

砥礪奮進 成就置富人生

Forging Ahead for Prosperous Legacy



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	11
董事簡歷	12
企業管治報告	16
企業社會責任報告	28
環境、社會及管治報告	34
董事會報告	51
管理層討論及分析	68
獨立核數師報告	69
綜合收益表	74
綜合全面收入報表	75
綜合資產負債表	76
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	79
附加財務資料	145
投資物業詳情	147
五年財務概要	148

公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
黃山先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
孫德釗先生
黃山先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
何君達先生
黃山先生

提名委員會

何君達先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
黃山先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

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

香港法律顧問

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

百慕達法律顧問

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

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

策略業務單位



策略業務單位

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



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



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



於香港提供住宅物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣及轉介服務



本公司之合營公司，提供獨立理財策劃諮詢服務、保險經紀及理財服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供按揭轉介服務及有關資訊

年度大事及獎項

創新科技優化置業旅程

集團致力強化數碼營銷策略，運用大數據分析，加強全渠道宣傳，推出的全新版「美聯筭盤」手機程式，加入多項貼心功能，以滿足客戶對線上置業的需求，首季平均每日下載量，較舊版增加4倍，助客戶「隨時隨地隨意」，快捷地享受置業旅程。

集團更夥拍本地大型銀行，全行首創於官方網站及手機程式推出「即時物業估價」服務，讓客戶物色心水單位的同時，可即時線上進行物業估價，以作為買賣參考，為置業及申請按揭作出最佳預算，推出4個月已錄得逾45萬次估價查詢。此外，集團亦引入「360精靈球」進行拍攝，減省所需時間。在疫情影響之下，網站更成為市民首要的置業查詢渠道，自新冠肺炎爆發至3月底止，官方網站的頁面瀏覽次數激增近6成。



囊括五項「香港投資者關係大獎」

集團致力推行企業化，確立優良管治機制，與股東保持緊密連繫，囊括由香港投資者關係協會舉辦的「香港投資者關係大獎」（上市公司小型股組別）之「最佳投資者關係（主席／行政總裁）」、「最佳投資者關係專員」、「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係推介素材」及「最佳投資者團隊」五個大獎，是唯一獲獎之地產代理集團，樹立行業優秀典範。



新盤連創佳績 獲發展商嘉許

集團緊捉市場商機，住宅部於新盤市場連創銷售佳績，與各大發展商建立緊密的合作關係，成績有目共睹，除獲委託獨家代理AVA228、One Eighty等多個新盤項目外，亦勇奪明翹匯、啟岸、OMA OMA、逸璟•龍灣、意堤等多個新盤之銷售冠軍。



年度大事及獎項

全新概念優化分行設計

集團為客戶締造「完美置業體驗」，一直不斷優化分行，位於屯門海趣坊的美聯物業分行採用全新概念，以客戶需要為先，特設電子屏幕及電子區圖，分別提供豐富的樓盤、代理及屋苑資訊，加上舒適寬敞的接待處及會面空間，達至「線上線下搵樓一體化」，未來將進一步優化更多分行的設計，加入眾多創新元素，協助客戶置業安居。



連續2年榮獲香港客戶中心大獎

集團為聆聽客戶所需，於2016年成立業界首創的「綜合客戶中心」，本年度再榮獲香港客戶中心協會頒發「最佳全渠道應用客戶中心」銅獎及「最佳呼入客戶中心」銅獎兩大殊榮，與多間大型企業並駕齊驅，反映集團的客服質素深受市場認可。



推出《置富頻道》全渠道提供資訊

集團與時並進，為向客戶提供更豐富的置業理財資訊，特別開設《美聯集團置富頻道》，設9大頻道，當中逢星期一播出的《置富直播台》更是創行業之先河，以直播形式進行，由來自不同界別的專業人士，分享投資心法，推出短短3個月，瀏覽量已近100萬人次，助觀眾時刻緊貼最新樓市資訊，把握入市時機。新增設讓代理分享自拍樓盤影片的全新頻道，令客戶可隨時隨地得到心水樓盤推介。



揚威「第51屆傑出推銷員獎」

集團匯聚及培育業界優秀人才，旗下共31位前線精英勇奪香港管理專業協會頒發的第51屆「傑出推銷員獎」殊榮，連續3年港澳得獎人數更為全行之冠，人才培訓與發展成就深獲各界肯定。



年度大事及獎項

舉辦CPU全民大會鼓勵員工

集團致力推廣「以人為本」的企業文化，每年舉辦專為「中央專業部門」而設的「CPU全民大會」。集團一眾管理層出席支持，分享未來發展，並即時解答員工的提問，交流提升員工參與的意見。



美聯「置」富人生系列電視首播

集團再創業界之先，夥拍電視台推出講述物業代理故事的電視節目－「置」富人生系列，邀請地產精英分享個人奮鬥經過及提供置業貼士、在美聯的成長經歷，以及助客戶實現置業目標的故事，加深市民對地產代理行業的認識。



8度榮獲「發展商最佳合作伙伴大獎」

集團與發展商合作無間，關係深厚，因而榮獲由《資本壹週》「資本傑出發展商大獎2019」頒發的「發展商最佳合作伙伴大獎」，8度獲得是項殊榮，更是全行唯一獲獎代理。



連續7屆榮膺「香港傑出企業(主板組別)」

集團品牌譽滿香港，連續第7屆榮膺《經濟一週》頒發的「香港傑出企業(主板組別)」，以及「非凡企業大獎」，是為香港唯一地產代理獲得以上殊榮，以表揚集團的行業先驅地位。



年度大事及獎項

成《香港大富翁夢想世界™》主題館金磚夥伴

全球首間大富翁主題館《香港大富翁夢想世界™》登陸香港，集團以「成就置富人生」為宗旨，與「大富翁先生」的高端形象不謀而合，遂成為其「金磚伙伴」，兩大品牌攜手推動龐大宣傳攻勢，集團更多次向客戶贈送門票，以回饋客戶支持。



7度勇奪「智選物業代理品牌」大獎

集團市場策略與時並進，宣傳手法廣受推崇，於云云企業中脫穎而出，7度奪得《資本壹週》「智選物業代理品牌」大獎，品牌理念備受推崇。



推出業界首創「美聯信心指數」

集團秉承「先了解、後投資」精神，推出業界首創的「美聯信心指數」，藉大數據分析，以美聯官方網站「網上搵樓」的網盤價格變化，顯示當前業主的放盤態度及對後市的信心，預示樓價走勢，助市民捕捉入市先機。

集團亦推出業界首創「環球樓價指數」，收集全球14個一線地區或城市的樓價，並統一以美元計算，方便港人比較不同地區過去10年的樓市走勢，在入市前了解清楚市場概況。



連續3年勇奪「最佳客戶體驗品牌」

集團開拓數碼領域，網絡應用推陳出新，在提升客戶體驗方面成效顯著，連續3年在《e-zone》「E世代品牌大獎」中勇奪「最佳客戶體驗品牌」殊榮，表揚集團在新科技世代下，以創新技術提升服務水平的成就。



主席報告

業績回顧

Midland Holdings Limited美聯集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣四十八億八千四百萬元，較二零一八年同期下跌2.5%，權益持有人應佔虧損港幣六千九百萬元(二零一八年：權益持有人應佔溢利港幣五千八百萬元)。

期內，貿易保護主義抬頭，地緣政治事件頻發，中美貿易戰持續更是為全球經濟蒙上陰影，加上二零一九年下半年本港社會運動持續，本集團業績無可避免受到影響。與二零一九年上半年相比，二零一九年下半年本地住宅物業市場銷售活動急劇下降，雖然「美聯物業」品牌業務錄得盈利，但旗下以「香港置業」為品牌的全資子公司的財務表現則欠佳，是本集團錄得淨虧損的原因之一。

二零一九年上半年市場銷售形勢良好

中美貿易糾紛於二零一八年年底一度有緩和跡象，加上二零一九年年初加息風險消除，釋放被壓抑的住宅市場需求。香港住宅市場在二零一九年上半年開始全面復蘇。根據土地註冊處數據，二零一九年上半年，本地住宅的註冊量及金額分別較二零一八年下半年增長47.8%和34.9%，而根據美聯樓價指數，本地住宅物業價格由二零一九年一月起至五月累計上漲11.2%，並創出樓價歷史新高。

但鑑於市場預期政府將實施一手單位空置稅措施，發展商紛紛加大力度銷售貨尾，推動一手住宅物業銷售於二零一九年上半年造好。然而，由於二零一九年上半年住宅物業銷售表現強勁，促使個別發展商因此放慢二零一九年下半年的推盤速度。

二零一九年下半年市場形勢急轉直下

縱使二零一九年上半年住宅物業市場暢旺，踏入二零一九年下半年香港整體市場形勢卻急轉直下，不但中美貿易糾紛再次引起市場憂慮，本港亦陷入持續達半年的大型社會運動之中，導致二零一九年下半年的整體住宅物業成交金額較上半年大幅下跌28.9%，而物業價格亦由二零一九年五月的高位有所回落。下半年本港整體經濟情況十分惡劣，拖累本港的生產總值按年下跌1.2%，為十年以來首次錄得年度跌幅。

前景

疫情爆發加劇打擊本地經濟

二零二零年初新冠肺炎病毒爆發，疫情迅速擴散至亞洲各國以至全球，嚴重影響零售旅遊等市場以至整體經濟，甚至引起投資者恐慌，造成環球股市的一輪急挫，相信疫情對全球經濟的打擊比二零零三年時爆發非典型肺炎疫情更為嚴峻。農曆新年假期後，中國內地不少工廠及辦公室均未能復工，市場環境於短期內亦難以回復至正常水平，連帶粵港澳大灣區的發展計劃亦受到影響。

另外，長久拉鋸的中美貿易戰第一階段貿易協議終在二零二零年一月完成簽署，惟第二階段協議的內容和簽署時間等均仍是未知之數，緊張局勢可能隨談判展開再次升級。在中美貿易糾紛、本地社會運動以及新冠肺炎疫情爆發的三重影響下，香港經濟前景雪上加霜，而政府限制旅客入境及鼓勵市民減少外出和聚會等措施，進一步令經濟陷入癱瘓狀態。

對於物業代理行業而言，儘管目前網上房地產平台發展蓬勃，但畢竟與客人互動接觸仍是至關重要。疫情爆發初期本港一度未有任何新的住宅項目推出，而二手物業業主亦傾向待價而沽，以致二手住宅市場成交一度大跌。

預料疫情影響不會長久 對市場維持謹慎

社會氣氛明顯於十一月區議會選舉後得到緩和，加上中美於二零二零年一月份正式簽署第一階段貿易協議，市場氣氛有所改善，推動物業交投明顯增加。根據一手住宅物業銷售資訊網數字，二零二零年一月份一手住宅的銷售量為1,168個單位，較二零一九年十二月增長132%，而二月份下旬二手市場的交易量亦較同月上旬明顯增多，反映住宅物業市場的銷售正消化疫情影響。雖然二零二零年二月份一手住宅的成交量按月錄得下跌70%，但三月份已有新盤推出並錄得不俗的銷售成績。

儘管新冠肺炎疫情的爆發礙了經濟和房地產市場，但隨著各國持續加強應對疫情的措施，集團預料其影響不會長久。我們亦相信中國政府有能力控制並戰勝疫情，同時亦已推出刺激經濟的措施，如推出25萬億作基建投資，將有利整體市場長遠發展。加上近日中國和香港的復工進度良好，相信整體經濟以至本港住宅物業市場在疫情過後可緩步重回正軌。

在全球層面上，美國連續兩次減息共150點子，料有效紓緩疫情對香港經濟的影響。當然全球股票市場大幅波動會削弱短期樓市氣氛，但超低息環境加上新一輪全球刺激貨幣措施長遠可強化購買力。而事實上，即使在去年本地社會運動高峰期間，香港金融市場仍然有序運作，不少機構和企業在香港順利進行大型招股活動和發行債券，並且取得不錯的效果，去年年底阿里巴巴集團於香港上市更是充分印證了香港作為國際金融中心的優勢。

本地市場對住宅物業仍然有強勁需求，我們預期待疫情及社會事件過後，市場銷售活動將可回復至事件前之水平。屆時，政府放寬按揭成數措施對樓市所帶來的好處將可充分獲得體現。

鳴謝

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

主席

黃建業

香港，二零二零年三月二十七日

策略回顧與規劃

積極控制成本 保持競爭優勢

二零一九年本地住宅物業市場走向兩極化，一方面樓市價格在五月份期間創出新高，惟下半年整體地產市場在社會運動的影響下進入嚴冬。期內，發展商專注於住宅貨尾的銷售，此舉在兩方面影響了集團於二零一九年的整體業績。首先，由於發展商提高了住宅貨尾的佣金率，我們的回贈支出亦隨之上升；此外，集團旗下的全資子公司「香港置業」一向是較專注一手住宅全新市場銷售，故其營運表現未能受惠於發展商的去貨尾策略。

面對惡劣的經營環境，集團在二零一九年下半年積極改善整體成本效益，藉此保持競爭力。除了策略性地減少中國內地的分行及員工數目，成功提高集團中國業務的成本效益和效率，集團亦因應社會緊張局勢升級，積極開始與業主洽談減租事宜。

與時並進 積極發展

過去半年的不利市場形勢，加之目前面對前所未有的疫情挑戰，驅使集團必須嚴控經營成本以維持穩健的營運。有見及此，董事會主席黃建業先生宣佈自願減月薪四成而所有執行董事亦自願減薪，為期三個月，首席管理層則凍薪，以表明管理層願與集團共渡時艱。

縱使市場步入寒冬，集團需要繼續投資於資訊科技的發展及應用，讓集團可以伺機攻佔更多市場份額。事實上，自疫情爆發以來，集團的應用程式下載量一直保持高水平。同時，集團持續透過積極的市場營銷策略提升集團優勢，例如，推出兩個全

新的樓價指數，分別是旨在提高香港市場對國際房地產市場認識的美聯環球樓價指數，以及觀察房地產市場變動的美聯信心指數。

靈活銷售策略 發展全方位平台

從中長期看來，集團需要應對一手住宅市場的兩項變化，首先是一手住宅空置稅措施預期將會實施，其次是一手住宅的供應短期內將會出現短缺。為此，集團將調節銷售策略，加強於住宅貨尾及二手物業的銷售。

期內，集團的非物業代理業務表現良好，經絡按揭轉介以及美聯移民顧問的業務均為集團帶來正面的利潤貢獻。集團未來仍會持續投放資源以發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台。

二零一九年本地經濟由盛轉衰，整體地產代理業務行業亦有所萎縮，至二零二零年一月本地地產代理業務的店舖數目*終於自二零一八年年中以來首度回落至7,000間以下，漸有小型代理行結業。如情況持續，汰弱留強將會升級，或有助減低行業的競爭情況，對集團而言將是未來業務發展的良好契機。而在新冠肺炎疫情爆發的影響下，全球商業活動減少，令前景充滿不確定性。我們將繼續提升成本效益，以搶佔更大的市場份額，鞏固市場領導地位。

集團將繼續力求進步，在香港以至環球局勢不穩定的情況下，積極面對挑戰，與員工攜手抗疫，共渡時艱。

* 由營業詳情說明書數目反映

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二零年三月二十七日

董事簡歷



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

執行董事

黃建業先生

70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、制定及監察本集團及美聯工商舖集團**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46年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生目前為香港專業人士協會榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

黃先生自二零一九年十月起為美聯工商舖之主席及執行董事。彼亦為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。黃先生乃本公司副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士之父親。

* 僅供識別

** Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)(本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市之聯營公司)及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)

董事簡歷

黃靜怡女士

39歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事，自二零一一年三月起出任本公司之副主席，及自二零一四年十二月起出任為本公司之董事總經理。彼自二零一一年八月起至二零一四年十二月曾任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會以及主席辦公室之成員。

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

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

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

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

在加入該等集團前，彼曾於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所工作數年。黃女士自二零一九年十一月起獲委任為地產代理監管局之成員及現為其專業發展委員會、執業及考試委員會及紀律委員會之成員。彼為香港專業人士協會常務會董及青年專業委員會副主席、香港菁英會之理事、香港大學學生會經濟及工商管理學會商學會顧問團榮譽顧問及香港公開大學資助及發展基金委員會之成員。

黃女士為本公司主席兼執行董事黃建業先生之女兒。

黃子華先生

56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31年經驗。

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

黃子華先生自二零一八年起擔任美聯工商舖之顧問。

董事簡歷

張錦成先生

56歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月為本集團之顧問。張先生負責本集團中國部「美聯中國」及澳門部「美聯澳門」之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上擁有逾34年之豐富經驗並服務本集團達28年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

非執行董事

黃永昌先生

59歲，自二零一七年十一月起為本公司之非執行董事。

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

黃先生為認可人士、香港測量師學會資深專業會員以及皇家特許測量師學會、英國結構工程學學會及香港工程師學會之會員。彼亦為香港專業建築測量顧問公會之主席、發展局土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會委員及屋宇署註冊檢驗人員紀律委員會之成員（自二零一九年四月一日起生效）。彼曾為律師紀律審裁團之成員。

獨立非執行董事

何君達先生

55歲，自二零一七年六月起為本公司獨立非執行董事、審核委員會與提名委員會之主席，及薪酬委員會之成員。

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

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

董事簡歷

孫德釗先生

56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33年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及特許管理會計師公會及香港證券及投資學會會員。

黃山先生

63歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾36年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理以及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

企業管治報告

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

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

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

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

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

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

(ii) 董事會組成

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

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

企業管治報告

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除黃建業先生為黃靜怡女士之父親外，董事會各成員之間並無關連。

董事履歷詳情載於本年報第12頁至第15頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

黃靜怡女士及黃子華先生為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，彼等之角色及職責載於本年報第13頁。董事總經理直接向董事會匯報。本集團相關策略業務單位之高級行政人員負責履行及監察其業務單位之業務營運。

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。董事會定期會議通告會於至少十四天前發出予董事，彼等獲給予機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第23頁。

(v) 非執行董事

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事，而當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長之規定，並符合上市規則第3.10A條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事

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

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

(vii) 董事培訓

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

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

企業管治報告

董事會(續)

(vii) 董事培訓(續)

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

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

董事會轄下之委員會

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。

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

(i) 執行委員會

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

董事會轄下之委員會(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，於本年報日期，主席為獨立非執行董事何君達先生，其他兩名成員為孫德釗先生及黃山先生。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，審核委員會其中兩名成員具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會之書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

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

審核委員會之主要角色及職責包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團之中期及年度財務報表以及中期及年度報告；
- 檢討財務匯報責任，並考慮任何由本公司之會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出之事項；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，以及核數程序是否有效；
- 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並就委任、重新委任或罷免外聘核數師向董事會提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能有足夠資源運作及有效，並考慮風險管理及內部監控事宜之任何主要調查結果；及
- 檢討本集團之財務監控及內部監控系統，並確保管理層已履行其職責建立有效之風險管理及內部監控系統，尤其是有關本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並訂有舉報政策。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(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、何君達先生及黃山先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

於二零一九年，薪酬委員會曾舉行一次會議。年內，薪酬委員會檢討董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准及檢討本集團之整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及釐定個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身之薪酬待遇。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1
港幣7,500,001元－港幣8,000,000元	1
港幣9,000,001元－港幣9,500,000元	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1

年內，董事薪酬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11。

董事會轄下之委員會(續)

(iv) 提名委員會

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

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

於二零一九年，提名委員會曾舉行一次會議。年內，提名委員會評核獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、人數及組成、建議董事會通過重選退任董事、檢討董事會多元化政策，以及就延續董事之任期提出建議供董事會批准。年內，董事會組成概無變動。

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

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

(v) 風險委員會

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

於二零一九年，風險委員會曾舉行兩次會議。年內，風險委員會接納有關審閱風險管理系統及框架之結果及意見之報告、討論已被辨認為可能對本集團有重大影響之該等風險的處理措施以及審閱風險管理系統及框架之有效性。

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

企業管治報告

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及風險委員會會議及股東大會之出席紀錄載列如下：

董事	董事會	出席／舉行會議次數					股東周年大會
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險委員會		
執行董事							
黃建業先生(主席)	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃子華先生(董事總經理)	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	
張錦成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	
非執行董事							
黃永昌先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	
獨立非執行董事							
何君達先生	4/5	1/2	1/1	1/1	不適用	1/1	
孫德釗先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	
黃山先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	

附註：風險委員會其他成員並非董事。

企業管治報告

董事進行證券交易之操守守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內所有適用時間一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益詳情載於本年報之董事會報告第60頁至第61頁。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零一九年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之綜合財務報表。於編製截至二零一九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二零一九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69頁至第73頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

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

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（就其向本集團提供之審核及非審核服務）之酬金載列如下：

	應付或已付之費用	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
向本集團提供之服務		
審核服務	2,527	2,720
中期業績審閱	573	573
其他非審核服務(稅務及其他專業服務)	373	650
費用總額	<u>3,473</u>	<u>3,943</u>

企業管治報告

風險管理及內部監控

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

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

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

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

來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險獲辨識後會被妥善處理。有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行，載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告，並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報，董事會信納本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、員工所接受培訓課程及有關預算之充足度。

內幕資料

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

公司秘書

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

與股東之溝通及投資者關係

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

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

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

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

本公司之二零一九年股東周年大會已於二零一九年六月十九日舉行。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二零一九年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

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

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

(ii) 於股東大會提呈建議之程序

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

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

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

惟如於決議案通知之請求副本提交予在百慕達的本公司註冊辦事處及上述香港地址後，已於提交副本後六星期或以內期間召開股東周年大會，則即使該副本未於上述期限內提交亦應視為已就有關目的妥為提交。

本公司股東提名人選參選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

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

企業社會責任報告

連續4年勇奪JobMarket「亞太傑出僱主大獎」及6度榮膺「卓越僱主大獎」

集團重視人才發展，4次勇奪由JobMarket頒發的「亞太傑出僱主大獎」，連續第6屆奪得「卓越僱主大獎」，本年度更首奪「卓越創新人才招聘策略大獎」，「求才、育才、聚才」的管理哲學備受肯定。



強化技能展所長 「管理實務培訓課程」畢業禮

集團「以人為本」，委託香港理工大學企業發展院承辦前線領袖之「管理實務培訓課程」，透過度身訂造的培訓工作坊，由專業導師傳授前線管理層營運及策劃等知識。課程圓滿結束，並舉行畢業典禮，前線管理層畢業學員雲集出席，獲頒發嘉許證書。

連續10年榮獲「人才企業1st」殊榮

集團在人才培訓及發展方面表現卓越，成立「美聯大學堂」培育業界專才，致力推動行業專業化，連續第10年榮獲僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」之「人才企業1st」殊榮。



榮獲「友商有良」卓越企業嘉許

集團積極聘用本地院校學生及畢業生，助新一代累積職場經驗，因此連續5年榮獲香港中小型企業總商會頒發「友商有良」卓越企業嘉許，肯定集團推動教育事務及回饋社會的貢獻。





舉辦連環招聘活動 提供多元發展機會

集團深信人才是企業的寶貴財產，致力與不同機構緊密合作籌辦多場招聘博覽，吸納各界人才，並提供多元化而完善的事業舞台，讓員工一展所長。未來集團將繼續發掘及招攬優秀人才，助其發揮潛能，推動業務向前邁進。



「精英會」多元化活動

「精英會」匯聚業界尖子，透過舉辦多元化活動團結會員士氣，包括到訪越南，讓前線精英了解亞洲新興樓市概況；以及展開潮州傳統文化之旅，在振奮士氣之餘，亦激勵同事繼續努力。

響應環保節能獲嘉許

集團不遺餘力推動環保節能，不僅獲環境運動委員會主辦的「香港綠色機構認證」頒發減廢證書(卓越級別)及節能證書(基礎級別)，更榮獲中電「創新節能企業大獎2019」的「齊心節能大獎」，以及環境局「戶外燈光約章」鉑金獎，表揚集團對地球可持續發展的貢獻。



榮獲「ISO 14064 – 1:2006」溫室氣體排放盤查證書

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



企業社會責任報告

連續16年獲「商界展關懷」標誌

集團熱心公益，連續16年榮獲由香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表揚集團多方面全力履行社會責任，發揚「關愛」的企業價值。

**「Midland, We Care」系列活動關愛員工**

集團秉承關愛的企業價值，處處關顧員工需要，推出一系列的「Midland, We Care」活動，為員工送上關懷，包括聖誕聯歡茶聚，讓一眾員工共度佳節，以及為員工搜羅不同健康用品及養生食品。

**連續4年榮獲「開心工作間」標誌**

美聯集團以人為本，實踐關愛精神，多年來致力與員工共建優質愉快的工作環境，因而連續4年榮獲由香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局合作推出的「開心工作間」計劃評選為「開心企業」，並獲頒發「開心工作間」標誌，以表揚美聯積極為員工建立和諧友善的工作氛圍。

連續6年支持「學校起動」計劃

集團支持「學校起動」計劃已踏入第6年，持續為夥伴學校香港聖公會何明華會督中學提供全方位支援，包括支持該校學生參與「趁墟做老闆」展銷會並提供相關培訓，以及出席其畢業禮，與學生分享人生經驗，為學子投身社會作好準備。



再度支持「友•導向」計劃

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

連續15年支持善寧會「登山善行」

集團連續15年支持善寧會「登山善行」，參賽隊伍為慈善全力以赴出戰短途賽，寓運動於公益，合力回饋社會，幫助有需要接受善終服務的人士。



參與「公平貿易盃」推廣平等概念

集團積極參與各類公益活動，今年再度派出精英代表參加由香港公平貿易聯盟主辦的「2019公平貿易盃」慈善足球賽，在推廣公平貿易之餘，亦宣揚性別平等概念。經過多輪激烈賽事，集團最後贏得「自強碗」亞軍。



企業社會責任報告



捐贈5,000口罩予獨居長者

集團扎根香港多年，致力回饋社會，有鑒於香港飽受新型肺炎影響、抗疫物資短缺，故由「美聯慈善基金」捐贈5,000個口罩予「竹園神召會」，並組成義工隊，親身到達助該機構位於鑽石山、牛頭角及彩虹區的長者鄰里中心，派發口罩至區內獨居長者的信箱，藉此表達關懷。

支持地產代理監管局海灘清潔日

集團一向積極履行企業社會責任，致力保護環境，故鼎力支持由地產代理監管局及環境保護署合辦的「家在香港——地產代理清潔海岸日」活動，並派出多名地產代理義工出力，在大嶼山水口協助清潔海岸，合力締造潔淨環境。



連續5年榮獲九龍樂善堂嘉許為「愛心企業」

集團多年來鼎力支持九龍樂善堂公益活動，派出義工隊參與「九龍樂善堂全港賣旗日2019」及「樂善之友——樂善共迎中秋日」義工活動，除為樂善堂籌款外，亦向有需要的長者獻上關懷，因而再度獲頒「愛心企業」感謝狀。



環境、社會及管治報告

關於本報告

報告準則

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

匯報原則

本報告根據《環境、社會及管治報告指引》所載四項匯報原則編製：

- **重要性**：我們於本年進行重要性評估，以識別業務營運中的重大環境、社會及管治議題。
- **量化**：收集並定期監察量化指標，藉此檢視環境、社會及管治措施的成效。
- **平衡**：本報告重點匯報我們環境、社會及管治管理的成果及待改善範疇，以期公正展示我們在環境、社會及管治方面的表現。
- **一致性**：採用一致方式，使我們的環境、社會及管治表現可作有意義的比較，並於數據編纂方式及範圍有所改變之處提供注釋。

報告範圍

除內文另有所指，本報告涵蓋自二零一九年一月一日至二零一九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，本報告的報告範圍概無重大改變。

回饋機制

我們重視持份者回饋，以期持續改善我們在環境、社會及管治方面的表現。閣下可就我們在環境、社會及管治方面的管理及表現，隨時與我們分享意見。

- 地址：香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室
- 電郵：esg@midland.com.hk
- 網頁：www.midland.com.hk

我們的環境、社會及管治的管治及管理

環境、社會及管治的管治及管理

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，以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。我們已於本報告年度制定新政策，以期進一步將環境、社會及管治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營運的承諾。

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。本集團遵守包括《防止賄賂條例》(第201章)在內的適用法律及法規，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，包括接受及提供利益的指引。作為預防措施之一，員工亦須披露利益衝突。有關反貪污及利益衝突的詳細政策及指引於員工手冊中訂明。

我們邀請廉政公署(ICAC)代表為前線員工提供培訓，務求提高員工對反貪污實務的意識。課程包括多項主題，涵蓋理解反貪污法律及法規以及避免於營運實務中違法。

本集團亦已制定《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；且已成立舉報小組，負責有效處理本政策所引起的事項，並進一步向審核委員會報告。本集團按投訴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。

我們的環境、社會及管治的管治及管理(續)

持份者參與及重要性評估

本集團努力聽取持份者建議及回饋，以期持續改善環境、社會及管治策略，使其更切合持份者利益。我們於報告年度廣泛接觸不同持份者，藉此加深理解彼等對本集團環境、社會及管治的期望及關注。我們採用多種方式與不同的持份者群體進行有效溝通：

持份者類別	參與渠道
管理層及員工	<ul style="list-style-type: none"> • 全體大會 • 每月例會 • 內聯網論壇 • 內部通訊 • 員工手冊所載申訴渠道 • 問卷調查
投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 股東周年大會 • 年度及中期報告 • 公司網頁 • 投資者通訊 • 問卷調查
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商年度檢討 • 會議
顧客	<ul style="list-style-type: none"> • 社交媒體 • 公司網頁 • 問卷調查
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
媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治的管治及管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

我們需要仔細識別及分析與業務營運有關的環境、社會及管治議題，務求對其進行有效管理。有關評估有助為環境、社會及管治策略及管理方針奠定基礎。我們以循序漸進的方式識別及檢討與業務營運有關的重大環境、社會及管治議題。

1. **識別** 我們檢討行業趨勢及《環境、社會及管治報告指引》，藉此識別出一系列與業務營運有關的潛在環境、社會及管治議題。
2. **排序** 我們透過進行持份者問卷徵詢持份者意見，要求彼等於問卷中按重要程度對與業務營運有關的已識別環境、社會及管治議題進行排序。
3. **審核** 高級管理層進一步檢討問卷調查結果並確認重大環境、社會及管治議題清單。
4. **檢討** 定期檢討環境、社會及管治議題，確保有關議題對本集團具有相關性及重要性。

我們已根據重要性評估識別出15項重大環境、社會及管治議題及其於本報告中的相應章節。

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

我們的顧客

產品及服務責任

本集團顧客主要包括物業發展商、物業買家、業主及租戶。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。我們已於本年制定《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，不斷利用包括實時線上對話、手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。此外，我們亦安排不定期的神秘顧客巡查，藉此監察服務品質並識別出待改善範疇。

我們亦致力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權利。

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》，內容涉及顧客資料(主要以合約文件形式存檔)的處理方式。有關政策已上傳至本公司內聯網供員工參考。

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

我們亦嚴格監控過期合約文件的處理。我們委任合資格回收商，以恰當方式定期處理有關文件。我們為前線員工提供內部培訓，向彼等傳遞我們的要求，並提升彼等對私隱保障的意識。

回饋處理

我們定期與顧客溝通，聽取彼等的意見及回饋，致力持續提升顧客體驗及滿意程度。本集團已為此設立專門處理顧客反饋的顧客關係團隊。我們設有多種溝通渠道以收集回饋，包括顧客熱線、電郵、信函及拜訪。收到投訴後，顧客關係團隊會作進一步調查，與相關部門通力合作，務求及時處理投訴。彼等會與投訴人進行後續討論並達成協議，制定可行的解決方案。處理結果及採取的跟進行動將相應記錄在案。

我們的員工

僱傭政策及勞工準則

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

我們不僅注重法律合規性，且於人力資源策略及政策中秉持以人為本的理念，務求為員工建立一個獲尊重、具生產力及帶來成就感的工作環境，並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。

本集團透過聽取員工建議及回饋，致力滿足其需求，並設有多種平台及機制促進管理層與員工的公開溝通。舉例而言，我們以「Together We Grow」為主題舉行中央專業部門全民大會，其中設有問答環節，供員工向管理層提出彼等的關注，並為提出的問題制定可行的解決方案。員工亦可透過其他溝通渠道表達意見，包括前線員工例會以及不同職級的前線及後勤員工的每月會議。我們亦設有內部申訴渠道，有關渠道已列明於員工手冊中。

我們透過「美勵行動」籌組員工活動，並不時為員工提供福利，以期建立和諧的工作場所並向員工展示關懷。年內，本集團為員工舉辦各式活動，從而增強員工歸屬感及促進工作場所中的協作。我們舉行諸如周年晚宴及茶會之類的聚餐活動，藉此促進部門之間的溝通及理解。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，我們的員工參與了渣打馬拉松，以及分別由香港工會聯合會和香港公平貿易聯盟舉辦的足球比賽。我們籌組不同主題的工作坊，進一步促進工作與生活的平衡。報告年度內，我們為員工舉辦了化妝工作坊及數次的試食工作坊。

本集團致力保障人權，根據我們僱用新員工的指引嚴格禁止僱用童工。

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)

培訓及發展

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

新入職培訓

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

核心培訓

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

專業培訓

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

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，獲僱員再培訓局頒授「人才企業1st」殊榮。與此同時，自地產代理監管局的「地產代理商舖專業進修嘉許獎章」於二零零八年設立以來，本集團已有600多間分行獲頒此獎項。

除內部培訓外，我們亦為員工提供外部培訓、專業證書及考試的津貼，使彼等可緊跟市場發展步伐，並按個人需要參加專業發展課程。前線員工所獲認證將列於「專業代理認證Agent Blog」上其個人頁面中，為彼等提供一個展示資歷的平台。

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

職業健康及安全

本集團關心員工的職業健康及安全，並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。

我們致力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，我們亦清潔並定期檢查及保養包括風扇、隔塵濾網、通風管道及通風櫃等通風系統設備。

報告年度內，概無發生因工死亡事件。

我們的環境

環境管理

我們深知本集團營運可能對環境構成不利影響，且明白為減少有關影響須承擔的責任。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)。本年，我們已制定並實施《環境政策》，致力以更妥善形式管理環境影響，並不斷將環境因素納入決策過程。在不影響產品及服務質素的情況下，我們透過保護自然資源、減少能源消耗、減少並回收廢物此等措施致力保護環境及減少碳足跡。

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

氣候變化及節約能源

本集團深知氣候變化可對業務營運、商界及整體社會構成不利影響，亦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。我們鼓勵員工以電話、視像會議及其他線上溝通工具等其他選項代替出差，務求盡量減少空氣污染及溫室氣體排放。我們根據ISO14064-1:2006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。該報告已經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源自能源消耗，故已制定各種改善措施，旨在提高能源效率及減少能源消耗。為提高辦公室的能源效率，我們已於辦公室及分行安裝節能空調系統、LED燈泡及光管等節能設備，預期可減少20%-30%的能源消耗。我們亦於所有辦公室及分行設備上安裝節能系統及定時裝置，且於營業時間過後將其關上。我們將電腦設置成於閒置兩小時後及午夜過後自動關機，以免浪費電力。

鑑於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。本集團自二零一六年以來一直支持香港環境局《戶外燈光約章》，並有163間分行榮獲「鉅金獎」。我們的努力亦進一步獲香港環境卓越大獎肯定，獲其頒發節能證書（基礎級別）。

我們的環境(續)

廢物管理

鑑於都市固體廢物收費計劃將於未來數年實施，本集團已採取額外措施以加強廢物管理實務。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。我們亦鼓勵前線員工積極聯繫合資格回收商回收廢紙。本集團榮獲減廢證書(卓越級別)以表彰我們的努力。

此外，我們亦於日常營運中採取多項措施，藉此加強廢物管理的工作。我們不僅於指定地點設置回收設施以鼓勵廢物分類，亦已委任一間指定的公司負責紙張回收。我們亦委託供應商以回收碳粉盒。

員工的環保意識

本集團深知改變行為模式對改善環境表現的重要性。我們著力加強員工的環保意識，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4R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	二零一九年表現
能源消耗		
總耗電量	千瓦時	9,444,478
總汽油消耗量	公升	3,777
能源密度	千兆焦耳／每名員工	6.81
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)	9.03
能源間接排放(範圍二) ³	tCO ₂ e	5,700.38
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	1.14
耗水量⁴		
總耗水量	立方米(m ³)	5,836
耗水密度	m ³ ／每名員工	1.16
廢物管理⁵		
棄置光管	件	3,070
回收紙張	公斤	16,434

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四次評估報告》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提出的排放因子。
- 直接溫室氣體排放(範圍一)源自因營運目的使用私家車而產生的燃料消耗，有關數據已根據ISO14064-1:2006標準進行外部審核。
- 間接溫室氣體排放(範圍二)源自總部(已根據ISO14064-1:2006標準進行外部審核)及分行消耗的電力。
- 耗水量只涵蓋分行營運。總部的耗水量微不足道，因此未有就其收集數據進行披露。
- 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。

環境、社會及管治報告

我們的供應鏈

供應鏈概覽

本集團於報告年度內與超過60家供應商合作以支持日常營運。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。於二零一九年，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。

我們致力促進對環境無害的採購常規，於報告年度內制定《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。我們優先考慮提供可持續及對社會負責的產品及服務的供應商。本集團若干供應商已獲得多項環境管理及社會責任的國際認證。

我們盡可能採購環保的產品及服務，致力將日常營運的環境影響降到最低。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

本集團一直致力於回饋經營所在的社區。我們注重促進社會包容及環境保護，並與各種組織合作，致力為我們的社區創造長期價值。

美聯慈善基金於二零零四年成立，美聯物業每月抽出所有二手交易佣金的0.1%，以捐贈該基金。有關款項用於支援慈善組織，以期促進當地社區發展。

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。

我們連續16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。

我們的社區(續)

宣揚社會包容

公益金百萬行

本集團贊助並參加二零一九年一月的公益金50周年百萬行。該活動由公益金舉辦，旨在為家庭及兒童的福利服務籌募資金。我們的團隊由一百名堅定而有熱誠的參與者組成，彼等沿灣仔繞道徒步前行，向社區的弱勢群體展示支持及關懷。

登山善行

本集團連續14年支援由善寧會舉辦的登山善行。我們的參賽團竭盡全力完成了短途賽事，藉參與慈善運動為晚期病患者打氣。

公平貿易盃足球賽

本集團支持二零一九年十月舉辦的公平貿易盃足球賽，藉此進一步宣揚並增進婦女賦權及性別平等。活動籌得資金將用於為巴基斯坦婦女提供衛生管理訓練及衛生產品，以期進一步援助當地婦女。除透過捐款支持活動外，我們的員工亦與甲級女子足球隊進行男女混合足球比賽，藉此宣揚婦女賦權的信息。

「學校起動」計劃

本集團明白下一代將為未來領袖，故深知青年發展的重要性。我們於過去六年持續支持「學校起動」計劃，為貧困學生提供繼續求學及追求未來職業發展的機會。

本年，我們繼續與香港聖公會何明華會督中學共同參與該計劃。我們為該校參與趁墟做老闆的學生提供三節培訓，以期提升彼等的演說及銷售技巧。副主席兼執行董事黃靜怡女士亦於該校畢業典禮上演講，鼓勵學生追求終身學習。

環境、社會及管治報告

我們的社區(續)

宣揚社會包容(續)

「友•導向」師友計劃

本集團於培育未來社會棟樑的過程中進一步納入「以人為本•作育英才」的精神。我們參與由扶貧委員會籌辦的「友•導向」師友計劃，於該計劃下舉辦了一連串活動，例如訪問辦公室及分行、影子實習生及模擬物業銷售，並由員工向高中學生分享經驗。此等活動不僅增進了參與者對地產代理行業的寶貴知識，更可激勵彼等為未來職業生涯做好規劃。

九龍樂善堂賣旗活動

我們的員工參與二零一九年樂善堂賣旗日，於活動中度過了充滿意義且成果豐碩的一天。活動籌得款項將用於支援該組織的醫療、教育、長者及社會服務。

九龍樂善堂中秋義工活動

我們參與九龍樂善堂於八月舉辦的中秋義工活動，藉此將支援服務擴展至長者。參與者於佳節為有需要的長者送上關懷及溫暖，與彼等度過了一個難忘的週末。

竹園區神召會長者探訪活動

本集團與竹園區神召會聯手為長者送上關懷。我們在父親及母親節期間及中秋節籌辦兩次探訪活動，藉此於佳節為長者送上關懷及溫暖。

我們的義工與長者玩小遊戲及唱歌，亦有指導彼等進行若干基本的伸展及運動，以使彼等了解保持身型的方法。

保護環境

二零一九年六月，本集團參與由地產代理監管局及環境保護署合辦的「家在香港—地產代理清潔海岸日」，藉此展示我們對保護海洋及保育海洋生物多樣性的支持。聯同其他來自地產經紀行業的參與者，共100名義工攜手收集了75公斤垃圾，為清理大嶼山水口的海岸線作出貢獻。此次活動不僅可幫助清理海灘雜物，亦能加深員工對海洋污染的認識，進一步鼓勵彼等成為更好的環境保護者。

我們的環境、社會及管治獎項

環境表現獎項

頒發機構	獎項及認可
中電集團	中電二零一九年「創新節能企業大獎」— 齊心節能大獎
香港環境卓越大獎	香港綠色機構
香港環境卓越大獎	減廢證書—卓越級別
香港環境卓越大獎	節能證書—基礎級別
環境局	戶外燈光約章—白金獎

關懷員工及社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
僱員再培訓局	人才企業嘉許計劃—人才企業1st
地產代理監管局	地產代理商舖專業進修嘉許獎章
香港公平貿易聯盟	公平貿易標誌—銅級標誌
求職廣場	二零一九年卓越僱主大獎
求職廣場	二零一九年卓越僱主大獎—卓越創新人才招聘策略大獎
求職廣場	二零一九年卓越僱主大獎—亞太傑出僱主大獎
香港提升快樂指數基金	二零一九年開心工作間推廣計劃—開心企業
香港社會服務聯會	商界展關懷標誌
香港中小型企業總商會	二零一九年友商有良嘉許狀
香港管理專業協會	傑出推銷員獎

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	42
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	空氣排放對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	44
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	44
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	44
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	氣候變化及節約能源	42
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	廢物管理	43
層面A2 資源使用			
一般披露		環境管理	42
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	44
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽	44
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	氣候變化及節約能源	42
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上是否存在任何問題，以及提升水效益計劃及所得成果。	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	42
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	43

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	39
層面B2 健康與安全		
一般披露	職業健康及安全	41
層面B3 發展及培訓		
一般披露	培訓及發展	40-41
層面B4 勞工準則		
一般披露	僱傭政策及勞工準則	39
營運慣例		
層面B5 供應鏈管理		
一般披露	挑選及監察供應商	45
層面B6 產品責任		
一般披露	產品及服務責任	38
層面B7 反貪污		
一般披露	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	45

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之業務載於綜合財務報表附註39。

本集團按經營分部劃分之截至二零一九年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註8。

業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第74頁之綜合收益表。

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。

股息政策

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

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

業務審視

本集團業務之中肯審視、自財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第9頁至第10頁之主席報告、第11頁之策略回顧與規劃及第68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10頁之主席報告及第97頁至第104頁之綜合財務報表附註5。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第68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34頁至第50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16頁至第27頁之企業管治報告。

遵守相關法律及規例的情況

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

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

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零一九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28及附註38。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣854,000元(二零一八年：港幣881,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註19。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27。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣578,359,000元(二零一八年：港幣570,626,000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年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之在任董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

張錦成先生

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

根據本公司之公司細則第87條，張錦成先生、黃永昌先生及何君達先生須於本公司應屆股東周年大會上輪值退任，惟均符合資格及願意重選連任。

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

董事服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

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

獲准許的彌償條文

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

董事會報告

與股份掛鈎協議

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

本公司之購股權計劃詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

購股權計劃

二零零二年購股權計劃

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

(a) 目的

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

(b) 符合資格人士

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

(c) 可予發行之股份總數

二零零二年購股權計劃所有尚未行使購股權可予發行之股份總數為3,604,580股（相當於本公司於本年報日期已發行股份約0.5%）。由於二零零二年購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿，自該日起概無授出購股權。

(d) 每名符合資格人士可獲授上限

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

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

購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之符合資格人士可獲授上限

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

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

(f) 行使購股權之時限

每名按二零零二年購股權計劃之條款接納要約之符合資格人士可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據二零零二年購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得自授出日期起計超過十年。

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

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

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

(i) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

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

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

董事會報告

購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃

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

(a) 目的

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

(b) 參與者

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

(c) 可予發行之股份總數

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

(d) 每名參與者可獲授權益上限

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

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

購股權計劃(續)

二零一六年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授權益上限

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

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

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

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

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

(i) 二零一六年購股權計劃之剩餘年期

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

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權變動

於年內根據二零零二年購股權計劃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						行使期間
			於二零一九年 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	於二零一九年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	
董事									
黃建業先生	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一一年八月一日至 二零一九年 七月三十一日
	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日 至二零一九年 十二月三十一日
黃靜怡女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日 至二零一九年 十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
孫德釗先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	(150,000)	-	-	-	二零一一年八月一日至 二零一九年 七月三十一日
總計			<u>14,568,320</u>	<u>-</u>	<u>(3,754,580)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,813,740</u>	

附註：

- 購股權的歸屬期為自授出日期起至可行使期開始為止。
- 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。
- 本財政年度期後，根據二零零二年購股權計劃，分別授予黃建業先生及黃靜怡女士的本公司3,604,580份購股權及本公司3,604,580份購股權已於二零二零年一月一日失效。
- 本財政年度期後，根據二零一六年購股權計劃，已於二零二零年一月十七日分別授予黃建業先生及黃靜怡女士本公司4,587,150份購股權及本公司4,587,150份購股權。有關所述授出購股權的詳情載於本公司日期為二零二零年一月十七日的公告。

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

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		相關股份數目		總計	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)			
黃建業先生	24,490,000	227,337,824 (附註2)	3,604,580		255,432,404	35.57%
黃靜怡女士	-	-	7,209,160		7,209,160	1.00%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。本公司授出購股權予上述董事的詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
- 該等股份由Sunluck Services Limited持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			相關股份數目		總計	佔相聯法團已發行有投票權股份之概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益	家屬權益/ 配偶 之權益	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益		
美聯工商舖	黃建業先生	12,245,000	1,126,429,677 (附註3)	-	-	434,782,608 (附註4)	1,573,457,285	87.16%
美聯工商舖	黃子華先生	200,000	-	132,000 (附註5)	-	-	332,000	0.02%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	-	-	5	5%
力濤集團有限公司	黃子華先生	5	-	-	-	-	5	5%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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)	255,432,404 (L)	配偶之權益／家屬權益	35.57%
Southern Field Trading Limited(附註2)	227,337,824 (L)	受控法團之權益／法團權益	31.66%
Sunluck Services Limited(附註2)	227,337,824 (L)	實益擁有人／實益權益	31.66%
Sun Life Financial, Inc.(附註3)	86,248,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	12.01%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.(附註3)	86,248,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	12.01%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	80,266,100 (L) 5,982,000 (L)	投資經理／其他權益 受控法團之權益／法團權益	11.18% 0.83%
Edgbaston Investment Partners LLP(附註4)	59,864,000 (L)	投資經理／其他權益	8.34%
Edgbaston Asian Equity Trust(附註4)	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Hosking Partners LLP(附註4)	36,535,129 (L)	投資經理／其他權益	5.09%

備註：(L)－好倉

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接及間接持有之251,827,824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3,604,580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。

於二零二零年一月一日，本公司授予黃建業先生的3,604,580份購股權已失效。此外，於二零二零年一月十七日，本公司授予黃建業先生4,587,150份購股權。

2. 上文提及的兩項227,337,824股普通股與本年報「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擁有權益。

3. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的86,248,100股普通股股份好倉的權益詳情如下：

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

MFS為SLCFS及SLF的附屬公司。因此，SLCFS及SLF被視為於MFS被視為擁有權益的相同數目的普通股中擁有權益。

4. 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零一九年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

載於綜合財務報表附註36之本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已就該等關連／持續關連交易遵守上市規則下之披露規定。

持續關連交易

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

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告披露)

本公司與本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生就該等業主實體合法及實益擁有位於香港之物業(黃建業先生及其聯繫人(但不包括本集團及, 為免產生疑問, 美聯工商舖有限公司及其附屬公司), 作為業主)向本集團成員公司(作為租戶及/或許可權持有人)現有及/或未來就該等物業進行出租及授出許可而訂立日期為二零一九年十月二十三日之租賃及許可框架協議, 期限由二零一九年九月十九日至二零二二年九月十八日(包括首尾兩日)為期三年。出租或授出許可之該等物業用作及將用作本集團地產代理業務之分行、本集團之辦公室及本集團員工之停車位、推廣及宣傳本集團之地產代理業務等。自二零一九年九月十九日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度及自二零二二年一月一日至二零二二年九月十八日期間的年度上限為港幣3,500,000元、港幣6,300,000元、港幣6,900,000元及港幣7,600,000元。本集團訂立的租賃協議/許可協議所涉及的使用權資產, 由二零一九年九月十九日至二零一九年十二月三十一日期間為約港幣3,142,000元, 該筆款項並無超逾上述期內的年度上限。

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一七年十月二十三日之公告披露)

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

董事會報告

持續關連交易(續)

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

5. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃建業先生直接全資擁有之公司Gold Sphere(作為業主)於二零一七年一月四日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一七年一月十日起至二零一九年一月九日止為期兩年，月租為港幣54,000元，並無免租期及續租權。

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告披露)

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

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

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

本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發出的香港核證聘用準則3000(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團上述持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本年報第64頁至第65頁所披露的持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。本公司已將核數師報告副本呈交聯交所。

董事會報告

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於綜合財務報表附註10。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於綜合財務報表附註39。

借款

本集團於二零一九年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註31。

薪酬政策

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

董事於競爭性業務之權益

董事於本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益如下：

黃建業先生自二零一九年十月起獲委任為美聯工商舖之執行董事及主席，並於美聯工商舖擁有權益，而黃靜怡女士於美聯工商舖集團出任董事之職。美聯工商舖集團與本集團從事地產代理、測量及信貸業務。

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

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

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

董事會報告

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於應屆股東周年大會獲續聘連任。

代表董事會

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

主席

黃建業

香港，二零二零年三月二十七日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣1,151,688,000元(二零一八年：港幣942,290,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣489,000,000元(二零一八年：港幣255,500,000元)，及其償還期表列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年以內償還	489,000	255,500

於二零一九年十二月三十一日，資產負債比率為36.9%(二零一八年：17.5%)，資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。流動資金比率為1.1(二零一八年：1.2)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為-5.20%(二零一八年：3.99%)，乃按本集團年度(虧損)/溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一九年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣2,201,556,000元(二零一八年：港幣2,436,318,000元)。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。董事將繼續採取適當財務政策，從而維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零一九年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣58,465,000元(二零一八年：港幣59,572,000元)及港幣61,353,000元(二零一八年：港幣74,796,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣1,917,269,000元(二零一八年：港幣2,326,024,000元)。

本集團之現金及銀行存款以港幣、人民幣及澳門幣列值，而本集團之借貸則以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。

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

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,752,556,000元(二零一八年：港幣2,753,818,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零一九年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣528,899,000元(二零一八年：港幣296,977,000元)。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用6,726名全職僱員(二零一八年：6,563名)，其中5,607名為營業代理、612名為辦公室後勤員工及507名為前線支援員工。

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致美聯集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第74至144頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>物業代理費用的收益確認</p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(t)及6(a)。</p> <p>截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣4,863,700,000元，佔 貴集團所呈報收益的99.6%。</p> <p>收取代理費收入的權利包含可變或以未來事件的結果為條件的代價元素。將收取的實際代理費收入取決於(其中包括)買家與賣家完成交易、基於常規行業慣例的價格折讓及買家選擇的付款計劃而定。</p> <p>管理層估計其在計及過往可收回比率及交易失敗風險以及個別交易的價格折讓後，倘其後與可變代價相關的不確定因素已解決，將不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下很可能收取的物業代理費收入金額。</p> <p>由於管理層已就將須確認的物業代理費用金額作出重大及主觀的判斷及估計，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們了解、評估及測試有關物業代理費用的收益確認的主要管理控制措施(包括相關資訊科技系統)的設計及運作成效。我們已決定就我們的審計而言，我們可倚賴該等控制措施。</p> <p>我們抽樣測試計算過往可收回費率的相關數據。</p> <p>我們抽樣測試根據合約所載條款、交易完成進度及其他相關因素確認的可變代價。我們評估不同代價的估算時亦參考一般市況及管理層對個別訂約方的知識。</p> <p>我們認為已取得的證據及已執行的程序可支持管理層所作的判斷及估計。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>應收賬款減值</p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(i)、5(a)(i)及6(b)。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣2,242,500,000元，其中已確認減值撥備約港幣96,900,000元。</p> <p>貴集團使用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有應收賬款的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。管理層根據彼等對客戶的了解、相關物業交易的完成狀況及市場狀況，識別有減值跡象的應收賬款，並據此就該等應收賬款作出減值撥備。管理層將具有類似信貸風險特征和賬齡情況的剩餘應收賬款分組，及根據各組的過往信貸虧損比率估計預期信貸虧損比率並作出調整，以反映就釐定客戶日後結付應收款項能力屬相關的宏觀經濟因素的現有及前瞻性資料。管理層亦通過考慮其後的償款狀況，評估預期信貸虧損估算是否充足。</p> <p>預期信貸虧損的估計涉及管理層作出重大判斷，釐定不同來源的內部及外部數據使用，以確定過往信貸虧損經驗及就預期未來變動調整這一經驗，而該等因素全部具有一定程度的不確定性，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們有關管理層的應收賬款減值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解、評估及核實管理層於減值評估過程中履行的主要控制措施，尤其是識別已減值應收款及根據全期預期信貸虧損模式計算撥備的方法。 與管理層討論以了解年結日各重大逾期應收賬款的狀況、有關訂約方的資料及其後結款情況(如有)。 根據交易的完成狀況、總體市場狀況及管理層對個別訂約方的了解，對已確認的減值撥備進行抽樣檢查。 抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。 通過抽樣檢查假設的輸入數據，例如過往付款記錄、任何與客戶糾紛或客戶索償的通訊記錄及其後結付記錄，評估管理層對過往信貸虧損率的評估。 通過抽樣檢查假設的輸入數據與外部數據來源，檢查撥備金額的計算及評估管理層評估的信貸風險的預期未來變動。 <p>根據所履行政程序的結果，我們認為管理層在應收賬款減值方面使用的判斷及假設有可得憑據支持。</p>

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭立欽。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十七日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	7	4,883,503	5,010,221
其他收入·淨額	9	2,452	5,882
員工成本	10	(2,457,041)	(2,596,653)
回贈		(1,360,777)	(1,235,698)
廣告及宣傳開支		(62,793)	(52,355)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(63,345)	(706,914)
使用權資產攤銷(租賃)		(648,029)	–
物業及設備折舊		(55,808)	(55,346)
金融資產淨減值		(13,423)	(47,706)
其他經營成本		(268,990)	(270,874)
經營(虧損)/溢利	12	(44,251)	50,557
融資收入	13	631	546
銀行貸款及透支利息	13	(13,331)	(16,711)
租賃負債利息	13	(27,586)	–
應佔合營企業業績	21	27,712	27,849
應佔聯營公司業績	22	(6,601)	16,295
除稅前(虧損)/溢利		(63,426)	78,536
稅項	14	(5,498)	(20,402)
年度權益持有人之(虧損)/溢利		(68,924)	58,134
股息	15	–	22,977
每股(虧損)/盈利	16	港仙	港仙
基本		(9.60)	8.10
攤薄		(9.60)	7.95

綜合全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年度權益持有人之(虧損)/溢利	(68,924)	58,134
其他全面收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值收益	108	1,156
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	405	1,435
年度其他全面收入(扣除稅項)	513	2,591
年度權益持有人之全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)	(68,411)	60,725

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	17	144,469	136,518
使用權資產	18	690,803	–
投資物業	19	77,687	91,160
土地使用權	20	–	1,072
於合營企業之權益	21	45,821	45,637
於聯營公司之權益	22	368,339	376,650
按公平值計入其他全面收入之金融資產	23	4,800	5,635
遞延稅項資產	29	21,227	17,093
應收貸款	24	2,698	4,425
		1,355,844	678,190
流動資產			
應收賬款及其他應收款	25	2,514,757	2,907,556
可收回稅項		29,204	27,102
應收貸款	24	115,323	38,758
短期銀行存款	26	2,260	4,584
現金及現金等價物	26	1,149,428	937,706
		3,810,972	3,915,706
總資產		5,166,816	4,593,896
權益及負債			
權益持有人			
股本	27	71,805	71,805
股份溢價	27	223,505	223,505
儲備	28	1,029,324	1,160,788
權益總額		1,324,634	1,456,098
非流動負債			
遞延稅項負債	29	6,021	3,980
租賃負債	18	241,586	–
		247,607	3,980
流動負債			
應付賬款及其他應付款	30	2,584,713	2,874,810
借款	31	489,000	255,500
租賃負債	18	517,078	–
應付稅項		3,784	3,508
		3,594,575	3,133,818
總負債		3,842,182	3,137,798
權益及負債總額		5,166,816	4,593,896

第74至第144頁的綜合財務報表由董事會於二零二零年三月二十七日批准並由以下代表簽署。

綜合權益變動表

截至二零一九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28)	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	71,805	223,505	1,160,788	1,456,098
首次採納香港財務報告準則第16號之影響(附註3)	-	-	(63,053)	(63,053)
於二零一九年一月一日之經重列結餘	71,805	223,505	1,097,735	1,393,045
全面虧損				
年度虧損	-	-	(68,924)	(68,924)
其他全面收入				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值收益	-	-	108	108
外幣換算差額	-	-	405	405
全面虧損總額	-	-	(68,411)	(68,411)
於二零一九年十二月三十一日	71,805	223,505	1,029,324	1,324,634
於二零一八年一月一日	71,805	223,505	1,158,942	1,454,252
全面收入				
年度溢利	-	-	58,134	58,134
其他全面收入				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值收益	-	-	1,156	1,156
外幣換算差額	-	-	1,435	1,435
全面收入總額	-	-	60,725	60,725
與擁有人進行交易				
已付二零一七年末期股息	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年中中期股息(附註15)	-	-	(22,977)	(22,977)
	-	-	(58,879)	(58,879)
於二零一八年十二月三十一日	71,805	223,505	1,160,788	1,456,098

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	32	697,955	88,207
已付香港利得稅		(8,741)	(97,879)
已付海外稅項		(676)	(551)
已付銀行貸款及透支利息		(13,331)	(16,711)
租賃付款之利息部分		(27,586)	–
經營業務所得／(所用)之現金淨額		647,621	(26,934)
投資業務之現金流量			
購買物業及設備	17	(64,437)	(53,807)
出售投資物業所得款項		10,650	–
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報		943	2,549
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款之減少／(增加)		2,324	(4,584)
已收銀行利息		631	546
已收一家合營企業股息		27,528	31,466
投資業務所用現金淨額		(22,361)	(23,830)
融資活動之現金流量			
租賃付款之本金部分		(644,557)	–
償還銀行貸款		(5,201,200)	(5,337,800)
來自銀行貸款所得款項		5,434,700	5,233,400
已付權益持有人股息		–	(58,879)
融資活動所用現金淨額		(411,057)	(163,279)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		214,203	(214,043)
匯兌差額		937,706	1,158,645
於十二月三十一日之現金及現金等價物	26	(2,481)	(6,896)
		1,149,428	937,706

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務，物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

該等綜合財務報表已於二零二零年三月二十七日獲董事會批准。

2 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。此綜合財務報表乃按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及按公平值計入其他全面收入之金融資產之重估值作出修訂。

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

(a) 於二零一九年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年一月一日開始的財政年度強制執行，採納此新訂香港財務報告準則的影響已披露於附註3。

採納其他新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之財務業績並無重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註披露了自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號「租賃」的新會計政策及闡釋對本集團綜合財務報表的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用簡化追溯法應用新訂準則，當中因首次應用而引起的累計影響於二零一九年一月一日的保留盈利作出調整。比較數字並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號「租賃」編製。新會計政策於附註4(u)披露。

(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團根據之前按香港會計準則第17號的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。承租人於二零一九年一月一日應用於香港、中國及澳門之租賃負債的加權平均遞增借款利率分別為3.7%、5.4%及3.7%。相關使用權資產按追溯基準計量，猶如新規則一直適用，但按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。本集團所確認的使用權資產主要與物業租賃有關。

按承租人的遞增借款利率進行貼現的經營租約承擔與首次採納香港財務報告準則第16號在綜合資產負債表中確認的總租賃負債之間的差額，包括排除短期租賃按直線法確認為費用，及因終止租賃選擇權或責任，或因正進行續租程序採用不同的處理方式。

自二零一九年一月一日起，以前於綜合資產負債表中單獨呈報的土地使用權被歸類為使用權資產的其中一部分。

綜合財務報表附註

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)**(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)**

下表列出各個細列項目之影響，不受影響之細列項目並不包括在內。

綜合資產負債表(節錄)

	於二零一八年 十二月三十一日 原列 港幣千元	首次採納 香港財務報告 準則第16號 的影響 港幣千元	於二零一九年 一月一日 重列 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	–	738,987	738,987
土地使用權	1,072	(1,072)	–
於聯營公司之權益	376,650	(1,710)	374,940
非流動負債			
租賃負債	–	271,657	271,657
流動負債			
租賃負債	–	527,601	527,601
權益			
保留盈利	1,090,344	(63,053)	1,027,291

(b) 對分部資料披露的影響

於二零一九年十二月三十一日的分部資產和分部負債均因會計政策變更而有所增加。租賃負債現已納入分部負債。會計政策變更影響以下分部：

	納入分部資產內 的使用權資產 港幣千元	納入分部負債內 的租賃負債 港幣千元
物業代理業務－住宅物業	684,979	751,967
物業代理業務－工商物業及商舖	5,824	6,697
	690,803	758,664

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

(c) 應用時實際採用的權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜措施：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前評估租賃是否有虧損；
- 將於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月之經營租賃入賬為短期租賃；及
- 在首次應用於計量使用權資產時排除初始直接成本。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次採納日期是否包含租約。相反，對在過渡日期前訂立的合約，本集團以其本來使用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「評估定論有關安排是否包含租約」所作之評估。

4 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

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

(ii) 獨立財務報表

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

(iii) 合營企業

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

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(iv) 聯營公司

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

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

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

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

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

在聯營股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

(b) 分部報告

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

4 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

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

(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。

4 主要會計政策概要(續)

(d) 物業及設備

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

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

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

租賃土地	於租期
樓宇	50年
租賃物業裝修	於租期
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

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

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

(e) 投資物業

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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

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

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

(f) 於合營企業、聯營公司之投資及非金融資產減值

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

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

當且僅當管理債務投資的業務模式變化時，本集團重新分類債務投資。

(ii) 確認及終止確認

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

(iii) 計量

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

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

- 攤銷成本：為收取合約現金流量持有且該等現金流量純粹為本金及利息付款的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用幾率發計入融資收入。取消確認所產生的任何收益或虧損於損益直接確認及於其他收益／(虧損)與匯兌收益及虧損一同呈列。減值虧損於綜合全面收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，惟確認減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。取消確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損自股本重新分類至損益及於其他收益／(虧損)確認。來自該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列及減值開支作為單一項目於綜合全面收益表內呈列。
- 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按公平值計入損益作損益確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)下按淨值呈列。

(h) 抵銷金融工具

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

4 主要會計政策概要(續)

(i) 金融資產減值

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

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的可能性加權估計。

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

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

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

(j) 應收賬款及其他應收款

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

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

有關本集團應收賬款會計的更多詳情，請參閱附註25，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註5。

(k) 應收貸款

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

4 主要會計政策概要(續)

(l) 現金及現金等價物

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

(m) 股本

發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

(n) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(o) 借款

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

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

(p) 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

4 主要會計政策概要(續)

(q) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

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

(r) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

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

4 主要會計政策概要(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款

以權益結算之股份交易

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

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

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

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

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

集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

(s) 撥備

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

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

4 主要會計政策概要(續)

(s) 撥備(續)

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

(t) 收益確認

本集團將本集團一般業務過程中提供物業代理服務、移民顧問服務及借貸服務或其他人士根據租賃使用本集團資產而產生的收入分類為收益。

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策的更多詳情如下：

(i) 物業代理業務的代理費

物業代理業務的代理費在提供服務時(通常為交易方首次達成協議時)確認。

收益為估計代價總額，包括就提供物業代理服務交換所得可變代價的估算。

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

(ii) 移民顧問服務收入

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

(iii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入按直線法確認。

(iv) 網上廣告收入及其他服務收入

網上廣告收入及其他服務收入(包括物業估值、其他廣告宣傳及轉介服務之收入)乃於提供服務時確認。

(v) 應收貸款利息收入及融資收入

應收貸款利息收入及融資收入按時間比例以實際利息法確認。

4 主要會計政策概要(續)

(u) 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。

採納香港財務報告準則第16號前，本集團作為承租人的物業、廠房及設備租賃分類為融資或經營租賃。所有權風險及回報的重大部分由出租人保留的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除已收出租人之任何優惠)以直線法於租期內自綜合收益表扣除。本集團並無將未來期間的經營租賃承擔確認為負債。

根據香港財務報告準則第16號，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。

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。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

4 主要會計政策概要(續)

(u) 租賃(續)

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。

設備及汽車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。短期租賃指租期為十二個月或以下的租賃。低價值租賃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。採納新租賃準則後，本集團毋須對其作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

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。

(v) 股息分派

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

(w) 或然負債

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

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

5 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

本集團就其現金及現金等價物、短期銀行存款、應收貸款及應收賬款及其他應收款面對信貸風險。本集團所面對最大信貸風險為此等金融資產之賬面值。

風險管理

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況及合約條款以定期檢討各個別應收貸款及應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。

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

金融資產減值

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

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收貸款

本集團採用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收貸款的預期信貸虧損。

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

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

應收賬款

本集團的應收賬款就共同信貸風險特徵歸類：

- 一手物業市場交易
- 其他交易

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

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

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

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

為計量預期信貸虧損，該等應收賬款已根據逾期日數歸類。

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

據此，應收賬款於報告期末的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零一九年十二月三十一日

	預期虧損比率 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備		
			個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	0.3%-18.1%	2,071,179	(2,516)	(2,563)	(5,079)
逾期少於30日	0.5%-4.5%	54,459	(10,288)	(345)	(10,633)
逾期31至60日	0.5%-11.7%	18,275	(181)	(165)	(346)
逾期61至90日	0.5%-18.6%	7,129	(213)	(243)	(456)
逾期超過90日	27.4%-100%	91,479	(79,953)	(442)	(80,395)
		2,242,521	(93,151)	(3,758)	(96,909)

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

於二零一八年十二月三十一日

	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)	0.6%-20.0%	2,487,377	(3,941)	(1,773)	(5,714)
逾期少於30日	0.4%-66.7%	40,705	(1,746)	(506)	(2,252)
逾期31至60日	3.1%-81.1%	15,317	(477)	(509)	(986)
逾期61至90日	8.2%-86.1%	6,013	(1,379)	(605)	(1,984)
逾期超過90日	42.9%-100%	136,805	(102,556)	(25,218)	(127,774)
		2,686,217	(110,099)	(28,611)	(138,710)

附註：客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。

就未逾期應收賬款計提的虧損撥備包括源自壞賬及交易告吹的信貸風險。

就逾期應收賬款計提的虧損撥備只包括源自壞賬的信貸風險。

應收款項減值撥備變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	138,710	128,774
年內於損益中確認的減值撥備增加	13,423	47,706
年內作為無法收回款項撇銷的應收款項	(55,224)	(37,770)
於十二月三十一日	96,909	138,710

當合理預期不可收回時即撇銷應收賬款。

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

其他按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 外匯風險

外匯風險源自未來商業交易、已確認資產與負債以及於海外業務之投資淨額。本集團目前並無外匯對沖政策，亦無使用任何遠期合約、外幣借款或其他方法對沖其外匯風險。本集團透過密切監察匯率變動，管理其外匯風險。

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

於結算日，在所有其他變數維持穩定的情況下，倘港幣兌人民幣貶值或升值5%(二零一八年：5%)，本集團的除稅後虧損將減少或增加約港幣9,194,000元(二零一八年除稅後溢利：增加或減少港幣7,544,000元)及其他全面收入將減少或增加港幣11,769,000元(二零一八年：港幣10,473,000元)。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物及借貸以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸餘額(附註31)，使本集團絕無違反借款限額或任何借貸融資契諾(如適用)。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,151,688,000元(二零一八年：港幣942,290,000元)。

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

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

	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
於二零一九年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	2,584,713	-	2,584,713	2,584,713
借款	489,487	-	-	489,487	489,000
租賃負債	-	533,717	247,173	780,890	758,664
	489,487	3,118,430	247,173	3,855,090	3,832,377
於二零一八年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	2,874,810	-	2,874,810	2,874,810
借款	255,698	-	-	255,698	255,500
	255,698	2,874,810	-	3,130,508	3,130,310

(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。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
借款	489,000	255,500
權益總額	1,324,634	1,456,098
資產負債比率	36.9%	17.5%

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	3,810,972	3,915,706
流動負債	3,594,575	3,133,818
流動資金比率	1.1	1.2

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

(c) 公平值估計

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

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入綜合資產負債表：

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

5 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
資產			
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	4,800	–
於二零一八年十二月三十一日			
資產			
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	5,635	–

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註19內披露。

6 關鍵會計估計及判斷

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

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

(a) 收益確認

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

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

(b) 金融資產減值

管理層定期審閱各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值撥備。根據香港財務報告準則第9號計算減值虧損須作出判斷，具體而言，管理層評估各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額釐定是否存在應收款已減值的客觀證據。此證據或包括顯示欠款人之還款能力出現不利變動之可觀察數據，及地區經濟環境導致交易可能出現減值之潛在風險。就餘下的應收賬款（通常不是產生自一手物業市場交易及並無減值客觀證據），則基於12個月期間內最近已完成過往銷售支付情況及該期間相應的過往信貸虧損作出減值評估。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

(c) 投資物業公平值

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19內披露。

6 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅

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

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

(e) 租期

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

以下因素為通常而言最關聯的因素：

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

7 收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收入		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	4,863,656	4,984,090
— 移民顧問服務	7,197	17,464
— 網上廣告	1,533	1,489
— 其他服務	3,048	3,437
	4,875,434	5,006,480
其他收入來源		
— 租金收入	3,082	2,843
— 應收貸款利息收入	4,987	898
總收益	4,883,503	5,010,221

綜合財務報表附註

8 分部資料

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

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

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	4,772,175	91,481	27,512	4,891,168
分部間收益	–	–	(7,665)	(7,665)
來自外部客戶收益	4,772,175	91,481	19,847	4,883,503
收入確認時間				
– 在某個時間點	4,772,175	91,481	3,048	4,866,704
– 隨著時間的推移	–	–	8,730	8,730
租金收入	–	–	3,082	3,082
應收貸款利息收入	–	–	4,987	4,987
	4,772,175	91,481	19,847	4,883,503
分部業績	(23,676)	(13,745)	31,714	(5,707)
使用權資產攤銷(租賃)	(644,435)	(3,490)	(104)	(648,029)
物業及設備折舊	(53,530)	(1,117)	(696)	(55,343)
金融資產淨減值	(13,259)	(164)	–	(13,423)
應佔合營企業業績	–	–	27,712	27,712
應佔聯營公司業績	–	(6,601)	–	(6,601)
投資物業之公平值虧損	–	–	(2,319)	(2,319)
使用權資產減值	(3,907)	(427)	–	(4,334)
增添至物業及設備	63,491	790	156	64,437

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

8 分部資料(續)

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

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。有關概要財務資料，請參閱附註21。

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、融資收入、銀行貸款及透支利息及稅項並不包括於分部業績內。

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

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

分部業績與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(5,707)	143,506
企業開支	(45,019)	(48,805)
融資收入	631	546
銀行貸款及透支利息	(13,331)	(16,711)
綜合收益表之除稅前(虧損)/溢利	(63,426)	78,536

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

	於二零一九年十二月三十一日 物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	4,038,552	415,145	262,420	4,716,117
分部資產包括：				
於合營企業之權益	—	—	45,821	45,821
於聯營公司之權益	—	368,339	—	368,339
分部負債	3,274,774	45,813	21,418	3,342,005

8 分部資料(續)

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

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部資產	4,716,117	4,122,793
企業資產	424,672	448,375
遞延稅項資產	21,227	17,093
按公平值計入其他全面收入之金融資產	4,800	5,635
綜合資產負債表之總資產	5,166,816	4,593,896

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部負債	3,342,005	2,872,418
企業負債	494,156	261,400
遞延稅項負債	6,021	3,980
綜合資產負債表之總負債	3,842,182	3,137,798

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

地區資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,963,912	4,160,330
中國	919,591	849,891
	<u>4,883,503</u>	<u>5,010,221</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

9 其他收入，淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值(虧損)/收益(附註19)	(2,319)	2,465
出售投資物業之收益	170	-
其他	4,601	3,417
	<u>2,452</u>	<u>5,882</u>

10 員工成本，包括董事薪酬

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及津貼	800,326	839,006
佣金	1,587,916	1,709,785
定額供款計劃退休金成本	68,799	47,862
	<u>2,457,041</u>	<u>2,596,653</u>

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

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

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅／ 績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	200	10,083	—	—	10,283
黃靜怡女士	200	7,380	—	18	7,598
黃子華先生	200	9,217	—	18	9,435
張錦成先生	200	1,734	224	18	2,176
	800	28,414	224	54	29,492
非執行董事					
黃永昌先生	260	—	—	—	260
	260	—	—	—	260
獨立非執行董事					
何君達先生	260	—	—	—	260
孫德釗先生	260	—	—	—	260
黃山先生	260	—	—	—	260
	780	—	—	—	780
	1,840	28,414	224	54	30,532

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

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

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

11 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號影響了在中國一手物業市場提供物業代理服務的收益確認時間，與以前年度溢利有關的額外績效獎賞港幣1,450,000元及港幣1,110,000元已分別支付予黃靜怡女士(「黃女士」)及黃子華先生。

(i) 董事薪酬

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一八年：無)。概無向任何董事於年內支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一八年：無)。

(ii) 董事退休福利及終止福利

並無董事在本年度收到或將收到任何退休福利或終止福利(二零一八年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一八年：無)。

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

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無向董事、受有關董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零一八年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註36所披露外，截至本年度末或於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

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

年內五名最高薪酬人士包括三名(二零一八年：三名)董事，其薪酬已於附註11(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零一八年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及津貼	5,110	4,859
酌情花紅	616	746
退休福利成本	36	36
	5,762	5,641

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	1
	2	2

12 經營(虧損)／溢利

經營(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	353	768
使用權資產減值	4,334	—
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	306	307
— 並無產生租金收入	32	119
核數師酬金		
— 審核服務	3,127	3,259
— 中期業績審閱	573	573
匯兌虧損淨額	590	2,682

13 融資收入及成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	631	546
融資成本		
銀行貸款及透支利息	(13,331)	(16,711)
租賃負債利息	(27,586)	-
	(40,917)	(16,711)
融資成本淨額	(40,286)	(16,165)

14 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	6,599	17,132
海外	992	797
遞延稅項(附註29)	(2,093)	2,473
	5,498	20,402

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一八年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按年內之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

本集團除稅前(虧損)/溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(63,426)	78,536
減：應佔合營企業業績	(27,712)	(27,849)
應佔聯營公司業績	6,601	(16,295)
	(84,537)	34,392
按稅率16.5%計算(二零一八年：16.5%)	(13,949)	5,675
其他國家不同稅率之影響	(1,670)	(3,915)
毋須繳稅之收入	(163)	(552)
不可扣稅之支出	1,120	712
動用早前未確認之稅項虧損	(529)	(3,964)
未確認之稅項虧損	19,417	23,613
未確認之其他暫時差額	1,114	(1,340)
其他	158	173
稅項費用	5,498	20,402

綜合財務報表附註

15 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期股息：無（二零一八年：每股股份港幣0.032元）	–	22,977

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

16 每股（虧損）/ 盈利

每股基本及攤薄（虧損）/ 盈利乃按以下各項計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計算每股基本（虧損）/ 盈利之權益持有人應佔（虧損）/ 溢利	(68,924)	58,134
調整聯營公司攤薄事項之影響	–	(1,038)
計算每股攤薄（虧損）/ 盈利之權益持有人應佔（虧損）/ 溢利	(68,924)	57,096
計算每股基本及攤薄（虧損）/ 盈利之股份數目（千股）	718,046	718,046
每股基本（虧損）/ 盈利（港仙）	(9.60)	8.10
每股攤薄（虧損）/ 盈利（港仙）	(9.60)	7.95

每股基本（虧損）/ 盈利按本公司權益持有人應佔（虧損）/ 溢利除年內已發行股份加權平均數目計算。

截至二零一九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和行使聯營公司的可換股票據具反攤薄影響。

在計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，已調整以反映聯營公司行使可換股票據的攤薄影響。由於行使本公司之購股權具反攤薄影響及行使聯營公司的可換股票據不會影響本公司之股份數目，因此本公司股份數目的加權平均數並未有因而調整。

17 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日						
成本值	156,709	284,407	80,012	210,056	6,798	737,982
累積折舊	(96,624)	(248,593)	(66,179)	(184,739)	(5,329)	(601,464)
賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518
添置	-	32,304	4,703	27,430	-	64,437
出售	-	(265)	(88)	-	-	(353)
折舊	(1,124)	(38,964)	(4,310)	(10,880)	(530)	(55,808)
匯兌差額	(11)	(69)	(244)	(1)	-	(325)
期終賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
於二零一九年十二月三十一日						
成本值	156,694	270,881	82,576	237,466	6,798	754,415
累積折舊	(97,744)	(242,061)	(68,682)	(195,600)	(5,859)	(609,946)
賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
於二零一八年一月一日						
成本值	156,747	278,681	79,740	195,790	5,995	716,953
累積折舊	(95,507)	(235,157)	(64,007)	(177,249)	(4,798)	(576,718)
賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	61,240	43,524	15,733	18,541	1,197	140,235
添置	-	31,729	6,192	15,083	803	53,807
出售	-	(324)	(379)	(65)	-	(768)
折舊	(1,124)	(38,401)	(7,017)	(8,237)	(531)	(55,310)
匯兌差額	(31)	(714)	(696)	(5)	-	(1,446)
期終賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518
於二零一八年十二月三十一日						
成本值	156,709	284,407	80,012	210,056	6,798	737,982
累積折舊	(96,624)	(248,593)	(66,179)	(184,739)	(5,329)	(601,464)
賬面淨值	60,085	35,814	13,833	25,317	1,469	136,518

賬面淨值為港幣58,465,000元(二零一八年：港幣59,572,000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31)。

18 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

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 一月一日 (經重列) 港幣千元
物業	689,392	737,528
汽車	397	387
土地使用權	1,014	1,072
	690,803	738,987

年內使用權資產添置為港幣626,537,000元。

(ii) 租賃負債

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 一月一日 (經重列) 港幣千元
非流動	241,586	271,657
流動	517,078	527,601
	758,664	799,258

於截至二零一九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。

18 使用權資產及租賃負債(續)**(b) 於綜合收益表確認之金額**

	二零一九年 港幣千元
使用權資產攤銷	
物業	647,607
汽車	387
土地使用權	35
	648,029
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)	62,445
與可變租賃付款有關並無計入租賃負債的開支(計入辦公室及商舖物業經營租賃費用)	900
租賃負債利息	27,586

於二零一九年十二月三十一日，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。減值港幣4,334,000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735,488,000元。

綜合財務報表附註

19 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期初賬面淨值	91,160	90,591
綜合收益表之公平值變動(附註9)	(2,319)	2,465
出售	(10,480)	–
匯兌差額	(674)	(1,896)
期終賬面淨值	77,687	91,160

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9)。

於二零一九年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司(二零一八年：美聯測量師有限公司)進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業地點	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	48,020	每平方呎(可銷售) 港幣39元至港幣100元 (二零一八年： 每平方呎(可銷售) 港幣40元至港幣118元)	3.00%至4.20% (二零一八年： 3.20%至4.40%)
中國	29,667	每平方米(建築面積) 人民幣180元至 人民幣1,850元 (二零一八年：每平方米 (建築面積)人民幣187元 至人民幣1,730元)	5.50%至6.00% (二零一八年： 4.90%至5.80%)
總額	77,687		

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

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

賬面淨值為港幣61,353,000元(二零一八年：港幣74,796,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註31)。

20 土地使用權

土地使用權指預付經營租賃款項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期初賬面淨值	1,072	1,174
重新分類至使用權資產	(1,072)	-
攤銷	-	(36)
匯兌差額	-	(66)
期終賬面淨值	-	1,072

本集團的土地使用權在二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號後重新分類至使用權資產(見附註3)。

21 於合營企業之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔資產淨值	45,821	45,637

主要合營企業之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

以下財務資料概要指本集團應佔合營企業之權益總額：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初	45,637	49,254
應佔溢利	27,712	27,849
已收股息	(27,528)	(31,466)
年終	45,821	45,637

綜合財務報表附註

21 於合營企業之權益(續)

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

mReferral集團

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產總額	11,638	264
流動資產總額	132,077	111,503
非流動負債總額	(6,403)	–
流動負債總額	(47,817)	(22,521)
資產淨額	89,495	89,246
本集團應佔資產淨額	44,747	44,623
收益	169,297	146,500
權益持有人應佔年度溢利及全面收入總額	55,306	55,057
本集團應佔年度溢利及全面收入總額	27,653	27,529

截至二零一九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27,528,000元(二零一八年：港幣31,466,000元)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

22 於聯營公司之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
上市投資，按成本		
年初	376,650	360,355
會計政策變動的影響	(1,710)	–
應佔(虧損)/溢利	(6,601)	16,295
年終	368,339	376,650

於二零一九年十二月三十一日，上市投資之市值為港幣67,207,000元(二零一八年：港幣126,472,000元)。

主要聯營公司之詳情載於綜合財務報表附註39(c)。

22 於聯營公司之權益(續)

摘錄自上市聯營公司年報之財務資料概要載列如下：

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司#及其附屬公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產總額	903,731	868,591
流動資產總額	707,126	792,529
非流動負債總額	(333,336)	(312,962)
流動負債總額	(181,510)	(227,492)
非控股權益	(7,664)	(7,761)
資產淨額	1,088,347	1,112,905
本集團應佔資產淨額	368,339	376,650
收益	442,126	628,832 *
權益持有人應佔年度(虧損)/溢利	(19,504)	48,148
年度本集團應佔(虧損)/溢利	(6,601)	16,295

僅供識別

* 經重列以順應本年度之呈報

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益無任何重大或然負債及資本承擔，且該等聯營公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債及資本承擔。

23 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	4,800	5,635

本集團之按公平值計入其他全面收入之金融資產乃以美元計值。

綜合財務報表附註

24 應收貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	2,821	5,183
應收貸款－物業按揭貸款	115,200	38,000
應收貸款總額	118,021	43,183
減：非即期部分	(2,698)	(4,425)
即期部分	115,323	38,758

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

有關本集團信貸政策及源自應收貸款的信貸風險的詳情載於附註5(a)(i)。

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

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期	115,323	38,758
一年以上但少於三年	2,698	4,425
	118,021	43,183

25 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款	2,242,521	2,686,217
減：虧損撥備	(96,909)	(138,710)
應收賬款淨額	2,145,612	2,547,507
其他應收款、預付款項及按金	369,145	360,049
	2,514,757	2,907,556

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期(未逾期)	2,066,100	2,481,663
逾期少於30日	43,826	38,453
逾期31至60日	17,929	14,331
逾期61至90日	6,673	4,029
逾期超過90日	11,084	9,031
	2,145,612	2,547,507

應收賬款港幣79,512,000元(二零一八年：港幣65,844,000元)已逾期，惟並無減值。

有關本集團信貸政策及源自應收賬款的信貸風險的詳情載於附註5(a)(i)。

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,917,269,000元(二零一八年：港幣2,326,024,000元)。

綜合財務報表附註

26 現金及銀行結餘

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及銀行結餘	1,151,688	942,290
減：		
到期日由存款日期起計超過三個月之短期銀行存款	(2,260)	(4,584)
於綜合資產負債表及綜合現金流量表之現金及現金等價物	1,149,428	937,706

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括存置於中國之銀行結餘為港幣144,783,000元(二零一八年：港幣111,471,000元)。自中國匯出該等餘額須受中國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

27 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	718,046,005	71,805	223,505	295,310

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一八年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一八年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購股權

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

本公司於二零一六年六月二十三日採納另一項購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)。本公司自採納二零一六年購股權計劃起直至二零一九年十二月三十一日，並無購股權根據二零一六年購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

27 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(b) 購股權(續)

- (i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每股行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一九年	二零一八年
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	-	3,754,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	4.29	3,604,580	3,604,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	3.81	3,604,580	3,604,580
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	3,604,580	3,604,580
		10,813,740	14,568,320

- (ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	4.052	14,568,320	4.052	14,568,320
已失效	4.290	(3,754,580)	-	-
年終	3.970	10,813,740	4.052	14,568,320

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一九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0.58年(二零一八年：1.32年)。

年內概無授出或行使購股權(二零一八年：無)。於二零一九年，並無就根據本公司購股權計劃授出之購股權確認購股權開支(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

28 儲備

	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定準備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 之金融 資產儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	4,917	(11,553)	12	23,208	27,069	2,590	24,201	1,090,344	1,160,788
首次採納香港財務報告準則 第16號之影響(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	(63,053)	(63,053)
於二零一九年一月一日之 重列結餘	4,917	(11,553)	12	23,208	27,069	2,590	24,201	1,027,291	1,097,735
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(68,924)	(68,924)
按公平值計入其他全面收入 之金融資產之公平值收益	-	-	-	-	-	108	-	-	108
外幣換算差額	-	-	-	-	405	-	-	-	405
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	-
僱員購股權計劃 —購股權失效	-	-	-	(6,349)	-	-	-	6,349	-
於二零一九年十二月三十一日	4,917	(11,553)	12	16,859	27,474	2,373	24,201	965,041	1,029,324
於二零一八年一月一日	4,917	(11,553)	12	23,208	25,634	2,922	24,201	1,089,601	1,158,942
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	58,134	58,134
按公平值計入其他全面收入之 金融資產之公平值收益	-	-	-	-	-	1,156	-	-	1,156
外幣換算差額	-	-	-	-	1,435	-	-	-	1,435
出售按公平值計入其他 全面收入之金融資產之 收益轉撥至保留盈利	-	-	-	-	-	(1,488)	-	1,488	-
已付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年中中期股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(22,977)	(22,977)
於二零一八年十二月三十一日	4,917	(11,553)	12	23,208	27,069	2,590	24,201	1,090,344	1,160,788

29 遞延稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	(21,227)	(17,093)
遞延稅項負債	6,021	3,980
	<u>(15,206)</u>	<u>(13,113)</u>

遞延稅項(資產)/負債之變動淨額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	(13,113)	(15,586)
於綜合收益表確認(附註14)	(2,093)	2,473
於十二月三十一日	<u>(15,206)</u>	<u>(13,113)</u>

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	撥備 港幣千元	減速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	(16,037)	(3,391)	(735)	(20,163)
於綜合收益表確認	2,590	(255)	8	2,343
於二零一八年十二月三十一日	(13,447)	(3,646)	(727)	(17,820)
於綜合收益表確認	5,444	(1,607)	(7,244)	(3,407)
於二零一九年十二月三十一日	<u>(8,003)</u>	<u>(5,253)</u>	<u>(7,971)</u>	<u>(21,227)</u>

綜合財務報表附註

29 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值收益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	3,459	1,118	4,577
於綜合收益表確認	130	-	130
於二零一八年十二月三十一日	3,589	1,118	4,707
於綜合收益表確認	2,041	(727)	1,314
於二零一九年十二月三十一日	5,630	391	6,021

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣611,977,000元(二零一八年：港幣555,391,000元)確認遞延稅項資產港幣114,484,000元(二零一八年：港幣105,269,000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111,437,000元(二零一八年：港幣118,667,000元)之稅項虧損將於二零二零年至二零二四年(二零一八年：二零一九年至二零二三年)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2,085,000元(二零一八年：港幣1,807,000元)及港幣1,036,000元(二零一八年：港幣1,363,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	(5,253)	(3,646)
將於十二個月內收回	(15,974)	(13,447)
	(21,227)	(17,093)
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	6,021	3,980

30 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付佣金及回贈	2,127,721	2,400,026
其他應付款及應付費用	456,992	474,784
	<u>2,584,713</u>	<u>2,874,810</u>

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於年結後30日內支付關於已收代理費用相對應之應付佣金及回贈港幣371,064,000元(二零一八年：港幣373,718,000元)。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

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

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

31 借款

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團借款包括須按要求償還條款並分類為流動負債。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
須於一年內償還之銀行貸款	489,000	255,500

借貸融資以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及19)、若干應收賬款(附註25)以及本公司提供之擔保(附註33)作抵押。

借款之實際利率為4.63厘至5.46厘(二零一八年：3.80厘至4.35厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
借款	489,000	255,500	489,000	255,500

綜合財務報表附註

31 借款(續)

公平值按以借款利率4.63厘至5.46厘(二零一八年：3.80厘至4.35厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

借款以港幣列值。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	2,201,556	2,436,318

32 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)/溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營(虧損)/溢利	(44,251)	50,557
使用權資產攤銷(租賃)	648,029	-
物業及設備折舊	55,808	55,346
金融資產淨減值	13,423	47,706
投資物業之公平值(虧損)/收益(附註9)	2,319	(2,465)
出售投資物業之收益(附註9)	(170)	-
出售物業及設備之虧損(附註12)	353	768
使用權資產減值(附註12)	4,334	-
未計營運資金變動前之經營溢利	679,845	151,912
應收貸款變動	(74,838)	(43,183)
應收賬款及其他應收款變動	373,145	(154,356)
應付賬款及其他應付款變動	(280,197)	133,834
經營業務所得之現金淨額	697,955	88,207

32 綜合現金流量表附註(續)

(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
於二零一八年一月一日	359,900	–	359,900
現金流量	(104,400)	–	(104,400)
於二零一八年十二月三十一日	255,500	–	255,500
採納香港財務報告準則 第16號時確認(附註3)	–	799,258	799,258
	255,500	799,258	1,054,758
現金流量	233,500	(644,557)	(411,057)
其他非現金變動	–	603,963	603,963
於二零一九年十二月三十一日	489,000	758,664	1,247,664

33 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,752,556,000元(二零一八年：港幣2,753,818,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零一九年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣528,899,000元(二零一八年：港幣296,977,000元)。

34 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	1,445	3,014
一年後但五年內	1,306	1,973
	2,751	4,987

35 承擔

(a) 資本承擔

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	12,301	513,609
一年後但五年內	–	226,096
	12,301	739,705

本集團為所持辦公室及商舖物業租賃下之承租人，該租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。自二零一九年一月一日起，大部份租賃之未來租賃款項根據附註4(u)所載的政策於綜合資產負債表確認為租賃負債。

36 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收取聯營公司之代理費收入	(i)	63,911	99,035
支付予聯營公司之回贈	(ii)	(21,661)	(27,838)
支付予聯營公司之辦公室物業經營租賃費用	(iii)	–	(2,478)
支付予關連公司之辦公室及商舖物業經營租賃費用	(iv)	–	(5,552)
支付予一位董事之商舖物業經營租賃費用	(v)	–	(370)

附註：

- (i) 收取聯營公司之代理費收入指按雙方互相協定之條款就轉介予聯營公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予聯營公司之回贈指按雙方互相協定之條款就聯營公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 本集團與聯營公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。年內支付予聯營公司之租賃款項為港幣2,484,000元。
- (iv) 於二零一九年一月一日前，本集團與由黃建業先生(「黃先生」)(本公司之董事及黃女士之父親)所擁有之若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據該等協議支付予該等關連公司之租賃款項為港幣4,087,000元。
- (v) 於二零一九年一月一日前，本集團與黃女士(本公司之董事)按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據該協議支付予黃女士之租賃款項為港幣78,000元。

本集團按成本基準與其聯營公司分擔行政及企業服務費。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，聯營公司分擔的開支為港幣9,036,000元(二零一八年：港幣8,189,000元)。

- (b) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干租賃協議，黃先生為該等關連公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣3,142,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，就該等租賃支付的總額為港幣757,000元。

36 重大關連方交易(續)**(c) 應收賬款、應付賬款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款		
應收聯營公司款項	30,294	52,866
應付賬款		
應付聯營公司款項	(15,915)	(24,174)
租賃負債		
應付聯營公司款項	(413)	—
應付關連公司款項	(3,365)	—

(d) 主要管理層補償

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	29,438	33,016
退休福利成本	54	54
	29,492	33,070

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

37 報告期後事項

在二零二零年初新冠肺炎病毒爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整資產負債表後事項。我們認為這對二零一九年十二月三十一日資產或負債的賬面值並無任何重大影響。

38 本公司資產負債表及儲備變動表

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		67	24
應收附屬公司款項		794,800	797,083
可收回稅項		111	62
現金及現金等價物		76	734
		795,054	797,903
總資產		903,555	906,404
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備	(a)	600,135	598,751
權益總額		895,445	894,061
流動負債			
其他應付款及應付費用		7,635	11,905
應付附屬公司款項		475	438
總負債		8,110	12,343
權益及負債總額		903,555	906,404

本公司資產負債表由董事會於二零二零年三月二十七日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

黃子華
董事

綜合財務報表附註

38 本公司資產負債表及儲備變動表(續)

附註(a)本公司儲備變動表

	股本贖回儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	4,917	23,208	108,001	462,625	598,751
年度溢利	-	-	-	1,384	1,384
僱員購股權計劃 — 購股權失效	-	(6,349)	-	6,349	-
於二零一九年十二月三十一日	4,917	16,859	108,001	470,358	600,135
於二零一八年一月一日	4,917	23,208	108,001	439,594	575,720
年度溢利	-	-	-	81,910	81,910
已付二零一七年末期股息	-	-	-	(35,902)	(35,902)
已付二零一八年中中期股息(附註15)	-	-	-	(22,977)	(22,977)
於二零一八年十二月三十一日	4,917	23,208	108,001	462,625	598,751

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。

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情

(a) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零一九年 %	二零一八年 %
Astra Profits Limited(附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
香港置業(地產代理)有限公司	香港	2股股份	物業代理, 香港	100	100
香港置業(中國)有限公司	香港	1股股份	投資控股, 中國	100	100
美聯信貸有限公司	香港	1股股份	借貸業務, 香港	100	100
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股股份	投資控股及經營 互聯網網站, 香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股股份	提供管理服務, 香港	100	100
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股股份	移民顧問服務, 香港	100	100
美聯物業(環球)有限公司	香港	1股股份	推廣海外物業, 香港	100	100
美聯物業(澳門)代理有限公司	澳門	25,000澳門幣	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(澳門)有限公司	澳門	25,000澳門幣	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股股份及 2,000,000股 無投票權遞延股	投資控股, 向集團公司 提供行政及庫務服務, 香港	100	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股股份	物業代理, 香港	100	100

綜合財務報表附註

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(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	
				二零一九年 %	二零一八年 %
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股股份	提供專業測量諮詢及 估值服務, 香港	100	100
寶台有限公司	香港	2股股份	物業投資, 中國	100	100
意興隆有限公司	香港	10,000股股份	物業投資, 香港	100	100
Teston Profits Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
旺亨有限公司	香港	2股股份	物業投資, 香港	100	100
廣州美聯港置房地產代理有限公司 (附註b)	中國	5,606,000美元	物業代理, 中國	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	45,000,000港元	物業代理, 中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	13,510,000美元	物業代理, 中國	100	100
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b)	中國	2,147,000美元	物業代理, 中國	100	100
成都港美聯房地產顧問有限公司 (附註b)	中國	1,065,000美元	物業代理, 中國	100	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b)	中國	5,400,000美元	物業投資, 中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司(附註b)	中國	3,400,000美元	物業代理, 中國	100	100

附註：

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

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(續)

(b) 主要合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	應佔擁有權/表決權/ 溢利攤分之權益百分比	
			二零一九年	二零一八年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
mReferral Corporation (HK) Limited	英屬處女群島	提供按揭轉介服務，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%

(c) 主要聯營公司

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
			二零一九年 %	二零一八年 %
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*	開曼群島	投資控股，香港	33.84	33.84
統怡有限公司	香港	物業投資，香港	33.84	33.84
翱年有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	30.46
承譽國際有限公司	香港	物業投資，香港	30.46	30.46
世承投資有限公司	香港	物業投資，香港	30.46	30.46
立利(香港)有限公司	香港	證券投資，香港	33.84	33.84
Gainwell Group Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	33.84	33.84
輝成環球有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	30.46	30.46

* 僅供識別

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(續)

(c) 主要聯營公司(續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
			二零一九年 %	二零一八年 %
信榮(香港)有限公司	香港	物業投資, 香港	33.84	33.84
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	33.84	33.84
樂權有限公司	香港	向集團公司提供 管理服務, 香港	33.84	33.84
駿聯信貸有限公司	香港	信貸業務, 香港	33.84	33.84
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	提供測量服務, 香港	33.84	33.84
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	向集團公司提供 庫務服務, 香港	33.84	33.84
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84
美聯物業(工商II)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84
美聯物業(工商III)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84
美聯物業(商舖)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情(續)

(c) 主要聯營公司(續)

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
			二零一九年 %	二零一八年 %
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	物業代理, 香港	33.84	33.84
添財(香港)有限公司	香港	物業投資, 香港	33.84	33.84
力濤集團有限公司	英屬處女群島	投資控股, 香港	30.46	30.46
Princeton Residence (HK) Limited	香港	服務型公寓營運, 香港	33.84	33.84
Ruby Hill Ventures Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	33.84	33.84
寶耀控股有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	30.46	30.46
華旋有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	30.46	30.46
德金發展有限公司	香港	物業投資, 香港	33.84	33.84
添威集團有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	33.84	33.84

附加財務資料

下列附加財務資料並不組成第74頁至第144頁所載綜合財務報表的一部分。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，本集團截至二零一九年十二月三十一日的業績（「本年度」）乃根據香港財務報告準則第16號編製，而截至二零一八年十二月三十一日止的業績為根據先前報告的香港會計準則第17號編製。因此，很難比較在不同基礎下準備的財務信息。

因此，本集團提供（僅供參考）於本年度如同根據香港會計準則第17號編製的綜合收益表及綜合資產負債表的說明性列報，以協助了解採納香港財務報告準則第16號所影響的財務狀況。

香港財務報告準則第16號要求承租人就大部分物業租賃確認「使用權」資產及相應租賃負債。於採納香港財務報告準則第16號時，先前於綜合收益表中記錄的經營租賃費用現已由使用權資產攤銷及租賃負債的利息開支取代。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	已刊發		僅供參考
	根據香港財務報告準則第16號呈報 二零一九年 港幣千元	根據香港會計準則第17號呈報 二零一八年 港幣千元	如根據香港會計準則第17號呈報 二零一九年 港幣千元
收益	4,883,503	5,010,221	4,883,503
其他收入，淨額	2,452	5,882	2,452
員工成本	(2,457,041)	(2,596,653)	(2,457,041)
回贈	(1,360,777)	(1,235,698)	(1,360,777)
廣告及宣傳開支	(62,793)	(52,355)	(62,793)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(63,345)	(706,914)	(735,583)
使用權資產攤銷(租賃)	(648,029)	–	–
物業及設備折舊	(55,808)	(55,346)	(55,843)
金融資產淨減值	(13,423)	(47,706)	(13,423)
其他經營成本	(268,990)	(270,874)	(264,656)
經營(虧損)/溢利	(44,251)	50,557	(64,161)
融資收入	631	546	631
銀行貸款及透支利息	(13,331)	(16,711)	(13,331)
租賃負債利息	(27,586)	–	–
應佔合營企業業績	27,712	27,849	27,712
應佔聯營公司業績	(6,601)	16,295	(6,551)
除稅前(虧損)/溢利	(63,426)	78,536	(55,700)
稅項	(5,498)	(20,402)	(5,498)
年度權益持有人之(虧損)/溢利	(68,924)	58,134	(61,198)

附加財務資料

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	已刊發		僅供參考
	根據香港財務報告 準則第16號呈報 二零一九年 港幣千元	根據香港會計準則 第17號呈報 二零一八年 港幣千元	如根據香港會計準則 第17號呈報 二零一九年 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	690,803	–	–
土地使用權	–	1,072	1,014
於聯營公司之權益	368,339	376,650	370,099
其他非流動資產	296,702	300,468	296,702
	1,355,844	678,190	667,815
流動資產	3,810,972	3,915,706	3,810,972
總資產	5,166,816	4,593,896	4,478,787
權益持有人			
股本及股份溢價	295,310	295,310	295,310
儲備	1,029,324	1,160,788	1,099,959
權益總額	1,324,634	1,456,098	1,395,269
非流動負債			
租賃負債	241,586	–	–
其他非流動負債	6,021	3,980	6,021
	247,607	3,980	6,021
流動負債			
租賃負債	517,078	–	–
其他流動負債	3,077,497	3,133,818	3,077,497
	3,594,575	3,133,818	3,077,497
總負債	3,842,182	3,137,798	3,083,518
權益及負債總額	5,166,816	4,593,896	4,478,787

投資物業詳情

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

附註：位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度					
收益	4,883,503	5,010,221	5,294,115	5,076,148	3,906,524
除稅前(虧損)/溢利	(63,426)	78,536	235,068	40,009	(90,589)
本公司權益持有人應佔 (虧損)/溢利	(68,924)	58,134	193,452	10,549	(99,486)
現金流量					
經營業務所得現金 流入/(流出)淨額	647,621	(26,934)	263,433	(43,840)	(37,856)
於年結日					
總資產	5,166,816	4,593,896	4,410,191	3,744,445	3,108,820
總負債	3,842,182	3,137,798	3,048,412	2,560,904	1,578,813
非控制性權益	–	–	–	–	201,635
權益總額	1,324,634	1,456,098	1,361,779	1,183,541	1,530,007
現金及銀行結餘 (包括短期銀行存款)	1,151,688	942,290	1,158,645	876,490	1,303,066
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股數據					
每股基本(虧損)/盈利	(9.60)	8.10	26.94	1.47	(13.86)
每股攤薄(虧損)/盈利	(9.60)	7.95	26.45	1.47	(13.86)
每股股息					
中期	–	3.20	–	23.50	–
末期	–	–	5.00	–	–
總額	–	3.20	5.00	23.50	–



香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

www.midland.com.hk