

Embrace the vast opportunities
for innovative endeavours

創新迎接商機
擁抱千里機遇



目錄

公司資料	2
策略業務單位	3
年度大事及獎項	5
主席報告	8
策略回顧與規劃	10
董事簡歷	11
企業管治報告	15
企業社會責任報告	26
環境、社會及管治報告	33
董事會報告	38
管理層討論及分析	56
獨立核數師報告	57
綜合收益表	62
綜合全面收入報表	63
綜合資產負債表	64
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	66
綜合財務報表附註	67
投資物業詳情	135
五年財務概要	136

公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
黃山先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
孫德釗先生
黃山先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
何君達先生
黃山先生

提名委員會

何君達先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
黃山先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

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

百慕達法律顧問

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

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

策略業務單位



策略業務單位

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



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



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



於香港提供住宅物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣及轉介服務



本公司之合營公司，提供獨立理財策劃諮詢服務、保險經紀及理財服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供按揭轉介服務及有關資訊

年度大事及獎項



周年晚宴「美聯黃金號 邁向半世紀」

集團周年晚宴暨酒會假香港會議展覽中心隆重舉行，以「美聯黃金號 邁向半世紀」為主題，寓意美聯成立近50載，集團上下一直齊心前進，以雄厚根基為動力，走上創新發展的軌跡，全速直達璀璨未來。

晚宴規模盛大，城中發展商代表應邀蒞臨酒會，與管理層一同上台祝酒，以示未來攜手開拓更多商機。在豐富的表演及抽獎環節之外，更特別請來當紅女子組合「Super Girls」擔當表演嘉賓，傾情演出。前線精英們亦走上舞台，各展技藝。美聯物業港島、九龍及新界區，加上美聯工商舖的歌藝好手，參加「美聯好聲音」歌唱大賽，以精彩的歌舞將氣氛推上高峰，振奮高昂士氣。



連環推廣「感謝•回饋」客戶

集團秉承「顧客為主，服務為先」精神，因應客戶所需，不斷舉辦優惠活動「感謝•回饋」客戶支持，送出以阿搜為主角、精心設計的座枱月曆及利是封，亦向居屋向隅客贈送機械人吸塵機，並提供「再次上車」機會；更向租盤業主及買家送出「美聯收租保」，以「Smart Living」理念，提供層出不窮的紀念品和優惠、豐富的樓市資訊，務求全方位提升品牌的吸引力。

年度大事及獎項



囊括三項「香港投資者關係大獎」

集團致力推行企業化，確立優良管治機制，與股東保持緊密連繫，因而囊括由香港投資者關係協會舉辦的「香港投資者關係大獎」(上市公司小型股組別)之「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者會議」及「最佳年報」三個大獎，是為唯一獲獎地產代理集團，樹立行業優秀典範。



榮獲香港客戶中心兩項大獎

集團積極「聆聽客戶所需」，憑著前瞻性的眼光，於2016年創立「綜合客戶中心」，並於2017年推出嶄新的美聯「物密Chat」服務。服務推出不過短短1年，即榮獲香港客戶中心協會頒發被譽為業界奧斯卡的兩大客服獎項殊榮－「最佳全渠道應用客戶中心」銀獎及「最佳呼入客戶中心」銅獎，與多間大型企業並駕齊驅，反映集團的客服質素深受市場認可。



新盤連創佳績 獲發展商嘉許

集團緊捉市場商機，住宅部於新盤市場連創銷售佳績，與各大發展商合作無間，獲獨家代理委託銷售AVA 228、海棠路62號、One Eighty、逸璟•龍灣、南灣LARVOTTO等新盤項目；並於多個新盤勇奪銷售冠軍。



勇奪「最佳客戶體驗品牌」

集團開拓數碼領域，網絡應用推陳出新，在提升客戶體驗方面成效顯著，在《e-zone》「E世代品牌大獎2018」中勇奪「最佳客戶體驗品牌」殊榮，表揚集團在新科技世代下，以創新技術提升服務水平的成就。



7度榮獲「發展商最佳合作伙伴大獎」

集團與發展商合作無間，關係深厚，因而榮獲由《資本壹週》「資本傑出發展商大獎2018」頒發的「發展商最佳合作伙伴大獎」，7度獲得是項殊榮，更是全行唯一代理奪此獎項。

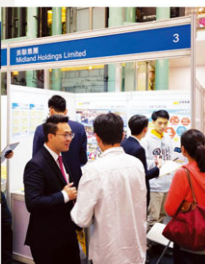
年度大事及獎項

**6度勇奪「智選物業代理品牌」大獎**

集團的市場策略與時並進，宣傳手法廣受推崇，於云云企業中脫穎而出，6度奪得《資本壹週》「智選物業代理品牌」大獎，品牌理念備受推崇。

**連續3年勇奪JobMarket「亞太傑出僱主大獎」及5度榮膺「卓越僱主大獎」**

集團重視人才發展，再次勇奪由JobMarket頒發的「亞太傑出僱主大獎」，並連續第5屆奪得「卓越僱主大獎」，「求才、育才、聚才」的管理哲學備受肯定。

**榮獲「友商有良」嘉許企業殊榮**

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

**連續6屆榮膺「香港傑出企業(主板組別)」**

集團品牌譽滿香港，連續第6屆榮膺《經濟一週》頒發的「香港傑出企業(主板組別)」，以及「非凡企業大獎」，是為香港唯一地產代理獲得以上兩大殊榮，以表揚集團的行業先驅地位。

**連續9年榮獲「人才企業1st」殊榮**

集團在人才培訓及發展方面表現卓越，成立「美聯大學堂」培育業界專才，致力推動行業專業化，連續第9年榮獲僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」-「人才企業1st」殊榮。

主席報告

業績回顧

Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）宣佈截至二零一八年十二月三十一日止年度，其錄得收益約港幣五十億一千萬元，較二零一七年同期下跌5.4%，權益持有人應佔綜合淨溢利則由約港幣一億九千三百萬元下跌69.9%至約港幣五千八百萬元。

期內，集團業績受不利因素拖累而有欠理想：一方面中美貿易戰爆發及環球經濟疲軟，導致本港住宅物業成交量下跌；另一方面，本地市場的激烈競爭亦令租金及相關開支上升。兩項因素令集團營運環境充滿挑戰。

整體經營環境漸趨不利

二零一八年上半年，整體經濟表現理想，息率持續處於低水平，令樓市氣氛維持良好。基於上半年發展商推盤步伐放緩，二手市場表現更優於大市。然而，隨著全球經濟及政治環境轉趨不明朗，特別是中美貿易戰及加息的憂慮，加上內地經濟放緩，下半年的市場情緒轉趨悲觀。根據政府統計處公佈，本港二零一八年第四季之本地生產總值增長為1.3%，較第三季之2.8%下跌超過一半，反映經濟下行之氛圍。因此，香港整體住宅市場於二零一八年下半年的交投狀況受拖累，導致成交金額及成交量較二零一八年上半年分別下跌26.1%及31.1%。

二零一八年下半年樓市表現強差人意

二零一八年上半年，香港樓價仍處於上升軌道，平均住宅物業呎價由年初的港幣12,425元，上升8.7%至年中的港幣13,501元**。為抑制樓價上升，香港政府於下半年落實徵收空置稅。雖然部分發展商因而加快項目的推出，唯全年總銷售仍較二零一七年下跌16.2%至15,633宗，創出自二零一三年以來的新低。另外，二手市場於二零一八年下半年的表現更強差人意，不單住宅物業價格由二零一八年七月到十二月錄得8.7%的跌幅，而且成交量與上半年相比更下跌41.3%。

前景

環球局勢不明朗 樓市前景審慎

環球經濟下行的勢態預料延續至二零一九年，中國在兩會期間將今年國內生產總值增長目標定在6至6.5%，為30年以來新低；同時，歐洲中央銀行亦指歐元區的經濟發展低於預期，並有需要推出新一輪刺激措施以促進經濟增長。有見及此，集團預計香港樓市表現短期內仍將受到不利因素所影響。儘管中美或許能就關稅達成若干協議，但兩國之間的貿易爭端仍有機會處膠著狀態；加上英國脫歐引發的後遺；以及近年興起的貿易保護主義，更為國際貿易與宏觀經濟前景增添不少變數。

* 僅供識別

** 資料來源：美聯樓價走勢圖

主席報告

此外，受貿易戰的衝擊，二零一八年中國國內生產總值增長率為6.6%，創28年以來的新低；香港則處於經濟放緩的期間，本地生產總值的增長由二零一七年的3.8%下降至二零一八年的3.0%。中港兩地的經濟放緩，加上香港政府計劃將公營房屋與私人房屋的比例由60:40上調至70:30，致使私人房屋單位的長期供應量預計有所下降，均為集團的營商環境帶來挑戰。加上香港樓價貴絕全球，投資及置業亦絕非易事。

大灣區發展注入新動力

儘管中美貿易磨擦對全球多個國家造成不穩定的影響，但同時更特顯了香港自由市場經濟的優勢。此外，高鐵及港珠澳大橋等多項大型基建項目相繼落成，帶動了中國內地遊客數量再創新高。據香港旅遊發展局資料顯示，二零一八年訪港旅客達6,515萬人次，比去年同期增長11.4%，當中中國內地訪港旅客達5,104萬人次，比去年同期增長更達14.8%。雖然目前中國內地遊客的消費能力有所減弱，但相信隨著訪港旅客數量的新高，總體而言仍會為香港零售市場及經濟環境帶來正面影響。

隨著《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，大灣區的核心發展亦進入了一個全新階段。中國政府銳意將大灣區變革為全球領先的創新中心，並推動大灣區內城市間的基礎設施連接，及加強香港作為國際金融、航運和貿易中心，以及離岸人民幣業務中心的角色，相信將為香港帶來長期裨益。隨著市場對加息陰影的緩和，本地用戶對物業需求將逐漸回升；另外，基於海外市場的政治和經濟風險越見增加，預計內地居民對香港物業的需求亦有望隨之上升。即使集團對二零一九年香港樓市前景持審慎態度，但長遠而言仍充滿希望。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工對集團所作的貢獻，並藉此機會感激各個股東及客戶對集團的持續支持，我們將繼續盡心竭誠提供優質服務，為集團開拓更美好明天。

主席

黃建業

香港，二零一九年三月二十八日

策略回顧與規劃

改善成本效益保競爭優勢

面對市況下行及本地營商環境愈加嚴峻，集團一直積極地改善整體成本效益，藉此保持市場競爭力。除了透過數碼營銷提升廣告效益，集團亦不時檢視前線員工的銷售表現，同時檢討佣金回贈。此外，集團致力於強化分行網絡，並已取得理想成效，長遠而言，將有助優化資源分配及提升營運效益。

期內一手市場放緩，無疑對集團業績構成負面影響。然而，觀塘「凱匯」的強勁銷售或成為發展商重新審視定價策略的催化劑，有利二零一九年新盤銷售量的回升，預期一手和二手市場的結構可能因此產生變化，集團將繼續密切關注市場情況並作出相應措施。

一如所料，期內豪宅市場的表現跑贏大市，集團將繼續加強並拓展其豪宅市場的業務板塊。

提升顧客服務與體驗

隨著市況環境急速變化，集團將與時並進，繼續投放更多資源於創新及科技。二零一八年下半年，集團推出了內部移動應用程式「M One」，是集團推行互動移動工作平台的重要里程碑。同時，集團不斷發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台，並獲得良好的進展。例如，即時線上聊天服務已擴大覆蓋範圍至涉足中國地區，以及協助促成非住宅物業的交易。

集團的信貸業務亦於二零一八年下半年開始運作，將有助集團建構完整的業務生態圈及全方位銷售平台，涵蓋物業搜尋、代理，以至財務服務。

積極部署大灣區戰略

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》落實出台，而香港高鐵及港珠澳大橋等多項大型基建亦相繼落成，將有助全面推進內地與香港及澳門互利合作。為配合大灣區的經濟新發展，集團已成立戰略小組，以捕捉市場機遇。戰略小組將積極制訂業務發展計劃，以滿足市場需求，並把握大灣區機遇。

憑藉積極的成本效益措施，以及有效的業務擴展策略，集團將繼續力求進步，在香港以至大灣區深化市場。儘管二零一九年市況仍充滿挑戰，集團將監測風險，制定新業務策略，把握當前商機。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一九年三月二十八日

董事簡歷



董事會:

前排：黃建業
後排左至右：何君達、黃永昌、黃山、黃靜怡、黃子華、孫德釗、張錦成

執行董事

黃建業先生

69歲，為本公司之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過45年經驗。彼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榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

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

董事簡歷

黃靜怡女士

38歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事及自二零一一年三月起出任本公司之副主席，並自二零一一年八月起至二零一四年十二月獲調任為本公司之董事總經理前，曾任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會以及主席辦公室之成員。

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

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

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

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

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

黃女士為本公司主席兼執行董事黃建業先生之女兒。

黃子華先生

55歲，自二零一二年十一月起出任本公司之董事總經理及執行董事。彼為本公司風險委員會之主席。彼於一九九三年加入本集團及自二零一一年十二月起為主席辦公室之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。黃子華先生持有工商管理碩士學位及彼為皇家特許測量師學會之專業會員。彼於香港地產代理業務擁有逾30年經驗。

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

黃子華先生自二零一八年起擔任美聯工商舖之顧問。

* 僅供識別

** Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)(本公司之上市聯營公司，一家在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)及其附屬公司

董事簡歷

張錦成先生

55歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月為本集團之顧問。張先生負責本集團中國部「美聯中國」及澳門部「美聯澳門」之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上擁有逾33年之豐富經驗並服務本集團達27年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

非執行董事

黃永昌先生

58歲，自二零一七年十一月起為本公司之非執行董事。

黃先生為特許結構工程師及特許建築測量師，並持有土木工程學理學士學位。彼現為普繙控股有限公司之董事，其附屬公司從事（其中包括）建築測量服務、物業估值服務、物業管理服務及房地產中介服務。於向香港特別行政區政府及多個知名組織的私營機構提供在建築設計及工程、項目管理及物業發展規劃方面之顧問服務範疇上，黃先生擁有豐富經驗。

黃先生為認可人士、香港測量師學會資深專業會員以及皇家特許測量師學會、英國結構工程學學會及香港工程師學會之會員。彼亦為香港專業建築測量顧問公會之主席、發展局土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會委員及屋宇署結構工程師註冊事務委員會候補委員。彼曾為律師紀律審裁團之成員。

獨立非執行董事

何君達先生

54歲，自二零一七年六月起為本公司獨立非執行董事、審核委員會與提名委員會之主席，及薪酬委員會之成員。

何先生為香港執業會計師及華普天健(香港)會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於審計及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生自二零零七年十二月起為美聯工商舖之獨立非執行董事。彼曾分別於二零零八年三月至二零一二年五月為Suncorp Technologies Limited新確科技有限公司、於二零零四年九月至二零零八年七月為CIAM Group Limited事安集團有限公司*(現稱FDG Kinetic Limited五龍動力有限公司)及於二零零七年五月至二零零八年四月為The Sun's Group Limited新銀集團有限公司*(現稱Silk Road Logistics Holdings Limited絲路物流控股有限公司)之獨立非執行董事，上述三家公司皆於聯交所主板上市。

董事簡歷

孫德釗先生

55歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾32年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及特許管理會計師公會及香港證券及投資學會會員。

黃山先生

62歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾35年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理以及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

企業管治報告

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

企業管治常規

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

董事會負責本公司之管理，其中包括制定業務策略、領導及監督本公司的事務、批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告、考慮股息政策、及批准購股權之授出或本公司資本結構之任何變動或須公布的交易。董事會作出整體決策，並將考慮工作細節交由本公司之執行委員會負責。

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

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

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

(ii) 董事會組成

董事會現時有八名董事，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成載列如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

企業管治報告

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除黃建業先生為黃靜怡女士之父親外，董事會各成員之間並無關連。

董事履歷詳情載於本年報第11頁至第14頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

黃靜怡女士及黃子華先生為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，彼等之角色及職責載於本年報第12頁。董事總經理直接向董事會匯報。本集團相關策略業務單位之高級行政人員負責履行及監察其業務單位之業務營運。

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。董事會定期會議通告會於至少十四天前發出予董事，彼等獲給予機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第21頁。

(v) 非執行董事

非執行董事黃永昌先生之指定任期為一年。獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及黃山先生之指定任期分別為一年半、一年及一年。彼等均須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退，惟符合資格重選連任。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事，而當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長之規定，並符合上市規則第3.10A條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

(vi) 提名、委任及重選董事

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

企業管治報告

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事(續)

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

(vii) 董事培訓

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

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

年內，董事已閱讀培訓材料及參與網絡培訓，內容涵蓋董事會及董事指引、對企業管治守則及相關上市規則審視的諮詢結論。董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

董事	有關《董事會及董事指引》、 對《企業管治守則》及 相關上市規則條文的 諮詢總結及／或 其他相關主題之培訓
執行董事	
黃建業先生	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
張錦成先生	✓
非執行董事	
黃永昌先生	✓
獨立非執行董事	
何君達先生	✓
孫德釗先生	✓
黃山先生	✓

企業管治報告

董事會轄下之委員會

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

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

(i) 執行委員會

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

(ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，於本年報日期，主席為獨立非執行董事何君達先生，其他兩名成員為孫德釗先生及黃山先生。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，審核委員會其中兩名成員具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會之書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考量羅兵咸永道會計師事務所提交之中期財務資料審閱報告及年度財務報表審核報告、審閱外聘核數師之核數及非核數服務之核數策略、工作範圍、質素、費用及委聘條款，以及評估其獨立性、基於審閱及評估結果向董事會推薦續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師、審閱內部審核報告及風險管理報告及監察建議行動之實行情況以及內部監控及風險管理系統之有效性、批准內部審核計劃，及審閱持續關連交易及本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。本公司外聘核數師應邀出席會議並參與討論。董事會就本公司外聘核數師之續聘與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要角色及職責包括：

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

企業管治報告

董事會轄下之委員會(續)

(ii) 審核委員會(續)

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並制定舉報政策。

(iii) 薪酬委員會

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。於本年報日期，薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他四名成員為黃建業先生、黃靜怡女士、何君達先生及黃山先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

於二零一八年，薪酬委員會曾舉行一次會議。年內，薪酬委員會檢討董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准及檢討本集團之整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及釐定個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身之薪酬待遇。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1
港幣9,000,001元－港幣9,500,000元	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1
港幣11,000,001元－港幣11,500,000元	1

年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第105頁至第108頁之綜合財務報表附註11。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。於本年報日期，提名委員會之主席為獨立非執行董事何君達先生，其他四名成員為黃建業先生、黃靜怡女士、孫德釗先生及黃山先生。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

於二零一八年，提名委員會曾舉行一次會議。年內，提名委員會評核獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、人數及組成、建議董事會通過重選退任董事、檢討董事會多元化政策，以及就延續董事之任期提出建議供董事會批准。

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

本公司已採納提名政策以列出當提名委員會考慮委任或重選候選人為董事的提名程序以及遴選及推薦準則。

本公司認同和接納擁有一個多元化董事會的裨益，並認為董事會層面的多元化是保持競爭優勢的必要元素。因此，本公司於二零一三年八月採納董事會多元化政策。一個多元化的董事會將包涵具備不同才能、技能、知識、地區、行業及專業經驗、文化及教育背景、種族、年齡、性別及其他特質之董事會成員。甄選候選人乃按一系列多元化範疇為基準，而最終決定則按照如候選人獲選為董事將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出。提名委員會認為現時的董事會組成已達致上述董事會多元化政策所載的目標。

(v) 風險委員會

本公司於二零一六年一月一日成立風險委員會，其書面職權範圍可於本公司網站查閱。風險委員會之主席為本公司董事總經理兼執行董事黃子華先生，其他三名成員為首席法律顧問、首席財務官及內部審計部主管。

於二零一八年，風險委員會曾舉行兩次會議。年內，風險委員會接納有關審閱風險管理系統及框架之結果及意見之報告、討論已被辨認為可能對本集團有重大影響之該等風險的處理措施以及審閱風險管理系統及框架之有效性。

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

企業管治報告

董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、風險委員會會議及股東大會之出席紀錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險委員會	股東周年大會
執行董事						
黃建業先生(主席)	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1
黃子華先生(董事總經理)	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
張錦成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事						
黃永昌先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
何君達先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1
孫德釗先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1
黃山先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1

附註：風險委員會其他成員並非董事。

企業管治報告

董事進行證券交易之操守守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內所有適用時間一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益詳情載於本年報之董事會報告第47頁至第48頁。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零一八年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之綜合財務報表。於編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，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二零一八年綜合財務報表之申報責任載列於本年報第57頁至第61頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

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

核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（就其向本集團提供之審核及非審核服務）之酬金載列如下：

	應付或已付之費用	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	2,720	2,478
中期業績審閱	573	573
其他非審核服務（稅務及其他專業服務）	650	660
費用總額	<u>3,943</u>	<u>3,711</u>

企業管治報告

風險管理及內部監控

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

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

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

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

來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險獲辨識後會被妥善處理。有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行，載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告，並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報，董事會信納本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、員工所接受培訓課程及有關預算之充足度。

內幕資料

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

公司秘書

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

企業管治報告

與股東之溝通及投資者關係

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

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

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

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

本公司之二零一八年股東周年大會已於二零一八年六月一日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項(包括重選個別退任董事)提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事會主席及其他董事會成員，以及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一八年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

企業管治報告

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

董事會須按本公司之公司細則於遞呈要求當日持有不少於附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之股東向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求時不延遲地召開股東特別大會。

倘董事會於遞呈該項要求後二十一日內未能召開股東特別大會，則遞呈要求的人士或代表全體遞呈要求的人士總投票權過半數之任何人士本身可召開股東特別大會，惟因此而召開之任何大會不得於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

(ii) 於股東大會提呈建議之程序

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

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

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

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

本公司股東提名人選參選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

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

企業社會責任報告

大行觀點彰展輿論權威

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



美聯會5週年回饋會員支持

美聯會成立5周年，為回饋會員支持，優惠不斷升級的同時，更舉辦連串層出不窮的活動，包括「暑期親子一日遊」、「合味道杯麵工作坊」、「Pizza Express親子兒童薄餅派對班」等，以關顧會員家庭，攜手締造優質生活。

優質樓市講座 實踐資訊教育

延續「先了解、後投資」理念，集團針對市場對住屋的需求，舉辦樓市講座及睇樓團，集睇樓、地區考察與樓市教育等元素，為客戶提供最新樓市資訊，履行投資置業的教育責任。



企業社會責任報告



揚威「第50屆傑出推銷員獎」

集團匯聚及培育業界優秀人才，旗下共30位前線精英勇奪香港管理專業協會頒發的第50屆「傑出推銷員獎」殊榮，港澳得獎人數更為全行之冠，人才培訓與發展成就深獲各界肯定。

持續革新網站 數碼創新迎機遇

美聯網站設計版面持續革新，配合市場發展，領先全行推出大灣區專頁，提供中港兩地詳盡樓市數據及居住配套資訊；又精心製作全新居屋專頁，提供資格驗算、買賣須知及居屋屋苑盤源等入市資訊，助市民安居置業。與此同時，革新版「專業代理 Agent Blog」亦隆重登場，以全面的代理資訊建立專業形象，以開拓客源及商機。



優化流動工作平台

推出革新銷售效率方案「M One」及優化「放盤易」兩大手機程式，提供管理樓盤及客戶通訊資料的強大功能，助前線銷售人員，突破時間地域規限，達到隨時隨地做生意的目的。

企業社會責任報告



關愛員工「Midland, We Care」系列啟動

集團秉承關愛的企業價值，處處關顧員工需要，推出「Midland, We Care」系列，為員工送上關懷。首次活動為婦女節茶聚，一眾同事分享現代職業女性個人與事業持續發展之道，並在各後勤辦公室派發養生食品，讓所有同事都感受到祝福和關愛。

榮獲首屆「環境社會企業管治大獎2018」

集團保護環境不遺餘力，因而獲《經濟一週》頒發首度舉行的「環境社會企業管治大獎2018」，以肯定集團在社會和環境保護持續發展方面的高度貢獻。



榮獲「ISO 14064-1: 2006」溫室氣體排放盤查證書

集團重視保護環境，積極推動減碳，於辦公室減少溫室氣體排放措施，因而榮獲國際標準組織頒發「ISO 14064-1: 2006」溫室氣體排放盤查證書，肯定集團在環保方面的努力。



響應環保節能獲嘉許

集團不遺餘力推動環保節能，獲環境運動委員會主辦的「香港綠色機構認證」頒發減廢證書(卓越級別)，並榮獲中電「創新節能企業大獎」2018的「齊心節能大獎」，以及環境局「戶外燈光約章」鉑金獎，表揚集團對地球可持續發展的貢獻。



企業社會責任報告



「回味經典，邁向未來」中央專業部門周年晚宴

中央專業部門周年晚宴以「回味經典，邁向未來」為主題，集團管理層及全體後勤員工穿上經典電影角色服飾，展示集團上下士氣高昂、齊心「追夢圓夢」，成為集團的「超級英雄」。

「精英會」多元化活動振士氣

「精英會」匯聚業界尖子，透過舉辦多元化活動團結會員士氣，包括為感受基建優勢，特別乘坐高鐵到訪大灣區不同城市，考察大型國內新盤；並積極回饋社會，為幫助本港傷健人士的慈善機構「香港復康力量」籌募善款，貫徹「關愛」的企業價值。



再度獲頒「開心工作間」標誌

集團「以人為本」，著重建立和諧共進的工作空間，獲香港提升快樂指數基金及生產力促進局評為「開心工作間」企業，表揚集團與員工積極攜手打造愉快工作環境。

榮獲「家庭友善僱主」殊榮

集團「以人為本」，多年來積極推動工作生活平衡，因而再獲民政事務局及家庭議會頒發「家庭友善僱主」殊榮，以肯定集團對弘揚家庭關愛文化的領航作用。



企業社會責任報告

連續5年支持「學校起動」計劃

集團支持「學校起動」計劃已踏入第5年，持續為夥伴學校香港聖公會何明華會督中學提供全方位支援，包括資助該校興建多元學習廊，並支持學生參與「趁墟做老闆」展銷會及「生涯規劃日」，又舉辦職前講座等，讓學生為未來投身社會早作準備。



近百人團隊參與公益金百萬行

集團積極回饋社會，出錢出力支持由香港公益金舉辦的年度慈善步行活動「公益金50週年百萬行」，派出近百人團隊參與活動，徒步體驗「中環及灣仔繞道」，以行動為社會上有需要人士送暖。

連續15年獲「商界展關懷」標誌

集團熱心公益，連續15年榮獲由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌，以表揚集團多方面全力履行社會責任，發揚「關愛」的企業價值。



企業社會責任報告



參與「友·導向」計劃

集團秉持「育人為才」宗旨培育未來社會棟樑，獲邀請參與由扶貧委員會籌劃的「友·導向」計劃，提供為期兩天的工作體驗機會，帶領學生走出校園，進入職場，助他們拓闊視野，規劃未來。

連續14年支持善寧會「登山善行」

集團連續14年支持善寧會「登山善行」，參賽隊伍為慈善全力以赴出戰短途賽，寓運動於公益，合力回饋社會，幫助需要接受善終服務的人士。



全力支持華懋行

集團肩負企業社會責任，全力支持由華懋集團舉辦的慈善步行活動「華懋行」，捐款成為「銀贊助」機構外，員工亦組隊參與，身體力行支持是項宣揚節能減碳訊息的活動，為保護環境出一分力。



企業社會責任報告



連續4年榮獲九龍樂善堂「愛心企業」

集團鼎力支持九龍樂善堂公益活動，派出義工隊參與「樂善堂甜心行動」及「樂善共迎中秋日」慈善探訪活動，向有需要的長者獻上關懷，因而再度獲頒「愛心企業」感謝狀。

連續7年參與「新地公益垂直跑」

集團連續7年贊助由新鴻基地產主辦的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」，派出員工挑戰逾2,000級樓梯，登上位於100樓的「天際100香港觀景台」，以支持本地兒童及青少年服務。



積極支持聖雅各福群會活動

美聯不遺餘力支持聖雅各福群會公益活動，連續6年全力支持「助學改變未來」計劃，更派出義工團隊帶領小學生參與「有機食品及傳統手工藝工作坊」，讓學童從中了解有機食品及社區傳統文化，成為未來棟樑。



連續8年贊助「健康快車慈善跑步行」

集團連續8年贊助由健康快車主辦的「慈善跑步行」，員工踴躍參與，致力為健康快車火車醫院籌募經費，助內地的貧困白內障患者重見光明。



環境、社會及管治報告

本報告乃根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編制，並涵蓋自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止的報告期間。

環境

排放物

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

商業外遊節約政策

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

支持本地供應商採購政策

在符合我們要求的條件下，優先考慮及選用本地供應商。在採購過程中，我們亦會集中要購買的物品以減少運輸次數，從而減低運輸工具排放。

室內空氣質素政策

最直接和最有效改善室內空氣質素的方案是先控制氣體排放源頭。本集團會將影印機放置在遠離僱員工作範圍的地方，亦會定期安排清洗冷氣機及隔塵網以及提供空氣清新機以提升能源效益。

本集團已實施碳排放量化工作，對本集團總辦事處運作所產生的溫室氣體按ISO14064-1:2006標準進行盤查。經第三方獨立核查機構的確認，本集團總辦事處於報告期間的直接及能源間接溫室氣體排放量為129.84公噸二氧化碳當量，其中絕大部分來自使用電力。我們會持續監察溫室氣體排放量，並繼續推行各項環保措施。

資源	排放量(二零一八年)	排放量(二零一七年)
溫室氣體		
直接排放	23.67公噸二氧化碳當量	31.16公噸二氧化碳當量
能源間接排放	106.17公噸二氧化碳當量	105.45公噸二氧化碳當量

廢棄物政策

本集團已委聘指定的紙張回收公司，該公司專門從事紙張回收，並與供應商合作回收碳粉盒。我們會繼續實施回收政策，並積極鼓勵僱員使用廢物分類設施。本集團於報告期間沒有產生及排放任何重大有害廢棄物及廢氣，而日常營運時所產生的一般垃圾均會交由合資格承辦商處理。

環境、社會及管治報告

環境(續)

資源使用

為珍惜資源，本集團採取了多元化節能措施，包括：

節省電力措施

- 使用節能產品，如LED、感應開關裝置及T5/T8光管
- 盡量採用自然光及使用「分區」節能法，關掉閒置的照明及空調系統
- 使用較淺色牆身及天花以增強反光度及照明效率
- 預設在指定時間內將沒有運作的電器產品自動關掉
- 安裝時間掣以準確控制戶外燈光及分行設備的開關時間

減少用紙措施

- 盡量將文件存檔電子化
- 提醒僱員要盡可能雙面印刷

節約用水措施

- 於茶水間及洗手間貼上標貼提醒僱員珍惜用水

可持續發展採購

- 優先使用具較高能源效益的辦公室設備
- 選購森林認證體系認可計劃(PEFC)下獲認證的紙品

資源循環再用

- 循環使用分行／辦公室的文具
- 循環使用有用的設備及裝置以減少垃圾的製造

本集團的一般營運並沒有涉及任何包裝物料。於報告期間，本集團於香港的物業消耗的電力資源及水資源如下：

資源	耗用量(二零一八年)	耗用量(二零一七年)
電力	10,415,401千瓦時	9,495,612千瓦時
水	4,740立方米	6,723立方米

本集團相信採取以上措施將會提高僱員節約能源及珍惜用水的意識。

環境及天然資源

本集團積極支持綠色活動。本集團已於2016年簽署《戶外燈光約章》，承諾於指定時段關掉戶外燈光以紓減戶外燈光造成的光污染問題。於報告期間，本集團旗下有134間分行獲頒「鉑金獎」。

另外，本集團亦參加了中電環保節能機構嘉許計劃2018，並取得「齊心節能大獎」。

環境、社會及管治報告

社會

僱傭

我們除了致力遵守與僱傭有關的條例，例如僱傭條例、最低工資條例、個人資料(私隱)條例、有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例以及有關職業安全及健康的條例外，本集團制定了僱傭政策，確保僱員獲得公平的對待。

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

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

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

- 醫療保障計劃；
- 出差津貼；
- 手提電話津貼；
- 考試假；
- 生日假；
- 恩恤假；
- 婚假；
- 義工假；
- 關懷家庭假；
- 優於法例的分娩假期；
- 員工買賣／租賃樓宇減佣福利；
- 培訓資助；
- 資深員工福利；及
- 美勵行動 – 員工活動津貼。

環境、社會及管治報告

社會(續)

健康與安全

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

- 定期為工作間進行風險評估，以採取適當措施將風險降至最低；及
- 制定酷熱天氣警告生效時的外勤衣著標準，減低僱員中暑風險。

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

發展及培訓

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

勞工準則

本集團的勞工準則以遵守所在地勞工法例為基本大原則，根據本集團的人力資源統計數據，本集團並沒有於報告期內聘請15歲或以下的僱員，以維護兒童安全及健康成長的權利。本集團成立了「美勵行動」，定期推出員工優惠及舉辦不同活動，如足球、籃球及馬拉松等，亦舉行不同類型的興趣班及工作坊，為員工締造聚首一堂之聯誼機會，藉此提高彼此及部門之間的溝通，凝聚員工的團隊精神，營造愉快的工作氣氛。

供應鏈管理

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

產品責任

本集團的主要客戶為物業的買家、賣家、業主及租客。本集團視客戶為重要權益人，規定所有前線員工必須以專業的態度，向顧客盡力提供準確的市場資訊。本集團繼續發展及提升以客戶為中心的全面銷售平台，如即時線上聊天服務，透過客戶回訪、多元化社交及數碼平台等渠道，致力提升用家體驗。本集團已取得國際質量管理系統ISO 9001：2015認證。我們亦不時進行神秘顧客巡查，以提高客服水平。

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

環境、社會及管治報告

社會(續)

反貪污

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

社區投資

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

於報告期間，本集團曾參與多項社區活動，詳情載於本年報「企業社會責任報告」一節。

美聯慈善基金於二零零四年成立，美聯物業每月捐贈每宗二手交易的0.1%佣金予本基金。截至二零一八年十二月三十一日，本集團義工服務時數合計共501小時。

獎項與成就

於報告期間內，本集團獲取多個獎項及成就，詳情載於本年報「年度大事及獎項」一節。

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之業務載於綜合財務報表附註37。

本集團按經營分部劃分之截至二零一八年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註8。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第62頁之綜合收益表。

董事會已就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股港幣0.032元(二零一七年：無)，並已於二零一八年九月二十一日派發。

董事會不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一七年：每股普通股港幣0.05元)。

股息政策

本公司已採納一項股息政策為按本集團之盈利表現和現金流量狀況及業務環境，提供相對穩定派息比率。

鑑於其增長潛力，本集團擬維持穩定的財務狀況及持有充足數量的現金，以把握任何可能不時出現之擴充及投資機會。

業務審視

本集團業務之中肯審視、自二零一八年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第8頁至第9頁之主席報告、第10頁之策略回顧與規劃及第56頁之管理層討論及分析。關於本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第8頁至第9頁之主席報告及第89頁至第96頁之綜合財務報表附註5。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第56頁之管理層討論及分析。有關本集團環境政策及表現之討論載於本年報第33頁至第37頁之環境、社會及管治報告。上述各節構成本報告一部分。

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

董事會報告

業務審視(續)

與主要權益人的關係

本集團與其主要權益人(包括僱員、客戶及股東)均保持良好關係。

僱員

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

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

客戶

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

股東

本集團致力透過穩健及有效之企業管治常規和程序提升股東價值及保障股東權益。有關企業管治常規及程序的進一步討論載於本年報第15頁至第25頁之企業管治報告。

遵守相關法律及規例的情況

由於本集團的主要業務為地產代理，因此本集團謹慎遵守地產代理條例及一手住宅物業銷售條例的規定。本集團致力遵守個人資料(私隱)條例的規定及個人資料私隱專員公署發出的指引。為確保遵守適用法律及規例，本集團定期為其員工安排培訓課程，亦不時向其員工發出指引及內部通告。

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

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

董事會報告

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及附註36。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣881,000元(二零一七年：港幣877,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第112頁。

股本

本公司於年內股本之詳情載於綜合財務報表附註26。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣570,626,000元(二零一七年：港幣547,595,000元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第136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。

董事會報告

董事會

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

根據本公司之公司細則第87條，黃建業先生、孫德釗先生及黃山先生須於本公司應屆股東周年大會上輪值退任，惟均符合資格及願意重選連任。

本公司已接獲所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內在不予賠償(法定補償除外)的情況下終止之服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

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

獲准許的彌償條文

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

董事會報告

與股份掛鈎協議

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

本公司之購股權計劃詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

購股權計劃

二零零二年購股權計劃

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

(a) 目的

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

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

(c) 可予發行之股份總數

於本年報日期，就所有尚未行使購股權可予發行之股份總數為14,568,320股（相當於本公司已發行股份約2.03%）。由於二零零二年購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿，自該日起概無授出購股權。

(d) 每名符合資格人士可獲授權益上限

每名符合資格人士在任何十二個月期間內根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份之1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准（該等符合資格人士及其聯繫人須放棄表決），並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

董事會報告

購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之符合資格人士可獲授權益上限

倘符合資格人士為本公司之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，則每名該等符合資格人士在任何十二個月期間內根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東另行批准，而本公司所有關連人士須於該股東大會上放棄表決(惟任何關連人士可於股東大會上對有關決議案投反對票，前提是其如此投票意向已於將向本公司股東發送之通函內表明)及須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

每名按二零零二年購股權計劃之條款接納要約之符合資格人士可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據二零零二年購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

二零零二年購股權計劃下已授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會全權酌情釐定及通知符合資格人士之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

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

(i) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

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

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

董事會報告

購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃

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

(a) 目的

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

(b) 參與者

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

(c) 可予發行之股份總數

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

(d) 每名參與者可獲授權益上限

每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份之1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人或(倘參與者為本公司之關連人士)其聯繫人(定義均見上市規則)須放棄表決，並須遵守上市規則訂明之其他規定。

董事會報告

購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授權益上限

倘參與者為本公司之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，則每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之所有購股權予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期之收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東批准，而本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)須於該股東大會上放棄表決。

(f) 行使購股權之時限

每名按二零一六年購股權計劃之條款接納要約之參與者可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據二零一六年購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

二零一六年購股權計劃下已授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會全權酌情釐定之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

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

(i) 二零一六年購股權計劃之剩餘年期

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

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權變動

於年內根據二零零二年購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	購股權數目				於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一八年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內授出	於年內 註銷/失效	於年內行使		
現任董事								
黃建業先生	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
黃靜怡女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一二年九月三十日
孫德釗先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
總計			<u>14,568,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,568,320</u>	

有關根據本公司購股權計劃已授出購股權之會計政策之資料，於綜合財務報表附註4(r)(iii)提供。

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

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		相關股份數目		總計	佔本公司 已發行有投 票權股份之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)			
黃建業先生	24,490,000	169,894,144 (附註2)	7,209,160		201,593,304	28.08%
黃靜怡女士	—	—	7,209,160		7,209,160	1.00%
孫德釗先生	—	—	150,000		150,000	0.02%

附註：

- 該等相關股份指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 該等股份由Sunluck Services Limited持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。隨著結好證券有限公司代表Sunluck Services Limited提出附條件自願現金部分要約後，Sunluck Services Limited已收購57,443,680股本公司股份，合共227,337,824股本公司股份擁有權益。有關部分要約的更多詳情，請參閱Sunluck Services Limited與本公司聯合刊發日期為二零一九年一月十八日的綜合要約文件及日期為二零一九年三月八日的公告。黃建業先生因此擁有或被視為擁有本公司251,827,824股股份及7,209,160股相關股份權益，合共為259,036,984股本公司股份，佔本公司已發行有投票權股份約36.08%。
- 本公司授予上述董事之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔相聯法團已發行有投票權股份之概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註4)	法團權益/ 受控法團之 權益	總計	
美聯工商舖	黃建業先生	12,245,000	515,452,680 (附註5)	-	-	434,782,608 (附註6)	962,480,288	53.31%
美聯工商舖	黃子華先生	200,000	-	132,000 (附註7)	9,000,000	-	9,332,000	0.52%
美聯工商舖	張錦成先生	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000	0.06%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	-	-	5	5%
力濤集團有限公司	黃子華先生	5	-	-	-	-	5	5%

附註：

4. 該等相關股份指董事因獲授下列美聯工商舖購股權而持有之權益：

姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	購股權數目		行使期間
			於二零一八年 一月一日	於二零一八年 十二月三十一日	
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	3,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	3,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	3,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	500,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日

5. 80,670,072股股份由Sunluck Services Limited持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有，而434,782,608股股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited間接全資擁有。於本報告刊發日期，黃建業先生亦被視為透過本公司間接擁有美聯工商舖610,976,997股股份權益。
6. 該等相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按轉換價每股港幣0.46元行使隨附於根據於二零一七年一月十日之一項收購協議由美聯工商舖發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予Wealth Builder之434,782,608股股份。
7. 該等股份指由黃子華先生之配偶以實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股/ 相關股份數目	持股身分/權益性質	佔本公司 已發行有投 票權股份之 概約百分比
鄧美梨女士(附註2)	201,593,304 (L) (附註1)	配偶之權益/家屬權益	28.08%
Southern Field Trading Limited(附註3)	169,894,144 (L)	受控法團之權益/法團權益	23.66%
Sunluck Services Limited(附註3)	169,894,144 (L)	實益擁有人/實益權益	23.66%
Sun Life Financial, Inc.(附註4)	86,248,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	12.01%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.(附註4)	86,248,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	12.01%
Massachusetts Financial Services Company(附註4)	80,266,100 (L) 5,982,000 (L)	投資經理/其他權益 受控法團之權益/法團權益	11.18% 0.83%
劉宏智先生(附註5)	75,666,000 (L)	受控法團之權益/法團權益	10.54%
Surplus Gain Global Limited(附註5)	75,666,000 (L)	實益擁有人/實益權益	10.54%
Edgbaston Investment Partners LLP(附註6)	59,864,000 (L)	投資經理/其他權益	8.34%
Edgbaston Asian Equity Trust(附註6)	43,460,000 (L)	實益擁有人/實益權益	6.05%
Hosking Partners LLP(附註6)	50,206,193 (L)	投資經理/其他權益	6.99%

備註：(L) – 好倉

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接及間接持有之194,384,144股普通股股份；及(ii)黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有7,209,160股相關股份。
2. 鄧美梨女士被視為擁有之194,384,144股普通股股份及7,209,160股相關股份與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中黃建業先生項下所披露之同一批本公司股份及相關股份有關。本公司授予其配偶黃建業先生之購股權詳情載於本年報「購股權計劃」一節下之「二零零二年購股權計劃」分節。隨著結好證券有限公司代表Sunluck Services Limited提出附條件自願現金部分要約後，黃建業先生擁有或被視為擁有本公司251,827,824股普通股股份及7,209,160股相關股份權益。鄧美梨女士亦被視為於同一批本公司股份及相關股份中擁有權益。關於部分要約的更多詳情，請參閱Sunluck Services Limited與本公司聯合刊發日期為二零一九年一月十八日的綜合要約文件及日期為二零一九年三月八日的公告。
3. 兩次所述之169,894,144股普通股股份與本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中黃建業先生項下所披露之同一批本公司股份有關。隨著結好證券有限公司代表Sunluck Services Limited提出附條件自願現金部分要約後，Sunluck Services Limited已收購57,443,680股本公司普通股股份，合共227,337,824股本公司普通股股份擁有權益。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的股份擁有權益。關於部分要約的更多詳情，請參閱Sunluck Services Limited與本公司聯合刊發日期為二零一九年一月十八日的綜合要約文件及日期為二零一九年三月八日的公告。
4. 於Sun Life Financial Inc.([SLF])被視為擁有權益的86,248,100股普通股股份好倉的權益詳情如下：

Massachusetts Financial Services Company([MFS])透過本身及其100%受控法團持有合共86,248,100股普通股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.([SLCFS])擁有94.68%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC([SLF (US) I])擁有99.91%權益的附屬公司。SLF (US) I為SLF的間接全資附屬公司。

MFS為SLCFS及SLF的附屬公司。因此，MFS所持86,248,100股普通股股份權益與SLCFS及SLF之權益重疊。
5. 75,666,000股普通股股份由劉宏智先生直接全資擁有之Surplus Gain Global Limited持有。
6. 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零一八年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

載於綜合財務報表附註35之本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已就該等關連／持續關連交易遵守上市規則下之披露規定。

董事會報告

持續關連交易

以下為若干本公司關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及於年內持續之本公司已根據上市規則就其作出相關公告之交易。

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一七年十月二十三日之公告披露)

1. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(「旭亨」)(作為租戶)與本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(「Gold Sphere」)(作為業主)於二零一七年十月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一七年十一月一日起至二零一九年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣51,000元，並無免租期及租戶有選擇權以市值租金續租兩年。
2. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「德勝」)(作為許可方)於二零一七年十月二十三日訂立許可協議，據此，許可方授出於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向亞皆老街之外牆指明位置上安裝及顯示標牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一七年十一月一日起至二零一九年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣109,000元。
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)與黃建業先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(「時暉」)(作為業主)於二零一七年三月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣52,000元，並無免租期及續租權。
4. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為被許可方)與黃建業先生直接全資擁有之公司時暉(作為許可方)於二零一七年三月三十日訂立許可協議，據此，許可方授出於九龍麼地道75號南洋中心地下層P18及P19號停車位之使用許可，作為本集團員工之停車位，自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣6,000元。
5. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Gold Sphere(作為業主)於二零一七年一月四日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一七年一月十日起至二零一九年一月九日止為期兩年，月租為港幣54,000元，並無免租期及續租權。
6. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一六年十月十二日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一六年十月十五日起至二零一八年十月十四日止為期兩年，月租為港幣28,300元，並無免租期及續租權。

董事會報告

持續關連交易(續)

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一七年十月二十三日之公告披露)(續)

7. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃建業先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一六年七月十二日訂立租賃協議，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15樓部份位置之物業，作為本集團之辦公室，自二零一六年七月十二日起至二零一八年七月十一日止為期兩年，月租為港幣17,500元，並無免租期及續租權。
8. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司時暉(作為業主)於二零一六年七月七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一六年七月八日起至二零一八年七月七日止為期兩年，月租為港幣48,400元，並無免租期及續租權。

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告披露)

9. 美聯工商舖(美聯工商舖集團由二零一六年十二月二十三日起不再為本公司附屬公司)之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一六年四月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-17號之物業，作為本集團之辦公室，自二零一六年五月一日起至二零一八年四月三十日止為期兩年，二零一六年五月一日起至二零一七年四月三十日止期間之月租為港幣195,000元及二零一七年五月一日起至二零一八年四月三十日止期間之月租為港幣207,000元，並無免租期及續租權。
10. 本公司之間接全資附屬公司旭亨(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一六年四月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一六年四月十六日起至二零一八年四月十五日止為期兩年，月租為港幣78,000元，並無免租期及續租權。

董事會報告

持續關連交易(續)

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

11. 本公司之間接全資附屬公司美聯物業代理(深圳)有限公司(作為租戶)與本公司副主席、董事總經理兼執行董事及黃建業先生與鄧美梨女士之女兒黃靜怡女士(作為業主)於二零一六年三月十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於中華人民共和國深圳市南山區南油大道東、創業路北保利城花園1#、2#樓商舖107B之二之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一六年三月十八日起至二零一九年三月十七日止為期三年，二零一六年四月七日起至二零一七年三月六日止之月租為人民幣24,000元(相等於港幣28,800元)；二零一七年三月七日起至二零一七年四月六日止之月租為人民幣24,774.19元(相等於約港幣29,729元)；二零一七年四月七日起至二零一八年三月六日止之月租為人民幣25,200元(相等於港幣30,240元)；二零一八年三月七日起至二零一八年四月六日止之月租為人民幣26,012.91元(相等於約港幣31,215元)；二零一八年四月七日起至二零一九年三月六日止之月租為人民幣26,460元(相等於港幣31,752元)；二零一九年三月七日起至二零一九年三月十七日止之月租為人民幣9,389.03元(相等於約港幣11,267元)，並享有由二零一六年三月十八日至二零一六年四月六日止之免租期及租戶可於租賃期屆滿之日前一個月提出續租要求，在同等條件下，租戶對租賃此物業有優先承租權。

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

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

本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發出的香港核證聘用準則3000(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團上述持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本年報第51頁至第53頁所披露的持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。本公司已將核數師報告副本呈交聯交所。

董事會報告

董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條須予披露自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告所作出披露以來的董事資料變動如下：

黃永昌先生已於二零一八年七月一日起獲委任為發展局土地及建設諮詢委員會轄下屋宇建設小組委員會委員。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於綜合財務報表附註10。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於綜合財務報表附註37。

借款

本集團於二零一八年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

薪酬政策

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

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

董事於本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益如下：

黃建業先生於美聯工商舖擁有權益，而黃靜怡女士於美聯工商舖集團出任董事之職。美聯工商舖集團與本集團從事地產代理、測量及信貸業務。

黃永昌先生於普縉控股有限公司及該集團旗下的若干公司擁有權益及／或出任董事之職。該集團從事物業估值、物業管理及地產代理業務。

本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立於上述公司的業務並按公平基準進行其業務。

除上文所披露者外，於年內，概無董事在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於應屆股東周年大會獲續聘連任。

代表董事會

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

主席

黃建業

香港，二零一九年三月二十八日

* 僅供識別

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣942,290,000元(二零一七年：港幣1,158,645,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣255,500,000元(二零一七年：港幣359,900,000元)，及其償還期表列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
須於一年以內償還	255,500	359,900

於二零一八年十二月三十一日，資產負債比率為17.5%(二零一七年：26.4%)，資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為1.2(二零一七年：1.2)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為3.99%(二零一七年：14.21%)，乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一八年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣2,436,318,000元(二零一七年：港幣1,975,100,000元)。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。本公司董事(「董事」)將繼續採取適當財務政策，從而維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零一八年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣59,572,000元(二零一七年：港幣60,679,000元)及港幣74,796,000元(二零一七年：港幣57,350,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣2,326,024,000元(二零一七年：港幣2,186,067,000元)。

本集團之現金及現金等價物以港幣、人民幣及澳門幣列值，而本集團之借貸則以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。

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

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,753,818,000元(二零一七年：港幣2,397,000,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣296,977,000元(二零一七年：港幣387,006,000元)。

僱員資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用6,563名全職僱員(二零一七年：7,452名)，其中5,428名為營業代理、573名為辦公室後勤員工及562名為前線支援員工。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致美聯集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第62至134頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>物業代理費用的收益確認</p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(t)及6(i)。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣4,984,100,000元，佔 貴集團所呈報收益的99.5%。</p> <p>收取代理費收入的權利包含可變或以未來事件的結果為條件的代價元素。將收取的實際代理費收入取決於(其中包括)買家與賣家完成交易、基於常規行業慣例的價格折讓及買家選擇的付款計劃而定。</p> <p>管理層估計其在計及過往可收回比率及交易失敗風險以及個別交易的價格折讓後，倘其後與可變代價相關的不確定因素已解決，將不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下很可能收取的物業代理費收入金額。</p> <p>由於管理層已就將須確認的物業代理費用金額作出重大及主觀的判斷及估計，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們了解、評估及測試有關物業代理費用的收益確認的主要管理控制措施(包括相關資訊科技系統)的設計及運作成效。我們已決定就我們的審計而言，我們可倚賴該等控制措施。</p> <p>我們抽樣測試計算過往可收回費率的相關數據。</p> <p>我們抽樣測試根據合約所載條款、交易完成進度及其他相關因素確認的可變代價。我們評估不同代價的估算時亦參考一般市況及管理層對個別訂約方的知識。</p> <p>我們認為已取得的證據及已執行的程序可支持管理層所作的判斷及估計。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>應收賬款減值</p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(i)及6(ii)。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣2,686,200,000元，其中已確認減值撥備約港幣138,700,000元。</p> <p>貴集團使用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有應收賬款的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。管理層經考慮應收賬款的賬齡概況、彼等就客戶及市況的知識後，估計個別重大應收賬款減值。管理層將具有類似信貸風險特征和賬齡情況的剩餘應收賬款分組，及根據各組的過往信貸虧損比率估計預期信貸虧損比率並作出調整，以反映就釐定客戶日後結付應收款項能力屬相關的宏觀經濟因素的現有及前瞻性資料。管理層亦通過考慮其後的償款狀況，評估預期信貸虧損估算是否充足。</p> <p>預期信貸虧損的估計涉及管理層作出重大判斷，釐定不同來源的內部及外部數據使用，以確定過往信貸虧損經驗及就預期未來變動調整這一經驗，而該等因素全部具有一定程度的不確定性，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們有關管理層的應收賬款減值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解、評估及核實管理層於減值評估過程中履行的主要控制措施，尤其是識別已減值應收款及根據全期預期信貸虧損模式計算撥備的方法。 透過抽樣檢查所作假設的輸入數據，例如過往付款記錄、任何與客戶糾紛或客戶索償的通訊記錄及其後結付記錄，評估管理層對過往信貸虧損率的評估。 與管理層討論以了解年結日各重大逾期應收賬款的狀況、有關訂約方的資料及其後結款情況(如有)。 通過抽樣檢查假設的輸入數據與外部數據來源，核實撥備金額的計算及評估管理層評估的信貸風險的預期未來變動。 抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。 <p>根據所履行政程序的結果，我們認為管理層在應收賬款減值方面使用的判斷及假設有可得憑據支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭立欽。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	7	5,010,221	5,294,115
其他收入及收益	9	5,882	13,436
員工成本	10	(2,596,653)	(2,712,435)
回贈		(1,235,698)	(1,352,541)
廣告及宣傳開支		(52,355)	(62,319)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(706,914)	(623,216)
金融資產淨減值		(47,706)	(61,749)
折舊及攤銷成本		(55,346)	(49,437)
其他經營成本		(270,874)	(253,774)
經營溢利	12	50,557	192,080
融資收入	13	546	813
融資成本	13	(16,711)	(20,762)
應佔合營企業業績	20	27,849	30,975
應佔聯營公司業績	21	16,295	31,962
除稅前溢利		78,536	235,068
稅項	14	(20,402)	(41,616)
年度權益持有人的溢利		58,134	193,452
股息	15	22,977	35,902
每股盈利	16	港仙	港仙
基本		8.10	26.94
攤薄		7.95	26.45

綜合全面收入報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度權益持有人之溢利	58,134	193,452
其他全面收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值收益	1,156	–
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	1,435	(16,304)
可供出售金融資產之公平值收益	–	2,665
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	–	(1,575)
年度其他全面收入/ (虧損)總額(扣除稅項)	2,591	(15,214)
年度權益持有人之全面收入總額(扣除稅項)	60,725	178,238

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	17	136,518	140,235
投資物業	18	91,160	90,591
土地使用權	19	1,072	1,174
於合營企業之權益	20	45,637	49,254
於聯營公司之權益	21	376,650	360,355
可供出售金融資產	22	–	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產	22	5,635	–
遞延稅項資產	30	17,093	19,432
應收貸款	24	4,425	–
		678,190	668,069
流動資產			
應收賬款及其他應收款	23	2,907,556	2,583,475
可收回稅項		27,102	2
應收貸款	24	38,758	–
短期銀行存款	25	4,584	–
現金及現金等價物	25	937,706	1,158,645
		3,915,706	3,742,122
總資產			
		4,593,896	4,410,191
權益及負債			
權益持有人			
股本	26	71,805	71,805
股份溢價	26	223,505	223,505
儲備	27	1,160,788	1,066,469
權益總額			
		1,456,098	1,361,779
非流動負債			
遞延稅項負債	30	3,980	3,846
流動負債			
應付賬款及其他應付款	28	2,874,810	2,626,842
借款	29	255,500	359,900
應付稅項		3,508	57,824
		3,133,818	3,044,566
總負債			
		3,137,798	3,048,412
權益及負債總額			
		4,593,896	4,410,191

第62至第134頁的綜合財務報表由董事會於二零一九年三月二十八日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註27)	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	71,805	223,505	1,066,469	1,361,779
初次應用香港財務報告準則第15號之影響(附註3(b))	-	-	92,473	92,473
於二零一八年一月一日之經重列結餘	71,805	223,505	1,158,942	1,454,252
全面收入				
年度溢利	-	-	58,134	58,134
其他全面收入				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值收益	-	-	1,156	1,156
外幣換算差額	-	-	1,435	1,435
全面收入總額	-	-	60,725	60,725
與擁有人進行交易				
已付二零一七年末期股息(附註15)	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年中中期股息(附註15)	-	-	(22,977)	(22,977)
	-	-	(58,879)	(58,879)
於二零一八年十二月三十一日	71,805	223,505	1,160,788	1,456,098
於二零一七年一月一日	71,805	223,505	888,231	1,183,541
全面收入				
年度溢利	-	-	193,452	193,452
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	(16,304)	(16,304)
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	2,665	2,665
於出售可供出售金融資產後解除投資重估儲備	-	-	(1,575)	(1,575)
全面收入總額	-	-	178,238	178,238
於二零一七年十二月三十一日	71,805	223,505	1,066,469	1,361,779

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	31	88,207	271,586
(已付)／已退還香港利得稅		(97,879)	13,359
已付海外稅項		(551)	(750)
已付利息		(16,711)	(20,762)
經營業務(所用)／所得之現金淨額		(26,934)	263,433
投資業務之現金流量			
購買物業及設備	17	(53,807)	(52,967)
出售投資物業所得款項		–	4,150
可供出售金融資產之資本回報		–	6,086
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報		2,549	–
到期日由存款日期起超過三個月之銀行存款增加		(4,584)	–
已收銀行利息		546	813
已收一家合營企業股息		31,466	50,000
投資業務(所用)／所得現金淨額		(23,830)	8,082
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款		(5,337,800)	(12,658,600)
來自銀行貸款所得款項		5,233,400	12,662,900
已付權益持有人股息		(58,879)	–
融資活動(所用)／所得現金淨額		(163,279)	4,300
現金及現金等價物(減少)／增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		1,158,645	876,490
匯兌差額		(6,896)	6,340
於十二月三十一日之現金及現金等價物	25	937,706	1,158,645

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

該等綜合財務報表已於二零一九年三月二十八日獲董事會批准。

2 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。此綜合財務報表乃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按公平值計入其他全面收入之金融資產作出修訂。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於下文附註6披露。

(a) 於二零一八年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

以下新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度強制執行，而採納以下新訂香港財務報告準則的影響於附註3披露。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第9號關於金融資產分類及金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第15號關於收益確認時間及可變代價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之會計政策變動詳情分別披露於附註3(a)及3(b)。

以下準則之新詮釋及修訂本於二零一八年一月一日開始的財政年度強制執行，但對本集團於當前及過往會計期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二零一四年至二零一六年週期

* 僅供識別

綜合財務報表附註

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一八年尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃(附註)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性(新詮釋)	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出繳	待定

附註：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將致使絕大部分租賃於承租人之綜合資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。

根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

本集團預期將使用簡化追溯法採納該準則，當中首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響將確認作滾存溢利年初結餘的調整，且並無重新呈列比較數字。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可取消經營租賃承擔約港幣740,000,000元。就採納香港財務報告準則第16號後，經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為金融負債及使用權資產。金融負債將按攤銷成本計量。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並在租賃期內按直線法折舊。

綜合全面收益表的租賃開支由折舊及利息開支取代。採納新訂準則將對本集團的財務表現產生影響，而與香港會計準則第17號相比，租賃期早期將產生較高開支，並於租賃期內遞減，將導致租賃期餘下部分的開支減少。

出租人會計處理將無重大變動。因此，本集團預計不會對綜合財務報表產生任何重大影響。但是，明年將有一些額外的披露。

本集團將繼續評估採納香港財務報告準則第16號的全面影響，並將於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告中提供進一步的披露。

除上述準則外，並沒有其他尚未生效準則預計對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」對本集團綜合財務報表的影響。

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動。在香港財務報告準則第9號之過渡條文許可下，本集團選擇不重列比較數字。因此，採納香港財務報告準則第9號所引致的重新分類調整亦無於二零一七年十二月三十一日的綜合資產負債表反映，惟於二零一八年一月一日的期初綜合資產負債表確認。

採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策出現下列變動。

金融資產及負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要分類：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。香港財務報告準則第9號下金融資產分類乃根據管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵而作出。

於股本證券之投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以買賣目的而持有且於初始確認投資時，本集團選擇指定投資按公平值計入其他全面收入(不得轉入損益)，因此，其後公平值變動於其他全面收入確認。該等選擇以個別工具基準作出，並僅於發行者認為投資符合股本定義時方可作出。作出該選擇後，於其他全面收入累計之金額仍將保留在金融資產公平值儲備(不得轉入損益)直至出售投資為止。於出售時，於金融資產公平值儲備(不得轉入損益)累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資之股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入(不得轉入損益))作為其他收入於損益確認。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產及負債的分類(續)

董事已根據於二零一八年一月一日存在的事實及情況審閱及評估本集團於當日的金融資產，由於股票投資基金為持有至其合約完結日之長線戰略性投資，本集團選擇此投資為按公平值計入其他全面收入(不得轉入損益)。本集團的金融資產分類變動及有關影響於下表概述：

綜合資產負債表(摘錄)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告 準則第9號之影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
非流動資產			
可供出售金融資產	7,028	(7,028)	—
按公平值計入其他全面收入之金融資產	—	7,028	7,028
權益			
投資重估儲備	2,922	(2,922)	—
按公平值計入其他全面收入之金融資產之儲備	—	2,922	2,922

預期信貸虧損模型下的減值

本集團須就根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括應收賬款及其他應收款、現金及現金等價物、短期銀行存款及按攤銷成本計量的金融資產)的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關金融工具於預計年內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款及其他應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所許可的簡化法，規定預期全期虧損須自首次確認應收賬款後確認，金額等同其全期預期信貸虧損。

於採納香港財務報告準則第9號前，本集團經考慮應收賬款之賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收款項減值。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)**(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)***預期信貸虧損模型下的減值(續)*

於二零一八年一月一日，董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要的成本或努力獲取的合理有據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。本集團已就預期信貸虧損模型於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估，對二零一八年一月一日之資產淨值及保留溢利之期初結餘均沒有重大影響。

本集團須修訂其他按攤銷成本計量的金融資產的減值方法。本集團按前瞻性原則，對其他按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按12個月預期信貸虧損釐定，對本集團而言並非重大。

(b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團已於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」，導致會計政策作出變更。

香港財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」(涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益)及香港會計準則第11號「建築合約」(規定了建築合約之會計處理)。

本集團以修改追溯法採納香港財務報告準則第15號，即採納的新準則將被應用於所有採納日時之合約，累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認，且比較數字將不予重列。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

下表列示於財務報表內單獨列報項目期初結餘的調整。並無載入不受變動影響的列報項目。

綜合資產負債表(摘錄)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告 準則第15號的影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
流動資產			
應收賬款及其他應收款	2,583,475	227,294	2,810,769
流動負債			
應付賬款及其他應付款	2,626,842	135,736	2,762,578
應付稅項	57,824	(915)	56,909
權益			
保留盈利	997,128	92,473	1,089,601

過往會計政策變動之性質及影響的進一步詳情列載如下：

(i) 香港物業代理業務之代理費收入

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素，代價為可變或取決於未來事件的結果。實際將予收取的代理費收入取決於(其中包括)買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例釐定之價格優惠及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第15號可確認收益前，倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量，則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及集體基準估計相關應收賬款之減值，當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收賬款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取的代價金額。估計之可變代價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變代價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的代價金額中。因此，根據香港財務報告準則第15號，可變代價的收入確認門檻提高導致收益減少，而減少相關應收賬款減值撥備可減輕其對溢利的影響。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)**(b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)**

(i) 香港物業代理業務之代理費收入(續)

就不可收回代理費收入於採納香港財務報告準則第15號時終止確認的減值撥備金額之披露載於綜合財務報表附註5(a)(i)。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初保留盈利並無重大影響。

(ii) 來自中國物業代理業務的代理費收入

採納香港財務報告準則第15號對來自於中國一手物業市場提供物業代理服務的收益確認時間有重大影響。

於過往會計期間，本集團於提供服務及未來經濟利益可能流入本集團時確認來自於中國一手物業市場提供物業代理服務的收益。實際將收取的代理費收入取決於(其中包括)買賣雙方交易完成、根據行業慣例釐定的價格優惠及買方選擇的付款計劃。考慮到市場狀況、客戶概況、本集團商業慣例、中國法律及法規環境及其他相關因素，僅於解決或然事項的不確保因素時(與本集團通常收取現金的時間一致)，收益方能通常被視為可靠地計量。

根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計就所提供服務而收取的總代價(包括可變代價估計)。可變代價乃已確認的累計收益於未來期間極大可能不會出現重大撥回之金額，前提是與可變代價有關的不確定因素其後獲得解決。

據此，應用香港財務報告準則第15號將導致提前確認收益，方式為估計當提供服務時，將就有關合約確認的可變代價最低金額，而本集團之前並無確認收益，直至全部或然事件的不確定因素得以解決為止。與本集團過往所採納的會計政策相比，根據香港財務報告準則第15號，有關合約的相關直接成本亦將會被提前確認。

由於會計政策出現此變動，因此本集團已就二零一八年一月一日的期初結餘作出調整，導致保留盈利增加港幣92,473,000元。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

- (iii) 由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，於截至二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響之披露

下表總結採納香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的估計影響，方法是把倘被取代準則繼續於二零一八年適用而非香港財務報告準則第15號，並將綜合財務報表中根據香港財務報告準則第15號所呈報的金額與根據香港會計準則第18號本應確認的假設金額進行比較。該等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據香港財務 報告準則第15號 所呈報的金額 (A) 港幣千元	根據香港會計準則 第18號的假設金額 (B) 港幣千元	差異： 二零一八年 採納香港財務報告 準則第15號的 估計影響 (A)-(B) 港幣千元
因採納香港財務報告準則第15號而受影響的 截至二零一八年十二月三十一日止年度的 綜合收益表項目：			
收益	5,010,221	5,085,814	(75,593)
員工成本	(2,596,653)	(2,629,353)	32,700
回贈	(1,235,698)	(1,216,566)	(19,132)
金融資產淨減值	(47,706)	(76,604)	28,898
經營溢利	50,557	83,684	(33,127)
除稅前溢利	78,536	111,663	(33,127)
稅項	(20,402)	(20,070)	(332)
年度權益持有人應佔溢利	58,134	91,593	(33,459)
每股盈利	港仙	港仙	港仙
基本	8.10	12.76	(4.66)
攤薄	7.95	12.61	(4.66)

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

- (iii) 由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，於二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響之披露(續)

	根據 香港財務報告準則 第15號所呈報的金額 (A) 港幣千元	根據香港會計準則 第18號的假設金額 (B) 港幣千元	差異： 二零一八年採納 香港財務報告準則 第15號的估計影響 (A)-(B) 港幣千元
<i>因採納香港財務報告準則第15號而受影響的 截至二零一八年十二月三十一日止年度的 綜合全面收入報表項目：</i>			
年度權益持有人應佔溢利	58,134	91,593	(33,459)
年度權益持有人應佔全面收入總額 (扣除稅項)	60,725	98,504	(37,779)
<i>因採納香港財務報告準則第15號而所影響的 於二零一八年十二月三十一日的 綜合資產負債表項目：</i>			
應收賬款及其他應收款	2,907,556	2,741,267	166,289
總資產	4,593,896	4,427,607	166,289
應付賬款及其他應付款	2,874,810	2,762,632	112,178
應付稅項	3,508	4,091	(583)
總負債	3,137,798	3,026,203	111,595
儲備	1,160,788	1,106,094	54,694
權益總額	1,456,098	1,401,404	54,694
<i>因採納香港財務報告準則第15號而受影響的 截至二零一八年十二月三十一日止年度的 經營溢利與經營業務所產生的 現金淨額對賬中項目(附註31)：</i>			
經營溢利	50,557	83,684	(33,127)
金融資產淨減值	47,706	76,604	(28,898)
應收賬款及其他應收款變動	(154,356)	(232,936)	78,580
應付賬款及其他應付款變動	133,834	150,389	(16,555)

重大差異乃由於上述會計政策變化所產生。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在綜合收益表中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認有關該實體的任何數額以猶如本集團已直接處置相關資產或負債的方式入賬。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至綜合收益表或按適用香港財務報告準則所規定／許可者轉撥至另一類權益。

(ii) 獨立財務報表

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(a) 綜合賬目(續)****(iii) 合營企業**

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

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

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

(iv) 聯營公司

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

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

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

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(a) 綜合賬目(續)**

(iv) 聯營公司(續)

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

在聯營股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

(b) 分部報告

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

(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。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團之呈報貨幣港幣呈列。

(ii) 交易及結餘

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

以外幣列值分類為可供出售之貨幣證券之公平值變動，在該證券攤銷成本變動產生之換算差額與證券賬面值其他變動之間予以分析。有關攤銷成本變動之換算差額在綜合收益表確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收入確認。

按公平值計入損益之權益等非貨幣金融資產及負債之換算差額則於綜合收益表確認，作為公平值收益或虧損之一部分。按公平值計入其他全面收入的權益等非貨幣金融資產的換算差額，則計入其他全面收入。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(c) 外幣換算(續)**

(iii) 集團旗下公司

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

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

綜合入賬時，換算海外業務之淨投資所產生匯兌差額及借款之匯兌差額，均計入權益內。處置或出售部分海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於綜合收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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

(d) 物業及設備

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

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

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

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

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

(f) 於合營企業、聯營公司之投資及非金融資產減值

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

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(g) 金融資產**

由二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為按攤銷成本列賬的金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產。該分類取決於金融資產的收購目的而定。管理層於初始確認時決定其金融資產的分類。

(i) 按攤銷成本列賬的金融資產

按攤銷成本列賬的金融資產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。其計入流動資產，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。按攤銷成本列賬的金融資產於綜合資產負債表分類為「應收賬款及其他應收款」及「應收貸款」。

(ii) 按公平值計入其他全面收入之金融資產

按公平值計入其他全面收入之金融資產為並非持作買賣之股本工具投資，其將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷之選擇以入賬列為按公平值計入其他全面收入之股權投資。

確認及終止確認

常規金融資產買賣於交易日期確認，本集團於當日承諾購買或出售資產。當收取金融資產現金流的權利屆滿或已經轉移，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。

計量

在初始確認時，本集團按公平值加上直接歸屬於購買金融資產之交易成本對金融資產進行計量。

— 按攤銷成本列賬之金融資產

為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息之資產被分類成按攤銷成本計量之資產。該等財務之利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認所產生之任何收益或虧損直接在損益中確認，並以其他收益／(虧損)與外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於綜合收益表中列為單獨項目。

— 按公平值計入其他全面收入之金融資產

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股權投資之公平值收益及虧損，則於終止確認投資後，公平值收益及虧損隨後並不會重新分類至損益。當本集團收取款項之權利確立時，該等投資之股息繼續在損益中確認為其他收入。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(g) 金融資產(續)**

計量(續)

— 按公平值計入其他全面收入之金融資產(續)

按公平值計入其他全面收入計量的股本投資減值虧損(及減值虧損撥回)並不會自其他公平值變動分開呈報。

於二零一八年一月一日前，本集團將其金融資產分類為貸款及應收款及可供出售金融資產。管理層於初始確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 貸款及應收款

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

(ii) 可供出售金融資產

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

確認及終止確認

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入損益之金融資產之交易成本確認。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。

計量

可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利息法按攤銷成本列賬。

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

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(g) 金融資產(續)**

計量(續)

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

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

(h) 抵銷金融工具

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

(i) 金融資產減值

(i) 由二零一八年一月一日起適用的政策

本集團評估應收賬款、其他應收款、按金及應收貸款的預期信貸虧損撥備。按公平值計入其他全面收入(不得轉入損益)的金融資產不需進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的可能性加權估計。

按全期基準計量，即該等虧損為適用預期信貸虧損模式的項目預計年期內所有可能發生的違約事件預期將產生的虧損。

當存在客觀減值證據時，會個別評估應收賬款及應收貸款的虧損撥備。就沒有客觀證據的其餘應收賬款，則按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。預期信貸虧損使用撥備矩陣基於本集團的過往信貸虧損經驗作出估算，當中會就債務人特定因素及於報告日期對現時和預測整體經濟環境的評估進行調整。

本集團按前瞻性基準評估與其他應收款相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(i) 金融資產減值(續)****(ii) 於二零一八年一月一日前適用的政策**

本集團於各報告期末評估是否有金融資產或一組金融資產已減值客觀證據。僅當資產初次確認後發生一項或多項事件而產生客觀減值證據(「虧損事件」)及該虧損事件(或多個事件)對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流產生能可靠估計的影響時，則視作金融資產或一組金融資產已減值及已產生減值虧損。

減值憑據包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、利息或本金付款拖欠、其可能破產或進行其他財務重組的跡象及觀察可得數據表示估計未來現金流量有可計量的減少(如期後發生的變動或經濟狀況發生與違約相關的變動)。

就貸款及應收款類別，虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值之間的差異計算。資產賬面值作出扣減及虧損金額於綜合收益表內確認。

(j) 應收賬款及其他應收款

應收賬款為於日常業務過程中向客戶提供服務之應收款項。倘預期可於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回應收賬款及其他應收款，則有關款項乃分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款初始按公平值確認及其後按攤銷成本使用實際利率法及扣除信貸虧損及減值撥備計量。

(k) 應收貸款

應收貸款指授予僱員的貸款及授予客戶的物業按揭貸款。倘預期將於一年或一年以內收回應收貸款，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。

(l) 現金及現金等價物

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

(m) 股本

發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(n) 應付賬款及其他應付款**

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(o) 借款

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

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

(p) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以作指定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至資產大致上可作指定用途或銷售為止。

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

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

(q) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(q) 稅項(續)**

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

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

(r) 僱員福利**(i) 僱員應得假期**

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

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

(iii) 以股份為基礎的付款

以權益結算之股份交易

本集團設有多項以權益結算的股份基礎酬金計劃，據此，實體視僱員所提供服務為本集團權益工具(購股權)的代價。僱員就獲授購股權所提供服務的公平值確認為開支。將予支銷總金額參照所授出購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件，例如實體的股價；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響，例如盈利能力、銷售增長目標及留聘實體僱員至特定時限；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員儲蓄或指定時間內控股股份)。

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(r) 僱員福利(續)****(iii) 以股份為基礎的付款(續)***以權益結算之股份交易(續)*

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

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

集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

(s) 撥備

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

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

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

(t) 收益確認

本集團將本集團一般業務過程中提供服務或其他人士根據租賃使用本集團資產而產生的收入分類為收益。

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(t) 收益確認(續)**

有關本集團收益及其他收入確認政策的更多詳情如下：

(i) 物業代理業務的代理費

物業代理業務的代理費在提供服務時(通常為交易方首次達成協議時)確認。

收益為估計代價總額，包括就提供物業代理服務交換所得可變代價的估算。

估計之可變代價在初始確認時只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變代價相關之不稱定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的代價金額中。

比較期間的收益在未來經濟利益可能將流入本集團、金額能可靠計量及各活動的特定標準已達成的情況下予以確認。由於物業代理業務的代理費的會計政策變動，已對二零一八年一月一日的年初結餘作出調整(見附註3(b))。

(ii) 移民顧問服務收入

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。

(iii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入按直線法確認。

(iv) 網上廣告收入及其他服務收入

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。

(v) 應收貸款利息收入及融資收入

應收貸款利息收入及融資收入按時間比例以實際利息法確認。

(u) 經營租賃

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

綜合財務報表附註

4 主要會計政策概要(續)**(v) 股息分派**

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在綜合財務報表確認為負債。

(w) 或然負債

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

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

5 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

本集團就其現金及現金等價物、短期銀行存款、應收貸款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。

風險管理

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況及合約條款以定期檢討各個別應收貸款及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。

就應收貸款而言，本集團透過由擔保人提供信貸保障及針對應收貸款及應收利息收取抵押品(例如位於香港的物業)來減低信貸風險。個人風險限額按照管理層所設限額，根據客戶提供的抵押品價值及內部或外部評級而設定。

金融資產減值

本集團的應收貸款及應收賬款根據預期信貸虧損模式計算。雖然現金及現金等價物、短期銀行存款及按攤銷成本列賬的金融資產亦受限於香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)**(a) 財務風險因素(續)**

(i) 信貸風險(續)

應收貸款

本集團採用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收貸款的預期信貸虧損。

為計量預期信貸虧損，本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也在整個報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理可靠的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級(如有)
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險大幅增加
- 支持責任的抵押品價值或第三方擔保質素重大變動或信貸提升措施
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的付款狀況變動。

應收賬款

本集團的應收賬款就共同信貸風險特徵歸類：

- 一手物業市場交易
- 其他交易

就來自一手物業市場交易的應收賬款而言，對方主要為大型公司並擁有穩健的財務狀況，管理層認為信貸風險不高。

就來自其他交易的應收賬款而言，對方主要為個人。倘有客觀證據顯示個別應收賬款已經減值，則對該等應收賬款進行虧損撥備評估，並按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

就其餘來自其他交易的應收賬款(不付出過大成本就無法取得計量全期預期信貸虧損的客觀證據)而言，本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法，使用全期預期虧損撥備，集體計量該等應收賬款的預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

為計量預期信貸虧損，該等應收賬款已根據逾期日數歸類。

預期虧損比率乃根據12個月的最近已完成銷售付款記錄資料及該期間所經歷的相應信貸虧損記錄計算。過往虧損比率已作調整，以反映宏觀因素的當前及前瞻性資料，其影響客戶結算應收款的能力(如有)。

據此，應收賬款於二零一八年十二月三十一日的虧損撥備按下列方式釐定：

	預期虧損比率 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備		
			個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	0.6%-20.0%	2,487,377	(3,941)	(1,773)	(5,714)
逾期少於30日	0.4%-66.7%	40,705	(1,746)	(506)	(2,252)
逾期31至60日	3.1%-81.1%	15,317	(477)	(509)	(986)
逾期61至90日	8.2%-86.1%	6,013	(1,379)	(605)	(1,984)
逾期超過90日	42.9%-100%	136,805	(102,556)	(25,218)	(127,774)
		2,686,217	(110,099)	(28,611)	(138,710)

附註：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。就未逾期應收賬款計提的虧損撥備包括源自壞賬及交易告吹的信貸風險。就逾期應收賬款計提的虧損撥備只包括源自壞賬的信貸風險。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

根據香港會計準則第39號的比較資料

於二零一八年一月一日前，僅當存在客觀減值證據時才確認減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，港幣180,834,000元的應收賬款被釐定為已減值。

於二零一七年十二月三十一日，未被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	港幣千元
即期(未逾期)	2,147,197
逾期少於30日	40,058
逾期31至60日	14,355
逾期61至90日	10,833
逾期超過90日	29,095
	2,241,538

於二零一八年十二月三十一日的應收賬款年末虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日	180,834
採納香港財務報告準則第15號時終止確認的金額	(52,060)
於二零一八年一月一日的年初虧損撥備	128,774
年內在損益確認的虧損撥備增加	47,706
年內作為不可收回而撇銷的應收款	(37,770)
於二零一八年十二月三十一日	138,710

當合理預期不可收回時即撇銷應收賬款。

應收賬款的減值虧損於經營溢利中呈列作減值虧損淨額。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)**(a) 財務風險因素(續)**

(i) 信貸風險(續)

其他按攤銷成本列賬的金融資產

就其他按攤銷成本列賬的金融資產(包括按金及其他應收款)而言，管理層參考對方的過往違約率及當前財務狀況，認為其信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。減值撥備根據12個月預期信貸虧損釐定，數額接近零。

其他按攤銷成本列賬的金融資產的減值虧損於經營溢利中呈列作減值虧損淨額。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

(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。

本集團有外幣交易，其主要以人民幣(「人民幣」)計值，與本集團功能貨幣不同，因此本集團面臨外匯風險。

於結算日，在所有其他變數維持穩定的情況下，倘港幣兌人民幣貶值或升值5%(二零一七年：5%)，年度全面收入總額(扣除稅項)將減少或增加約港幣7,544,000元(二零一七年：港幣7,877,000元)，主要由於換算以人民幣計值資產淨值於其他全面收入之匯兌虧損或收益所致。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物及減少借貸以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸(附註29)餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借貸融資契諾(如適用)。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣942,290,000元(二零一七年：港幣1,158,645,000元)。

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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	–	2,874,810
借款	255,698	–
	255,698	2,874,810
於二零一七年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	–	2,626,842
借款	360,135	–
	360,135	2,626,842

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

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

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

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
借款	255,500	359,900
權益總額	1,456,098	1,361,779
資產負債比率	17.55%	26.43%

本集團於二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	3,915,706	3,742,122
流動負債	3,133,818	3,044,566
流動資金比率	1.2	1.2

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、短期銀行存款、應收賬款及其他應收款、應收貸款及按公平值計入其他全面收入之金融資產)與金融負債(包括應付賬款及其他應付款及借貸)之賬面值與其公平值相若。

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入綜合資產負債表：

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

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	-	5,635	-	5,635
於二零一七年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	-	7,028	-	7,028

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。

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註18內披露。

綜合財務報表附註

6 關鍵會計估計及判斷

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

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

(i) 收益確認

管理層審閱銷售交易，以釐定銷售交易所產生的未來經濟利益是否可能流入本集團，當中會考慮交易價格的可變代價。

可變代價包括向客戶轉移允諾商品或服務交換所得代價的可變金額，而其以未來事件的發生或不發生為條件。根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計其自提供物業代理服務有權收取的代價金額。僅在計及交易失敗風險及基於常規行業慣例的價格折讓後，倘其後與可變代價相關的不確定因素已解決將不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下，可變代價估計金額會計入交易價格。

採納香港財務報告準則第15號前，該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於綜合收益表確認，直至相關交易完成或其不明朗因素消除為止。

(ii) 金融資產減值

管理層定期審閱各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值撥備。根據香港財務報告準則第9號計算減值虧損須作出判斷，具體而言，管理層評估各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額釐定是否存在應收款已減值的客觀證據。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。就餘下的應收賬款(通常不是產生自一手物業市場交易及並無減值客觀證據)，則基於12個月期間內最近已完成過往銷售支付情況及該期間相應的過往信貸虧損作出減值評估。

採納香港財務報告準則第9號前，管理層評估各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額釐定是否存在應收款已減值的客觀證據。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

綜合財務報表附註

6 關鍵會計估計及判斷(續)**(iii) 投資物業公平值**

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關估值之判斷及假設之詳情於綜合財務報表附註18內披露。

(iv) 所得稅

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

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

7 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收入		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	4,984,090	5,277,605
— 移民顧問服務	17,464	7,440
— 網上廣告	1,489	1,581
— 其他服務	3,437	4,134
	5,006,480	5,290,760
其他收入來源		
— 租金收入	2,843	3,355
— 應收貸款利息收入	898	—
	5,010,221	5,294,115

綜合財務報表附註

8 分部資料

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

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

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	4,897,474	86,616	33,763	5,017,853
分部間收益	–	–	(7,632)	(7,632)
來自外部客戶收益	4,897,474	86,616	26,131	5,010,221
收入確認時間				
– 在某個時間點	4,897,474	86,616	3,437	4,987,527
– 隨著時間的推移	–	–	18,953	18,953
租金收入	–	–	2,843	2,843
應收貸款利息收入	–	–	898	898
	4,897,474	86,616	26,131	5,010,221
分部業績	80,741	15,922	46,843	143,506
金融資產淨減值	(46,659)	(1,047)	–	(47,706)
折舊及攤銷成本	(52,760)	(1,418)	(703)	(54,881)
應佔合營企業業績	–	–	27,849	27,849
應佔聯營公司業績	–	16,295	–	16,295
投資物業之公平值收益	–	–	2,465	2,465
增添至物業及設備	53,043	710	54	53,807

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	5,167,977	109,628	24,142	5,301,747
分部間收益	–	–	(7,632)	(7,632)
來自外部客戶收益	5,167,977	109,628	16,510	5,294,115
收入確認時間				
– 在某個時間點	5,167,977	109,628	4,134	5,281,739
– 隨著時間的推移	–	–	9,021	9,021
租金收入	–	–	3,355	3,355
	5,167,977	109,628	16,510	5,294,115
分部業績	232,652	27,593	43,971	304,216
金融資產淨減值	(59,625)	(2,124)	–	(61,749)
折舊及攤銷成本	(45,942)	(2,315)	(716)	(48,973)
應佔合營企業業績	–	–	30,975	30,975
應佔聯營公司業績	–	31,962	–	31,962
投資物業之公平值收益	–	–	4,839	4,839
增添至物業及設備	51,919	1,002	46	52,967

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。企業開支、於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備、攤薄聯營公司股權之收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照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收益表之計算方式一致。

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	143,506	304,216
企業開支	(48,805)	(54,038)
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	–	1,575
攤薄聯營公司股權之收益	–	3,264
融資收入	546	813
融資成本	(16,711)	(20,762)
綜合收益表之除稅前溢利	78,536	235,068

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、可供出售金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債：

	於二零一八年十二月三十一日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	3,500,952	415,366	206,475	4,122,793
分部資產包括：				
於合營企業之權益	–	–	45,637	45,637
於聯營公司之權益	–	376,650	–	376,650
分部負債	2,802,266	49,326	20,826	2,872,418

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

	於二零一七年十二月三十一日			
	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	3,301,989	391,026	158,206	3,851,221
分部資產包括：				
於合營企業之權益	–	–	49,254	49,254
於聯營公司之權益	–	360,355	–	360,355
分部負債	2,596,756	46,994	23,213	2,666,963

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產	4,122,793	3,851,221
企業資產	448,375	532,510
遞延稅項資產	17,093	19,432
可供出售金融資產	–	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產	5,635	–
綜合資產負債表之總資產	4,593,896	4,410,191

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部負債	2,872,418	2,666,963
企業負債	261,400	377,603
遞延稅項負債	3,980	3,846
綜合資產負債表之總負債	3,137,798	3,048,412

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

地區資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	4,160,330	4,388,582
中國	849,891	905,533
	5,010,221	5,294,115

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

9 其他收入及收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註18)	2,465	4,839
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	–	1,575
攤薄聯營公司股權之收益(附註)	–	3,264
其他	3,417	3,758
	5,882	13,436

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之上市聯營公司Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*（「工商舖」）根據其與本公司董事黃建業先生（「黃先生」）之交易向黃先生全資擁有之一間公司發行新股份。交易於二零一七年三月完成後，本集團於工商舖之股權權益已從44.58%攤薄至33.84%，並因此產生攤薄股權之收益。

* 僅供識別

綜合財務報表附註

10 員工成本，包括董事薪酬

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及津貼	839,006	859,214
佣金	1,709,785	1,780,432
定額供款計劃退休金成本	47,862	72,789
	2,596,653	2,712,435

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

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

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅/ 績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	200	10,129	–	–	10,329
黃靜怡女士	200	7,496	1,744	18	9,458
黃子華先生	200	9,171	1,744	18	11,133
張錦成先生	200	1,688	244	18	2,150
	800	28,484	3,732	54	33,070
非執行董事					
黃永昌先生	260	–	–	–	260
	260	–	–	–	260
獨立非執行董事					
何君達先生	260	–	–	–	260
孫德釗先生	260	–	–	–	260
黃山先生	260	–	–	–	260
	780	–	–	–	780
	1,840	28,484	3,732	54	34,110

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

各董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅/ 績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)(附註1)	214	7,692	–	–	7,906
黃靜怡女士	200	7,481	7,542	18	15,241
黃子華先生	200	9,129	7,542	18	16,889
張錦成先生	200	1,748	401	18	2,367
鄧美梨女士(附註2)	–	232	15	10	257
	814	26,282	15,500	64	42,660
非執行董事					
黃永昌先生(於二零一七年 十一月二十八日起獲委任)	24	–	–	–	24
葉潔儀女士(於二零一七年 十一月二十八日起離任)	236	–	–	–	236
	260	–	–	–	260
獨立非執行董事					
何君達先生(附註3)	133	–	–	–	133
孫德釗先生	260	–	–	–	260
黃山先生	260	–	–	–	260
顧福身先生(附註2)	128	–	–	–	128
	781	–	–	–	781
	1,855	26,282	15,500	64	43,701

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

附註：

- 黃先生由非執行董事調任為執行董事，自二零一七年三月二十九日起生效。由二零一七年一月一日直至調任日期之薪酬為港幣62,000元。
- 於本公司於二零一七年六月二十八日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)結束後起退任。
- 於股東周年大會結束後起獲委任。

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)**(a) 董事福利及權益(續)**

採納香港財務報告準則第15號影響了在中國一手物業市場提供物業代理服務的收益確認時間，該採納的累計影響已於二零一八年一月一日的年初權益結餘調整(附註3(b))。由於是項變動，與以前年度溢利有關的額外績效獎賞港幣1,450,000元及港幣1,110,000元將分別支付予黃靜怡女士及黃子華先生。

(i) 董事薪酬

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一七年：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(二零一七年：無)。

(ii) 董事退休福利及終止福利

並無董事在本年度收到或將收到任何退休福利或終止福利(二零一七年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一七年：無)。

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

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無向董事、受有關董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零一七年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註35(a)所披露外，截至本年度末或於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益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三名(二零一七年：三名)董事，其薪酬已於附註11(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零一七年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及津貼	4,859	4,577
酌情花紅	746	1,249
退休福利成本	36	36
	5,641	5,862

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	1
	2	2

12 經營溢利

經營溢利已扣除/ (計入)下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	768	855
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	307	233
— 並無產生租金收入	119	50
核數師酬金		
— 審核服務	3,259	3,068
— 中期業績審閱	573	573
— 其他非審核服務	650	660
匯兌虧損/ (收益)淨額	2,682	(8,490)

綜合財務報表附註

13 融資收入及成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	546	813
融資成本		
銀行貸款及透支利息	(16,711)	(20,762)
融資成本淨額	(16,165)	(19,949)

14 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	17,132	39,014
海外	797	951
遞延稅項(附註30)	2,473	1,651
	20,402	41,616

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一七年：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。

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	78,536	235,068
減：應佔合營企業業績	(27,849)	(30,975)
應佔聯營公司業績	(16,295)	(31,962)
	34,392	172,131
按稅率16.5%計算(二零一七年：16.5%)	5,675	28,401
其他國家不同稅率之影響	(3,915)	(4,674)
毋須繳稅之收入	(552)	(3,132)
不可扣稅之支出	712	584
動用早前未確認之稅項虧損	(3,964)	(794)
未確認之稅項虧損	23,613	22,404
未確認之其他暫時差額	(1,340)	(1,046)
其他	173	(127)
稅項費用	20,402	41,616

綜合財務報表附註

15 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期股息：每股股份港幣0.032元(二零一七年：無)	22,977	–
擬派付之末期股息：無(二零一七年：每股股份港幣0.05元)	–	35,902
	22,977	35,902

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息。

於二零一八年八月二十九日舉行之董事會會議上，董事會宣派中期股息每股股份港幣0.032元。

16 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	58,134	193,452
調整聯營公司攤薄事項之影響	(1,038)	(3,518)
計算每股攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	57,096	189,934
計算每股基本及攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利(港仙)	8.10	26.94
每股攤薄盈利(港仙)	7.95	26.45

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設因聯營公司之購股權被全部行使及可換股票據被全部轉換所產生之所有潛在攤薄普通股股份而作出調整之權益持有人應佔溢利計算。權益持有人應佔溢利已調整以反映有關行使本集團之聯營公司所授出的購股權及可換股票據的攤薄影響。由於行使本公司之購股權具反攤薄影響及行使聯營公司的購股權及轉換聯營公司的可換股票據不會影響本公司之股份數目，本公司股份數目的加權平均數並未有因而調整。

綜合財務報表附註

17 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日						
成本值	156,747	278,681	79,740	195,790	5,995	716,953
累積折舊及攤銷	(95,507)	(235,157)	(64,007)	(177,249)	(4,798)	(576,718)
賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235
添置	-	31,729	6,192	15,083	803	53,807
出售	-	(324)	(379)	(65)	-	(768)
折舊及攤銷成本	(1,124)	(38,401)	(7,017)	(8,237)	(531)	(55,310)
匯兌差額	(31)	(714)	(696)	(5)	-	(1,446)
期終賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518
於二零一八年十二月三十一日						
成本值	156,709	284,407	80,012	210,056	6,798	737,982
累積折舊及攤銷	(96,624)	(248,593)	(66,179)	(184,739)	(5,329)	(601,464)
賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518
於二零一七年一月一日						
成本值	156,694	244,859	75,709	184,718	5,002	666,982
累積折舊及攤銷	(94,374)	(207,209)	(55,835)	(170,474)	(4,617)	(532,509)
賬面淨值	62,320	37,650	19,874	14,244	385	134,473
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	62,320	37,650	19,874	14,244	385	134,473
添置	-	37,525	3,347	11,102	993	52,967
出售	-	(65)	(785)	(5)	-	(855)
折舊及攤銷成本	(1,124)	(33,235)	(8,050)	(6,811)	(181)	(49,401)
匯兌差額	44	1,649	1,347	11	-	3,051
期終賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235
於二零一七年十二月三十一日						
成本值	156,747	278,681	79,740	195,790	5,995	716,953
累積折舊及攤銷	(95,507)	(235,157)	(64,007)	(177,249)	(4,798)	(576,718)
賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235

賬面淨值為港幣59,572,000元(二零一七年：港幣60,679,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註29)。

綜合財務報表附註

18 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期初賬面淨值	90,591	87,399
綜合收益表之公平值變動(附註9)	2,465	4,839
出售	-	(4,150)
匯兌差額	(1,896)	2,503
期終賬面淨值	91,160	90,591

投資物業之公平值收益已計入綜合收益表項下之「其他收入及收益」內(附註9)。

於二零一八年十二月三十一日，估值乃由本集團旗下合資格專業估值師美聯測量師有限公司(二零一七年：美聯測量師有限公司)進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業地點	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	59,580	每平方呎(可銷售) 港幣40元至港幣118元 (二零一七年：每平方呎(可銷售) 港幣41元至港幣113元)	3.20%至4.40% (二零一七年：3.20%至 4.50%)
中國	31,580	每平方米(建築面積) 人民幣187元至人民幣1,730元 (二零一七年：每平方米 (建築面積)人民幣185元至 人民幣1,690元)	4.90%至5.80% (二零一七年：4.80%至 5.80%)
總額	91,160		

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

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

賬面淨值為港幣74,796,000元(二零一七年：港幣57,350,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註29)。

綜合財務報表附註

19 土地使用權

土地使用權指預付經營租賃款項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期初賬面淨值	1,174	1,117
攤銷	(36)	(36)
匯兌差額	(66)	93
期終賬面淨值	1,072	1,174

20 於合營企業之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔資產淨值	45,637	49,254

主要合營企業之詳情載於綜合財務報表附註37(b)。

以下財務資料概要指本集團應佔合營企業之權益總額：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初	49,254	68,279
應佔溢利	27,849	30,975
已收股息	(31,466)	(50,000)
年終	45,637	49,254

綜合財務報表附註

20 於合營企業之權益(續)

下表載列對本集團而言屬重大的合營公司的財務資料概要。所披露的資料反映於相關合營公司財務報表中呈列的金額，而非本集團應佔該等金額的份額：

mReferral Corporation Limited及其附屬公司(「mReferral集團」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產總額	264	506
流動資產總額	111,503	127,707
非流動負債總額	–	(7)
流動負債總額	(22,521)	(31,086)
資產淨額	89,246	97,120
本集團應佔資產淨額	44,623	48,560
收益	146,500	156,573
權益持有人應佔年度溢利及全面收入總額	55,057	62,931
本集團應佔年度溢利及全面收入總額	27,529	31,466

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已由mReferral集團收取股息港幣31,466,000元(二零一七年：港幣50,000,000元)。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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。

21 於聯營公司之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
上市投資，按成本		
年初	360,355	325,129
攤薄聯營公司股權之收益(附註9)	–	3,264
應佔溢利	16,295	31,962
年終	376,650	360,355

於二零一八年十二月三十一日，上市投資之市值為港幣126,472,000元(二零一七年：港幣247,446,000元)。

主要聯營公司之詳情載於綜合財務報表附註37(c)。

綜合財務報表附註

21 於聯營公司之權益(續)

摘錄自上市聯營公司年報之財務資料概要載列如下：

工商舖及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產總額	868,591	524,353
流動資產總額	792,529	1,016,245
非流動負債總額	(312,962)	(173,361)
流動負債總額	(227,492)	(302,480)
非控股權益	(7,761)	–
資產淨額	1,112,905	1,064,757
本集團應佔資產淨額	376,650	360,355
收益	628,780	637,247
權益持有人應佔年度溢利	48,148	89,918
年度本集團應佔溢利	16,295	31,962

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益無任何重大或然負債及資本承擔，且該等聯營公司於二零一八年及二零一七年十二月三十一日並無任何重大或然負債及資本承擔。

綜合財務報表附註

22 可供出售金融資產／按公平值計入其他全面收入之金融資產

可供出售金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	-	7,028

按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	5,635	-

本集團之可供出售金融資產於二零一八年一月一日首次採用香港財務報告準則第9號後重新分類至按公平值計入其他全面收入之金融資產(見附註3(a))。

本集團之可供出售金融資產／按公平值計入其他全面收入之金融資產乃以美元計值。

23 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款	2,686,217	2,422,372
減：虧損撥備	(138,710)	(180,834)
應收賬款淨額	2,547,507	2,241,538
其他應收款、預付款項及按金	360,049	341,937
	2,907,556	2,583,475

綜合財務報表附註

23 應收賬款及其他應收款(續)

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期(未逾期)	2,481,663	2,147,197
逾期少於30日	38,453	40,058
逾期31至60日	14,331	14,355
逾期61至90日	4,029	10,833
逾期超過90日	9,031	29,095
	2,547,507	2,241,538

應收賬款港幣65,844,000元(二零一七年：港幣94,341,000元)已逾期，惟並無減值。

有關本集團信貸政策及源自應收賬款的信貸風險的詳情載於附註5(a)(i)。

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一八年十二月三十一日之賬面值約為港幣2,326,024,000元(二零一七年：港幣2,186,067,000元)。

綜合財務報表附註

24 應收貸款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	5,183	—
應收貸款－物業按揭貸款	38,000	—
應收貸款總額	43,183	—
減：非即期部分	(4,425)	—
即期部分	38,758	—

應收貸款指貸款予僱員及授予香港客戶的物業按揭貸款。本集團的應收貸款乃以港元計值。應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

有關本集團信貸政策及源自應收貸款的信貸風險的詳情載於附註5(a)(i)。

應收貸款並不包括已減值資產。本集團持有位於香港的物業作為物業按揭貸款的抵押品。

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期	38,758	—
一年以上但少於三年	4,425	—
	43,183	—

綜合財務報表附註

25 現金及銀行結餘

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及銀行結餘	942,290	1,158,645
減：		
到期日由存款日期起計超過三個月的短期銀行存款	(4,584)	—
於綜合資產負債表及綜合現金流量表之現金及現金等價物	937,706	1,158,645

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括存置於中國之銀行結餘為港幣111,471,000元(二零一七年：港幣121,145,000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。

26 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日、二零一七年 十二月三十一日及二零一八年 十二月三十一日	718,046,005	71,805	223,505	295,310

綜合財務報表附註

26 股本及股份溢價(續)

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一七年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一七年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 本公司之購股權

本公司於二零零二年四月三十日採納一項購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)。二零零二年購股權計劃於二零零二年四月三十日生效及由該日起十年期間維持有效，並已於二零一二年四月二十九日到期。就根據二零零二年購股權計劃已授出之尚未行使購股權而言，二零零二年購股權計劃之條款維持有效。

本公司於二零一六年六月二十三日採納一項購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)。本公司自採納二零一六年購股權計劃以來並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

(i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每股行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一八年	二零一七年
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	3,754,580	3,754,580
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	3,604,580	3,604,580
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	3,604,580	3,604,580
		14,568,320	14,568,320

(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：

	二零一八年		二零一七年	
	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	4.052	14,568,320	3.974	21,927,480
已失效	-	-	3.820	(7,359,160)
年終	4.052	14,568,320	4.052	14,568,320

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一八年十二月三十一日尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約期為1.32年(二零一七年：2.32年)。

年內概無授出或行使購股權(二零一七年：無)。於二零一八年，並無就根據本公司購股權計劃授出之購股權確認購股權開支(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註

27 儲備

	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定準備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入之 金融資產儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年 一月一日	4,917	(11,553)	12	23,208	25,634	2,922	-	24,201	997,128	1,066,469
首次採納香港財務 報告準則第9號及 第15號之影響 (附註3)	-	-	-	-	-	(2,922)	2,922	-	92,473	92,473
於二零一八年一月 一日之重列結餘	4,917	(11,553)	12	23,208	25,634	-	2,922	24,201	1,089,601	1,158,942
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	58,134	58,134
按公平值計入其他全 面收入之金融資產 之公平值收益	-	-	-	-	-	-	1,156	-	-	1,156
外幣換算差額	-	-	-	-	1,435	-	-	-	-	1,435
出售按公平值計入其 他全面收入之金融 資產之收益轉撥至 保留盈利	-	-	-	-	-	-	(1,488)	-	1,488	-
已付二零一七年年末 股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年年中 股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,977)	(22,977)
於二零一八年十二月 三十一日	4,917	(11,553)	12	23,208	27,069	-	2,590	24,201	1,090,344	1,160,788
於二零一七年 一月一日	4,917	(11,553)	12	34,217	41,938	1,832	-	24,201	792,667	888,231
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	193,452	193,452
外幣換算差額	-	-	-	-	(16,304)	-	-	-	-	(16,304)
可供出售金融資產之 公平值收益	-	-	-	-	-	2,665	-	-	-	2,665
出售可供出售金融資 產時解除投資重估 儲備	-	-	-	-	-	(1,575)	-	-	-	(1,575)
僱員購股權計劃 - 購股權失效	-	-	-	(11,009)	-	-	-	-	11,009	-
於二零一七年十二月 三十一日	4,917	(11,553)	12	23,208	25,634	2,922	-	24,201	997,128	1,066,469

綜合財務報表附註

28 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付佣金及回贈	2,400,026	2,135,340
其他應付款及應付費用	474,784	491,502
	2,874,810	2,626,842

應付賬款主要包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，此應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用後才到期支付。有關結餘包括須於年末後30日內支付關於已收代理費用相對應之應付佣金及回贈港幣373,718,000元(二零一七年：港幣355,727,000元)。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

管理層認為源自移民顧問服務的合約負債結餘對本集團而言並不重大，因此並無於財務報表作為獨立項目呈列。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

綜合財務報表附註

29 借款

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團借款須按要求償還條款償還並分類為流動負債。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
須於一年內償還之銀行貸款	255,500	359,900

借貸融資以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及18)、若干應收賬款(附註23)以及本公司提供之擔保(附註32)作抵押。

借款之實際利率為3.80厘至4.35厘(二零一七年：1.68厘至3.01厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
借款	255,500	359,900	255,500	359,900

公平值按以借款利率3.80厘至4.35厘(二零一七年：1.68厘至3.01厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

借款以港幣列值。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	2,436,318	1,975,100

綜合財務報表附註

30 遞延稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	(17,093)	(19,432)
遞延稅項負債	3,980	3,846
	(13,113)	(15,586)

遞延稅項(資產)/負債之變動淨額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	(15,586)	(17,237)
於綜合收益表確認(附註14)	2,473	1,651
於十二月三十一日	(13,113)	(15,586)

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	撥備 港幣千元	減速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	(17,276)	(2,857)	(1,064)	(21,197)
於綜合收益表確認	1,239	(534)	329	1,034
於二零一七年十二月三十一日	(16,037)	(3,391)	(735)	(20,163)
於綜合收益表確認	2,590	(255)	8	2,343
於二零一八年十二月三十一日	(13,447)	(3,646)	(727)	(17,820)

綜合財務報表附註

30 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值收益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日	2,842	1,118	3,960
於綜合收益表確認	617	-	617
於二零一七年十二月三十一日	3,459	1,118	4,577
於綜合收益表確認	130	-	130
於二零一八年十二月三十一日	3,589	1,118	4,707

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣555,391,000元(二零一七年：港幣495,814,000元)確認遞延稅項資產港幣105,269,000元(二零一七年：港幣93,999,000元)。該等稅項虧損須待與稅務機關協定後方可作實，並可結轉抵銷日後應課稅收入。稅項虧損並無到期日，除港幣118,667,000元(二零一七年：港幣143,410,000元)之稅項虧損將於二零一九年至二零二三年(二零一七年：二零一八年至二零二二年)到期。

此外，本集團並無分別就減速稅項折舊及撥備確認遞延稅項資產港幣1,807,000元(二零一七年：港幣1,296,000元)及港幣1,363,000元(二零一七年：港幣3,224,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	(3,646)	(3,391)
將於十二個月內收回	(13,447)	(16,045)
	(17,093)	(19,436)
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	3,980	3,850

綜合財務報表附註

31 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營溢利	50,557	192,080
金融資產淨減值	47,706	61,749
折舊及攤銷成本	55,346	49,437
投資物業之公平值收益(附註9)	(2,465)	(4,839)
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備(附註9)	-	(1,575)
攤薄聯營公司股權之收益(附註9)	-	(3,264)
出售物業及設備之虧損(附註12)	768	855
未計營運資金變動前之經營溢利	151,912	294,443
應收貸款變動	(43,183)	-
應收賬款及其他應收款變動	(154,356)	(420,315)
應付賬款及其他應付款變動	133,834	397,458
經營業務所得之現金淨額	88,207	271,586

(a) 債務淨額對賬

債務淨額變動如下：

於一年內到期之借貸	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之債務淨額	359,900	355,600
現金流量	(104,400)	4,300
於十二月三十一日之債務淨額	255,500	359,900

32 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,753,818,000元(二零一七年：港幣2,397,000,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行貸款融資額度為港幣296,977,000元(二零一七年：港幣387,006,000元)。

綜合財務報表附註

33 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	3,014	2,300
一年後但五年內	1,973	2,317
	4,987	4,617

34 承擔**(a) 資本承擔**

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	513,609	561,072
一年後但五年內	226,096	387,726
超過五年	–	13,730
	739,705	962,528

綜合財務報表附註

35 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	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自聯營公司之代理費收入	(i)	99,035	97,676
支付予聯營公司之回贈	(ii)	(27,838)	(34,591)
支付予聯營公司之辦公室物業經營租賃費用	(iii)	(2,478)	(2,510)
支付予聯營公司之服務費	(iv)	–	(692)
支付予關連公司之辦公室及商舖物業經營租賃費用	(v)	(5,552)	(5,290)
支付予一位董事之商舖物業經營租賃費用	(vi)	(370)	(348)

附註：

- (i) 來自聯營公司之代理費收入指按雙方互相協定之條款就轉介予聯營公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予聯營公司之回贈指按雙方互相協定之條款就聯營公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 本集團與聯營公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。
- (iv) 支付予聯營公司之服務費指就聯營公司協助促使向本集團所轉介一手住宅物業之準買家發出銀行本票之服務費。服務費按雙方互相協定之條款支付。
- (v) 本集團與由黃先生(本公司之董事及黃靜怡女士之父親)所擁有之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。
- (vi) 本集團與黃靜怡女士(本公司之董事)按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。

本集團按成本基準與其聯營公司分擔行政及企業服務費。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，聯營公司分擔的開支為港幣8,189,000元(二零一七年：港幣10,475,000元)。

綜合財務報表附註

35 重大關連方交易 (續)

(b) 應收賬款以及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收聯營公司款項	52,866	74,311
應付聯營公司款項	(24,174)	(24,756)

(c) 主要管理層補償

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	33,016	42,534
退休福利成本	54	64
	33,070	42,598

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動表

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		24	2,215
應收附屬公司款項		797,083	782,656
可收回稅項		62	–
現金及現金等價物		734	486
		797,903	785,357
總資產		906,404	893,858
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備	(a)	598,751	575,720
權益總額		894,061	871,030
流動負債			
其他應付款及應付費用		11,905	22,104
應付附屬公司款項		438	400
應付稅項		–	324
總負債		12,343	22,828
權益及負債總額		906,404	893,858

本公司資產負債表由董事會於二零一九年三月二十八日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動表(續)

附註(a)本公司儲備變動表

	股本贖回儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	4,917	23,208	108,001	439,594	575,720
年度溢利	-	-	-	81,910	81,910
已付二零一七年末期股息(附註15)	-	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年中中期股息(附註15)	-	-	-	(22,977)	(22,977)
於二零一八年十二月三十一日	4,917	23,208	108,001	462,625	598,751
於二零一七年一月一日	4,917	34,217	108,001	426,435	573,570
年度溢利	-	-	-	2,150	2,150
僱員購股權計劃					
— 購股權失效	-	(11,009)	-	11,009	-
於二零一七年十二月三十一日	4,917	23,208	108,001	439,594	575,720

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。就本集團綜合財務報表而言，實繳盈餘已重新分類為相關附屬公司之各項儲備。

綜合財務報表附註

37 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情

(a) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行/註冊及實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零一八年 %	二零一七年 %
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
香港置業(地產代理)有限公司	香港	2股股份	物業代理, 香港	100	100
香港置業(中國)有限公司	香港	1股股份	投資控股, 中國	100	100
美聯信貸有限公司	香港	1股股份	借貸業務, 香港	100	100
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股股份	投資控股及經營互聯網網站, 香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股股份	提供管理服務, 香港	100	100
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股股份	移民顧問服務, 香港	100	100
美聯物業(環球)有限公司	香港	1股股份	推廣海外物業, 香港	100	100
美聯物業(澳門)代理有限公司	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股股份及2,000,000 股無投票權遞延股	投資控股, 向集團公司提供行政 及庫務服務, 香港	100	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股股份	物業代理, 香港	100	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股股份	提供專業測量諮詢及估值服務, 香港	100	100
寶台有限公司	香港	2股股份	物業投資, 中國	100	100
意興隆有限公司	香港	10,000股股份	物業投資, 香港	100	100
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股股份	物業投資, 香港	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	港幣45,000,000元	物業代理, 中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	13,510,000美元	物業代理, 中國	100	100
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b)	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
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
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

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。

綜合財務報表附註

37 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(續)

(b) 主要合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	應佔擁有權／表決權／溢利攤分之權益百分比	
			二零一八年	二零一七年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
mReferral Corporation (HK) Limited	英屬處女群島	提供按揭轉介服務，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%

(c) 主要聯營公司

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
			二零一八年 %	二零一七年 %
Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*	開曼群島	投資控股，香港	33.84	33.84
統怡有限公司	香港	物業投資，香港	33.84	不適用
翺年有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	不適用
承譽國際有限公司	香港	物業投資，香港	30.46	不適用
世承投資有限公司	香港	物業投資，香港	30.46	不適用
Gainwell Group Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	33.84	33.84
輝成環球有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	不適用
信榮(香港)有限公司	香港	物業投資，香港	33.84	不適用
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	33.84	33.84
樂權有限公司	香港	向集團公司提供管理服務，香港	33.84	33.84
駿聯信貸有限公司 (前稱「錢貸郎有限公司」)	香港	信貸業務，香港	33.84	33.84
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	提供測量服務，香港	33.84	33.84

* 僅供識別

綜合財務報表附註

37 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(續)

(c) 主要聯營公司(續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
			二零一八年 %	二零一七年 %
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	向集團公司提供庫務服務， 香港	33.84	33.84
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
美聯物業(工商II)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
美聯物業(工商III)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
美聯物業(商舖)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	物業代理，香港	33.84	33.84
添財(香港)有限公司	香港	物業投資，香港	33.84	33.84
力濤集團有限公司	英屬處女群島	投資控股，香港	30.46	不適用
Princeton Residence (HK) Limited	香港	服務型公寓營運，香港	33.84	不適用
Ruby Hill Ventures Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	33.84	不適用
寶耀控股有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	不適用
華旋有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	不適用
德金發展有限公司	香港	物業投資，香港	33.84	不適用
添威集團有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	33.84	33.84

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
香港新界西貢將軍澳毓雅里9號慧安園地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%
香港九龍九龍塘聯合道320號建新中心(前稱Kowloon Tong Centre)地下低層6號舖	新九龍內地段5746號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號匯景花園匯景廣場1座36樓(不包括L36樓街市入口)4室	新九龍內地段6046號	商業	中期	100%
香港堅尼地城士美菲路12R號慧華閣地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港小西灣道9號富欣花園80號舖	柴灣內地段154號	商業	中期	100%
中華人民共和國北京東城區建國門內大街18號恒基中心辦公樓第1座第12層1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳福田區中航路8號新亞洲國利大廈第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國深圳福田區中航路8號新亞洲國利大廈第1層1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註： 位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度					
收益	5,010,221	5,294,115	5,076,148	3,906,524	4,118,267
除稅前溢利／(虧損)	78,536	235,068	40,009	(90,589)	114,315
本公司權益持有人應佔溢利／ (虧損)	58,134	193,452	10,549	(99,486)	63,975
現金流量					
經營業務所得現金(流出)／ 流入淨額	(26,934)	263,433	(43,840)	(37,856)	341,135
於年結日					
總資產	4,593,896	4,410,191	3,744,445	3,108,820	4,096,420
總負債	3,137,798	3,048,412	2,560,904	1,578,813	2,489,880
非控制性權益	–	–	–	201,635	200,431
權益總額	1,456,098	1,361,779	1,183,541	1,530,007	1,606,540
現金及現金等價物 (包括短期銀行存款)	942,290	1,158,645	876,490	1,303,066	1,764,485
每股數據					
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	8.10	26.94	1.47	(13.86)	8.91
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	7.95	26.45	1.47	(13.86)	8.91
每股股息(港仙)					
中期	3.20	–	23.50	–	–
末期	–	5.00	–	–	–
總額	3.20	5.00	23.50	–	–



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