

迎風蛻變 跨步向前

Rise against the Wind and Progress with the Times



2	公司資料
3	年度大事及獎項
4	主席報告
7	董事簡歷
10	企業管治報告
21	企業社會責任報告
22	環境、社會及管治報告
39	董事會報告
50	管理層討論及分析
53	獨立核數師報告
60	綜合全面收益表
61	綜合資產負債表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
65	綜合財務報表附註
118	投資物業詳情
120	五年財務概要

董事會

執行董事

黃建業先生(主席)
黃靜怡女士
盧展豪先生
黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生
何君達先生
黃宗光先生
李偉強先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

薪酬委員會

何君達先生(委員會主席)
黃建業先生
沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

提名委員會

黃建業先生(委員會主席)
沙豹先生
何君達先生
黃宗光先生
李偉強先生

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

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

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
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

連環投資舖位 開設分店擴充網絡

2021年工商舖市場交投氣氛熾熱，非住宅物業成交量回升。集團身體力行支持舖市，連環購入多個舖位，為舖市注入新動力。與此同時，亦瞄準商機，於策略性區域擴展分行網絡，包括在荃灣開設「國際企業中心IEC旗艦店」，以及在觀塘開設東九龍全新地舖，為客戶提供最高質素的服務。



因應疫情舉辦各項視像及實體記者會

早於疫情初期，集團已領先業界，以視像會議形式舉辦記者會，創下地產代理業界先河，而在2021年集團亦緊貼疫情情況，舉辦多次視像及實體記者會，為客戶分析市況及分享各項研究數字，為大眾提供各類型工商舖資訊。



香港主要購物區街舖空置及商戶分布調查報告

集團每年均會發布多份調查報告，詳盡分析銅鑼灣、尖沙咀、中環、旺角及元朗五個主要購物區之吉舖數字及商戶分布情況，並因應市況加入不同行業之數據分析，而2021年飲食業成為市場焦點，報告詳細分析行業市況，以助客戶掌握最新市場動向，作出最佳部署。



於第53屆「傑出推銷員獎」勇奪多個獎項

重視人才培訓一向是集團的宗旨之一，因此4名集團旗下精英榮獲由香港管理專業協會頒發的「傑出推銷員獎」，肯定他們作為成功推銷員的貢獻，同時認可集團在培育人才方面的能力。



業績回顧

美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團權益持有人應佔溢利為港幣49,839,000元(二零二零年：權益持有人應佔虧損港幣7,275,000元)。

本集團業績得以轉虧為盈，除其他因素外，基於：

1. 本集團代理業務截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營溢利較二零二零年顯著上升。透過實施一系列策略性措施，包括重整管理層團隊，本集團得以提高市場佔有率並得以抓緊香港非住宅物業市場之反彈；及
2. 本集團借貸業務截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營溢利較二零二零年上升。

受惠於香港政府推出的「保就業」計劃，本集團於二零二零年獲得現金補貼。若撇除此一次過資助，本集團於二零二一年之財務業績表現較二零二零年更出現顯著的改善。

二零二一年上半年市場氣氛升溫 陰霾籠罩下半年

有賴於本港社會秩序回復正常，加上二零二一年疫情一度維持穩定，令非住宅物業市場信心曾經大為改善。隨著本地經濟增長，政府於報告期內推出「消費券計劃」，無疑為本港經濟打下一劑強心針，大大推動市場對工商舖的需求。

根據土地註冊處數據顯示，二零二一年的非住宅物業註冊量大幅上升62.4%，升幅超過住宅物業註冊量。資深投資者乘機趁低吸納，加上商業環境恢復正常，零售業強勁增長以及中港兩地通關的憧憬，以致舖位、寫字樓及工廈等商業物業於報告期內交投表現優異。

惟工商舖地產市場交投於二零二一年下半年明顯放緩，根據集團之數據，二零二一年下半年舖位、寫字樓及工廈的銷售註冊量與二零二一年上半年相比分別下降13.0%、16.6%和8.5%。市場調整其中一個主因是受報告期內本港股市表現疲弱拖累，個別大熱股票表現強差人意，加上內地發展商的債務違約潮，觸發負財富效應。

展望

市況有待觀察 前景仍具挑戰

二零二二年農曆新年後，每日確診人數不斷攀升，本港經濟一直被Omicron變種病毒陰霾籠罩。由於Omicron變種病毒極具傳染性，故香港政府已實施自疫情以來最嚴厲的社交距離措施，無疑大大影響本地經濟和地產市場。市場成交活動於二零二二年上半年預料會跌至極低水平。幸而，財政司司長於二零二二年二月二十三日發佈的《財政預算案》中表示，今年再次推出消費券計劃，向每位合資格香港市民發放一萬元消費券，相信此舉可為香港零售市道帶來新動力，繼而推動工商舖市場。本集團堅信，在中央政府的支持下，香港很快會戰勝第五波疫情。本集團對工商舖市場保持謹慎樂觀，一旦疫情受控，相信交投活動和價格均會回升。

展望(續)

市況有待觀察 前景仍具挑戰(續)

在非住宅物業市場的三個板塊中，相信零售舖位的表現將最為突出。雖然預計租客仍會要求租金減免，但由於過去兩年零售業租金已下降不少，因此可減免的金額亦將較細。縱使通關遙遙無期，但疫情令不少經常外遊的港人只可留港，在一定程度上抵銷了遊客人數驟降對零售業的影響。雖然二零二二年上半年舖市十分艱難，但若此波疫情舒緩後，相信零售業將會率先反彈，租務及買賣市場均會回復生機。

工廈方面，投資者或將面對加息挑戰。二零二一年，工廈單位需求強勁，主要由於工廈物業總額較細，適合大部分投資者參與。本集團預計未來利率環境將難像過去兩年般有利，加上美國於疫情下出現供應鏈問題，以及面對一系列貨幣政策及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於今年加大加息力度。但由於香港的資金流動性仍非常充裕，故相信香港借貸成本升幅或少於美息。

第五波疫情的爆發，遙距工作再度成為新常態，令寫字樓物業失動力。寫字樓的需求或會於疫情穩定後稍為回升，但相信仍難以回復舊觀。不少市場消息均指出，部份跨國公司認為香港目前實施的防疫措施嚴格，故已撤離一部分公司高級人員到亞洲其他地區，相信跨國公司將需時恢復過去在港的擴張模式。

內地政策奏效 有利香港發展

環球經濟緩慢復甦之時，全球供應鏈因疫情備受壓力，加上各國的貨幣以及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於二零二二年加大加息力度。二零二二年三月中美國聯儲局加息0.25厘及預示將來仍有更多加幅。港股大幅波動及國內新冠個案上升亦為樓市帶來負面影響。此外，即使停火談判有進展，烏克蘭與俄羅斯局勢仍不斷升級，各國對俄羅斯進行新一輪經濟制裁，或會令環球供應鏈困局惡化，為市場增添憂慮。全球央行將於二零二二年進行貨幣緊縮政策，而中央政府早已開始推行刺激經濟措施，包括於過去數月，接連降低存款準備金比率以及貸款基準利率等措施。倘若中央政府放寬貸款及負債比率等政策，香港地產市場亦將因而受惠。加上中央政府支持香港資本市場亦會有利於香港經濟及樓市長遠發展。與此同時，相信香港政府亦會持續推出經濟紓緩措施，故本集團對行業前景仍抱正面態度。

業務發展穩健 把握投資機遇

報告期內，集團物業投資組合的租金收入因集團所持有於羅氏美光發展大廈的單位悉數租出，及集團在報告期內購入的舖位的租金貢獻而有所上升。報告期內集團購入七個舖位，當中五個舖位的收購在二零二一年下半年完成。本集團正密切關注第五波疫情對我們收入的影響。二零二一年本集團通過收購一系列商舖來擴大物業投資組合，未來若遇到適合機會，將會繼續擴充。此外，本集團旗下駿聯信貸，業務利潤和貸款規模方面亦預料會出現增長穩定。

感謝

本人藉此機會，向股東及客戶表達衷心感謝，同時亦十分感謝管理層及員工於過去一年所付出的努力。希望大家繼續在疫境下同舟共濟，共渡難關，為集團創造美好前景。

主席
黃建業

香港，二零二二年三月二十九日

執行董事

黃建業先生，72歲，自二零一九年十月起出任本公司之主席及執行董事。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

黃先生負責帶領董事會、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。

黃先生於一九七三年成立美聯物業，在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過48年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生亦為美聯集團有限公司(「美聯」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)之主席及執行董事。黃先生目前為香港專業人士協會榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

黃先生為Luck Gain Holdings Limited運得控股有限公司及Wealth Builder Holdings 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)。彼乃本公司執行董事黃靜怡女士及黃耀銘先生之父親。

黃靜怡女士，41歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月，彼曾任本公司之執行董事。彼為本公司風險委員會之主席。

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。黃女士亦為美聯之執行董事。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長。

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

黃女士為Luck Gain Holdings Limited運得控股有限公司及Wealth Builder Holdings 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)。彼為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之女兒，及本公司執行董事黃耀銘先生之胞姊。

盧展豪先生，59歲，自二零二一年七月起獲委任為本公司之執行董事及本集團物業代理業務之行政總裁。盧先生於出任為本公司之執行董事前為本集團物業代理業務商舖部之董事。彼於二零零一年加入本集團，及於香港非住宅物業代理行業具有超過29年經驗，尤其專注於商舖。彼為本集團多間成員公司之董事。

黃耀銘先生，31歲，自二零二一年八月起獲委任為本公司之執行董事。黃先生於出任為本公司之執行董事前為本公司之附屬公司之助理董事。彼於二零一四年一月加入本集團。彼創立及負責本集團之借貸業務，及協助制定及落實本集團之物業及債券投資策略並提升投資物業的價值。黃耀銘先生為香港會計師公會之會員。彼畢業於諾丁漢大學，獲金融財務與管理學學士學位。在加入本集團前，彼曾於國際地產代理公司工作。彼為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之兒子，及本公司執行董事黃靜怡女士之胞弟。

獨立非執行董事

沙豹先生，64歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷領域擁有逾36年之紮實經驗及專注制定企業策略、整體管理及市場營銷。沙先生持有加拿大南安大略省University of Windsor文學士學位。

何君達先生，57歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。

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。

何先生自二零一七年六月起擔任美聯之獨立非執行董事。他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、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。

* 僅供識別

黃宗光先生，71歲，自二零二一年七月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。黃先生於本地及內地房地產市場超過50年，並對物業收購合併、物業投資及資產管理具豐富經驗。黃先生曾於香港及內地之物業發展及管理公司任職。黃先生於二零一零年四月至二零一六年八月為CSI Properties Limited資本策略地產有限公司*(一間於聯交所主板上市之公司)的執行董事。黃先生現時為宏安地產有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之高級顧問。

李偉強先生，65歲，自二零二二年三月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。李先生擁有超過43年財務管理經驗。李先生畢業於香港理工學院，並持有澳門東亞大學(現稱為澳門大學)工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生現為中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港商界會計師協會榮譽會長兼董事、中華海外聯誼會理事及中華人民共和國財政部管理會計諮詢專家。彼亦曾擔任香港中樂團有限公司理事會主席。

李先生目前為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司、世紀聯合控股有限公司及華南城控股有限公司之獨立非執行董事(四間公司均於聯交所主板上市)。

李先生曾為粵海控股集團有限公司之執行董事及財務總監分別至二零一九年六月二十七日及二零一九年十二月三十一日辭任為止。彼亦曾為粵海置地控股有限公司之執行董事及粵海投資有限公司之非執行董事分別至二零二零年二月二十日及二零二零年三月二十八日辭任為止(兩間公司均於聯交所主版上市)。李先生曾任職於恆基兆業地產有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)。

* 僅供識別

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

企業管治常規

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之企業管治守則(「守則」)當時生效的所有守則條文。

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

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

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

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

董事會現時由八名董事組成，包括四名執行董事及四名獨立非執行董事。於本年報日期，董事會組成載列如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

盧展豪先生

黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生

何君達先生

黃宗光先生

李偉強先生

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除黃建業先生為黃靜怡女士及黃耀銘先生之父親，及黃靜怡女士為黃耀銘先生之胞姊外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第7頁至第9頁「董事簡歷」一節。

考慮到董事具備之知識、專長及經驗後，董事會認為，董事具備適當所需技巧、經驗及多元化的觀點與角度，以符合本集團業務及發展所需。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已獨立區分。

黃建業先生為本公司主席。本公司主席帶領董事會及負責確保董事會有效運作且按本公司之最佳利益行事。

所有其他執行董事(主席除外)擔任本公司的行政總裁，負責策劃企業及業務策略與發展，並實施該等策略及政策以達致本集團整體目標。

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。董事會定期會議通告會於至少十四天前發出予董事，彼等獲給予機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議及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16頁。

(v) 非執行董事

所有現任獨立非執行董事何君達先生、沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生之指定任期均為一年半。根據本公司之組織章程細則，彼等均須最少每三年於本公司股東周年大會上輪值退任，惟符合資格重選連任。

於二零二一年五月六日，英永祥先生辭任為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。因此，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數降低至低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定下限。於二零二一年七月一日，本公司宣佈委任黃宗光先生為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。繼上述之委任後，本公司已遵守上市規則下獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數規定下限。

除上文所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長之規定，並符合上市規則第3.10A條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事

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

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

於年內，本公司向董事提供涵蓋企業管治及監管發展的閱讀材料。董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

	有關企業管治、監管發展及／或其他相關主題之培訓
執行董事	
黃建業先生	✓
黃靜怡女士	✓
盧展豪先生	✓
黃耀銘先生	✓
獨立非執行董事	
沙豹先生	✓
何君達先生	✓
黃宗光先生	✓

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

執行委員會獲董事會授權主要以一般管理委員會之形式運作。董事會已向其授予批准有關本集團日常運作、管理及商業事務之事宜之權力。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重大企業行動之權力。於本年報日期，執行委員會由四名成員組成，包括黃建業先生、黃靜怡女士、盧展豪先生及黃耀銘先生，彼等均為執行董事。

(ii) 審核委員會

於本年報日期，審核委員會主席為何君達先生，其他三名成員為沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生，全部均為獨立非執行董事。為遵守上市規則第3.10(2)條，審核委員會兩名成員具有適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。

審核委員會之主要職責為(其中包括)審閱本集團之財務報表，包括中期及全年業績及報告、檢討本集團財務監控及內部監控系統是否有效，以及檢討本集團財務與會計之政策及實務。審核委員會就外聘核數師之甄選及酬金向董事會提供建議，並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。載有審核委員會角色及職責之書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考量羅兵咸永道會計師事務所提交之中期財務資料審閱報告及年度財務報表審核報告、審閱外聘核數師之核數及非核數服務之核數策略、工作範圍、質素、費用及委聘條款，以及評估其獨立性、基於審閱及評估結果向董事會推薦續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師、審閱內部審核報告及風險管理報告及監察建議行動之實行情況以及內部監控系統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。本公司之外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並訂有舉報政策。

董事會委員會(續)

(iii) 薪酬委員會

於本年報日期，薪酬委員會由獨立非執行董事何君達先生擔任主席，其他四名成員為黃建業先生、沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會主要負責(其中包括)檢討及釐定本公司個別執行董事及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。薪酬委員會之書面職權範圍載有其角色及職責，可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，薪酬委員會之工作包括就董事之薪酬待遇作出檢討並提出建議供董事會批准及檢討本集團之整體薪酬，並就兩名獲建議委任為本公司執行董事之候選人及一名獲建議委任為本公司獨立非執行董事之候選人的薪酬向董事會作出推薦建議，以供批准。董事概無參與釐定其本身之薪酬待遇。年內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣0元—港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元—港幣2,000,000元	1
港幣2,000,001元—港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元—港幣4,000,000元	2

年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第91頁至第93頁之綜合財務報表附註9。

(iv) 提名委員會

於本年報日期，提名委員會由本公司執行董事及主席黃建業先生擔任主席，其他四名成員為沙豹先生、何君達先生、黃宗光先生及李偉強先生。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

提名委員會主要負責(其中包括)制定及檢討提名政策、就董事之提名、委任及重新委任以及董事會繼任之安排向董事會提供建議，並評核獨立非執行董事之獨立性。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)，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。提名委員會之書面職權範圍載有其角色及職責，可於本公司及聯交所網站查閱。

董事會委員會(續)

(iv) 提名委員會(續)

年內，提名委員會之工作包括檢討董事會之架構、人數及組成、評核獨立非執行董事之獨立性、建議董事會通過重選退任董事、透過評估候選人之經驗及地位、職責及責任和預期對本集團的貢獻物色具有合適資格成為本公司董事之個人並就董事會及董事會轄下委員會之組成變動作出推薦意見、檢討董事會多元化政策、以及就延續董事之任期向董事會作出推薦意見。年內，提名委員會曾舉行兩次會議。

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及有關提名。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，並認為一個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。甄選候選人按一系列多元化範疇為基準。最終乃按照如候選人獲選為董事，其將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出決定。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，其書面職權範圍載於本公司網站。風險委員會由執行董事黃靜怡女士擔任主席，其他三名成員為首席法律顧問、首席財務官及內部審計部主管。

於二零二一年，風險委員會曾舉行兩次會議。年內，風險委員會接納有關審閱風險管理系統及框架之結果之報告、討論已被辨認為可能對本集團有重大影響之該等風險的處理措施，以及審閱風險管理系統及框架之有效性。

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

董事會會議及董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、風險委員會會議以及股東大會之出席紀錄載列如下：

董事	董事會	審核委員會	出席／舉行會議次數				
			薪酬委員會	提名委員會	風險委員會	股東周年大會	股東特別大會
執行董事							
黃建業先生	5/5	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
黃靜怡女士(附註1)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	1/1
盧展豪先生(附註2)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
黃耀銘先生(附註3)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
黃漢成先生(附註4)	3/3	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事							
沙豹先生	5/5	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
何君達先生	5/5	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
黃宗光先生(附註5)	2/2	1/1	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用
英永祥先生(附註6)	2/2	1/1	1/1	1/1	不適用	不適用	1/1
李偉強先生(附註7)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- 黃靜怡女士獲委任為風險委員會主席，自二零二一年七月一日起生效。風險委員會其他成員並非董事。
- 盧展豪先生獲委任為執行董事，自二零二一年七月一日起生效。
- 黃耀銘先生獲委任為執行董事，自二零二一年八月二十五日起生效。
- 黃漢成先生不再擔任薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二一年五月六日起生效，並辭任為執行董事及風險委員會主席，自二零二一年七月一日起生效。
- 黃宗光先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二一年七月一日起生效。
- 英永祥先生辭任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二一年五月六日起生效。
- 李偉強先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二二年三月二十九日起生效。

董事進行證券交易之操守守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內所有適用時間一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益詳情載於本年報第43頁之董事會報告。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零二一年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之綜合財務報表。於編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。

本公司獨立核數師對本集團二零二一年綜合財務報表之申報責任載列於本年報第53頁至第59頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

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

核數師酬金

截至二零二一年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所(就其向本集團提供之審核及非審核服務)之酬金分別約為港幣1,467,000元(二零二零年：港幣1,257,000元)及港幣589,000元(二零二零年：港幣685,000元)。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及其他專業服務。

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。

風險管理及內部監控(續)

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

本公司之內部審計部直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司之日常營運。其負責對本集團主要活動進行定期審核，旨在確保所有重大監控包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能已設立且行之有效。

來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險獲辨識後會被妥善處理。有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行，載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告，並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報，董事會信納本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、員工所接受培訓課程及有關預算之充足度。

內幕資料

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

公司秘書

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

與股東之溝通及投資者關係

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

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

與股東之溝通及投資者關係(續)

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

為促進與股東及投資者之有效溝通，本公司設立網站(www.midlandici.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細則以及其他資料。

本公司之二零二一年股東周年大會已於二零二一年六月十七日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項(包括重選個別退任董事)提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事會主席及其他董事會成員，以及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零二一年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

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

年內，本公司之組織章程大綱及細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

董事會須在任何時間按本公司之組織章程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一名或多名股東(「合資格股東」)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有關股東特別大會，則遞呈要求人士本身可根據本公司之組織章程細則召開股東特別大會，而該(等)有關遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支應由本公司向有關遞呈要求人士作出償付。

股東權利(續)

(ii) 於股東特別大會提呈建議之程序

有意要求董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提呈建議之合資格股東必須遞呈經有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)，並交至本公司於香港之總辦事處，地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室，註明收件人為「公司秘書部經理」。

要求必須清楚註明有關合資格股東之姓名、其／彼等於本公司之持股量、召開股東特別大會之理由、股東特別大會之議程(包括建議於股東特別大會處理之事務詳情)，並須由有關合資格股東簽署。

本公司將查核要求並將向本公司之股份過戶登記香港分處核實合資格股東之身分及持股量。倘本公司認為要求屬適當及妥當，董事會將於兩個月內召開股東特別大會及／或於遞呈要求後將合資格股東建議或建議之決議案納入股東特別大會。相反，倘要求於核實後並不妥當，有關合資格股東將獲知會此結果，並因此董事會將不會召開股東特別大會及／或將合資格股東建議或建議之決議案納入股東特別大會。

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登捷時有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資界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@midlandici.com.hk。

不遺餘力推動環境保護

集團一向不遺餘力推動環境保護，致力推行各項辦公室減廢和節能的措施，並獲得環境運動委員會頒發之「減廢證書(卓越級別)」及「節能證書(良好級別)」，表揚及肯定集團在環保方面的貢獻。



構建愉快工作環境榮獲多方認可

集團一向積極為在學學生提供實習及工作機會，以讓他們能及早汲取社會經驗，增進各方面之技能及提升溝通技巧。此外，集團亦為各階層之員工構建愉快工作環境，故連續第9年榮獲由香港中小型企業總商會及職業訓練局聯合頒發之「友商有良」卓越企業嘉許狀，以及連續5年榮獲生產力促進局頒發的「開心工作間」獎項，表揚集團對社會各方面之貢獻。

舉行慈善行山活動為救世軍籌募善款

集團向來熱心公益，積極參與義工服務，2021年為救世軍「我們一家眾樂樂」活動舉行慈善行山活動籌募善款，善款會用於因疫情而面臨經濟問題的劏房住戶或基層家庭，為他們提供住屋租金資助。



連續15年榮獲「商界展關懷」殊榮

集團多年來熱心參與各項公益活動，故連續15年榮獲由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷」標誌，表揚集團在關愛社會上的卓越成就。



關於本報告

報告準則

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

匯報原則

本報告根據《環境、社會及管治報告指引》所載四項匯報原則編製：

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

報告範圍及界限

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

與上一報告年度相比，本報告的報告範圍及界限概無重大改變。

回饋機制

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

我們的環境、社會及管治的管理

環境、社會及管治的管理

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

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

我們的環境、社會及管治的管理(續)

董事會聲明

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

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

合乎道德的業務營運

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

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

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

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

於報告年度，除了1宗針對本集團員工提出的貪污訴訟案件已審結並被定罪外，本集團不知悉本集團有任何成員因違反貪污、賄賂、欺詐及洗黑錢的法律或法規而被定罪的情況。

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估

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

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

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

第 1 步－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。

第 2 步－排序



定期進行持份者參與問卷調查徵詢持份者意見。該問卷要求持份者優先排序已識別的環境、社會及管治議題。

第 3 步－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。

第 4 步－檢討



定期檢討環境、社會及管治議題，確保有關議題對本集團具有相關性及重要性。

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

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

下表列出16項重大環境、社會及管治議題及其在本報告內的相應章節。

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

我們的顧客

產品及服務責任

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

我們借助創新科技及數碼應用，不斷利用包括手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。為了提供更優質的服務，本集團推出「VR睇盤」及物業介紹影片，讓客戶可以看到理想的物業。此外，我們亦安排不定期的分行巡查，藉此監察服務品質並識別出任何待改善範疇。

為了向客戶提供準確及完整的信息，本集團在產品及服務的廣告及標籤上採用了標準化程序，以符合目標市場的監管要求。

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

私隱及資料保障

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

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

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

回饋處理

我們定期與顧客溝通，聽取彼等的意見及回饋，致力持續提升顧客體驗及滿意程度。本集團已設立專門處理客戶回饋的顧客關係團隊，能熟練及有技巧地處理客戶的查詢及投訴。客戶可透過多種溝通渠道提出查詢或投訴，包括顧客熱線、電郵、信函及拜訪。收到投訴後，顧客關係團隊會作進一步調查，與相關部門通力合作，務求及時處理投訴。彼等會與投訴人士進行後續討論並達成協議，其後制定可行的解決方案。有關結果及採取的跟進行動將相應記錄在案。於報告年度，18宗服務相關投訴獲受理。

我們的員工

僱傭政策及勞工準則

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

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

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

本集團透過聽取員工建議及回饋，致力滿足其需求，並設立多種平台及機制促進管理層與員工的公開溝通。例如，我們舉辦了以「Together We Grow」為主題的中央專業部門全民大會，並安排答問環節，讓員工與管理層互動，進一步制定潛在的方案解決所提出的問題。員工亦可透過其他溝通渠道表達意見，包括不同職級的前線及後勤員工通過電子渠道參與的每月會議。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。報告年度內，本集團為員工舉辦各式節慶活動，從而增強員工歸屬感及促進工作場所中的協作。我們亦鼓勵員工參與各種體育活動，旨在強身健體及增進團隊合作精神。舉例而言，我們推出一系列視頻，由中醫師為員工提供保健信息。

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

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

我們的員工(續)

培訓及發展

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

新入職培訓

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

核心培訓

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

專業培訓

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

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

除內部培訓計劃外，我們亦為員工提供外部培訓、專業證書及考試的津貼，使彼等可緊跟市場發展步伐，並按個人需要參加專業發展課程。這有助於鼓勵員工追求新知識及進行終身學習。

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。

我們的員工(續)

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。

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

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

報告年度內，概無發生因工死亡事件。

我們的環境

環境管理

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

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

我們的環境(續)

氣候變化及節約能源

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

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

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

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

廢物管理

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

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

我們的環境(續)

員工的環保意識

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

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

環境表現資料概覽

	單位	二零二一年表現	二零二零年表現
能源消耗			
總耗電量	千瓦時	858,324	821,558
能源密度	千兆焦耳／每名員工	4.68	5.19
溫室氣體排放¹			
直接排放(範圍一) ²	噸二氧化碳當量(tCO ₂ e)	0	0
能源間接排放(範圍二) ³	tCO ₂ e	401.36	490.07
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	0.61	0.86
耗水量			
總耗水量	立方米(m ³)	166	180
耗水密度	m ³ ／每名員工	0.25	0.32
廢物管理⁴			
棄置光管	件	386	315
棄置電器／零件	件	21	166
回收電器／零件	件	25	225
回收紙張	公斤	8,189	8,942

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)源自商業物業分部辦公室飲水機的製冷劑消耗。於報告年度，並無替換製冷劑記錄。
- 間接溫室氣體排放(範圍二)源自商業、工業及商舖業務分部消耗的電力。
- 辦公室及分行並無處置大量無害廢物，因此未有就其收集數據進行披露。

我們的供應鏈

我們供應鏈概覽

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

挑選及監察供應商

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

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

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

我們的社區

我們的社區投資

我們的社區與我們息息相關，本集團一直致力於回饋經營所在的社區。通過充實我們的社區，我們助其茁壯成長。尤其在充滿挑戰的時期，我們亦熱衷於改善社區的健康狀況。我們分配資源，為社區內不同的社會群體服務。我們與多個組織合作，致力為我們的社區創造長期價值，我們與社區共同成長，共享更美好的未來。

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

於報告年度，本集團已向美聯慈善基金捐贈逾港幣200,000元，用以支持本地社區發展。我們連續14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。

在新冠肺炎期間支援社區

由於新冠肺炎疫情給個人及社區帶來了不少挑戰，本集團採取積極及迅速的行動來支援有需要的人士。於二零二一年，我們為救世軍「我們一家眾樂樂」活動舉行慈善行山活動籌募善款，善款會用於因疫情而面臨經濟問題的劏房住戶或基層家庭，提供住屋租金資助。

由於報告年度內新冠肺炎疫情持續，我們無法開展各種社區活動。儘管如此，由於我們認為社區投資實屬重要，我們期望在疫情後的未來加強我們的社區投資工作。

我們的社區(續)

培育青少年

年輕一代是未來的領導者及創新者。因此，我們熱衷於通過不同的接觸機會及發展計劃來激勵年輕人，釋放彼等的潛力。本集團每年致力於為本地學生及畢業生提供實習及就業機會，幫助新生代積累工作經驗，為彼等未來的職業發展做好準備。本集團連續第九年獲得香港中小型企業總商會及職業訓練局頒發的「卓越企業嘉許」獎狀，以表彰本集團對社會的貢獻。

社會表現數據表

	單位	二零二一年
僱員概況¹		
僱員總數	人數	660
按僱傭類型劃分的僱員總數		
全職	人數	659
兼職	人數	1
按性別劃分的僱員總數 ²		
男性	人數	354
女性	人數	305
按僱員類別劃分的僱員總數 ²		
一般員工	人數	561
中級管理層	人數	83
高級管理層	人數	15
按年齡組別劃分的僱員總數 ²		
18-29歲	人數	22
30-50歲	人數	304
50歲以上	人數	333
按地區劃分的僱員總數 ²		
香港	人數	659
僱員流失比率		
總僱員流失比率 ³	%	19%
		(前線：19%)
		(後勤：29%)
按性別劃分的僱員流失比率 ³		
男性	%	21%
女性	%	17%
按年齡組別劃分的僱員流失比率 ³		
18-29歲	%	41%
30-50歲	%	21%
50歲以上	%	17%
按地區劃分的僱員流失比率 ³		
香港	%	100%

¹ 僱員人數僅包括「報告範圍及界限」一節所述範圍內的業務活動。

² 在性別、僱員類別、年齡組別及地區的分類中，僅計算全職僱員。

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

社會表現數據表(續)

	單位	二零二一年
發展及培訓		
受訓僱員總數 ⁴	人數	732
按性別劃分的受訓僱員百分比		
男性	%	55%
女性	%	45%
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比		
一般員工	%	86%
中級管理層	%	12%
高級管理層	%	2%
按性別劃分的僱員人均培訓時數		
男性	時數／每名員工	13.22
女性	時數／每名員工	12.45
按僱員類別劃分的僱員人均培訓時數		
一般員工	時數／每名員工	12.12
中級管理層	時數／每名員工	17.92
高級管理層	時數／每名員工	15.63
職業健康及安全		
因工傷損失的天數 ⁵	天數	4
工作傷亡	人數	無一過去三年中，包括報告年度(二零二一年)，每年未有發生與工作有關的死亡事故。
供應鏈管理		
按地區劃分的供應商數量		
中國香港	供應商數量	125

我們的環境、社會及管治獎項

環境表現獎項

頒發機構	獎項及認可
香港綠色機構認證	減廢證書－卓越級別
香港綠色機構認證	節能證書－良好級別
地產代理監管局	節能有「理」嘉許計劃－12間分行獲「節能店舖」標籤

僱員關懷及社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
香港管理專業協會－香港市場推銷研究社	傑出推銷員獎(DSA)
香港社會服務聯會	10年Plus「商界展關懷」標誌
香港提升快樂指數基金	二零二一年開心工作間推廣計劃－開心企業
香港中小型企業總商會	二零二一年5+「友商有良」卓越企業嘉許狀
地產代理監管局	地產代理商舖專業進修嘉許獎章

⁴ 受訓僱員總數包括報告年度內離開本集團的僱員。

⁵ 損失天數乃根據受傷人數*不能上班的天數之和計算得出。

附錄：內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
A. 環境			
層面A1排放物			
	一般披露	環境管理	29
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	空氣排放對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽	31
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	31
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	31
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源	30
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	廢物管理	30
層面A2資源使用			
	一般披露	環境管理	29
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	31
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽	31
關鍵績效指標A2.3	描述所設立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源	30
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所設立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	耗水對本集團營運而言並不重要。	不適用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團營運不需使用成品包裝材料。	不適用

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
層面A3環境及天然資源			
一般披露		環境管理	29
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	31
層面A4氣候變化			
一般披露		環境管理	29
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化及節約能源	30
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1僱傭			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	27
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現數據表	33
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現數據表	33
層面B2健康與安全			
一般披露		職業健康及安全	29
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現數據表	33
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現數據表	33
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康及安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康及安全	29

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
層面B3發展及培訓			
一般披露		培訓及發展	28
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	社會表現數據表	33
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現數據表	33
層面B4勞工準則			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	27
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭政策及勞工準則	27
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭政策及勞工準則	27
營運慣例			
層面B5供應鏈管理			
一般披露		挑選及監察供應商	32
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現數據表	33
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	32
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	32
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	挑選及監察供應商	32

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
層面B6產品責任			
一般披露		產品及服務責任	26
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	此不適用於本集團業務。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	回饋處理	26
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品及服務責任	26
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品及服務責任	26
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	私隱及資料保障	26
層面B7反貪污			
一般披露		合乎道德的業務營運	23
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	合乎道德的業務營運	23
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	合乎道德的業務營運	23
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	合乎道德的業務營運	23
社區			
層面B8社區投資			
一般披露		我們的社區投資	32
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	我們的社區投資	32
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	我們的社區投資	32

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

採納中文名稱

本公司已正式採納中文名稱「美聯工商舖有限公司」作為本公司的雙重外文名稱，自二零二一年六月十八日起生效。採納中文名稱於二零二一年六月十七日舉行的本公司股東周年大會上獲本公司股東批准。有關採納中文名稱的詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十九日及二零二一年八月四日的公告以及本公司日期為二零二一年四月二十九日的通函。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註37。

本集團按經營分部劃分之截至二零二一年十二月三十一日止年度之表現分析詳情載於綜合財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第60頁之綜合全面收益表。

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

股息政策

本公司已採納股息政策，政策載列決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會須考慮(其中包括)本集團的經營業績、現金流量、財務狀況及資金需求，以及本公司股東的利益。

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4頁至第6頁之主席報告及第50頁至第52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4頁至第6頁之主席報告及第77頁至第83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50頁至第52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22頁至第38頁之環境、社會及管治報告。上述各節構成本報告之一部分。

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。

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。

業務審視(續)

與主要權益人的關係(續)

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10頁至第20頁之企業管治報告。

遵守相關法律及規例的情況

由於本集團的其中一個主要業務為提供物業代理服務，因此本集團謹慎遵守地產代理條例的規定。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的規定。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

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24及附註35。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共港幣307,000元(二零二零年：港幣157,000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15。

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17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第118頁至第119頁。

股本

本公司於年內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註23。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無優先購買權之條文，而開曼群島適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及保留盈利合共港幣1,248,399,000元(二零二零年：港幣1,242,560,000元)。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可能用作本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務中到期之債務。

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120頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

董事會

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

盧展豪先生(委任自二零二一年七月一日起生效)

黃耀銘先生(委任自二零二一年八月二十五日起生效)

黃漢成先生(辭任自二零二一年七月一日起生效)

獨立非執行董事

沙豹先生

何君達先生

黃宗光先生(委任自二零二一年七月一日起生效)

李偉強先生(委任自二零二二年三月二十九日起生效)

英永祥先生(辭任自二零二一年五月六日起生效)

根據本公司之組織章程細則第86(3)條，盧展豪先生、黃耀銘先生、黃宗光先生及李偉強先生均為董事會於期內委任之董事，將留任至本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)並符合資格及願意重選連任。黃建業先生及沙豹先生須根據本公司組織章程細則第87(1)條於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、任何其附屬公司、其同系附屬公司或其母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有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

根據本公司之組織章程細則，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欺詐或不誠實有關之任何事宜。本公司已為本集團的董事安排董事及高級人員責任保險。

與股份掛鈎協議

除本公司之購股權計劃及該收購協議(定義見下文)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。

本公司購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

根據本公司全資附屬公司越鋒投資有限公司(作為買方)與黃建業先生(為本公司主席兼執行董事)(作為賣方)訂立日期為二零一七年一月十日的收購協議(「該收購協議」)發行本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之零息可換股票據，初始轉換價為每股港幣0.46元(股份合併後)。於轉換時將予發行之股份最多為434,782,608股股份(股份合併後)，而直至二零二一年三月二十二日(可換股票據的到期日)止未有發行任何股份。可換股票據已由本公司於二零二一年三月二十二日全數贖回。有關可換股票據之詳情載於本公司日期為二零一七年一月十日及二零一七年三月二十二日的公告及本公司日期為二零一七年二月十七日的通函。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			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			
黃建業先生	33,061,500	897,401,928 (附註)	930,463,428	51.54%	

附註：273,907,222股本公司之股份由Sunluck Services Limited(「Sunluck Services」)持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited(「Southern Field」)間接全資擁有，而623,494,706股本公司之股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited(「Luck Gain」)間接全資擁有。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			總計	佔相聯法團 已發行有 投票權股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益	家屬權益/ 配偶之權益		
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	5	5%

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

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
Luck Gain	623,494,706 (附註1)	受控法團之權益/法團權益	34.54%
Wealth Builder	623,494,706 (附註1)	實益擁有人/實益權益	34.54%
Southern Field	273,907,222 (附註2)	受控法團之權益/法團權益	15.17%
Sunluck Services	273,907,222 (附註2)	實益擁有人/實益權益	15.17%
鄧美梨女士	930,463,428 (附註3)	配偶之權益/家屬權益	51.54%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，Luck Gain(由黃建業先生直接全資擁有)被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有之623,494,706股普通股中擁有權益。該等權益亦披露於本年報「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」一節黃建業先生之權益。
2. 根據證券及期貨條例，Southern Field(由黃建業先生直接全資擁有)被視為於其直接全資附屬公司Sunluck Services持有的273,907,222股普通股中擁有權益。該等權益亦披露於本年報「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」一節黃建業先生之權益。
3. 鄧美梨女士被視為於其配偶黃建業先生直接及間接持有的930,463,428股普通股中擁有權益。該等權益亦披露於本年報「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」一節黃建業先生之權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司股東於二零二零年六月十八日舉行的股東周年大會上通過的普通決議案，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃之目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘優秀參與者（定義見下文），以及招攬對本集團有價值的人力資源，藉給予參與者取得本公司擁有權益之良機予以獎勵，以表揚其對本集團之增長作出之貢獻；以及進一步激發及激勵此等參與者為本集團之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 購股權計劃之參與者

董事會可按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務紀錄及／或對本集團有關成員公司之貢獻或潛在價值，全權酌情邀請選定之任何參與者接納購股權計劃下之購股權。

「參與者」指按照董事會所決定曾經或將會對本集團之增長及發展作出貢獻之本集團之任何僱員（不論全職或兼職）、高級行政人員或高級人員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或顧問。

(c) 可予發行之股份總數

根據購股權計劃可予發行股份總數為180,528,260股股份，佔本公司於本年報日期已發行股份約10%。

(d) 每名參與者可獲授上限

每名參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已行使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另行批准（該參與者及該參與者之緊密聯繫人（或其聯繫人，倘該參與者為關連人士）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。

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授上限

倘參與者為本公司之主要股東或獨立非執行董事，或彼等各自之任何聯繫人，則每名該等合資格人士在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權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，則須獲本公司股東於股東大會另行批准。該承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須放棄表決（惟任何有關人士可於該股東大會上投票反對有關決議案，前提是有關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。

購股權計劃(續)

(f) 行使購股權之時限

每名按購股權計劃之條款接納要約之參與者可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得自要約日期起計超過十年。

(g) 接納要約

合資格人士必須於作出要約日期起計十個營業日內接納本公司作出之購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向本公司支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

購股權計劃下已授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會全權釐定及通知參與者之價格，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) 本公司股份於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) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃於二零二零年六月十八日生效，並將於採納日期起十年內持續生效。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無根據購股權計劃尚未行使的購股權，亦無根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零二一年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。

基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

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

關連交易

以下為本公司關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及於年內仍然生效之本公司已根據上市規則就其作出相關公告之交易。

本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由鄧美梨女士(於該協議訂立當日,鄧美梨女士為本公司執行董事)及本公司執行董事黃靜怡女士之聯繫人直接全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一九年四月三十日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-17號之物業,作為本集團地產代理業務之辦公室,自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日止為期三年,月租為港幣250,000元,並無免租期(詳情載於本公司日期為二零一九年四月三十日之公告內)。

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。

本公司與美聯集團有限公司(「美聯」)(本公司主席、執行董事及主要股東黃建業先生的聯繫人)於二零二一年二月八日訂立互薦服務協議(「二零二一互薦服務協議」),內容有關本集團與美聯及其附屬公司(「美聯集團」)相關成員公司之間於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,美聯集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)工商物業及商舖之地產代理業務,而本集團可不時向美聯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。本公司於二零二一年四月一日舉行之股東特別大會上批准二零二一互薦服務協議項下擬進行之互薦交易及相關年度上限。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度(i)本集團已付/應付予美聯集團;及(ii)美聯集團已付/應付予本集團之轉介費用總值分別約為港幣58,521,000元及港幣27,171,000元,該兩項金額均無超逾該年度之相關上限總值。

持續關連交易(續)

本集團於其日常業務中不時於不同情況下與本公司若干關連人士訂立不同租賃協議及許可協議：

1. 統怡有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為業主)與美聯企業租務(十五)有限公司(美聯間接全資附屬公司)(作為租戶)於二零二零年七月十四日訂立租賃協議，據此業主同意將位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖的物業出租，為期兩年，由二零二零年七月十五日起至二零二二年七月十四日止，月租為港幣88,000元，有四個月免租期。

本集團就截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度已收／應收之租金之年度上限分別為港幣416,000元、港幣898,000元及港幣483,000元。詳情於本公司日期為二零二零年七月十四日的公告披露。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度已收總租金約為港幣880,000元，該項金額無超逾該年度之年度上限。

2. 添威集團有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為業主)與興滿有限公司(美聯間接全資附屬公司)(作為租戶)於二零二零年三月十八日訂立租賃協議，據此業主同意將位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層的物業出租，為期一年，由二零二零年三月十九日起至二零二一年三月十八日止，月租為港幣212,000元，不附免租期。

本集團就截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度已收／應收之租金之年度上限分別為港幣2,037,000元及港幣559,000元。詳情於本公司日期為二零二零年七月十四日的公告披露。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度已收總租金約為港幣547,000元，該項金額無超逾該年度之年度上限。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃：

- (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) 根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」，就該等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47頁至第48頁所載披露的該等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。

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8。

主要附屬公司

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

銀行貸款

本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款分析載於綜合財務報表附註25。除上述者外，本集團於二零二一年十二月三十一日並無其他借款。

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並由董事會釐定。獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

董事於競爭業務之權益

董事於年內與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：

黃建業先生為美聯主席兼執行董事並於美聯擁有權益，而黃靜怡女士於美聯集團出任董事之職。美聯集團與本集團皆從事地產代理、測量及信貸業務。

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

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

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於應屆股東周年大會續聘連任。

代表董事會
美聯工商舖有限公司

執行董事
黃靜怡

香港，二零二二年三月二十九日

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣285,825,000元(二零二零年：港幣478,319,000元)及債券投資為港幣6,373,000元(二零二零年：港幣45,031,000元)，而銀行貸款為港幣421,974,000元(二零二零年：港幣134,332,000元)。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
抵押銀行貸款(包含按要求償還條款)(附註)		
— 一年內償還	-	1,312
— 一年後但兩年內償還	-	1,075
— 兩年後但五年內償還	-	945
	-	3,332
抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
— 一年內償	54,246	-
— 一年後但兩年內償還	14,246	-
— 兩年後但五年內償還	353,482	131,000
	421,974	131,000
	421,974	134,332
可換股票據		
— 一年內償還	-	198,688

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣853,200,000元(二零二零年：港幣279,900,000元)之若干投資物業作抵押。於二零二一年十二月三十一日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣105,000,000元(二零二零年：港幣65,000,000元)。本集團之現金及銀行存款以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

本公司已於年內全數贖回本金金額為港幣200,000,000元之可換股票據。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為37.1%(二零二零年：30.6%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款及可換股票據總額相對本集團之權益總額計算。

本集團之流動資金比率為2.7(二零二零年：1.9)，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4.4%(二零二零年：-0.7%)，按本集團年度溢利/(虧損)相對權益總額的比率計算。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

與整體資金目標及政策一致，本集團就可用現金進行資金管理活動，以產生投資回報以提升本集團的財務狀況。選擇投資的標準將包括(i)所涉及的風險概況而非投機性質；(ii)投資的流動性；(iii)投資的稅後等值收益率；及(iv)禁止結構性產品。根據其流動資金目標，本集團主要投資於具有良好信貸質量的流動工具、產品或股票。固定收益產品的投資採用不同的到期期限，以滿足持續的業務發展需求。於二零二一年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣72,715,000元(二零二零年：港幣349,844,000元)及債券投資為港幣6,373,000元(二零二零年：港幣45,031,000元)。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。本公司董事(「董事」)認為本集團面對之外匯風險甚微。

收購物業

(i) 報告期間完成的收購

於二零二一年五月至七月期間，本集團訂立若干項物業收購協議(「物業收購協議」)及一項目標公司收購協議(「目標公司收購協議」)。

根據物業收購協議，本集團同意以總代價港幣122,100,000元收購四間位於香港的商舖。該等交易已於二零二一年八月至十月期間完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月七日、二零二一年五月十四日、二零二一年六月九日及二零二一年七月七日的公告。

根據目標公司收購協議，本集團同意以代價港幣34,800,000元收購目標公司的全部已發行股份(包括轉讓銷售貸款)。目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖。該交易已於二零二一年九月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十三日的公告。

(ii) 報告期後完成/將完成的收購

於二零二一年八月至十二月期間，本集團再訂立一項物業收購協議(「新物業收購協議」)及一項目標公司收購協議(「新目標公司收購協議」)。

根據新物業收購協議，本集團同意以代價港幣25,900,000元收購一間位於香港的商舖。該交易已於二零二二年一月完成。

根據新目標公司收購協議，本集團同意以代價港幣48,800,000元收購目標公司的全部已發行股份(包括轉讓銷售貸款)。目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖。該交易將於二零二二年四月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十八日、二零二一年十二月二日及二零二一年十二月十七日的公告。

上述所有物業已出租/擬出租以賺取租金收入。本集團使用/擬使用集團的內部資源及/或外部融資以結算上述收購事項。

財務回顧(續)

收購物業(續)

本集團的財務狀況依然穩健。上述收購事項使本集團得以進一步拓闊收入來源，以及使本集團可享有物業之潛在資本增值。

憑藉已承諾的銀行融資、物業代理業務的持續現金流入及穩固的經常性收入，董事認為本集團之財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二一年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣317,700,000元(二零二零年：港幣114,300,000元)。未償還貸款餘額有41宗(二零二零年：21宗)，當中涉及不同借款人。單筆最大貸款額為港幣55,000,000元(約佔整體未償還貸款組合的17%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為74%。在未償還的貸款組合中，超過97%以住宅和非住宅物業的第一按揭貸款作為抵押，整體貸款與價值比率為60%。於年度內並無貸款減值虧損。

本集團的借貸業務由本集團旗下之貸款公司駿聯信貸有限公司(「駿聯信貸」)經營。該借貸業務為本集團提供穩定的收入及現金流。

駿聯信貸提供的所有貸款均須由借貸委員會個別處理批准，該委員會由具備房地產和融資領域專業知識的高層管理人員組成。信用評估基於借款人的財務實力和還款能力、所提供的抵押品、當前市場和競爭條件以及利率環境。

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

本集團管理其貸款組合，將借款人之間的關係集中度降至最低，以維持多元化的客戶基礎並降低信用風險。駿聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。關於信貸政策及應收貸款產生的信貸風險的詳情，載於綜合財務報表附註4(a)(i)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣527,650,000元(二零二零年：港幣210,780,000元)，作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零二一年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣421,974,000元(二零二零年：港幣134,332,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案，當中，一宗申索港幣120,600,000元的案件將於二零二二年五月十六日開庭審理。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於綜合財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用659名全職僱員(二零二零年：570名)。

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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。



羅兵咸永道

致美聯工商舖有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美聯工商舖有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第60至117頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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
- 投資物業估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業代理費用的收益確認

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(u)及5(a)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣498,600,000元，佔貴集團所呈報收益的92.1%。

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)買家與賣家最終完成交易的可能性、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。

我們了解管理層在確認物業代理費用收益方面的內部控制及評估程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素，藉此評核重大失實陳述的內在風險。

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。

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。

我們抽樣測試計算過往可收回費率的相關數據。

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

物業代理費用的收益確認(續)

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。

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。

應收賬款減值

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)。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣159,900,000元，對此已確認減值撥備約港幣36,200,000元。

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。

根據上述所履程序，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。

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，藉此評核重大失實陳述的內在風險。

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(「預期信貸虧損」)模型計算撥備。

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

應收賬款減值(續)

貴集團使用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有應收賬款的全期預期信貸虧損。管理層根據彼等對客戶的了解、相關物業交易的完成狀況及市場狀況，識別有減值跡象的應收賬款，並據此就該等應收賬款作出減值撥備。管理層將具有類似信貸風險特徵和賬齡情況的剩餘應收賬款分組，及根據各組的過往信貸虧損比率估計預期信貸虧損比率，及當宏觀經濟因素被認為與確定客戶未來清償應收款項的能力有關時，對其進行調整以反映當前及前瞻性的資料。

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。

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。

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)。

我們根據交易的完成狀況、總體市場狀況及管理層對個別訂約方的了解，對已確認的減值撥備進行抽樣審閱。

我們抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。

我們透過抽樣檢查所作假設的輸入數據，例如過往付款記錄、並審閱任何與客戶糾紛或客戶索償的通訊記錄及其後結付記錄，評估管理層對過往信貸虧損率的評估。

我們通過審閱假設的輸入數據與外部數據來源，核實撥備金額的計算及評估管理層評估的信貸風險的預期未來變動。

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。

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

投資物業估值

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(e)、5(c)及附註17。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的投資物業價值約港幣974,200,000元，按公平值計入綜合資產負債表，佔貴集團呈報資產總額54.3%。

年內，於綜合全面收益表錄得公平值虧損約港幣2,700,000元。

貴集團的投資物業包括位於香港的商業及工業單位、服務式住宅及商舖。

管理層有委聘獨立專業估值師，以釐定貴集團投資物業的估值。該估值按照情況，在收入資本法與直接比較法之間選擇恰當方法，並計及相關主要假設如可比物業的當下市值租金、資本化比率及售價等，從而得出結論。

由於該等投資物業對貴集團而言金額龐大，而投資物業估值又涉及重大判斷及估計，故我們集中關注此領域。上述估計如有變動，可能會令物業估值乃至貴集團業績出現重大變化。

我們考慮外聘估值師的獨立性、專業資格，以及於貴集團投資物業所在市場的相關經驗，並討論其工作範圍，藉此評核其適任程度、能力及客觀性，並考察估計不確定性的程度與其他內在風險因素，藉此評核重大失實陳述的內在風險。

我們取得投資物業的估值報告，並根據我們對行業及市場慣例的認知，考慮物業估值採用的方法是否恰當及貫徹一致。

我們邀請內部估值專家對估值師所用的估值方法和關鍵假設進行抽樣評估，並將可比物業的租金回報及估值過程中所用的資本化比率與我們獨立形成的市場期望作比較。

我們聯同內部估值專家與估值師會面，與其討論估值事宜及採用的主要假設，並根據我們對物業的認知，及參考類似物業的可比市場成交，就續租收益率、當下市值租金及估計售價，質詢估值師採用的方法及主要假設是否恰當。

我們透過抽樣檢查，將租金收入與已簽訂租約的租賃條款作比對，以評核估值就現有租賃輸入的數據是否準確。

根據所履行政程序的結果，我們認為投資物業估值使用的方法及主要假設有可得憑據支持。

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匯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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭立欽。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年三月二十九日

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	6(a)	541,319	342,677
其他(虧損)/收入, 淨額	7	(1,797)	1,183
員工成本	8	(307,853)	(194,298)
回贈		(73,692)	(62,124)
廣告及宣傳開支		(8,430)	(7,961)
使用權資產攤銷		(26,347)	(31,317)
物業及設備折舊		(1,738)	(2,613)
金融資產淨減值		(7,321)	(14,774)
其他經營成本	10	(46,349)	(34,399)
經營溢利/(虧損)		67,792	(3,626)
銀行利息收入	11	249	6,049
銀行貸款利息	11	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息	11	(1,829)	(8,041)
租賃負債利息	11	(476)	(763)
除稅前溢利/(虧損)		62,607	(9,549)
稅項	12	(12,723)	1,518
年度溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額		49,884	(8,031)
應佔溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額：			
權益持有人		49,839	(7,275)
非控股權益		45	(756)
		49,884	(8,031)
		港仙	港仙
每股盈利/(虧損)	14		
基本		2.761	(0.403)
攤薄		2.690	(0.403)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	15	3,626	2,570
使用權資產	16	26,361	20,168
投資物業	17	974,200	813,600
按金	20	28,401	-
應收貸款	21	10,000	-
按攤銷成本計量的其他金融資產	18	4,036	27,796
遞延稅項資產	19	6,349	10,755
		1,052,973	874,889
流動資產			
應收賬款及其他應收款	20	142,271	116,617
應收貸款	21	307,721	114,340
按攤銷成本計量的其他金融資產	18	2,337	17,235
可收回稅項		2,146	6,386
現金及現金等價物	22	285,825	478,319
		740,300	732,897
總資產		1,793,273	1,607,786
權益及負債			
權益持有人			
股本	23	180,528	180,528
股份溢價	23	745,086	745,086
儲備	24	205,297	155,458
		1,130,911	1,081,072
非控股權益		6,953	6,908
權益總額		1,137,864	1,087,980

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	19	6,445	4,531
租賃負債	16	11,213	4,456
銀行貸款	25	367,728	131,000
		385,386	139,987
流動負債			
應付賬款及其他應付款	27	186,740	155,512
應付非控股權益款項	28	420	420
租賃負債	16	20,736	18,236
銀行貸款	25	54,246	3,332
應付稅項		7,881	3,631
可換股票據	26	-	198,688
		270,023	379,819
總負債		655,409	519,806
權益及負債總額		1,793,273	1,607,786

第60頁至第117頁的綜合財務報表於二零二二年三月二十九日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

盧展豪
董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	公司權益持有人應佔				非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零二一年一月一日	180,528	745,086	155,458	1,081,072	6,908	1,087,980
全面溢利總額						
年度溢利	-	-	49,839	49,839	45	49,884
於二零二一年十二月三十一日	180,528	745,086	205,297	1,130,911	6,953	1,137,864
於二零二零年一月一日	180,528	745,086	162,733	1,088,347	7,664	1,096,011
全面虧損總額						
年度虧損	-	-	(7,275)	(7,275)	(756)	(8,031)
於二零二零年十二月三十一日	180,528	745,086	155,458	1,081,072	6,908	1,087,980

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所用之現金淨額	30(a)	(100,171)	(5,677)
已退回／(已付)香港利得稅		2,087	(5,964)
已付銀行利息		(3,129)	(3,168)
已付租賃支出的利息部分		(476)	(763)
經營業務所用現金淨額		(101,689)	(15,572)
投資業務之現金流量			
收購一間附屬公司之現金流出淨額	29	(34,568)	-
收購物業及設備	15	(2,794)	(880)
就收購物業及公司支付的按金		(28,401)	-
收購投資物業	17	(128,491)	-
出售／贖回按攤銷成本計量的其他金融資產所得款項		38,841	1,599
收購按攤銷成本計量的其他金融資產		-	(22,038)
已收銀行利息		249	6,049
投資業務所用現金淨額		(155,164)	(15,270)
融資活動之現金流量			
借貸所得款項		291,000	-
償還銀行貸款		(3,358)	(1,022)
已付租賃支出的本金部分		(23,283)	(33,996)
應付非控股權益款項		-	420
贖回可換股票據	26	(200,000)	-
融資活動所得／(所用)現金淨額		64,359	(34,598)
現金及現金等價物減少淨額		(192,494)	(65,440)
於一月一日之現金及現金等價物		478,319	543,759
於十二月三十一日之現金及現金等價物		285,825	478,319

1 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，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「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務和證券投資。

於年內完成之重大事項及交易

於年內，本集團完成收購總額為港幣163,291,000元(包括交易成本)之投資物業。

2 編製基準

本公司的綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及可換股票據之負債部分重估值而作出修訂。

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

(a) 於二零二一年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本，並預期採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團之業績或財務狀況並無重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 附屬公司

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) 綜合賬目

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業務而可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。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價乃本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公平值。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，初步以其於購買日期的公平值計量。就個別購買基準，本集團可按公平值或按非控股權益應佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控股權益。

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已作出更改，以確保本集團採納之政策貫徹一致。

於附屬公司之業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表。

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

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全面收益表中確認。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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(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。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬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之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

(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。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及虧損於損益確認。

(iii) 集團旗下公司

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

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之收市匯率換算；
- 各全面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和指定作為該投資對沖之其他貨幣工具之匯兌差額，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損益確認為出售收益或虧損之一部分。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團旗下公司(續)

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全面收益表扣除。

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

租賃物業裝修	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)。倘其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，並於綜合全面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。初步確認後，投資物業按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。公平值變動於綜合全面收益表確認為其他收入或其他經營成本一部分。

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

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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，有關收益會於綜合全面收益表確認。

(f) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

如發生顯示未能收回資產賬面值的事件或情況變化，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。

倘來自附屬公司之股息超出宣派股息期間內該附屬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，則須對有關於附屬公司的投資進行減值測試。

(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(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於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而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣的權益工具投資，這將取決於集團是否於初次確認時不可撤回地選擇將權益投資按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的方式列賬。

當且僅當其管理該等資產的業務模式改變時，本集團方重新分類債務投資。

3 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(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

在初始確認時，本集團按公平值加上(倘為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)直接歸屬於購買金融資產之交易成本對金融資產進行計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

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

債務工具

債務工具其後計量取決於集團管理資產的業務模式及資產的現金流特點。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：按攤銷成本列賬之金融資產為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息之資產被分類成按攤銷成本計量之資產。該等財務之利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認所產生之任何收益或虧損直接在損益中確認，並以其他收益／(虧損)與外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於綜合全面收益表中列為單獨項目。
- 按公平值計入其他全面收益：持有目的為收取合約現金流量及出售金融資產且資產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益。賬面值變動透過其他全面收益列賬，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損乃於損益內確認。於取消確認金融資產時，先前於其他全面收益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。該等金融資產所得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)呈列及減值開支於綜合全面收益表內列為單獨的項目。
- 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益標準的資產按公平值計入損益。其後按公平值計入損益的債務工具的收益或虧損於損益內確認及於產生期間按淨值於其他收益／(虧損)內呈列。

(h) 抵銷金融工具

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

3 主要會計政策概要(續)

(i) 金融資產減值

本集團評估應收賬款、應收貸款、其他應收款、現金及現金等價物及按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。按公平值計入其他全面收益(非復歸性質)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內所有可能發生的違約事件預期將產生的虧損。

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

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

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

應收賬款之虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損之金額計量。

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

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

(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步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。

(k) 應收貸款

應收貸款指授予客戶的物業按揭貸款。倘預期於一年或一年以內收回應收貸款，則分類為流動資產。否則，其呈列作非流動資產。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計量並扣除減值撥備。

3 主要會計政策概要(續)

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、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。銀行透支於綜合資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(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。

如任何集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(除所得稅)，自權益中扣除。

(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) 可換股票據

本集團授予對方權利，就以股份為基礎的付款交易，選擇以現金結算或發行權益工具支付，本集團已發行複合金融工具，其中包括債務部分(即交易對方可要求以現金支付)和權益部分(即交易對方可要求以權益工具結算而非現金)。就與非僱員的交易，商品或服務的公平值是直接計量，而本集團之複合金融工具的權益部分，是以商品或服務於提供日的公平值與債務部分的公平值的差額計量。

本集團對已收取或獲得的商品或服務，分別以複合金融工具各部分進行處理。對於債務部分，本集團根據適用於現金結算的以股份為基礎之付款交易要求，確認所獲得的貨物或服務，以及對這些貨物或服務之支付責任。就權益部分，本集團按照適用於以股份為基礎之權益結算交易的要求，當對方提供商品或服務時，確認收到的貨物或服務，以及增加權益。對於現金結算的以股份為基礎之付款交易，本集團對獲得的貨物或服務及產生的負債以公平值計量。在負債結算之前，本集團會於各報告日期和結算日重新計量負債的公平值，期內公平值變動時計入當期損益。

(p) 借款

借款初步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，以實際利率法於借款期間在綜合全面收益表確認。

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

3 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

就特定借款，因有待合資格資產的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損益中確認。

(r) 稅項

即期稅項開支按附屬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之稅法計算。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支付予稅務機構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)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項以於結算日已實行或實質已實行之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

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。

(s) 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)

(s) 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，並於向基金支付時扣除自綜合全面收益表。

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

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

— 集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

3 主要會計政策概要(續)

(t) 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以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。

(u) 收益確認

當收入來自本集團日常活動中提供物業代理及借貸服務、證券投資或他人使用本集團的租賃資產時，本集團將其歸類為收益。

(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，包括使用組合法就提供物業代理服務交換所得可變對價的估算。

估計之可變對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，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

(ii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入按直線法確認。

(iii) 應收貸款、證券投資的利息收入及融資收入

應收貸款、證券投資的利息收入及融資收入按時間比例以實際利息法確認。

(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之間分配。財務費用於租期內自綜合全面收益表扣除，以計算出各期間負債結餘之固定週期利率。

3 主要會計政策概要(續)

(v) 租賃(續)

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

租賃產生之資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

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

租賃付款採用租賃所隱含之利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之增量借款利率，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，再作調整以反映自收到第三方融資以來的融資環境變動
- 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。

3 主要會計政策概要(續)

(v) 租賃(續)

所有低價值資產租賃按直線法於損益內確認為開支。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綜合資產負債表內列賬。

租賃修改指並非原條款及條件一部分的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貸利率。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)批准之財政期間在綜合財務報表確認為負債。

(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，該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導致資源可能流出，此等負債其後將確認為撥備。

(y) 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。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務主要面對信貸風險、現金流量及公平值利率風險、流動資金風險及外匯風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險

本集團面對現金及現金等價物、應收賬款、應收貸款及按攤銷成本計量之債務工具之合約現金流量相關信貸風險。本集團所面對最大信貸風險為該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，以確保作出跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況、抵押品價值及合約年期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撥備。

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

本集團對債務工具的投資被視為低風險投資。有關投資的信貸評級受到監察，以防信貸質素轉差。

金融資產減值

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

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。

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(續)

大部分應收貸款包括香港房地產的第一押記按揭。貸款對價值比率，乃按貸款賬面值於結算日佔抵押品估計現行市場價值的百分比計算，於年底介乎19%至79%(二零二零年：13%至78%)不等。估值會定期更新，而倘市況面臨重大變動，又或貸款被確認並評估為須減值，更新將會更加頻繁。

為計量預期信貸虧損，本集團已考察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。

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，對手方主要為於香港擁有穩健的財務狀況，且沒有減值跡象的大型企業，管理層認為信貸風險接近零。

就來自其他交易的應收賬款而言，對手方主要為個人及中小型企業。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及交收物業的類別(即商業物業、商舖及工業物業等)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)。

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，應收賬款於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零二一年十二月三十一日

	預期虧損比率 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備		
			個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	5.1%-14.1%	119,445	(845)	(6,084)	(6,929)
逾期少於30日	0.7%-20.3%	6,173	-	(556)	(556)
逾期31至60日	1.5%-36.5%	1,846	-	(492)	(492)
逾期61至90日	2.6%-45.0%	4,750	(1,791)	(1,134)	(2,925)
逾期超過90日	3.3%-100%	27,667	(22,851)	(2,456)	(25,307)
		159,881	(25,487)	(10,722)	(36,209)

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)	4.5%-15.0%	81,268	(460)	(4,138)	(4,598)
逾期少於30日	0.8%-7.7%	10,854	(75)	(597)	(672)
逾期31至60日	3.7%-19.0%	3,006	-	(405)	(405)
逾期61至90日	7.9%-31.0%	2,163	(1,345)	(56)	(1,401)
逾期超過90日	13.0%-100%	29,329	(24,021)	(4,665)	(28,686)
		126,620	(25,901)	(9,861)	(35,762)

附註：客戶須於相關協議完成後或根據相關協議的條款及條件支付到期之款項。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)

應收賬款減值撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	35,762	32,516
減值撥備	7,321	14,774
撇銷不可收回債務	(6,874)	(11,528)
於十二月三十一日	36,209	35,762

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。

按攤銷成本計量的其他金融資產、按金及其他應收款

就按攤銷成本計量的其他金融資產、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步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，數額並不重大。

按攤銷成本計量的其他金融資產、按金及其他應收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。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

除按浮動息率計息之銀行存款、銀行借款及可換股票據外，本集團並無重大計息資產及負債。

於結算日，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利及權益應減少／增加約港幣435,000元(二零二零年：除稅後虧損及權益應減少／增加約港幣700,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 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以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸(附註25)餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借貸融資契諾(如適用)。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款及公司債券。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有短期銀行存款港幣72,715,000元(二零二零年：港幣349,844,000元)及公司債券港幣6,373,000元(二零二零年：45,031,000元)。

下表載列本集團金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，此乃基於未貼現現金流量及本集團可能按要求付款之最早日期釐定。尤其是，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款的銀行貸款，該分析根據本集團按要求還款的最早期限(即倘借款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

				合約未貼現	
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至五年 港幣千元	現金流總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	186,740	-	186,740	186,740
租賃負債	-	21,035	11,318	32,353	31,949
銀行貸款	-	59,294	380,377	439,671	421,974
	-	267,069	391,695	658,764	640,663
於二零二零年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	155,512	-	155,512	155,512
租賃負債	-	18,489	4,476	22,965	22,692
銀行貸款	3,473	3,039	141,606	148,118	134,332
可換股票據	-	200,000	-	200,000	198,688
	3,473	377,040	146,082	526,595	511,224

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 外匯風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團所有資產及負債均以港幣計值，惟按攤銷成本計量的其他金融資產以美元計值除外。由於港幣與美元掛鉤，就美元而面臨之外幣風險被視為極低。

(b) 資金風險管理

本集團管理資金之目的為撥付營運及保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報。

本集團資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行貸款。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，並於有需要時通過銀行借款籌集資金。

本集團按資產負債比率為基準監察資金，該比率乃根據銀行貸款及可換股票據總額除權益總額計算。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款	421,974	134,332
可換股票據	-	198,688
總額	421,974	333,020
權益總額	1,137,864	1,087,980
資產負債比率	37.1%	30.6%

本集團報告期間已全面遵守貸款契約。

(c) 公平值評估

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、按攤銷成本計量的其他金融資產、應收貸款、應收賬款及其他應收款)以及金融負債(包括應付賬款及其他應付款)之賬面值與其公平值相若。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註17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顯明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之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對價。

可變對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。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，倘其後與可變對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，可變對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。計算減值虧損須作出判斷，具體而言，管理層評估各個別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。有關估值判斷及假設之詳情於綜合財務報表附註17披露。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅

倘管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，相關若干暫時差額及稅項虧損而產生之遞延稅項資產將會予以確認。倘預期與原先之估算不同，有關差額會對有關估算出現變動之期間內遞延所得稅項資產及負債之確認構成影響。

(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。
- 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。

6 收益及分部資料

(a) 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
在香港財務報告準則第15號的範圍內與客戶簽訂合同的收入		
代理費用	498,568	318,058
來自其他來源的收入		
租金收入	21,157	17,156
借貸業務利息收入	19,706	5,784
證券投資利息收入	1,888	1,679
	42,751	24,619
總收益	541,319	342,677

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

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

執行董事以本集團主要位於香港之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務、物業投資、借貸業務及證券投資。

	截至二零二一年十二月三十一日止年度						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	162,860	152,729	204,636	21,157	19,706	1,888	562,976
分部間收益	(6,141)	(7,456)	(8,060)	-	-	-	(21,657)
來自外部客戶收益	156,719	145,273	196,576	21,157	19,706	1,888	541,319
收益確認時間							
— 在某個時間點	156,719	145,273	196,576	-	-	-	498,568
租金收入	-	-	-	21,157	-	-	21,157
利息收入	-	-	-	-	19,706	1,888	21,594
	156,719	145,273	196,576	21,157	19,706	1,888	541,319
分部業績	27,904	14,575	39,014	11,140	13,475	1,782	107,890
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(2,691)	-	-	(2,691)
使用權資產攤銷	(10,274)	(6,650)	(9,423)	-	-	-	(26,347)
物業及設備折舊	(112)	(608)	(767)	(65)	(6)	-	(1,558)
金融資產淨減值撥回/ (減值虧損)	220	(3,572)	(3,969)	-	-	-	(7,321)
增添至非流動資產	115	1,746	201	191,737	3	-	193,802

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						
	物業代理業務			物業投資	借貸業務	證券投資	合計
	商業物業	工業物業	商舖				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部收益	126,366	74,907	130,570	17,156	5,784	1,679	356,462
分部間收益	(5,392)	(4,060)	(4,333)	-	-	-	(13,785)
來自外部客戶收益	120,974	70,847	126,237	17,156	5,784	1,679	342,677
收益確認時間							
— 在某個時間點	120,974	70,847	126,237	-	-	-	318,058
租金收入	-	-	-	17,156	-	-	17,156
利息收入	-	-	-	-	5,784	1,679	7,463
	120,974	70,847	126,237	17,156	5,784	1,679	342,677
分部業績	(4,026)	8,172	5,410	(14,696)	2,289	1,564	(1,287)
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(25,100)	-	-	(25,100)
使用權資產攤銷	(13,623)	(6,734)	(10,960)	-	-	-	(31,317)
物業及設備折舊	(106)	(295)	(1,813)	(60)	(1)	-	(2,275)
金融資產淨減值虧損	(1,801)	(895)	(12,078)	-	-	-	(14,774)
增添至非流動資產	14	507	66	30	1	-	618

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。可換股票據之公平值收益／(虧損)、政府補助、企業開支、銀行利息收入、銀行貸款利息、可換股票據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全面收益表之計算方式一致。呈報之來自外部客戶的收益與綜合全面收益表的總收益相同。

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	107,890	(1,287)
可換股票據之公平值收益／(虧損)	517	(1,290)
政府補助	-	27,515
企業開支	(41,091)	(29,327)
銀行利息收入	249	6,049
銀行貸款利息	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息	(1,829)	(8,041)
綜合全面收益表之除稅前溢利／(虧損)	62,607	(9,549)

分部資產及負債不包括企業資產及負債及遞延稅項，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債之分析：

	於二零二一年十二月三十一日						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	37,334	73,504	52,708	1,007,091	317,874	6,373	1,494,884
分部負債	38,309	80,696	60,329	19,855	3,824	259	203,272

	於二零二零年十二月三十一日						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	56,748	29,499	44,139	817,100	121,654	45,326	1,114,466
分部負債	70,053	36,527	39,300	18,223	1,362	174	165,639

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	1,494,884	1,114,466
企業資產	292,040	482,565
遞延稅項資產	6,349	10,755
綜合資產負債表之總資產	1,793,273	1,607,786

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部負債	203,272	165,639
企業負債	445,692	349,636
遞延稅項負債	6,445	4,531
綜合資產負債表之總負債	655,409	519,806

7. 其他(虧損)/收入，淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業之公平值虧損(附註17)	(2,691)	(25,100)
可換股票據之公平值收益/(虧損)(附註26)	517	(1,290)
出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益	183	-
政府補助	-	27,515
其他	194	58
	(1,797)	1,183

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據「保就業」計劃項下收到的補助金額港幣27,515,000元已包括在政府補助中。這些補助沒有附帶任何未達成的條件或其他不確定性。

8 員工成本，包括董事薪酬

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及津貼	115,703	101,228
佣金	185,372	86,731
定額供款計劃退休金成本	6,778	6,339
	307,853	194,298

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資產分開，由獨立管理之基金持有。

於綜合全面收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

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

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	終止福利 港幣千元	績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事						
黃建業先生(主席)	100	3,840	-	-	-	3,940
黃靜怡女士	55	845	-	1,577	8	2,485
黃耀銘先生 (委任自二零二一年 八月二十五日起生效)	35	344	-	262	8	649
盧展豪先生 (委任自二零二一年 七月一日起生效)	-	720	-	905	9	1,634
黃漢成先生 (辭任自二零二一年 七月一日起生效)	-	853	870	1,646	9	3,378
	190	6,602	870	4,390	34	12,086
獨立非執行董事						
沙豹先生	120	-	-	-	-	120
何君達先生	120	-	-	-	-	120
黃宗光先生 (委任自二零二一年 七月一日起生效)	60	-	-	-	-	60
英永祥先生 (辭任自二零二一年 五月六日起生效)	41	-	-	-	-	41
	341	-	-	-	-	341
	531	6,602	870	4,390	34	12,427

9 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)

黃耀銘先生在彼獲委任為本公司執行董事之前為本公司之附屬公司之助理董事。彼於截至二零二一年十二月三十一日止年度之酬金總額為港幣1,221,000元。

盧展豪先生在彼獲委任為本公司執行董事之前為本集團物業代理業務商舖部之董事。彼於截至二零二一年十二月三十一日止年度之酬金總額為港幣2,595,000元。

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：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
黃建業先生(主席)	100	3,456	-	3,556
黃靜怡女士	30	-	1	31
黃漢成先生(行政總裁)	-	1,425	18	1,443
	130	4,881	19	5,030
非執行董事				
曾令嘉先生(辭任自二零二零年七月三十一日起生效)	70	-	-	70
黃惠昌先生(自二零二零年七月三十一日起生效不再為曾令嘉先生之替代董事)	-	-	-	-
	70	-	-	70
獨立非執行董事				
英永祥先生	120	-	-	120
沙豹先生	120	-	-	120
何君達先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
	560	4,881	19	5,460

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，黃建業先生及黃漢成先生分別放棄酬金港幣384,000元及15,000元。

9 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)

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(二零二零年：無)。

(i) 董事退休福利及終止福利

除以上披露，並無其他董事於年內收到或將收到任何退休福利或終止福利(二零二零年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零二零年：無)。

(iii) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零二零年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註26及34所披露者外，於年末或年內任何時間本公司概無訂立任何與本集團業務相關且本公司董事直接或間接擁有重大權益的交易、安排或合約。

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括五名(二零二零年：兩名)董事，其薪酬已於附註9(a)分析反映。截至二零二零年十二月三十一日止年度應付予餘下三名人士之薪酬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及津貼	-	2,058
績效相關獎賞／酌情發放之花紅	-	152
退休福利成本	-	54
	-	2,264

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣零元至港幣1,000,000元	-	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	1
	-	3

10 其他經營成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
辦公室及分行經營費用(備註)	15,367	12,322
地租及差餉，大廈管理費(租賃物業及投資物業)	5,900	6,269
法律及專業費用	14,072	5,613
商標特許使用費(附註34(a))	2,129	244
保險費用	3,639	3,823
銀行費用	940	538
核數師酬金		
— 審核服務	1,467	1,257
— 中期業績審閱	343	343
其他	2,492	3,990
其他經營成本	46,349	34,399

截至二零二一年十二月三十一日止年度，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支為港幣4,472,000元(二零二零年：港幣3,537,000元)，其中港幣2,058,000元(二零二零年：港幣1,068,000元)已計入其他經營成本。

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、運輸以及維修和保養費用。

11 融資收入及成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	249	6,049
融資成本		
銀行貸款利息	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息(附註26)	(1,829)	(8,041)
租賃負債利息	(476)	(763)
	(5,434)	(11,972)
融資成本，淨額	(5,185)	(5,923)

12 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期		
香港利得稅	6,403	1,307
遞延稅項(附註19)	6,320	(2,825)
	12,723	(1,518)

香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)作出撥備，除本集團一間符合兩級利得稅稅率制度資格的附屬公司外。

就該附屬公司而言，首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二零年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	62,607	(9,549)
按稅率16.5%計算(二零二零年：16.5%)	10,330	(1,575)
毋須繳稅之收入	(258)	(5,670)
不可扣稅之支出	2,624	5,681
其他	27	46
稅項	12,723	(1,518)

13 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

14 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	49,839	(7,275)
轉換可換股票據之影響	1,312	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	51,151	(7,275)
計算每股基本盈利／(虧損)之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,805,283
轉換可換股票據之影響(千股)	96,486	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之股份加權平均數目(千股)	1,901,769	1,805,283
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	2.761	[0.403]
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	2.690	[0.403]

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

每股攤薄盈利／(虧損)乃按假設轉換全部因可換股票據所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數目計算。可換股票據假設已轉換為普通股，而業績亦作出調整以抵銷相關費用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於行使可換股票據具反攤薄影響，故未有調整本公司權益持有人應佔虧損及股份加權平均數目。

15 物業及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日					
成本值	13,289	3,452	23,822	-	40,563
累積折舊	(12,816)	(2,978)	(22,199)	-	(37,993)
賬面淨值	473	474	1,623	-	2,570
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	473	474	1,623	-	2,570
添置	1,366	223	698	507	2,794
折舊	(502)	(247)	(947)	(42)	(1,738)
年末賬面淨值	1,337	450	1,374	465	3,626
於二零二一年十二月三十一日					
成本值	14,655	3,675	24,520	507	43,357
累積折舊	(13,318)	(3,225)	(23,146)	(42)	(39,731)
賬面淨值	1,337	450	1,374	465	3,626
於二零二零年一月一日					
成本值	12,711	3,370	23,602	-	39,683
累積折舊	(11,457)	(2,737)	(21,186)	-	(35,380)
賬面淨值	1,254	633	2,416	-	4,303
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,254	633	2,416	-	4,303
添置	578	82	220	-	880
折舊	(1,359)	(241)	(1,013)	-	(2,613)
年末賬面淨值	473	474	1,623	-	2,570
於二零二零年十二月三十一日					
成本值	13,289	3,452	23,822	-	40,563
累積折舊	(12,816)	(2,978)	(22,199)	-	(37,993)
賬面淨值	473	474	1,623	-	2,570

16 租賃

本附註提供有關本集團為承租人的租賃的資料。

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
使用權資產		
租賃作自用的物業	26,361	20,168
租賃負債		
流動	20,736	18,236
非流動	11,213	4,456
	31,949	22,692

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產添置為港幣32,540,000元(二零二零年：港幣20,023,000元)。

(ii) 於綜合全面收益表確認之金額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
使用權資產攤銷		
租賃作自用的物業	(26,347)	(31,317)
利息開支	(476)	(763)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，年內租賃的現金流出總額為港幣23,759,000元(二零二零年：港幣34,759,000元)。

17 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初賬面淨值	813,600	838,700
添置	128,491	-
因收購附屬公司而添置的投資物業(附註29)	34,800	-
於綜合全面收益表確認之公平值變動(附註7)	[2,691]	[25,100]
年末賬面淨值	974,200	813,600

港幣853,200,000元之投資物業(二零二零年：港幣279,900,000元)已抵押作為本集團銀行貸款(附註25)之抵押品。

投資物業之公平值變動已計入綜合全面收益表中的「其他(虧損)/收入，淨額」(附註7)。

估值

於二零二一年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。估值師對有關地點類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。投資物業之公平值一般產生自收入資本法及直接比較法(以適用者為準)。收入資本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對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有投資物業均納入公平值層級第三級。

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。年內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

17 投資物業(續)

估值(續)

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

辦公室、工業單位及服務式住宅：

估值方法	重大不可觀察之輸入值範圍		
	每月之現行市值租金	單價	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣29.1元至港幣41.3元(二零二零年：每平方呎(可銷售)港幣29.1元至港幣38.6元)	不適用	2.90%至3.30% (二零二零年：2.60%至3.30%)
直接比較法	不適用	每平方呎(可銷售)港幣4,410元至港幣42,200元 (二零二零年：每平方呎(可銷售)港幣4,330元至港幣42,200元)	不適用

商舖：

估值方法	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
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣35.5元至港幣230.8元 (二零二零年：每平方呎(可銷售)港幣74.0元)	1.85%至3.25% (二零二零年：2.96%)

停車位的估值採用直接比較法，於二零二一年十二月三十一日的單位價格(重大不可觀察之輸入值)的範圍是港幣1,600,000元至港幣2,000,000元(2020年：港幣1,600,000元至港幣2,000,000元)。

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

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

18 按攤銷成本計量的其他金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按成本		
流動	2,337	17,235
非流動	4,036	27,796
	6,373	45,031

所有按攤銷成本計量的其他金融資產均為以美元計值的企業債券。由於港幣與美元掛鉤，美元外幣風險極低。由於投資將持有至到期，故並無價格風險。

於二零二一年十二月三十一日，企業債券的公平值為港幣6,625,000元(二零二零年：港幣45,703,000元)。企業債券的公平值參考活躍市場內的已公佈報價(分類為公平值層級的第一級)釐定。

19 遞延稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產	6,349	10,755
遞延稅項負債	(6,445)	(4,531)
	(96)	6,224

遞延稅項資產／(負債)之變動淨額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	6,224	3,399
於綜合全面收益表確認(附註12)	(6,320)	2,825
於十二月三十一日	(96)	6,224

19 遞延稅項(續)

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

	稅項虧損		減速稅項折舊		撥備		總計	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	9,356	5,134	817	571	1,642	2,018	11,815	7,723
於綜合全面收益表確認	(5,078)	4,222	(6)	246	199	(376)	(4,885)	4,092
於十二月三十一日	4,278	9,356	811	817	1,841	1,642	6,930	11,815

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	(5,591)	(4,324)
於綜合全面收益表確認	(1,435)	(1,267)
於十二月三十一日	(7,026)	(5,591)

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣33,879,000元(二零二零年：港幣33,879,000元)確認遞延稅項資產港幣5,590,000元(二零二零年：港幣5,590,000元)。該等稅項虧損可無限期結轉抵銷日後應課稅收入。

遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產		
— 將於十二個月後收回	6,349	10,755
遞延稅項負債		
— 將於十二個月後應付或償還	(6,445)	(4,531)

20 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款	159,881	126,620
減：虧損撥備	(36,209)	(35,762)
應收賬款，淨額	123,672	90,858
其他應收款、預付款項及按金	47,000	25,759
	170,672	116,617
分類為：		
流動部分	142,271	116,617
非流動部分	28,401	-
	170,672	116,617

於二零二一年十二月三十一日，非流動部分港幣28,401,000元主要為購置物業及收購一間公司的按金(二零二零年：無)。

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期(未逾期)	112,516	76,670
逾期少於30日	5,617	10,182
逾期31至60日	1,354	2,601
逾期61至90日	1,825	762
逾期超過90日	2,360	643
	123,672	90,858

應收賬款港幣11,156,000元(二零二零年：港幣14,188,000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更多詳情載於附註4(a)(i)。

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

本集團應收賬款及其他應收款以港幣列值。

21 應收貸款

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淨額)如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	307,721	114,340
一年後但兩年內	10,000	-
	317,721	114,340

應收貸款指在香港授予客戶的物業按揭貸款。

本集團之應收貸款以港幣列值。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。

22 現金及現金等價物

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及手頭現金	213,110	128,475
短期銀行存款	72,715	349,844
	285,825	478,319

23 股本及溢價

(a) 股本及溢價

	已發行 股份數目 (每股港幣 0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日、二零二零年 十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日	1,805,282,608	180,528	745,086	925,614

普通股法定總數為50億股(二零二零年：50億股)，每股面值為港幣0.10元。所有已發行股份已繳足。

(b) 購股權

本公司於二零二零年六月十八日採納一項購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)。自採納二零二零年購股權計劃以來直至二零二一年十二月三十一日，並無二零二零年購股權計劃項下的本公司購股權獲授出、行使、註銷或失效。

24 儲備

	合併儲備 港幣千元 (附註(a))	資本儲備 港幣千元 (附註(b))	可換股票據 權益儲備 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	(559,073)	14,918	6,402	700,486	162,733
年度虧損	-	-	-	(7,275)	(7,275)
於二零二零年十二月三十一日	(559,073)	14,918	6,402	693,211	155,458
於二零二一年一月一日	(559,073)	14,918	6,402	693,211	155,458
年度溢利	-	-	-	49,839	49,839
可換股票據到期時轉撥至保留盈利	-	-	(6,402)	6,402	-
於二零二一年十二月三十一日	(559,073)	14,918	-	749,452	205,297

附註：

- (a) 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與根據二零零七年六月六日進行之集團重組所支付代價合共港幣640,000,000元的差額。
- (b) 資本儲備指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司股本及股份溢價總額的差額。

25 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
抵押銀行貸款(包含按要求償還條款)		
— 一年內償還	–	1,312
— 一年後但兩年內償還	–	1,075
— 兩年後但五年內償還	–	945
	–	3,332
抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
— 一年內償還	54,246	–
— 一年後但兩年內償還	14,246	–
— 兩年後但五年內償還	353,482	131,000
	421,974	131,000
	421,974	134,332
分類為		
流動部分	54,246	3,332
非流動部分	367,728	131,000
	421,974	134,332

於二零二零年十二月三十一日，其中銀行貸款港幣3,332,000元包含按要求償還條款而被分類為流動負債。此銀行貸款在上述應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持有之投資物業港幣853,200,000元(二零二零年：港幣279,900,000元)(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

對於銀行貸款，由於銀行貸款的應付利息接近於當前的市場利率，其公平值與賬面值並無重大差別。

25 銀行貸款(續)

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	65,000	65,000
於三年內到期	40,000	-
	105,000	65,000

26 可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行將於二零二一年三月二十二日(「到期日」)到期之零息及無抵押可換股票據予黃建業先生(「黃先生」)，本金總額為港幣200,000,000元，作為收購一間附屬公司代價之一部分。黃先生為本公司董事及主要股東及本公司董事黃靜怡女士及黃耀銘先生的父親。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價每股普通股港幣0.46元(股份合併後)將可換股票據本金全額或任何部分轉換為本公司每股面值港幣0.10元(股份合併後)之全額支付普通股。除已轉換、購買或取消，可換股票據將於到期日以其本金金額之價格贖回。

可換股票據由權益及負債兩個部分組成。管理層採納二項式模型釐定可換股票據於發行日期之總額公平值。管理層已使用貼現現金流量法釐定可換股票據的負債部分於報告日期之公平值。

於綜合資產負債表確認之可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	198,688	189,357
利息開支(附註11)	1,829	8,041
公平值(收益)/虧損(附註7)	(517)	1,290
贖回	(200,000)	-
於年末	-	198,688

26 可換股票據(續)

負債部分估值於二零二零年十二月三十一日之主要假設載列如下：

二零二零年	
貼現率	3.01%
無風險利率	0.21%

釐定可換股票據之公平值時採用之貼現率乃透過考慮由無風險利率組成之風險貼現率及截至各評估日之信貸及流動資金息差估計得出。管理層根據香港政府債券(年期相當於各個評估日至預計到期日期間)主權債曲線估計無風險利率。信貸及流動資金息差乃分別參考同行業可比公司可比票據的期權調整息差及若干學術研究估計。

本公司已於到期日全數贖回本金金額為港幣200,000,000元之可換股票據。

27 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付佣金及回贈	127,321	108,178
其他應付款及應付費用	59,419	47,334
	186,740	155,512

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，該等應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於年結後30日內支付之應付佣金及回贈港幣19,865,000元(二零二零年：港幣23,739,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

28 應付非控股權益款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

29 收購一間附屬公司

於二零二一年九月十五日，本集團完成收購權耀國際有限公司100%已發行股份，代價為港幣34,568,000元。該公司的主要資產為位於香港德輔道西352-358, 358A, 360, 360A及362-366號中亞大樓地下8號舖(德輔道西366號)的物業的全部權益。

該收購視作資產收購。

於完成日期所收購資產及所承擔負債的公平值分析如下：

	港幣千元
投資物業(附註17)	34,800
其他應付款及應付費用	(232)
	<hr/>
已收購可識別資產淨值總額	34,568
	<hr/>
以現金結算	34,568

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與經營業務所用現金淨額對賬表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	67,792	(3,626)
使用權資產攤銷	26,347	31,317
物業及設備折舊	1,738	2,613
金融資產淨減值虧損	7,321	14,774
投資物業之公平值虧損(附註7)	2,691	25,100
可換股票據之公平值(收益)／虧損(附註7)	(517)	1,290
出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益(附註7)	(183)	-
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利	105,189	71,468
應收賬款及其他應收款變動	(32,975)	(23,969)
應收貸款變動	(203,381)	(65,330)
應付賬款及其他應付款變動	30,996	12,154
	<hr/>	<hr/>
經營業務所用之現金淨額	(100,171)	(5,677)

30 綜合現金流量表附註(續)

(b) 債務對賬

本節載列年內之債務變動。

	於一年內 到期之 銀行貸款 港幣千元	於一年後 到期之 銀行貸款 港幣千元	可換股票據 港幣千元	應付 非控股 權益款項 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日之債務淨額	1,016	134,338	189,357	-	36,665	361,376
現金流量	(1,022)	-	-	420	(33,996)	(34,598)
其他非現金變動	1,318	(1,318)	9,331	-	20,023	29,354
於二零二零年十二月三十一日之 債務淨額	1,312	133,020	198,688	420	22,692	356,132
現金流量	52,934	234,708	(200,000)	-	(23,283)	64,359
其他非現金變動	-	-	1,312	-	32,540	33,852
於二零二一年十二月三十一日之 債務淨額	54,246	367,728	-	420	31,949	454,343

31 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣527,650,000元(二零二零年：港幣210,780,000元)，作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零二一年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣421,974,000元(二零二零年：港幣134,332,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案，當中，一宗申索港幣120,600,000元的案件將於二零二二年五月十六日開庭審理。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於綜合財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。

32 未來應收租約租金款項

本集團在不可撤銷經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	11,533	8,012
一年至五年	5,091	2,677
	16,624	10,689

33 資本承擔

本集團年內訂立兩份收購協議，以收購香港的兩間店鋪，惟於二零二一年十二月三十一日尚未完成。該兩項交易總代價為港幣74,700,000元。其中一項交易已於二零二二年一月完成，另一項交易預計將於二零二二年四月完成。於二零二一年十二月三十一日，已簽約但未確認為負債的資本支出為港幣46,800,000元(二零二零年：無)。

34 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	27,171	21,267
收取關連公司之租金收入	(ii)	3,349	2,666
支付予關連公司之回贈	(iii)	(58,521)	(35,282)
支付予關連公司之商標特許使用費	(iv)	(2,129)	(244)
支付予關連方之許可費	(v)	(422)	(411)
支付予關聯方之管理費開支	(vi)	(658)	(670)

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向關連公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與關連公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予關連公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關連公司轉介物業代理交易之回贈。
- (iv) 商標特許使用費按雙方相互協定之條款支付予一間關連公司。
- (v) 許可費按雙方相互協定之條款支付予一名關聯方，而其為美聯集團有限公司(「美聯」)之合營企業。許可協議並不構成上市規則下的關連交易或持續關連交易。
- (vi) 指根據雙方相互協定之條款就提供行政服務支付予關聯方(黃先生為其實益擁有人)之管理費開支。

除上文所述者外，本集團按成本基準與關連公司分擔行政及企業服務費用合共港幣16,582,000元(二零二零年：港幣15,042,000元)。

34 重大關連方交易(續)

- (b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與一間公司(黃先生為其實益擁有人)根據雙方互相協定之條款訂立租賃。於租賃開始日期，本集團確認使用權資產為港幣803,000元(二零二零年：港幣870,000元)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向若干公司(黃先生為其實益擁有人)支付的租賃款項為港幣3,876,000元(二零二零年：港幣3,931,000元)

- (c) 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公司及關連方之結餘：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收關連公司款項	23,444	22,265
應付賬款及其他應付款		
應付關連公司款項	(27,859)	(33,586)
租賃負債		
應付其他關聯方款項(附註(b))	(1,799)	(4,717)

附註(a)及(c)提及的關連公司指美聯之附屬公司。黃先生亦是美聯的董事及主要股東。

- (d) 於各報告日期結束時的非控股權益結餘載於綜合資產負債表附註28。該結餘包含應付一名董事港幣210,000元之款項(二零二零年：港幣210,000元)。

- (e) 主要管理人員補償

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	12,052	5,011
退休福利成本	34	19
	12,086	5,030

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

除另有聲明外，本附註的重大關連方交易構成上市規則下的關連交易或持續關連交易。

35 本公司資產負債表及儲備變動

		於十二月三十一日	
附註		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		640,000	640,000
流動資產			
應收附屬公司款項		789,635	985,933
其他應收款、預付款項及按金		2,032	1,986
可收回稅項		12	-
現金及現金等價物		1,070	1,199
		792,749	989,118
總資產		1,432,749	1,629,118
權益及負債			
權益持有人			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備	(a)	503,313	503,876
權益總額		1,428,927	1,429,490
負債			
流動負債			
其他應付款及應付費用		3,822	874
應付稅項		-	66
可換股票據	26	-	198,688
總負債		3,822	199,628
權益及負債總額		1,432,749	1,629,118

本公司資產負債表於二零二二年三月二十九日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

盧展豪
董事

35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a) 本公司儲備變動

	可換股票據			總額 港幣千元
	實繳盈餘 港幣千元	權益儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
於二零二零年一月一日	2,509	6,402	503,490	512,401
年度虧損	-	-	(8,525)	(8,525)
於二零二零年十二月三十一日	2,509	6,402	494,965	503,876
於二零二一年一月一日	2,509	6,402	494,965	503,876
年度虧損	-	-	(563)	(563)
可換股票據到期後轉撥至保留盈利	-	(6,402)	6,402	-
於二零二一年十二月三十一日	2,509	-	500,804	503,313

實繳盈餘指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之一家附屬公司資產淨值的差額。

36 報告期後事件

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

37 主要附屬公司詳情

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	所持權益(%)	
				二零二一年	二零二零年
統怡有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
翱年有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	90	90
承譽國際有限公司	香港	100股股份	物業投資，香港	90	90
世承投資有限公司	香港	2股股份	物業投資，香港	90	90
帝熙有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	不適用
立利(香港)有限公司	香港	1股股份	證券投資，香港	100	100
盈威集團有限公司(附註)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
輝成環球有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	90	90
金廣企業有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
金帝國際有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
信榮(香港)有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
潤域有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	不適用
Ketanfall Group Limited(附註)	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之股份	投資控股，香港	100	100

37 主要附屬公司詳情(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	所持權益(%)	
				二零二一年	二零二零年
樂權有限公司	香港	2股股份	向集團公司提供管理 服務，香港	100	100
領嘉有限公司(附註)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
駿聯信貸有限公司	香港	1股股份	借貸業務，香港	100	100
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	1股股份	提供測量服務，香港	100	100
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	1股股份	向集團公司提供庫務 服務，香港	100	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(工商II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(工商III)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100

37 主要附屬公司詳情(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	所持權益(%)	
				二零二一年	二零二零年
添財(香港)有限公司	香港	3股股份	物業投資, 香港	100	100
權耀國際有限公司	香港	1股股份	物業投資, 香港	100	不適用
力濤集團有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元之股份	投資控股, 香港	90	90
Princeton Residence (HK) Limited	香港	1股股份	服務型公寓營運, 香港	100	100
君域發展有限公司	香港	1股股份	物業投資, 香港	100	不適用
Ruby Hill Ventures Limited(附註)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
寶耀控股有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	90	90
華旋有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	90	90
德金發展有限公司	香港	1股股份	物業投資, 香港	100	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	100	100
祥利國際有限公司	香港	1股股份	物業投資, 香港	100	不適用

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場21樓	新九龍內地段 第2828號	商業	中期	100%
九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段 第2828號	商業	中期	100%
香港北角渣華道33及35號	內地段第6828號及 內地段第6829號	商業	長期	100%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈5樓	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈6樓	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈7樓	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈8樓	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈12樓	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%
新界葵涌葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈地下 第12、13及14號停車位	葵涌市地段第139號	商業	中期	90%

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
九龍窩打老道84A-84H及 84J-84M號冠華園地下6號舖	九龍內地段第7981號	商業	中期	100%
九龍尖沙咀漢口道4及6號 騏生商業中心7樓	新九龍內地段 第7703號及新九龍 內地段第8184號	商業	中期	100%
九龍尖沙咀漢口道4及6號 騏生商業中心8樓	新九龍內地段 第7703號及新九龍 內地段第8184號	商業	中期	100%
新界荃灣大河道49號地下 及天井及閣樓	丈量約份第449約 地段第2160號餘下 部分	商業	中期	100%
九龍馬頭圍道278, 278A, 280及 280A號安全大廈地下C舖 (馬頭圍道280號)	九龍內地段第2552號 A段 九龍內地段第2552號 B段	商業	長期	100%
九龍馬頭圍道278, 278A, 280 及280A號安全大廈地下D舖 (馬頭圍道280A號)	九龍內地段第2552號 A段 九龍內地段第2552號 B段	商業	長期	100%
九龍太子道西157號 別樹華軒地下3號舖	九龍內地段第9274號 餘下部分	商業	中期	100%
香港德輔道西352-358, 358A, 360, 360A及362-366號中亞大樓 地下8號舖(德輔道西366號)	海旁地段第204號 F段 海旁地段第205號 F段 海旁地段第205號 E段餘下部分	商業	長期	100%
九龍海壇街192號地下	新九龍內地段 第147號餘下部分	商業	中期	100%

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度					
收益	541,319	342,677	442,126	628,832	637,247
除稅前溢利／(虧損)	62,607	(9,549)	(20,444)	60,396	104,862
本公司權益持有人 應佔溢利／(虧損)	49,839	(7,275)	(19,504)	48,148	89,918
現金流量					
經營業務(所用)／ 所得現金淨額	(101,689)	(15,572)	(2,789)	54,324	76,684
於年結日					
總資產	1,793,273	1,607,786	1,610,857	1,661,120	1,540,598
總負債	655,409	519,806	514,846	540,454	475,841
非控股權益	6,953	6,908	7,664	7,761	-
權益總額	1,137,864	1,087,980	1,096,011	1,120,666	1,064,757
現金及現金等價物	285,825	478,319	543,759	593,214	750,312
每股數據	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股基本盈利／(虧損)	2.761	(0.403)	(1.080)	2.667	5.258
每股攤薄盈利／(虧損)	2.690	(0.403)	(1.080)	2.497	4.655



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.midlandici.com.hk