配偶黃建業先生(「黃先生」)以本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分透過獲授予之美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
- 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由黃靜怡小姐透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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。

董事會報告

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，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄，除本公司董事或最高行政人員外，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

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

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

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無其他人士於本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

購股權計劃

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

購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃之目的

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

(b) 購股權計劃之參與人士

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

(c) 可供發行之股份總數

於本年報日期，就所有尚未行使購股權而可予發行之股份總數為20,000,000股，相當於本公司已發行股本約0.15%。有關可授出之購股權可予發行之股份總數為810,000,000股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約5.91%。

董事會報告

購股權計劃(續)

(d) 各合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份數目，上限不得超逾本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，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以及其他適用法定規例或規則。

(e) 各身為關連人士之合資格人士可享之股份數目上限

於任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名身為本公司獨立非執行董事或主要股東之合資格人士授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各個授出日期在聯交所日報表所載收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯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及其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計十個營業日內接納本公司作出的購股權授出要約，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須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載之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所載之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

董事會報告

購股權計劃(續)

(i) 購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據購股權計劃授出之尚未行使購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	於二零一三年	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	行使期間
			一月一日 尚未行使 之餘額				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			20,000,000	-	-	-	20,000,000	

根據購股權計劃已授出購股權之會計政策資料，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。

管理合約

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

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔本集團總營業額不足30%。

基於本集團的主要業務性質，本集團並無主要供應商。

董事會報告

關連方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易。載於財務報表附註33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，並已遵守上市規則項下之披露規定。

持續關連交易

以下為若干關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及現行而本公司已根據上市規則對其作出相關公告(如有必要)之交易。

1. 本公司於二零一二年十月三十一日與美聯(本公司之控股公司)就美聯及其附屬公司(「美聯集團」)相關成員公司及本集團相關成員公司間提供互薦服務訂立互薦服務協議(「該互薦服務協議」)，據此，美聯集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)工商物業及商舖之代理業務，而本集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介於香港、澳門及中國住宅物業之代理業務(「該等交易」)。該等交易乃按個別個案基準進行及屬一般商業條款。本公司獨立股東已在二零一二年十二月十三日舉行之股東特別大會批准據此擬進行之該等交易及相關年度限額。

根據該互薦服務協議，本集團就截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度應向美聯集團支付之轉介費用年度限額分別定為港幣84,000,000元、港幣89,000,000元及港幣94,000,000元，而美聯集團就截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度應向本集團支付之轉介費用年度限額分別定為港幣40,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元。本集團應向美聯集團支付之轉介費用年度總額為港幣63,500,000元，而美聯集團應向本集團支付之轉介費用年度總額為港幣39,200,000元，該兩項金額均無超逾截至二零一三年十二月三十一日止年度之最高年度總額(有關該互薦服務協議及年度限額分別載於二零一二年十月三十一日及二零一二年十一月二十一日之本公司公告及通函內)。

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

董事會報告

持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃按以下方式訂立：

- (i) 屬本公司的日常業務；
- (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該等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24頁所載本集團披露的該等持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

退休計劃

本集團退休計劃詳情載於財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註34。

銀行貸款

本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款分析載於財務報表附註28。除上述者外，本集團於二零一三年十二月三十一日並無其他借款。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。執行董事之薪酬由薪酬委員會參照本公司之營運業績、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。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

董事於競爭業務之權益

年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

董事會報告

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，續聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會

美聯工商舖有限公司
黃漢成
行政總裁兼執行董事

香港，二零一四年三月二十七日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣572,220,000元(二零一二年：港幣488,051,000元)，而銀行貸款為港幣10,030,000元(二零一二年：港幣10,926,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣57,400,000元之投資物業作抵押(二零一二年：港幣52,670,000元)，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
須於以下期間償還		
一年內	913	893
一年後但兩年內	930	910
兩年後但五年內	2,895	2,838
超過五年	5,292	6,285
	10,030	10,926

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一二年：港幣15,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1.5%(二零一二年：1.7%)。資產負債比率乃按本集團銀行貸款總額相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為4.6(二零一二年：2.5)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

董事認為，本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

資本結構及外匯風險

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

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

本公司及本集團於年結日之或然負債詳情載於財務報表附註30。

管理層討論及分析

僱員資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用746名全職僱員(二零一二年：853)。

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、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。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。



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致美聯工商舖有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第31至72頁美聯工商舖有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，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全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見，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不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執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的風險。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。

獨立核數師報告

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溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十七日

綜合全面收益表
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(a)	562,505	814,368
其他收入	7	7,558	12,486
員工成本	8	(295,616)	(423,974)
回贈		(101,273)	(82,680)
廣告及宣傳開支		(18,781)	(18,172)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(34,156)	(20,382)
應收賬款減值		(40,933)	(41,968)
折舊及攤銷成本		(7,035)	(4,028)
其他經營成本		(42,746)	(33,717)
經營溢利	10	29,523	201,933
融資收入	11	3,332	5,230
融資成本	11	(196)	(297)
除稅前溢利		32,659	206,866
稅項	12	(7,755)	(31,044)
權益持有人應佔年度溢利		24,904	175,822
其他全面收入			
<u>重新分類至損益之項目</u>			
解除出售附屬公司產生之外幣換算差額		11	-
<u>可重新分類至損益之項目</u>			
外幣換算差額		17	(18)
權益持有人應佔年度全面收入總額		24,932	175,804
		港仙	港仙
每股盈利	15		
基本		0.182	1.283
攤薄		0.182	1.283

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	12,177	9,175
投資物業	17	57,400	52,670
遞延稅項資產	22	2,064	5,371
		71,641	67,216
流動資產			
應收賬款及其他應收款	23	185,939	462,867
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	20	-	155
可收回稅項		1,496	-
現金及銀行結餘	24	572,220	488,051
		759,655	951,073
總資產		831,296	1,018,289
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	137,000	137,000
股份溢價	25	549,168	549,168
儲備	26	(19,714)	(44,646)
		666,454	641,522
權益總額		666,454	641,522

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
非流動負債			
遞延稅項負債	22	473	486
流動負債			
應付賬款及其他應付款	27	151,788	346,237
銀行貸款	28	10,030	10,926
應付稅項		2,551	19,118
		164,369	376,281
總負債		164,842	376,767
權益及負債總額		831,296	1,018,289
流動資產淨值		595,286	574,792
總資產減流動負債		666,927	642,008

鄧美梨
董事

黃漢成
董事

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
資產			
非流動資產			
附屬公司	19	640,000	642,609
流動資產			
應收附屬公司款項	21	615,803	12,686
其他應收款、預付款項及按金	23	1,008	1,056
銀行結餘	24	30	66
		616,841	13,808
總資產		1,256,841	656,417
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	137,000	137,000
股份溢價	25	549,168	549,168
儲備	26	523,420	(75,814)
權益總額		1,209,588	610,354
流動負債			
應付附屬公司款項	21	45,797	45,199
其他應付款及應付費用	27	1,456	864
		47,253	46,063
總負債		47,253	46,063
權益及負債總額		1,256,841	656,417
流動資產／(負債)淨值		569,588	(32,255)
總資產減流動負債		1,209,588	610,354

鄧美梨
董事

黃漢成
董事

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	權益總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	137,000	549,168	[44,646]	641,522
全面收入				
年度溢利	-	-	24,904	24,904
其他全面收入				
解除出售附屬公司產生之外幣換算差額	-	-	11	11
外幣換算差額	-	-	17	17
全面收入總額	-	-	24,932	24,932
於二零一三年十二月三十一日	137,000	549,168	[19,714]	666,454
於二零一二年一月一日	83,000	85,816	296,902	465,718
轉換可換股票據	54,000	463,352	[517,352]	-
	137,000	549,168	[220,450]	465,718
全面收入				
年度溢利	-	-	175,822	175,822
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	[18]	[18]
全面收入總額	-	-	175,804	175,804
於二零一二年十二月三十一日	137,000	549,168	[44,646]	641,522

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
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	29(a)	116,904	101,497
已付香港利得稅		(22,560)	(13,773)
已付利息		(196)	(224)
經營業務所得現金淨額		94,148	87,500
投資業務之現金流量			
出售附屬公司所得現金流出淨額	29(b)	(1,506)	-
購買物業、廠房及設備	16	(10,909)	(7,918)
已收銀行利息		3,332	5,230
投資業務所用現金淨額		(9,083)	(2,688)
融資活動之現金流量			
已付可換股票據利息		-	(2,700)
償還銀行貸款		(896)	(874)
融資活動所用現金淨額		(896)	(3,574)
現金及現金等價物增加淨額		84,169	81,238
於一月一日之現金及現金等價物		488,051	406,813
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	572,220	488,051

財務報表附註

1 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要辦事處則位於香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。

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

此財務報表已於二零一四年三月二十七日獲董事會(「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而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表時須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對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)	聯營公司及合營公司之投資
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的抵銷
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本集團之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。

財務報表附註

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止年度生效

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的抵銷
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止年度生效

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)	強制性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的影響。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

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

(a) 附屬公司

本集團之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。

附屬公司乃本集團所控制之實體(包括具架構實體)。當本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對該實體行使其權力而影響該等回報時，本集團則視為控制實體。附屬公司於控制轉至本集團當日作綜合處理，並於控制終止日期停止綜合處理。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期本集團所給予資產、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已作出更改，以確保本集團採納之政策貫徹一致。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

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。

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。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。

(b) 分部報告

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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全面收益表確認，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全面收益表確認，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。

財務報表附註

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；
- 各全面收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合財務報表時，換算海外業務之淨投資所產生匯兌差額及借款之匯兌差額，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全面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、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全面收益表扣除。

分類為融資租約之租賃土地於土地權益可作擬定用途起開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及所有其他物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	於租期
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年

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

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於全面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，投資物業按合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。各物業之市值乃根據具有收入變化潛力之租金收入淨值折讓價計算。公平值變動於全面收益表確認為其他收入或其他經營成本一部分。

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

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、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。倘公平值不能可靠計量，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，有關收益會於全面收益表確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營公司時產生，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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(f) 無形資產(續)

(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支銷。

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

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

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

(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以及貸款及應收款。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(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。

(iii) 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之非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表分類為應收賬款及其他應收款。

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

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動所產生之收益或虧損，於產生之財政期間於全面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，會於全面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。就股本工具於全面收益表確認之減值虧損，不會透過全面收益表撥回。

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

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(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(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。

(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，及以實際利率法於借款期間在全面收益表確認。

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

(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全面收益表中確認。

(o) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 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。

(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，並於向基金支付時扣自全面收益表。

(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，本集團修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於全面收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後，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。

(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支付之代價公平值。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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(r) 收益確認(續)

物業代理業務所得代理費用於服務提供時(一般為交易雙方初次達成協議時)確認。

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。服務及培訓收入則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。

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) 經營租約

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

(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導致資源可能流出，此等負債將於其後確認為撥備。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

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

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

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

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

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，假設利率上升或下降25個基點，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前溢利應增加或減少約港幣1,047,000元(二零一二年：港幣958,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內無動用任何重大借款或任何信貸融資。本集團自設庫務職能以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。

下表載列本集團金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，此乃基於未貼現現金流量及本集團可能按要求付款之最早日期釐定。尤其是，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款的銀行貸款，該分析將根據本集團按要求還款的最早期限(即倘借款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	-	151,788
銀行貸款	11,010	-
	11,010	151,788
於二零一二年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	-	346,237
銀行貸款	12,144	-
	12,144	346,237

財務報表附註

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以本身資金撥付營運及保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報。

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

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

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之權益及負債總額比率如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款	10,030	10,926
權益總額	666,454	641,522
權益及負債總額比率	1.5%	1.7%

(c) 公平值評估

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、於財務機構之存款、應收賬款及其他應收款)以及金融負債(包括應付賬款及其他應付款)之賬面值與其公平值相若。

投資物業之公平值估計於附註17披露。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

(a) 收益確認

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

財務報表附註

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 應收賬款減值

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

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

(c) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註17披露。

6 收益及分部資料

(a) 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	549,139	795,291
互聯網教育及相關服務	11,479	17,332
	560,618	812,623
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,825	1,707
應收第三方租金收入	42	38
其他	20	-
總收益	562,505	814,368

(b) 分部資料

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

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

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	312,302	156,993	359,825	17,451	846,571
分部間收益	(18,558)	(7,562)	(7,709)	(119)	(33,948)
來自外部客戶收益	293,744	149,431	352,116	17,332	812,623
分部業績	81,542	34,630	95,252	(3,984)	207,440
應收賬款減值／ (可收回應收賬款)	16,157	9,038	16,808	(35)	41,968
折舊及攤銷成本	699	1,210	919	793	3,621
增添至非流動資產	2,809	733	3,411	505	7,458

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公平值(虧損)/收益、投資物業之公平值收入、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之外部客戶收益	560,618	812,623
應收一家同系附屬公司租金收入	1,825	1,707
應收第三方租金收入	42	38
其他	20	-
綜合全面收益表之總收益	562,505	814,368

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	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	43,044	207,440
企業開支	(18,251)	(17,537)
投資物業之公平值收益	4,730	12,030
融資收入	3,332	5,230
融資成本	(196)	(297)
綜合全面收益表之除稅前溢利	32,659	206,866

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入溢利及虧損之金融資產，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
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	88,962	149,298	90,457	61	328,778
分部負債	53,062	22,639	64,002	-	139,703

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於二零一二年十二月三十一日	物業代理業務				合計 港幣千元
	商業物業	工業物業	商舖	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	154,856	121,522	251,687	15,639	543,704
分部負債	94,187	61,640	165,346	9,521	330,694

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	328,778	543,704
企業資產	500,454	469,059
遞延稅項資產	2,064	5,371
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	-	155
綜合資產負債表之總資產	831,296	1,018,289

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	139,703	330,694
企業負債	24,666	45,587
遞延稅項負債	473	486
綜合資產負債表之總負債	164,842	376,767

7 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17)	4,730	12,030
出售附屬公司之收益	2,205	-
其他	623	456
	7,558	12,486

8 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	118,817	96,974
佣金	169,157	321,494
定額供款計劃退休金成本	7,642	5,506
	295,616	423,974

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

於全面收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

9 董事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	酌情發放之 花紅 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事						
鄧美梨女士	-	3,048	-	-	15	3,063
黃靜怡小姐	30	-	-	-	2	32
黃漢成先生	-	1,673	2,400	-	15	4,088
	30	4,721	2,400	-	32	7,183
非執行董事						
曾令嘉先生	120	-	-	-	-	120
諸國輝先生(曾令嘉先生之 替代董事)	-	-	-	-	-	-
	120	-	-	-	-	120
獨立非執行董事						
沙豹先生	120	-	-	-	-	120
英永祥先生	120	-	-	-	-	120
何君達先生	120	-	-	-	-	120
	360	-	-	-	-	360
	510	4,721	2,400	-	32	7,663

財務報表附註

9 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

各董事於截至二零一二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	酌情發放之 花紅 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
<i>執行董事</i>						
鄧美梨女士	-	3,012	-	973	14	3,999
黃子華先生(於二零一二年 十一月二十三日辭任)	27	-	-	-	13	40
黃靜怡小姐	30	-	-	-	2	32
黃漢成先生	-	1,456	14,715	-	14	16,185
	57	4,468	14,715	973	43	20,256
<i>非執行董事</i>						
曾令嘉先生	120	-	-	-	-	120
諸國輝先生(於二零一二年 二月二十九日獲委任為 曾令嘉先生之替代董事)	-	-	-	-	-	-
	120	-	-	-	-	120
<i>獨立非執行董事</i>						
沙豹先生	120	-	-	-	-	120
英永祥先生	120	-	-	-	-	120
何君達先生	120	-	-	-	-	120
	360	-	-	-	-	360
	537	4,468	14,715	973	43	20,736

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一二年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一二年：無)。

財務報表附註

9 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括兩名(二零一二年：兩名)董事，其薪酬已於上文分析反映。年內應付予餘下三名(二零一二年：三名)人士之薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
基本薪金及津貼	2,130	1,414
酌情發放之花紅	1,032	3,568
退休福利成本	40	36
	3,202	5,018

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	-	1

10 經營溢利

經營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	208	282
核數師酬金		
— 審計服務	725	844
— 非審計服務	434	389
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		
— 公平值虧損	12	-
— 公平值收益	-	(25)

財務報表附註

11 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	3,332	5,230
融資成本		
須於五年內悉數償還之可換股票據之融資成本	-	(73)
毋須於五年內悉數償還之借款利息(附註)	(196)	(224)
	(196)	(297)
融資收入淨額	3,136	4,933

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，當中並無考慮任何要求償還條款之影響。

12 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	4,497	34,467
遞延(附註22)	3,258	(3,423)
	7,755	31,044

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。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	32,659	206,866
按稅率16.5%計算(二零一二年：16.5%)	5,389	34,133
毋須繳稅之收入	(1,694)	(2,848)
不可扣稅之支出	5	-
動用早前未確認之稅項虧損	-	(780)
未確認之稅項虧損	4,021	660
其他	34	(121)
稅項開支	7,755	31,044

財務報表附註

13 本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

本公司權益持有人應佔溢利港幣599,234,000元(二零一二年：虧損港幣14,863,000元)於本公司財務報表處理。

14 股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一二年：無)。

15 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	24,904	175,822
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
每股基本盈利(港仙)	0.182	1.283
每股攤薄盈利(港仙)	0.182	1.283

由於可換股票據屬強制轉換，每股基本盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。可換股票據乃假設於發行可換股票據之日起已轉換為股份。於二零一二年六月六日，可換股票據已轉換為股份。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)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及二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

財務報表附註

16 物業、廠房及設備
集團

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日				
成本值	10,448	1,935	16,297	28,680
累積折舊及攤銷成本	(7,219)	(1,210)	(11,076)	(19,505)
賬面淨值	3,229	725	5,221	9,175
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	3,229	725	5,221	9,175
添置	6,095	573	4,241	10,909
出售	(84)	(52)	(72)	(208)
出售附屬公司(附註29(b))	(43)	(10)	(611)	(664)
折舊及攤銷成本	(4,086)	(327)	(2,622)	(7,035)
期終賬面淨值	5,111	909	6,157	12,177
於二零一三年十二月三十一日				
成本值	12,744	2,341	18,404	33,489
累積折舊及攤銷成本	(7,633)	(1,432)	(12,247)	(21,312)
賬面淨值	5,111	909	6,157	12,177
於二零一二年一月一日				
成本值	7,458	1,311	12,886	21,655
累積折舊及攤銷成本	(5,544)	(1,037)	(9,507)	(16,088)
賬面淨值	1,914	274	3,379	5,567
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	1,914	274	3,379	5,567
添置	3,649	624	3,645	7,918
出售	(282)	-	-	(282)
折舊及攤銷成本	(2,052)	(173)	(1,803)	(4,028)
期終賬面淨值	3,229	725	5,221	9,175
於二零一二年十二月三十一日				
成本值	10,448	1,935	16,297	28,680
累積折舊及攤銷成本	(7,219)	(1,210)	(11,076)	(19,505)
賬面淨值	3,229	725	5,221	9,175

財務報表附註

17 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	52,670	40,640
全面收益表之公平值變動(附註7)	4,730	12,030
期終賬面淨值	57,400	52,670

投資物業之公平值收益已計入綜合全面收益表項下之「其他收入」內(附註7)。

於二零一三年十二月三十一日，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。投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之市值租金乃根據該物業及其他可資比較物業之近期租務情況釐定。

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。

使用重大不可觀察之輸入值對香港投資物業進行公平值計量之資料：

估值方法	重大不可觀察之輸入值範圍	
	每月之現行市值租金	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣22元	3.6%

現行市值租金乃根據獨立估值師對該物業及其他類似物業之近期租務情況之意見作出估值。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。

財務報表附註

17 投資物業(續)

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在香港 按十至五十年租約	57,400	52,670

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註28)。

18 無形資產

集團

	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	分授權 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	4,325	6,534	6,318	17,177
累積攤銷及減值	(4,325)	(6,534)	(6,318)	(17,177)
賬面淨值	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日				
成本值	-	-	-	-
累積攤銷及減值	-	-	-	-
賬面淨值	-	-	-	-

無形資產已於年內出售附屬公司時出售。

19 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，成本值	640,000	642,609

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註34。

財務報表附註

20 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
於香港上市之股本證券，按市值	-	155

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。

21 應收／(應付)附屬公司款項

應收及應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一二年十二月三十一日，應收款項港幣62,088,000元(二零一三年：無)已作減值及全數撥備。該等附屬公司已於年內出售。所有其他附屬公司均無拖欠記錄。

22 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	2,064	5,371
遞延稅項負債	(473)	(486)
	1,591	4,885

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	4,885	1,462
於全面收益表確認(附註12)	(3,258)	3,423
出售附屬公司(附註29(b))	(36)	-
於十二月三十一日	1,591	4,885

財務報表附註

22 遞延稅項(續)

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

	加速折舊		撥備		總計	
	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
於一月一日	153	73	5,420	1,728	5,573	1,801
於全面收益表確認	76	80	(3,331)	3,692	(3,255)	3,772
出售附屬公司	(36)	-	-	-	(36)	-
於十二月三十一日	193	153	2,089	5,420	2,282	5,573

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	(688)	(339)
於全面收益表確認	(3)	(349)
於十二月三十一日	(691)	(688)

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25,061,000元(二零一二年：港幣8,838,000元)確認遞延稅項資產港幣4,135,000元(二零一二年：港幣1,687,000元)。該等稅項虧損可無限期結轉抵銷日後應課稅收入(二零一二年：港幣2,697,000元之稅項虧損將於二零一三年至二零一七年到期)。

遞延稅項資產及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		
— 將於十二個月後收回	2,064	5,371
遞延稅項負債		
— 將於十二個月後應付或償還	(473)	(486)

財務報表附註

23 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	184,316	464,510	-	-
減：減值	(16,454)	(17,518)	-	-
應收賬款淨額	167,862	446,992	-	-
其他應收款、預付款項及按金	18,077	15,875	1,008	1,056
	185,939	462,867	1,008	1,056

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	136,803	409,554
少於30日	15,601	26,205
31至60日	4,437	4,835
61至90日	1,293	1,489
91至180日	3,148	3,199
超過180日	6,580	1,710
	167,862	446,992

應收賬款港幣31,059,000元(二零一二年：港幣37,438,000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

23 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款港幣16,454,000元(二零一二年：港幣17,518,000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	254	319
6至12個月	6,501	4,129
超過12個月	9,699	13,070
	16,454	17,518

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	17,518	15,312
減值撥備	43,214	42,693
撤銷無法收回債項	(41,027)	(39,762)
撥回未動用數額	(2,281)	(725)
出售附屬公司	(970)	-
於十二月三十一日	16,454	17,518

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

24 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	174,665	206,051	30	66
短期銀行存款	397,555	282,000	-	-
現金及現金等價物	572,220	488,051	30	66

25 股本及股份溢價

(a) 股本及股份溢價

	已發行 股份數目 (每股港幣 0.01元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	8,300,000,000	83,000	85,816	168,816
可換股票據獲轉換時股份增加 (附註ii)	5,400,000,000	54,000	463,352	517,352
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	13,700,000,000	137,000	549,168	686,168

附註：

- (i) 普通股法定總數為500億股(二零一二年：500億股)，每股股份面值為港幣0.01元(二零一二年：每股港幣0.01元)。所有已發行股份均已繳足。
- (ii) 於二零一二年六月六日，港幣540,000,000元之可換股票據於到期時以轉換價每股港幣0.10元獲悉數轉換為繳足普通股。該等可換股票據獲悉數行使，因此發行5,400,000,000股每股面值港幣0.01元之額外股份。

(b) 購股權

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

於年終尚未行使購股權之行使期及可行使價如下：

	可行使期	每份購股權 行使價 港幣元	購股權數目	
			二零一三年	二零一二年
授予董事之購股權	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。

財務報表附註

25 股本及股份溢價(續)

(b) 購股權(續)

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份尚未行使購股權均可行使。

於二零一三年十二月三十一日之尚未行使購股權之加權平均剩餘合約期為2.75年(二零一二年：3.75年)。

26 儲備
集團

	合併儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	可換股票據 儲備		匯兌儲備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
			港幣千元	港幣千元				
於二零一二年一月一日	(559,073)	14,918	517,352	(10)	562	323,153	296,902	
年度溢利	-	-	-	-	-	175,822	175,822	
兌換為數港幣540,000,000元之 可換股票據	-	-	(517,352)	-	-	-	(517,352)	
外幣換算差額	-	-	-	(18)	-	-	(18)	
於二零一二年十二月三十一日	(559,073)	14,918	-	(28)	562	498,975	(44,646)	
於二零一三年一月一日	(559,073)	14,918	-	(28)	562	498,975	(44,646)	
年度溢利	-	-	-	-	-	24,904	24,904	
解除出售附屬公司產生之 外幣換算差額	-	-	-	11	-	-	11	
外幣換算差額	-	-	-	17	-	-	17	
於二零一三年十二月三十一日	(559,073)	14,918	-	-	562	523,879	(19,714)	

財務報表附註

26 儲備(續)
公司

	實繳盈餘 港幣千元	可換股票據 儲備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	2,509	517,352	562	(64,022)	456,401
年度虧損	-	-	-	(14,863)	(14,863)
兌換為數港幣540,000,000元 之可換股票據	-	(517,352)	-	-	(517,352)
於二零一二年 十二月三十一日	2,509	-	562	(78,885)	(75,814)
年度溢利	-	-	-	599,234	599,234
於二零一三年 十二月三十一日	2,509	-	562	520,349	523,420

附註：

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

27 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	122,001	303,647	-	-
其他應付款及應付費用	29,787	42,590	1,456	864
	151,788	346,237	1,456	864

應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣15,906,000元(二零一二年：港幣32,152,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

財務報表附註

28 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	913	893
一年後但兩年內	930	910
兩年後但五年內	2,895	2,838
超過五年	5,292	6,285
	10,030	10,926

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。銀行貸款毋須於五年內悉數償還。

銀行貸款以本集團所持之投資物業(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

銀行貸款之實際利率為1.86厘(二零一二年：1.93厘)。銀行貸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
銀行貸款	10,030	10,926	10,030	10,926

公平值按以借款利率1.86厘(二零一二年：1.93厘)貼現之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	15,500	15,500

財務報表附註

29 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營溢利	29,523	201,933
應收賬款減值	40,933	41,968
折舊及攤銷成本	7,035	4,028
投資物業之公平值收益	(4,730)	(12,030)
出售附屬公司之收益	(2,205)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	208	282
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)
未計營運資金變動前之經營溢利	70,776	236,156
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	231,951	(374,431)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	(185,823)	239,772
經營業務所得之現金淨額	116,904	101,497

(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
出售負債淨值：		
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	-
出售附屬公司收益	2,205	-
總代價	2,000	-
出售附屬公司產生現金流出淨額：		
現金代價	2,000	-
出售現金及銀行結餘	(3,506)	-
	(1,506)	-

財務報表附註

30 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本公司已簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一二年：港幣29,780,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一三年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行信貸額港幣10,030,000元(二零一二年：港幣10,926,000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。

31 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	430	1,807
一年至五年	7	387
	437	2,194

32 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須於未來支付之最低租金如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	28,297	25,201
一年後但五年內	5,951	12,998
	34,248	38,199

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。

33 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入	(i)	39,187	42,313
收取有關連公司之代理費收入	(ii)	150	3,120
來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(iii)	1,825	1,707
支付予同系附屬公司之回贈	(iv)	63,482	59,912
支付予有關連公司之經營租金	(v)	2,551	1,796

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費用指按雙方相互協定之條款向同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 收取有關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向本公司一名董事及最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干公司提供的物業代理服務之代理費用。
- (iii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (iv) 支付予同系附屬公司之回贈指按雙方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (v) 本集團按雙方相互協定之條款，與本公司一名董事及最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。

(b) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	42,697	27,947
應收有關連公司款項	150	3,040
應付同系附屬公司款項	(21,565)	(51,049)

(c) 主要管理人員補償

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵金	7,151	20,213
退休福利成本	32	43
	7,183	20,256

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

財務報表附註

34 主要附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益[%]	
				二零一三年	二零一二年
Ketanfall Group Limited(附註)	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資控股	100	100
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港提供測量服務	100	100
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港向集團公司 提供庫務服務	100	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
香港置業(商業)有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
香港置業(工商)有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股每股面值 1美元之股份	於香港從事物業投資	100	100
Gainwell Group Limited(附註)	英屬處女群島	1股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資控股	100	100
樂權有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	於香港提供管理服務	100	100

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

投資物業詳情

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

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 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)
本年度					
收益	562,505	814,368	457,104	534,650	382,322
除稅前溢利	32,659	206,866	108,065	143,570	92,625
本公司權益持有人應佔溢利	24,904	175,822	91,343	121,095	77,458
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	94,148	87,500	97,926	93,445	67,841
於年底					
總資產	831,296	1,018,289	586,931	564,976	407,439
總負債	164,842	376,767	121,213	191,026	154,537
權益總額	666,454	641,522	465,718	373,950	252,902
現金及銀行結餘	572,220	488,051	406,813	316,002	230,478
每股數據					
每股盈利－基本(港仙)	0.182	1.283	0.669	0.888	0.571

附註：二零零九年至二零一一年之數字已就採納香港會計準則第12號(修訂本)－遞延稅項：收回相關資產作出重列。

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

www.midlandici.com.hk