



勇往直前 乘風振翅

Soaring through Storms to Reach New Heights

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	9
策略回顧與規劃	12
董事簡歷	14
企業管治報告	17
企業社會責任報告	29
環境、社會及管治報告	33
董事會報告	56
管理層討論及分析	71
獨立核數師報告	73
綜合收益表	78
綜合全面收入報表	79
綜合資產負債表	80
綜合權益變動表	81
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	83
投資物業詳情	147
五年財務概要	148

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

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
註冊公眾利益實體核數師
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

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor
North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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
54樓

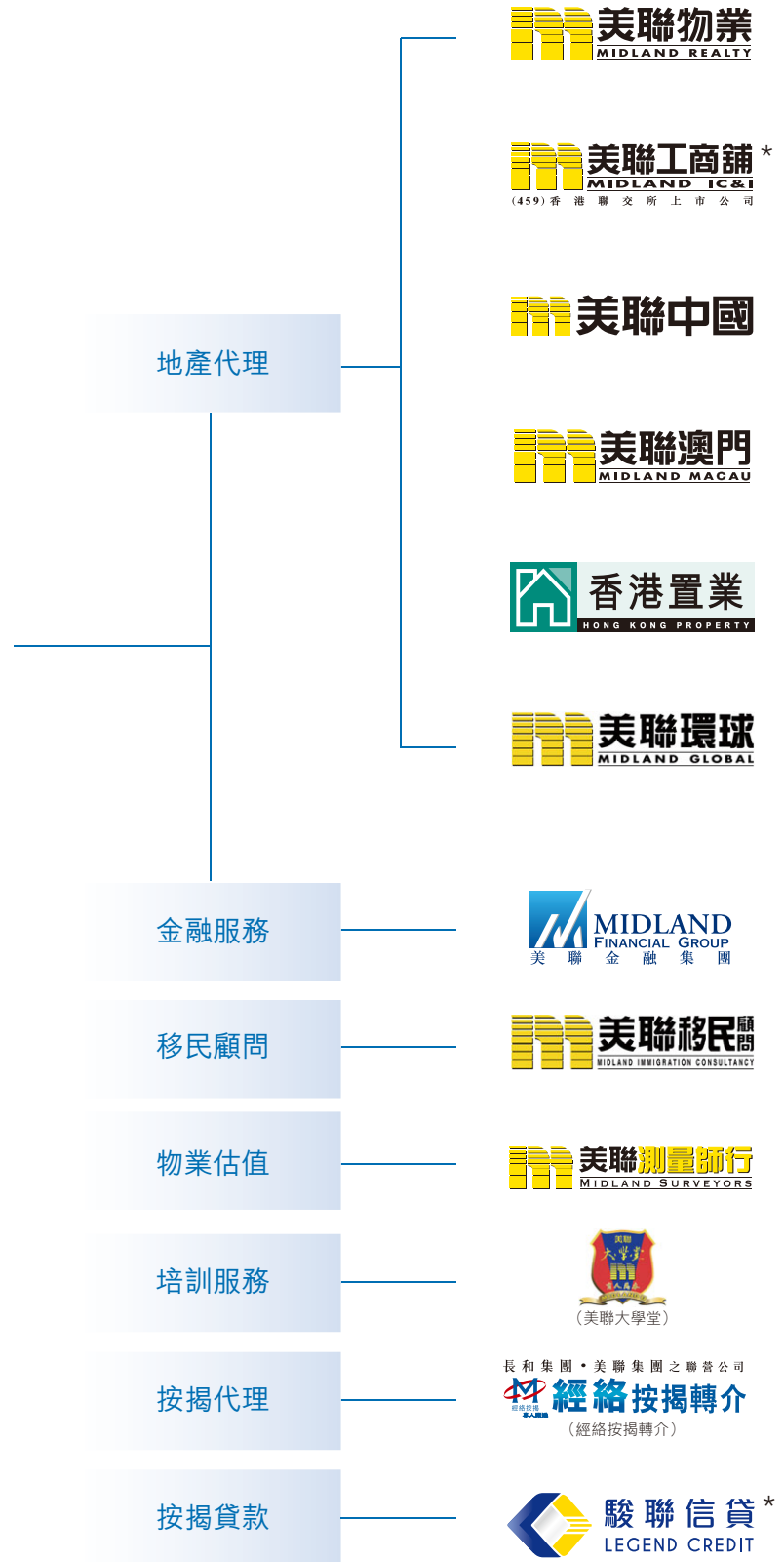
網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

策略業務單位



* 相關機構

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



本公司之相關機構，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



本公司之相關機構，於香港提供按揭貸款服務

* 相關機構

年度大事及獎項

疫下兩度嘉許前線精英 首創線上頒獎禮振士氣

集團在疫情下奪得驕績，一眾精英功不可沒。為肯定員工的辛勤付出，集團於2021年中便假座六星級酒店舉辦上半年精英頒獎禮，一眾管理層親臨頒獎，嘉許戰績彪炳的前線精英。

連續出現的疫情沒有阻礙集團嘉許精英的決心，創行業之先河，運用嶄新科技，舉辦全行首個線上頒獎禮，透過精心製作的影片展現2021年的驕人成績及全年的精彩時刻，盡展集團雄厚實力，並為盛事掀開帷幕。為彰顯得獎者榮耀，頒獎禮更邀請管理層親自頒發部份大獎，並為一眾得獎精英拍攝影片分享得獎感受，更用上最新的時光標籤技術，觀眾一按即可收看指定得獎者的嘉許片段，讓獲獎精英與親朋好友及客戶分享光榮時刻。



新盤連創佳績 獲發展商嘉許

集團緊捉市場商機，於新盤項目連創銷售佳績，深受各大發展商信賴。除了獲委託獨家代理Emerald Bay、南屏匯、喇沙滙及VAU Residence等新盤項目外，集團亦勇奪多個新盤之銷售冠軍。



全新美聯豪宅網頁 打造星級客戶體驗

集團致力針對不同客戶的需要，提供個人化的服務。有鑒於市場對豪宅樓盤及資訊的需求不絕，集團全行首創「美聯豪宅」網站，運用專業團隊為豪宅樓盤拍攝VR影片及相片，並提供豪宅新聞及豐富的資訊，讓有需要的客戶可尋覓更理想、舒適、優質的家園，並享受最貼心的星級置業體驗。



年度大事及獎項

疫情下線上搵樓成風 擔任科學園創科比賽評判

疫情嚴峻，網上搵樓蔚然成風，美聯官網及手機程式的2021年瀏覽量達到近一億八千萬人次，查詢量亦達近三十一萬次，皆創出歷史新高。集團為打造完美的置業旅程，已成為香港科學園的三年策略性夥伴，並獲邀出任其「Elevator Pitch Competition」創科比賽的評判，更是全港首家企業出席其「Pitching Thursday」商業對接活動，藉此物色創新搵樓方案。此外，集團亦與空間數據科技公司Matterport, Inc.簽訂策略性合作協議，成為全中國首家引入「數碼學生」技術的物業代理，讓客戶可在虛擬樓盤空間中佈置家居，未來甚至可直接購買所需傢俱。集團更因應客戶避免感染的需要，全行首推「VR帶睇樓」服務，透過VR技術，讓客戶能與代理同步線上睇樓，享受猶如置身物業現場的「零接觸睇樓」體驗。



勇奪五項「香港投資者關係大獎」

集團致力提升企業管治，與股東保持良好的投資者關係，故再度勇奪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(主席／行政總裁)」、「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係專員」、「最佳投資者團隊」及「最佳投資者會議」五項大獎，是唯一獲獎之地產代理集團，奠定業界領導地位。



連續四年榮獲香港客戶中心大獎

為不斷提升服務質素，集團於2016年成立業界首創的「綜合客戶中心」聆聽客戶所需。服務推出後深受客戶歡迎，連續四年榮獲香港客戶中心協會頒發獎項肯定。除了「最佳呼入客戶中心」銀獎外，2021年更力壓多間大型企業，首度奪得「最佳全渠道應用客戶中心」金獎，並獲大會特邀成為研討會的演講嘉賓，與多間行業巨擘分享業務成果，推動業界向前邁進之餘，亦再次奠定集團業界龍頭的地位。



首度榮獲「01金融科技卓領大獎」

集團多年來積極推動業務數碼化，擴展數據應用範圍，為客戶打造貼心的置業旅程，並首度榮獲由《香港01》聯同「巨子ICON」合辦的「01金融科技卓領大獎」中的「領先用戶評分搵樓APP」，是為全行唯一獲獎的地產代理，足證集團在數碼科技上領先同儕。



年度大事及獎項

中央專業部門全民大會 頒發大獎勉勵員工

集團向來重視及關愛員工，致力為他們打造愉快的工作環境，每年均會為中央專業部門(CPU)籌辦「CPU全民大會」，除為了聆聽及回應員工聲音外，亦在大會上頒發「優秀團隊獎」、「優秀管理獎」及「傑出員工獎」等後勤員工獎項，表揚在過去一年努力耕耘、表現出眾的員工。



揚威第五十三屆「傑出推銷員獎」

集團秉承「育人為才」精神，致力培育業界優秀人才，已連續第十二年派出精英參與「傑出推銷員獎」大賽，旗下美聯物業派出的員工更是連續第五年締造全勝佳績，反映集團在培育人才方面成效斐然。集團管理層更親臨頒獎典禮現場祝賀及表揚眾得獎精英。



優化樓盤管理系統「M One」 每月登入量逾百萬

集團深明「工欲善其事，必先利其器」，因此為提供全面支援予前線精英，不斷優化樓盤管理系統「M One」，特別推出每日更新的「一手貨架2.0」及獨家電子消耗表，讓員工可透過手機及平板電腦了解最新一手及二手盤源情況，助前線隨時隨地把握商機。



連續九屆榮膺「香港傑出上市企業(主板組別)」

集團品牌譽滿香港，連續第九屆在《經濟一週》頒發的「香港傑出上市企業(主板組別)」中奪獎而回，該屆更獲得「傑出地產代理」大獎，以表揚集團的行業先驅地位。



年度大事及獎項

嘉許晚宴 同慶豐收

新冠疫情重創全球，本港百業待興。惟集團旗下各前線後勤部門齊心協力、互相支持，在一二手市場全力衝刺，大大提升市佔率，中期業績更是創下三年新高。為答謝員工的付出，集團舉行多個嘉許晚宴及慶功活動，活動獲管理層親臨同賀驕績，寄望各部門來年繼續努力，更上一層樓。



連環舉辦大型招聘會 全力擴充增兵

2021年樓市熾熱，市場需求顯着上升，集團早著先機，把握機遇全力擴充，舉辦多個大型招聘活動，包括全行首個大型招聘會，以及面試地點遍及全線分行的全港招聘週，以吸納來自各行各業的青年才俊。活動反應理想，不少求職者在通過即場面試後獲得聘書，在集團提供的事業平台中盡展光芒。



蟬聯「DigiZ Awards」大獎

集團自2016年起全速推動數碼改革，持續投放資源優化官方網站及手機程式，加入眾多貼心功能，令客戶體驗更臻完美。革新成效斐然，因而連續兩年獲《Marketing Magazine》頒發獎項，在最新的「DigiZ Awards 2021」中勇奪「Most Innovative Use of Technology」銅獎，肯定集團在數碼化方面的成就。



連續五年勇奪「E世代品牌大獎」

集團全速拓展數碼領域，不斷優化其網絡應用，在提升客戶體驗方面成效顯著，連續五年獲《e-zone》「E世代品牌大獎」頒發獎項，肯定集團在推動行業數碼化之貢獻。2021年集團再度榮膺「最佳地產代理O2O平台」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。



主席報告

業績回顧

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」)宣佈截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利為港幣一億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度下跌百分之二十四。

受惠於香港政府推出的「保就業」計劃，集團於二零二零年之溢利因而增加。若撇除此一次過資助，集團於二零二一年之財務業績表現明顯較二零二零年改善，主要是由於本地樓市二零二一年上半年急速復甦，以及集團於香港之市場佔有率增加，帶動集團於二零二一年的收益創歷史新高，達港幣六十億元。

二零二一年上半年經濟快速復甦 市場氣氛熾熱

根據土地註冊處數據顯示，二零二一年本地住宅樓宇買賣合約數字較二零二零年增加24%。縱使市場對移民等因素的影響稍感憂慮，但實際對樓市表現影響輕微。二零二一年十二月全港整體「美聯樓價指數」為171.6，較二零二零年同期上升約5%。隨著本地疫情於二零二一年上半年曾有所緩和，加上香港政府推出消費券計劃，刺激市道，二零二一年上半年整體經濟市場增長強勁，無疑增加了住宅買家信心。

此外，根據土地註冊處數據顯示，二零二一年上半年本地一手及二手住宅註冊量均較二零二零年同期錄得雙位數增長，當中二手住宅註冊量同比增幅更超過五成。與此同時，住宅租務市場亦開始呈現谷底反彈跡象，反映二零二一年上半年整體住宅物業市場全面向好。

二零二一年下半年受外圍因素影響 樓市表現疲弱

惟自二零二一年下半年，整體住宅物業市場交投顯著從高位放緩。根據土地註冊處數據顯示，二零二一年下半年整體住宅物業註冊量及註冊金額較今年上半年分別減少15%及14%；與此同時，二零二一年下半年本港股市表現疲弱亦拖累了市場表現，個別大熱股票表現強差人意，加上爆發內房發展商債務違約潮，導致市場出現憂慮氣氛。

國內營運面對艱難時刻

而內房市場情況可用「雪上加霜」來形容，因應中央政府加強對內房發展商債務的調控，以限制發展商之負債水平，導致內房市場情況轉差。以集團國內主要營運點深圳為例，其二零二一年二手住宅成交量較二零二零年下跌約57.3%，各大內房發展商之銷售表現均出現明顯下滑，同時影響香港市場氣氛。

前景

面臨新一波疫情爆發 集團持審慎樂觀態度

「Omicron 變種病毒」傳染力超強，於本港社區大爆發，引發第五波疫情，本地確診人數達至前所未有的高峰，而政府新一輪更嚴格的社交距離措施將會延至四月中。市場氣氛預料會於二零二二年上半年大部分時間持續低迷，本地經濟和住宅物業市場均會受影響。

二手市場方面，部分潛在買家維持觀望態度，不少賣家更不願安排經紀睇樓，以減低感染風險，故集團預計二零二二年第一季的交投活動將維持於低水平。同時，發展商亦暫緩推出新盤並傾向集中銷售貨尾。根據集團記錄，二零二二年首兩月只有457個一手單位推出，較二零二一年同期下跌約83.3%。

儘管本港的疫情前景未明，但有賴市場消化及汲取了過去兩年來抗疫的寶貴經驗，整體市場氣氛慶幸未如二零二零年第一季度首波疫情襲港時般惡劣。集團相信目前樓市困境只屬短暫，對香港地產市場的長期發展仍保持審慎樂觀態度，雖然預計二零二二年上半年市場成交活動會跌至極低水平，但是如果疫情於二零二二年下半年受控，成交量將有望大幅反彈。事實上，香港政府於最新公佈的財政預算案上調按揭保險計劃上限，對樓市尤其二手市場幫助甚大。

環球經濟有待觀察 內房市場氣氛有望改善

環球經濟緩慢復甦之時，全球供應鏈因疫情備受壓力，加上各國的貨幣政策以及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於二零二二年加大加息力度。港股大幅波動及國內新冠個案上升亦為樓市帶來負面影響。此外，即使停火談判有進展，烏克蘭與俄羅斯局勢仍不斷升級，各國對俄羅斯進行新一輪經濟制裁，或會令環球供應鏈因局惡化，為市場增添憂慮。二零二二年三月中美國聯儲局加息0.25厘及預示將來仍有更多加幅。在加息陰霾下，集團預計雖然未來的利率環境難如兩年前般寬鬆，但由於香港的按揭利率仍處於極低水平，相信即使多次加息亦未必會對本地購買力造成太大影響。

全球央行將於二零二二年進行貨幣緊縮政策，中央政府亦積極推動多項刺激經濟措施，並於過去數月已相繼下調存款準備金率及貸款利率。倘若中央政府放寬貸款及負債比率等政策，中國內地與香港一衣帶水，香港地產市場亦將因而受惠。加上中央政府支持香港資本市場亦會有利於香港經濟及樓市長遠發展。與此同時，相信香港政府亦會持續推出經濟紓緩措施，故集團對行業前景仍抱正面態度。

主席報告

積極配合政治佈局規劃 緊握具有潛力地區機遇

集團就中央政府將香港納入國家「十四五」規劃表示歡迎，當中包括計劃將香港定位並打造成「國際創新科技中心」及「中外文化藝術交流中心」，相信此兩大舉措將對香港住宅物業市場的長遠發展帶來深遠的幫助。

隨著本地政治環境的轉變，集團相信本港基建發展的步伐將會加快。正如最近施政報告提及的《北部都會區發展策略》，有助帶動新界北一帶的樓市氣氛，繼而為整體樓市提供發展動力。事實上，受惠於過去10年區內基礎建設的改善，九龍區及新界區之住宅物業量價齊升。集團預料，擁有優秀基建發展之地區的物業需求，將會持續增長。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在重重挑戰下仍然努力不懈，並藉此機會感激各位股東及客戶對集團一直以來的支持，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，二零二二年三月三十日

策略回顧與規劃

本地業務顯著改善 積極應對新常態

報告期內，集團本地業務表現卓越，帶動本地收益及溢利雙雙錄得增長。儘管本地樓市自二零二一年七月起顯著放緩，集團之本地業務於二零二一年下半年仍能維持收支平衡。

「美聯物業」作為集團的旗艦代理業務，報告期內成功於本地新盤市場搶灘。憑藉集團近年一系列改革措施，令「美聯物業」的市場佔有率在全港多區得以提升。當中，「美聯物業」成功於成交量甚高的新界區及九龍區新盤提升市場佔有率。與此同時，隨著發展商積極銷售貨尾，集團在此市場部分的銷售業績亦呈現增長。更令人鼓舞的是，集團以「香港置業」品牌經營的業務於報告期內成功轉虧為盈，持續優化品牌銷售效益，報告期內保持錄得利潤。

近十數年來，香港樓市經歷多個小型週期，而集團亦逐漸適應市場新常態。集團亦以一向出眾的管治能力應對市場波動。例如，集團於二零二零年積極控制成本，從而推高集團二零二一年上半年溢利。與此同時，集團亦一直堅持人才培育、於房地產科技及市場數碼推廣工具等多方面持續發展，為集團之長遠發展帶來裨益。

由於內房市場表現於二零二一年急劇下行，導致集團內地業務表現未如理想。此外，因部分內房發展商財務狀況惡化，以致集團報告期內之應收賬款減值上升。二零二一年年底內地業務應收賬款約佔集團相關總額4%(二零二零年年底約為8%)。

充分準備勇敢面對風浪 持續深化中港業務

本港近日新冠肺炎疫情越見嚴重，各行各業均大受影響，集團早在前幾波疫情時已積極制定各項有效應對措施。集團中央專業部門早已做好遙距工作技術支援及作業流程方面的部署，以應對不同情況。由於集團已適時升級數碼系統及強化銷售管理團隊，故員工遙距工作仍能保持順暢的內部溝通。疫情下，前線運作如常，生意亦進行暢順。與此同時，集團構建多時的網上睇樓放盤平台等數碼工具亦在疫情期間發揮其最高效益，而官網及手機應用程式等數碼工具的瀏覽量，線上查詢量及網盤量同創歷史新高。

儘管面臨短期市場挑戰，集團仍致力於投資未來。二零二一年，集團成為香港科學園的「企業夥伴」，攜手探索創新科技。透過研究其虛擬實驗室運作及創新科技方案，並進行商業對接，集團冀為地產代理行業帶來更多的房地產科技新方案。最近，集團更與美國上市的空間數據科技公司Matterport, Inc.簽訂策略性合作協議，成為全內地及香港首家物業代理，引入最新的「數碼孿生」(Digital Twin) 技術，引領地產代理行業邁向「數碼轉型」(Digital Transformation) 的新里程。

策略回顧與規劃

集團有信心《北部都會區發展策略》及其他大灣區相關政策將會持續帶動本地經濟發展，並有效重塑香港地產市場格局。此外，集團預期未來中港融合的节奏將會加速，有鑑內地人於香港的買賣及租務市場的交投將會更加活躍，集團正不斷招聘新香港人建立各個銷售團隊，並積極與擁有強大內地客戶基礎的機構合作。

在內地業務方面，集團進行人事重組，並進一步將國內業務集中於核心區域，而此策略亦為集團北京業務持續帶來盈利。為把握未來大灣區之龐大發展潛力，集團做出多項舉措，包括強化澳門的業務架構，並任命美聯物業香港住宅部行政總裁布少明先生兼任美聯物業澳門住宅部行政總裁，領導集團澳門業務未來發展。另外，集團亦重整其於深圳之業務網絡，以專注於符合大灣區發展佈局的地區。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二二年三月三十日

董事簡歷



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

執行董事

黃建業先生

72歲，為本公司之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過48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。黃先生亦為美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)之主席及執行董事。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，該等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

41歲，為本公司之副主席、董事總經理及執行董事。黃女士於二零零五年加入本集團。彼自二零一一年八月起至二零一四年十二月曾任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會以及主席辦公室之成員。

黃女士在其他執行董事、本集團行政團隊及業務單位領導之協助下，負責制定及落實業務單位及本集團之策略方向及規劃、本集團日常管理及實現營運表現。彼注重優化本集團之政策及企業管治常規及程序。彼與董事會攜手合作發展策略措施以推進本集團，及協助董事會評估其他執行董事、本集團行政團隊及業務單位領導之表現。

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。黃女士亦為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。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，並持有香港科技大學商學院工商管理學碩士學位。黃女士自二零一九年十一月起獲委任為地產代理監管局之成員，及自二零二二年三月起獲委任為香港房地產科技協會之董事會成員。彼為香港專業人士協會行政委員會副主席及香港公開大學資助及發展基金委員會之成員。

黃女士為本公司主席兼執行董事及控股股東(定義見聯交所證券上市規則)黃建業先生之女兒。

黃子華先生

58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33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。

張錦成先生

58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」之策略發展及日常運作。彼在地產代理業務上擁有逾36年之豐富經驗。張先生服務本集團達30年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

董事簡歷

獨立非執行董事

何君達先生

57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。

孫德釗先生

58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35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

65歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務所有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾38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。於一九九八年，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

本公司董事(「董事」)會(「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

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載列之企業管治守則(「守則」)當時生效的所有守則條文。

守則於二零二二年一月一日經修訂(「新守則」)，其中大部分修訂適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度的企業管治常規及披露。由於本報告涉及二零二一年財政年度，報告中守則條文的編號遵循新守則生效前的守則條文。

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佈的交易。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。

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

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

董事會(續)

(ii) 董事會組成

董事會現時有七名董事，包括四名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

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

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14頁至第16頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

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

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零二一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、董事會委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第24頁。

企業管治報告

董事會(續)

(v) 非執行董事

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。

於截至二零二一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。

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，而於釐定輪值退任的董事人選或董事人數時不會計算在內。

(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。

董事會(續)**(vii) 董事培訓(續)**

年內，本公司提供閱讀材料予董事，內容涵蓋企業管治及監管發展。現任董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

董事	有關企業管治、監管發展及／或其他相關主題之培訓
執行董事	
黃建業先生	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
張錦成先生	✓
獨立非執行董事	
何君達先生	✓
孫德釗先生	✓
黃山先生	✓

董事會委員會

董事會轄下設有董事會委員會，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。

企業管治報告

董事會(續)

(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刊載於本公司及聯交所網站。

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能、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、重新委任及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
- 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。

截至二零二一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，並訂有舉報政策。

董事會(續)

(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，其書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。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。

於二零二一年，薪酬委員會曾舉行兩次會議。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，並考慮就向若干董事授出購股權及向董事會提供建議。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。

截至二零二一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10,000,001元－港幣10,500,000元	1
港幣11,500,001元－港幣12,000,000元	1
港幣12,500,001元－港幣13,000,000元	1

年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第116頁至第119頁之綜合財務報表附註10。

企業管治報告

董事會(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，其書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。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。

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。

於二零二一年，提名委員會曾舉行兩次會議。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、就延續董事之任期提出建議供董事會批准，以及建議董事會通過調任本公司之聯席主席。年內，黃永昌先生辭任非執行董事，自二零二一年十一月二十八日生效，除此之外，董事會組成概無變動。

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。提名程序包括提名委員會物色理想人選，並由董事會審議及批准有關提名。提名委員會須考慮以下評估及甄選董事職位人選的準則：個性與誠信、資歷(包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識和經驗)、願意投放充足時間履行董事會成員的職責、本公司董事會多元化政策及達致董事會多元化而採納的任何可計量目標、董事會須根據上市規則設有獨立董事的規定、以及適合本公司業務或董事會建議的其他觀點。

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含具備不同才能、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，其書面職權範圍刊載於本公司網站。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。

於二零二一年，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。

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及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 (附註1)	股東周年大會	股東特別大會
執行董事							
黃建業先生(主席)	5/5	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	5/5	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1	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	1/1
張錦成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事							
黃永昌先生(附註2)	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事							
何君達先生	5/5	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
孫德釗先生	5/5	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
黃山先生	5/5	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：

1. 風險委員會其他成員並非董事。
2. 黃永昌先生辭任非執行董事，自二零二一年十一月二十八日起生效。

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二零二一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第65頁之董事會報告。

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二零二一年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二一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。於編製截至二零二一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截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表之申報責任載列於本年報第73頁至第77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

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	2,427	2,527
中期業績審閱	573	573
其他非審核服務(稅務及其他專業服務)	304	196
費用總額	<u>3,304</u>	<u>3,296</u>

風險管理及內部監控

董事會有整體責任為本集團設立有效之風險管理及內部監控系統，及釐定為達成本集團目標所願承擔之風險性質及程度，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。有關截至二零二一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二零二一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。

與股東之溝通及投資者關係

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

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

本公司給予其股東機會於本公司股東大會上尋求闡明及加深了解本集團之表現。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。董事會主席及董事會委員會主席以及其他董事會成員均會出席股東周年大會及股東特別大會(如有)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。

本公司之二零二一年股東周年大會已於二零二一年六月十八日舉行。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二零二一年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

本公司於二零二一年四月一日舉行股東特別大會。會上，大會主席提呈一項普通決議案，以批准、追認及確認二零二一互薦服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限(詳情載於本公司日期為二零二一年三月十五日的大會通告及通函)，並由本公司的獨立股東以按股數投票方式進行表決。本公司按照上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事會主席及全體獨立非執行董事均有出席上述股東特別大會，並與本公司股東進行有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

董事會須按本公司之公司細則於遞呈要求當日持有不少於附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之股東向董事會或本公司之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

股東可提出書面要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。

有關書面要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。該書面要求亦須由全體遞呈要求的人士簽署，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。

遞呈要求的人士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在百慕達的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

領導輿論 為市場定調

集團充份發揮輿論權威優勢，在疫情下緊貼樓市市況，藉線上樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應及準確分析等，指引樓市走向，提供專業及實用的資訊，助市民把握樓市脈搏。



多元化「精英會」嘉許活動

集團旗下的「精英會」匯聚業界頂尖人才，乃是公司業務擴展的中流砥柱。為團結會員士氣，集團定期舉辦多元化活動，包括精選午餐及跨機構交流會等，在表揚員工勇奪驕績之餘，亦激勵其他同事繼續努力。



優質樓市節目及講座 實踐資訊教育

集團以「先了解、後投資」為理念，針對市民對樓市及理財資訊的需求，不但與本地兩間大型電視台合作，創作多個極受歡迎的樓市節目，更與本地媒體、大專院校及慈善機構等合作，舉辦不同形式的免費講座，除分析樓市走勢外，亦助客戶安居置業，積極履行企業社會責任。

勇奪地監局「節能有『理』」兩大獎 全行最多分行獲嘉許

集團一直以保護環境為己任，除推出各項節能措施外，亦積極參加地產代理監局的「節能有『理』嘉許計劃」，以鼓勵同事及同業為環保節能齊齊出力。結果集團旗下多達二百七十二*間分行獲計劃認可為「節能」商舖，力壓群雄成為最多分行獲獎的地產代理集團。美聯物業旗下兩間分行更分別勇奪「理」最慳電大獎」金獎及銅獎，足證集團的節能措施成效斐然。



* 包含相關機構



積極履行社會責任 連續十八年獲「商界展關懷」

集團多年來熱心公益，除捐款及動員同事參與各式義工活動，為長者、基層青少年及長期病患等弱勢社群提供援助外，亦積極透過各式活動為員工送上關懷，因而連續十八年榮獲由「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。

致力培訓業界專才 榮獲多方認可

集團重視人才發展，為旗下各職級員工設立完善及多元化的培訓綱領，從而系統化地培育優秀及專業的團隊。集團的培訓政策榮獲多方認可，除了再次獲「僱員再培訓局」嘉許為「人才企業」及「Super MD」外，更連續第六年及第八年勇奪由JobMarket頒發的「亞太傑出僱主大獎」及「卓越僱主大獎」，並首奪「同心抗疫關懷僱主大獎」及「卓越僱主品牌管理大獎」，彰顯集團在人才培訓及發展方面的卓越成就。



透過「Midland, We Care」活動關懷員工

集團深明人才是一間企業的重要基石，因此不遺餘力打造一個輕鬆愉快的工作環境，不但推出名為「Midland, We Care」的Facebook員工專頁，每日發放樓市及健康資訊，於疫情下繼續連繫及關懷同事，更推出一系列的活動，為員工送暖，包括定期派發水果及應節食品、聖誕聯歡茶聚，以及搜羅不同健康抗疫用品和優惠等。因此，集團連續六年榮獲由香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局合作推出的「開心工作間」計劃認可為「開心企業」，以表揚集團積極為員工建立和諧友善的工作氛圍。



第七年榮獲「友商有良」嘉許企業殊榮

集團秉承「育人為才」的理念，致力提供實習及就業機會予本地在校生成及畢業生，助新一代累積職場經驗，為未來事業發展作好準備，因此連續七年榮獲香港中小型企業總商會頒發「友商有良」嘉許企業殊榮，肯定集團在培育下一代及回饋社會方面的貢獻。



企業社會責任報告



捐贈五千套快速測試包 與基層攜手抗疫

集團多年來一直與港人同舟共濟，回饋社會。鑑於疫情嚴峻，百業飽受衝擊，急需抗疫及醫療物資，集團特別透過旗下「美聯慈善基金」捐出五千套快速測試包予「九龍樂善堂」，由其員工派發予有需要人士，冀為基層人士撐起保護傘。此外，在捐贈快速測試包予弱勢社群的同時，集團亦提供予其前線及後勤同事，全面在集團內外弘揚「Midland, We Care」的關愛精神。

連續八年支持「學校起動」計劃

疫情下，集團仍不忘為培育社會棟樑出力，連續第八年支持「學校起動」計劃，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，派出人力資源部代表參與線上及線下的「『職』出前路，我做得到！生涯規劃日」工作坊，助本地學生深入了解地產代理行業、提升面試技巧和及早規劃事業，藉此回饋社會。



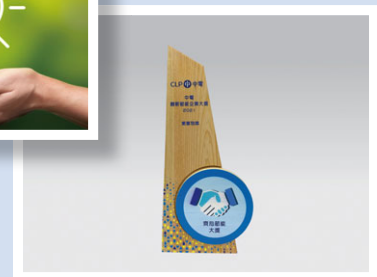
舉辦月餅回收活動 鼓勵員工關心社會

集團一向重視環保、關心社會，故特別趁中秋佳節與環保機構「食德好」合作，簽署其「惜食約章」，並在各辦公室設立回收箱，鼓勵員工捐出過剩的未開封月餅，再交由機構於中秋前夕轉贈予低收入家庭，冀在減少浪費食物、推廣綠色節日文化的同時，與基層人士一同分享喜悅，同渡佳節。



響應環保節能 屢獲業界嘉許

集團重視保護環境，不遺餘力推動可持續發展，因而榮獲各界認可，包括由「香港綠色機構認證」頒發之「減廢證書(卓越級別)」及「節能證書(良好級別)」，中電「創新節能企業大獎2021」的「齊心節能大獎」，以及由國際標準組織頒發之「ISO 14064-1:2006」溫室氣體排放盤查證書，表揚集團在保護環境方面的貢獻。



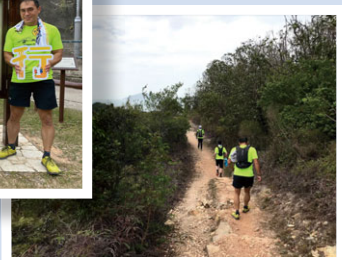


連續六年榮獲九龍樂善堂嘉許為「愛心企業」

集團一直熱心公益，透過支持「九龍樂善堂」公益活動，關懷樂齡人士，包括贊助該機構的「樂善堂萬人行2021」及「樂善之友—新春暖Love Love」活動，為「九龍樂善堂」之項目籌款，在逆境下獻上真摯關懷，因而再度獲頒「愛心企業」感謝狀。

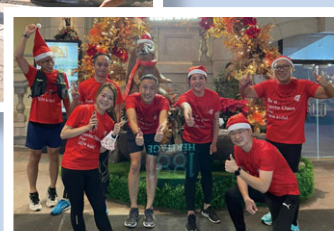
連續第十六屆支持善寧會「登山善行」

集團多年來鼎力支持「善寧會」旗下的活動，為推廣寧養照顧及生死教育籌募善款，已連續第十六屆贊助前線精英參與其「登山善行」慈善行山籌款活動，可謂「出錢又出力」。多位精英健兒亦不負眾望，最終合共完成逾二百公里的路程，在行善之餘，亦推廣運動文化。



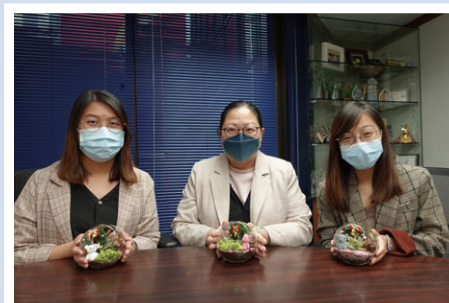
參與多個慈善跑 寓公益於運動

疫情下，保持健康成為了生活中的「重中之重」。為鼓勵員工定期運動，「美聯慈善基金」贊助多名員工參與「健康快車慈善跑2021」及「寰宇希望聖誕老人慈善跑2021」等慈善跑步比賽，冀助他們不斷挑戰自己，保持「Physically Fit」。同時，集團亦派出支援小組，在終點迎接完成賽事的同事，並準備飲品及補給食品，一同分享喜悅。



贊助基層學生參加手工工作坊 提升學習體驗

集團明白部份基層學生因為經濟條件而未能參與課餘活動，故每年均會透過「聖雅各福群會」贊助其轄下的基層學生參與各式活動，增廣見聞。今年則以環保為主題，舉辦線上「廢紙升級再造工作坊」及「環保玻璃盆景工作坊」，更派出義工成為助教，身體力行回饋社會。



環境、社會及管治報告

關於本報告

報告準則

本公司欣然發佈其環境、社會及管治報告，本報告根據上市規則所載附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「《環境、社會及管治報告指引》」)編製。

匯報原則

本報告根據《環境、社會及管治報告指引》所載四項匯報原則編製：

- **重要性**：進行持份者參與及重要性檢討，以確保已識別的環境、社會及管治議題對業務營運及持份者仍屬相關及重大。
- **量化**：收集並定期監察量化指標，藉此檢視環境、社會及管治措施的成效。
- **平衡**：本報告重點匯報我們環境、社會及管治管理的成果及待改善範疇，以期公正展示我們在環境、社會及管治方面的表現。
- **一致性**：採用一致方式，使我們的環境、社會及管治表現可作有意義的比較，並於數據編纂方式及範圍有所改變之處提供註釋。

報告範圍及界限

除內文另有所指，本報告涵蓋自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日的期間。報告內容涵蓋本集團於香港就美聯物業及香港置業的住宅物業代理服務在環境、社會及管治方面的表現及措施。

與上一報告年度相比，本報告的報告範圍及界限概無重大改變。

回饋機制

我們歡迎及重視持份者回饋，以期持續改善我們在環境、社會及管治方面的管理及表現。閣下可隨時透過esg@midland.com.hk與我們分享意見及想法。

我們的環境、社會及管治的管理

環境、社會及管治的管理

本集團作為負責任的企業公民，深知制定健全管治機制的重要性，藉此確保業務以合乎道德及可持續方式營運。

我們不斷提升企業管治策略及政策，於增長及發展時納入更多可持續性考量。我們已訂立一套政策，將環境、社會及管治的管理融入日常營運中。有關政策涵蓋環境、社會及管治各層面，包括環境管理、綠色採購常規及服務責任，藉此彰顯我們將環境、社會及管治因素納入業務營運的承諾。

我們的環境、社會及管治的管理(續)

董事會聲明

董事會深明有效實踐可持續性之重要性，並積極將環境、社會及管治系統融入主要業務決策內。董事會對我們的環境、社會及管治的策略、報告及監察環境、社會及管治問題的管理方法負最終責任。

董事會定期評估及確定與環境、社會及管治相關的風險，並確保適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統到位。董事會定期舉辦會議，以討論該等系統的有效性以及就相關環境、社會及管治目標及指標於報告年度所取得的進展。管理層正採取措施審查及監測本集團的溫室氣體排放，並制定可持續發展目標，以確保我們以對環境及社會負責的模式經營業務，同時為股東創造豐厚的回報。

合乎道德的業務營運

我們秉持最高商業道德標準，嚴格禁止及反對於業務營運中進行任何形式的賄賂、勒索、欺詐或貪污。本集團遵守《防止賄賂條例》(第201章)等適用法律及法規，並已制定內部政策及管控機制，藉此加強管理措施及防止不當及不道德行為。本集團已知會員工有關賄賂及貪污的預防措施，包括收受及提供利益的指引。董事亦可獲得該等反貪污材料。作為預防措施之一，員工亦須提供利益衝突聲明。員工手冊中已訂明有關反貪污及利益衝突的詳細政策及指引。

我們邀請廉政公署(ICAC)代表為前線及後勤員工提供培訓，務求提高員工對反貪污實務的意識。培訓課程涵蓋理解反貪污法律及法規以及避免於營運實務中違法等主題。此外，我們提供涵蓋商業道德問題的培訓，如道德準則、反洗錢、歧視條例及個人資料保護等。

本集團嚴格禁止所有僱員直接或間接向任何商業團體索取或收取任何禮品、獎勵或利益。本集團已制定《舉報政策》及機制，使員工及持份者可於保密情況下對任何潛在的商業不當及舞弊行為表達關注。我們亦已成立舉報小組，負責有效處理舉報報告相關事項，並進一步向審核委員會報告。本集團按指控性質及情況採取相應的調查程序。

本集團遵守《競爭條例》(第619章)，亦支持與同行公司間的公平競爭。我們嚴格禁止員工從事反競爭行為，包括載於員工手冊的合謀行為、市場分割、操縱投標及限制產量。我們亦設有與競爭對手及顧客溝通的指引，藉此避免涉入任何可疑的反競爭行為。

於報告年度，除了3宗針對本集團員工提出的貪污訴訟案件已審結並被定罪外，本集團不知悉本集團有任何成員因違反貪污、賄賂、欺詐及洗黑錢的法律或法規而被定罪的情況。

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估

為加強了解持份者的期望及需求，以及識別重大的環境、社會及管治議題及表現，我們於整個報告年度通過各種渠道與我們的外部及內部持份者進行持續對話：

持份者組別	參與渠道
管理層及員工	<ul style="list-style-type: none"> • 全民大會 • 每月例會 • 內聯網論壇 • 內部通訊 • 員工手冊所載申訴渠道 • 問卷調查
投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 股東周年大會 • 年度及中期報告 • 公司網頁 • 投資者通訊 • 問卷調查
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商定期檢討 • 會議
顧客	<ul style="list-style-type: none"> • 社交媒體 • 公司網頁 • 問卷調查 • 客戶服務熱線 • 即時對話服務(美聯「物密Chat」及美聯「代理Chat」)
社區伙伴／非政府組織	<ul style="list-style-type: none"> • 社區協作計劃 • 義工服務 • 臨時贊助項目
媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈 • 訪問 • 記者招待會 • 手機通訊應用程式 • 娛樂消遣活動

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

我們定期仔細識別、分析及檢討環境、社會及管治議題與我們的業務營運及持份者的相關性，務求對其進行有效管理。有關評估有助為環境、社會及管治策略及管理方針奠定基礎。我們以下循序漸進的方式識別及檢討與業務營運有關的重大環境、社會及管治議題：



根據以持份者為導向的重要性評估結果，我們於報告年度內進行了行業研究及同行對標，確保重大及與業務相關的环境、社會及管治議題清單符合行業發展及外部環境變化。於報告年度，我們已審閱重大的環境、社會及管治議題清單，並確認去年識別的的重大環境、社會及管治議題仍然與我們相關並適用。

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

下表列出16項重大環境、社會及管治議題及其在本報告內的相應章節。

重大議題清單	本報告相應章節
反貪污及合乎道德的業務營運	
反貪污	合乎道德的業務營運
反競爭	合乎道德的業務營運
商業道德合規	合乎道德的業務營運
產品及服務責任	
顧客服務及滿意程度	產品及服務責任；回饋處理
廣告與標籤	產品及服務責任
知識產權	產品及服務責任
顧客資料的私隱及保障	私隱及資料保障
產品責任合規	產品及服務責任
僱傭及勞工準則	
員工關係	僱傭政策及勞工準則
反歧視及多元化	僱傭政策及勞工準則
職業健康及安全	職業健康及安全
培訓及發展	培訓及發展
僱傭合規	僱傭政策及勞工準則
環境	
員工的環保意識	員工的環保意識
環境合規	環境管理
我們的社區	
社區投資	我們的社區

我們的顧客

產品及服務責任

本集團顧客主要包括物業發展商、物業業主、物業買家、房東及租戶。誠如我們的《產品責任政策》所訂明，我們遵守《商品說明條例》(第362章)、《一手住宅物業銷售條例》(第621章)及《地產代理條例》(第511章)等適用法例及法規，致力為顧客提供最優質的服務。報告年度內，概無發生涉及上述法律及法規重大並已審結的違規事件。我們已制定《產品責任政策》，列明我們對改善顧客體驗、服務可靠性、顧客健康與安全以及資料私隱的承諾。

我們借助創新科技及數碼應用，不斷利用包括即時線上對話、手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。此外，我們亦安排不定期的分行巡查，藉此監察服務品質並識別出任何待改善範疇。為了向客戶提供準確及完整的信息，本集團在產品及服務的廣告及標籤上採用了標準化程序，以符合目標市場的監管要求。

為了在新冠肺炎疫情期間維持提供優質的產品及服務，本集團加強數碼化服務的工作。我們推出「KOL帶睇樓」及「AI•VR看房」，讓客戶透過樓盤介紹影片觀看心儀的樓盤，並讓客戶透過採用虛擬實境技術具體化視察不同裝修風格的樓盤。通過這些新方法，可避免群體聚集和面對面的互動，可盡量減低客戶的健康風險。

同時，我們亦利用創新科技提高不同服務的彈性，確保業務持續運作。於報告年度，本集團與一體化虛擬實境(VR)服務提供商 Matterport, Inc. (「Matterport」) 簽訂策略性合作協議。通過Matterport的新的「數碼孿生」技術，我們的客戶可以在虛擬的建築空間中創造理想的家居設計及佈局。我們相信，我們的夥伴關係將加速領先技術的引進，並提高客戶的線上體驗。

我們亦致力於透過維持相關標準及規程，制作宣傳品時保護知識產權，並確保我們擁有使用有關素材的知識產權。

我們的顧客(續)

私隱及資料保障

處理顧客信息時，我們格外注重保障資料私隱，並遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)等與資料私隱及保障有關的適用法律及法規。為保障顧客資料的私隱，我們已制定《顧客私隱及資料保障政策》(「該政策」)，內容涉及顧客資料(主要以合約文件形式存檔)的處理方式。該政策已上傳至本公司內聯網供員工參考。於報告年度，概無有關上述法律及法規的重大並已審結的違規事件。

本集團根據該政策的指引，採納多項保障顧客個人資料的措施。僅獲授權人員可取得含個人資料的文件。前線員工在提供顧客服務期間獲取及儲存合約文件時，必須填寫記錄表。包含顧客個人資料的文件須經整理並鎖於指定地點，以防資料洩漏。本集團每年均抽樣檢查儲存文件，確保已遵守有關政策。

我們亦嚴格監控過期合約文件的處理。我們委任合資格回收商，以恰當方式定期處理所處置的文件。我們為前線員工提供內部培訓，向彼等傳遞我們的要求，並加強彼等對保障私隱的意識。

回饋處理

我們定期與顧客溝通，聽取彼等的意見及回饋，致力持續提升顧客體驗及滿意程度。本集團已設立專門處理顧客回饋的客戶關係團隊，能熟練及有技巧地處理客戶的查詢及投訴。客戶可透過多種溝通渠道提出查詢或投訴，包括顧客熱線、電郵、信函及拜訪。收到投訴後，顧客關係團隊會作進一步調查，與相關部門通力合作，務求及時處理投訴。彼等會與投訴人士進行後續討論並達成協議，其後制定可行的解決方案。有關結果及採取的跟進行動將相應記錄在案。於報告年度，32宗服務相關投訴獲受理。

我們的員工

僱傭政策及勞工準則

我們深信員工是取得長遠業務成功的關鍵。本集團恪守有關僱傭及勞工準則的法律及法規，包括《僱傭條例》(第57章)、《僱用兒童規例》(第57B章)、《僱用青年(工業)規例》(第57C章)及有關歧視條例¹。報告年度內未有發現涉及上述法律及法規重大並已審結的違規事件。

我們不僅注重法律合規性，且於人力資源策略及政策中秉持以人為本的理念，務求為員工建立一個獲尊重、具生產力及帶來成就感的工作環境。因此，本集團制定了人力資源政策，規定了招聘、解僱、晉升、工作時間、假期、平等機會及薪酬福利方面的相關做法。我們亦向我們的員工投入資源，旨在為彼等提供有價值的職業道路，打造一個多元化的行業頂尖團隊。我們按個人經驗及表現等因素，以公平形式進行招聘及晉升。此外，我們亦向員工提供具競爭力及獎勵性的薪酬待遇。

由於業務以人為中心，本集團致力於擁抱多元性，並提供平等的機會及通力合作的工作場所。本集團嚴格執行反歧視政策，對任何形式的騷擾行為採取零容忍態度。

本集團透過聽取員工建議及回饋，致力滿足其需求，並設立多種平台及機制促進管理層與員工的公開溝通。例如，我們組織了一次主題為「Together We Grow」的中央專業部門全民大會，並安排答問環節，讓員工與管理層互動，進一步制定潛在方案解決所提出的問題。員工亦可透過其他溝通渠道表達意見，包括不同職級的前線及後勤員工通過電子渠道參與的每月會議。我們亦設有內部申訴渠道，有關渠道已列明於員工手冊中。

¹ 有關歧視條例包括《性別歧視條例》(第480章)、《殘疾歧視條例》(第487章)、《家庭崗位歧視條例》(第527章)及《種族歧視條例》(第602章)。

環境、社會及管治報告

我們的員工(續)

僱傭政策及勞工準則(續)

我們透過「美勵行動」籌組員工活動，及不時為員工提供福利，以期營造和諧的工作場所並向員工展示關懷。報告年度內，本集團為員工舉辦各式節慶活動，從而增強員工歸屬感及促進工作場所中的協作。我們亦鼓勵員工參與各種體育活動，旨在強身健體及增進團隊合作精神。舉例而言，我們贊助員工參加渣打馬拉松及其他慈善比賽，鼓勵彼等建立健康的生活方式。我們亦推出一系列視頻，由中醫師為員工提供保健信息。

本集團致力維護人權，根據我們僱用新員工的指引嚴厲禁止僱用童工及強迫勞動。於二零二一年，我們並無在營運中發現這類做法。

培訓及發展

我們的員工乃本集團最大資產，我們因此大力培訓員工，為其提供專業及個人發展的機會。我們有「美聯大學堂」為員工提供專門培訓，使彼等具有執行日常營運所需的技能及知識。培訓課程按員工的工作性質及職級制定，舉例而言，前線及後勤員工均有專為彼等而設的培訓計劃。

新入職培訓

- **前線員工**：地產代理牌照課程、基礎銷售技巧及營運程序
- **後勤員工**：時間管理、項目管理及辦公室禮儀

核心培訓

- **認識本集團**：企業文化、內部政策及制度
- **管理及發展**：人力資源管理、銷售管理、自我管理及傑出人才計劃
- **營運實務**：法律與合規、營運流程與技巧以及產品知識
- **工作及服務技巧**：銷售技巧、客戶服務技巧、語言及其他軟技能

專業培訓

- **傑出人才計劃**：專為高潛力員工而設的培訓
 - 專為前線及後勤員工而設的「飛虎」系列
 - 專為前線行政職員及後勤辦公室助理而設的「PTU」系列
- **傑出營銷人才計劃(DSA & MDSA)**：一系列銷售技巧、演講技巧及管理技巧課程

我們的員工(續)

培訓及發展(續)

我們開發一個數碼學習管理系統，為員工提供隨時隨地透過電腦或電子裝置彈性地接受培訓。為提高學習的參與度，該系統支援「一口即食」的學習方式，其中線上課程分為多條短片，可以更有效地理解當中內容。此數碼學習管理系統讓學習過程變得更簡單、有效及方便。

本集團為前線員工提供培訓的努力亦得到外部認可。本集團連續11年榮獲僱員再培訓局頒授「人才企業1st」殊榮，並獲嘉許為「Super MD」。與此同時，本集團於二零二一年共有134間分行獲頒地產代理監管局的「地產代理商舖專業進修嘉許獎章」獎項，在眾多地產代理公司中名列首位。

除內部培訓計劃外，我們亦為員工提供外部培訓、專業證書及考試的津貼，使彼等可緊跟市場發展步伐，並按個人需要參加專業發展課程。這有助於鼓勵員工追求新知識及進行終身學習。我們為前線員工提供量身定制的專業地產代理認證培訓，以提高彼等在稅務及按揭、客戶服務、置業計劃方面的專業知識。完成特定系列培訓課程並達到相關關鍵業績指標(KPI)的員工將獲認證為專家。我們的前線員工所獲認證列於「專業代理認證Agent Blog」上其個人頁面中，為彼等提供一個展示資歷的平台。

除培訓計劃外，我們亦為員工提供清晰的職業發展路徑。我們於員工手冊中列明晉升條件，並按員工職責及工作性質，根據其才能、工作質素、工作技能及工作態度等評估因素進行年度評核。員工亦可與主管討論評核結果，訂立來年目標。我們亦會於出現職位空缺時，根據員工的資歷、工作表現、能力及主管或管理層推薦優先考慮內部晉升。

職業健康及安全

本集團關心員工的職業健康及安全。我們於營運中遵守相關的職業健康與安全法律及法規，包括《職業安全及健康條例》(第509章)以及《工廠及工業經營條例》(第59章)。報告年度內，我們未有發現涉及上述法律及法規重大並已審結的違規事件。

本集團員工主要包括前線及後勤職員。我們已採取多項措施，務求提高彼等對源自其工作性質及環境的職業健康及安全問題的意識。舉例而言，我們於公司內聯網發佈職業健康及安全訊息，並向員工提供相關資訊，提醒彼等各種辦公室及分行設備的正確使用程序，藉此加強員工教育及防止工傷事故發生。

環境、社會及管治報告

我們的員工(續)

職業健康及安全(續)

自新冠肺炎疫情爆發以來，本集團迅速採取各種措施，以保障員工的健康及安全。為員工提供預防新冠肺炎的培訓及指引，以堅持及保持妥當的衛生標準，並有能力在工作場所安全及健康地履行職責。我們根據衛生署每日發佈的公告，密切監察不斷變化的疫情發展，以確保能及時採取適當措施。為提供安全衛生的工作環境，我們已加強辦公室及分行的消毒工作，並提供充足的衛生設施，如自動消毒噴霧機。我們亦已為員工制定防疫措施指引，包括規定員工在辦公室內必須佩戴口罩，進行日常體溫檢測，採用虛擬會議及推行在家工作安排等。本集團亦為我們的前線及後勤員工提供個人防護設備及衛生用品包，在本集團內外推廣「Midland We Care」的關懷精神。我們亦為員工提供新冠肺炎檢測津貼及抗疫用品。

我們非常重視提高分行及辦公室的室內空氣質素，因其可直接影響員工健康及工作環境的舒適程度。我們已制定《室內空氣質素政策》，內容包括一系列措施，旨在提高工作場所的室內空氣質素。我們已安裝隔塵濾網，藉此減少懸浮粒子進入通風系統。此外，我們亦會為風扇、隔塵濾網、通風管道及通風罩等通風系統設備進行清潔、定期檢查及保養工作。

報告年度內，概無發生因工死亡事件。

我們的環境

環境管理

我們明白就減少本集團在營運時可能對環境構成不利影響中所擔任的角色。本集團嚴格遵守所有適用的環境法律及法規，包括《空氣污染管制條例》(第311章)，《水污染管制條例》(第358章)及《廢物處置條例》(第354章)。我們於《環境政策》已列明，我們會致力以更妥善形式管理環境影響，並持續將環境因素納入決策過程。在不影響我們的產品及服務質素的情況下，我們透過保護自然資源、減少能源消耗、減少並回收廢物此等措施致力保護環境及減少碳足跡。

報告年度內，概無發現涉及空氣與溫室氣體排放、向水及土地的排放，以及產生有害與無害廢物的重大並已審結的違規事件。

氣候變化及節約能源

本集團深知氣候變化可對我們的業務營運、商界及整體社會構成不利影響。本集團了解我們的溫室氣體排放的影響，故致力於日常營運中尋求減碳機會，以期減少碳足跡。我們正採取措施制定可持續發展目標。我們致力於減少氣體排放，並已在我們的業務中引入及積極應用排放控制措施。例如，我們鼓勵員工以電話、視像會議及其他線上溝通工具等選項代替出差，務求盡量減少空氣污染及溫室氣體排放。我們根據ISO14064-1:2018標準編製年度溫室氣體報告，謹慎監控總部的溫室氣體排放量。該報告有助集團了解潛在的改善空間，以期進一步降低排放量。該報告已由外部審核以確保數據的準確性。

我們的環境(續)

氣候變化及節約能源(續)

本集團大部分溫室氣體排放源自能源消耗。我們已透過制訂能源使用效率目標及推行多項改善措施，提高能源效率及減少能源消耗。為提高辦公室及分行的能源效率，我們已安裝空調系統、LED燈泡及光管等節能設備，預期可減少20%-30%的能源消耗。我們亦於所有辦公室及分行設備上安裝節能系統及定時裝置，且於營業時間過後將其關上。我們將電腦設置成於閒置兩小時後及午夜過後自動關機，以免浪費電力。

鑑於我們的分行招牌消耗大量電力，我們已於戶外照明設備上安裝定時裝置，藉此控制其運作時間。此外，我們各分行新安裝的立體字招牌採用LED燈帶，減少約30%的耗電量。於報告年度，本集團獲香港綠色機構認證頒發節能證書(良好級別)，以表彰我們一直以來於節能上付出的努力。

氣候變化的威脅迫在眉睫。隨著人類引起的氣候變化，極端天氣事件(如超強的颱風、季節性風暴及異常降雨)可能會發生得更加頻密。本集團將繼續評估對我們業務的影響，並作出相應的改進，以確保及維持我們在該等極端天氣事件或干擾下的業務運作。董事會將持續監測氣候變化帶來的風險及機遇，並加強我們的預防措施，以加強我們的業務氣候復原力，為任何潛在的氣候衝擊做好準備。

廢物管理

鑑於都市固體廢物收費計劃將於未來數年實施，本集團已採取額外措施以加強廢物管理措施。儘管本集團已採用線上及數碼平台，惟廢紙仍為營運中產生的主要廢物類型。我們已就減少用紙量及回收廢紙制定明確的指引，以期進一步減少廢物棄置量。再者，我們鼓勵重用單面列印的紙張及公文袋，用於內部往來文件。我們亦鼓勵前線員工積極聯繫合資格回收商回收廢紙。本集團於本年度獲香港綠色機構認證頒發減廢證書(卓越級別)以表彰我們的努力。

此外，我們亦於日常營運中採取多項措施，藉此加強廢物管理的工作。我們不僅於指定地點設置回收設施以鼓勵廢物分類，亦委任一間指定的公司負責紙張回收。我們亦委託供應商回收碳粉盒，並鼓勵彼等將光管運送至由環境保護署推行的「慳電膽及光管回收計劃」下所設立的指定回收點。本集團上下的業務均採用廢物管理控制程序，以便有效地識別、區分及處理有害及無害的廢物。

員工的環保意識

本集團深知改變行為模式對改善環境表現的重要性。我們致力提高員工的環保意識，以期改變彼等的思維方式，並將可持續常規納入日常營運中。

環境、社會及管治報告

我們的環境(續)

員工的環保意識(續)

本公司內聯網設有環保專頁，以期有效地向員工傳遞有關可持續常規的資訊。該線上平台亦設有溝通渠道，藉此接收員工對本公司環境議題的諮詢及建議。我們透過內聯網頁面傳遞本集團在促進環境保護方面的立場，並積極鼓勵員工在日常營運中實踐4Rs原則，即減少使用(reduce)、重複使用(reuse)、回收使用(recycle)及替代使用(replace)。舉例而言，我們鼓勵員工回收宣傳物資。此外，我們亦於辦公室及分行的當眼處張貼環保信息標示，不斷提醒員工關於可持續營運的重要性。

環境表現資料概覽

	單位	二零二一年表現	二零二零年表現
能源消耗			
總耗電量	千瓦時	8,879,032	8,308,358
能源密度	千兆焦耳／每名員工	5.25	5.07
溫室氣體排放¹			
直接排放(範圍一) ²	噸二氧化碳當量(tCO ₂ e)	0	0
能源間接排放(範圍二) ³	tCO ₂ e	4,099.30	4,870.87
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	0.67	0.82
耗水量⁴			
總耗水量	立方米(m ³)	8,455.00	7,189.84
耗水密度	m ³ ／每名員工	1.39	1.28
廢物管理⁵			
棄置光管	件	1,327	1,329
棄置電器／零件	件	1,093	4,052
回收電器／零件	件	320	192
回收紙張	公斤	10,675	9,875

附註：

¹ 溫室氣體排放量乃根據香港特別行政區環境保護署發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零二零年版)》計算。我們亦於計算溫室氣體排放量時分別參考《政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告》的全球暖化潛勢系數，以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司與香港中華煤氣有限公司的排放因子。

² 直接溫室氣體排放(範圍一)源自總部飲水機的製冷劑消耗。於報告年度，並無替換製冷劑記錄。二零二零年的比較數字已重列以供一致比較。

³ 間接溫室氣體排放(範圍二)源自總部及分行消耗的電力。

⁴ 耗水量只涵蓋分行營運。總部的耗水量並不重大，因此未有就其收集數據進行披露。

⁵ 辦公室及分行並無處置大量無害廢物，因此未有就其收集數據進行披露。

我們的供應鏈

我們供應鏈概覽

本集團於報告年度內與125家供應商合作以支持日常營運。我們的主要供應商提供包括清潔、保險、保安及運輸服務、辦公設備以及印刷品。我們盡可能優先選用本地供應商，以期進一步促進本地商業發展，同時減少我們的碳足跡。於二零二一年，我們所有供應商均於香港營運。

挑選及監察供應商

我們於採購產品及服務時恪守所有適用的法律及法規，並為所有供應商及服務供應商維持一個公平合理的採購流程。本集團通過《供應商行為準則》，於招標過程中向供應商傳遞我們以負責任方式執行業務的嚴格標準。我們亦定期審核供應商，監察及評核供應商的表現，以確保合規性並持續改善有關程序。

本集團明白處理供應鏈中社會、環境及道德事宜的重要性。我們致力促進對環境無害的採購常規。本集團已制定《綠色採購政策》，並已修訂招標文件，藉此彰顯我們的承諾。我們採用全面的供應管理制度，務求恰當地管理環境及社會風險。供應商的環境、社會及管治表現為我們挑選流程中的最重要考慮因素。我們優先考慮提供可持續及對社會負責的產品及服務的供應商。本集團若干現有供應商已獲得多項環境管理及社會責任的國際認證。選定供應商須接受持續監督及年度評估，以確保品質。

我們盡可能採購環保的產品及服務，致力將日常營運對環境影響降到最低。舉例而言，我們盡可能優先採用獲環保認證的紙張，包括經森林管理委員會(FSC)認證的紙張。此外，我們的打印機使用大豆油墨取代傳統石油油墨，藉此降低對環境的損害。本集團亦正制定措施採購可生物降解垃圾袋，因其可迅速分解及解決塑膠污染的問題。

我們的社區

我們的社區投資

社區與我們息息相關，本集團一直致力回饋我們業務所在的社區。通過充實我們的社區，我們助其茁壯成長。即使在較艱難的時刻，我們亦積極改善社區的福祉。我們分配資源，為社區內不同的社會群體服務；我們與多個組織合作，致力為我們的社區創造長期價值；我們與社區共同成長，共享更美好的未來。

本集團每月抽出所有二手物業交易佣金的0.1%，以捐贈予於二零零四年成立的美聯慈善基金。有關款項用於支援慈善組織，以期促進本地社區發展。

環境、社會及管治報告

我們的社區(續)

我們的社區投資(續)

我們積極推動社區參與及共融，通過社區投資促進城市的發展。我們亦制定了社區參與準則，以瞭解社區的需求，確保我們的活動考慮到社區的利益。完成每個社區活動後，我們均會對其進行全面評估，藉此制定來年的社區活動計劃，務求完善社區投資工作。有關評估涵蓋活動目標、受益人數、參與率與時數，以及參與員工人數。

於報告年度，本集團捐贈了超過港幣651,000元，並提供約130小時的義工服務，為有需要人士提供幫助。因此，我們連續18年榮獲香港社會服務聯會的「商界展關懷」標誌，以表彰我們在支持及關懷社區方面的貢獻。

攜手抗疫

二零二一年對我們所有人來說都是充滿挑戰的一年，對在前線抵抗新冠肺炎的人士及缺乏醫療資源的弱勢社群而言更是如此。本集團採取積極及迅速的行動，以支援有需要人士。本集團已通過美聯慈善基金向九龍樂善堂捐贈了5,000套快速檢測包，以支持本地社區渡過本次疫情。

關愛本地長者

本地長者為我們參與社區活動的主要受益者之一。本集團贊助了「樂善堂線上萬人行2021」及「樂善之友—新春暖LOVE LOVE」社區探訪活動，為九龍樂善堂的項目籌集資金。為此，我們獲頒愛心企業感謝狀。此外，我們亦贊助竹園區神召會舉辦的一系列節日慶祝活動，包括「月滿慶中秋活動」及「90後壽星玩轉大派對」。我們一直希望為各區的長者創造美好及難忘的回憶。

培育青少年

年輕一代是未來的領導者及創新者。因此，我們熱衷於通過不同的接觸機會及發展計劃來激勵年輕人，釋放彼等的潛力。本集團每年致力於為本地學生及畢業生提供實習及就業機會，幫助新生代積累工作經驗，為彼等未來的職業發展做好準備。

我們曾捐款予博愛青年音樂會及香港浸會大學社會科學院粵劇籌款演出，幫助學生發展潛能，鼓勵彼等追求夢想。於報告年度，除了上述的捐款外，我們亦致力於一系列的特色活動，為社會帶來積極的影響。

除實習計劃外，本集團連續8年支持「學校起動」計劃，為我們的夥伴學校香港聖公會何明華會督中學提供全面支持。「『職』出前路，我做得！生涯規劃日」工作坊通過提高該校學生的面試技巧及協助他們更好地瞭解地產代理行業，幫助彼等規劃自己的職業生涯。

我們的社區(續)

培育青少年(續)

本集團每年都會通過聖雅各福群會贊助貧困學生參加各種活動，以期拓寬彼等的眼界。今年，本集團舉辦了以環保為主題的網上「廢紙升級再造工作坊」及「環保玻璃盆景工作坊」。本集團亦贊助多名員工參加「聖誕老人慈善跑2021」。該等資金用於支持寰宇希望，為有特殊教育需要(SEN)的兒童提供服務。

關懷長期病患

本集團一直熱衷於慈善事業，連續9年支持「健康快車香港基金」，為中國內地的貧困白內障患者籌集治療資金。今年，美聯慈善基金贊助員工參加「健康快車慈善跑2021」，旨在鼓勵員工在做好事的同時保持身體健康。多名運動員從尖沙咀出發，最終一起完成8公里的賽跑。

此外，本集團亦連續16屆支持由善寧會舉辦的「登山善行」，將慈善與運動相結合，參賽團隊在慈善行山活動中竭盡所能並回饋社會，為需要臨終關懷服務的人士籌集資金。

保護環境

本集團一直十分重視環境保護，心繫社會。因此，本集團在中秋節期間與環保組織「食德好」簽訂「惜食約章」，並在每個辦公室設立回收箱，鼓勵員工在中秋節前夕將未開封的月餅捐給該組織，捐贈予低收入家庭，既減少食物浪費，亦在與基層民眾分享快樂的同時，促進綠色節日文化。

社會表現數據表

	單位	二零二一年
僱員概況¹		
僱員總數	人數	6,094
按僱傭類別劃分的僱員總數		
全職	人數	5,701
兼職	人數	393
按性別劃分的僱員總數 ²		
男性	人數	3,116
女性	人數	2,585
按僱員類別劃分的僱員總數 ²		
一般員工	人數	4,922
中級管理層	人數	656
高級管理層	人數	123
按年齡組別劃分的僱員總數 ²		
18-29歲	人數	1,075
30-50歲	人數	3,025
50歲以上	人數	1,601
按地區劃分的僱員總數 ²		
香港	人數	5,701
僱員流失比率		
總僱員流失比率 ³	%	54% (前線：57%) (後勤：20%)
按性別劃分的僱員流失比率 ³		
男性	%	50%
女性	%	60%
按年齡組別劃分的僱員流失比率 ³		
18-29歲	%	86%
30-50歲	%	47%
50歲以上	%	46%
按地區劃分的僱員流失比率 ³		
香港	%	100%

¹ 僱員人數僅包括「報告範圍及界限」一節所述範圍內的業務活動。

² 在性別、僱員類別、年齡組別及地區的分類中，僅計算全職僱員。

³ 流失比率 = 報告年度內離開本集團的指定類別的全職僱員人數 / 報告年初及年末指定類別的平均全職僱員人數 * 100%

社會表現數據表(續)

	單位	二零二一年
發展及培訓		
受訓僱員總數 ⁴	人數	7,524
按性別劃分的受訓僱員百分比		
男性	%	53%
女性	%	47%
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比		
一般員工	%	89%
中級管理層	%	9%
高級管理層	%	2%
按性別劃分的僱員人均培訓時數		
男性	時數／每名員工	16.02
女性	時數／每名員工	16.83
按僱員類別劃分的僱員人均培訓時數		
一般員工	時數／每名員工	16.25
中級管理層	時數／每名員工	17.94
高級管理層	時數／每名員工	15.82
職業健康及安全		
因工傷損失的天數 ⁵	天數	1,550.5
工作傷亡	人數	無一過去三年中， 包括報告年度 (二零二一年)， 每年未有發生與 工作有關的死亡事故。
供應鏈管理		
按地區劃分的供應商數量		
中國香港	供應商數量	125

⁴ 受訓僱員總數包括報告年度內離開本集團的僱員。

⁵ 損失天數乃根據受傷人數*不能上班的天數之和計算得出。

我們的環境、社會及管治獎項

環境表現獎項

頒發機構	獎項及認可
中電集團	中電「創新節能企業大獎」2021－齊心節能大獎
香港綠色機構認證	減廢證書－卓越級別
香港綠色機構認證	節能證書－良好級別
地產代理監管局	節能有「理」嘉許計劃－「理」最慳電大獎金獎
地產代理監管局	節能有「理」嘉許計劃－「理」最慳電大獎銅獎
地產代理監管局	節能有「理」嘉許計劃－260間分行獲「節能店舖」標籤

業務相關獎項

頒發機構	獎項及認可
《Marketing Magazine》	DigiZ Awards 2021 – Most Innovative Use of Technology – 銅獎
香港投資者關係協會	2021年香港投資者關係大獎－最佳投資者關係(主席／行政總裁)
香港投資者關係協會	2021年香港投資者關係大獎－最佳投資者關係專員
香港投資者關係協會	2021年香港投資者關係大獎－最佳投資者關係公司
香港投資者關係協會	2021年香港投資者關係大獎－最佳投資者團隊
香港投資者關係協會	2021年香港投資者關係大獎－最佳投資者會議
香港客戶中心協會	最佳全渠道應用客戶中心－金獎
香港客戶中心協會	最佳呼入客戶中心－銀獎
求職廣場	卓越僱主大獎
求職廣場	亞太傑出僱主大獎

我們的環境、社會及管治獎項(續)

業務相關獎項(續)

頒發機構	獎項及認可
求職廣場	卓越僱主品牌管理大獎
求職廣場	同心抗疫關懷僱主大獎
僱員再培訓局	人才企業嘉許計劃 – Super MD
香港中小型企業總商會	2021年「友商有良」卓越企業嘉許狀(5年+)
《e-zone》	E世代品牌大獎 – 最佳地產代理O2O平台
《經濟一週》	香港傑出上市企業(主板組別) – 傑出地產代理
香港01 & 巨子ICON	01金融科技卓越大獎 – 領先用戶評分搵樓App
Hong Kong Business	2021年香港商業科技卓越獎 – 房地產獎項
Hong Kong Business	2021年香港商業科技卓越獎 – 擴增實境及虛擬實境 – 房地產獎項
香港管理專業協會 & 香港市場推銷研究社	傑出推銷員獎(DSA)

企業社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
凝動香港體育基金	《企業「一」起動》嘉許計劃
香港社會服務聯會	「商界展關懷」標誌(15年+)
香港提升快樂指數基金	2021年開心工作間推廣計劃 – 開心企業
九龍樂善堂	愛心企業
地產代理監管局	地產代理商舖專業進修嘉許獎章

附錄：內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
A. 環境			
層面A1排放物			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	空氣排放對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A1.5	描述設立的排放量目標及達致目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源	43-44
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	廢物管理	44
層面A2資源使用			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A2.3	描述所設立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源	43-44
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所設立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	耗水對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團營運不需使用成品包裝材料。	不適用
層面A3環境及天然資源			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	員工的環保意識	44-45
層面A4氣候變化			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，以應對行動。	氣候變化及節約能源	43-44

附錄：內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1僱傭			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	40-41
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現數據表	49-50
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現數據表	49-50
層面B2健康與安全			
一般披露		職業健康及安全	42-43
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現數據表	49-50
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現數據表	49-50
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康及安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康及安全	42-43
層面B3發展及培訓			
一般披露		培訓及發展	41-42
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	社會表現數據表	49-50
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現數據表	49-50
層面B4勞工準則			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	40-41
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭政策及勞工準則	40-41
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭政策及勞工準則	40-41

附錄：內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
營運慣例			
層面B5供應鏈管理			
一般披露		挑選及監察供應商	46
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現數據表	49-50
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	46
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	46
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	46
層面B6產品責任			
一般披露		產品及服務責任	38
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	此不適用於本集團業務。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	回饋處理	39
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品及服務責任	38
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品及服務責任	38
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	私隱及資料保障	39
層面B7反貪污			
一般披露		合乎道德的業務營運	34
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	合乎道德的業務營運	34
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	合乎道德的業務營運	34
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	合乎道德的業務營運	34
社區			
層面B8社區投資			
一般披露		我們的社區投資	46-47
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	我們的社區投資	46-47
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	我們的社區投資	46-47

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

採納中文名稱

本公司自二零二一年六月二十五日起正式採納中文名稱「美聯集團有限公司」作為本公司之第二名稱。採納中文名稱於二零二一年六月十八日舉行的本公司股東周年大會上獲得本公司股東批准。有關採納中文名稱的詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十日及二零二一年七月二十三日的公告，以及本公司日期為二零二一年四月二十九日的通函。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司及合營企業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二零二一年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第78頁之綜合收益表。

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

股息政策

本公司已採納股息政策，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9頁至第11頁之主席報告、第12頁至第13頁之策略回顧與規劃及第71頁至第72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9頁至第11頁之主席報告及第100頁至第108頁之綜合財務報表附註4。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第71頁至第72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55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，本集團與其重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17頁至第28頁之企業管治報告。

遵守相關法律及規例的情況

由於本集團的主要業務為地產代理服務，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(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零二一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26及附註35。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣1,483,000元(二零二零年：港幣1,223,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第147頁。

股本

本公司於年內股本之詳情載於綜合財務報表附註25。

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

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣285,172,000元(二零二零年：港幣278,513,000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148頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一年九月，本公司在聯交所購回合共960,000股本公司股份，總代價為港幣1,360,900元。購回股份獲董事會通過以提高股東價值及本公司資產淨值及／或其每股收益。所購回股份的詳情如下：

購回月份	所購回 股份數目	已付每股價格		總代價 (港幣元)
		最高價 (港幣元)	最低價 (港幣元)	
九月	960,000	1.46	1.38	1,360,900

所購回股份其後於二零二一年九月三十日被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事會

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本年報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(辭任自二零二一年十一月二十八日起生效)

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、黃山先生及何君達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。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

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

獲准許的彌償條文

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

與股份掛鈎協議

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

本公司之購股權計劃詳情載於本年報「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的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；以及進一步激發及激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，二零零二年購股權計劃下並無股份可供發行。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自授出日期起計超過十年。

(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。

二零零二年購股權計劃的條款對根據二零零二年購股權計劃已授予且於年內未獲行使的購股權仍然有效。

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

根據二零一六年購股權計劃所有獲授或將予獲授之購股權予以行使時，將予發行之股份數目上限合共不得超過於二零一六年購股權計劃採納日期已發行股份總數之5%(即35,902,300股股份)。

二零一六年購股權計劃下就可授出的購股權及所有尚未行使的已授出購股權可予發行之股份總數分別為26,728,000股股份及9,174,300股股份(相當於本公司於本年報日期已發行股份約3.73%及1.28%)。

(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總數之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贊成。

(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之股份面值。

(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及二零一六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 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零二一年 十二月 三十一日		行使期間
			於二零二一年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 授出	於年內 失效	於年內 註銷	於年內 行使	尚未行使 之餘額	
董事									
黃建業先生	二零零二年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日 至二零二八年 一月十六日
黃靜怡女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一三年十月一日 至二零二一年 九月三十日
	二零零二年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日 至二零二八年 一月十六日
			<u>12,778,880</u>	<u>-</u>	<u>(3,604,580)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,174,300</u>	

附註：

1. 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
2. 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他變動，購股權之數目及／或行使價或予調整。

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

於二零二一年十二月三十一日，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，或根據標準守則或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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	241,035,824 (附註2)	4,587,150		270,112,974	37.67%
黃靜怡女士	—	—	4,587,150		4,587,150	0.64%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。本公司授出購股權予上述董事的詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
- 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。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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1)	270,112,974 (L)	配偶之權益／家屬權益	37.67%
Southern Field Trading Limited (附註2)	241,035,824 (L)	受控法團之權益／法團權益	33.61%
Sunluck Services Limited (附註2)	241,035,824 (L)	實益擁有人／實益權益	33.61%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	13.08%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	13.08%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	89,710,100 (L) 4,056,000 (L)	投資經理／其他權益 受控法團之權益／法團權益	12.51% 0.57%
林源慶(附註4)	18,456,000 (L)	實益擁有人／實益權益	2.57%
	17,978,000 (L)	配偶之權益／家屬權益	2.51%

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：

- 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265,525,824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4,587,150股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本年報「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」及「購股權計劃」各節所披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生擁有／被視為擁有權益的同一批普通股及相關股份中擁有權益。
- 上文提述的兩項241,035,824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」一節所披露黃建業先生被視為擁有權益之同一批本公司普通股股份有關。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的本公司之普通股股份中擁有權益。
- 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的93,766,100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%受控法團於合共93,766,100股普通股股份中擁有權益。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (「SLCFS」)擁有95.99%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF (US) I」)擁有99.92%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，SLCFS及SLF被視為於MFS被視為擁有權益的相同數目的普通股股份中擁有權益。
- 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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二零二一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

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易。載於綜合財務報表附註34之本集團於年內進行之重大關連方交易並構成不獲豁免之關連／持續關連交易於以下段落中披露，就此已遵守上市規則第14A章下之相關披露規定。除以下段落所披露者外，載於綜合財務報表附註34之本集團於年內進行之重大關連方交易構成獲豁免之關連／持續關連交易。

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。

1. 本公司與美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生之聯繫人)於二零二一年二月八日訂立互薦服務協議(「二零二一互薦服務協議」)，內容有關本集團與美聯工商舖及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)相關成員公司之間就二零二零年十一月十六日至二零二三年十一月十五日期間提供互薦服務，據此，本集團可不時向美聯工商舖集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)工商物業及商舖之地產代理業務，而美聯工商舖集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國住宅物業之地產代理業務(「互薦交易」)。互薦交易乃按個別個案基準進行及屬一般商務條款。有關協議項下擬進行之互薦交易及相關年度上限已於二零二一年四月一日舉行之本公司股東特別大會上獲批准。

根據二零二一互薦服務協議，本集團就二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年一月一日至二零二三年十一月十五日期間的已付／應付予美聯工商舖集團之轉介費用之年度上限分別為港幣10,000,000元、港幣50,000,000元、港幣50,000,000元及港幣40,000,000元，而美聯工商舖集團就二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年一月一日至二零二三年十一月十五日期間的已付／應付予本集團之轉介費用之年度上限分別為港幣15,000,000元、港幣110,000,000元、港幣110,000,000元及港幣95,000,000元。有關二零二一互薦服務協議及年度上限之詳情載已分別載於本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年三月十五日的公告及通函。

根據二零二一互薦服務協議，截至二零二一年十二月三十一日止年度，(i)本集團已付／應付予美聯工商舖集團；及(ii)美聯工商舖集團已付／應付予本集團之轉介費用總值分別約為港幣27,200,000元及港幣58,500,000元，該兩項金額均無超逾該年度之相關上限總值。

2. 本公司與本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生就該等業主實體(黃建業先生及其聯繫人(但不包括本集團及，為免產生疑問，美聯工商舖集團)，作為業主)合法及實益擁有位於香港的物業向本集團成員公司(作為租戶及／或許可權持有人)現有及／或未來就該等物業進行出租及授出許可而訂立日期為二零一九年十月二十三日之租賃及許可框架協議，期限由二零一九年九月十九日至二零二二年九月十八日(包括首尾兩日)為期三年。出租或授出許可之該等物業用作及將用作本集團地產代理業務之分行、本集團之辦公室及本集團員工之停車位、推廣及宣傳本集團之地產代理業務等。自二零一九年九月十九日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度及自二零二二年一月一日至二零二二年九月十八日期間的年度上限分別為港幣3,500,000元、港幣6,300,000元、港幣6,900,000元及港幣7,600,000元。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度訂立的租賃協議／許可協議所涉及的使用權資產為約港幣6,377,000元，該筆款項並無超逾上述年內的年度上限。有關上述交易及年度上限的詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十三日的公告。

董事會報告

持續關連交易(續)

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

- i. 在本集團的日常業務中訂立；
- ii. 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- iii. 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68頁至第69頁所披露的持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。本公司已將核數師報告副本呈交聯交所。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二一年中期報告日期以後，董事資料的變更如下：

1. 黃子華先生有權收取董事袍金每年港幣200,000元、每月港幣359,000元的額外薪金以及分別按本集團和本集團以「香港置業」品牌經營的業務單位於相關財政年度的溢利分享。
2. 張錦成先生有權收取董事袍金每年港幣200,000元、每月港幣138,334元的額外薪金以及按本集團在中國境內所從事的物業代理業務的溢利分享及佣金。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

主要附屬公司及合營企業

本公司於二零二一年十二月三十一日之主要附屬公司及合營企業詳情載於綜合財務報表附註37。

借款

本集團於二零二一年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

董事會報告

薪酬政策

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

董事於競爭性業務之權益

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：

黃建業先生自二零一九年十月起獲委任為美聯工商舖之執行董事及主席，並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。

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

本集團截至二零二一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本公司應屆股東周年大會獲續聘連任。

代表董事會

美聯集團有限公司

主席

黃建業

香港，二零二二年三月三十日

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣1,505,527,000元(二零二零年：港幣940,608,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣687,000,000元(二零二零年：港幣228,000,000元)，及其償還期表列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以內償還	687,000	228,000

於二零二一年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在0%(二零二零年：0%)，淨資產負債比率乃按淨借款¹(借款總額減現金及銀行存款)相對本集團權益總額之基準計算。總資產負債比率為57.9%(二零二零年：20.9%)，總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。總資產負債比率上升主要由於增加銀行借款，以應付一手住宅物業銷售之短期融資需求。流動資金比率為1.1(二零二零年：1.1)，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8.45%(二零二零年：12.10%)，乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二一年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣2,044,800,000元(二零二零年：港幣2,513,800,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣56,251,000元(二零二零年：港幣57,358,000元)及港幣45,390,000元(二零二零年：港幣43,820,000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)本集團若干應收款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣3,303,221,000元(二零二零年：港幣2,558,785,000元)。

本集團之現金及銀行存款以港幣、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。由於本公司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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣1,366,000元(包括費用港幣5,000元)於聯交所購回合共960,000股本公司股份，有關股份其後已被註銷。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

財務回顧(續)

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司已簽立港幣3,123,800,000元(二零二零年：港幣2,823,800,000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融資額度之部分抵押。於二零二一年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣735,429,000元(二零二零年：港幣277,466,000元)。

僱員資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用6,823名全職僱員(二零二零年：7,176名)，其中5,764名為營業代理、612名為辦公室後勤員工及447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，均定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

獨立核數師報告



致美聯集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

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78至146頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

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 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

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3(t)及5(a)。</p> <p>截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣5,976,300,000元，佔 貴集團所呈報收益的99.6%。</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>由於可變代價的估算存有高度的估計不確定性，故我們集中關注此領域。鑒於管理層在挑選方法及資料時須作出重大且主觀的判斷，評估確認收益時涉及的內在風險被視為重大。</p>	<p>我們了解管理層在確認物業代理費用收益方面的內部控制及評估程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素，藉此評核重大失實陳述的內在風險。</p> <p>我們評測在確認物業代理費收益方面，主要管理控制(包括相關資訊科技系統)的設計和運作是否有效。</p> <p>我們將先前估計與實際結果相比較，藉以作出追溯審查，並評估過往期間對確認收益的估算結果，從而評核管理層的估算程序是否有效。</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>根據上述所履行程序，我們認為管理層在確認物業代理費用收益時所作的判斷及估計有可得憑據支持。</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3(i)、4(a)(i)及5(b)。</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣3,607,400,000元，對此已確認減值撥備約港幣165,900,000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」)。管理層根據彼等對客戶的了解、相關物業交易的完成狀況及市場狀況，識別有減值跡象的應收賬款，並據此就該等應收賬款作出減值撥備。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，及當宏觀經濟因素被認為與確定客戶未來清償應收款項的能力有關時，對其進行調整以反映當前及前瞻性的資料。</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>我們了解管理層在應收賬款方面的內部控制及減值評估程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素的水平，藉此評核重大失實陳述的內在風險。</p> <p>我們評核在減值評估程序方面，管理層作出的主要控制是否有效，尤其著重在確認已減值應收款及按全期預期信貸虧損模型計算撥備。</p> <p>我們將先前估計與實際結果相比較，藉以作出追溯審核，並評估過往期間對應收賬款減值的估算結果，從而評核管理層的估算程序是否有效。</p> <p>我們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)。</p> <p>我們根據交易的完成狀況、總體市場狀況及管理層對個別訂約方的了解，對已確認的減值撥備進行抽樣審閱。</p> <p>我們以抽樣方式測試根據參考現有市場資料評估的信貸風險特徵對應收賬款項進行分組的適當性。</p> <p>我們抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。</p> <p>我們按我們的研究結果評估管理層參考信貸評級分析及違約數據得出的評估損失率。</p> <p>我們透過抽樣檢查所作假設的輸入數據，例如過往付款記錄、並審閱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。</p> <p>我們通過審閱假設的輸入數據與外部數據來源，核查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。</p> <p>根據所履程序的結果，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。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，二零二二年三月三十日

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	6	6,001,432	4,981,920
其他收入·淨額	8	12,227	209,371
員工成本	9	(2,897,781)	(2,445,231)
回贈		(1,803,924)	(1,500,477)
廣告及宣傳開支		(115,942)	(75,679)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	17(b)	(54,722)	(62,874)
使用權資產攤銷	17(b)	(575,928)	(591,686)
物業及設備折舊	16	(52,687)	(50,301)
金融資產淨減值		(79,761)	(27,631)
其他經營成本	11	(281,956)	(267,669)
經營溢利		150,958	169,743
銀行利息收入	12	206	471
銀行貸款及透支利息	12	(12,868)	(12,213)
租賃負債利息	12	(17,205)	(21,885)
應佔合營企業業績	19	22,915	17,650
應佔聯營公司業績	20	–	(3,744)
除稅前溢利		144,006	150,022
稅項	13	(43,793)	(18,168)
權益持有人應佔本年度之溢利		100,213	131,854
股息	14	–	363,040
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		13.96	18.36
攤薄		13.95	18.36

綜合全面收入報表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之溢利	100,213	131,854
其他全面收入／(虧損)		
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／(虧損)	723	(35)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(2,879)	(6,212)
年度其他全面虧損(扣除稅項)	(2,156)	(6,247)
權益持有人應佔本年度之全面收入總額(扣除稅項)	98,057	125,607

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	161,902	154,303
使用權資產	17	726,498	548,787
投資物業	18	75,341	73,701
於合營企業之權益	19	41,158	35,818
按公平值計入其他全面收入之金融資產	21	2,038	3,701
遞延稅項資產	27	11,731	12,060
應收貸款	22	2,385	881
		1,021,053	829,251
流動資產			
應收賬款及其他應收款	23	3,803,541	3,154,088
可收回稅項		410	8,333
應收貸款	22	22,196	96,258
短期銀行存款	24	—	2,454
現金及現金等價物	24	1,505,527	938,154
		5,331,674	4,199,287
總資產		6,352,727	5,028,538
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	71,709	71,805
股份溢價	25	222,235	223,505
儲備	26	892,252	794,095
權益總額		1,186,196	1,089,405
非流動負債			
遞延稅項負債	27	8,948	7,809
租賃負債	17	313,418	209,960
		322,366	217,769
流動負債			
應付賬款及其他應付款	28	3,594,539	3,031,746
借款	29	687,000	228,000
租賃負債	17	533,315	459,910
應付稅項		29,311	1,708
		4,844,165	3,721,364
總負債		5,166,531	3,939,133
權益及負債總額		6,352,727	5,028,538

第78至第146頁的綜合財務報表由董事會於二零二二年三月三十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

截至二零二一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26)	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日	71,805	223,505	794,095	1,089,405
全面收入				
年度溢利	-	-	100,213	100,213
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	-	-	723	723
外幣換算差額	-	-	(2,879)	(2,879)
全面收入總額	-	-	98,057	98,057
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
- 僱員服務價值	-	-	100	100
註銷購回股份(附註25)	(96)	(1,270)	-	(1,366)
	(96)	(1,270)	100	(1,266)
於二零二一年十二月三十一日	71,709	222,235	892,252	1,186,196
於二零二零年一月一日	71,805	223,505	1,029,324	1,324,634
全面收入				
年度溢利	-	-	131,854	131,854
其他全面虧損				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值虧損	-	-	(35)	(35)
外幣換算差額	-	-	(6,212)	(6,212)
全面收入總額	-	-	125,607	125,607
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
- 僱員服務價值	-	-	2,204	2,204
實物分派(附註14)	-	-	(363,040)	(363,040)
	-	-	(360,836)	(360,836)
於二零二零年十二月三十一日	71,805	223,505	794,095	1,089,405

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	30	786,780	688,881
(已付)／已退回香港利得稅		(6,801)	12,458
已付海外稅項		–	(876)
已付銀行貸款及透支利息		(12,868)	(12,213)
租賃付款之利息部分		(17,205)	(21,885)
經營業務所得之現金淨額		749,906	666,365
投資業務之現金流量			
購買物業及設備	16	(65,341)	(60,049)
出售物業及設備所得款項		160	5
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報		2,386	1,064
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款之減少／(增加)		2,454	(194)
已收銀行利息		206	471
已收一家合營企業股息	19	17,575	27,653
投資業務所用現金淨額		(42,560)	(31,050)
融資活動之現金流量			
購買自有股份	25	(1,366)	–
租賃付款之本金部分		(599,884)	(595,943)
償還銀行貸款		(8,546,500)	(5,513,400)
來自銀行貸款所得款項		9,005,500	5,252,400
融資活動所用現金淨額		(142,250)	(856,943)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		565,096	(221,628)
匯兌差額		938,154	1,149,428
		2,277	10,354
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	1,505,527	938,154

綜合財務報表附註

1 一般資料

美聯集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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 HM 11, Bermuda，而其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、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

該等綜合財務報表已於二零二二年三月三十日獲董事會(「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歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及按公平值計入其他全面收入之金融資產重估值作出修訂。

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5披露。

(a) 於二零二一年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(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已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本，並預期採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團之財務業績及財務狀況並無重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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損益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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(ii) 獨立財務報表

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

(iii) 合營企業

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

根據會計權益法，於合營企業之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全面收入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收購後溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其收購後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，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。

3 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(「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。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

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之權益等非貨幣金融資產之換算差額則計入其他全面收入。

(iii) 集團旗下公司

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

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

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

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

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(d) 物業及設備(續)

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之攤銷及其他資產之折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃土地	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

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

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

(e) 投資物業

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

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初始確認後，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的一部分。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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

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) 於合營企業之投資及非金融資產減值

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收入(「其他全面收入」)或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。就並非持作買賣的權益工具投資，則將取決於本集團是否於初次確認之時不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的方式對權益投資列賬。

當且僅當管理債務投資的業務模式變化時，本集團重新分類債務投資。

(ii) 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。

(iii) 計量

初次確認時，本集團按公平值加(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)與收購金融資產直接相關的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

於釐定現金流量是否純粹為本金額及利息付款時，內嵌衍生工具的金融資產作為整體考慮。

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特點。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量持有且該等現金流量純粹為本金及利息付款的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用幾率發計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損於損益直接確認及於其他收益／(虧損)與匯兌收益及虧損一同呈列。減值虧損於綜合全面收入報表內呈列為單獨項目。
- 按公平值計入其他全面收入：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有且資產的現金流量純粹為本金及利息付款的資產按公平值計入其他全面收入。賬面值變動透過其他全面收入列賬，惟確認減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益及於其他收益／(虧損)確認。來自該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列及減值開支作為單一項目於綜合全面收入報表內呈列。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的資產按公平值計入損益計量。債務投資的收益或虧損其後於按公平值計入損益作損益確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)下按淨值呈列。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益工具。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資的公平值收益及虧損，則於其終止確認投資後，不會再將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取款項的權利已經確立，來自該等投資的股息會繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產，其公平值變動按適當情況於損益表內的其他收益／(虧損)確認。權益工具的減值虧損(及減值虧損撥回)，倘計量時按公平值計入其他全面收入，則不會與其他公平值變動分開呈報。

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估以攤銷成本及按公平值計入其他全面收入之債務工具的相關預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

(h) 抵銷金融工具

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

(i) 金融資產減值

本集團評估應收賬款、其他應收款、按金及應收貸款的預期信貸虧損(「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。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出過多成本或努力獲得之資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

應收賬款之虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損之金額計量。

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。

對於所有其他應收款、按金及應收貸款，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來金融資產之信貸風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於全期預期信貸虧損之金額。

3 主要會計政策概要(續)

(j) 應收賬款及其他應收款

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

應收賬款及其他應收款初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。

有關本集團於應收賬款之會計處理的更多詳情,請參閱附註23,而有關本集團減值政策的說明,請參閱附註4。

(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。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

與投資物業有關的遞延稅項負債，釐定時按其公平值計量並假設將透過銷售物業悉數收回。

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

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

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(r) 僱員福利(續)

(ii) 退休計劃責任

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

(iii) 以股份為基礎的付款

以權益結算之以股份為基礎的付款交易

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

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

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

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

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

集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向本集團附屬公司僱員所授出其權益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。

3 主要會計政策概要(續)

(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物業代理服務、移民顧問服務及借貸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。

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。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

(t) 收益確認(續)

(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銀行利息收入

應收貸款利息收入及銀行利息收入按時間比例以實際利息法確認。

(u) 政府補助

政府補助於能夠合理確定可收取以及本集團可達成所有附帶條件時按其公平值予以確認。若政府補助之相關成本屬遞延性，該補助將與擬補償之成本進行匹配之期間內在損益中確認為收入。

(v) 租賃

本集團租賃多個物業，包括辦事處及商舖物業。租賃條款乃單獨磋商達致，當中包含各種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產可能不得用作借貸用途的抵押。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款於負債及財務費用間分配。財務費用於租期內自綜合收益表扣除，以計算出各期間負債結餘之固定週期利率。

合約可包含租賃及非租賃組成部分。本集團將合約的代價根據相對獨立價格分配至租賃及非租賃組成部分。然而，倘本集團為房地產租賃的承租人，則會選擇不予區分租賃與非租賃部分，並將其視為單一部分入賬。

3 主要會計政策概要(續)

(v) 租賃(續)

租賃產生之資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下之承租人預期應付款項；
- 採購權之行使價格(倘承租人合理地確定行使該選擇權)；及
- 終止租賃所支付之罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

租賃付款採用租賃所隱含之利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之遞增借款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

於釐定增量借款利率時，本集團會：

- 盡可能以個別承租人近期收取的第三方融資為起始點，再作調整以反映融資環境自收到第三方融資以來的變動；
- 就本集團所持有，且近期無第三方融資的租賃，以無風險利率為起始點採用累加法，再就信貸風險予以調整；及
- 就租期、國家、貨幣及抵押等方面針對租賃作具體調整。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產通常使用直線法按資產可使用年期及租期的較短者攤銷。倘本集團可合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產的可使用年期折舊。當本集團重估於物業及設備列值的土地及樓宇時，選擇撤取本集團持有的使用權樓宇。

3 主要會計政策概要(續)

(v) 租賃(續)

設備的短期租賃以及所有低價值資產租賃的相關付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下，且不設購買權的租賃。低價值資產包括資訊技術設備及小型辦公傢私項目。

本集團作為出租人的經營租賃所產生的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。為取得經營租賃而產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值及於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。相關租賃資產根據其性質於資產負債表內列賬。

租賃修改指並非原條款及條件的部份租賃範圍變動或租賃代價變動。開始日期後，本集團使用租賃隱含的利率重新計量剩餘租期的租賃負債，以反映任何租賃修改。倘無法釐定該利率，則使用租賃修改生效日期的承租人遞增借款利率。本集團為重新計量租賃負債而調整使用權資產的賬面值。倘使用權資產賬面值已經下調至零且租賃負債於重新計量進一步減少，則本集團於損益確認重新計量的任何餘下金額。

(w) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准，而實體再無酌處權之後，在該財政期間在綜合財務報表確認為負債。

向擁有人分派非現金資產時，本公司會按公平值計量將予分派非現金資產的負債。非現金資產的公平值與賬面值之間的差額，會於結清負債時於損益確認。

(x) 或然負債

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

本集團就其現金及現金等價物、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、抵押品價值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，本集團透過以抵押品(例如位於香港的物業)及／或由擔保人針對應收貸款及應收利息提供信貸保障來減低信貸風險。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、短期銀行存款及其他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「金融工具」的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

4 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。

大部份應收貸款包括香港房地產的第一押記按揭。貸款對價值比率，乃按貸款賬面值於結算日佔抵押品估計當前市值的百分比計算，於年底介乎36%至71%(二零二零年：22%至92%)。估值會經定期更新，而倘市況面臨重大變動，又或貸款被確認並評估為須減值，更新將會更加頻繁。

為計量預期信貸虧損，本集團已考慮違約可能性及抵押品公平值減出售成本的金額，而管理層認為預期信貸風險近乎零。

4 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

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

來自一手物業市場交易的應收賬款，對手方主要為物業開發商。管理層於評估預期信貸虧損時，參考了當時房地產開發商的背景和流動性，以及報告日的預測條件方向。

當房地產開發商的一手物業市場交易出現減值指標時，應收賬款的虧損撥備乃根據應收賬款餘額的預期價值或預期損失率作出評估，預期損失率乃參考信貸評級分析及外部違約數據，並須進行適當的前瞻性調整(如有)得出。虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就一手物業市場交易的應收賬款確認虧損撥備港幣86,321,000元(二零二零年：無)。

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，並按相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。

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)。

綜合財務報表附註

4 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)

據此，該等應收賬款於報告期末的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零二一年十二月三十一日

	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)	0.2%-20.9%	3,408,290	(73,823)	(1,908)	(75,731)
逾期少於30日	0.2%-7.8%	49,205	(3,878)	(76)	(3,954)
逾期31至60日	0.1%-23.3%	17,894	(930)	(349)	(1,279)
逾期61至90日	0.2%-40.8%	13,319	(838)	(569)	(1,407)
逾期超過90日	10.1%-60.8%	118,646	(80,547)	(2,982)	(83,529)
		3,607,354	(160,016)	(5,884)	(165,900)

於二零二零年十二月三十一日

	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)	0.3%-22.5%	2,700,696	(2,139)	(12,371)	(14,510)
逾期少於30日	0.5%-5.6%	60,769	(584)	(333)	(917)
逾期31至60日	1.3%-19.0%	22,688	(112)	(287)	(399)
逾期61至90日	1.4%-28.9%	9,446	(151)	(322)	(473)
逾期超過90日	21.5%-100%	110,520	(91,431)	(483)	(91,914)
		2,904,119	(94,417)	(13,796)	(108,213)

附註：客戶有責任於有關協議完成時或根據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。

4 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)

應收款項減值撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	108,213	96,909
年內於損益中確認的減值撥備增加	79,761	27,631
年內作為無法收回款項撇銷的應收款項	(23,750)	(18,863)
匯兌差額	1,676	2,536
於十二月三十一日	165,900	108,213

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。

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。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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，主要以人民幣(「人民幣」)計值，與交易實體的功能貨幣不同，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%(二零二零年：5%)，本集團的除稅後溢利將減少或增加約港幣14,944,000元(二零二零年：港幣11,857,000元)及其他全面收入將減少或增加約港幣21,599,000元(二零二零年：港幣17,649,000元)。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物及借貸以維持靈活性。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餘額(附註29)，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。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,505,527,000元(二零二零年：港幣940,608,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

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釐定。尤其是就包含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	一至五年 港幣千元	合約未貼現 現金流量總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於二零二一年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	3,594,539	-	3,594,539	3,594,539
借款	687,074	-	-	687,074	687,000
租賃負債	-	544,622	317,685	862,307	846,733
	687,074	4,139,161	317,685	5,143,920	5,128,272
於二零二零年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	3,031,746	-	3,031,746	3,031,746
借款	228,202	-	-	228,202	228,000
租賃負債	-	470,986	214,788	685,774	669,870
	228,202	3,502,732	214,788	3,945,722	3,929,616

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團管理資金之目的為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。

該總資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之總資產負債比率如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
借款總額	687,000	228,000
權益總額	1,186,196	1,089,405
總資產負債比率	57.9%	20.9%

淨資產負債比率乃按淨借款，借款總額減現金及銀行存款除以權益總額計算。當現金及銀行存款多於借款總額時，淨借款為零。

	二零二一年	二零二零年
淨資產負債比率	0%	0%

本集團於二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	5,331,674	4,199,287
流動負債	4,844,165	3,721,364
流動資金比率	1.1	1.1

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、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款)之賬面值與其公平值相若。

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入綜合資產負債表：

- (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，該資產或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	總額 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	-	2,038	-	2,038
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	-	3,701	-	3,701

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。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

(a) 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「客戶合約收益」，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。

(b) 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。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

(c) 投資物業之公平值

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。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 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。

(e) 租期

管理層就行使延長選擇權或不行使終止選擇權考慮產生經濟獎勵的所有事實及情況。延長選擇權(或終止選擇權後的期間)僅在可合理確認租賃會延長(或不會終止)的情況下計入租期內。

以下因素為通常而言最關聯的因素：

- 倘任何租賃物業裝修預期將產生重大餘下價值，則本集團一般可合理確定延長(或不終止)。
- 否則，本集團考慮其他因素，包括但不限於替換租賃資產所需的成本及業務中斷。

(f) 使用權資產與物業及設備減值

於各報告期末審視內部及外部來源的資料，以評估使用權資產與物業及設備有否減值跡象。如有減值跡象，即會估算使用權資產與其他物業及設備的可收回金額。倘事實及情況有變，可能須因應有否減值跡象而導致修改有關的結論，亦可能修改可收回金額，此將會影響往後年度的損益。

6 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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益		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	5,976,276	4,959,590
— 移民顧問服務	12,117	5,773
— 網上廣告	1,048	1,381
— 其他服務	3,413	3,098
	5,992,854	4,969,842
來自其他來源的收益		
— 租金收入	3,138	3,279
— 應收貸款利息收入	5,440	8,799
總收益	6,001,432	4,981,920

綜合財務報表附註

7 分部資料

主要營運決策人已確認為執行董事。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。本集團的業務主要位於香港、中國及澳門。

	截至二零二一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
分部收益	5,879,786	96,490	32,824	6,009,100
分部間收益	–	–	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	5,879,786	96,490	25,156	6,001,432
收益確認時間				
– 在某個時間點	5,879,786	96,490	3,413	5,979,689
– 隨著時間的推移	–	–	13,165	13,165
租金收入	–	–	3,138	3,138
應收貸款利息收入	–	–	5,440	5,440
	5,879,786	96,490	25,156	6,001,432
分部業績	186,036	(14,764)	31,926	203,198
使用權資產攤銷	(573,141)	(2,787)	–	(575,928)
物業及設備折舊	(50,253)	(1,233)	(737)	(52,223)
金融資產淨減值	(67,546)	(12,215)	–	(79,761)
應佔合營企業業績	–	–	22,915	22,915
投資物業之公平值收益	–	–	919	919
使用權資產減值	(16,658)	(5,191)	–	(21,849)
物業及設備減值	(3,566)	(1,138)	–	(4,704)
增添至物業及設備	63,318	1,985	38	65,341

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

7 分部資料(續)

	截至二零二零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
分部收益	4,895,565	64,025	29,998	4,989,588
分部間收益	–	–	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
收益確認時間				
– 在某個時間點	4,895,565	64,025	3,098	4,962,688
– 隨著時間的推移	–	–	7,154	7,154
租金收入	–	–	3,279	3,279
應收貸款利息收入	–	–	8,799	8,799
	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
分部業績	6,282	(30,078)	22,990	(806)
使用權資產攤銷	(585,592)	(6,094)	–	(591,686)
物業及設備折舊	(47,945)	(1,157)	(735)	(49,837)
金融資產淨減值	(27,083)	(548)	–	(27,631)
應佔合營企業業績	–	–	17,650	17,650
應佔聯營公司業績	–	(3,744)	–	(3,744)
投資物業之公平值虧損	–	–	(5,998)	(5,998)
使用權資產減值	(35,921)	(11,394)	–	(47,315)
物業及設備減值	(589)	(187)	–	(776)
增添至物業及設備	59,030	883	136	60,049

附註：應佔合營企業業績及權益主要指對本集團而言屬重大的mReferral Corporation Limited及其附屬公司(「mReferral集團」)的財務資料。財務資料概要請參閱附註19。

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、政府補助、出售聯營公司之虧損、銀行利息收入、銀行貸款及透支利息及稅項並不包括於分部業績內。

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

7 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	203,198	(806)
企業開支	(46,530)	(46,673)
政府補助(附註8)	–	210,798
出售聯營公司之虧損(附註20)	–	(1,555)
銀行利息收入	206	471
銀行貸款及透支利息	(12,868)	(12,213)
綜合收益表之除稅前溢利	144,006	150,022

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入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之分析：

	於二零二一年十二月三十一日			
	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	5,343,963	29,938	164,008	5,537,909
分部資產包括：				
於合營企業之權益	–	–	41,158	41,158
分部負債	4,376,449	58,311	21,100	4,455,860

7 分部資料(續)

	於二零二零年十二月三十一日			
	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	4,058,803	39,249	227,552	4,325,604
分部資產包括：				
於合營企業之權益	–	–	35,818	35,818
分部負債	3,614,968	50,758	25,112	3,690,838

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	5,537,909	4,325,604
企業資產	801,049	687,173
遞延稅項資產	11,731	12,060
按公平值計入其他全面收入之金融資產	2,038	3,701
綜合資產負債表之總資產	6,352,727	5,028,538

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部負債	4,455,860	3,690,838
企業負債	701,723	240,486
遞延稅項負債	8,948	7,809
綜合資產負債表之總負債	5,166,531	3,939,133

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

地區資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	5,348,828	4,281,217
中國	652,604	700,703
	6,001,432	4,981,920

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

8 其他收入，淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業之公平值之收益／(虧損)(附註18)	919	(5,998)
出售聯營公司之虧損(附註20)	–	(1,555)
政府補助	–	210,798
其他	11,308	6,126
	12,227	209,371

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣207,336,000元。補貼並沒有尚未達成的條件或其他或然事項。

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及津貼	991,689	837,362
佣金	1,836,339	1,537,867
定額供款計劃退休金成本	69,653	67,798
以股份為基礎之福利	100	2,204
	2,897,781	2,445,231

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。

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。

本集團對強積金計劃之僱員供款在作出供款時已全數及立即歸屬予僱員。因此，在強積金計劃下並沒有已沒收之供款可被本集團用於減少現有供款水平。

9 員工成本，包括董事薪酬(續)

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。

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎賞*／ 酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	200	10,185	—	—	10,385
黃靜怡女士	200	8,455	4,009	18	12,682
黃子華先生	200	8,875	2,546	18	11,639
張錦成先生	200	1,680	136	18	2,034
	800	29,195	6,691	54	36,740
非執行董事					
黃永昌先生 (辭任自二零二一年 十一月二十八日起生效)	236	—	—	—	236
	236	—	—	—	236
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
	1,816	29,195	6,691	54	37,756

除以上披露的董事薪酬外，本公司亦授予黃建業先生及黃靜怡女士購股權，估計價值分別為港幣50,000元及港幣50,000元(二零二零年：港幣1,102,000元及港幣1,102,000元)。計及授出購股權的估計價值，黃建業先生及黃靜怡女士於截至二零二一年十二月三十一日止年度，總酬金分別為港幣10,435,000元及港幣12,732,000元(二零二零年：港幣10,169,000元及港幣12,720,000元)。

綜合財務報表附註

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎賞*／ 酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	200	8,867	—	—	9,067
黃靜怡女士	200	6,944	4,456	18	11,618
黃子華先生	200	8,890	3,956	18	13,064
張錦成先生	200	1,753	151	18	2,122
	800	26,454	8,563	54	35,871
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	26,454	8,563	54	36,911

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

(i) 董事薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司全體執行董事均有放棄部分薪酬。

各執行董事放棄的薪酬載列如下：

	港幣千元
黃建業先生(主席)	982
黃靜怡女士	365
黃子華先生	453
張錦成先生	15
	1,815

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無其他董事放棄或同意放棄任何薪酬。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無向任何董事支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零二零年：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(二零二零年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二一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(二零二零年：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

於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註34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

10 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(二零二零年：三名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零二零年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及津貼	1,221	1,961
績效相關花紅／酌情花紅	15,918	11,017
退休福利成本	36	36
	17,175	13,014

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	–	1
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	1
港幣9,000,001元至港幣9,500,000元	1	–
	2	2

11 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	151	149
— 並無產生租金收入	32	32
辦公室及分行經營費用(備註)	134,970	114,934
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	48,720	47,690
法律及專業費用	9,401	10,276
員工招聘、培訓及福利	7,415	8,934
保險費用	15,924	12,914
銀行費用	24,380	19,437
使用權資產減值(附註17(b))	21,849	47,315
物業及設備減值(附註17(b))	4,704	776
出售物業及設備之虧損	558	181
匯兌收益淨額	(487)	(900)
捐款	1,483	1,223
核數師酬金		
— 審核服務	2,974	3,130
— 中期業績審閱	573	573

備註：辦公室及分行經營費用，包括水電費、通訊費、印刷和文具、運輸、牌照費及維修和保養費用。

12 融資收入及成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	206	471
融資成本		
— 銀行貸款及透支利息	(12,868)	(12,213)
— 租賃負債利息(附註17(b))	(17,205)	(21,885)
	(30,073)	(34,098)
融資成本淨額	(29,867)	(33,627)

綜合財務報表附註

13 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	43,161	6,979
海外	(836)	234
遞延稅項(附註27)	1,468	10,955
	43,793	18,168

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，二零二一年之香港利得稅撥備乃按照年內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算(二零二零年：16.5%)。

就該附屬公司而言，首港幣二百萬元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二零年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

海外溢利之稅項乃按年內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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利	144,006	150,022
減：應佔合營企業業績	(22,915)	(17,650)
應佔聯營公司業績	-	3,744
	121,091	136,116
按稅率16.5%計算(二零二零年：16.5%)	19,980	22,459
其他國家不同稅率之影響	(12,296)	(8,206)
毋須繳稅之收入	(684)	(34,421)
不可扣稅之支出	1,902	2,044
動用早前未確認之稅項虧損	(1,178)	(22)
未確認之稅項虧損	37,710	38,905
未確認之其他暫時差額	(611)	(2,008)
其他	(1,030)	(583)
稅項費用	43,793	18,168

14 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以實物分派之中期股息(附註20)	-	363,040

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有2,000股本公司已發行股份分派1,700股由本集團持有的美聯工商舖有限公司股份(「美聯工商舖股份」)的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數610,976,997股美聯工商舖股份(總公平值約港幣363,040,000元)已於截止二零二零年十二月三十一日止年度確認分派，相當於本公司每股股份分派約港幣0.51元。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖有限公司及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)不再於本公司的綜合財務報表中列作聯營公司入賬。

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

15 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	100,213	131,854
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	717,801	718,046
轉換購股權之影響(千股)	661	-
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	718,462	718,046
每股基本盈利(港仙)	13.96	18.36
每股攤薄盈利(港仙)	13.95	18.36

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目計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數目計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度，調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)應可收購之股份數目而釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因行使本公司之購股權和行使聯營公司之可換股票據具反攤薄影響。

綜合財務報表附註

16 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日						
成本值	156,739	255,633	87,852	262,808	5,828	768,860
累積折舊及減值	(98,879)	(233,856)	(72,438)	(204,324)	(5,060)	(614,557)
賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303
截至二零二一年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303
添置	-	35,130	7,804	22,407	-	65,341
出售	-	(114)	(589)	-	(15)	(718)
折舊	(1,125)	(26,677)	(5,553)	(18,792)	(540)	(52,687)
減值	-	(4,704)	-	-	-	(4,704)
匯兌差額	12	39	315	1	-	367
年末賬面淨值	56,747	25,451	17,391	62,100	213	161,902
於二零二一年十二月三十一日						
成本值	156,756	261,752	90,201	285,228	5,468	799,405
累積折舊及減值	(100,009)	(236,301)	(72,810)	(223,128)	(5,255)	(637,503)
賬面淨值	56,747	25,451	17,391	62,100	213	161,902
於二零二零年一月一日						
成本值	156,694	270,881	82,576	237,466	6,798	754,415
累積折舊	(97,744)	(242,061)	(68,682)	(195,600)	(5,859)	(609,946)
賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
添置	-	23,160	4,840	31,624	425	60,049
出售	-	-	(186)	-	-	(186)
折舊	(1,123)	(29,617)	(3,957)	(15,008)	(596)	(50,301)
減值	-	(776)	-	-	-	(776)
匯兌差額	33	190	823	2	-	1,048
年終賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303
於二零二零年十二月三十一日						
成本值	156,739	255,633	87,852	262,808	5,828	768,860
累積折舊及減值	(98,879)	(233,856)	(72,438)	(204,324)	(5,060)	(614,557)
賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303

賬面淨值為港幣56,251,000元(二零二零年：港幣57,358,000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)。

17 使用權資產及租賃負債

(a) 於綜合資產負債表確認之金額

(i) 使用權資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業	725,058	547,344
汽車	403	394
土地使用權	1,037	1,049
	726,498	548,787

年內，使用權資產添置為港幣791,078,000元(二零二零年：港幣527,071,000元)。

(ii) 租賃負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動	313,418	209,960
流動	533,315	459,910
	846,733	669,870

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就若干租賃物業收到業主的租金優惠，其已按租賃修改方式處理。

綜合財務報表附註

17 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 於綜合收益表確認之金額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
使用權資產攤銷		
物業	575,499	591,264
汽車	392	387
土地使用權	37	35
	575,928	591,686
與短期租賃有關的開支(計入辦公室及商舖物業經營租賃費用)	54,312	62,874
與可變租賃付款有關並無計入租賃負債的開支 (計入辦公室及商舖物業經營租賃費用)	410	—
	54,722	62,874
租賃負債利息(附註12)	17,205	21,885

本集團視每一地區／區域為獨立的可識別現金產生單位。當有減值跡象，且可能無法收回賬面值時，管理層會對現金產生單位予以減值評估。如某資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值會被撇減至其可收回金額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干租賃物業已撇減至其可收回金額，數字乃參考租賃物業的使用價值釐定。使用權資產及租賃物業裝修的減值虧損分別為港幣21,849,000元及港幣4,704,000元(二零二零年：港幣47,315,000元及港幣776,000元)，已計入綜合收益表的其他經營成本。

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

年內，租賃的現金流出總額為港幣671,811,000元(二零二零年：港幣680,702,000元)。

18 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
期初賬面淨值	73,701	77,687
綜合收益表之公平值變動(附註8)	919	(5,998)
匯兌差額	721	2,012
期終賬面淨值	75,341	73,701

投資物業之公平值變動已計入綜合收益表項下之「其他收入，淨額」內(附註8)。

於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：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	45,390	每平方呎(可銷售) 港幣36元至港幣113元 (二零二零年：每平方呎(可銷售) 港幣35元至港幣107元)	3.20%至4.00% (二零二零年： 3.20%至4.00%)
中國	29,951	每平方米(建築面積) 人民幣169元至人民幣1,750元 (二零二零年：每平方米 (建築面積)人民幣173元 至人民幣1,740元)	5.80%至6.10% (二零二零年： 5.80%至6.00%)
總額	75,341		

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45,390,000元(二零二零年：港幣43,820,000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 於合營企業之權益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔資產淨值	41,158	35,818

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	35,818	45,821
應佔溢利	22,915	17,650
已收股息	(17,575)	(27,653)
年終	41,158	35,818

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集團

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產總額	5,168	8,673
流動資產總額	118,050	98,202
非流動負債總額	(568)	(3,463)
流動負債總額	(43,285)	(34,074)
資產淨額	79,365	69,338
本集團應佔資產淨額	39,683	34,669
收益	161,304	123,789
權益持有人應佔本年度之溢利及全面收入總額	45,176	35,149
本集團應佔本年度之溢利及全面收入總額	22,588	17,575

截至二零二一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17,575,000元（二零二零年：港幣27,653,000元）。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

20 於聯營公司之權益

	港幣千元
上市投資，按成本	
於二零二零年一月一日	368,339
應佔虧損	(3,744)
出售	(364,595)
於二零二零年十二月三十一日	—

出售美聯工商舖集團

截至二零二零年十二月三十一日止年度，按每持有2,000股本公司已發行股份分派1,700股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖集團不再於本公司的綜合財務報表中列作聯營公司入賬。

於實物分派完成日，本集團分佔美聯工商舖集團的資產淨額如下：

	港幣千元
本集團應佔資產淨額	364,595

	港幣千元
實物分派(附註14)	363,040
聯營公司於實物分派完成日的公平值	(364,595)
出售聯營公司之虧損(附註8)	(1,555)

綜合財務報表附註

21 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	2,038	3,701

本集團之按公平值計入其他全面收入之金融資產乃以美元計值。

22 應收貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	2,881	4,939
應收貸款－物業按揭貸款	21,700	92,200
應收貸款總額	24,581	97,139
減：非即期部分	(2,385)	(881)
即期部分	22,196	96,258

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4(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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以內	22,196	96,258
一年以上但少於兩年	965	357
兩年以上但少於三年	1,137	393
三年以上	283	131
	24,581	97,139

本集團之應收貸款以港幣列值。

23 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款	3,607,354	2,904,119
減：虧損撥備	(165,900)	(108,213)
應收賬款淨額	3,441,454	2,795,906
其他應收款、預付款項及按金	362,087	358,182
	3,803,541	3,154,088

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期(未逾期)	3,332,559	2,686,186
逾期少於30日	45,251	59,852
逾期31至60日	16,615	22,289
逾期61至90日	11,912	8,973
逾期超過90日	35,117	18,606
	3,441,454	2,795,906

應收賬款港幣108,895,000元(二零二零年：港幣109,720,000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4(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。

本集團之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)本集團若干應收款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為港幣3,303,221,000元(二零二零年：港幣2,558,785,000元)。

綜合財務報表附註

24 現金及銀行結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結餘	1,505,527	940,608
減：		
到期日由存款日期起計超過三個月之短期銀行存款	-	(2,454)
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	1,505,527	938,154

於二零二一年十二月三十一日，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47,900,000元(二零二零年：港幣93,128,000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。

25 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
於二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	718,046,005	71,805	223,505	295,310
註銷購回股份(附註b)	(960,000)	(96)	(1,270)	(1,366)
於二零二一年十二月三十一日	717,086,005	71,709	222,235	293,944

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零二零年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零二零年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購回股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣1,366,000元(包括費用港幣5,000元)於聯交所購回合共960,000股自有股份，有關股份其後已被註銷。

(c) 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。

於二零一六年六月二十三日，本公司採納另一項購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)。二零一六年購股權計劃自二零一六年六月二十三日生效，並自該日起計十年期間內維持有效。二零一六年購股權計劃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。

25 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 購股權(續)

根據二零一六年購股權計劃，董事會可按其根據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)。

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總數之1%。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。

行使價不得低於下列各項中之較高者：(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之股份面值。

於二零二零年一月，本公司根據二零一六年購股權計劃向部分本公司董事授出9,174,300份購股權(截至二零二一年十二月三十一日止年度：並無授出購股權)。每份購股權賦予其持有者權利認購1股本公司普通股股份。授出的購股權將於授出日期後1年後歸屬。該等購股權的歸屬期於其可行使時結束。已收到各承授人港幣1元之代價。

授出的每份購股權的公平值是根據以下假設於授出日期使用二項式模型估算：

授出日期之股價	:	港幣1.09元
行使價	:	港幣1.09元
購股權年期	:	8年
預期波幅	:	33.77%
預期股息回報率	:	0.48%
無風險利率	:	1.544%
行使倍數	:	2.8x

預期波幅以本公司最近期間的歷史波幅釐定，與購股權之預計年期相符。

根據上述假設，每份購股權的估計公平值為港幣0.2512元。倘參數出現任何變動均可能對購股權的公平值估算產生重大影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在綜合收益表中確認港幣100,000元以股份為基礎之付款開支(二零二零年：港幣2,204,000元)。

綜合財務報表附註

25 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 購股權(續)

- (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	
		二零二一年	二零二零年
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
二零二一年一月十七日至二零二八年一月十六日	1.09	9,174,300	9,174,300
		9,174,300	12,778,880

- (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：

	二零二一年		二零二零年	
	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	1.857	12,778,880	3.970	10,813,740
已授出	-	-	1.090	9,174,300
已失效	3.810	(3,604,580)	4.050	(7,209,160)
年末	1.090	9,174,300	1.857	12,778,880

於二零二一年十二月三十一日，9,174,300份購股權可行使(二零二零年：3,604,580份購股權)。

於二零二一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6.05年(二零二零年：5.27年)。

26 儲備

	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	匯兌儲備 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
於二零二一年一月一日	4,917	2,086	190	7,612	21,262	2,035	24,201	731,792	794,095
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	100,213	100,213
按公平值計入其他全面收入 之金融資產之公平值收益	-	-	-	-	-	723	-	-	723
外幣換算差額	-	-	-	-	(2,879)	-	-	-	(2,879)
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	-	-	-	-	-	(855)	-	855	-
僱員購股權計劃									
— 僱員服務價值	-	-	-	100	-	-	-	-	100
— 購股權失效	-	-	-	(5,408)	-	-	-	5,408	-
購回並註銷自有股份	96	-	-	-	-	-	-	(96)	-
於二零二一年十二月三十一日	5,013	2,086	190	2,304	18,383	1,903	24,201	838,172	892,252
於二零二零年一月一日	4,917	(11,553)	12	16,859	27,474	2,373	24,201	965,041	1,029,324
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	131,854	131,854
按公平值計入其他全面收入 之金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	-	(35)	-	-	(35)
外幣換算差額	-	-	-	-	(6,212)	-	-	-	(6,212)
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	-	-	-	-	-	(303)	-	303	-
僱員購股權計劃									
— 僱員服務價值	-	-	-	2,204	-	-	-	-	2,204
— 購股權失效	-	-	-	(11,451)	-	-	-	11,451	-
出售附屬公司時撥回儲備	-	13,639	-	-	-	-	-	(13,639)	-
向中國法定儲備注資	-	-	178	-	-	-	-	(178)	-
實物分派(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(363,040)	(363,040)
於二零二零年十二月三十一日	4,917	2,086	190	7,612	21,262	2,035	24,201	731,792	794,095

綜合財務報表附註

27 遞延稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產	11,731	12,060
遞延稅項負債	(8,948)	(7,809)
	2,783	4,251

遞延稅項資產／(負債)之變動淨額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	4,251	15,206
於綜合收益表確認(附註13)	(1,468)	(10,955)
於十二月三十一日	2,783	4,251

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
於二零二零年一月一日	8,003	5,253	7,971	21,227
於綜合收益表確認	1,417	(2,613)	(7,971)	(9,167)
於二零二零年十二月三十一日	9,420	2,640	-	12,060
於綜合收益表確認	(1,051)	722	-	(329)
於二零二一年十二月三十一日	8,369	3,362	-	11,731

27 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
於二零二零年一月一日	(5,630)	(391)	(6,021)
於綜合收益表確認	(1,993)	205	(1,788)
於二零二零年十二月三十一日	(7,623)	(186)	(7,809)
於綜合收益表確認	(1,153)	14	(1,139)
於二零二一年十二月三十一日	(8,776)	(172)	(8,948)

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣861,537,000元(二零二零年：港幣716,880,000元)確認遞延稅項資產港幣169,475,000元(二零二零年：港幣134,172,000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336,339,000元(二零二零年：港幣198,927,000元)之稅項虧損將於二零二年至二零二六年(二零二零年：二零二一年至二零二五年)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1,565,000元(二零二零年：港幣1,395,000元)及港幣638,000元(二零二零年：港幣1,009,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	3,362	2,640
將於十二個月內收回	8,369	9,420
	11,731	12,060
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	(8,948)	(7,809)

綜合財務報表附註

28 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付佣金及回贈	3,257,129	2,616,325
其他應付款及應付費用	337,410	415,421
	<u>3,594,539</u>	<u>3,031,746</u>

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括已收代理費用並須於年結後30日內支付之相關應付佣金及回贈港幣352,999,000元(二零二零年：港幣325,108,000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。

29 借款

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團借款包括須按要求償還條款並分類為流動負債。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
須於一年內償還之銀行貸款	687,000	228,000

借貸融資以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註16及18)、若干應收款(附註23)以及本公司提供之擔保(附註31)作抵押。

就銀行貸款而言，由於銀行貸款的應付利息貼近當前市場利率，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

借款以港幣列值。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	2,044,800	2,513,800

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得之現金淨額對賬表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營溢利	150,958	169,743
使用權資產攤銷	575,928	591,686
物業及設備折舊	52,687	50,301
金融資產淨減值	79,761	27,631
投資物業之公平值(收益)/虧損(附註8)	(919)	5,998
出售聯營公司之虧損(附註8)	–	1,555
使用權資產減值(附註11)	21,849	47,315
物業及設備減值(附註11)	4,704	776
出售物業及設備之虧損(附註11)	558	181
非現金僱員福利開支—以股份為基礎之福利(附註9)	100	2,204
淨匯兌差額	(1,095)	(5,513)
未計營運資金變動前之經營溢利	884,531	891,877
應收貸款變動	72,558	20,882
應收賬款及其他應收款變動	(722,210)	(637,533)
應付賬款及其他應付款變動	551,901	413,655
經營業務所得之現金淨額	786,780	688,881

(b) 融資活動產生之負債之對賬

融資活動產生之負債變動如下：

	借款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	489,000	758,664	1,247,664
現金流量	(261,000)	(595,943)	(856,943)
其他非現金變動	–	507,149	507,149
於二零二零年十二月三十一日	228,000	669,870	897,870
現金流量	459,000	(599,884)	(140,884)
其他非現金變動	–	776,747	776,747
於二零二一年十二月三十一日	687,000	846,733	1,533,733

綜合財務報表附註

31 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司已簽立港幣3,123,800,000元(二零二零年：港幣2,823,800,000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融資額度之部分抵押。於二零二一年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣735,429,000元(二零二零年：港幣277,466,000元)。

32 未來應收租約租金款項

本集團在物業的不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	2,917	2,859
一年後但五年內	2,343	1,055
	5,260	3,914

33 承擔**(a) 資本承擔**

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	2,574	4,959

34 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收取代理費收入自：	(i) & (iv)		
— 聯營公司		—	25,262
— 關連公司		58,521	10,020
		58,521	35,282
支付回贈予：	(ii) & (iv)		
— 聯營公司		—	(16,647)
— 關連公司		(27,171)	(4,620)
		(27,171)	(21,267)
收取關連公司之特許費收入	(iii)	2,129	244

附註：

- (i) 收取聯營公司／關連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／關連公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予聯營公司／關連公司之回贈指按雙方互相協定之條款就聯營公司／關連公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 收取關連公司之特許費收入指美聯工商舖集團按雙方互相協定之條款使用商標之特許費。
- (iv) 本公司於二零二零年十一月完成以實物分派美聯工商舖股份後(附註14)，美聯工商舖集團不再為本集團之聯營公司，附註(i)及(ii)的聯營公司於實物分派完成後仍被視為「關連公司」，因黃建業先生(「黃先生」)為本公司董事，亦是美聯工商舖有限公司的董事及主要股東。

於年內，本集團按成本基準與其聯營公司／關連公司(附註iv)分擔行政及企業服務費，總額為港幣16,582,000元(二零二零年：港幣15,042,000元)。

- (b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與美聯工商舖集團按雙方互相協定之條款訂立若干租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,428,000元(二零二零年：港幣4,225,000元)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向美聯工商舖集團支付的租賃支出為港幣3,520,000元(二零二零年：港幣2,710,000元)。

綜合財務報表附註

34 重大關連方交易(續)

- (c) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與若干公司按雙方互相協定之條款訂立若干租賃，黃先生為該等關連公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣6,377,000元(二零二零年：港幣5,269,000元)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向黃先生為實益擁有人的公司支付的租賃支出為港幣5,090,000元(二零二零年：港幣5,216,000元)。

- (d) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收關連公司款項(附註34(a))	27,859	33,586
應付賬款及其他應付款		
應付關連公司款項(附註34(a))	(23,444)	(22,265)
租賃負債		
應付關連公司款項(附註34(b))	(1,056)	(2,110)
應付其他關連公司款項(附註34(c))	(4,883)	(3,536)

- (e) 主要管理層補償

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	36,686	35,817
以股份為基礎之福利	100	2,204
退休福利成本	54	54
	36,840	38,075

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

35 本公司資產負債表及儲備變動表

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 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		3,479	3,194
應收附屬公司款項		487,713	489,353
可收回稅項		388	82
現金及現金等價物		766	648
		492,346	493,277
總資產		600,847	601,778
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,709	71,805
股份溢價		222,235	223,505
儲備	(a)	292,489	291,042
權益總額		586,433	586,352
流動負債			
其他應付款及應付費用		13,874	14,921
應付附屬公司款項		540	505
總負債		14,414	15,426
權益及負債總額		600,847	601,778

本公司資產負債表由董事會於二零二二年三月三十日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

35 本公司資產負債表及儲備變動表(續)

附註(a)本公司儲備變動表

	股本贖回儲備 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
於二零二一年一月一日	4,917	7,612	108,001	170,512	291,042
年度溢利	-	-	-	1,347	1,347
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	-	100	-	-	100
— 購股權失效	-	(5,408)	-	5,408	-
購回並註銷自有股份	96	-	-	(96)	-
於二零二一年十二月三十一日	5,013	2,304	108,001	177,171	292,489
於二零二零年一月一日	4,917	16,859	108,001	470,358	600,135
年度溢利	-	-	-	51,743	51,743
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	-	2,204	-	-	2,204
— 購股權失效	-	(11,451)	-	11,451	-
實物分派(附註14)	-	-	-	(363,040)	(363,040)
於二零二零年十二月三十一日	4,917	7,612	108,001	170,512	291,042

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。

36 報告期後事項

在二零二二年初新冠肺炎病毒變異株Omicron爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整的資產負債表後事件並對截至二零二一年十二月三十一日的資產或負債的賬面價值沒有任何重大影響。

37 主要附屬公司及合營企業詳情

(a) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零二一年 %	二零二零年 %
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
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	25,000澳門幣	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(澳門)有限公司	澳門	25,000澳門幣	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

綜合財務報表附註

37 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零二一年 %	二零二零年 %
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
廣州美聯港置房地產代理有限公司 (附註b)	中國	5,606,000美元	物業代理，中國	100	100
港置地產代理(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	25,810,000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	12,800,000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。

37 主要附屬公司及合營企業詳情(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	
			二零二一年	二零二零年
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%

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度					
收益	6,001,432	4,981,920	4,883,503	5,010,221	5,294,115
除稅前溢利／(虧損)	144,006	150,022	(63,426)	78,536	235,068
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	100,213	131,854	(68,924)	58,134	193,452
現金流量					
經營業務所得現金 流入／(流出)淨額	749,906	666,365	647,621	(26,934)	263,433
於年結日					
總資產	6,352,727	5,028,538	5,166,816	4,593,896	4,410,191
總負債	5,166,531	3,939,133	3,842,182	3,137,798	3,048,412
權益總額	1,186,196	1,089,405	1,324,634	1,456,098	1,361,779
現金及銀行結餘 (包括短期銀行存款)	1,505,527	940,608	1,151,688	942,290	1,158,645
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股數據					
每股基本盈利／(虧損)	13.96	18.36	(9.60)	8.10	26.94
每股攤薄盈利／(虧損)	13.95	18.36	(9.60)	7.95	26.45
每股股息					
中期	–	50.56	–	3.20	–
末期	–	–	–	–	5.00
總額	–	50.56	–	3.20	5.00



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