

# 全速發展 創新為進

Striding forward for Innovation and Progression



## 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	10
策略回顧與規劃	13
董事簡歷	15
企業管治報告	19
企業社會責任報告	31
環境、社會及管治報告	34
董事會報告	51
管理層討論及分析	67
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
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

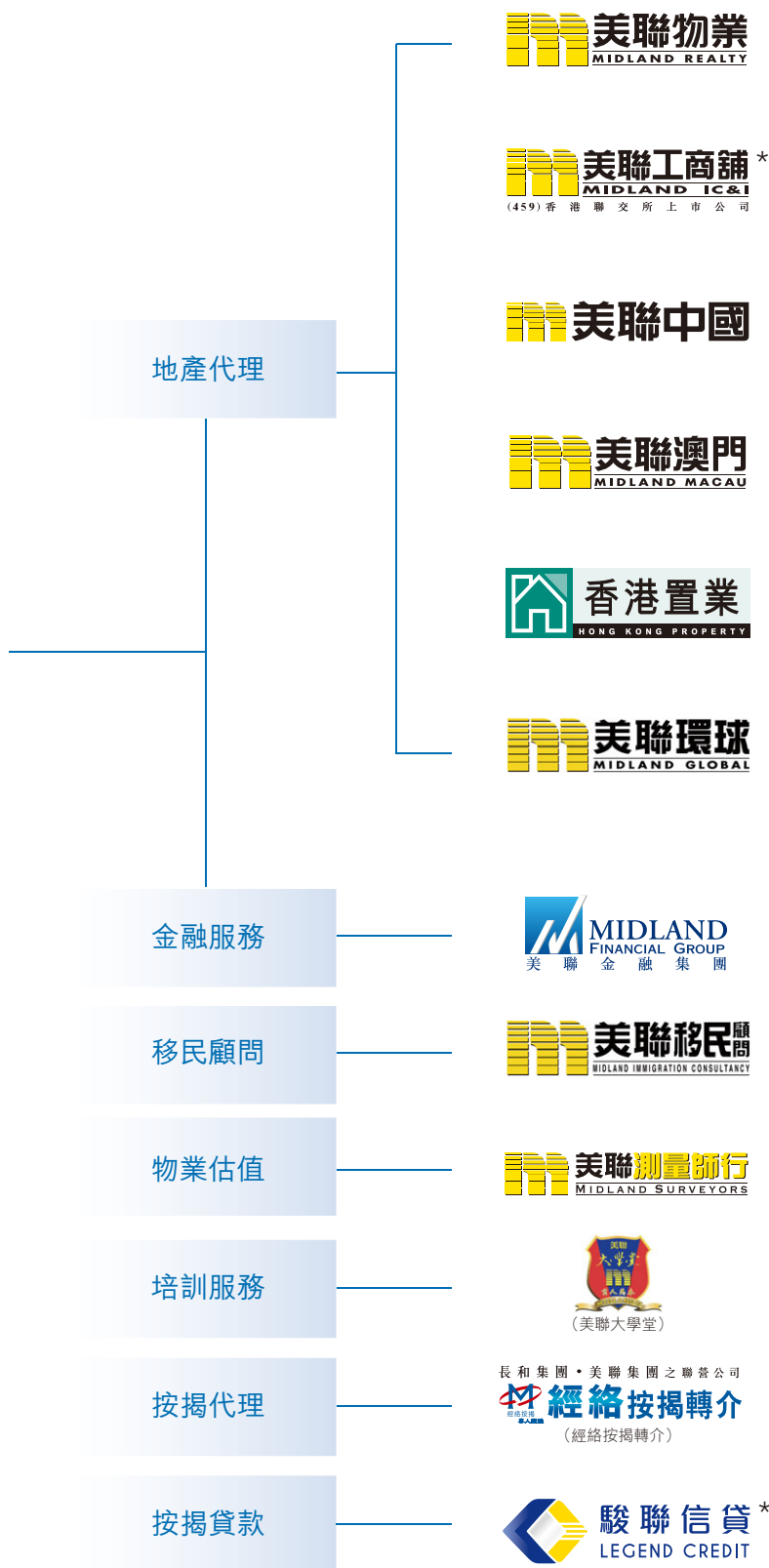
### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

# 策略業務單位



\* 相關機構

策略業務單位

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



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



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



於香港提供住宅物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣及轉介服務



本公司之合營公司，提供獨立理財策劃諮詢服務、保險經紀及理財服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供按揭轉介服務及有關資訊



本公司之相關機構，於香港提供按揭貸款服務

\* 相關機構

## 年度大事及獎項

### 持續發展數碼平台 優化客戶置業體驗

集團針對客戶置業所需，不斷提升網站及手機程式的功能，豐富樓市資訊內容，致力打造專業、創新及貼心的個人流動置業體驗，線上平台的使用量不斷創新高。截至2021年3月底，多項成績破歷史紀錄，包括美聯網站及手機程式錄近2,000萬瀏覽量、即時銀行估價服務使用量錄近42萬次，以及單月新增網上放盤量突破520個，皆創紀錄新高，反映集團革新成效斐然。



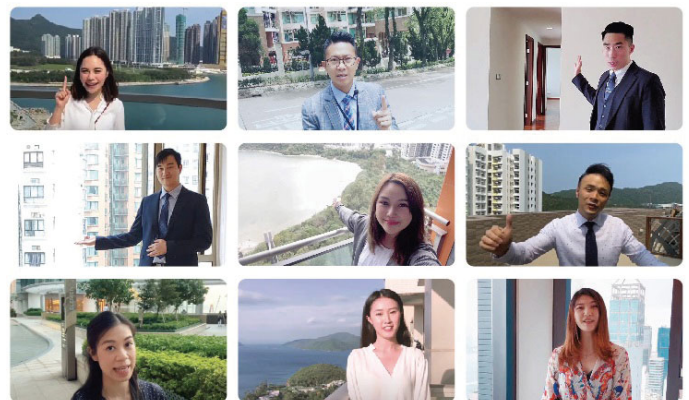
### 囊括「DigiZ Awards」六項大獎

集團因應消費模式的改變及客戶的需求，持續投放資源革新官方網站及手機程式，加入多項貼心功能，令客戶體驗更臻完美。革新成效斐然，深受市場肯定，因而榮獲由《Marketing Magazine》主辦的首屆「DigiZ Awards」共六項大獎，包括「最佳手機程式設計金獎」、「最佳數據表現銀獎」、「最佳使用者介面／體驗銀獎」、「最佳網頁設計銀獎」、「最佳數據應用銅獎」及「最有創意網紅銅獎」，全面肯定其在數碼化方面的成果。



### 全行首推「KOL帶睇樓」 掀代理拍片風潮

因應疫情下置業需求轉移往線上，集團於2020年4月領先全行，首推「KOL帶睇樓」自拍筍盤行動，由前線員工化身「KOL」拍片介紹樓盤，掀起代理拍片推介樓盤的潮流，並大受客戶歡迎及媒體廣泛報道。截至2020年底，集團已推出逾1,800條視頻，跨平台瀏覽量近2,000萬，協助成交眾多千萬豪宅及半億大刁，最快1日極速開單，反映客戶能透過集團隨時隨地物色樓盤，享受更便捷的置業旅程。



年度大事及獎項

勇奪四項「香港投資者關係大獎」

集團致力推行優良企業管治，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」及「最佳投資者團隊」四個大獎，是唯一獲獎之地產代理集團，樹立行業優秀典範。



揚威第52屆「傑出推銷員獎」

集團匯聚及培育業界優秀人才，旗下共17位\*前線精英勇奪香港管理專業協會頒發的第52屆「傑出推銷員獎」殊榮，連續四年得獎人數冠絕全行，當中美聯物業及香港置業更分別連續四年及五年締造全勝佳績，於培育人才上的努力備受各界肯定。



\*包括相關機構「美聯工商舖」

拓展跨行業合作 與客戶攜手締造「美生活」

為向客戶提供更多貼心的置業及增值服務，集團積極拓展跨行業合作，向客戶提供跨越理財、置業、健康、生活等領域的多元化優惠，合作夥伴涵蓋虛擬銀行、保險公司、金融機構、線上分類交易平台，以至眾多知名商戶，務求與客戶攜手締造「美生活」。



連續三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」，服務深受客戶歡迎，更連續三年榮獲香港客戶中心協會頒發獎項肯定，最新獲得的獎項包括「最佳全渠道應用客戶中心」銀獎及「最佳呼入客戶中心」銅獎，與多間大型企業並駕齊驅。



## 年度大事及獎項

### 全新數碼化分行設計

集團為客戶締造完善的客戶體驗，不斷優化分行設計及配備，於日出康城設立全行首家「全電子化」分行，首度引入「數碼樓盤管理系統」，直接連結「全息屏幕」，放盤資料會上載至大數據資料庫，最快一分鐘可將最新訊息實時顯示至100吋全息屏幕，以及店內的其他電子屏幕，為客戶提供最齊全的實時資訊，全面實現「無紙化」。

集團亦已為旗下分行引入獨有的「電子區圖」，除用作內部培訓外，亦可讓客戶透過觸控畫面，掌握最新盤源、樓盤地點及圖則，方便快捷地了解樓盤資訊。未來將有更多分行採用數碼化設計，協助客戶置業安居。



### 贊助樓市節目 強化投資教育

集團秉承「先瞭解，後投資」的理念，致力肩負起投資者教育的重任，連續贊助多個本地知名電視台之樓市及按揭相關節目，由一眾樓市及按揭專家傳授置業及按揭心法，助市民瞭解每區最新置業資訊，加深對整體物業市場的瞭解，以作出精明的入市決定。



### 九度榮獲「發展商最佳合作伙伴大獎」

集團與發展商合作無間，因而榮獲由《資本壹週》「資本傑出發展商大獎」頒發的「傑出發展商合作伙伴—本地物業代理」大獎，九度在此項盛事中獲獎，更是全行唯一獲獎的地產代理。



### 連續八屆榮膺「香港傑出企業(主板組別)」

集團品牌譽滿香港，連續第八屆榮膺《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」，是香港唯一獲得以上殊榮的地產代理，以表揚集團的行業先驅地位。





## 年度大事及獎項

## 舉行年度頒獎禮 嘉許精英振奮士氣

集團深信人才對企業發展極為重要，因此即使在疫情期間難以舉行大型團體活動，但集團仍特別籌辦年度頒獎禮，嘉許在逆市下業績驕人的前線精英。一眾管理層出席頒獎儀式，並鼓勵各精英來年再接再厲，把握機遇，務求再創佳績。



## 「九龍及新界住宅總部」啟用 旺市擴充迎機遇

集團旺市全力擴充，佔地近8,000呎的全新「九龍及新界住宅總部」正式啟用，為前線精英提供「一站式」銷售支援。新總部預設眾多靈活的空間及設施，包括可容納約300人的大型會議廳及展銷廳，可隨時舉行動員會議、籌辦大型樓市講座，以及用作精英培訓基地，以加強及協助團隊做生意，進一步提升前線的競爭力及市場佔有率。



## 新盤連創佳績 獲發展商嘉許

集團緊捉市場商機，於新盤項目連創銷售佳績，深受各大發展商信賴，獲委託獨家代理利奧坊·曦岸、都匯東及The Richmond等多個新盤項目；並勇奪本木、峻源及滿名山等多個新盤之銷售冠軍。



## 優化樓盤管理系統「M One」 助前線把握機遇

為提供全方位支援予前線精英，集團全面優化樓盤管理系統「M One」，提供全新搜尋介面，讓員工可透過手機及平板電腦進行網盤維護管理，以及自訂樓盤計劃書，樓盤及業主資訊即時更新，助前線「隨時隨地做生意」。



## 年度大事及獎項

### 舉辦業界首個大型招聘會 逆市招聘逾千人

集團扎根香港近半世紀，一直與港人同舟共濟。鑑於疫情對本港造成重大打擊，集團特別舉行業界首個大型招聘會，逆市擴充，提供逾千個職位空缺，與港人齊抗疫境。活動反應熱烈，不少求職者在通過即場面試後即時獲聘，在集團展開事業新一頁。



### 首推「雲招聘」廣納賢才

集團領導行業發展，持續廣納賢才，投放資源進行招聘。更因應疫情，全行首推「雲招聘」視頻，由出身不同行業的前線精英現身說法，分享加入地產代理及在美聯發展的心路歷程，冀襄助受疫情影響的人士走出困境，同時堅實集團人才庫。



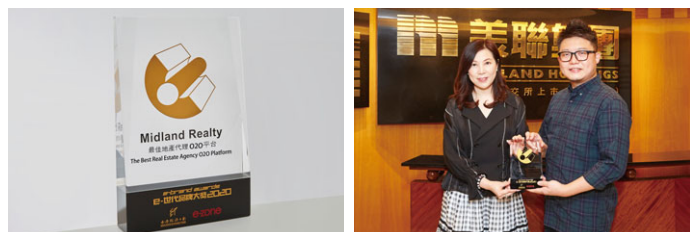
### 贈無線充電器 頒發年度大獎鼓勵員工

集團深信人才是企業最寶貴的財產，因此一直致力為員工打造愉快的工作環境。除提供多元化的培訓及發展機會外，更送出「無線充電板」予所有員工，寓意在逆境中為同事充電打氣。此外，集團亦頒發「優秀團隊獎」、「優秀管理獎」及「傑出員工獎」等三大後勤員工獎項，表揚在過去一年努力耕耘、表現出眾的員工，以鼓勵大家不斷進步，爭取更佳表現。



### 連續四年勇奪「E世代品牌大獎」

集團全速拓展數碼領域，不斷優化其網絡應用，在提升客戶體驗方面成效顯著，連續四年獲《e-zone》「E世代品牌大獎」頒發獎項，肯定集團在推動行業數碼化之貢獻，並再度榮膺「最佳地產代理O2O平台」殊榮，表揚集團在新科技世代下，以創新技術提升服務水平的成就。



# 主席報告

## 業績回顧

Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）宣佈截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣一億三千二百萬元（二零一九年：權益持有人應佔虧損約港幣六千九百萬元）。

報告期內本集團業績得以扭虧為盈，主要由於：(1)以「美聯物業」品牌經營之業務，截至二零二零年十二月三十一日止年度之經營溢利（不計算香港政府於「保就業」計劃下之補貼），較二零一九年上升。「美聯物業」之業績改善基於(a)其於香港之市場佔有率增加（尤其是二手住宅市場）；及(b)優化資源分配導致營運效率得以提升；及(2)獲得香港政府於「保就業」計劃下之補貼。

## 樓價企穩顯市場韌力

儘管本港住宅物業市場在二零二零年年初遭受社會緊張局勢，及新冠肺炎疫情雙重打擊，但是二零二零年全年本港樓價基本持平，可見本港住宅市場仍然十分穩健。二零二零年初，新冠肺炎疫情於本港首次爆發，令不少發展商暫緩推出新盤，阻礙一手樓市場成交，亦導致二手市場成交量大幅下降；但隨著疫情逐漸受控，本港樓價自二零二零年四月下旬起已走出谷底。美聯樓價指數截至二零二零年七月已上升約4%。

於二零二零年初，第一波疫情爆發時，香港住宅市場幾乎陷入停擺；而於第二、三波疫情期間，樓市成交宗數仍然受到確診宗數拖累。惟最新一波疫情似乎對樓市影響甚微，相信市場已消化疫情大部份的負面影響，亦展示本港樓市基礎良好。

## 多重因素改善市場氣氛

環球經濟在二零二零上半年經歷嚴重衰退後，幸於下半年有逐步改善的跡象，其中以亞洲地區的恢復進展最為理想。當中，中國經濟顯著復甦，其穩定的經濟環境大大提升港人信心。此外，全球的超低息環境亦利好市場；在二零二零年八月下旬，美國聯邦儲備局宣佈一項重大政策調整，容許通脹水平於加息前高於2%，市場預期低息率水平將會維持一段長時間。

報告期內，本港一手住宅單位供應短缺，成為有利市場因素。由於二零二零年上半年整體市場氣氛疲弱，不少發展商暫緩推出新盤而只集中銷售貨尾，直至下半年市場狀況漸趨穩定，發展商始加速推出新盤。不少發展商於加推單位時成功提價，市場反應維持良好，顯示本港一手住宅物業潛在需求甚高。同時，政府擱置徵收一手單位空置稅，亦為一手住宅市場進一步帶來舒緩。

二手物業市場亦受惠於政府房屋政策，政府放寬按揭保險的計劃持續增加二手住宅物業需求。土地註冊處數據顯示，二零二零年二手住宅樓宇註冊量較二零一九年同期大增15.2%，較一手住宅物業市場表現更為優勝。當中樓價介乎港幣600萬元至1,000萬元的中價二手單位受惠於政策，帶動成交急升。

## 主席報告

### 睇好前景 借勢優化

二零一九年至二零二零年，香港樓市受到「三連擊」，先有中美貿易戰，繼而出現社會運動，其後的新冠肺炎，皆重擊香港經濟。惟集團於逆境中展現出眾的管治力及應變力。面對危機，集團管理層順應時勢，重新部署，優化人才運用，提升團隊生產力，積極降低營運成本，在多個範疇上取得大幅進步：

- (1) 高層減薪，共渡時艱：本人帶頭減薪四成，為期三個月，所有執行董事亦減薪，首席管理層凍薪，與員工攜手抗疫，以示共渡時艱；
- (2) 提拔賢能，強化管理：貫徹「能者上、平者讓、庸者退」精神，因應生產力及領導力，重新部署前線及後勤管理團隊，提拔有能者為骨幹，從而提升所有生產線的營運效益，成功捕捉疫情放緩期間的旺市機遇；
- (3) 重組分行，減租見效：重組分行網絡，持續調遷「低效分行」；爭取減租成效明顯，整體租金支出減8.5%，去年本地新續約分行平均減租約三成；集團積極考慮調遷或關閉不獲減租的分行，令租金開支達至最大效益；
- (4) 攜手抗疫，營運如常：成立「抗疫小組」制定應變機制及防疫措施，實施分組輪班在家工作制，並引入眾多工作科技應用及防疫物品，推動員工進行線上會議及流動工作方案，在疫情肆虐時，維持全集團流暢營運；及

- (5) 投資科技，優化網絡：加大投放資源發展房地產科技，完善線上搵樓體驗，是為行業內首家推動代理自拍影片介紹物業，掀起行業拍片風潮，不斷優化網站及手機程式，加入虛擬實境(VR)及擴增實境(AR)樓盤影片，於疫情下協助交易。報告期內，集團之廣告及宣傳開支因應市況增加約兩成，善用線上平台推廣，進行精準行銷，以業績表現證實投資卓見成效。

## 前景

### 樓市逐步向好 市場反應熱烈

二零二一年初物業市場表現良好，本集團對未來一年行業前景亦持審慎樂觀的態度。事實上，早於政府在二零二一年二月中放寬限聚令前，本港物業市場表現已有所改善。根據土地註冊處的資料顯示，二零二一年首兩個月的二手住宅物業交易宗數比二零二零年同期大幅上升超過82%。發展商漸轉活躍，市場對新盤推出反應熱烈。

本地住宅物業可分為超級豪宅及中小型兩大市場，分別針對不同客戶群。超級豪宅因為罕貴，愈來愈受非土生土長買家歡迎，不少中外富豪甚至願意「一擲萬金」，付出高昂的「買家印花稅」以購買優質的超級豪宅，這類型物業受到經濟環境的影響相對較少。事實上，本地豪宅市場在經歷過去兩年低迷表現後，已於二零二一年漸見復甦跡象。其中，中半山波老道超級豪宅項目「21 Borrett Road」的一伙單位，以港幣13.6萬元的呎價售出，創下亞洲分層式住宅呎價新高，反映本港樓市正全面向好，預計超級豪宅價格的升幅更有望跑贏中小型物業。

## 疫苗料助環球經濟復甦 香港金融地位穩健

隨著注射疫苗計劃逐步於世界各地實施，預計環球經濟將會於二零二一年下半年有明顯改善。除此之外，各國寬鬆的貨幣政策及有效的財政刺激方案亦有助全球經濟復甦。雖然通脹的恐慌仍為市場添上不明朗因素，但市場共識是於未來一段較長時間保持低息率。

中美關係於美國大選後並未見明顯轉好，不明朗陰霾持續籠罩本港，或會對香港的貿易及財務狀況增添變數。然而香港於這場中美角力中佔有重要地位，足證香港是作為中國與世界各地之間的重要橋樑，市場無需過分憂慮前景。

二零二零年，本港金融市場繼續憑著其強勁的集資能力，共吸引154家公司於本港上市，合共集得港幣3,942億元，當中大型科企新股數目急升。本集團看好香港前景，相信香港的新股上市熱潮會於二零二一年延續。如今年可重新通關，預料本港經濟將會有顯著增長，惟經濟復甦之進展仍需視乎疫情的發展。鑑於疫苗注射計劃已於香港實行，相信經濟好轉指日可待。同時，集團亦意識到近年環球政治及經濟局勢充斥不確定性加上國內房策多變，故集團會時刻保持警覺，密切注視市場發展。

## 鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在世紀疫情下仍然努力不懈，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，二零二一年三月三十日

## 策略回顧與規劃

### 審時度勢 靈活應對挑戰

二零二零年對香港乃至全球都是艱鉅的一年，但集團憑著自強不息的精神，堅定不移與港人共渡時艱。為應對新冠肺炎疫情帶來的挑戰，集團積極協助員工在家工作，同時維持大部分分行的服務及營運。

過去一年，集團透過一系列的改革措施，成功於本地住宅市場，尤其在二手住宅市場方面取得進展。由於本港一手住宅供應持續短缺，帶動本地二手住宅成交宗數不斷上升，相信二手住宅市場的業務對集團的重要性將日益增加。

疫情令市場出現新常態，包括長期低利率的情況預期將帶動市場投資，以及數碼應用更趨普及的情況等等。故即使經濟疲弱，集團仍然積極採取措施逐步提升其銷售營運及數碼科技應用，以增強其競爭力。

### 人事任用及業務調整顯成效

預期市場氣氛漸趨向好，集團早作準備並於二零二零年內在 frontline 管理層方面作出了重要的人事部署，並於啟德及將軍澳兩個擁有大量一手住宅供應的地區創下銷售佳績，效果立竿見影。

儘管本地經濟仍未徹底走出陰霾，但由於市場預期低息環境持續，集團相信買樓自住及投資的需求仍然強勁。二零二零年內，集團推出了一系列策略性改革，旨在增加跨區客戶轉介，令不同地區客戶能聚焦大型重點住宅項目，使其市場佔有率得以提升。

### 積極創新 迎接數碼新世代

在二零二零年，集團於將軍澳的日出康城分店引進「全電子化分行」的服務概念。透過於店內安裝創新的輕觸式屏幕，提供智能地圖及全面的物業資訊，增強客戶體驗之餘，亦令客戶可在非接觸式情況下，獲得最新的樓盤資料。

與此同時，集團持續發展其線上平台，在二零二零年，美聯物業旗下的代理製作超過1,800條樓盤影片，為客戶提供虛擬睇樓渠道。無接觸式睇樓的市場反應十分熱烈，全年影片的觀看次數更高達二千萬次。

除了網上睇樓平台，集團亦積極提升其手機應用程式及網站的功能，令瀏覽量大幅上升。二零二零年內，兩個平台共錄得高達一億五千萬次的瀏覽，而手機應用程式的下載量亦激增50%。憑著集團堅持於數碼領域上的資源投放，我們於「2020年數碼營銷大獎」(DigiZ Awards)中成功贏得六個獎項。

### 適時應務 抓緊機遇

現今世界瞬息萬變，我們相信專注於可控的業務是至關重要，集團已作好準備並有信心於未來抓緊更多本地業務商機。近年來，集團在兩個重點策略上取得良好進展，分別是加強集團於本地二手市場的根基，以及強化集團業務上的數碼應用。展望二零二一年，集團將繼續於各方面致力加強我們的競爭優勢。

市場對於新冠肺炎疫苗注射計劃的實行抱有很大期望。假若中港關口可重新開通，我們深信集團於疫情期間所定下的策略部署將見成效。為準備應對通關後回復正常的跨境活動，集團特別成立新的團隊，專門負責大灣區物業的相關銷售工作，抓緊大灣區帶來的商機。

## 策略回顧與規劃

二零二一年下半年，集團預期物業市場以及通脹均會同步升溫。二零二零年疫情於本港肆虐時，集團於續租時成功爭取到大部分業主減租。惟當本港經濟隨著疫情受控而全面復甦後，集團則需加倍努力以控制相關租金費用事宜。此外，集團會持續致力提升市場佔有率及營運效益。

在香港以至環球疫情未明的情況下，集團將繼續力求進步，積極面對挑戰，與員工共渡時艱。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二一年三月三十日

## 董事簡歷



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

## 執行董事

### 黃建業先生

71歲，為本公司之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過47年經驗。他是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生亦為Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「美聯工商舖」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)之主席及執行董事。黃先生目前為香港專業人士協會榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

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

\* 僅供識別



## 董事簡歷

### 黃靜怡女士

40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、監察及落實本集團之整體企業策略及政策以及企業發展及管治。彼亦負責本集團之整體管理及銷售營運，並監督其他職能，包括財務、專業服務、投資者關係、資訊科技以至企業傳訊等。黃女士在主席辦公室發揮領導作用。黃女士具有紮實之地產行業經驗，並一直對本集團之增長及發展作出重大貢獻。彼表現出優秀領導才能，在帶領本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，使本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。黃女士亦為美聯工商舖之執行董事。

黃女士為香港會計師公會之資深會員。彼畢業於香港大學，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。在加入本集團前，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其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

57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32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

57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。彼在地產代理業務上擁有逾35年之豐富經驗。張先生服務本集團達29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

60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。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

56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

57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34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

64歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務所有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾37年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理以及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。於一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

# 企業管治報告

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

## 企業管治常規

本公司於截至二零二零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

## 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15頁至第18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16頁。董事總經理直接向董事會匯報。本集團相關策略業務單位之高級行政人員負責履行及監察其業務單位之業務營運。

### (iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零二零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26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。

於截至二零二零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。

## 企業管治報告

### 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
<b>執行董事</b>	
黃建業先生	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
張錦成先生	✓
<b>非執行董事</b>	
黃永昌先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
何君達先生	✓
孫德釗先生	✓
黃山先生	✓

## 董事會委員會

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

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

## (i) 執行委員會

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

## 董事會委員會(續)

### (ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，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、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能有足夠資源運作及有效，並考慮風險管理及內部監控事宜之任何主要調查結果；及
- 檢討本集團之財務監控及內部監控系統，並確保管理層已履行其職責建立有效之風險管理及內部監控系統，尤其是有關本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並訂有舉報政策。



## 董事會委員會(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。

於二零二零年，薪酬委員會曾舉行兩次會議。年內，薪酬委員會檢討董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准及檢討本集團之整體薪酬，並考慮就向若干董事授出購股權及向董事會提供建議。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及釐定個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身之薪酬待遇。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1
港幣12,500,001元－港幣13,000,000元	1
港幣13,000,001元－港幣13,500,000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10。

## 企業管治報告

**董事會委員會(續)****(iv) 提名委員會**

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

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

於二零二零年，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。

於二零二零年，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。

## 董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及風險委員會會議及股東大會之出席紀錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險委員會	股東周年大會
<b>執行董事</b>						
黃建業先生(主席)	5/5	不適用	2/2	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	2/2	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
<b>非執行董事</b>						
黃永昌先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
何君達先生	4/5	2/2	1/2	1/1	不適用	1/1
孫德釗先生	5/5	2/2	2/2	1/1	不適用	1/1
黃山先生	5/5	2/2	2/2	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二零二零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。

### 董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零二零年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之綜合財務報表。於編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。

本公司獨立核數師對本集團截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（就其向本集團提供之審核及非審核服務）之酬金載列如下：

	應付或已付之費用	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>向本集團提供之服務</b>		
審核服務	2,527	2,527
中期業績審閱	573	573
其他非審核服務（稅務及其他專業服務）	196	373
費用總額	<u>3,296</u>	<u>3,473</u>

## 風險管理及內部監控

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

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

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

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

來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險獲辨識後會被妥善處理。有關截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行，載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告，並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報，董事會信納本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、員工所接受培訓課程及有關預算之充足度。

## 內幕資料

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

## 公司秘書

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

## 企業管治報告

### 與股東之溝通及投資者關係

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

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案(除純粹有關程序或行政事宜之決議案外)須強制性以按股數投票方式進行表決，而投票表決結果將於聯交所及本公司網站內刊登。根據守則，就股東周年大會而言，將於大會舉行前至少足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](http://www.midland.com.hk))，藉此刊登本公司之公告、通函、通告、財務報告、業務發展、企業管治常規、本公司之最新組織章程大綱及公司細則以及其他資料。

本公司之二零二零年股東周年大會已於二零二零年六月十九日舉行。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二零二零年股東周年大會，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

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

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

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

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

本公司股東提名人選參選董事之程序已刊登於本公司網站。

### (iii) 股東查詢

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

# 企業社會責任報告

## 成立「抗疫小組」 關顧員工健康

集團以同事健康為首要考慮，在疫情爆發之初已成立「抗疫小組」，迅速制定應變機制及防疫措施。除了實施分組輪班制，安排部份同事在家工作，減低感染風險外，亦推行一連串防疫措施，包括訂購口罩及消毒搓手液等防疫裝備予員工使用、暫停大型面對面會議及加強分行和辦公室的清潔消毒等，以確保各部門如常運作，並保障員工健康。



## 大行觀點彰展輿論權威

集團充分發揮輿論權威優勢，在疫情下緊貼樓市市況，藉線上樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應、準確分析等，分享精闢觀點，指引樓市走向，為市場提供專業及實用資訊，展現企業公信力。



## 優質樓市理財講座 實踐資訊教育

集團針對市民對樓市及理財資訊的需求，與本地金融機構合作，舉辦多個免費線上線下講座，除分析樓市走勢外，亦因應市場情況提供最新移民及海外投資資訊，積極履行協助市民置業理財的企業社會責任。

## 連奪區區有「理」比賽四項大獎

美聯向來秉持「關愛」精神，不遺餘力回饋社會，於2020年派出多名前線精英組隊，積極參與由地產代理監管局主辦的「區區有『理』社會服務建議比賽」，攜手改善所在社區環境。最終美聯兩支入圍的參賽隊伍悉數摘獎而回，榮膺四項大獎。當中的「社區更美隊」憑藉流行全球的「清潔跑」一口氣連奪「環保有理」組別金獎，「最具地區特色獎」和「最別出心思獎」共三項大獎，獲獎數量冠全行，充份反映美聯的社區貢獻榮獲各界認可。







### 宣揚「關愛」精神 連續17年獲「商界展關懷」

集團致力宣揚「關愛」企業價值，除了多年來熱心公益，積極動員同事參與各式義工活動外，亦透過搜羅不同與健康生活有關的優惠及活動，為員工送上關懷，因而連續第17年榮獲由「香港社會服務聯會」頒發的「商界展關懷」標誌，以表揚集團多方面全力履行社會責任。

### 致力培訓業界專才 榮獲多方認可

集團重視人才發展，成立「美聯大學堂」培訓及發展業界專才，致力推動行業專業化，更推出手機線上平台，讓同事全天候隨時隨地學習，故除了再次獲「僱員再培訓局」認可為「人才企業」，並因為連續十年成功榮獲嘉許而獲升格為「Super MD」外，更連續第五年及第七年勇奪由JobMarket頒發的「亞太傑出僱主大獎」及「卓越僱主大獎」，並首奪「卓越僱員生活及工作平衡大獎」，彰顯集團在人才培訓及發展方面的卓越成就。



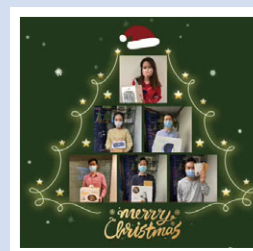
### 第六年榮獲「友商有良」卓越企業嘉許狀

集團秉承「育人為才」的理念，致力提供實習及就業機會予本地在校生及畢業生，助新一代累積職場經驗，為未來事業發展作好準備，因此連續6年榮獲香港中小型企業總商會頒發「友商有良」卓越企業嘉許狀，肯定集團在培育下一代及回饋社會方面的貢獻。



### 連續五年榮獲「開心工作間」標誌

集團以人為本，實踐關愛精神，多年來致力透過各式活動推動工作與生活平衡，與員工共建優質愉快的工作環境，因而連續五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，以表揚集團積極為員工建立和諧友善的工作氛圍。



## 企業社會責任報告



## 連續七年支持「學校起動」計劃

集團連續第七年支持「學校起動」計劃，持續為夥伴學校香港聖公會何明華會督中學提供全方位支援，派出人力資源部代表參與線上「『職』出前路，我做到！生涯規劃日」工作坊，向本地中學生傳授多項面試技巧，增加他們日後求職獲聘的機會，藉此回饋社會。

## 連環職場講座 助青少年及早規劃人生

作為業界龍頭，集團多年來積極培育未來社會棟樑，透過籌辦各式各樣的線上線下職場相關活動，包括線上講座、模擬面試及分享會等，助本地學生深入了解地產代理行業，及早規劃事業，並提升求職面試的技巧、培養正確的工作態度。



## 響應環保節能 屢獲業界嘉許

集團重視保護環境，不遺餘力推動可持續發展，因而榮獲各界認可，包括由「香港綠色機構認證」頒發之「減廢證書(卓越級別)」及「節能證書(基礎級別)」，中電「創新節能企業大獎2020」的「齊心節能大獎」以及由國際標準組織頒發之「ISO 14064-1:2006」溫室氣體排放盤查證書，表揚集團在保護環境方面的貢獻。



## 連續六年獲嘉許為「愛心企業」

集團多年來一直熱心公益，透過支持九龍樂善堂公益活動，關懷樂齡人士，包括贊助該機構的「樂善共迎中秋日—愛心福袋•疫境送暖」活動，贈送載有防疫物品及日用品的福袋予有需要的長者，在逆境下獻上真摯關懷，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**：進行持份者參與及重要性檢討，以確保已識別的環境、社會及管治議題對業務營運及持份者仍屬相關及重大。
- **量化**：收集並定期監察量化指標，藉此檢視環境、社會及管治措施的成效。
- **平衡**：本報告重點匯報我們環境、社會及管治管理的成果及待改善範疇，以期公正展示我們在環境、社會及管治方面的表現。
- **一致性**：採用一致方式，使我們的環境、社會及管治表現可作有意義的比較，並於數據編纂方式及範圍有所改變之處提供註釋。

### 報告範圍

除內文另有所指，本報告涵蓋自二零二零年一月一日至二零二零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，藉此確保業務以合乎道德及可持續方式營運。

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

### 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《防止賄賂條例》(第201章)等適用法律及法規，並已制定內部政策及管控機制，藉此加強管理措施及防止不當及不道德行為。

本集團已知會員工有關賄賂及貪污的預防措施，包括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。員工手冊中已訂明有關反貪污及利益衝突的詳細政策及指引。

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

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。我們亦已成立舉報小組，負責有效處理本政策相關事項，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。我們採用多種方式與不同的持份者組別進行有效溝通：

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

## 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、分析及定期檢討環境、社會及管治議題與我們的業務營運及持份者的相關性，務求對其進行有效管理。有關評估有助為環境、社會及管治策略及管理方針奠定基礎。我們以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** 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重大環境、社會及管治議題。
- 2. 排序** 定期進行持份者問卷調查徵詢持份者意見，要求持份者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。

根據以持份者為導向的重要性評估結果，我們於報告年度內進行了行業研究及同行對標，確保與業務相關的環境、社會及管治議題清單符合行業發展及外部環境變化。為了最佳地反映最新的市場力量及行業趨勢，如全球疫情的影響，我們已更新我們的重大環境、社會及管治議題清單，並新增一項重大議題「社區投資」。重要性檢討結果已於報告年度內由高級管理層核實。下表列出16項重大環境、社會及管治議題及其在本報告內的相應章節。

## 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)

重大議題清單	本報告相應章節
<b>反貪污及合乎道德的業務營運</b>	
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
<b>產品及服務責任</b>	
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
<b>僱傭及勞工準則</b>	
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
<b>環境</b>	
員工的環保意識	員工的環保意識
環境合規	環境管理
<b>我們的社區</b>	
社區投資	我們的社區

## 我們的顧客

### 產品及服務責任

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

我們借助創新科技及數碼應用，不斷利用包括即時線上對話、手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。此外，我們亦安排不定期的神秘顧客巡查，藉此監察服務品質並識別出待改善範疇。

為了在疫情期間維持提供優質的產品及服務，本集團加強數碼化服務的工作。報告年度內，我們推出「自己筍盤自己拍」及「AI•VR看房」，分別讓客戶透過地產代理拍攝的樓盤介紹影片觀看心儀的樓盤，並讓客戶透過採用虛擬實境技術具體化視察不同裝修風格的樓盤。通過這些新方法，可避免群體聚集和面對面的互動，盡量減低客戶的健康風險。同時，我們亦利用創新科技提高不同服務的彈性，確保業務持續運作。

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。前線員工在提供顧客服務期間獲取及儲存合約文件時，必須填寫記錄表。包含顧客個人資料的文件須經整理並鎖於指定地點，以防資料洩漏。本集團每年均抽樣檢查儲存文件，確保已遵守有關政策。

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



## 我們的顧客(續)

### 回饋處理

我們定期與顧客溝通，聽取彼等的意見及回饋，致力持續提升顧客體驗及滿意程度。本集團已為此設立專門處理顧客回饋的顧客關係團隊。我們設有多種溝通渠道以收集顧客回饋，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。有關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<sup>1</sup>。報告期間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。我們按個人經驗及表現等因素，以公平形式進行招聘及晉升。此外，我們亦向員工提供具競爭力及獎勵性的薪酬待遇。

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。員工亦可透過其他溝通渠道表達意見，包括不同職級的前線及後勤員工通過電子渠道參與的每月會議。我們亦設有內部申訴渠道，有關渠道已列明於員工手冊中。

我們透過「美勵行動」籌組員工活動，及不時為員工提供福利，以期營造和諧的工作場所並向員工展示關懷。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，我們推出了一系列由專業教練作示範的辦公室伸展活動短片，推廣健康的工作生活方式。

本集團致力保障人權，根據我們僱用新員工的指引嚴厲禁止僱用童工。

<sup>1</sup> 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。培訓課程按員工的工作性質及職級制定，舉例而言，前線及後勤員工均有專為彼等而設的培訓計劃。

- |              |   |
|--------------|---|
| <b>新入職培訓</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>前線員工</b>：地產代理牌照課程、基礎銷售技巧及營運程序</li> <li>• <b>後勤員工</b>：時間管理、項目管理及辦公室禮儀</li> </ul>   |
| <b>核心培訓</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>認識本集團</b>：企業文化</li> <li>• <b>管理及發展</b>：人力資源管理、銷售管理、自我管理及傑出人才計劃</li> <li>• <b>營運實務</b>：法律與合規、營運流程與技巧以及產品知識</li> <li>• <b>工作及服務技巧</b>：銷售技巧、客戶服務技巧、語言及其他軟技能</li> </ul>   |
| <b>專業培訓</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>傑出人才計劃</b>：專為高潛力員工而設的培訓               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 專為前線及後勤員工而設的「飛虎」系列</li> <li>○ 專為前線行政職員及後勤辦公室助理而設的「PTU」系列</li> </ul> </li> <li>• <b>傑出營銷人才計劃(MDSA)</b>：一系列銷售技巧、演講技巧及管理技巧課程</li> </ul> |

於報告年度內，本集團推出新的學習管理系統，支援員工隨時隨地透過電腦或電子裝置彈性地接受培訓。為提高學習的參與度，該系統支援「一口即食」的學習方式，其中線上課程分為多條短片，可以更有效地理解當中內容。除加強本集團的數碼化發展外，採用此新系統讓學習過程變得更簡單、有效及方便。

本集團為前線員工提供培訓的努力亦得到外部認可。本集團連續10年榮獲僱員再培訓局頒授「人才企業1st」殊榮，並獲嘉許為「Super MD」。與此同時，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800多間分行獲頒此獎項。

## 我們的員工(續)

### 培訓及發展(續)

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。前線員工所獲認證列於「專業代理認證Agent Blog」上其個人頁面中，為彼等提供一個展示資歷的平台。

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

### 職業健康及安全

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

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

自疫情爆發以來，本集團迅速採取各種措施，以保障員工的健康及安全。我們根據衛生署每日發佈的公告，密切監察不斷變化的疫情發展，以確保能及時採取適當措施。為提供安全衛生的工作環境，我們已加強辦公室及分行的消毒工作，並配備充足的衛生設施，如自動消毒噴霧機。我們亦已為員工制定防疫措施指引，包括規定員工在辦公室內必須佩戴口罩，進行日常體溫檢測，採用虛擬會議及推行在家工作安排等。我們亦為員工提供新冠肺炎檢測津貼及抗疫用品。

我們十分重視提高分行及辦公室的室內空氣質素，因其可直接影響員工健康及工作環境的舒適程度。我們已制定《室內空氣質素政策》，內容包括一系列措施，旨在提高工作場所的室內空氣質素。我們已安裝隔塵濾網，藉此減少懸浮粒子進入通風系統。此外，我們亦會為風扇、隔塵濾網、通風管道及通風櫃等通風系統設備進行清潔、定期檢查及保養工作。

報告年度內，概無發生因工死亡事件。

## 我們的環境

### 環境管理

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

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

### 氣候變化及節約能源

本集團深知氣候變化可對業務營運、商界及整體社會構成不利影響。本集團了解我們的溫室氣體排放的影響，故致力於日常營運中尋求減碳機會，以期減少碳足跡。我們鼓勵員工以電話、視像會議及其他線上溝通工具等選項代替出差，務求盡量減少空氣污染及溫室氣體排放。我們根據ISO14064-1:2006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。我們已制定各種改善措施，旨在提高能源效率及減少能源消耗。為提高辦公室及分行的能源效率，我們已安裝節能空調系統、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。此外，我們各分行新安裝的立體字招牌採用LED燈帶，減少約30%的耗電量。我們於節能上的努力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。本集團獲香港環境卓越大獎頒發減廢證書(卓越級別)以表彰我們的努力。

此外，我們亦於日常營運中採取多項措施，藉此加強廢物管理的工作。我們不僅於指定地點設置回收設施以鼓勵廢物分類，亦委任一間指定的公司負責紙張回收。我們亦委託供應商回收碳粉盒，並鼓勵彼等將光管運送至由環境保護署推行的「慳電膽及光管回收計劃」下所設立的回收點。

### 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，不斷提醒員工關於可持續營運的重要性。

## 我們的環境(續)

## 環境表現資料概覽

	單位	二零二零年表現
<b>能源消耗</b>		
總耗電量	千瓦時	8,308,358
總汽油消耗量	公升	6,435
能源密度	千兆焦耳／每名員工	5.33
<b>溫室氣體排放<sup>1</sup></b>		
直接排放(範圍一) <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量(tCO <sub>2</sub> e)	17.12
能源間接排放(範圍二) <sup>3</sup>	tCO <sub>2</sub> e	4,870.87
溫室氣體排放密度	tCO <sub>2</sub> e／每名員工	0.87
<b>耗水量<sup>4</sup></b>		
總耗水量	立方米(m <sup>3</sup> )	7,189.84
耗水密度	m <sup>3</sup> ／每名員工	1.28
<b>廢物管理<sup>5</sup></b>		
棄置光管	件	1,329
棄置電器／零件	件	4,052
回收電器／零件	件	192
回收紙張	公斤	9,875

## 附註：

- 溫室氣體排放量乃根據香港特別行政區環境保護署發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。我們亦於計算溫室氣體排放量時分別參考《政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告》的全球暖化潛勢系數，以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司與香港中華煤氣有限公司的排放因子。
- 直接溫室氣體排放(範圍一)源自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。總部的耗水量並不重大，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。

## 我們的供應鏈

### 我們供應鏈概覽

本集團於報告年度內與超過80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。於二零二零年，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。本集團已制定《綠色採購政策》，並已修訂招標文件，藉此彰顯我們的承諾。我們採用全面的供應管理制度，務求恰當地管理環境及社會風險。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。我們注重培育青少年及促進環境保護。我們與多個組織合作，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17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。

## 環境、社會及管治報告

### 我們的社區(續)

#### 在新冠肺炎期間支援社區

由於新冠肺炎疫情為市民及社區帶來不少挑戰，本集團已積極及迅速地採取行動，支援有需要的人士。於二零二零年初，正值防護裝備需求殷切的時候，我們向居住在荔枝角的長者及殘疾人士等弱勢群體及醫護人員免費派發2,000個口罩。我們亦與竹園區神召會合作，派出義工將5,000個已預先包裝的口罩放入牛頭角獨居長者的信箱內。

#### 培育青少年

本集團明白年輕一代是未來的社會棟樑，故深知青年發展的重要性。我們於過去七年一直支持「學校起動」計劃，為弱勢學生提供繼續升學及追求未來職業發展的機會。今年，我們繼續與香港聖公會何明華會督中學共同參與這項計劃。我們參與了「『職』出前路，我做得！—『學校起動』計劃生涯規劃日」活動，派出一名人力資源專業人員，向學生分享如何準備面試及在求職過程中突圍而出的心得。我們亦為該校提供資助，以優化學生的學習環境。

我們與香港救世軍教育及發展中心合作，於二零二零年九月舉辦為中學生而設的網上「行業分享講座及模擬面試」活動。我們的人力資源專業人員除了向學生簡介地產代理行業外，還分享了求職及面試技巧，並進行一對一網上模擬面試，助他們為日後的工作機會作好準備。

#### 保護環境

為了以創新方式協助解決廢物問題，同時促進員工的身體健康，本集團於二零二零年一月舉辦元朗區「區區有『理』清潔跑」活動。此次義工活動結合慢跑和清潔街道，我們的義工在元朗跑步時拾起沿途垃圾。在義工團隊的共同努力下，在4公里的路程中共收集7袋垃圾。是次活動不僅有助清潔社區，亦提高了員工的環保意識，進一步鼓勵員工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「創新節能企業大獎」2020—齊心節能大獎
地產代理監管局	區區有「理」社區服務建議比賽 —環保有「理」金獎及銅獎
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



## 我們的環境、社會及管治獎項(續)

## 關懷員工及社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
香港仔坊會社會服務中心	「『飛』凡人生—中高齡人士就業延展計劃」—中高齡友善僱主獎
僱員再培訓局	人才企業嘉許計劃—Super MD
地產代理監管局	地產代理商舖專業進修嘉許獎章
地產代理監管局	區區有「理」社區服務建議比賽—最別出心思獎
地產代理監管局	區區有「理」社區服務建議比賽—最具地區特色獎
求職廣場	亞太傑出僱主大獎
求職廣場	卓越僱主大獎
求職廣場	卓越生活及工作平衡大獎
香港提升快樂指數基金	二零二零年開心工作間推廣計劃—開心企業
香港社會服務聯會	15年Plus「商界展關懷」標誌
香港管理專業協會	傑出推銷員獎
香港中小型企業總商會	二零二零年5+「友商有良」卓越企業嘉許狀
九龍樂善堂	愛心企業
青年企業家發展局	「最佳商校伙伴」2019-20

## 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
<b>A. 環境</b>			
<b>層面A1 排放物</b>			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	空氣排放對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A1.2	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	45
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	氣候變化及節約能源	43
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	44
<b>層面A2 資源使用</b>			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽	45
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	氣候變化及節約能源	43
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，以及提升用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
<b>層面A3 環境及天然資源</b>			
一般披露		環境管理	43
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	員工的環保意識	44

## 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>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1 僱傭</b>		
一般披露	僱傭政策及勞工準則	40
<b>層面B2 健康與安全</b>		
一般披露	職業健康及安全	42
<b>層面B3 發展及培訓</b>		
一般披露	培訓及發展	41-42
<b>層面B4 勞工準則</b>		
一般披露	僱傭政策及勞工準則	40
<b>營運慣例</b>		
<b>層面B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	挑選及監察供應商	46
<b>層面B6 產品責任</b>		
一般披露	產品及服務責任	39
<b>層面B7 反貪污</b>		
一般披露	合乎道德的業務營運	35
<b>社區</b>		
<b>層面B8 社區投資</b>		
一般披露	我們的社區投資	46

# 董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零二零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36。

本集團按經營分部劃分之截至二零二零年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註7。

## 業績及分派

本集團截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度分派之中期股息詳情載於綜合財務報表附註14。

## 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10頁至第12頁之主席報告、第13頁至第14頁之策略回顧與規劃及第67頁至第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10頁至第12頁之主席報告及第96頁至第104頁之綜合財務報表附註4。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第67頁至第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19頁至第30頁之企業管治報告。

#### 遵守相關法律及規例的情況

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

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

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

## 董事會報告

### 儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註26及附註35。

### 慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣1,223,000元(二零一九年：港幣854,000元)。

### 物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 投資物業

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

### 股本

本公司於年內股本之詳情載於綜合財務報表附註25。

### 優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

### 可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣278,513,000元(二零一九年：港幣578,359,000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

於截至二零二零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，黃靜怡女士、黃子華先生及孫德釗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；以及進一步激發及激勵此等符合資格人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 符合資格人士

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

(c) 可予發行之股份總數

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股股份（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

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

二零一六年購股權計劃下就可授出的購股權及所有尚未行使的已授出購股權可予發行之股份總數分別為26,728,000股股份及9,174,300股股份(相當於本公司於本年報日期已發行股份約3.72%及1.28%)。

## (d) 每名參與者可獲授權益上限

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

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

## 購股權計劃(續)

### 二零一六年購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授權益上限

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

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

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

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

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

(i) 二零一六年購股權計劃之剩餘年期

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

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

## 本公司購股權變動

於年內根據二零零二年購股權計劃及二零一六年購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目						行使期間
			於二零二零年 一月一日 尚未行使 之餘額 (附註3)	於年內授出	於年內失效 (附註3)	於年內註銷	於年內行使	於二零二零年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	
<b>董事</b>									
黃建業先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零二零年 一月十七日	1.09 (附註2)	-	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
黃靜怡女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一二年一月一日至 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
	二零二零年 一月十七日	1.09 (附註2)	-	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
總計			<u>10,813,740</u>	<u>9,174,300</u>	<u>(7,209,160)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,778,880</u>	

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 本公司股份在緊接購股權授出日期之前的收市價為港幣1.08元。
- 於二零二零年一月一日，根據二零零二年購股權計劃分別授予黃建業先生的本公司3,604,580份購股權及黃靜怡女士的本公司3,604,580份購股權已失效。
- 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。

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3r(iii)提供。

## 董事會報告

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		相關股份數目		總計	佔本公司 已發行有 投票權股份 之概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)			
黃建業先生	24,490,000	227,337,824 (附註2)	4,587,150		256,414,974	35.71%
黃靜怡女士	-	-	8,191,730		8,191,730	1.14%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事會報告

## 董事購入股份或債權證之權利

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

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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)	256,414,974 (L)	配偶之權益／家屬權益	35.71%
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)	93,766,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	13.06%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.(附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	13.06%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	89,710,100 (L)	投資經理／其他權益	12.49%
	4,056,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	0.57%
Edgbaston Investment Partners LLP(附註4)	43,016,000 (L)	投資經理／其他權益	5.99%
林源慶(附註4)	18,456,000 (L)	實益擁有人／實益權益	2.57%
	17,978,000 (L)	配偶之權益／家屬權益	2.50%

備註：(L)－好倉

## 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4,587,150股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生擁有／被視為擁有權益的同一批普通股及相關股份中擁有權益。
2. 上文提述的兩項227,337,824股普通股股份與本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露黃建業先生被視為擁有權益之同一批本公司普通股股份有關。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的本公司之普通股股份中擁有權益。
3. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的93,766,100股普通股股份好倉的權益詳情如下：  
  
Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) 透過本身及其100%受控法團於93,766,100股普通股股份中擁有權益。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (「SLCFS」) 擁有95.99%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」) 擁有99.92%權益的附屬公司。SLF(US)I為SLF的間接全資附屬公司。  
  
MFS為SLCFS及SLF的附屬公司。因此，SLCFS及SLF被視為於MFS被視為擁有權益的相同數目的普通股股份中擁有權益。
4. 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 管理合約

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

## 主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零二零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34之本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已就該等關連／持續關連交易遵守上市規則下之披露規定。

## 董事會報告

## 持續關連交易

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

1. 茲提述(i)本公司日期為二零二零年十月十九日的公告，內容有關以實物分派Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「美聯工商舖」)股份之方式宣派中期股息(「美聯分派」)；(ii)美聯工商舖與Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)在美聯分派後刊發日期為二零二零年十一月十七日的公告；及(iii)美聯工商舖與Wealth Builder刊發日期為二零二零年十二月二十八日的公告，內容有關結好證券有限公司代表Wealth Builder就美聯工商舖全部已發行股份作出之無條件強制性現金要約(「要約」)(本公司主席兼執行董事黃建業先生及其間接全資附屬公司Wealth Builder及Sunluck Services Limited已擁有或將予收購之股份除外)。於美聯分派及要約後，黃建業先生(彼直接及間接擁有本公司全部已發行股份約36.97%權益)直接及透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck Services Limited於930,463,428股美聯工商舖股份中擁有權益(佔美聯工商舖全部已發行股份約51.54%)。鑒於美聯工商舖成為黃建業先生之聯繫人，美聯工商舖成為本公司之關連人士。因此，本公司與美聯工商舖於二零二一年二月八日訂立互薦服務協議(「二零二一互薦服務協議」)，內容有關本集團與美聯工商舖及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)相關成員公司之間就二零二零年十一月十六日至二零二三年十一月十五日期間提供互薦服務，據此，本集團可不時向美聯工商舖集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)工商物業及商舖之地產代理業務，而美聯工商舖集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國住宅物業之地產代理業務(「互薦交易」)。互薦交易乃按個別個案基準進行及屬一般商務條款。

根據二零二一互薦服務協議，本集團就二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度已付／應付予美聯工商舖集團之轉介費用之建議年度上限分別為港幣10,000,000元及港幣50,000,000元，而美聯工商舖集團就二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度已付／應付予本集團之轉介費用之建議年度上限分別為港幣15,000,000元及港幣110,000,000元。

就二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間，(i)本集團根據二零二一互薦服務協議，已付／應付予美聯工商舖集團；及(ii)美聯工商舖集團根據二零二一互薦服務協議，已付／應付予本集團之轉介費用總值分別約為港幣4,600,000元及港幣10,000,000元，該兩項金額均無超逾該期間之相關上限總值。

互薦交易如個別或合計超過上市規則第14A.76(2)條項下分別就收取或支付本公司轉介費用而豁免遵守通函及股東批准規定的限額(「豁免限額」)，將須待據二零二一互薦服務協議擬進行之互薦交易及其對本公司之建議年度上限經本公司獨立股東根據上市規則批准。為免生疑問，在二零二一互薦服務協議期間訂立的互薦交易如超出本公司的豁免限額，將僅在獲得本公司獨立股東批准後才會生效。



## 持續關連交易(續)

本公司將於二零二一年四月一日舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二一互薦服務協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。有關二零二一互薦服務協議及年度上限的詳情已分別載於本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年三月十五日的公告及通函。

2. 本公司與本公司主席、執行董事兼主要股東黃建業先生就該等業主實體(黃建業先生及其聯繫人(但不包括本集團及，為免產生疑問，美聯工商舖集團)，作為業主)合法及實益擁有位於香港的物業向本集團成員公司(作為租戶及/或許可權持有人)現有及/或未來就該等物業進行出租及授出許可而訂立日期為二零一九年十月二十三日之租賃及許可框架協議，期限由二零一九年九月十九日至二零二二年九月十八日(包括首尾兩日)為期三年。出租或授出許可之該等物業用作及將用作本集團地產代理業務之分行、本集團之辦公室及本集團員工之停車位、推廣及宣傳本集團之地產代理業務等。自二零一九年九月十九日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度及自二零二二年一月一日至二零二二年九月十八日期間的年度上限為港幣3,500,000元、港幣6,300,000元、港幣6,900,000元及港幣7,600,000元。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度訂立的租賃協議/許可協議所涉及的使用權資產為約港幣5,269,000元，該筆款項並無超逾上述年內的年度上限。有關上述交易及年度上限的詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十三日的公告。

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63頁至第64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9。

### 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零二零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36。

### 借款

本集團於二零二零年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

### 薪酬政策

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

### 董事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

本集團截至二零二零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，二零二一年三月三十日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣940,608,000元(二零一九年：港幣1,151,688,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣228,000,000元(二零一九年：港幣489,000,000元)，及其償還期表列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年以內償還	228,000	489,000

於二零二零年十二月三十一日，資產負債比率為20.9%(二零一九年：36.9%)，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(二零一九年：1.1)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為12.10%(二零一九年：-5.20%)，乃按本集團年度溢利/(虧損)相對權益總額的比率計算。

於二零二零年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣2,513,800,000元(二零一九年：港幣2,201,556,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣57,358,000元(二零一九年：港幣58,465,000元)及港幣43,820,000元(二零一九年：港幣61,353,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣2,558,785,000元(二零一九年：港幣1,917,269,000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。

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有2,000股本公司已發行股份分派1,700股由本集團持有的Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*股份(「美聯工商舖股份」)的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數610,976,997股美聯工商舖股份(總公平值約港幣363,040,000元)已於本年度確認分派。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖集團不再於本公司的綜合財務報表中列作本集團之聯營公司入賬。就此而言，已於本年度確認出售聯營公司之虧損港幣1,555,000元。有關以上交易之詳情已披露於本公司日期為二零二零年十月十九日之公告。

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。

\* 僅供識別

## 財務回顧(續)

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元(二零一九年：港幣2,752,556,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零二零年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣277,466,000元(二零一九年：港幣528,899,000元)。

### 僱員資料

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用7,176名全職僱員(二零一九年：6,726名)，其中6,049名為營業代理、634名為辦公室後勤員工及493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146頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>物業代理費用的收益確認</b></p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註3(t)及5(a)。</p> <p>截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣4,959,600,000元，佔 貴集團所呈報收益的99.6%。</p> <p>收取代理費收入的權利包含可變或以未來事件的結果為條件的代價元素。將收取的實際代理費收入取決於(其中包括)買家與賣家完成交易、基於常規行業慣例的價格折讓及買家選擇的付款計劃而定。</p> <p>管理層估計其在計及過往可收回比率及交易失敗風險以及個別交易的價格折讓後，倘其後與可變代價相關的不確定因素已解決，將不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下很可能收取的物業代理費收入金額。</p> <p>由於可變代價的估算存有高度的估計不確定性，故我們集中關注此領域。鑒於管理層在挑選方法及資料時須作出重大且主觀的判斷，評估確認收益時涉及的內在風險被視為重大。</p>	<p>我們了解管理層在確認物業代理費用收益方面的內部控制及評估程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素的水平，藉此評核重大失實陳述的內在風險。</p> <p>我們評測在確認物業代理費收益方面，主要管理控制(包括相關資訊科技系統)的設計和運作是否有效。</p> <p>我們將先前估計與實際結果相比較，藉以作出追溯審查，並評估過往期間對確認收益的估算結果，從而評核管理層的估算程序是否有效。</p> <p>我們抽樣測試計算過往可收回費率的相關數據。</p> <p>我們抽樣測試根據合約所載條款、交易完成進度及其他相關因素確認的可變代價。我們評估不同代價的估算時亦參考一般市況及管理層對個別訂約方的知識。</p> <p>根據上述所履行程序，我們認為管理層在確認物業代理費用收益時所作的判斷及估計有可得憑據支持。</p>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>應收賬款減值</b></p> <p>有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註3(i)、4(a)(i)及5(b)。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣2,904,100,000元，對此已確認減值撥備約港幣108,200,000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。</p> <p>預期信貸虧損的估計涉及管理層作出重大判斷，釐定不同來源的內部及外部數據使用，以確定過往信貸虧損經驗及就預期未來變動調整這一經驗，而該等因素全部具有一定程度的不確定性，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們了解管理層在應收賬款方面的內部控制及減值評估程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素的水平，藉此評核重大失實陳述的內在風險。</p> <p>我們評核在減值評估程序方面，管理層作出的主要控制是否有效，尤其著重在確認已減值應收款及按全期預期信貸虧損模型計算撥備。</p> <p>我們將先前估計與實際結果相比較，藉以作出追溯審核，並評估過往期間對應收賬款減值的估算結果，從而評核管理層的估算程序是否有效。</p> <p>我們與管理層討論以了解年結日各重大逾期應收賬款的狀況、有關訂約方的資料及其後結款情況(如有)。</p> <p>我們根據交易的完成狀況、總體市場狀況及管理層對個別訂約方的了解，對已確認的減值撥備進行抽樣檢查。</p> <p>我們抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。</p> <p>我們透過抽樣檢查所作假設的輸入數據，例如過往付款記錄、任何與客戶糾紛或客戶索償的通訊記錄及其後結付記錄，評估管理層對過往信貸虧損率的評估。</p> <p>我們通過抽樣檢查假設的輸入數據與外部數據來源，核查撥備金額的計算及評估管理層評估的信貸風險的預期未來變動。</p> <p>根據所履程序的結果，我們認為管理層在應收賬款減值方面使用的判斷及假設有可得憑據支持。</p>



## 獨立核數師報告

### 其他信息

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

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

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

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

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，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，二零二一年三月三十日

# 綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	6	4,981,920	4,883,503
其他收入·淨額	8	209,371	2,452
員工成本	9	(2,445,231)	(2,457,041)
回贈		(1,500,477)	(1,360,777)
廣告及宣傳開支		(75,679)	(62,793)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(62,874)	(63,345)
使用權資產攤銷(租賃)		(591,686)	(648,029)
物業及設備折舊		(50,301)	(55,808)
金融資產淨減值		(27,631)	(13,423)
其他經營成本	11	(267,669)	(268,990)
經營溢利/(虧損)		169,743	(44,251)
融資收入	12	471	631
銀行貸款及透支利息	12	(12,213)	(13,331)
租賃負債利息	12	(21,885)	(27,586)
應佔合營企業業績	19	17,650	27,712
應佔聯營公司業績	20	(3,744)	(6,601)
除稅前溢利/(虧損)		150,022	(63,426)
稅項	13	(18,168)	(5,498)
權益持有人應佔本年度之溢利/(虧損)		131,854	(68,924)
股息	14	363,040	—
每股盈利/(虧損)	15	港仙	港仙
基本		18.36	(9.60)
攤薄		18.36	(9.60)

# 綜合全面收入報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之溢利／(虧損)	131,854	(68,924)
其他全面(虧損)／收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值(虧損)／收益	(35)	108
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(6,212)	405
年度其他全面(虧損)／收入(扣除稅項)	(6,247)	513
權益持有人應佔本年度之全面收入／(虧損)總額(扣除稅項)	125,607	(68,411)

## 綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	16	154,303	144,469
使用權資產	17	548,787	690,803
投資物業	18	73,701	77,687
於合營企業之權益	19	35,818	45,821
於聯營公司之權益	20	–	368,339
按公平值計入其他全面收入之金融資產	21	3,701	4,800
遞延稅項資產	27	12,060	21,227
應收貸款	22	881	2,698
		829,251	1,355,844
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	23	3,154,088	2,514,757
可收回稅項		8,333	29,204
應收貸款	22	96,258	115,323
短期銀行存款	24	2,454	2,260
現金及現金等價物	24	938,154	1,149,428
		4,199,287	3,810,972
<b>總資產</b>			
		5,028,538	5,166,816
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	25	71,805	71,805
股份溢價	25	223,505	223,505
儲備	26	794,095	1,029,324
<b>權益總額</b>			
		1,089,405	1,324,634
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	27	7,809	6,021
租賃負債	17	209,960	241,586
		217,769	247,607
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	28	3,031,746	2,584,713
借款	29	228,000	489,000
租賃負債	17	459,910	517,078
應付稅項		1,708	3,784
		3,721,364	3,594,575
<b>總負債</b>			
		3,939,133	3,842,182
<b>權益及負債總額</b>			
		5,028,538	5,166,816

第74至第146頁的綜合財務報表由董事會於二零二一年三月三十日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡  
董事黃子華  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註26)	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	71,805	223,505	1,029,324	1,324,634
全面收入				
年度溢利	-	-	131,854	131,854
其他全面虧損				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值虧損	-	-	(35)	(35)
外幣換算差額	-	-	(6,212)	(6,212)
全面收入總額	-	-	125,607	125,607
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	-	-	2,204	2,204
實物分派(附註14)	-	-	(363,040)	(363,040)
	-	-	(360,836)	(360,836)
於二零二零年十二月三十一日	71,805	223,505	794,095	1,089,405
於二零一九年一月一日	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

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營業務所得之現金淨額	30	688,881	697,955
已退回／(已付)香港利得稅		12,458	(8,741)
已付海外稅項		(876)	(676)
已付銀行貸款及透支利息		(12,213)	(13,331)
租賃付款之利息部分		(21,885)	(27,586)
經營業務所得之現金淨額		666,365	647,621
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業及設備	16	(60,049)	(64,437)
出售物業及設備所得款項		5	—
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		1,064	943
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款之(增加)／減少		(194)	2,324
已收銀行利息		471	631
已收一家合營企業股息	19	27,653	27,528
投資業務所用現金淨額		(31,050)	(22,361)
<b>融資活動之現金流量</b>			
租賃付款之本金部分		(595,943)	(644,557)
償還銀行貸款		(5,513,400)	(5,201,200)
來自銀行貸款所得款項		5,252,400	5,434,700
融資活動所用現金淨額		(856,943)	(411,057)
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物		1,149,428	937,706
匯兌差額		10,354	(2,481)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	938,154	1,149,428

# 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」)為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

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

該等綜合財務報表已於二零二一年三月三十日獲董事會(「董事會」)批准。

## 2 編製基準

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

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

### (a) 於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

### (b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋，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業績及財務狀況並無重大影響。



### 3 主要會計政策概要

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

#### (a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

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

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (a) 綜合賬目(續)

##### (ii) 獨立財務報表

在本公司之資產負債表內，附屬公司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。

##### (iv) 聯營公司

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (a) 綜合賬目(續)

##### (iv) 聯營公司(續)

本集團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。

#### (c) 外幣換算

##### (i) 功能及呈報貨幣

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

##### (ii) 交易及結餘

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (c) 外幣換算(續)

##### (ii) 交易及結餘(續)

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

##### (iii) 集團旗下公司

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

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

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

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

#### (d) 物業及設備

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (d) 物業及設備(續)

分類為融資租約之租賃土地於土地權益可作擬定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (e) 投資物業(續)

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

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

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

#### (f) 於合營企業、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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (g) 投資及其他金融資產

##### (i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

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

當且僅當管理債務投資的業務模式變化時，本集團重新分類債務投資。

##### (ii) 確認及終止確認

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

##### (iii) 計量

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (g) 投資及其他金融資產(續)

##### (iii) 計量(續)

###### 債務工具

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

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

###### 權益工具

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

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



### 3 主要會計政策概要(續)

#### (g) 投資及其他金融資產(續)

##### (iv) 減值

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

#### (h) 抵銷金融工具

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

#### (i) 金融資產減值

本集團評估應收賬款、其他應收款、按金及應收貸款的預期信貸虧損撥備。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23，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註4。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (k) 應收貸款

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

#### (l) 現金及現金等價物

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

#### (m) 股本

發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

#### (n) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### (o) 借款

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

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

#### (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。

### 3 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。

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

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

#### (r) 僱員福利

##### (i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (r) 僱員福利(續)

##### (ii) 退休計劃責任

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

##### (iii) 以股份為基礎的付款

###### *以權益結算之股份交易*

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (s) 撥備

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

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

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

#### (t) 收益確認

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

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策的更多詳情如下：

##### (i) 物業代理業務的代理費

物業代理業務的代理費在提供服務時(通常為交易方首次達成協議時)確認。

收益為估計代價總額，包括就提供物業代理服務交換所得可變代價的估算。

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

##### (ii) 移民顧問服務收入

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (t) 收益確認(續)

##### (iii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入按直線法確認。

##### (iv) 網上廣告收入及其他服務收入

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

##### (v) 應收貸款利息收入及融資收入

應收貸款利息收入及融資收入按時間比例以實際利息法確認。

#### (u) 政府補助

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

#### (v) 租賃

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (v) 租賃(續)

租賃產生之資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

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

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

於釐定增量借款利率時，本集團會：

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (v) 租賃(續)

設備的短期租賃以及所有低價值資產租賃的相關付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下，且不設購買權的租賃。低價值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。

#### (w) 股息分派

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

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

#### (x) 或然負債

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

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



## 4 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

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

#### (i) 信貸風險

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

#### *風險管理*

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況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、短期銀行存款及其他按攤銷成本列賬的金融資產亦受限於香港財務報告準則第9號「金融工具」的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (i) 信貸風險(續)

##### 應收貸款

本集團採用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收貸款的預期信貸虧損。

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

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

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

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

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (i) 信貸風險(續)

##### 應收賬款

本集團的應收賬款就共同信貸風險特徵歸類：

- 一手物業市場交易
- 其他交易

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近乎零。

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。

為計量預期信貸虧損，該等應收賬款已根據逾期日數歸類。

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

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (i) 信貸風險(續)

## 應收賬款(續)

據此，應收賬款於報告期末的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零二零年十二月三十一日

	預期虧損比率 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備		
			個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	0.3%-22.5%	2,700,696	(2,139)	(12,371)	(14,510)
逾期少於30日	0.5%-5.6%	60,769	(584)	(333)	(917)
逾期31至60日	1.3%-19.0%	22,688	(112)	(287)	(399)
逾期61至90日	1.4%-28.9%	9,446	(151)	(322)	(473)
逾期超過90日	21.5%-100%	110,520	(91,431)	(483)	(91,914)
		2,904,119	(94,417)	(13,796)	(108,213)

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)

附註：客戶有責任於有關協議完成時或根據協議之條款及條件支付款項。

就未逾期應收賬款計提的虧損撥備包括源自壞賬及交易告吹的信貸風險。

就逾期應收賬款計提的虧損撥備只包括源自壞賬的信貸風險。

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (i) 信貸風險(續)

##### 應收賬款(續)

應收款項減值撥備變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	96,909	138,710
年內於損益中確認的減值撥備增加	27,631	13,423
年內作為無法收回款項撇銷的應收款項	(18,863)	(55,224)
匯兌差額	2,536	-
於十二月三十一日	108,213	96,909

當合理預期不可收回時即撇銷應收賬款。

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

##### 其他按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (ii) 外匯風險

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

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

於結算日，在所有其他變數維持穩定的情況下，倘港幣兌人民幣貶值或升值5%(二零一九年：5%)，本集團的除稅後溢利將減少或增加約港幣11,857,000元(二零一九年除稅後虧損：增加或減少港幣9,194,000元)及其他全面收入將減少或增加約港幣17,649,000元(二零一九年：港幣11,769,000元)。

#### (iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

#### (iv) 流動資金風險

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

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣940,608,000元(二零一九年：港幣1,151,688,000元)。

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iv) 流動資金風險(續)

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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至五年 港幣千元	合約未貼現 現金流量總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
<b>於二零二零年</b>					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	3,031,746	-	3,031,746	3,031,746
借款	228,202	-	-	228,202	228,000
租賃負債	-	470,986	214,788	685,774	669,870
	<b>228,202</b>	<b>3,502,732</b>	<b>214,788</b>	<b>3,945,722</b>	<b>3,929,616</b>
<b>於二零一九年</b>					
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
	<b>489,487</b>	<b>3,118,430</b>	<b>247,173</b>	<b>3,855,090</b>	<b>3,832,377</b>

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (b) 資金風險管理

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

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

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
借款	228,000	489,000
權益總額	1,089,405	1,324,634
資產負債比率	20.9%	36.9%

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	4,199,287	3,810,972
流動負債	3,721,364	3,594,575
流動資金比率	1.1	1.1

本集團之流動資金比率維持平穩水平。



## 4 財務風險管理(續)

### (c) 公平值估計

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

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入綜合資產負債表：

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

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	-	3,701	-	3,701
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	-	4,800	-	4,800

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註18內披露。

## 5 關鍵會計估計及判斷

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

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

### (a) 收益確認

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

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

### (b) 金融資產減值

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

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

### (c) 投資物業公平值

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

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (d) 所得稅

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

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

### (e) 租期

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

以下因素為通常而言最關聯的因素：

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

### (f) 使用權資產與物業及設備減值

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

## 6 收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收益</b>		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	4,959,590	4,863,656
— 移民顧問服務	5,773	7,197
— 網上廣告	1,381	1,533
— 其他服務	3,098	3,048
	4,969,842	4,875,434
<b>來自其他來源的收益</b>		
— 租金收入	3,279	3,082
— 應收貸款利息收入	8,799	4,987
<b>總收益</b>	<b>4,981,920</b>	<b>4,883,503</b>

## 綜合財務報表附註

## 7 分部資料

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

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

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	4,895,565	64,025	29,998	4,989,588
分部間收益	–	–	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
收益確認時間				
– 在某個時間點	4,895,565	64,025	3,098	4,962,688
– 隨著時間的推移	–	–	7,154	7,154
租金收入	–	–	3,279	3,279
應收貸款利息收入	–	–	8,799	8,799
	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
分部業績	6,282	(30,078)	22,990	(806)
使用權資產攤銷(租賃)	(585,592)	(6,094)	–	(591,686)
物業及設備折舊	(47,945)	(1,157)	(735)	(49,837)
金融資產淨減值	(27,083)	(548)	–	(27,631)
應佔合營企業業績	–	–	17,650	17,650
應佔聯營公司業績	–	(3,744)	–	(3,744)
投資物業之公平值虧損	–	–	(5,998)	(5,998)
使用權資產減值	(35,921)	(11,394)	–	(47,315)
物業及設備減值	(589)	(187)	–	(776)
增添至物業及設備	59,030	883	136	60,049

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

## 7 分部資料(續)

	截至二零一九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
收益確認時間				
– 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

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

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。企業開支、政府補助、出售聯營公司之虧損、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

## 7 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(806)	(5,707)
企業開支	(46,673)	(45,019)
政府補助(附註8)	210,798	—
出售聯營公司之虧損	(1,555)	—
融資收入	471	631
銀行貸款及透支利息	(12,213)	(13,331)
綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	150,022	(63,426)

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

	於二零二零年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	4,058,803	39,249	227,552	4,325,604
分部資產包括：				
於合營企業之權益	—	—	35,818	35,818
分部負債	3,614,968	50,758	25,112	3,690,838

## 7 分部資料(續)

	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

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產	4,325,604	4,716,117
企業資產	687,173	424,672
遞延稅項資產	12,060	21,227
按公平值計入其他全面收入之金融資產	3,701	4,800
綜合資產負債表之總資產	5,028,538	5,166,816

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部負債	3,690,838	3,342,005
企業負債	240,486	494,156
遞延稅項負債	7,809	6,021
綜合資產負債表之總負債	3,939,133	3,842,182

## 綜合財務報表附註

## 7 分部資料(續)

地區資料：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	4,281,217	3,963,912
中國	700,703	919,591
	4,981,920	4,883,503

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

## 8 其他收入，淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業之公平值虧損(附註18)	(5,998)	(2,319)
出售聯營公司之虧損(附註20)	(1,555)	—
出售投資物業之收益	—	170
政府補助	210,798	—
其他	6,126	4,601
	209,371	2,452

政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣207,336,000元(二零一九年：無)。補貼並沒有尚未達成的條件或其他或然事項。

## 9 員工成本，包括董事薪酬

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及津貼	837,362	800,326
佣金	1,537,867	1,587,916
定額供款計劃退休金成本	67,798	68,799
以股份為基礎之福利	2,204	—
	2,445,231	2,457,041

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。



## 10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

### (a) 董事福利及權益

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎賞* / 酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
黃建業先生(主席)	200	8,867	–	–	9,067
黃靜怡女士	200	6,944	4,456	18	11,618
黃子華先生	200	8,890	3,956	18	13,064
張錦成先生	200	1,753	151	18	2,122
	800	26,454	8,563	54	35,871
<b>非執行董事</b>					
黃永昌先生	260	–	–	–	260
	260	–	–	–	260
<b>獨立非執行董事</b>					
何君達先生	260	–	–	–	260
孫德釗先生	260	–	–	–	260
黃山先生	260	–	–	–	260
	780	–	–	–	780
	1,840	26,454	8,563	54	36,911

除以上披露的董事薪酬外，本公司亦授予黃建業先生及黃靜怡女士購股權，估計價值分別為港幣1,102,000元及港幣1,102,000元(二零一九年：無)。計及授出購股權的估計價值，黃建業先生及黃靜怡女士於截至二零二零年十二月三十一日止年度，總酬金分別為港幣10,169,000元及港幣12,720,000元(二零一九年：港幣10,283,000元及港幣7,598,000元)。

## 10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

### (a) 董事福利及權益(續)

各董事於截至二零一九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	績效獎賞* / 酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
黃永昌先生	260	—	—	—	260
	260	—	—	—	260
<b>獨立非執行董事</b>					
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

\* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

## 10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

### (a) 董事福利及權益(續)

#### (i) 董事薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司全體執行董事均有放棄部分薪酬(二零一九年：無)。

各執行董事放棄的薪酬載列如下：

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

概無其他董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一九年：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(二零一九年：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(二零一九年：無)。

#### (iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二零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(二零一九年：無)。

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

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：無)。

#### (v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註34所披露外，截至本年度末或於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約。

## 綜合財務報表附註

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

年內五名最高薪酬人士包括三名(二零一九年：三名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零一九年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及津貼	1,961	5,110
績效相關花紅／酌情花紅	11,017	616
退休福利成本	36	36
	<b>13,014</b>	<b>5,762</b>

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	–
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	–
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 11 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	149	306
— 並無產生租金收入	32	32
辦公室及分行經營費用（備註）	114,934	136,460
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	47,690	49,206
法律及專業費用	10,276	11,273
員工招聘、培訓及福利	8,934	15,065
保險費用	12,914	12,473
銀行費用	19,437	21,030
使用權資產減值（附註17(b)）	47,315	4,334
物業及設備減值	776	—
出售物業及設備之虧損	181	353
匯兌(收益)/ 虧損淨額	(900)	590
核數師酬金		
— 審核服務	3,130	3,127
— 中期業績審閱	573	573

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

## 12 融資收入及成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	471	631
融資成本		
— 銀行貸款及透支利息	(12,213)	(13,331)
— 租賃負債利息	(21,885)	(27,586)
	(34,098)	(40,917)
融資成本淨額	(33,627)	(40,286)

## 綜合財務報表附註

## 13 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	6,979	6,599
海外	234	992
遞延稅項(附註27)	10,955	(2,093)
	18,168	5,498

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一九年：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。

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)	150,022	(63,426)
減：應佔合營企業業績	(17,650)	(27,712)
應佔聯營公司業績	3,744	6,601
	136,116	(84,537)
按稅率16.5%計算(二零一九年：16.5%)	22,459	(13,949)
其他國家不同稅率之影響	(8,206)	(1,670)
毋須繳稅之收入	(34,421)	(163)
不可扣稅之支出	2,044	1,120
動用早前未確認之稅項虧損	(22)	(529)
未確認之稅項虧損	38,905	19,417
未確認之其他暫時差額	(2,008)	1,114
其他	(583)	158
稅項費用	18,168	5,498

## 14 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
以實物分派之中期股息(附註20)	363,040	—

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

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

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

## 15 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
計算每股基本盈利／(虧損)之權益持有人應佔溢利／(虧損)	131,854	(68,924)
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	18.36	(9.60)
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	18.36	(9.60)

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

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

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。

\* 僅供識別

## 綜合財務報表附註

## 16 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日						
成本值	156,694	270,881	82,576	237,466	6,798	754,415
累積折舊	(97,744)	(242,061)	(68,682)	(195,600)	(5,859)	(609,946)
賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	58,950	28,820	13,894	41,866	939	144,469
添置	-	23,160	4,840	31,624	425	60,049
出售	-	-	(186)	-	-	(186)
折舊	(1,123)	(29,617)	(3,957)	(15,008)	(596)	(50,301)
減值	-	(776)	-	-	-	(776)
匯兌差額	33	190	823	2	-	1,048
期終賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303
於二零二零年十二月三十一日						
成本值	156,739	255,633	87,852	262,808	5,828	768,860
累積折舊及減值	(98,879)	(233,856)	(72,438)	(204,324)	(5,060)	(614,557)
賬面淨值	57,860	21,777	15,414	58,484	768	154,303
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

賬面淨值為港幣57,358,000元(二零一九年：港幣58,465,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註29)。



## 17 使用權資產及租賃負債

### (a) 於綜合資產負債表確認之金額

#### (i) 使用權資產

	二零二零 港幣千元	二零一九 港幣千元
物業	547,344	689,392
汽車	394	397
土地使用權	1,049	1,014
	548,787	690,803

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產添置為港幣527,071,000元(二零一九年：港幣626,537,000元)。

#### (ii) 租賃負債

	二零二零 港幣千元	二零一九 港幣千元
非流動	209,960	241,586
流動	459,910	517,078
	669,870	758,664

於截至二零二零年及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。

## 綜合財務報表附註

**17 使用權資產及租賃負債(續)****(b) 於綜合收益表確認之金額**

	二零二零 港幣千元	二零一九 港幣千元
使用權資產攤銷		
物業	591,264	647,607
汽車	387	387
土地使用權	35	35
	591,686	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)	62,874	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(計入融資成本)	21,885	27,586

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干租賃物業已撇減至其可收回金額，數字乃參考租賃物業的使用價值釐定。使用權資產及租賃物業裝修的減值虧損分別為港幣47,315,000元及港幣776,000元，已計入綜合收益表的其他經營成本(二零一九年：港幣4,334,000元及無)。

**(c) 於綜合現金流量表確認之金額**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為港幣680,702,000元(二零一九年：港幣735,488,000元)。

## 18 投資物業

	二零二零 港幣千元	二零一九 港幣千元
期初賬面淨值	77,687	91,160
綜合收益表之公平值變動(附註8)	(5,998)	(2,319)
出售	-	(10,480)
匯兌差額	2,012	(674)
期終賬面淨值	73,701	77,687

投資物業之公平值變動已計入綜合收益表項下之「其他收入，淨額」內(附註8)。

於二零二零年十二月三十一日，估值乃由本集團旗下合資格專業估值師美聯測量師有限公司(二零一九年：萊坊測量師行有限公司)進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國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	43,820	每平方呎(可銷售) 港幣35元至港幣107元 (二零一九年：每平方呎(可銷售) 港幣39元至港幣100元)	3.20%至4.00% (二零一九年： 3.00%至4.20%)
中國	29,881	每平方米(建築面積) 人民幣173元至人民幣1,740元 (二零一九年：每平方米 (建築面積)人民幣180元 至人民幣1,850元)	5.80%至6.00% (二零一九年： 5.50%至6.00%)
總額	73,701		

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43,820,000元(二零一九年：港幣61,353,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品(附註29)。

## 綜合財務報表附註

## 19 於合營企業之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨值	35,818	45,821

主要合營企業之詳情載於綜合財務報表附註36(b)。

以下財務資料概要指本集團應佔合營企業之權益總額：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年初	45,821	45,637
應佔溢利	17,650	27,712
已收股息	(27,653)	(27,528)
年終	35,818	45,821

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

## mReferral集團

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產總額	8,673	11,638
流動資產總額	98,202	132,077
非流動負債總額	(3,463)	(6,403)
流動負債總額	(34,074)	(47,817)
資產淨額	69,338	89,495
本集團應佔資產淨額	34,669	44,747
收益	123,789	169,297
權益持有人應佔本年度之溢利及全面收入總額	35,149	55,306
本集團應佔本年度之溢利及全面收入總額	17,575	27,653

截至二零二零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27,653,000元（二零一九年：港幣27,528,000元）。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

## 20 於聯營公司之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市投資，按成本		
年初	368,339	374,940
應佔虧損	(3,744)	(6,601)
出售	(364,595)	–
年末	–	368,339

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。

主要聯營公司之詳情載於綜合財務報表附註36(c)。

### (a) 出售美聯工商舖集團

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

於實物分派完成日，本集團分佔美聯工商舖集團的資產淨額如下：

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

**20 於聯營公司之權益(續)**

(b) 摘錄自上市聯營公司年報之財務資料概要載列如下：

**美聯工商舖集團**

	二零一九年 港幣千元
非流動資產總額	903,731
流動資產總額	707,126
非流動負債總額	(333,336)
流動負債總額	(181,510)
非控股權益	(7,664)
資產淨額	1,088,347
本集團應佔資產淨額	368,339
收益	442,126
權益持有人應佔年度之虧損	(19,504)
本集團應佔年度之虧損	(6,601)

於二零一九年十二月三十一日，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十二月三十一日並無任何重大或然負債及資本承擔。

## 21 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市股本投資，按公平值	3,701	4,800

本集團之按公平值計入其他全面收入之金融資產乃以美元計值。

## 22 應收貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	4,939	2,821
應收貸款－物業按揭貸款	92,200	115,200
應收貸款總額	97,139	118,021
減：非即期部分	(881)	(2,698)
即期部分	96,258	115,323

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

有關本集團信貸政策及源自應收貸款的信貸風險的詳情載於附註4(a)(i)。

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

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年以內	96,258	115,323
一年以上但少於兩年	357	1,914
兩年以上但少於三年	393	784
三年以上	131	—
	97,139	118,021

## 綜合財務報表附註

## 23 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款	2,904,119	2,242,521
減：虧損撥備	(108,213)	(96,909)
應收賬款淨額	2,795,906	2,145,612
其他應收款、預付款項及按金	358,182	369,145
	<b>3,154,088</b>	<b>2,514,757</b>

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期(未逾期)	2,686,186	2,066,100
逾期少於30日	59,852	43,826
逾期31至60日	22,289	17,929
逾期61至90日	8,973	6,673
逾期超過90日	18,606	11,084
	<b>2,795,906</b>	<b>2,145,612</b>

應收賬款港幣109,720,000元(二零一九年：港幣79,512,000元)已逾期，惟並無減值。

有關本集團信貸政策及源自應收賬款的信貸風險的詳情載於附註4(a)(i)。

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

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為港幣2,558,785,000元(二零一九年：港幣1,917,269,000元)。



## 24 現金及銀行結餘

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及銀行結餘	940,608	1,151,688
減：		
到期日由存款日期起計超過三個月之短期銀行存款	(2,454)	(2,260)
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	938,154	1,149,428

於二零二零年十二月三十一日，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93,128,000元(二零一九年：港幣144,783,000元)。自中國匯出該等餘額須受中國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

## 25 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	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(二零一九年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一九年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

### (b) 購股權

本公司於二零二零年四月三十日採納一項購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)。二零二零年購股權計劃於二零二零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。就根據二零二零年購股權計劃已授出之尚未行使購股權而言，二零二零年購股權計劃之條款維持有效。

於二零一六年六月二十三日，本公司採納另一項購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)。二零一六年購股權計劃自二零一六年六月二十三日生效，並自該日起計十年期間內維持有效及將於二零二六年六月二十二日屆滿。二零一六年購股權計劃目的在於讓本公司以靈活方式向選定參與者提供激勵、獎勵、酬勞、補償及／或福利、為本公司與其每間直接或間接擁有之附屬公司、相聯公司、共同控制個體或合營公司(統稱「合資格團體」)業務發展吸引及留聘表現卓越之人士、以給予本公司擁有權之機會以表揚選定參與者對合資格團體增長所作出之貢獻，及／或使選定參與者與本公司股東之利益保持一致從而推動合資格團體的長遠成功。

根據二零一六年購股權計劃，董事會可於二零二六年六月二十二日或之前，按其根據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)。

## 25 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

### (b) 購股權(續)

每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之1%。倘參與者為本公司之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，則每名參與者在任何十二個月期間內根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之所有購股權予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期之收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

行使價不得低於下列各項中之較高者：(i) 本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所示之收市價；(ii) 本公司股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及(iii) 本公司於購股權授出日期之股份面值。

於二零二零年一月，本公司根據購股權計劃向部分本公司董事授出9,174,300份購股權(截至二零一九年十二月三十一日止年度：並無授出購股權)。每份購股權賦予其持有者權利認購1股本公司普通股股份。授出的購股權將於授出日期後1年後歸屬。該等購股權的歸屬期於其可行使時結束。已收到各承授人港幣1元之代價。

授出的每份購股權的公平值是根據以下假設於授出日期使用二項式模型估算：

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

預期波幅以本公司最近期間的歷史波幅釐定，與購股權之預計年期相符。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在綜合收益表中確認港幣2,204,000元以股份為基礎之付款開支(二零一九年：無)。

## 25 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	
		二零二零年	二零一九年
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
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
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
二零二一年一月十七日至二零二八年一月十六日	1.09	9,174,300	-
		12,778,880	10,813,740

- (ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零二零年		二零一九年	
	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	3.970	10,813,740	4.052	14,568,320
已授出	1.090	9,174,300	-	-
已失效	4.050	(7,209,160)	4.290	(3,754,580)
年末	1.857	12,778,880	3.970	10,813,740

於二零二零年十二月三十一日，並有3,604,580份購股權可予未行使(二零一九年：10,813,740份購股權)。

於二零二零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5.27年(二零一九年：0.58年)。

## 綜合財務報表附註

## 26 儲備

	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 之金融 資產儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	4,917	(11,553)	12	16,859	27,474	2,373	24,201	965,041	1,029,324
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	131,854	131,854
按公平值計入其他全面收入 之金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	-	(35)	-	-	(35)
外幣換算差額	-	-	-	-	(6,212)	-	-	-	(6,212)
出售按公平值計入其他全面收入 之金融資產之收益轉撥至 保留盈利	-	-	-	-	-	(303)	-	303	-
僱員購股權計劃									
— 僱員服務價值	-	-	-	2,204	-	-	-	-	2,204
— 購股權失效	-	-	-	(11,451)	-	-	-	11,451	-
出售附屬公司時撥回儲備	-	13,639	-	-	-	-	-	(13,639)	-
向中國法定儲備注資	-	-	178	-	-	-	-	(178)	-
實物分派(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(363,040)	(363,040)
於二零二零年十二月三十一日	4,917	2,086	190	7,612	21,262	2,035	24,201	731,792	794,095
於二零一九年一月一日	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

## 27 遞延稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產	(12,060)	(21,227)
遞延稅項負債	7,809	6,021
	(4,251)	(15,206)

遞延稅項(資產)/負債之變動淨額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	(15,206)	(13,113)
於綜合收益表確認(附註13)	10,955	(2,093)
於十二月三十一日	(4,251)	(15,206)

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
於二零一九年一月一日	(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	(8,003)	(5,253)	(7,971)	(21,227)
於綜合收益表確認	(1,417)	2,613	7,971	9,167
於二零二零年十二月三十一日	(9,420)	(2,640)	-	(12,060)

## 綜合財務報表附註

## 27 遞延稅項(續)

## 遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 公平值收益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	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
於綜合收益表確認	1,993	(205)	1,788
於二零二零年十二月三十一日	7,623	186	7,809

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣716,880,000元(二零一九年：港幣611,977,000元)確認遞延稅項資產港幣134,172,000元(二零一九年：港幣114,484,000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198,927,000元(二零一九年：港幣111,437,000元)之稅項虧損將於二零二一年至二零二五年(二零一九年：二零二零年至二零二四年)到期。

此外，本集團並無分別就減速稅項折舊及撥備確認遞延稅項資產港幣1,395,000元(二零一九年：港幣2,085,000元)及港幣1,009,000元(二零一九年：港幣1,036,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	(2,640)	(5,253)
將於十二個月內收回	(9,420)	(15,974)
	(12,060)	(21,227)
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	7,809	6,021

## 28 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付佣金及回贈	2,616,325	2,127,721
其他應付款及應付費用	415,421	456,992
	<b>3,031,746</b>	<b>2,584,713</b>

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括已收代理費用並須於年結後30日內支付之相關應付佣金及回贈港幣325,108,000元(二零一九年：港幣371,064,000元)。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

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

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

## 29 借款

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團借款包括須按要求償還條款並分類為流動負債。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
須於一年內償還之銀行貸款	228,000	489,000

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

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

## 綜合財務報表附註

## 29 借款(續)

借款以港幣列值。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	2,513,800	2,201,556

## 30 綜合現金流量表附註

## (a) 經營溢利／(虧損)與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	169,743	(44,251)
使用權資產攤銷(租賃)	591,686	648,029
物業及設備折舊	50,301	55,808
金融資產淨減值	27,631	13,423
投資物業之公平值虧損(附註8)	5,998	2,319
出售聯營公司之虧損(附註8)	1,555	—
出售投資物業之收益(附註8)	—	(170)
使用權資產減值(附註11)	47,315	4,334
物業及設備減值(附註11)	776	—
出售物業及設備之虧損(附註11)	181	353
非現金僱員福利開支—以股份為基礎之福利(附註9)	2,204	—
淨匯兌差額	(5,513)	—
未計營運資金變動前之經營溢利	891,877	679,845
應收貸款變動	20,882	(74,838)
應收賬款及其他應收款變動	(637,533)	373,145
應付賬款及其他應付款變動	413,655	(280,197)
經營業務所得之現金淨額	688,881	697,955



### 30 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
於二零一九年一月一日	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
現金流量	(261,000)	(595,943)	(856,943)
其他非現金變動	-	507,149	507,149
於二零二零年十二月三十一日	228,000	669,870	897,870

### 31 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元(二零一九年：港幣2,752,556,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零二零年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣277,466,000元(二零一九年：港幣528,899,000元)。

### 32 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	2,859	1,445
一年後但五年內	1,055	1,306
	3,914	2,751

### 33 承擔

#### (a) 資本承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

#### (b) 經營租約承擔

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	4,959	12,301

## 34 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

### (a) 與關連方之交易

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收取代理費收入自：	(i)及(iv)		
— 聯營公司		25,262	63,911
— 關連公司		10,020	—
		35,282	63,911
支付回贈予：	(ii)及(iv)		
— 聯營公司		(16,647)	(21,661)
— 關連公司		(4,620)	—
		(21,267)	(21,661)
收取關連公司之特許費收入	(iii)	244	—

附註：

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

於年內，本集團按成本基準與其聯營公司／關連公司(附註iv)分擔行政及企業服務費，為港幣15,042,000元(二零一九年：港幣9,036,000元)

- (b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與美聯工商舖集團按雙方互相協定之條款訂立若干租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣4,225,000元(二零一九年：無)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向美聯工商舖集團支付的租賃支出為港幣2,710,000元(二零一九年：港幣2,484,000元)。

\* 僅供識別

## 綜合財務報表附註

**34 重大關連方交易(續)**

- (c) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與若干公司按雙方互相協定之條款訂立若干租賃，黃先生為該等關連公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣5,269,000元(二零一九年：港幣3,142,000元)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向黃先生為實益擁有人的公司支付的租賃支出為港幣5,216,000元(二零一九年：港幣4,844,000元)。

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收聯營公司款項	–	30,294
應收關連公司款項	33,586	–
應付賬款及其他應付款		
應付聯營公司款項	–	(15,915)
應付關連公司款項	(22,265)	–
租賃負債		
應付聯營公司款項	–	(413)
應付關連公司款項	(2,110)	–
應付其他關連方款項(附註(c))	(3,536)	(3,365)

上述關連公司指美聯工商舖之附屬公司。本公司於二零二零年十一月完成以實物分派美聯工商舖股份後(附註14)，美聯工商舖集團不再為本集團之聯營公司，該等聯營公司於實物分派完成後仍被視為「關連公司」，因黃先生為本公司董事，亦是美聯工商舖的董事及主要股東。

- (e) 主要管理層補償

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	35,817	29,438
以股份為基礎之福利	2,204	–
退休福利成本	54	54
	38,075	29,492

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

## 35 本公司資產負債表及儲備變動表

## 本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資		108,501	108,501
<b>流動資產</b>			
其他應收款、預付款項及按金		3,194	67
應收附屬公司款項		489,353	794,800
可收回稅項		82	111
現金及現金等價物		648	76
		493,277	795,054
<b>總資產</b>		<b>601,778</b>	<b>903,555</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備	(a)	291,042	600,135
<b>權益總額</b>		<b>586,352</b>	<b>895,445</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應付費用		14,921	7,635
應付附屬公司款項		505	475
<b>總負債</b>		<b>15,426</b>	<b>8,110</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>601,778</b>	<b>903,555</b>

本公司資產負債表由董事會於二零二一年三月三十日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡  
董事

黃子華  
董事

## 綜合財務報表附註

## 35 本公司資產負債表及儲備變動表(續)

## 附註(a)本公司儲備變動表

	股本贖回儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	4,917	16,859	108,001	470,358	600,135
年度溢利	-	-	-	51,743	51,743
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	-	2,204	-	-	2,204
— 購股權失效	-	(11,451)	-	11,451	-
實物分派(附註14)	-	-	-	(363,040)	(363,040)
於二零二零年十二月三十一日	4,917	7,612	108,001	170,512	291,042
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

本公司之實繳盈餘為本公司就交換Astra Profits Limited已發行普通股而發行本公司股份之面值與所收購相關附屬公司於一九九五年五月十二日之資產淨值兩者之差額。實繳盈餘可分派予權益持有人。就本集團綜合財務報表而言，實繳盈餘已重新分類為相關附屬公司之各項儲備。

## 36 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	
				二零二零年 %	二零一九年 %
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

## 36 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	
				二零二零年 %	二零一九年 %
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。



## 36 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	
			二零二零年	二零一九年
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	
			二零二零年 %	二零一九年 %
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
統怡有限公司	香港	物業投資，香港	—	33.84
翱年有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	—	30.46
承譽國際有限公司	香港	物業投資，香港	—	30.46
世承投資有限公司	香港	物業投資，香港	—	30.46
立利(香港)有限公司	香港	證券投資，香港	—	33.84
盈威集團有限公司	英屬處女群島	投資控股，香港	—	33.84
輝成環球有限公司	英屬處女群島	物業投資，香港	—	30.46

\* 僅供識別

## 36 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	
			二零二零年 %	二零一九年 %
信榮(香港)有限公司	香港	物業投資, 香港	-	33.84
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	-	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
駿聯信貸有限公司	香港	信貸業務, 香港	-	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
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	向集團公司提供 庫務服務, 香港	-	33.84
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84
美聯物業(工商II)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84
美聯物業(工商III)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84
美聯物業(商舖)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	物業代理, 香港	-	33.84

## 36 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	
			二零二零年 %	二零一九年 %
添財(香港)有限公司	香港	物業投資, 香港	–	33.84
力濤集團有限公司	英屬處女群島	投資控股, 香港	–	30.46
Princeton Residence (HK) Limited	香港	服務型公寓營運, 香港	–	33.84
Ruby Hill Ventures Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	–	33.84
寶耀控股有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	–	30.46
華旋有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	–	30.46
德金發展有限公司	香港	物業投資, 香港	–	33.84
添威集團有限公司	英屬處女群島	物業投資, 香港	–	33.84

## 投資物業詳情

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

附註：位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

## 五年財務概要

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>本年度</b>					
收益	4,981,920	4,883,503	5,010,221	5,294,115	5,076,148
除稅前溢利／(虧損)	150,022	(63,426)	78,536	235,068	40,009
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	131,854	(68,924)	58,134	193,452	10,549
<b>現金流量</b>					
經營業務所得現金 流入／(流出)淨額	666,365	647,621	(26,934)	263,433	(43,840)
<b>於年結日</b>					
總資產	5,028,538	5,166,816	4,593,896	4,410,191	3,744,445
總負債	3,939,133	3,842,182	3,137,798	3,048,412	2,560,904
權益總額	1,089,405	1,324,634	1,456,098	1,361,779	1,183,541
現金及銀行結餘	940,608	1,151,688	942,290	1,158,645	876,490
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
<b>每股數據</b>					
每股基本盈利／(虧損)	18.36	(9.60)	8.10	26.94	1.47
每股攤薄盈利／(虧損)	18.36	(9.60)	7.95	26.45	1.47
每股股息					
中期	50.56	–	3.20	–	23.50
末期	–	–	–	5.00	–
總額	50.56	–	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](http://www.midland.com.hk)