



Midland Holdings Limited

► Incorporated in Bermuda with limited liability ◀
(Stock Code 股份代號: 1200)

Annual Report 2023 年報

www.midland.com.hk

璀璨半世紀 續創新傳奇

Shining Half a Century Pioneering New Chapter

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	30
環境、社會及管治報告	33
董事會報告	56
管理層討論及分析	70
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)
施嘉明先生(首席財務官)

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
陳念良先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生

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
陳念良先生

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
陳念良先生

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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

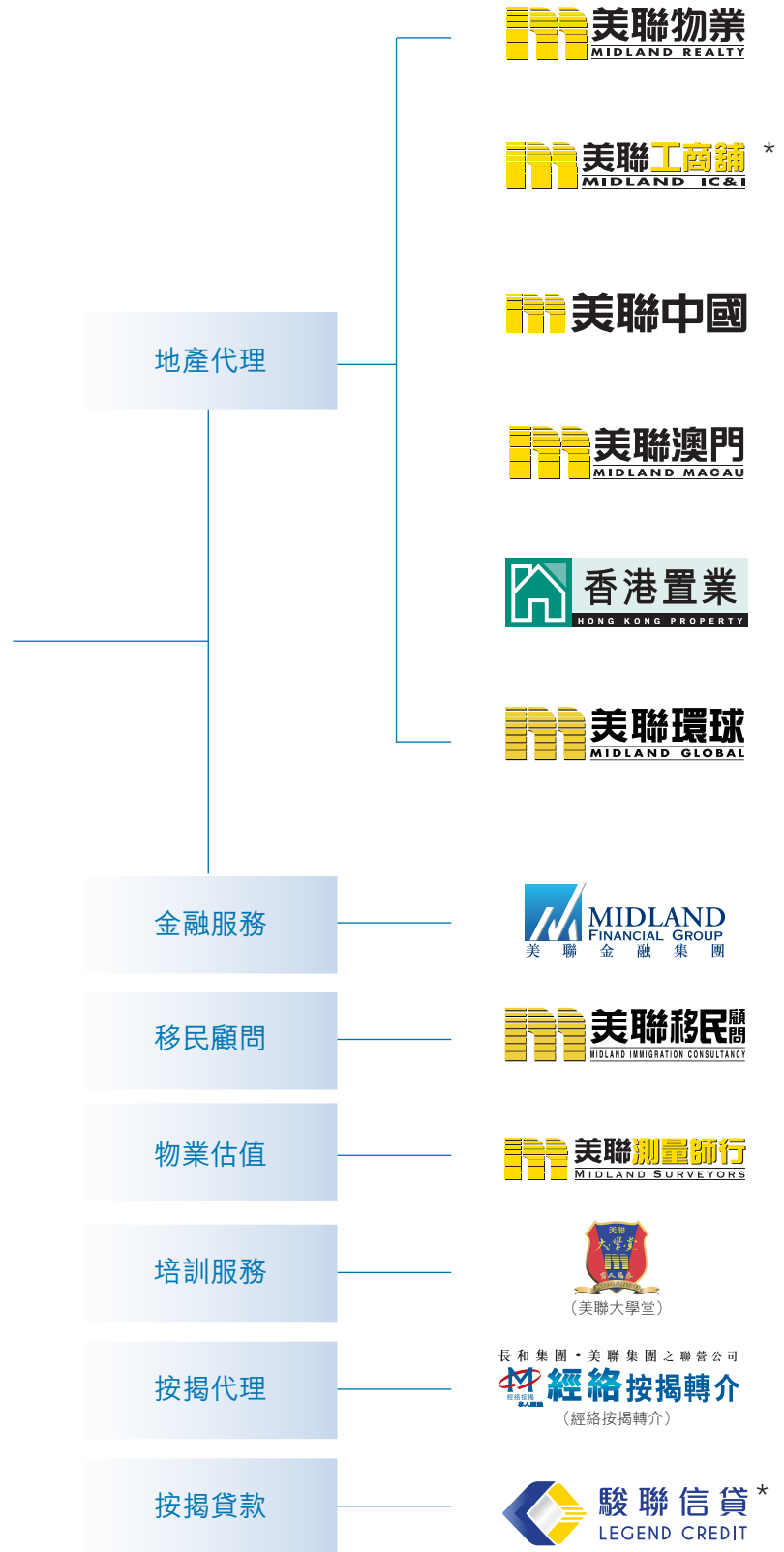
網址

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



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

年度嘉許頒獎禮 攜手邁向新里程

美聯假座五星級酒店，舉行地產代理行業全年首個大型年度頒獎典禮，適值成立51週年，邁向新里程，特別以「初心如一 堅定前行」為主題，表揚一眾於去年努力付出、業績超卓的精英。頒獎禮場面熱鬧，精英代理雲集，集團主席黃建業、副主席黃靜怡聯同眾管理層出席，頒發多個大獎，並舉辦名為「樓市一定識」的樓市問答遊戲，由前線精英組成隊伍，競逐豐富獎金。



50週年特刊暨大抽獎 共享金禧紀念

美聯成立50週年，舉行連串慶祝活動，回饋客戶，並與港人一同分享美聯金禧紀念的喜悅。先是於多份熱門報章，刊登「金禧特刊」細訴美聯與樓市同成長的故事。特刊獲各大發展商及銀行鼎力支持，齊登稿祝賀，突顯雙方的緊密的關係。又舉行「美聯50週年•人人『置』Fun大抽獎」，只要於指定日期內買賣香港物業，並登記成為美聯筍盤APP會員，即可參加大抽獎，贏取總值近50萬港元的電器禮品。



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，勇奪多個新盤之銷售冠軍，包括：明雋、尚·肆濶、睿峰、本木、維港匯、啟德海灣、傲寓、One Innovale、University Hill 第2A期、逸璟·龍灣、海日灣、凱和山、高爾夫·御苑、東環、嘉熙等，成績驕人，屢獲發展商嘉許肯定。



會德豐頒發「2023年最高銷售金額代理」

美聯於新盤戰績彪炳，屢獲發展商高度嘉許，於會德豐頒獎禮上勇奪多個大獎，更獲頒發「2023年最高銷售金額代理」，盡顯超凡實力。美聯精英團隊未來將會繼續竭盡所能，在銷售上再奪佳績。



年度大事及獎項

衝出亞洲 榮獲「MOB-EX AWARDS 2023」全場總冠軍

美聯線上平台成績出眾，美聯筍盤APP活躍用戶量全行第一，更屢獲獎項肯定，自2016年起已橫掃逾40項大獎，更憑著AI及VR技術帶來的創新體驗，力壓過百國際品牌，勇奪亞太區行銷至高殊榮「MOB-EX AWARDS 2023」全場總冠軍，是為本港唯一代理集團獲此殊榮。

首度榮獲MARKETING-INTERACTIVE
「MARKies Awards Hong Kong 2023」六項大獎

科技帶來購物模式的急速轉變，非接觸式消費盛行，美聯不斷加快創新發展步伐，網站及手機程式的使用量迭創新高，引領置業模式轉變，首度榮獲MARKETING-INTERACTIVE舉辦的「MARKies Awards Hong Kong 2023」頒發四金一銀一銅共六項大獎，肯定美聯為行業引入新科技應用的貢獻。



推動全員數碼轉型 月會增設「科技之星」

集團於每月及每季均舉辦大型會議，眾多前線及後勤雲集，分享最新市況及生意心法，並頒發連串獎項。為推動科技發展，特別於每次會議之中增設「科技之星」環節，由擅長運用最新科技提升工作效率及強化宣傳的前線同事，上台現身說法，傳授科技應用技巧，齊心走上科技化及專業化發展。



榮獲「DSA 55周年成就獎」

美聯多年來培訓行業精英不遺餘力，為業界培育無數棟樑之才，成就深受市場肯定，並多次參與有「銷售業界奧斯卡」美譽的傑出銷售專業大獎(DSA)，屢奪獎項而回。DSA昂然踏入第55屆，特別向美聯頒發「DSA 55周年成就獎」，以表彰美聯成為獲得DSA最多人數之十家卓越企業之一。



年度大事及獎項

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，再度勇奪由香港投資者關係協會舉辦的第九屆「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」、「最佳投資者團隊」、「最佳投資者關係專員」及「最佳投資者關係推介素材」合共五項大獎，是唯一獲獎之地產代理集團，奠定業界領導地位。



中港互動交流 考察創機遇

中港通關，交流恢復正常，美聯早著先機部署，利用全國的網絡據點，發揮互通兩地的優勢，更舉辦「美聯中港全聯齊互動高管交流會」，美聯物業住宅部、美聯工商舖，以及美聯中國的一眾高級管理團隊聚首一堂，參觀多處豪宅及新盤，為通關互聯共創新機遇。



精英會迎新大會 近百精英聚首共賀

美聯前線銷售精英把握商機，於充滿挑戰的環境下屢奪佳績。為高度表揚一眾達標晉身「精英會」的成員，舉行大型「精英會迎新大會」，近百傑出代理聚首，場面熱鬧，即場更委任多位歷屆會長擔任義工隊地區幹事，齊心合力進行更多公益義工服務，貢獻社會。



北亞地區首家物業代理 引入程式化戶外數碼廣告

美聯成為領先全球的獨立程式化戶外數碼廣告技術公司Hivestack的策略性夥伴，是為整個北亞地區首家物業代理，引入Hivestack的程式化戶外數碼廣告(Digital Out of Home, DOOH)。藉著是次合作，美聯將透過Hivestack供應方平台，於旗下遍佈香港島、九龍和新界分行的逾百個屏幕，播放戶外數碼廣告，為客戶提供樓市以外的豐富資訊。



年度大事及獎項

與眾同樂 舉辦CPU員工交流會暨全民BBQ

美聯向來重視及關愛員工，致力打造開放歡樂的工作氛圍，特別為一眾中央專業部門(CPU)員工舉行共六場的「CPU FUN FUN CHAT」交流會，由管理層講述公司發展，更即場解答同事對員工政策及環境設施的意見，並將收集到的意見悉數紀錄，由專人負責跟進。交流會上公佈多項最新福利，並提早公佈加薪。

會後舉辦年度聚餐「CPU全民BBQ」，提早迎聖誕佳節。眾管理層與數百名CPU團隊員工齊心出席，一起分享燒烤美食，更即場進行有獎遊戲及現金大抽獎，人人滿載而歸。



開辦科技課程 齊迎AI熱潮

美聯大學堂不斷開辦多元化實用課程，推動業界專業化。因應人工智能(AI)技術的成熟，於2023年總共舉辦74堂AI課程，場場爆滿，總培訓時數近6,500小時。又舉辦「驗樓證書課程」，邀請資深測量師講解驗樓實務知識，除安排到現樓單位實地考察外，加入VR驗樓教學，讓學員即使身處課室，亦能模擬實地考察，以嶄新方式檢查物業。



全力支持「工商機構運動會」

美聯向來積極推動健康生活，弘揚「3-Fit (Physically Fit, Financially Fit, Mentally Fit)」精神，全力支持由康文署舉辦的「工商機構運動會」，包括派出多名健兒參加長跑賽事，展現優秀的體能及毅力。此外，亦組隊參與籃球賽，成功躋身最後四強，成績為地產代理業界之冠。



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」)宣佈截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣四十億八千三百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加31%。相比截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔虧損約港幣五億三千四百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔虧損大幅收窄至約港幣四千二百萬元。

根據土地註冊處之數據，二零二三年香港住宅物業之註冊買賣金額較二零二二年下跌4.5%。然而，本集團仍能大幅收窄其虧損並增加其本地業務收入，此等改善主要基於：

- (1) 本集團於香港之穩定市場佔有率；及
- (2) 集團致力於精簡香港業務，同時亦能維持本地前線之競爭力。

因應中國內地業務之極為困難的營商環境，本集團已於二零二三年最後一季晉升新銷售管理團隊及推出一系列新措施(包括重新定位其業務模式及縮減內地之業務規模)，並於二零二三年最後一季將其內地業務之虧損大幅收窄。

通關後樓市「小陽春」

二零二三年中港兩地恢復通關，本港樓市年初首數月開局表現暢旺，樓價亦隨之上揚。惟積累的需求被吸納後，因加息陰霾持續籠罩，及本地經濟復甦速度較預期慢，樓市開始放緩。事實上，市場原先憧憬二零二三年會有數次減息，惟美國卻四度加息。與此同時，不少潛在買家受到銀行高定期存款息率吸引，失去入市投資物業意欲。

此外，經濟前景亦不甚樂觀。縱使在面臨重重挑戰下，香港零售業於二零二三年上半年出現強勁反彈。惟通關後，大量香港人到海外進行「報復式旅遊」，甚至愈來愈多香港人選擇日常「北上」消費，對本地消費亦帶來衝擊。此外，疫情後內地旅客傾向低預算旅遊體驗而非購物，整體消費力亦已大不如前。

小陽春後樓價下挫

二零二三年初樓價所錄升幅迅速蒸發，受到發展商先求量的定價策略拖累，樓價在二零二三年下跌近6%。二零二三年下半年，大部分新盤定價甚至低於區內二手住宅物業。

展望

撤辣後市場活動漸復甦

鑑於多重因素，本集團對樓市前景維持審慎樂觀的態度。從正面角度來看，樓市全面「撤辣」有利重啟換樓鏈，加快成交流轉。完全撤銷新住宅印花稅(NRSD)和買家印花稅(BSD)後，現時不論國籍，所有買家均繳付相同的印花稅率，即港幣一百元起至樓價的4.25%。撤銷額外印花稅(SSD)更令業主可以靈活地在兩年內轉售其物業，並無需繳付額外的稅項。此外，香港金融管理局亦提高幾類型物業的按揭成數上限，同時按揭壓力測試亦已取消。因此，在財政預算案報告之後，市場活動轉趨活躍，一二手住宅物業的成交量均大幅上升。更加令人鼓舞的是新盤貨尾單位銷售反應熱烈。惟從負面角度來看，經濟前景不明朗、地緣政治局勢緊張，以及利率居高不下均影響市場信心。同時，金融業作為香港支柱產業也面臨困境。此外，港人北上內地城市消費的趨勢持續上升，導致留港消費下降。儘管如此，我們仍然應該對香港樓市的長遠潛力保持正面。香港仍擁有眾多優勢，能加以利用，定可創造更多經濟機遇。

租賃市場勢頭強勁

雖然二零二三年整體樓市表現欠佳，但仍有不少亮點。租賃市場表現強勁，二零二三年租金升幅超過7%。一般而言，買賣市場疲弱會導致租盤量上升，從而抑制租金升幅，故相信去年租金上升，乃是由於潛在住屋需求增強所致。

「搶人才」計劃反應熱烈是政府的成就之一。在二零二三年有超過十二萬名申請人通過各項人才計劃獲批來港。與此同時，移民離港人數或已見頂。例如，二零二三年首三季，英國政府向港人發放了30,700份英國國民(海外)護照簽證，按比例計算較之前兩年大幅減少。二零二三年遷入人口已較遷出為多，反映香港人口的下降趨勢可能已被扭轉。

部分新來港人士或會於現有租約完結後考慮購入物業。事實上，即使在撤銷徵收重稅之前，內地買家的住屋需求已經非常旺盛。二零二三年首九個月，內地買家或新來港人士購買的一二手住宅物業總值均有上升，而本地買家購買的住宅物業總值則有所下跌。本集團預計內地買家於二零二四年將繼續支撐市場。

主席報告

宏觀經濟環境

經過各國央行於二零二二年及二零二三年大幅加息以壓抑通脹後，已有跡象顯示美國通脹或已見頂，美國聯邦儲備局亦暗示可能有減息空間。在二零二二年及二零二三年，在利率上升和全球經濟陰霾的背景下，香港樓市錄得大幅放緩。若美國聯邦儲備局決定在二零二四年內暫停加息週期，甚至減息以應對通脹放緩，將可減輕香港樓市的部分壓力。

美中兩國高級經濟官員近日頻繁接觸，顯示雙方均努力穩定營商環境並改善經濟關係。然而，美國總統大選來臨在即，或會帶來不穩定性因素，當中的競選言論可能會影響美中關係。

儘管面臨連串的挑戰，中國內地經濟仍保持增長的軌道。雖然二零二三年國內生產總值實現5.2%的增長，中央政府持續實施進一步的支援政策，以確保增長繼續保持穩定。中國人民銀行更已下調銀行存款準備金率，以釋放貸款流動性。預計內地今年會有更多刺激經濟措施出台，例如進一步削減準備金或增加財政支出，以抵消下行風險並加強經濟基礎。

如果美國聯邦儲備局在二零二四年減息，或將刺激香港樓市的買樓需求。美國和中國內地之間的持續接觸旨在控制地緣政治風險，若緊張局勢緩和，或能提升買家信心。與此同時，有跡象表明中國內地將繼續實施刺激措施以確保經濟穩定增長，亦應能改善本地樓市前景。

新資本投資者入境計劃

「新資本投資者入境計劃」已於二零二四年三月開放申請。新計劃要求申請人投資至少港幣三千萬元於獲許投資資產。值得一提的是，非住宅物業被列為合資格投資之一，投資上限為港幣一千萬元。此外，相信新計劃申請人來港後，亦會有意慾購買住宅物業。新計劃將可進一步支持樓市整體發展。

鳴謝

二零二三年是份外艱難的一年。本人衷心感謝集團上下及各位員工仍然堅毅不屈、努力不懈，並感激各位客戶及合作夥伴長期鼎力支持。黎明的曙光已經來臨，讓我們繼續攜手共進，共創更好明天。

主席

黃建業

香港，二零二四年三月二十六日

策略回顧與規劃

精簡成本及數碼革新

二零二三年，利率上升及其他宏觀經濟和地緣政治等不穩定因素為香港樓市發展帶來阻力。本集團專注於執行優化措施以提升營運和市場地位。

鑑於市場環境極差，二零二三年住宅物業成交金額下降約4.5%，集團的業務面對重大挑戰。一方面，集團需要保持良好的服務品質和前線穩健的戰鬥力；另一方面，我們致力優化規模，實施降低成本的措施。

為應對困難，集團以戰略舉措實施成本控制。集團已縮減分行網絡規模，並透過磋商爭取有利的租賃條款，同時優化前線員工的人數。此等精簡措施使我們在保持優質客戶服務的同時實現重大的成本節省。更重要的是，由於我們審慎而精準地實施了精簡措施，集團的本地前線營運實力並未受到影響，二零二三年前線生產力反而有所增長，成績令人鼓舞。

集團一直以來重視線上平台，並視其為長期發展策略的重要部分。我們的線上平台一直廣受客戶歡迎，手機應用程式的活躍用戶數目超越所有同行。自二零一七年以來，美聯物業的網頁及手機應用程式一共獲得超過四十項殊榮，於行內名列前茅，彰顯集團線上平台的出色表現。在二零二三年，集團的線上平台更獲得國際殊榮，從過百家國際知名品牌中脫穎而出，榮獲營銷界的至高殊榮—「Mob-Ex Awards 2023」的品牌總冠軍獎項。

集團不斷推陳出新，強化線上平台的功能，皆因線上平台已成為客戶在置業搜尋旅程中不可或缺的一部份。儘管香港樓市在二零二三年的復甦比預期緩慢，但美聯物業的網站及手機應用程式內的查詢量較二零二二年增加超過8%，可見客戶對物業的興趣持續，甚至日益增加。

加強管理

去年，集團採取加強企業的領導力和策略規劃的具體措施，包括調整董事會的組成以引入新的觀點和專業知識。董事的經驗為集團的企業管治、策略制定等多方面作出積極貢獻。在內地業務方面，集團已提拔新的銷售管理團隊，並任命新的行政總裁。新行政總裁過去數年於香港物業代理行業具備成功經驗，於優化營運、重組業務流程以及提升績效方面經驗豐富。彼獲任命前，曾擔任集團的中國內地業務顧問。在此期間積極革新求變，成績有目共睹，已充分具備領導集團內地業務的能力。

策略回顧與規劃

準備就緒

短期內，全面「撤辣」及放寬按揭貸款措施預期有利樓市發展。但鑒於宏觀經濟的不確定性持續，預計短期內的營運環境仍充滿挑戰，集團將集中精力爭奪市場份額，努力不懈地落實保持盈利的策略。整個行業確實一直處於收縮狀態，分行數目和持牌代理數量均持續下降。然而集團通過嚴格的成本優化，同時善用集團強大的品牌效應、先進的數碼科技以及審慎的資源分配，相信能於艱難的市場環境中突圍而出。

展望未來，集團會繼續鞏固在一手及二手住宅市場的地位，並緊捉取消新住宅印花稅及買家印花稅帶來的機遇。此外，集團亦預期，取消對非本地買家徵收的高額稅款會令內地買家數量上升。我們有信心，集團旗下的一站式平台能夠為內地的精英人士提供工作簽證申請及續簽、學校申請、物業搜尋等方面的全面服務。

集團對政府宣佈的「新資本投資者入境計劃」表示歡迎。作為多元化的物業代理集團，集團完全有能力把握此計劃帶來的機遇。首先，美聯移民顧問擁有協助申請簽證的專業知識。美聯資產管理擁有一支專注於產品風險評估的專業團隊，可以協助客戶選擇合適的投資工具。美聯升學顧問可幫助新移民子女於本地尋找合適學校。集團的旗艦業務美聯物業將利用其完善的網絡，提供租賃和購買的方案予成功申請人。由集團多個分部組成一站式服務平台，隨時準備好為客戶提供完善一條龍服務。憑藉超過五十年服務香港市民的經驗，集團是新計劃申請者的理想伙伴，可為申請者由初步申請到照顧長期生活需求的每個階段提供最專業的服務。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二四年三月二十六日

董事簡歷



董事會:

前排：黃建業先生
後排左至右：何君達先生、陳念良先生、黃靜怡女士、黃子華先生、孫德釗先生、施嘉明先生

執行董事

黃建業先生

74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50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。黃先生亦為駿聯控股有限公司(「駿聯」)(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。

黃先生亦為本集團多間成員公司之董事。彼為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

43歲，自二零零八年出任本公司執行董事並於二零一一年及二零一四年分別獲委任為本公司之副主席及董事總經理。黃女士於二零零五年加入本集團。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會長。黃女士亦為駿聯之執行董事。

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，及香港科技大學商學院工商管理學碩士學位。黃女士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。黃女士於二零二三年十一月不再擔任為地產代理監管局之成員。

黃女士為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之女兒。

黃子華先生

60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35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駿聯之顧問。

董事簡歷

施嘉明先生

50歲，自二零二三年十二月起出任本公司執行董事。彼亦為本公司之首席財務官及風險委員會之成員。彼於二零一二年十一月加入本集團。施先生負責本集團的財務、人力資源及行政職能，並協助本集團制定業務策略及日常銷售營運。彼擁有超過27年審計、會計及財務之專業經驗，及在地產行業擁有超過20年之豐富經驗。施先生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。施先生亦為駿聯之首席財務官。

施先生為香港會計師公會之會員。彼持有香港理工大學專業會計學學士學位。在加入本集團前，施先生最後擔任麗新發展有限公司之財務總監及麗新製衣國際有限公司之助理財務總監(兩間公司均於聯交所主板上市)，並於該等集團公司任職的逾8年期間擔任多項職位。

獨立非執行董事

何君達先生

59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。

何先生曾分別於二零零七年十二月至二零二三年六月為駿聯控股有限公司、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，上述四家公司皆於聯交所主板上市。

孫德釗先生

60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37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，以及香港證券及投資學會會員。

陳念良先生

68歲，自二零二三年十二月起為本公司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。彼曾於二零一二年十一月至二零一六年十一月出任本公司獨立非執行董事。彼為一位執業律師及現為陳應達律師事務所之首席合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英格蘭和威爾斯及於一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年五月出任律師紀律審裁團之成員。彼現為三家於聯交所主板上市的公司之非執行董事，即Hongkong Chinese Limited香港華人有限公司*、力寶華潤有限公司及力寶有限公司。

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

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1載列之企業管治守則(「守則」)的所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

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

本公司深明董事會獨立性對維持良好企業管治之重要性，並已設立書面機制，確保董事會可獲得獨立觀點及建議。該機制旨在確保董事可於適當情況下於有需要時向獨立於本公司提供意見者之顧問尋求獨立法律、財務或其他專業意見，以使彼等得以履行其就本公司事務或其受信責任或其他職責之責任，費用概由本公司承擔。本公司已設立正式及非正式的渠道，使獨立非執行董事可在情況需要時以公開、坦誠及保密的方式表達其意見。該等渠道包括董事會主席與獨立非執行董事之間的專門會議，以及管理層與其他董事會成員(包括董事會主席)在董事會會議室外的互動交流。董事會已檢討及信納此機制的執行情況及效力。

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

董事會(續)

(ii) 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。於本年報日期，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)

施嘉明先生(首席財務官)

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

陳念良先生

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。

施嘉明先生及陳念良先生已獲委任為董事，自二零二三年十二月一日起生效。施先生及陳先生均已確認彼於二零二三年十二月十一日獲取有關上市規則第3.09D條(於二零二三年十二月三十一日生效)之法律意見，並明白彼作為本公司董事之職責。

(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。本公司主席負責帶領董事會、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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行六次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。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頁至第25頁。

企業管治報告

董事會(續)

(v) 非執行董事

現任獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及陳念良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。

於截至二零二三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有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為根據上市規則第3.13條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本公司之提名政策考慮。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，惟彼等符合資格獲股東重選連任，惟每位董事須至少每三年輪值退任一次。倘有獨立非執行董事任職超過九年，則其續任事宜須由本公司股東以獨立決議案批准。所有獲委任以填補臨時空缺或新增至現有董事會之董事任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將符合資格於會上重選連任，而不會計算在釐定輪值退任的董事人選。

企業管治報告

董事會(續)

(vii) 董事培訓

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

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

年內，董事出席講座及獲得閱讀材料，內容涵蓋企業管治及監管發展。現時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	✓
施嘉明先生	✓
獨立非執行董事	
何君達先生	✓
孫德釗先生	✓
陳念良先生	✓

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。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。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重要企業行動的權力。於本年報日期，執行委員會由四名執行董事組成，即黃建業先生、黃靜怡女士、黃子華先生及施嘉明先生。

董事會委員會(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。審核委員會之書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。於本年報日期，審核委員會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陳念良先生。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。

於二零二三年，審核委員會曾舉行兩次會議。年內，審核委員會已審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考慮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以及與本集團環境、社會及管治有關的資源、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審核委員會會議並參與討論。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；
- 檢討內部審核程序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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團持份者可就關於財務匯報、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。

董事會委員會(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、何君達先生及陳念良先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

於二零二三年，薪酬委員會曾舉行一次會議。年內，薪酬委員會檢討董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准、檢討本集團之整體薪酬以及分別就兩名擬委任其為執行董事及獨立非執行董事的候選人之薪酬向董事會提出建議以供批准。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及建議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，以及不時檢討董事薪酬政策。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會並無就本公司之股份計劃有關之事項作檢討及／或就此向董事會提出建議。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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0元－港幣500,000元	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	1
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	1

年內，董事薪酬與其他薪酬相關事宜及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第112頁至第115頁之綜合財務報表附註10。

董事會委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍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、孫德釗先生及陳念良先生。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

於二零二三年，提名委員會曾舉行一次會議。年內，提名委員會評核獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、人數及組成、建議董事會通過重選退任董事、通過評估候選人的經驗、身份、職責與責任以及對本集團的預期貢獻物色合資格擔任董事的人員、就董事會及董事會委員會組成的變動向董事會提出建議、檢討董事會多元化政策之實施及有效性及就延續董事之任期提出建議供董事會批准。

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

本公司已採納提名政策以列出當提名委員會考慮委任或重選候選人為董事的提名程序以及遴選及推薦準則。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，並於二零二二年十二月進行修訂。一個多元化的董事會將包涵具備不同才能、技能、知識、地區、行業及專業經驗、文化及教育背景、種族、年齡、性別及其他特質之董事會成員。甄選候選人乃按一系列多元化範疇及本公司之提名政策為基準，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。本公司維持並致力維持性別多元化，董事會層面至少有一名女性代表。提名委員會認為現時的董事會組成已達致董事會多元化政策所載的目標。董事會信納對董事會多元化政策的實施情況及成效的檢討。

本集團員工(包括高級管理層)的性別比例詳情連同相關數據載於本年報第49頁「環境、社會及管治報告」一節。本公司將繼續不時監察及評估其多元化政策以確保其政策持之有效。

董事會委員會(續)

(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，其他三名成員為施嘉明先生(執行董事及首席財務官)，首席法律顧問及內部審計部主管。

於二零二三年，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

個別董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、風險委員會會議以及股東大會之出席紀錄載列如下：

董事	已出席／符合資格出席會議次數					風險委員會	
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	(附註1)	股東周年大會	
執行董事							
黃建業先生(主席)	6/6	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	6/6	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃子華先生(董事總經理)	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	
張錦成先生(附註2)	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	
施嘉明先生(首席財務官)(附註3)	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2	0/0	
獨立非執行董事							
何君達先生	6/6	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	
孫德釗先生	6/6	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃山先生(附註4)	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	
陳念良先生(附註5)	2/2	0/0	0/0	0/0	不適用	0/0	

企業管治報告

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄(續)

附註：

1. 風險委員會其他成員並非董事。
2. 張錦成先生辭任執行董事，自二零二三年十二月二十八日起生效。
3. 施嘉明先生獲委任為執行董事，自二零二三年十二月一日起生效。於彼委任後，年內概無舉行股東大會。
4. 黃山先生辭任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，自二零二三年十二月一日起生效。
5. 陳念良先生獲委任為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，自二零二三年十二月一日起生效。於彼委任後，年內概無舉行股東大會及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議。

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C3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二零二三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63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二零二三年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二三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。於編製截至二零二三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二零二三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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	1,675	2,077
中期業績審閱	573	573
稅務服務	343	193
費用總額	<u>2,591</u>	<u>2,843</u>

除上述披露的審核服務外，綜合財務報表附註11所載的核數師酬金亦包括就發出本公司之附屬公司的經審核財務報表而應付或已付其他獨立外聘核數師的酬金。

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，旨在確保所有重大監控包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能已設立且行之有效。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

識別來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險後會被妥善處理。有關截至二零二三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二零二三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，以及本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與本集團的環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、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的日常監督。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獲採納。

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，而本公司之執行董事兼首席財務官施嘉明先生為梅女士能就守則之守則條文第C.6.1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，並確保本公司股東及其他持份者(包括潛在投資者)均獲提供有關本公司的均衡及相關資料。本公司之股東溝通政策由董事會每年檢討。其旨在促進與本公司股東及其他持份者的有效溝通，鼓勵股東積極與本公司聯繫，並使股東有效行使其股東權利。

本公司須按上市規則的規定及時於聯交所指定網站刊登其公司通訊，包括年報及中期報告、通函、公告及其他文件。為促進與股東及投資者的有效溝通，本公司設有網站www.midland.com.hk，本公司於聯交所指定網站刊登的任何資料或文件亦會於本公司網站刊登。本公司的其他公司資料亦載於本公司網站。

與股東之溝通及投資者關係(續)

本公司提供機會讓股東在本公司股東大會上尋求澄清及更深入了解本集團之表現。本公司之股東周年大會及其他股東大會為本公司與股東溝通之主要論壇。股東獲邀出席股東大會，或於其不能出席股東大會時委任代表代其出席大會、發言及投票。董事會主席、其他董事會成員、各董事會委員會主席及／或其代表出席股東周年大會及股東特別大會(如有)，以回答股東提問。本公司之外聘核數師亦須出席股東周年大會，以回答有關審核之進行、核數師報告之編製及內容、會計政策及核數師獨立性之問題。本公司應根據上市規則的規定及時向股東提供在股東大會上所提出決議案的相關資料。所提供的資料須屬合理所需，以使股東能就建議決議案作出知情決定。於股東大會上，每項重大事項將以獨立決議案審議，包括個別退任董事之重選事宜，而投票程序亦應獲清楚解釋。

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。本公司將確保根據本公司之公司細則向股東發出有關股東大會之充分通知，如屬股東周年大會及將考慮通過特別決議案之任何股東特別大會，則至少給予二十一個完整日通知，而如屬所有其他股東特別大會，則至少給予十四個完整日通知。

本公司之二零二三年股東周年大會已於二零二三年六月九日舉行。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二零二三年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

經考慮現有多個溝通及參與渠道後，董事會檢討股東溝通政策之實施及成效，並信納該政策於年內已妥善實施及行之有效。

年內，(i)鑑於上市規則附錄A1所載之核心的股東保障水平及百慕達現行適用法律；(ii)容許股東大會以混合會議形式舉行，並對本公司細則作其他現代化修訂，包括主席職位及企業管治架構；以及(iii)其他修訂(包括與上述一致的相應修訂)後，本公司新細則於二零二三年股東周年大會上獲本公司股東批准及由本公司採納。本公司組織章程大綱及新細則的綜合版本可在聯交所網站及本公司網站查閱。

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」。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。股東亦可就影響本公司的各項事宜向本公司發出書面查詢及發表意見，註明收件人為公司秘書或投資者關係部，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，在波動的市況下緊貼樓市發展，藉樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應及準確的市場分析，指引樓市風向，提供專業及實用的資訊，助市民把握樓市脈搏。



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，除了於自家頻道製作大量的樓市資訊節目外，更與眾多工商機構合作，舉辦不同形式的免費講座，分析樓市走勢，助客戶安居置業，積極履行企業社會責任。



多元化「精英會」嘉許活動

美聯「精英會」雲集行業傑出人才，不斷舉辦活動，以凝聚士氣。因應通關，重新舉辦旅行活動，約30位「精英會」成員共赴泰國考察樓盤。「精英會」亦熱心公益，組成義工隊，於中秋節期間，參與觀塘基督教家庭服務中心所舉辦的「跑去長者家進行探訪」，為一眾長者送上祝福與慰問。



致力環境管治 屢獲殊榮嘉許

集團致力為保護環境持續貢獻棉力，成就深獲各界肯定，因而於《經濟日報》舉辦的「傑出環境、社會、企業管治表現嘉許計劃」中，勇奪「2022-2023年度傑出ESG企業」，肯定集團在推動ESG及可持續發展的努力及卓越表現。



全力出戰「公平貿易慈善盃2023」

美聯熱心公益，今年再度組成足球隊，參加由香港公平貿易聯盟主辦的「公平貿易慈善盃2023」。賽事以「氣候公義」為主題，希望喚醒大眾對極端天氣的關注，認識氣候變化如何影響生活，所籌得的善款則用作教育及宣傳公平貿易等可持續發展的議題。



企業社會責任報告

連續二十年獲「商界展關懷」標誌

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同事送上關懷，因而連續二十年榮獲由「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。



支持「學校起動」計劃 助學生規劃人生

美聯連續十年支持「學校起動」計劃，為有需要的學生提供豐富的資源及資訊，並再度獲邀出席年度重頭活動「『職』出前路，我做到！「學校起動」計劃生涯規劃日」，助學生認識地產代理行業，及早裝備自己，為未來的職業生涯做好準備。集團又派出代表，出席「趁墟做老闆展銷會」，協助學生從活動中吸取營商體驗，啟發對職業生涯規劃的思考。



身體力行籌經費 眾志成城送光明

美聯集團履行企業責任，積極參與各類公益活動。今年派出健兒參加10公里慈善跑比賽及3.5公里步行，出錢出力回饋社會，協助健康快車火車醫院籌募經費，為內地貧困白內障患者重見光明。



支持樂善堂「減塑啟Duck Run」活動

美聯積極參與各類公益活動，全力支持由九龍樂善堂及九龍城民政事務處共同舉辦的「國慶樂善減塑啟Duck Run」，不但捐款作慈善用途，更派出多位同事聯同家人出席活動，於指定時間內，攜手完成1.01公里的行程，身體力行為慈善及環保減塑出一分力。



連續九年榮獲「友商有良」嘉許

美聯秉承關愛的企業精神及「育人為才」的理念，積極提供實習及就業機會予學生，助他們累積工作經驗，亦提供完善培訓及課程，協助提升學生在市場上的競爭力，為未來的事業發展提早部署。為表揚美聯在培育行業人才上的持續努力，連續九年榮獲由香港中小型企業總商會主辦的「友商有良」嘉許。



獲地監局「專業進修嘉許獎章」 得獎分行數目冠全行

美聯旗下149間商舖榮獲地產代理監管局(EAA)頒發「地產代理商舖專業進修嘉許獎章」，其中60間商舖更獲得EAA新增的「地產代理商舖專業進修優越嘉許獎章—銀章」，兩者得獎數量均為全行之冠，這不僅是美聯鼓勵員工專業進修的成果，亦是市場對美聯專業水平的最大認可。



連續八年榮獲「開心工作間」標誌

美聯一向「以人為本」，關顧員工，並致力打造愉快的工作環境，已連續八年榮獲由香港提升快樂指數基金頒發「開心工作間」標誌，並評選為「開心企業」，作為對美聯積極推動和諧共融工作文化的肯定。



美聯積極履行社會責任 為學生提供工作體驗

美聯致力履行社會責任，積極培育社會人才，與民政事務總署轄下屯門區青年發展及公民教育委員會合作，為學生提供為期四天的實習工作機會，由前線地產代理帶學生參觀新盤、二手屋苑及美聯分行，加深對代理行業的認識，並前往不同部門體驗後勤工作，為學子的職業生涯做好準備。



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，因而屢獲各界認可，榮獲多個獎項，包括由中華電力頒發的「創新節能企業大獎2023」、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)」，以及由國際標準化組織頒發之「ISO 14064-1:2018」溫室氣體排放盤查證書，表揚集團在保護環境方面的貢獻。



促進員工身心健康 榮獲《企業「一」起動》嘉許

美聯一向關注員工身心健康，積極建立良好的工作環境和氛圍，平衡工作與生活。因此榮獲凝動香港體育基金頒發《企業「一」起動》嘉許，以表揚美聯在計劃中的貢獻。



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C2《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編製。

匯報原則

本報告根據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要。
- **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有待改善的範疇，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，本報告涵蓋自二零二三年一月一日至二零二三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、社會及管治系統納入主要業務決策內。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上最終責任。

董事會定期評估及確認與環境、社會及管治相關的風險，並確保設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統。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任的模式經營業務，同時為股東創造豐厚的回報。

可持續發展管治

為了系統化鞏固本集團的可持續發展理念，本集團制定可持續發展的管治架構，以有序地推動環境、社會及管治治理工作的實施。董事會作為本集團環境、社會及管治管理的管理者，通過制定目標及指標並定期審查績效，對環境、社會及管治相關事宜的表現負上最終責任。董事會對風險管理框架及可持續發展戰略進行監督，以實現長期的可持續發展目標，並在各個層面促進可持續發展文化。

管理層直接向董事會匯報，並負責發起、推動及監督可持續發展政策及實踐。管理層致力與董事會保持有效溝通，就環境、社會及管治的新趨勢以及行業最佳實踐提供建設性建議，提高本集團應對環境、社會及管治事宜的應變能力。為配合本集團環境、社會及管治方面的付出，我們的管理層確保在提出、構思及推行新規範時考慮可持續發展因素，並通過審閱政策及收集持份者的反饋來監督實施過程。

環境、社會及管治治理架構



我們的環境、社會及管治的管理(續)

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。

本集團致力為前線及後勤員工提供培訓，確保透徹了解地產代理行業的操守守則及合規要求。作為負責任及合乎道德的企業，我們深知秉持崇高的操守及合規標準的重要性。我們的培訓計劃旨在使員工掌握必要的知識和技能，以恪守規範及維持我們作為值得信賴機構的聲譽，令客戶受惠。我們提供的培訓涵蓋商業道德議題，如操守守則、反洗黑錢、歧視條例及保障個人資料。此外，我們為前線及後勤員工安排線上培訓，務求提高員工對實踐反貪污的意識。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。

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，本集團未有發現有任何本集團成員因違反貪污、賄賂、欺詐及洗黑錢的法律或法規而被定罪的情況。

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，以及識別重要的環境、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 • 年報及中期報告 • 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。我們透過以下步驟來識別及檢討與業務營運有關的重要環境、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，確保環境、社會及管治議題清單對我們業務重要及相關，並符合行業發展及外部環境變化。於報告年度，我們已審閱重要環境、社會及管治議題清單，並確認去年識別的重要環境、社會及管治議題仍然與我們相關並適用。

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項重要環境、社會及管治議題及其在本報告內的相應章節。

重要議題清單	本報告相應章節
反貪污及合乎道德的業務營運 <ul style="list-style-type: none"> • 反貪污 • 反競爭 • 商業道德合規 	合乎道德的業務營運 合乎道德的業務營運 合乎道德的業務營運
產品及服務責任 <ul style="list-style-type: none"> • 顧客服務及滿意程度 • 廣告與標籤 • 知識產權 • 顧客資料的私隱及保障 • 產品責任合規 	產品及服務責任；回饋處理 產品及服務責任 產品及服務責任 私隱及資料保障 產品及服務責任
僱傭及勞工準則 <ul style="list-style-type: none"> • 員工關係 • 反歧視及多元化 • 職業健康及安全 • 培訓及發展 • 僱傭合規 	僱傭政策及勞工準則 僱傭政策及勞工準則 職業健康及安全 培訓及發展 僱傭政策及勞工準則
環境 <ul style="list-style-type: none"> • 員工的環保意識 • 環境合規 	員工的環保意識 環境管理
我們的社區 <ul style="list-style-type: none"> • 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。

本集團推出「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。

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。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，我們的合作關係將加速領先技術的引進，並提高顧客的線上體驗。

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有待改善的範疇。為了向顧客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。我們亦致力於透過維持相關標準及規程，於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。

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，概無發生涉及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。只有獲授權人員才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，確保已遵守該政策。

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需處置的文件。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。

我們的顧客(續)

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，客戶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，54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)、《僱員補償條例》(第282章)、《強制性公積金計劃條例》(第485章)、《最低工資條例》(第608章)、《職業安全及健康條例》(第509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。

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)。

我們的員工(續)

僱傭政策及勞工準則(續)

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，我們定期舉辦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，進一步制定可能的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或循其他途徑參與的每月會議。我們亦設有內部申訴渠道，有關渠道已載列於員工手冊中。

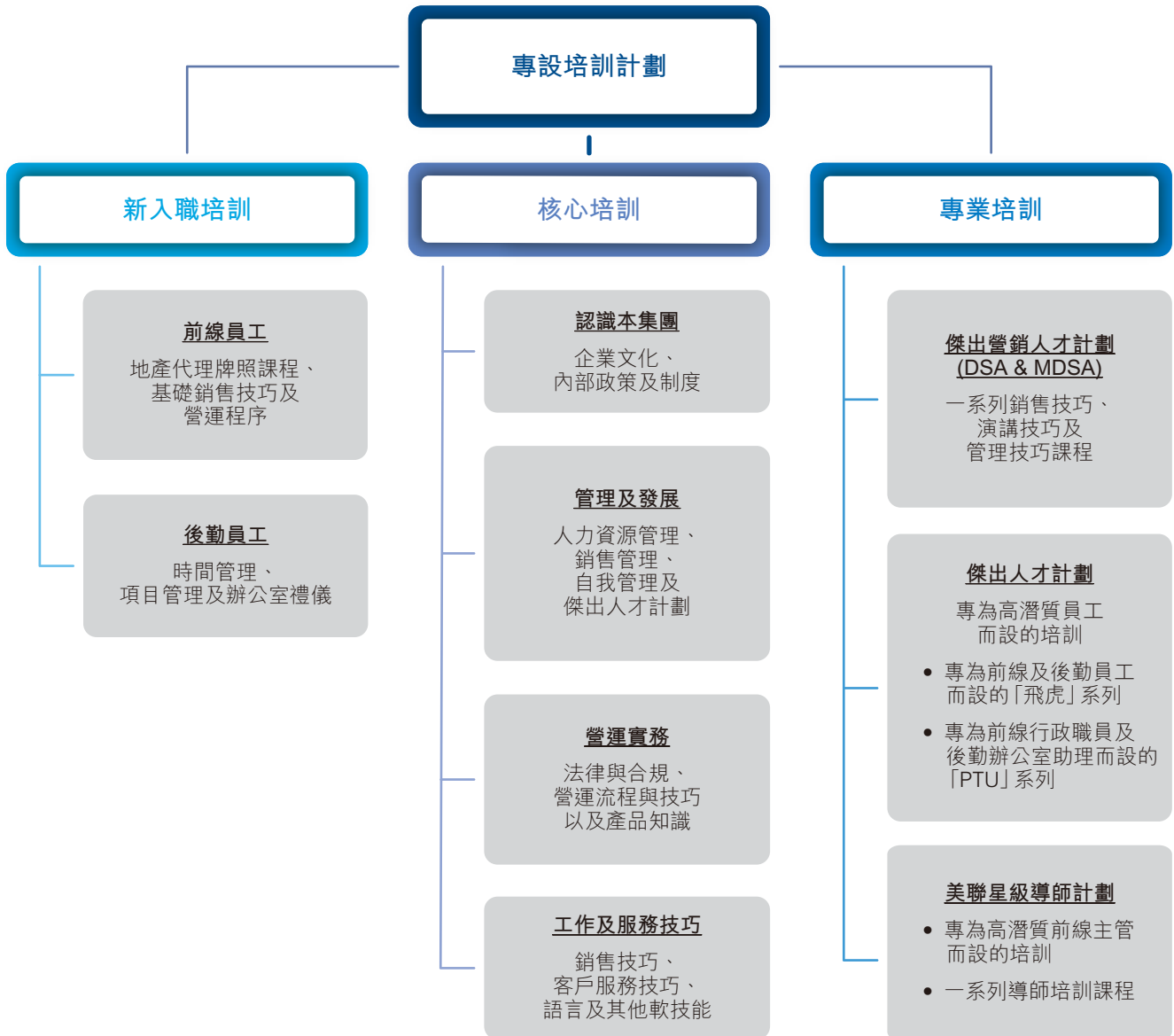
我們透過「美勵行動」籌組員工活動，及不時為員工提供福利，以營造和諧的工作場所並向員工展示關懷。報告年度內，本集團為員工舉辦各式節慶活動，從而增強員工歸屬感及促進工作場所中的協作。我們亦鼓勵員工參與各種體育活動，旨在強身健體及增進團隊合作精神。舉例而言，我們支持員工參加渣打馬拉松及其他慈善賽事／比賽，鼓勵彼等建立健康的生活方式。

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。於二零二三年，我們並無在營運中發現違規情況。

我們的員工(續)

培訓及發展

我們的員工乃本集團最大的人力資本，因此我們努力培育員工，同時為其提供專業及個人發展的機會。我們設立了「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。



我們開發一個數碼學習管理系統，讓員工靈活地隨時隨地透過電腦或電子裝置接受培訓。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、更有效及方便。

環境、社會及管治報告

我們的員工(續)

培訓及發展(續)

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10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，本集團於二零二三年共有149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。我們鼓勵員工通過積極參與持續專業進修活動增加知識，本集團於二零二三年共有60間分行獲得「地產代理商舖專業進修優越嘉許獎章—銀章」。

除內部培訓計劃外，我們亦津貼員工參加外間培訓課程、取得專業證書及參與考試。這樣可使員工與市場基準保持同步，並按個人需要選擇參加專業發展課程。這有助於鼓勵員工追求擁有新專長及進行終身學習。此外，我們為前線員工提供專門定制的專業地產代理認證計劃，以提高彼等在物業轉讓、稅務及按揭、數碼營銷及客戶服務方面的能力。完成指定系列培訓課程並達到相關關鍵績效指標(KPI)的員工將獲認證為專員。我們的前線員工所獲得的認證會在「專業代理認證」(Agent Blog)上其個人頁面中列出，為彼等提供一個展示資歷的平台。

為鼓勵員工力求卓越，我們確立清晰的職業發展路徑。我們於員工手冊中載列晉升條件，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半年度及年度評核。員工可與主管討論評核結果，並制定來年目標。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。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內，概無發生因工死亡的事件。

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、向水及土地的排污，以及產生有害及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。

本集團大部分溫室氣體排放來自能源消耗。我們已透過制訂能源使用效率目標及推行多項改善措施，提高能源效益及減少能源消耗。為提高辦公室及分行的能源效益，我們已安裝空調系統、LED燈泡及光管以及隔熱玻璃膜等節能設備，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。

我們的環境(續)

氣候變化及節約能源(續)

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)可能會發生得更頻密。本集團將繼續評估其對我們業務的影響，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，為任何潛在的氣候影響做好準備。

廢物管理

鑑於都市固體廢物收費計劃即將實施，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。於報告年度，美聯物業及香港置業分別獲香港綠色機構認證頒發減廢證書(卓越級別)及減廢證書(良好級別)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，亦委託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方向表現的重要性。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。

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。

我們的環境(續)

環境表現資料概覽

	單位	二零二三年表現	二零二二年表現
能源消耗			
總耗電量	千瓦時	6,468,111	8,485,196
能源密度	千兆焦耳／每名員工	5.20	5.72
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	3,012	4,026
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	0.67	0.75
耗水量⁴			
總耗水量	立方米(m ³)	7,926	5,859
耗水密度	m ³ ／每名員工	1.77	1.10
廢物管理⁵			
棄置光管	件	1,204	1,004
棄置電器／零件	件	1,268	911
回收電器／零件	件	931	7
回收紙張	公斤	5,781	15,065

附註：

- 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(二零一零年版)》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。
- 直接溫室氣體排放(範圍一)源自總部飲水機的製冷劑消耗。我們的辦公室及分行的製冷劑消耗並不重大，因此未有就其收集數據進行披露。
- 間接溫室氣體排放(範圍二)源自總部及分行消耗的電力。
- 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。二零二三年的耗水量增加乃由於一間分行的牆內水管滲漏所致。
- 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

我們的供應鏈概覽

本集團於報告年度內與136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。於二零二三年，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。本集團現有一些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。

美聯慈善基金於二零零四年成立。本公司相關附屬公司將每月所有二手物業交易佣金的0.1%捐贈予美聯慈善基金，用於支援慈善組織，以期促進本地社區發展。

我們的社區(續)

我們的社區投資(續)

我們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，本集團捐贈了港幣724,000元，並提供約178小時的義工服務，為有需要人士提供幫助。因此，我們連續20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。

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。本集團贊助並支持各種義工活動，包括由竹園區神召會舉辦的長者中心探訪及中秋節慶祝活動，以及由基督教家庭服務中心舉辦的老人院探訪。我們一直希望為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，幫助新一代積累工作經驗，為彼等未來的職業發展做好準備。

本集團連續10年支持「學校起動」計劃，為學校提供全面支持。我們參與「『職』出前路，我做得到！生涯規劃日」活動，協助超過500名中學生探索自身的職業生涯興趣、發展面試技能及更好地瞭解地產代理行業，並參與「趁墟做老闆」活動，讓學生有機會親身體驗業務規劃。

關懷長期病患

本集團一直熱衷於慈善事業，並連續11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「健康快車慈善跑步行2023」，旨在鼓勵員工在做好事的同時保持身體健康。

環境、社會及管治報告

社會表現數據表

	單位	二零二三年表現	二零二二年表現
僱員概況¹			
僱員總數 ²	人數	4,480	5,341
按僱傭類別劃分的僱員總數			
全職	人數	4,223	4,994
兼職	人數	257	347
按性別劃分的僱員總數 ³			
男性	人數	2,303	2,770
女性	人數	1,920	2,224
按年齡組別劃分的僱員總數 ³			
18-29歲	人數	445	702
30-50歲	人數	2,325	2,755
50歲以上	人數	1,453	1,537
按地區劃分的僱員總數 ³			
香港	人數	4,223	4,994
僱員流失比率			
總僱員流失比率 ⁴	%	39%	52%
		(前線：40%)	(前線：54%)
		(後勤：31%)	(後勤：32%)
按性別劃分的僱員流失比率 ⁴			
男性	%	39%	48%
女性	%	40%	58%
按年齡組別劃分的僱員流失比率 ⁴			
18-29歲	%	65%	92%
30-50歲	%	35%	45%
50歲以上	%	37%	45%
按地區劃分的僱員流失比率 ⁴			
香港	%	100%	100%

附註：

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 僱員總數包括本公司的高級管理層。

³ 在性別、年齡組別及地區的分類中，僅計算全職僱員。

⁴ 流失比率=報告年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	二零二三年表現	二零二二年表現
發展及培訓			
受訓僱員總數 ⁵	人數	5,224	6,607
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	54%	53%
女性	%	46%	47%
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
一般員工	%	88%	89%
經理	%	10%	9%
管理層	%	2%	2%
按性別劃分的僱員人均培訓時數			
男性	時數／每名員工	12.97	15.62
女性	時數／每名員工	14.21	16.18
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	13.58	15.67
經理	時數／每名員工	13.95	17.76
管理層	時數／每名員工	10.34	17.29
職業健康及安全			
因工傷損失的天數 ⁶	天數	1,242	681
工作傷亡	人數	無－過去三年內，包括報告年度 (二零二三年)，各年度未有發生與 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	136	134

附註：

⁵ 受訓僱員總數包括報告年度內離開本集團的僱員。⁶ 損失天數乃根據僱員因工傷不能上班的天數總和計算得出。損失天數增加乃主要由於兩個新個案所致，於二零二三年各自錄得超過200天。

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
香港綠色機構認證	香港綠色機構 節能證書－良好級別 減廢證書－卓越級別及良好級別
環境及生態局	戶外燈光約章 － 232間分行獲鑽石獎
中華電力	創新節能企業大獎2023 － 齊心節能大獎

業務相關獎項

頒發機構	獎項及認可
香港投資者關係協會	最佳投資者關係公司 最佳投資者團隊 最佳投資者關係(主席／行政總裁) 最佳投資者關係專員 最佳投資者關係推介素材
MARKETING-INTERACTIVE 雜誌	Mob-Ex Awards 2023 － Mob-Ex Champion – Brand (North Asia) － Best Campaign – B2C金獎 － Best COVID-19 Related Campaign金獎 － Best Use of Mobile – Customer Engagement金獎 － Most Innovative Use of Mobile Technology金獎 － Best Direct to Consumer Campaign銀獎 MARKies Awards Hong Kong 2023 － Best Idea – CX/UX金獎 － Best Idea – Digital Solution金獎 － Best Idea – Mobile Marketing金獎 － Best Use of Mobile & Apps金獎 － Best Idea – Customer Engagement銀獎 － Best Idea – Pandemic Response銅獎

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
青年企業發展局	卓越商校夥伴
香港管理專業協會	DSA 55周年成就獎
香港經濟日報	2022-2023年度傑出ESG企業

企業社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
香港提升快樂指數基金	2023年開心工作間推廣計劃 — 「開心企業」
香港社會服務聯會	連續20年或以上獲頒「商界展關懷」標誌
香港中小型企業總商會	2023年度「友商有良」嘉許計劃 — 卓越企業嘉許 — 保留現有僱員就業嘉許 — 增聘全職或兼職僱員嘉許
凝動香港體育基金	《企業「一」起動》嘉許

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	44
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	廢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(範圍一)及能源間接(範圍二)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	46
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	46
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	46
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量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	44-45
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	45
層面A2資源使用			
一般披露		環境管理	44
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	46
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽	46
關鍵績效指標A2.3	描述所訂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	44-45
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂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	44
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	45
層面A4氣候變化			
一般披露		環境管理	44
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，及應對行動。	氣候變化及節約能源	44-45

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	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	43
層面B3發展及培訓			
一般披露		培訓及發展	42-43
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	47
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	47
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	47
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	47
層面B6產品責任			
一般披露		產品及服務責任	39
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	40
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	39
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	39
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	35
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	35
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	35
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	35
社區			
層面B8社區投資			
一般披露		我們的社區投資	47-48
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	我們的社區投資	47-48
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	47-48

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司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二零二三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

本集團截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：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或投資機會。

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70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95頁至第104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70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，本集團與其主要權益人的關係以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的情況之討論載於下文。

董事會報告

業務審視(續)

與主要權益人的關係

本集團與其主要權益人(包括僱員、客戶及股東)均保持良好關係。

僱員

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

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

客戶

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

股東

本集團致力透過穩健及有效之企業管治常規和程序提升股東價值及保障股東權益。有關企業管治常規及程序的進一步討論載於本年報第17頁至第29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之一為提供地產代理服務，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。本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

董事會報告

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及附註36。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共港幣724,000元(二零二二年：港幣905,000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26。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣287,199,000元(二零二二年：港幣286,583,000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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事會

於截至二零二三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)

施嘉明先生(首席財務官)(委任自二零二三年十二月一日起生效)

張錦成先生(辭任自二零二三年十二月二十八日起生效)

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

陳念良先生(委任自二零二三年十二月一日起生效)

黃山先生(辭任自二零二三年十二月一日起生效)

根據本公司之公司細則第86(2)條，施嘉明先生及陳念良先生，均為於二零二三年六月九日舉行之本公司股東周年大會後獲董事會委任之董事，任期直至本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)為止，惟均符合資格並願意重選連任。根據本公司之公司細則第87條，黃靜怡女士及何君達先生，須於股東周年大會輪值退任，惟均符合資格並願意重選連任。

本公司已接獲所有獨立非執行董事有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為根據上市規則第3.13條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之與股份掛鈎之協議，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

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，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之概要如下：

(a) 目的

購股權計劃主要目的在於讓本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、關聯公司、共同控制實體或合營公司（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

購股權計劃之參與者包括由董事會按照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

根據購股權計劃所有獲授或將予獲授之購股權予以行使時，可予發行之股份數目上限合共不得超過於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）。

購股權計劃下可予發行之股份總數為35,902,300股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約5%）。本公司已根據購股權計劃授出購股權以認購合共9,174,300股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約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所有其他規定。

董事會報告

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，隨時於董事會釐定的條款及條件(包括歸屬期)之規限下根據購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 接納要約

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

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) 購股權計劃之剩餘年期

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。

本公司應遵守上市規則第十七章下有關購股權事宜之規定。

董事會報告

購股權計劃(續)

於年內根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股行使價 港幣元	購股權數目					購股權數目		行使期間
			於 二零二三年 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	於 二零二三年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額		
董事										
黃建業先生	二零二零年 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	二零二零年 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>9,174,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,174,300</u>		

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 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。
- 於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，根據購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為26,728,000股。

上述購股權的詳情亦載於綜合財務報表附註26。

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

於二零二三年十二月三十一日，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
	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	265,525,824 (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：

1. 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。
2. 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，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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)	265,525,824 (L)	受控法團之權益／法團權益	37.03%
Sunluck Services Limited (附註2)	265,525,824 (L)	實益擁有人／實益權益	37.03%
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)	32,040,000 (L) 19,140,000 (L)	實益擁有人／實益權益 配偶之權益／家屬權益	4.47% 2.67%

備註：(L)－好倉

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生間接持有之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。
2. 上文提述的兩項265,525,824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。
3. 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。
4. 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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二零二三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。

關聯方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關聯方」之人士進行若干交易。載於綜合財務報表附註35之本集團於年內進行之重大關聯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35之本集團於年內進行之重大關聯方交易構成獲豁免之關連／持續關連交易。

持續關連交易

以下交易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，而本公司已根據上市規則就其作出相關公告。

1. 本公司與銓聯控股有限公司(前稱美聯工商舖有限公司)(「銓聯」)(本公司主席、執行董事兼控股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框架協議(「二零二一互薦服務框架協議」)，內容有關本集團相關成員公司與銓聯及其附屬公司(「銓聯集團」)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止三年期間可相互提供互薦服務，據此，本集團可不時向銓聯集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國內地工商物業及商舖之地產代理業務，而銓聯集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國內地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框架協議，於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、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個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向銓聯集團支付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，而於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、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個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向銓聯集團收取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框架協議及年度上限之詳情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內。

根據二零二一互薦服務框架協議，於二零二三年一月一日至二零二三年十一月十五日期間向銓聯集團支付及收取之轉介費用總值分別約為港幣12,700,000元及港幣36,200,000元，該兩項金額均無超逾上述期間之相關上限總值。

二零二一互薦服務框架協議屆滿後，於二零二三年十一月十六日至二零二三年十二月三十一日期間向銓聯集團支付及收取之轉介費用總值分別約為港幣800,000元及港幣2,300,000元。該等交易金額符合上市規則第14A.76(2)條項下的最低豁免水平。該等轉介交易與二零二一互薦服務框架協議的既定慣例一致。

董事會報告

持續關連交易(續)

2. 本公司與銓聯(本公司主席、執行董事兼控股股東黃建業先生之聯繫人)於二零二三年十二月六日訂立互薦服務框架協議(「二零二三互薦服務框架協議」)，據此本集團與銓聯集團之成員公司之間就二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三年期間可相互提供互薦交易。各項互薦交易乃按個別個案基準進行及屬一般商務條款。互薦交易及相關年度上限已於二零二四年一月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲批准。

根據二零二三互薦服務框架協議，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年向銓聯集團支付之轉介費用之年度上限為港幣31,000,000元，而截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年向銓聯集團收取之轉介費用之年度上限為港幣82,000,000元。有關二零二三互薦服務框架協議及年度上限之詳情已分別載於本公司日期為二零二三年十二月六日及二零二三年十二月二十二日的公告及通函內。

3. 本公司與本公司主席、執行董事兼控股股東黃建業先生於二零二二年九月十九日訂立租賃及許可框架協議(「二零二二租賃及許可框架協議」)。二零二二租賃及許可框架協議載列規管租賃協議/許可協議條款及條件的框架，據此，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，銓聯集團)，作為業主)(「業主實體」)的相關成員公司可出租及/或授予許可，以及本集團的相關成員公司可承租及/或許可業主實體成員不時合法及實益擁有的物業，期限由二零二二年九月十九日至二零二五年九月十八日(包括首尾兩日)為期三年。出租/授出許可之該等物業用作本集團之分行及辦事處、本集團員工之停車位或本集團地產代理業務之推廣及宣傳，在上述各情況下均屬於本集團的日常及慣常業務範疇。自二零二二年九月十九日至二零二二年十二月三十一日期間、截至二零二三年十二月三十一日止年度、截至二零二四年十二月三十一日止年度及自二零二五年一月一日至二零二五年九月十八日期間的年度上限分別為港幣9,000,000元、港幣18,000,000元、港幣18,000,000元及港幣14,000,000元。有關二零二二租賃及許可框架協議及年度上限的詳情載於本公司日期為二零二二年九月十九日的公告。本集團於截至二零二三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總值為約港幣4,400,000元，該筆款項並無超逾上述年度的年度上限。

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(「持續關連交易」)，並已確認持續關連交易乃：

- 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。

董事會報告

持續關連交易(續)

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66頁至第68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。

退休計劃

本集團之退休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

本公司於二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司及合營企業詳情載於綜合財務報表附註37。

借款

本集團於二零二三年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註30。

董事薪酬政策

本公司深明訂立正式及具透明度之政策以釐定董事薪酬待遇及其他薪酬相關事宜之重要性，並採納董事薪酬政策，以確保董事薪酬待遇屬適當並足以吸引及挽留高質素董事成功經營本公司，並與本公司之策略業務目標看齊。為確保董事獲得適當薪酬，將考慮可資比較公司支付的薪金、時間投入及責任以及本集團其他部門的僱傭條件。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。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。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註26。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

董事於本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益如下：

黃建業先生自二零一九年十月起獲委任為駿聯之執行董事及主席，亦為駿聯的控股股東，而黃靜怡女士於駿聯集團出任執行董事職位。駿聯集團主要從事於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務和證券投資。

本公司董事會乃獨立於駿聯之董事會，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駿聯集團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

本集團截至二零二三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，二零二四年三月二十六日

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不同借款融資撥付其經營業務所需。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣532,147,000元(二零二二年：港幣450,666,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之計息借款為港幣169,890,000元(二零二二年：港幣228,236,000元)，及其償還期表列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年以內償還之銀行借款(包含要求償還條款)	-	54,600
一年以內償還之關聯方貸款	169,890	-
一年後但兩年以內償還之關聯方貸款	-	173,636
	<u>169,890</u>	<u>228,236</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與本公司董事及控股股東黃建業先生(「黃先生」)及一間黃先生為最終實益擁有人的公司各訂立貸款協議取得融資。該等貸款並無以本集團任何資產作抵押及將於二零二四年四月到期。此等貸款將於到期時續期及將為無抵押、計息及須於要求時償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在0%(二零二二年：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25.9%(二零二二年：33.4%)，總資產負債比率乃按借款總額相對權益總額之基準計算。流動資金比率為1.1(二零二二年：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。股本回報率為-6.38%(二零二二年：-78.04%)，乃按本集團年度虧損相對權益總額的比率計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣1,405,000,000元(二零二二年：港幣2,577,200,000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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團獲授之借款融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣2,238,916,000元(二零二二年：港幣2,196,892,000元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持港幣38,709,000元(二零二三年：無)之若干土地及樓宇作抵押。

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及人民幣列值。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。由於本公司於中國內地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。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二三年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣1,173,000元，此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有13宗，當中涉及不同借款人。

於二零二二年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣19,682,000元，包括港幣3,182,000元為貸款予僱員(當中涉及24宗不同的借款人)及港幣16,500,000元為授予香港客戶的物業按揭貸款(當中涉及2宗不同的借款人)。

於二零二三年十二月三十一日，最大筆之應收未償還貸款為港幣380,000元(約佔整體未償還貸款組合的32%)。於二零二三年十二月三十一日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣1,034,000元，佔整體未償還貸款組合約88%。於年內並無貸款減值虧損(二零二二年：無)。

本集團的借貸業務由本集團旗下之借貸公司美聯信貸有限公司(「美聯信貸」)經營。

一般來說，每筆貸款申請在授予借款人之前必須經過三個階段，即(i)文件收集和驗證；(ii)信貸風險評估；及(iii)借貸委員會之批准。

信貸風險評估基於借款人的財務實力和還款能力、所提供的抵押品、當前市場和競爭條件以及利率環境。

美聯信貸提供的所有貸款均須由借貸委員會個別處理批准，該委員會由具備房地產和融資領域專業知識的高層管理人員組成。

貸款利率是根據評估的信用風險程度、貸款期限、貸款金額、可用資金以及與借款人的任何其他相關業務關係所釐定。

美聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。

財務回顧(續)

或然負債

於二零二三年十一月，競爭事務委員會(「競委會」)於競爭事務審裁處針對本公司及本集團部分附屬公司與人員(「答辯人」)展開法律程序(「審裁處法律程序」)，指控彼等於二零二二年底至二零二三年年初期間違反及／或參與違反香港法例第619章競爭條例的第一行為守則。

根據本集團法律顧問的意見，本公司及其兩間附屬公司於二零二四年三月十八日向競委會同時提出司法覆核(「司法覆核申請」)及永久擱置法律程序(「擱置申請」)的兩項申請，審裁處法律程序目前受到司法質疑。於二零二四年三月二十日，高等法院已批准提出司法覆核申請。司法覆核申請及擱置申請的正式聆訊將於二零二四年八月舉行，而此兩項申請的結果將對審裁處法律程序有重大影響，包括會永久擱置或撤銷整個案件。

另一方面，審裁處法律程序仍處於早期階段，在司法覆核申請和擱置申請結果出來前，答辯人無需提交抗辯文件或任何其他狀書。該審訊(如果允許進行)不會早於二零二五年第三季進行，並且很大程度上取決於上述兩項申請的結果。

除提出司法覆核申請和擱置申請外，本公司將繼續積極為審裁處法律程序進行抗辯。因此，由於高度的不確定性，對潛在負債(如有)進行足夠可靠的估計為不可行。考慮所有相關情況後，本集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表中並沒有計提撥備。

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

僱員資料

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用4,731名全職僱員(二零二二年：5,705名)，其中4,051名為營業代理、407名為辦公室後勤員工及273名為前線支援員工。

本集團僱員之薪酬政策大致參照業內慣例、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：

- 於二零二三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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

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 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款預期信貸虧損撥備

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>請參閱綜合財務報表附註3(m)及5(a)。</p> <p>貴集團於年內確認物業代理業務收益港幣4,063,400,000元，佔 貴集團呈報總收益的99.5%。</p> <p>物業代理費用包括代價的元素，其根據未來事件的發生或不發生而變動或以此為條件包括行業慣例中的取消交易、減價風險及客戶選擇的支付計劃，均會導致折扣及減價。管理層估計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包含在交易價格的可變代價金額。</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。</p>	<p>我們就物業代理費用的收益確認的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們了解管理層在確認物業代理費收益方面的控制及程序，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。 • 我們評測在確認物業代理費收益方面，主要控制的設計和運作是否有效。 • 我們評價管理層在釐定可變代價時的評估。我們亦評價過往期間收益確認的評估結果，以評核管理層的估算過程是否有效。 • 我們考慮多個因素，例如合約所載條款、交易完成狀態、折扣及其他相關市場資訊，評估管理層用來釐定可變代價的估算的合理性。 • 我們抽樣測試計算可變代價所用的數據，以支持憑證。 <p>根據所履程序之結果，我們發現管理層就判斷及假設應收賬款時採用的全期預期信貸虧損有可得憑證支持。</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>應收賬款預期信貸虧損撥備</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(e)、4(a)(i)及5(b)。</p> <p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣2,413,600,000元，對此已作出預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備港幣108,500,000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。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預期信貸虧損撥備。管理層將具有類似信貸風險特徵的剩餘應收賬款分組，將預期信貸虧損比率應用於相關應收賬款。預期信貸虧損比率根據客戶或特徵類似的客戶的外部違約數據釐定或根據過去12個月的最近已完成歷史銷售付款情況及該期間的相應歷史信貸虧損經驗得出。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，對預期信貸虧損比率進行調整以反映當前及前瞻性的資料。</p> <p>預期信貸虧損撥備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>我們就管理層評估應收賬款預期信貸虧損撥備的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們了解管理層在估計應收賬款預期信貸虧損撥備方面的控制及程序，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。 我們評估及驗證管理層在估計應收賬款預期信貸虧損撥備方面所執行的主要控制。 我們評估釐定預期信貸虧損撥備時所用預期虧損撥備方法的適當性。 我們考慮交易完成狀態、過往支付模式、一般市況及管理層對訂約方可信度的了解，藉此評估用來釐定預期信貸虧損的估計。 我們根據市場分部及地置、參考可得市場資訊評估的信貸風險特徵，評核應收賬款分類的適當性。 我們對照登記文件或其他相關文件，抽樣測試應收賬款賬齡報告的準確性。 我們質疑釐定預期信貸虧損所用的輸入數據、假設和估計方法，包括對信貸資料的獨立調查、過往信貸虧損率及前瞻性資訊。 <p>根據所執行的程序，我們認為管理層就物業代理費的收益確認所作的估計有可得憑證支持。</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。

董事及審核委員會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。

審核委員會須負責監督 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，我們與審核委員會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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，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陳德威先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年三月二十六日

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	6	4,082,694	3,115,143
其他收入·淨額	8	5,264	13,598
回贈		(1,432,983)	(759,466)
員工成本	9	(1,867,059)	(1,872,619)
廣告及宣傳開支		(103,107)	(117,043)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	17(b)	(33,388)	(44,310)
使用權資產攤銷	17(b)	(430,413)	(597,709)
物業及設備折舊	16	(46,195)	(53,467)
金融資產淨(減值虧損)/減值回撥		(9,250)	5,611
其他經營成本	11	(183,466)	(262,313)
經營虧損		(17,903)	(572,575)
銀行利息收入	12	3,835	176
銀行借款、透支及其他借款利息	12	(12,988)	(14,355)
租賃負債利息	12	(15,993)	(18,997)
應佔合營企業業績	19	13,840	16,950
除稅前虧損		(29,209)	(588,801)
稅項	13	(12,707)	54,830
權益持有人應佔本年度之虧損		(41,916)	(533,971)
每股虧損	15	港仙	港仙
基本		(5.85)	(74.46)
攤薄		(5.85)	(74.46)

綜合全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之虧損	(41,916)	(533,971)
其他全面(虧損)/收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動	(7)	(175)
重新計量離職後福利責任	1,026	26,386
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	13,840	5,812
年度其他全面收入(扣除稅項)	14,859	32,023
權益持有人應佔本年度之全面虧損總額(扣除稅項)	(27,057)	(501,948)

綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	119,990	154,632
使用權資產	17(a)	263,342	496,144
投資物業	18	30,284	50,718
於合營企業之權益	19	11,670	14,330
按公平值計入其他全面收入之金融資產	20	668	988
遞延稅項資產	28	69,749	72,846
應收貸款	22	989	2,970
其他非流動資產	21	10,110	10,110
		506,802	802,738
流動資產			
應收賬款及其他應收款	23	2,529,671	2,551,317
可收回稅項		383	121
應收貸款	22	184	16,712
現金及現金等價物	24	532,147	450,666
持作出售資產	25	-	3,862
		3,062,385	3,022,678
總資產		3,569,187	3,825,416
權益及負債			
權益持有人			
股本	26	71,709	71,709
股份溢價	26	222,235	222,235
儲備	27	363,247	390,304
權益總額		657,191	684,248
非流動負債			
其他應付款及應付費用	29	41,966	44,088
借款	30	-	173,636
遞延稅項負債	28	8,241	9,203
租賃負債	17(a)	65,001	144,669
		115,208	371,596
流動負債			
應付賬款及其他應付款	29	2,400,700	2,316,819
借款	30	169,890	54,600
租賃負債	17(a)	221,948	395,356
應付稅項		4,250	2,797
		2,796,788	2,769,572
總負債		2,911,996	3,141,168
權益及負債總額		3,569,187	3,825,416

第78至第146頁的綜合財務報表由董事會於二零二四年三月二十六日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事施嘉明
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註27)	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	71,709	222,235	390,304	684,248
全面虧損				
年度虧損	-	-	(41,916)	(41,916)
其他全面(虧損)/收入				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之				
公平值變動	-	-	(7)	(7)
重新計量離職後福利責任	-	-	1,026	1,026
外幣換算差額	-	-	13,840	13,840
全面虧損總額	-	-	(27,057)	(27,057)
於二零二三年十二月三十一日	71,709	222,235	363,247	657,191
於二零二二年一月一日	71,709	222,235	892,252	1,186,196
全面虧損				
年度虧損	-	-	(533,971)	(533,971)
其他全面(虧損)/收入				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之				
公平值變動	-	-	(175)	(175)
重新計量離職後福利責任	-	-	26,386	26,386
外幣換算差額	-	-	5,812	5,812
全面虧損總額	-	-	(501,948)	(501,948)
於二零二二年十二月三十一日	71,709	222,235	390,304	684,248

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	31(a)	581,965	124,976
已付香港利得稅及海外稅項		(9,381)	(32,255)
已付借款及透支利息		(12,988)	(14,355)
租賃付款之利息部分		(15,993)	(18,997)
經營業務所得之現金淨額		543,603	59,369
投資業務之現金流量			
購買物業及設備	16	(20,389)	(57,345)
出售物業及設備所得款項之淨額		22,535	140
出售持作出售資產所得款項之淨額		14,374	–
出售投資物業所得款項	18	17,494	14,026
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報		313	875
購買其他非流動資產		–	(11,684)
已收銀行利息		3,835	176
已收合營企業股息	19	16,500	43,778
投資業務所得／(所用)之現金淨額		54,662	(10,034)
融資活動之現金流量			
租賃付款之本金部分		(457,898)	(642,152)
償還借款		(664,600)	(5,464,025)
來自借款所得款項		610,000	5,005,261
融資活動所用之現金淨額	31(b)	(512,498)	(1,100,916)
現金及現金等價物增加／(減少)之淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		450,666	1,505,527
匯兌差額		(4,286)	(3,280)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	532,147	450,666

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、中國內地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。

除另有說明外，該等綜合財務報表以港幣(「港幣」)列值。

該等綜合財務報表已於二零二四年三月二十六日獲董事會(「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(i)公平值列賬之投資物業重估及按公平值計入其他全面收入之金融資產；及(ii)持作出售資產之賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬作出修訂。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團之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) 於二零二三年生效之新訂及修訂準則

採納新訂及修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之修訂準則及詮釋，並預期採納該等修訂準則及詮釋對本集團之財務業績或財務狀況並無重大影響。

3 重大會計政策資料概要

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

(a) 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。

租賃土地於土地權益可作擬定用途時開始攤銷。租約之租賃土地之攤銷及其他物業及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃土地	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。

(b) 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。當土地符合投資物業其定義時，則按投資物業分類及入賬。

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。公平值變動於綜合收益表確認為其他收入的一部分。

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

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

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

3 重大會計政策資料概要(續)

(c) 於合營企業之投資、非金融資產及其他非流動資產減值

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。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合，這些可分開辨認現金流量基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流量。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。

(d) 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。

倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損連同匯兌損益於損益直接確認。減值虧損於綜合收益表中呈列為獨立項目。

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

3 重大會計政策資料概要(續)

(d) 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實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損連同匯兌損益直接於損益確認。減值虧損於綜合收益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。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。匯兌損益及減值虧損作為單一項目於綜合收益表內呈列。
- 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產生期間按公平值計入損益作損益確認。

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，不能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綜合收益表中的其他收入確認。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 重大會計政策資料概要(續)

(e) 金融資產減值

本集團評估現金及現金等價物、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的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。

預期信貸虧損計量

按全期基準計量，即該等虧損為適用預期信貸虧損模式(「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等同於全期預期信貸虧損之金額計量。當有客觀證據顯示應收賬款出現減值，應收賬款的虧損撥備將會個別評估。餘下的應收賬款並無出現客觀證據，預期信貸虧損會根據客戶或特徵類似的客戶外部違約數據；或最近12個月已完成銷售付款記錄及在該期間所經歷的相應信貸虧損經驗所衍生的數據釐定。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。

就除應收賬款以外的所有其他金融資產而言，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 重大會計政策資料概要(續)

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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。

當合約中規定的責任解除、取消或到期時,借款將從綜合資產負債表中刪除。已註銷或轉讓予另一方的金融負債的賬面金額與所付代價之間的差額,包括所轉讓的任何非現金資產或承擔的負債,將於綜合收益表中確認為融資成本。

3 重大會計政策資料概要(續)

(i) 稅項

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

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於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。

3 重大會計政策資料概要(續)

(k) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 離職後福利責任

本集團設有多個離職後計劃，包括定額供款退休計劃及定額福利計劃。

就定額供款退休計劃而言，本集團為所有僱員供款，金額按計劃規則指定之比率計算，並於向基金應付供款時在綜合收益表確認。

就定額福利計劃而言，所確認之負債為於報告期末定額福利責任之現值扣減本集團於定額供款退休計劃下就本集團所作供款而應計之權利。

於二零二二年六月，香港特別行政區政府制定《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，自二零二五年五月一日起生效(「轉制日」)。根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格抵銷其於轉制日或之後所累計的長期服務金(「長期服務金」)責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。本集團已於截至二零二二年十二月三十一日止年度採用上述會計政策變動。

長期服務金負債預期不會於僱員提供相關服務的期間結束後12個月內悉數償付。因此，該等責任每年由獨立精算師使用預計單位信貸法，按截至報告期末僱員所提供服務的預期未來付款的現值計量。貼現率為到期日與相關負債年期相若的優質企業債券於報告日期的收益率。服務成本及淨利息成本於損益確認。因經驗調整及精算假設變動而產生之重新計量收益及虧損於其他全面收益確認。

因計劃修訂或縮減而導致的定額福利責任現值變動於損益確認。

3 重大會計政策資料概要(續)

(k) 僱員福利(續)

(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。

(l) 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。

3 重大會計政策資料概要(續)

(m) 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。屆時，本集團在考慮以下折扣及減價所產生的可變代價後確認收益。

來自代理業務的收益包括可變或取決於未來事件結果的代價元素，包括行業慣例及買家選擇不同支付計劃而導致折扣及減價所產生的交易告吹及減價風險。

本集團採用預期價值法估算可變代價。為了評估可變代價，本集團根據過往類似交易的經驗及所有可合理獲得的資料，以釐定本集團將有權收取的預期代價。

估計之可變代價在初始確認時只會在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。

(iii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入於租期內按直線法確認。

(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。

3 重大會計政策資料概要(續)

(n) 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。

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。

3 重大會計政策資料概要(續)

(n) 租賃(續)

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，減去任何所得之租賃優惠；
- 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。

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。

(o) 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、應收貸款、應收賬款及其他應收款及按公平值計入其他全面收入之金融資產面對信貸風險。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、抵押品的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，本集團透過由抵押品(例如位於香港的物業)及／或擔保人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及其他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。

於二零二三年十二月三十一日，應收貸款僅包括貸款予僱員。

於二零二二年十二月三十一日，大部分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，乃按應收貸款於結算日之賬面值佔抵押品估計當前價值的百分比計算，介乎59%至68%。估值會定期更新，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

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法，使用全期預期信貸虧損計量應收賬款的預期信貸虧損。計量預期信貸虧損時，應收賬款就共同信貸風險特徵歸類：

- 一手物業市場交易
- 其他交易

就來自一手物業市場交易的應收賬款，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。

參考管理層對有關客戶的認知及市場狀況後，當察覺到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相關餘額及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。因此，於二零二三年十二月三十一日，本集團就該應收款確認虧損撥備港幣56,728,000元(二零二二年：港幣63,738,000元)。

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(包括相關物業交易的完成狀況)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。因此，於二零二三年十二月三十一日，本集團就該應收款確認虧損撥備港幣39,388,000元(二零二二年：港幣55,485,000元)。

就其餘應收賬款(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，已根據賬齡或地理位置歸類。預期虧損比率乃根據客戶或特徵類似的客戶的外部違約數據；或最近12個月已完成銷售付款記錄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，對其客戶支付應收款的能力之影響(如有)。

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，應收賬款於報告期末的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零二三年十二月三十一日

	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)	0.5%-27.3%	2,224,103	(32,775)	(3,341)	(36,116)
逾期少於31日	0.1%-5.3%	27,638	(1,636)	(91)	(1,727)
逾期31至60日	0.2%-6.5%	28,942	(101)	(194)	(295)
逾期61至90日	0.6%-35.6%	6,314	(137)	(817)	(954)
逾期超過90日	35.2%-99.5%	126,616	(61,467)	(7,976)	(69,443)
		2,413,613	(96,116)	(12,419)	(108,535)

於二零二二年十二月三十一日

	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)	0.5%-11.3%	2,168,116	(36,864)	(2,169)	(39,033)
逾期少於31日	0.3%-5.3%	44,161	(3,198)	(57)	(3,255)
逾期31至60日	1.3%-5.0%	18,189	(645)	(167)	(812)
逾期61至90日	9.2%-11.9%	18,596	(2,714)	(123)	(2,837)
逾期超過90日	1.3%-44.8%	149,917	(75,802)	(289)	(76,091)
		2,398,979	(119,223)	(2,805)	(122,028)

附註：客戶有責任於有關交易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。

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)

應收賬款減值撥備變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日	122,028	165,900
年內於損益中確認的減值撥備之增加／(減少)	9,250	(5,611)
年內作為無法收回款項撇銷的應收款項	(20,530)	(31,912)
匯兌差額	(2,213)	(6,349)
於十二月三十一日	108,535	122,028

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綜合收益表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。

按攤銷成本計量的其他金融資產

就按攤銷成本計量的其他金融資產(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。

其他金融資產的減值虧損於綜合收益表呈列作淨減值虧損。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。

本集團的交易主要以港幣及人民幣(「人民幣」)計值，可能與交易實體的功能貨幣不同，再加上本集團於中國內地之資產及負債主要以人民幣列值，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%(二零二二年：5%)，本集團的除稅後虧損將減少或增加約港幣12,240,000元(二零二二年：減少或增加約港幣15,282,000元)及其他全面收入將減少或增加約港幣20,454,000元(二零二二年：減少或增加約港幣20,087,000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。本集團的應收貸款按固定利率計息，令本集團面臨公平值利率風險。

截至結算日，在所有其他變量保持不變的情況下，如果借款利率上調／下調25個基點，本集團的除稅後虧損及全面虧損總額將增加／減少約港幣425,000元(二零二二年：增加／減少港幣548,000元)。上述敏感性分析乃假定利率變化發生在結算日，並應用於結算日存在的借款的現金流利率風險。

(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額度(附註30)，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中心。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。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣532,147,000元(二零二二年：港幣450,666,000元)。

綜合財務報表附註

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。尤其是就包含貸款人可全權酌情要求償還之條款之若干借款而言，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借款)之現金流出計算。由於貼現之影響並不重大，故於十二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
於二零二三年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	1,739,618	672,497	2,412,115	2,412,003
借款	-	174,025	-	174,025	169,890
租賃負債	-	230,089	66,395	296,484	286,949
	-	2,143,732	738,892	2,882,624	2,868,842
於二零二二年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	2,317,048	17,773	2,334,821	2,334,462
借款	54,996	10,811	176,915	242,722	228,236
租賃負債	-	405,594	147,415	553,009	540,025
	54,996	2,733,453	342,103	3,130,552	3,102,723

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。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之總資產負債比率如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
借款總額	169,890	228,236
權益總額	657,191	684,248
總資產負債比率	25.9%	33.4%

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。

	二零二三年	二零二二年
淨資產負債比率	0%	0%

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
流動資產	3,062,385	3,022,678
流動負債	2,796,788	2,769,572
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

本集團之金融資產(包括現金及現金等價物、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、借款及租賃負債)將於短期內到期其賬面值與公平值相若。預期將於報告日期後超過12個月支付的其他應付款、借款及租賃負債初始透過使用本集團的遞增借款率將結餘貼現至現值，按現值基準計量。

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之輸入值，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
於二零二三年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	668	–	668
於二零二二年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	988	–	988

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。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

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。下文討論為本集團應用之會計政策及估計及假設會導致下一個財政年度內資產及負債之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。

物業代理業務的代理費在提供服務時確認為收益，一般是在交易雙方首次訂立協議時確認。然而，由於業內常見的交易折扣及減價等原因，該等收益或有所變動，繼而產生可變代價。

由於價格變量及未來事件結果的不確定性，會影響本集團對收益金額的確定，因此代理業務的收益會產生可變代價。價格變量和不确定性的常見例子包括交易告吹的風險、本集團根據行業慣例做出的減價以及買家選擇的不同付款計劃導致的折扣及減價。

根據香港財務報告準則第15條，本集團採用預期價值法估算計入交易價格的可變代價。為評估可變代價，本集團在評估本集團將有權獲得的預期代價時，會考慮過往類似交易的經驗及所有可合理獲得的資料，以確定估計可收回率。

僅在與可變代價相關的不確定因素已解決並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。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 應收賬款減值

管理層定期審閱各個別重大應收賬款的可收回金額，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。餘下的應收賬款並無出現客觀證據，減值會根據客戶或特徵類似的客戶外部違約數據；或最近12個月已完成銷售付款記錄及在該期間過往信貸虧損經驗所衍生的數據釐定。

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。

(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) 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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	4,063,351	3,095,311
— 移民顧問服務	10,739	9,198
— 網上廣告	1,358	1,466
— 其他服務	4,236	4,671
	4,079,684	3,110,646
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,810	2,426
— 應收貸款利息收入	1,200	2,071
總收益	4,082,694	3,115,143

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業代理業務收益	4,063,351	3,095,311
回贈(附註)	(1,432,983)	(759,466)
收益減回贈	2,630,368	2,335,845
分部經營成本及收入淨額	(2,660,261)	(2,891,872)
物業代理業務分部業績(附註7)	(29,893)	(556,027)

附註：該款項指因相關交易直接產生對個人買家或合作代理的承諾責任。

綜合財務報表附註

7 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。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、中國內地及澳門。

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務			其他 港幣千元	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	小計 港幣千元		
分部收益	4,022,117	41,234	4,063,351	26,260	4,089,611
分部間收益	–	–	–	(6,917)	(6,917)
來自外部客戶收益	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
收益確認時間					
– 在某個時間點	4,022,117	41,234	4,063,351	4,236	4,067,587
– 隨著時間的推移	–	–	–	12,097	12,097
租金收入	–	–	–	1,810	1,810
應收貸款利息收入	–	–	–	1,200	1,200
	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
收益	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
回贈	(1,420,295)	(12,688)	(1,432,983)	–	(1,432,983)
收益減回贈	2,601,822	28,546	2,630,368	19,343	2,649,711
分部業績	(20,310)	(9,583)	(29,893)	43,572	13,679
使用權資產攤銷	(429,016)	(1,360)	(430,376)	(37)	(430,413)
物業及設備折舊	(44,123)	(1,032)	(45,155)	(575)	(45,730)
金融資產淨減值虧損	(8,478)	(772)	(9,250)	–	(9,250)
應佔合營企業業績	–	–	–	13,840	13,840
投資物業之公平值淨虧損	–	–	–	(2,456)	(2,456)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(7,824)	(2,019)	(9,843)	–	(9,843)
物業及設備減值虧損	(2,244)	(476)	(2,720)	–	(2,720)
出售土地及樓宇之收益	–	–	–	19,465	19,465
出售其他物業及設備之淨虧損	(2,209)	(242)	(2,451)	–	(2,451)
出售持作出售資產之收益	–	–	–	10,512	10,512
增添至物業及設備	19,982	112	20,094	295	20,389

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)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務			其他 港幣千元	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	小計 港幣千元		
分部收益	3,060,654	34,657	3,095,311	27,500	3,122,811
分部間收益	-	-	-	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	3,060,654	34,657	3,095,311	19,832	3,115,143
收益確認時間					
— 在某個時間點	3,060,654	34,657	3,095,311	4,671	3,099,982
— 隨著時間的推移	-	-	-	10,664	10,664
租金收入	-	-	-	2,426	2,426
應收貸款利息收入	-	-	-	2,071	2,071
	3,060,654	34,657	3,095,311	19,832	3,115,143
收益	3,060,654	34,657	3,095,311	19,832	3,115,143
回贈	(751,102)	(8,364)	(759,466)	-	(759,466)
收益減回贈	2,309,552	26,293	2,335,845	19,832	2,355,677
分部業績	(539,755)	(16,272)	(556,027)	9,636	(546,391)
使用權資產攤銷	(595,351)	(2,358)	(597,709)	-	(597,709)
物業及設備折舊	(51,021)	(1,243)	(52,264)	(738)	(53,002)
金融資產淨減值回撥/(減值虧損)	3,489	2,174	5,663	(52)	5,611
應佔合營企業業績	-	-	-	16,950	16,950
投資物業之公平值淨虧損	-	-	-	(8,755)	(8,755)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(18,554)	(1,634)	(20,188)	-	(20,188)
物業及設備減值虧損	(3,807)	(618)	(4,425)	-	(4,425)
出售物業及設備之淨虧損	(1,402)	(147)	(1,549)	-	(1,549)
增添至物業及設備	55,591	1,735	57,326	19	57,345

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。

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

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、銀行利息收入、銀行借款、透支及其他借款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。

分部業績與除稅前虧損之對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	13,679	(546,391)
企業開支	(33,735)	(40,183)
政府補助(附註8)	–	11,952
銀行利息收入	3,835	176
銀行借款、透支及其他借款利息	(12,988)	(14,355)
綜合收益表之除稅前虧損	(29,209)	(588,801)

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

	於二零二三年十二月三十一日				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 HK\$'000
分部資產	2,983,489	14,497	2,997,986	56,162	3,054,148
分部資產包括：					
於合營企業之權益	–	–	–	11,670	11,670
分部負債	2,688,055	23,141	2,711,196	13,716	2,724,912

7 分部資料(續)

	於二零二二年十二月三十一日				
	物業代理業務				合計 HK\$'000
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	3,177,458	17,604	3,195,062	104,645	3,299,707
分部資產包括：					
於合營企業之權益	—	—	—	14,330	14,330
分部負債	2,849,114	29,310	2,878,424	16,956	2,895,380

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部資產	3,054,148	3,299,707
企業資產	434,512	441,765
遞延稅項資產	69,749	72,846
其他非流動資產	10,110	10,110
按公平值計入其他全面收入之金融資產	668	988
綜合資產負債表之總資產	3,569,187	3,825,416

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部負債	2,724,912	2,895,380
企業負債	178,843	236,585
遞延稅項負債	8,241	9,203
綜合資產負債表之總負債	2,911,996	3,141,168

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

地區資料：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,786,954	2,824,672
中國內地	295,740	290,471
	4,082,694	3,115,143

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

8 其他收入，淨額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業之公平值淨虧損(附註18)	(2,456)	(8,755)
政府補助	–	11,952
特許費收入(附註35(a))	1,325	1,380
其他	6,395	9,021
	5,264	13,598

截至二零二二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11,952,000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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金及津貼	714,144	906,683
佣金	1,103,394	871,148
定額供款計劃退休金成本	43,622	50,290
定額福利計劃退休金成本	5,899	44,498
	1,867,059	1,872,619

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)

本集團亦就中國內地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

各董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	離職福利 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	8,780	-	-	-	8,980
黃靜怡女士	200	8,023	-	-	18	8,241
黃子華先生	200	3,868	-	-	18	4,086
施嘉明先生 (委任自二零二三年十二月一日起生效)	17	268	-	-	2	287
張錦成先生 (辭任自二零二三年十二月二十八日起生效)	200	1,924	400	-	18	2,542
	817	22,863	400	-	56	24,136
獨立非執行董事						
何君達先生	260	-	-	-	-	260
孫德釗先生	260	-	-	-	-	260
陳念良先生 (委任自二零二三年十二月一日起生效)	22	-	-	-	-	22
黃山先生 (辭任自二零二三年十二月一日起生效)	238	-	-	-	-	238
	780	-	-	-	-	780
	1,597	22,863	400	-	56	24,916

附註：施嘉明先生在獲委任為本公司執行董事之前，一直擔任本集團的首席財務官。截至二零二三年十二月三十一日止年度，其薪酬總額為港幣3,358,000元(包括酌情花紅港幣214,000元及退休福利成本港幣18,000元)。

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)

各董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 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	8,781	—	—	8,981
黃靜怡女士	200	8,525	—	18	8,743
黃子華先生	200	4,308	—	18	4,526
張錦成先生	200	2,217	—	18	2,435
	800	23,831	—	54	24,685
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
	1,580	23,831	—	54	25,465

* 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

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本公司若干執行董事均有放棄部分薪酬。該等董事放棄的薪酬載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
黃建業先生(主席)	1,841	1,145
黃靜怡女士	1,279	775
黃子華先生	539	-
	3,659	1,920

截至二零二三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(二零二二年：無)。

截至二零二三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(二零二二年：無)。

(ii) 董事退休福利及離職福利

除上文披露者外，並無其他董事在本年度收到或將收到任何退休福利或離職福利(二零二二年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二三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(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註35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四名(二零二二年：三名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下一名(二零二二年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金及津貼	494	6,192
績效相關花紅／酌情花紅	2,214	–
退休福利成本	18	36
	2,726	6,228

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	1
	1	2

11 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	183	142
— 並無產生租金收入	31	56
辦公室及分行經營費用(備註)	98,451	126,060
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	44,056	51,452
法律及專業費用	18,550	11,094
員工招聘、培訓及福利	7,196	7,621
保險費用	10,170	19,676
銀行費用	13,281	11,058
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註17(b))	9,843	20,188
物業及設備減值虧損(附註17(b))	2,720	4,425
出售物業及設備之淨(收益)/虧損	(17,014)	1,549
出售持作出售資產之收益	(10,512)	—
匯兌虧損淨額	3,046	743
捐款	724	905
核數師酬金		
— 審核服務	1,900	2,357
— 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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	3,835	176
融資成本		
— 銀行借款、透支及其他借款利息	(12,988)	(14,355)
— 租賃負債利息(附註17(b))	(15,993)	(18,997)
	(28,981)	(33,352)
融資成本淨額	(25,146)	(33,176)

綜合財務報表附註

13 稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	10,507	5,943
海外	65	87
遞延稅項(附註28)	2,135	(60,860)
	12,707	(54,830)

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算(二零二二年：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。該附屬公司二零二二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司法權區適用之稅率計算。

本集團除稅前虧損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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前虧損	(29,209)	(588,801)
減：應佔合營企業業績	(13,840)	(16,950)
	(43,049)	(605,751)
按稅率16.5%計算(二零二二年：16.5%)	(7,103)	(99,949)
其他司法權區不同稅率的影響	(5,057)	(11,781)
毋須繳稅之收入	(6,557)	(2,485)
不可扣稅之支出	3,370	4,850
動用早前未確認之稅項虧損	-	(17)
未確認之稅項虧損	27,103	54,563
未確認之其他暫時差額	20	243
其他	931	(254)
稅項費用/(抵免)	12,707	(54,830)

14 股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

15 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄虧損之權益持有人應佔之虧損	(41,916)	(533,971)
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數目(千股)	717,086	717,086
每股基本虧損(港仙)	(5.85)	(74.46)
每股攤薄虧損(港仙)	(5.85)	(74.46)

每股基本虧損按本公司權益持有人應佔虧損除年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄虧損調整了用於確定每股基本虧損的數字，以計入假設行使本公司購股權後轉換全部有潛在攤薄作用之普通股股份後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因行使本公司之購股權具反攤薄影響。

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
於二零二三年一月一日						
成本值	141,989	169,045	78,636	238,063	5,561	633,294
累積折舊及減值	(90,261)	(145,023)	(57,340)	(180,974)	(5,064)	(478,662)
賬面淨值	51,728	24,022	21,296	57,089	497	154,632
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	51,728	24,022	21,296	57,089	497	154,632
添置	-	11,721	908	7,439	321	20,389
出售	(2,979)	(952)	(1,476)	(114)	-	(5,521)
折舊	(943)	(21,367)	(5,237)	(18,505)	(143)	(46,195)
減值(附註17(b))	-	(2,720)	-	-	-	(2,720)
匯兌差額	(16)	(47)	(531)	(1)	-	(595)
年終賬面淨值	47,790	10,657	14,960	45,908	675	119,990
於二零二三年十二月三十一日						
成本值	128,736	139,925	65,148	231,349	5,447	570,605
累積折舊及減值	(80,946)	(129,268)	(50,188)	(185,441)	(4,772)	(450,615)
賬面淨值	47,790	10,657	14,960	45,908	675	119,990
於二零二二年一月一日						
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
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	56,747	25,451	17,391	62,100	213	161,902
添置	-	31,530	11,086	14,210	519	57,345
轉撥(附註25)	(3,862)	-	-	-	-	(3,862)
出售	-	(736)	(783)	(10)	(160)	(1,689)
折舊	(1,124)	(27,707)	(5,352)	(19,209)	(75)	(53,467)
減值(附註17(b))	-	(4,425)	-	-	-	(4,425)
匯兌差額	(33)	(91)	(1,046)	(2)	-	(1,172)
年終賬面淨值	51,728	24,022	21,296	57,089	497	154,632
於二零二二年十二月三十一日						
成本值	141,989	169,045	78,636	238,063	5,561	633,294
累積折舊及減值	(90,261)	(145,023)	(57,340)	(180,974)	(5,064)	(478,662)
賬面淨值	51,728	24,022	21,296	57,089	497	154,632

於二零二三年十二月三十一日，概無土地及樓宇已抵押作為本集團借貸融資之抵押品。

於二零二二年十二月三十一日，賬面淨值為港幣38,709,000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30)。

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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業	262,271	495,017
汽車	205	196
土地使用權	866	931
	263,342	496,144

年內，使用權資產添置為港幣221,170,000元(二零二二年：港幣417,371,000元)。

(ii) 租賃負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動	65,001	144,669
流動	221,948	395,356
	286,949	540,025

截至二零二三年及二零二二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。

17 使用權資產及租賃負債(續)**(b) 於綜合收益表確認之金額**

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
使用權資產攤銷		
物業	430,077	597,298
汽車	302	375
土地使用權	34	36
	430,413	597,709
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)	33,388	44,310
租賃負債利息(附註12)	15,993	18,997

本集團視每個城市的每個業務單位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。

截至二零二三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。於物業代理業務的使用權資產及租賃物業裝修的減值虧損分別為港幣9,843,000元及港幣2,720,000元(二零二二年：港幣20,188,000元及港幣4,425,000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507,279,000元(二零二二年：港幣705,459,000元)。

18 投資物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期初賬面淨值	50,718	75,341
綜合收益表之公平值變動(附註8)	(2,456)	(8,755)
出售	(17,494)	(14,026)
匯兌差額	(484)	(1,842)
期終賬面淨值	30,284	50,718

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)。

為配合本集團的中期和年度報告日期，本集團聘請合資格專業估值師至少每六個月釐定本集團投資物業的公平值。估值假設、估值報告的主要輸入值及估值結果已跟估值師討論。

於二零二三年十二月三十一日，估值乃由合資格專業估值師美聯測量師有限公司(二零二二年：仲量聯行有限公司)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。香港及中國內地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		重大不可觀察之輸入值範圍	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	每月之現行市值租金	資本化比率
香港	25,350	31,400	每平方呎(可銷售) 港幣48元至港幣109元 (二零二二年：每平方呎 (可銷售)港幣49元至 港幣110元)	3.20%至4.00% (二零二二年： 3.20%至4.00%)
中國內地	4,934	19,318	每平方米(建築面積) 人民幣1,260元 (二零二二年：每平方米 (建築面積)人民幣164元至 人民幣1,200元)	6.20% (二零二二年：5.60%)
總額	30,284	50,718		

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值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，所有投資物業均屬於公平值層級第三級。於本年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

19 於合營企業之權益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔資產淨值	11,670	14,330

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初	14,330	41,158
應佔溢利	13,840	16,950
已收股息	(16,500)	(43,778)
年終	11,670	14,330

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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產	2,886	1,334
流動資產		
現金及現金等價物	37,549	41,129
其他流動資產	11,399	16,425
	48,948	57,554
流動負債		
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(2,392)	(501)
其他流動負債	(27,505)	(30,717)
	(29,897)	(31,218)
資產淨額	21,937	27,670
本集團應佔資產淨額	10,969	13,835
收益	108,799	126,162
折舊及攤銷	(2,574)	(3,875)
利息收入	1,247	504
利息開支	(97)	(55)
所得稅開支	(4,784)	(6,616)
其他	(75,323)	(82,559)
權益持有人應佔本年度之溢利及全面收入總額	27,268	33,561
本集團應佔本年度之溢利及全面收入總額	13,634	16,781

截至二零二三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16,500,000元(二零二二年：港幣42,628,000元)。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

20 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非上市權益投資，按公平值	668	988

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列值。

21 其他非流動資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
會籍	10,110	10,110

22 應收貸款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	1,173	3,182
應收貸款－物業按揭貸款	–	16,500
應收貸款總額	1,173	19,682
減：非流動部分	(989)	(2,970)
流動部分	184	16,712

應收貸款指貸款予僱員及授予香港客戶的物業按揭貸款。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)。

應收貸款並不包含已減值資產。於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年以內	184	16,712
一年以上但少於兩年	582	310
兩年以上但少於三年	27	2,660
三年以上	380	–
	1,173	19,682

本集團之應收貸款以港幣列值。

23 應收賬款及其他應收款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收賬款	2,413,613	2,398,979
減：虧損撥備	(108,535)	(122,028)
應收賬款淨額	2,305,078	2,276,951
其他應收款、預付款項及按金	224,593	274,366
	2,529,671	2,551,317

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。客戶有責任於有關交易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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期(未逾期)	2,187,987	2,129,083
逾期少於31日	25,911	40,906
逾期31至60日	28,647	17,377
逾期61至90日	5,360	15,759
逾期超過90日	57,173	73,826
	2,305,078	2,276,951

應收賬款港幣117,091,000元(二零二二年：港幣147,868,000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之按金及其他應收款並不包含已減值資產。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，該等賬款於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為港幣2,238,916,000元(二零二二年：港幣2,196,892,000元)。

預期超過一年後收回的應收賬款及其他應收款為港幣924,132,000元(二零二二年：港幣785,171,000元)。餘下結餘預期將於一年內收回。

24 現金及現金等價物

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物包括存置於中國內地之銀行結餘為港幣25,049,000元(二零二二年：港幣129,991,000元)。自中國內地匯出該等餘額須受中華人民共和國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

25 持作出售資產

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司訂立一份臨時合約，以港幣14,680,000元之代價出售一項物業。

該交易於二零二三年二月完成。出售持作出售資產之收益已於綜合收益表確認。

26 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	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(二零二二年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零二二年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購股權

於二零一六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。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及將於二零二六年六月二十二日到期。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。

根據購股權計劃，董事會可於二零二六年六月二十二日或之前按其根據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，則須獲本公司股東於股東大會批准，且本公司所有核心關連人士(具有上市規則所界定的涵義)須在該股東大會上放棄投票。

綜合財務報表附註

26 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(b) 購股權(續)

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(截至二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在綜合收益表中並無確認以股份為基礎之付款開支。

(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	
		二零二三年	二零二二年
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

(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：

	二零二三年		二零二二年	
	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
年初及年末	1.09	9,174,300	1.09	9,174,300

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無本公司購股權授出、行使、被註銷或失效(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，9,174,300份購股權可行使(二零二二年：9,174,300份購股權)。

於二零二三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4.05年(二零二二年：5.05年)。

27 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
於二零二三年一月一日	5,013	2,086	190	2,304	24,195	1,403	15,674	339,439	390,304
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(41,916)	(41,916)
按公平值計入其他全面收入之									
金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	1,026	1,026
外幣換算差額	-	-	-	-	13,840	-	-	-	13,840
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	-	-	-	-	-	(21)	-	21	-
出售投資物業時撥回儲備	-	-	-	-	-	-	(362)	362	-
於二零二三年十二月三十一日	5,013	2,086	190	2,304	38,035	1,375	15,312	298,932	363,247
於二零二二年一月一日	5,013	2,086	190	2,304	18,383	1,903	24,201	838,172	892,252
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(533,971)	(533,971)
按公平值計入其他全面收入之									
金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(175)	-	-	(175)
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	26,386	26,386
外幣換算差額	-	-	-	-	5,812	-	-	-	5,812
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	-	-	-	-	-	(325)	-	325	-
出售投資物業時撥回儲備	-	-	-	-	-	-	(8,527)	8,527	-
於二零二二年十二月三十一日	5,013	2,086	190	2,304	24,195	1,403	15,674	339,439	390,304

綜合財務報表附註

28 遞延稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
遞延稅項資產	69,749	72,846
遞延稅項負債	(8,241)	(9,203)
	61,508	63,643

遞延稅項資產／(負債)之變動淨額如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日	63,643	2,783
於綜合收益表確認(附註13)	(2,135)	60,860
於十二月三十一日	61,508	63,643

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：

	撥備 港幣千元	折舊撥備 超出相關折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年一月一日	8,369	(5,414)	–	(172)	2,783
於綜合收益表確認	(1,444)	(1,832)	64,096	40	60,860
於二零二二年十二月三十一日	6,925	(7,246)	64,096	(132)	63,643
於綜合收益表確認	(1,899)	2,786	(2,240)	(782)	(2,135)
於二零二三年十二月三十一日	5,026	(4,460)	61,856	(914)	61,508

28 遞延稅項(續)

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣1,177,811,000元(二零二二年：港幣1,057,126,000元)確認遞延稅項資產港幣235,136,000元(二零二二年：港幣208,615,000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489,235,000元(二零二二年：港幣415,985,000元)之稅項虧損將於二零二四年至二零二八年(二零二二年：二零二三年至二零二七年)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2,180,000元(二零二二年：港幣2,336,000元)及港幣847,000元(二零二二年：港幣656,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	3,781	1,825
將於十二個月內收回	65,968	71,021
	69,749	72,846
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	(8,241)	(9,203)

綜合財務報表附註

29 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付佣金及回贈	2,210,775	2,066,231
其他應付款及應付費用	201,228	268,231
定額福利責任	30,663	26,445
	2,442,666	2,360,907
分類為		
流動部分	2,400,700	2,316,819
非流動部分	41,966	44,088
	2,442,666	2,360,907

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295,165,000元(二零二二年：港幣247,949,000元)。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

預期於超過一年後結算的應付賬款及其他應付款為港幣703,142,000元(二零二二年：港幣585,680,000元)。剩下結餘預期將於一年內結算。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的定額福利責任乃根據獨立合資格專業精算師採用預計單位信貸法的精算估值而釐定。

定額福利責任現值變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於年初	26,445	9,704
服務成本	4,898	44,379
利息成本	1,001	119
精算收益	(1,026)	(26,386)
已付利益	(655)	(1,371)
於年末	30,663	26,445

所採用重大精算假設如下：

	二零二三年	二零二二年
貼現率	3.7%	3.9%
預期加薪比率	2.5%	2.5%

29 應付賬款及其他應付款(續)

定額福利責任對重大精算假設變動之敏感性分析如下：

	二零二三年	
	採納比率變動	定額福利責任的影響
貼現率	+0.5%/-0.5%	-5.4%/+5.9%
預期加薪比率	+0.5%/-0.5%	+1.1%/-1.3%

	二零二二年	
	採納比率變動	定額福利責任的影響
貼現率	+0.5%/-0.5%	-5.8%/+6.4%
預期加薪比率	+0.5%/-0.5%	+1.0%/-1.1%

上述敏感度分析乃基於一項假設的變動，而所有其他假設維持不變而得出。

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。

30 借款

計息借款的賬面值分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
包含要求償還條款的銀行借款	-	54,600
來自關聯方的無抵押借款	169,890	173,636
總借款	169,890	228,236
減：非流動部分	-	(173,636)
流動部分	169,890	54,600

於二零二三年十二月三十一日，銀行借貸融資以若干應收賬款(附註23)以及本公司提供之擔保作抵押。

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸融資以本集團所持若干土地及樓宇(附註16)、若干應收賬款(附註23)以及本公司提供之擔保作抵押。

綜合財務報表附註

30 借款(續)

於報告期末借款的還款時間表分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
須於一年內償還	169,890	54,600
須於一年後但兩年內償還	–	173,636
	169,890	228,236

於二零二三年十二月三十一日，本集團借款的實際利率介乎於5.39%至7.88%(二零二二年：5.15%至7.63%)。

就借款而言，由於借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。

借款以港幣及人民幣列值。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	1,405,000	2,577,200

31 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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營虧損	(17,903)	(572,575)
使用權資產攤銷	430,413	597,709
物業及設備折舊	46,195	53,467
金融資產淨減值虧損／(減值回撥)	9,250	(5,611)
投資物業之公平值淨虧損(附註8)	2,456	8,755
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	–	1,574
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註11)	9,843	20,188
物業及設備減值虧損(附註11)	2,720	4,425
出售物業及設備之淨(收益)／虧損(附註11)	(17,014)	1,549
出售持作出售資產之收益(附註11)	(10,512)	–
淨匯兌差額	(484)	(139)
未計營運資金變動前之經營溢利	454,964	109,342
應收貸款變動	18,509	4,899
應收賬款及其他應收款變動	6,357	1,244,952
應付賬款及其他應付款變動	102,135	(1,234,217)
經營業務所得之現金淨額	581,965	124,976

(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
於二零二二年一月一日	687,000	846,733	1,533,733
現金流量	(458,764)	(642,152)	(1,100,916)
其他非現金變動	–	335,444	335,444
於二零二二年十二月三十一日	228,236	540,025	768,261
現金流量	(54,600)	(457,898)	(512,498)
其他非現金變動	(3,746)	204,822	201,076
於二零二三年十二月三十一日	169,890	286,949	456,839

32 或然負債

於二零二三年十一月，競爭事務委員會(「競委會」)於競爭事務審裁處針對本公司及本集團部分附屬公司與人員(「答辯人」)展開法律程序(「審裁處法律程序」)，指控彼等於二零二二年底至二零二三年年初期間違反及／或參與違反香港法例第619章競爭條例的第一行為守則。

根據本集團法律顧問的意見，本公司及其兩間附屬公司於二零二四年三月十八日向競委會同時提出司法覆核(「司法覆核申請」)及永久擱置法律程序(「擱置申請」)的兩項申請，審裁處法律程序目前受到司法質疑。於二零二四年三月二十日，高等法院已批准提出司法覆核申請。司法覆核申請及擱置申請的正式聆訊將於二零二四年八月舉行，而此兩項申請的結果將對審裁處法律程序有重大影響，包括會永久擱置或撤銷整個案件。

另一方面，審裁處法律程序仍處於早期階段，在司法覆核申請和擱置申請結果出來前，答辯人無需提交抗辯文件或任何其他狀書。該審訊(如果允許進行)不會早於二零二五年第三季進行，並且很大程度上取決於上述兩項申請的結果。

除提出司法覆核申請和擱置申請外，本公司將繼續積極為審裁處法律程序進行抗辯。因此，由於高度的不確定性，對潛在負債(如有)進行足夠可靠的估計為不可行。考慮所有相關情況後，本集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表中並沒有計提撥備。

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

33 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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	1,441	1,845
一年後但五年內	1,084	1,042
	2,525	2,887

34 承擔

(a) 資本承擔

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	2,650	2,039

35 重大關聯方交易

年內，本集團與關聯方之重大交易及於結算日與關聯方之結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收取關聯公司之代理費收入	(i)	38,452	56,134
支付予關聯公司之回贈	(ii)	(13,531)	(22,353)
收取關聯公司之特許費收入	(iii)	1,325	1,380
支付予一間關聯公司之代理費用	(iv)	(676)	–
支付予一位董事之利息開支	(v)	(4,650)	(113)
支付予其他關聯公司之利息開支	(v)	(6,038)	(227)

附註：

- (i) 收取關聯公司之代理費收入指按雙方互相協定之條款向關聯公司轉介物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予關聯公司之回贈指按雙方互相協定之條款就關聯公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 收取關聯公司之特許費收入指按雙方互相協定之條款就關聯公司使用商標之特許費用。
- (iv) 支付予一間關聯公司之代理費用指按雙方互相協定之條款就一間關聯公司提供物業代理服務之代理費用。
- (v) 支付予一位董事／其他關聯公司之利息開支指按雙方互相協定之條款就一位董事／其他關聯公司所提供借款(附註35(d))之利息開支。

35 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方之交易(續)

上述附註(i)、(ii)、(iii)及(iv)中的關聯公司為銓聯控股有限公司(「銓聯」)的附屬公司。黃建業先生(「黃先生」)為本公司董事及控股股東(定義見上市規則)，亦為銓聯的董事及控股股東(定義見上市規則)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團按成本基準與銓聯的附屬公司分擔行政及企業服務費，總額為港幣19,506,000元(二零二二年：港幣14,155,000元)。

(b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與銓聯的一間附屬公司按雙方互相協定之條款訂立一項租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,332,000元(二零二二年：港幣4,564,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向銓聯的若干附屬公司支付的租賃支出為港幣2,814,000元(二零二二年：港幣3,439,000元)。

(c) 截至二零二三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，黃先生為該等關聯公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣4,350,000元(二零二二年：港幣3,547,000元)。

截至二零二三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若干公司支付的租賃支出為港幣3,577,000元(二零二二年：港幣5,295,000元)。

(d) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與黃先生及一間黃先生為最終實益擁有人的公司各訂立貸款協議，參考現行市況按公平條款獲得融資且並無以本集團的資產作抵押，該融資於上市規則下為全面豁免的關連交易。

35 重大關聯方交易(續)**(e) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、租賃負債及借款包括以下與關聯方之結餘：**

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收關聯公司款項(附註35(a))	26,205	35,994
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項(附註35(a))	(7,908)	(14,519)
應付董事款項(附註35(d))	(401)	(113)
應付其他關聯公司款項(附註35(d))	(503)	(227)
租賃負債		
應付關聯公司款項(附註35(b))	(514)	(2,230)
應付其他關聯公司款項(附註35(c))	(3,758)	(3,120)
借款		
應付董事款項(附註35(d))	(60,000)	(60,000)
應付其他關聯公司款項(附註35(d))	(109,890)	(113,636)

(f) 主要管理層補償

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	23,680	24,631
離職福利	400	-
退休福利成本	56	54
	24,136	24,685

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

本附註下之該等重大關聯方交易構成上市規則下的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章所要求的披露已載於董事會報告內「持續關連交易」一節。

36 本公司資產負債表及儲備變動表

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 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		3,812	4,027
應收附屬公司款項		544,076	482,491
可收回稅項		–	121
現金及現金等價物		873	907
		548,761	487,546
總資產		657,262	596,047
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,709	71,709
股份溢價		222,235	222,235
儲備	(a)	294,516	293,900
權益總額		588,460	587,844
非流動負債			
其他應付款及應付費用		450	–
流動負債			
其他應付款及應付費用		6,913	7,627
借款		60,000	–
應付附屬公司款項		607	576
應付稅項		832	–
		68,352	8,203
總負債		68,802	8,203
權益及負債總額		657,262	596,047

本公司資產負債表由董事會於二零二四年三月二十六日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

施嘉明
董事

36 本公司資產負債表及儲備變動表(續)

附註(a)本公司儲備變動表

	股本贖回儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	5,013	2,304	108,001	178,582	293,900
年度溢利	-	-	-	616	616
於二零二三年十二月三十一日	5,013	2,304	108,001	179,198	294,516
於二零二二年一月一日	5,013	2,304	108,001	177,171	292,489
年度溢利	-	-	-	1,411	1,411
於二零二二年十二月三十一日	5,013	2,304	108,001	178,582	293,900

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。

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	
				二零二三年 %	二零二二年 %
Astra Profits Limited (附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股，香港	100	100
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

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	
				二零二三年 %	二零二二年 %
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
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
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	40,280,000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

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	
				二零二三年 %	二零二二年 %
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
珠海橫琴港置美聯房地產代理有限公司(附註b)	中國	人民幣100,000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。

(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	
			二零二三年	二零二二年
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%

38 其他潛在重大會計政策概要

編製此等綜合財務報表時採用之其他潛在重大會計政策清單載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

(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。

38 其他潛在重大會計政策概要(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。

(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。

38 其他潛在重大會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

以外幣為單位按公平值計量之非貨幣項目按照確定公平值當日之匯率換算。按公平值列帳之資產及負債之換算差額呈報為公平值收益或虧損之一部分。例如非貨幣資產及負債(如透過損益按公平值計量的權益)之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分，而非貨幣資產(如分類為透過其他全面收益按公平值計量的之權益)之換算差額於其他全面收益中確認。

(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) 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。

(e) 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。

38 其他潛在重大會計政策概要(續)

(f) 持作出售資產

倘資產之賬面值極有可能透過出售交易而非持續使用收回，則該資產分類為持作出售。

緊接分類為持作出售前，資產之計量乃根據分類前之會計政策更新。其後，於初步分類為持作待售及直至出售時，資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者確認。

初步分類為持作出售之減值虧損於損益確認。只要資產被分類為持作出售，該資產則不會折舊或攤銷。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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。

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%

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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	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
本年度					
收益	4,082,694	3,115,143	6,001,432	4,981,920	4,883,503
除稅前(虧損)/溢利	(29,209)	(588,801)	144,006	150,022	(63,426)
本公司權益持有人應佔 (虧損)/溢利	(41,916)	(533,971)	100,213	131,854	(68,924)
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	543,603	59,369	749,906	666,365	647,621
於年結日					
總資產	3,569,187	3,825,416	6,352,727	5,028,538	5,166,816
總負債	2,911,996	3,141,168	5,166,531	3,939,133	3,842,182
權益總額	657,191	684,248	1,186,196	1,089,405	1,324,634
現金及銀行結餘 (包括短期銀行存款)	532,147	450,666	1,505,527	940,608	1,151,688
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股數據					
每股基本(虧損)/盈利	(5.85)	(74.46)	13.96	18.36	(9.60)
每股攤薄(虧損)/盈利	(5.85)	(74.46)	13.95	18.36	(9.60)
每股股息					
中期	—	—	—	50.56	—
末期	—	—	—	—	—
總額	—	—	—	50.56	—



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