

互聯互通 盡享機遇

Capturing opportunities through integration



 **美聯工商舖**
MIDLAND IC&I

Midland IC&I Limited

► Incorporated in the Cayman Islands with limited liability ◄
(Stock code 股份代號: 459)

Annual Report 2018 年報

2	公司資料
3	年度大事及獎項
4	行政總裁報告書
6	董事簡歷
10	企業管治報告
21	企業社會責任報告
23	環境、社會及管治報告
28	董事會報告
43	管理層討論及分析
45	獨立核數師報告
50	綜合全面收益表
51	綜合資產負債表
53	綜合權益變動表
54	綜合現金流量表
55	綜合財務報表附註
111	投資物業詳情
112	五年財務概要

董事會

非執行董事

簡松年先生(主席)
曾令嘉先生
(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事

鄧美梨女士
黃靜怡女士
黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事

英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
英永祥先生
沙豹先生

薪酬委員會

何君達先生(委員會主席)
簡松年先生
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生

提名委員會

簡松年先生(委員會主席)
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
黃漢成先生

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
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

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

開曼群島法律顧問

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

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
22樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459



「核心區吉舖調查報告」創業界先河

美聯工商舖創業界先河，於本港四大核心區進行詳盡的商舖空置率統計及商戶分析，首度發表「核心區吉舖及商戶分布調查」報告，助客戶掌握準確數據，作出最佳部署。



「路通財通」大灣區投資講座

美聯工商舖緊貼市場脈搏，舉辦「路通財通新基建下的投資機遇」講座，邀請星級嘉賓深入剖析中港兩地在新基建下的種種投資攻略，助客戶全方位開拓投資商機，擁抱大灣區各路機遇。



連續12年榮獲「卓越工商舖物業代理品牌」大獎

美聯工商舖連續12年榮獲新城財經台頒發「卓越工商舖物業代理品牌」大獎，憑藉銷售隊伍專業的市場經驗，一直為客戶提供最優質、最貼心的地產代理服務。

* 其他有關企業社會責任的年度大事及獎項，請參閱企業社會責任報告

業績回顧

Midland IC&I Limited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，截至二零一八年十二月三十一日止的年度內，集團錄得收入相較二零一七年同期減少1.3%至港幣六億二千八百八十萬元。權益持有人應佔溢利約港幣四千八百一十萬元，相較二零一七年同期下跌46.5%。

期內，中美貿易磨擦及英國脫歐等不明朗因素令整體市場氣氛轉差，而本地的激烈競爭導致集團營運開支上升；在各種不利營商環境打擊下，集團全年業績表現受壓。

非住宅物業交投銳減

二零一八年上半年，本港經濟暢旺而利率維持低位，在投資者對工廈翻新拆售項目的強勁需求下，工廈物業市場表現尤為突出。然而，隨著中美貿易緊張局勢升級，內地經濟放緩以及加息恐慌情緒升溫，下半年本港市場情緒急轉直下。根據政府統計處公佈，本港二零一八年第四季之生產總值增長為1.3%，較第三季之2.8%下跌超過一半；在不利的環境籠罩下，市場的投資意欲受到嚴重打擊，投資者抱持觀望態度，特別是工廈及舖位交投出現重大逆轉，其中下半年工廈註冊宗數急跌38%，是非住宅物業類別中表現最差，而舖位物業的註冊宗數則較上半年下跌27%。

促成大額交易

於報告期內，集團繼續於高端市場取得理想成績。集團於二零一八年促成多宗大額交易，例如遠東金融中心的全層寫字樓以及德輔商業中心的一批單位，均是由集團銷售精英所促成。同時，集團亦壯大舖位業務的市場地位。

鑑於買賣交投市場於二零一八年下半年有所放緩，集團努力開拓租賃市場，並成功於二零一八年八月促成一單月租達約港幣二百一十萬元的大額租賃。

展望

對前景持謹慎態度

儘管中美雙方或能就關稅達成若干協議，但預計未來雙邊貿易爭議仍將膠著，繼續會為全球經濟前景蒙上陰影。此外，中國經濟放緩之態勢持續，繼二零一八年錄得28年以來最低的國民生產總值增長率6.6%，二零一九年之中國經濟增長目標亦遭下調至6至6.5%，加上英國脫歐及種種地緣政治的不確定性，均對本地企業的擴張計劃產生負面壓力，同時亦影響本地消費轉弱，故此集團對香港非住宅物業市場前景持謹慎的態度。

* 僅供識別

物業市場獲政策支持

隨著本港多項大型基建項目相繼落成，內地遊客人數同創新高，相信短期內仍能為本港零售及旅遊業帶來支持，繼而為店舖物業的價值和租金帶來支持。

另外，香港政府為解決目前對長者及幼兒護理服務的嚴峻需求，在《2019年財政預算案》中建議撥款港幣二百億元購置60個物業，以供設立超過130項社福設施，包括日間幼兒中心、長者鄰舍中心、到校學前康復服務等，此舉將可為舖位物業的需求帶來刺激，相信如利率保持低水平，相關投資需求會持續增長。

抓緊發展新機遇

為應對瞬息萬變的市場，以及抓緊市場機遇，本集團將致力與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*及其附屬公司(「美聯集團」)持續合作，除與其全方位銷售平台融合，為非住宅物業交易發展即時線上聊天服務之外，本集團亦參與美聯集團成立之戰略小組，積極審視大灣區的經濟發展新動力，並制訂長遠業務發展計劃，全力捕捉市場機遇。

為開拓更廣闊的收入來源，集團已於二零一八年下半年成立新的信貸業務，提供抵押貸款服務；同時，集團亦會致力於增加投資物業的租金收入，藉此帶來穩定的收入來源及現金流。集團將會繼續採取多元化策略，探索新的投資及商業機遇，為股東創造價值。

感謝

本人藉此機會衷心感謝我們的股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於報告期內的辛勤工作及貢獻。

行政總裁
黃漢成

香港，二零一九年三月二十七日

* 僅供識別

非執行董事

簡松年先生，68歲，LL.B., P.C.L.L.，銅紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士，自二零一六年十月起出任本公司之董事會（「董事會」）主席、非執行董事、提名委員會成員及主席以及薪酬委員會成員。

彼為簡松年律師行之創辦人兼資深顧問律師。自一九八二年起在香港最高法院任執業律師，同時彼亦是英格蘭及威爾斯最高法院註冊律師、澳洲首都領地最高法院註冊大律師及律師，以及新加坡最高法院註冊大律師及律師。彼亦是中國委託公證人及國際認可公證人。簡先生現時是全國政協委員，曾連續出任三屆廣東省政協委員。彼於一九八五年起當選沙田區議會民選議員，一直連選連任至二零一一年年底。彼亦曾當選區域市政局民選議員，並於一九九七年七月出任該局副主席，直至該局於一九九九年年底解散為止。

簡先生自一九八八年起出任新界鄉議局議員，現時為該局的當然議員及執行委員。簡先生現在及曾出任政府多個諮詢委員會公職，包括城市規劃委員會委員及房屋委員建設小組委員。彼現時為香港特區行政長官選舉委員會委員。簡先生自二零一三年五月起獲委任為香港上市公司Man Wah Holdings Limited敏華控股有限公司的獨立非執行董事。簡先生自二零一六年一月二十九日起獲委任為南旋控股有限公司（Nameson Holdings Limited）的獨立非執行董事，該公司已於二零一六年四月十二日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。簡先生亦出任惠州光弘科技股份有限公司（股份代號：300735）的副董事長，該公司已於二零一七年十二月二十九日於深圳證券交易所創業板上市。簡先生自二零一八年四月十一日起獲委任為香港上市公司合和公路基建有限公司（Hopewell Highway Infrastructure Limited）的獨立非執行董事。於一九九四年十月至二零零四年九月期間，彼擔任Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「美聯」）之非執行董事及其後擔任美聯之獨立非執行董事。簡先生亦於二零一四年三月至二零一六年十月期間擔任美聯之非執行董事。美聯為於聯交所主板上市之公司及本公司之控股股東（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））。

曾令嘉先生，55歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。

曾先生為香港執業律師，亦為本公司及美聯法律顧問姚黎李律師行之合夥人。彼畢業於King's College London（倫敦英皇學院），持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、新加坡、新南威爾士、昆士蘭及澳洲首都地區之執業律師資格。

曾先生曾於二零零零年八月至二零一一年四月、二零零七年五月至二零一一年二月及二零零二年十月至二零零九年六月分別擔任CITIC Resources Holdings Limited中信資源控股有限公司、Walker Group Holdings Limited盈進集團控股有限公司*（現稱Vestate Group Holdings Limited國投集團控股有限公司）及Pacific Century Premium Developments Limited盈科大衍地產發展有限公司*之獨立非執行董事，上述所有公司皆於聯交所主板上市。

曾先生亦曾於二零零五年六月至二零零九年六月為人事登記審裁處之審裁員，於二零零六年二月至二零一零年二月為香港會計師公會紀律小組成員及於二零零六年七月至二零一零年四月為上訴委員會（房屋）委員。

* 僅供識別

執行董事

鄧美梨女士，63歲，自二零一七年六月起為本公司之執行董事。彼自二零零八年九月及二零零八年十月分別獲委任為本公司之執行董事及董事總經理。彼於二零一四年十二月獲調任為非執行董事並一直擔任非執行董事直至二零一七年六月獲調任為執行董事。彼自二零零八年九月至二零一六年十月期間獲委任為本公司之主席。

鄧女士曾於二零零五年十二月至二零一七年六月及於二零零五年十二月至二零一一年三月分別擔任美聯之執行董事及副主席。

鄧女士為Luck Gain Holdings Limited(暹得控股有限公司(「Luck Gain」))及Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)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)。彼為本公司執行董事及美聯副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士之母親。

黃靜怡女士，38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。

黃女士負責制定、監察及落實美聯集團及本集團(統稱「該等集團」)之整體企業策略及政策以及企業發展及管治。彼亦負責該等集團之整體管理及銷售營運，並監督其他職能，包括財務、專業服務、投資者關係、資訊科技以至企業傳訊等。

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

黃女士自二零零八年三月起出任美聯之執行董事及自二零一一年三月起出任美聯之副主席，並自二零一一年八月起至二零一四年十二月獲調任為美聯之董事總經理前，曾任美聯之副董事總經理。

黃女士為美聯集團多間成員公司之董事及mReferral Corporation Limited(美聯集團與一間大型發展商之合營公司)之董事。彼亦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。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位，並持有香港科技大學工商管理學碩士學位。

在加入該等集團前，彼曾於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所工作數年。彼為青年專業委員會副主席、香港專業人士協會常務會董、香港菁英會之理事及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。彼曾為地產代理監管局之執業及考試委員會成員及專業發展委員會成員。

黃女士為美聯、Valuewit Assets Limited(「Valuewit」)、Luck Gain及Wealth Builder之董事，該四家公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。彼為本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃漢成先生，55歲，自二零一一年十二月起獲委任為本公司之執行董事兼行政總裁。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員以及風險委員會之主席。

黃先生為香港財務策劃師學會之認可財務策劃師。彼畢業於香港公開大學，獲工商管理學士學位及持有香港理工大學之國際房地產理學碩士學位。彼為皇家特許測量師學會之專業會員。

黃先生曾為本集團商業部之營業董事及自二零零九年五月至二零一一年十二月，彼曾出任本集團營運總監。彼於一九九四年加入美聯集團及於二零零六年加入本集團。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過29年經驗。彼為本集團多間成員公司之董事。

獨立非執行董事

英永祥先生，68歲，自二零零五年五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。

英先生於電子產品製造業務累積逾44年經驗及精通市場推廣及企業策略策劃。彼現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江偉電子科技有限公司董事。

英先生於一九九八年至二零一三年曾為中國廣東省第八、第九及第十屆政協委員。彼亦身兼多項社會公職，現為香港新界四邑同鄉會有限公司之會長及江蘇省海外聯誼會之理事。英先生於一九九三年至二零零三年曾為中國廣東省江門市第八屆及第九屆政協委員。

沙豹先生，61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33年之紮實經驗及專注制定企業策略、整體管理及市場營銷。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

何君達先生，54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。美聯為於聯交所主板上市之公司，並為本公司之控股股東(定義見上市規則)。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。

替代董事

諸國輝先生，53歲，自二零一二年二月起出任曾令嘉先生之替代董事。諸先生現為香港執業律師及本公司及美聯之法律顧問姚黎李律師行之合夥人。諸先生畢業於King's College London(倫敦英皇學院)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、澳洲首都地區、紐約、昆士蘭及新南威爾士之執業律師資格。

* 僅供識別

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

企業管治常規

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守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。

本公司全體董事(「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，包括三名執行董事、兩名非執行董事(與一名非執行董事之替代董事)及三名獨立非執行董事。董事會組成載列如下：

非執行董事

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除鄧美梨女士為黃靜怡女士之母親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第6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、經驗及多樣的觀點與角度，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。

簡松年先生為本公司主席。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。

黃漢成先生為本公司行政總裁。本公司行政總裁負責制定企業及業務策略及發展以及推行策略與政策，以實現本集團整體目標。

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零一八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

非執行董事簡松年先生及曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)之指定任期分別為一年半及一年。兩位獨立非執行董事何君達先生及沙豹先生之指定任期均為一年半，而另一位獨立非執行董事英永祥先生之指定任期則為兩年。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。

於截至二零一八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。

(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。

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事(續)

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。

(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，董事已閱讀培訓材料及參與網絡培訓，內容涵蓋董事會及董事指引、對企業管治守則及相關上市規則審視的諮詢結論。董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

	有關《董事會及董事指引》、 對《企業管治守則》及 相關上市規則條文的 諮詢總結及／或其他 相關主題之培訓
非執行董事	
簡松年先生	✓
曾令嘉先生	✓
諸國輝先生(為曾令嘉先生之替代董事)	✓
執行董事	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡女士	✓
黃漢成先生	✓
獨立非執行董事	
英永祥先生	✓
沙豹先生	✓
何君達先生	✓

董事會轄下之委員會

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

董事會轄下之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。執行委員會由三名成員組成，包括鄧美梨女士、黃靜怡女士及黃漢成先生，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，其他兩名成員為英永祥先生及沙豹先生，全部均為獨立非執行董事。何君達先生為執業會計師，具有豐富審核及稅務經驗及專業知識。

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。

截至二零一八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，並制定舉報政策。

董事會轄下之委員會(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，其他四名成員為簡松年先生、黃漢成先生、英永祥先生及沙豹先生。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。董事概無參與釐定其本身之薪酬待遇。於年內，薪酬委員會曾舉行一次會議。

截至二零一八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	2
港幣1,000,001元-港幣2,000,000元	-
港幣2,000,001元-港幣3,000,000元	-
港幣3,000,001元-港幣4,000,000元	-
港幣4,000,001元-港幣5,000,000元	1

年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第84頁至第86頁之綜合財務報表附註10。

(iv) 提名委員會

於本年報日期，提名委員會由非執行董事簡松年先生擔任主席，其他四名成員為黃漢成先生、英永祥先生、沙豹先生及何君達先生。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。

董事會轄下之委員會(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、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，提名委員會曾舉行一次會議。

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。

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。風險委員會由本公司行政總裁兼執行董事黃漢成先生擔任主席，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。

於二零一八年，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、董事委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一八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	提名委員會	薪酬委員會	風險委員會	股東周年大會	於二零一八年	於二零一八年
							二月十三日	十二月三日
							舉行之	舉行之
							股東特別大會	股東特別大會
<i>非執行董事</i>								
簡松年先生	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1
曾令嘉先生	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1	0/1
諸國輝先生(為曾令嘉先生之 替代董事)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1	0/1
<i>執行董事</i>								
鄧美梨女士	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1	1/1
黃靜怡女士	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	1/1
黃漢成先生	5/5	不適用	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1	1/1
<i>獨立非執行董事</i>								
英永祥先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1
沙豹先生	5/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1
何君達先生	4/5	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1

附註：風險委員會其他成員並非董事。

董事進行證券交易之操守守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一八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33至34頁。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零一八年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之綜合財務報表。於編製截至二零一八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二零一八年綜合財務報表之申報責任載列於本年報第45頁至第49頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

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

核數師酬金

截至二零一八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1,373,000元（二零一七年：港幣906,000元）及港幣1,026,000元（二零一七年：港幣1,440,000元）。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及有關收購羅氏美光發展大廈的若干物業權益之專業服務。

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。有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團內部監控和風險管理系統之年度審閱已進行,載有審閱結果及意見之報告亦已向審核委員會和風險委員會呈報。審核委員會及風險委員會已審閱該等報告,並跟進行動方案實施及向董事會匯報。

根據審核委員會和風險委員會之匯報,董事會信納本集團截至二零一八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瞭解本集團之表現。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。董事會主席及董事委員會主席以及其他董事委員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。

本公司之二零一八年股東周年大會已於二零一八年六月六日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項(包括重選個別退任董事)提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事會主席及其他董事會成員，以及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一八年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

本公司於二零一八年二月十三日舉行股東特別大會。會上，大會主席就批准、確認及追認目標公司收購協議及該等物業收購協議及其項下擬進行之所有交易提出獨立決議案，詳情載於日期為二零一八年一月二十三日的大會通告。本公司於二零一八年十二月三日舉行另一次股東特別大會。會上，大會主席就各獨立議題提出一項獨立決議，以批准二零一八互薦服務協議、其項下之交易、根據二零一八互薦服務協議截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之新年度上限及修訂二零一五互薦服務協議項下截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團已付／應付予美聯集團之轉介費用之年度上限由港幣110,000,000元提高至港幣130,000,000元，及授權本公司任何董事簽訂二零一八互薦服務協議及任何其他協議、文件以及採取所有相關行動及事宜，並批准上述之修訂年度上限，及授權本公司任何董事採取所有相關行動及事宜，詳情載於日期為二零一八年十一月十四日的大會通告。董事會主席及所有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。

於年內，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(「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。

(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。

連續12年榮獲「商界展關懷」殊榮

美聯工商舖一直熱心公益，關懷社會不遺餘力，連續12年榮獲由香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表揚集團持續發揚關愛精神。



連續3年榮獲「開心工作間」獎項

美聯工商舖連續3年榮獲生產力促進局頒發的「開心工作間」獎項，以表揚集團積極與員工攜手合作，一起建立愉快的工作環境。

慈善月曆義賣

美聯工商舖全力支持社會公益活動，積極回饋社會，與救世軍石湖學校合辦慈善月曆義賣活動，將出售月曆所得收入(扣除成本後)捐予學校作特殊教育用途，藉此幫助弱勢學童獲得良好的教育機會。





連續6年榮獲「友商有良」嘉許獎

美聯工商舖積極為青年人提供就業及實習機會，助新一代累積職場經驗，連續第6年榮獲香港中小型企業總商會及職業訓練局聯合頒發「友商有良」卓越企業嘉許獎，表揚美聯工商舖的貢獻。

義工隊探訪痲瘋病院

美聯工商舖成立義工隊多年，一直致力扶貧助弱，努力回饋社會，組織義工隊前往廣州太和鎮州皮膚病院進行愛心探訪，為院內長者送上溫暖和關懷。



連續第3年獲得「家庭友善僱主獎勵計劃」殊榮

美聯工商舖一向重視員工在工作與家庭之間的平衡，持續推行家庭友善僱傭政策，提供相關的福利及活動，包括關懷家庭假、舉辦親子興趣班及支持母乳餵哺等，從多角度關愛員工及其家人，提升員工對集團的歸屬感。



本報告乃根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編制，並涵蓋自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止的報告期間。

環境

排放物

溫室氣體排放是導致氣候變化的一個重要因素。為了避免加速全球暖化的步伐，本集團制定了環保政策，以減少我們在日常運作中產生的溫室氣體排放數量，包括：

商業外遊節約政策

積極鼓勵員工使用長途電話、視像會議或其他網上通訊工具進行會議，以減少及取代出差工作，避免加劇空氣污染。

支持本地供應商採購政策

在符合我們要求的條件下，優先考慮及選用本地供應商。在採購過程中，我們亦會集中要購買的物品以減少運輸次數，從而減低運輸工具排放。

室內空氣質素政策

最直接和最有效改善室內空氣質素的方案是先控制氣體排放的源頭。本集團會將影印機盡量放置在遠離僱員工作範圍的地方，亦會定期安排清洗冷氣機及隔塵網以及提供空氣清新機以提升能源效益。

本集團已實施碳排放量化工作，對本集團三個辦事處運作所產生的溫室氣體按ISO14064-1:2006標準進行盤查。經第三方獨立核查機構的確認，本集團三個辦事處於報告期間的直接及能源間接溫室氣體排放量為184.48公噸二氧化碳當量，其中絕大部分來自使用電力。我們會持續監察溫室氣體排放量，並推行各項環保措施。

資源	排放量(二零一八年)	排放量(二零一七年)
溫室氣體		
直接排放	0公噸二氧化碳當量	0公噸二氧化碳當量
能源間接排放	184.48公噸二氧化碳當量	191.69公噸二氧化碳當量

廢棄物政策

本集團已委聘指定的紙張回收公司，該公司專門從事紙張回收，並與供應商合作回收碳粉盒。我們會繼續實施回收政策，並積極鼓勵僱員使用廢物分類設施。於報告期間，本集團沒有產生及排放任何重大有害廢棄物及廢氣，而日常營運時所產生的一般垃圾均會交由合資格承辦商處理。

環境(續)

資源利用

為了珍惜資源，本集團採取多元化節能措施，包括：

節省電力措施

- 使用節能產品，如LED照明、感應開關裝置及T5/T8光管
- 盡量採用自然光及使用「分區」節能法，關掉閒置的照明及空調系統
- 使用較淺色牆身及天花以增加反光度及照明效率
- 預設在指定時間內將沒有運作的電器產品自動關掉
- 安裝時間掣以準確控制戶外燈光及分行設備的開關時間

減少用紙措施

- 盡量將文件存檔電子化
- 提醒僱員要盡可能雙面印刷

節約用水措施

- 於茶水間貼上標貼提醒僱員珍惜食水

可持續發展採購

- 優先使用具較高能源效益的辦公室設備
- 選購獲得認證的紙品

善用資源

- 循環使用分行/辦公室的文具
- 循環使用有用的設備及裝置以減少垃圾的製造

本集團的一般營運並沒有涉及任何包裝物料。於報告期間，本集團於香港的物業所消耗的電力資源及水資源如下：

資源	耗用量(二零一八年)	耗用量(二零一七年)
電力	1,731,676千瓦時	1,695,128千瓦時
水	1,684立方米	235立方米

本集團相信採取以上措施將會提高僱員節約能源及珍惜用水的意識。

環境及天然資源

本集團積極支持綠色活動。本集團已於2016年簽署《戶外燈光約章》，承諾於指定時段關掉戶外燈光以紓減光污染。

社會

僱傭

我們除了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外，本集團亦制定了僱傭政策，確保僱員獲得公平對待。

在招聘及晉升政策方面，本集團堅守平等機會原則，盡力締造一個平等及共融工作空間，各級僱員之聘用及晉升會參考其資歷、工作表現及其他相關條件，絕不會以家庭崗位、性別、年齡及種族等因素作考慮條件。

本集團除了按法例為所有僱員提供強制性公積金計劃及勞工保險外，亦設有恩恤政策，僱員不幸重病或過身，本集團會為僱員及其家屬發放援助金。

本集團會按市場趨勢、個人工作表現、資歷及經驗為僱員提供具競爭力的市場薪酬。此外，本集團會就盈利及僱員個人工作表現等各項因素向合資格員工授予酌情花紅或與溢利掛鈎之獎勵，與僱員共享成果。另外，為獎勵僱員付出的努力及貢獻，提升他們對本集團的歸屬感及建立和諧共融的工作間，本集團會舉辦不同活動供僱員參與，並提供不同的福利，其中包括：

- 醫療保障計劃；
- 出差津貼；
- 手提電話津貼；
- 考試假；
- 生日假；
- 恩恤假；
- 婚假；
- 義工假；
- 關懷家庭假；
- 優於法例的分娩假期；



社會(續)

僱傭(續)

- 員工買賣／租賃樓宇減佣福利；
- 培訓資助；
- 資深員工福利；及
- 美勵行動 - 員工活動津貼。

健康與安全

本集團十分重視僱員的職業安全及健康，致力為員工提供舒適及安全的工作環境，並提倡提高員工的職業安全健康意識，包括：

- 定期為工作間進行風險評估，以採取適當措施將風險降至最低；及
- 制訂酷熱天氣警告生效時的外勤衣著標準，減低僱員中暑風險。

作為一個負責任的僱主，本集團已為所有僱員提供活動意外保險計劃、僱員境外公務保險計劃及勞工保險計劃。

發展及培訓

本集團視員工為寶貴的資產。本集團向不同職級的僱員提供專有培訓課程，並向有潛質的僱員提供職業生涯規劃，包括為主任級前線及後勤人員而設的「飛虎計劃」、為助理級後勤人員而設的「PTU計劃」、以及促進經驗豐富的前線人員傳授技能的「培訓員培訓計劃」。本集團亦設立了培訓、專業資格申領或考試貸款資助計劃，藉以支持及鼓勵員工參與合適的外間培訓，期望能夠裝備員工，以應付多變的商業環境。

勞工準則

本集團的勞工準則以遵守所在地勞工法例為基本大原則。根據本集團的人力資源統計數據，本集團並沒有於報告期內聘請15歲或以下的員工，以維護兒童安全及健康成長的權利。本集團成立了「美勵行動」，定期推出員工優惠及舉辦不同活動，如足球、籃球，馬拉松，及不同類型的興趣班及工作坊，為員工締造聚首一堂之聯誼機會，藉此提高彼此及部門之間的溝通，凝聚員工的團隊精神，營造愉快的工作氣氛。

供應鏈管理

在挑選一般物資或服務供應商方面，本集團會透過招標流程作篩選，並優先考慮有能力供應環保產品的供應商；本集團每年會透過不同的渠道，監察供應商的表現，如清潔公司、文儀器材用品公司，並定期評估供應商的環境及社會風險政策表現是否達到我們的要求。

社會(續)

產品責任

本集團的主要客戶為物業買家、賣家、業主及租客。本集團視客戶為重要權益人，規定所有前線員工必須以專業的態度，向顧客盡力提供準確的市場資訊。本集團繼續發展及提升以客戶為中心的全面銷售平台，透過客戶回訪、多元化社交及數碼平台等渠道，致力提升用家體驗。我們亦不時進行神秘顧客巡查，以提高客服水平。

本集團更設有客戶關係組，客戶可透過熱線電話、電郵、來函或到訪，向本集團提出意見，客戶關係組會與相關人士聯絡及跟進，並尋求合理的解決方案。客戶關係組會將結果及跟進過程記錄存檔。

反貪污

為確保本集團運作維持高效益，及讓員工能在公平及廉潔的工作環境中發展，本集團已制訂了政策，訂立利益衝突政策及申報流程，及提供渠道供員工舉報本集團內部的不當行為，並委任專責部門負責處理及調查有關事宜。

社區投資

本集團參與有助建立行業及本集團正面形象的社區活動，合作機構類型包括非牟利團體、大專院校及中學等。本集團在活動完結後會檢討參與社會活動目的、受益者數目、參與次數、參與時數及參與員工數目，按成效評估訂立下年度的社區活動項目。

於報告期間，本集團曾參與多項社區活動，詳情載於本年報「企業社會責任報告」一節。

獎項與成就

於報告期間，本集團獲取多個獎項及成就，詳情載於本年報「年度大事及獎項」一節。

董事提呈其報告連同本集團截至二零一八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，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註34。

本集團按經營分部劃分之截至二零一八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7。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第50頁之綜合全面收益表。

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

股息政策

本公司已採納股息政策，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、自二零一八年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5頁之行政總裁報告書及第43頁至第44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5頁之行政總裁報告書及第72頁至第76頁之綜合財務報表附註5。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第43頁至第44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23頁至第27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。

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，如有關披露資料及企業管治的規定。本公司於截至二零一八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23及附註33。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共港幣337,000元(二零一七年：港幣353,000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17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第111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22。

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

於二零一八年十二月三十一日，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1,257,394,000元(二零一七年：港幣1,264,389,000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112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二零一八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

於截至二零一八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：

非執行董事

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

黃漢成先生、英永祥先生及何君達先生須根據本公司組織章程細則第87條於本公司應屆股東周年大會(「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，並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(為美聯主席兼執行董事及鄧美梨女士之配偶以及黃靜怡女士之父親)(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0.046元(股份合併前)。於轉換時將予發行之股份最多為434,782,608股(股份合併後)，而直至二零一八年十二月三十一日止仍未有發行任何股份。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

於二零一八年十二月三十一日，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	權益性質/身分	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
鄧美梨女士	家屬權益/ 配偶之權益	527,697,680 (附註1)	434,782,608 (附註2)	962,480,288	53.31%
黃漢成先生	個人權益/ 實益擁有人	2,000,000	1,500,000 (附註3)	3,500,000	0.19%
英永祥先生	個人權益/ 實益擁有人	300,000	-	300,000	0.02%

附註：

1. 鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身分直接持有部份該等股份或間接持有餘下之該等股份。
2. 該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價每股港幣0.46元全面行使隨附於根據該收購協議由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予由黃建業先生間接全資擁有之Wealth Builder之434,782,608股普通股股份。
3. 該等相關股份由黃漢成先生因獲授本公司購股權之權益而持有。有關本公司授予彼之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相關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(「力濤」)	黃靜怡女士	5	-	-	5	5%

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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
美聯	610,976,997 (附註1)	受控法團之權益/ 法團權益	33.84%
Valuewit	610,976,997 (附註1)	實益擁有人/ 實益權益	33.84%
Luck Gain	869,565,216 (附註2)	受控法團之權益/ 法團權益	48.17%
Wealth Builder	869,565,216 (附註2)	實益擁有人/ 實益權益	48.17%
黃建業先生 (附註5)	12,245,000 (附註3)	實益擁有人/ 實益權益	0.68%
	950,235,288 (附註4)	受控法團之權益/ 法團權益	52.63%

附註：

- 根據證券及期貨條例，美聯被視為於其間接全資擁有附屬公司Valuewit持有610,976,997股普通股股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有434,782,608股普通股股份及434,782,608股相關股份中擁有權益。該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價每股港幣0.46元全面行使隨附於根據該收購協議由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予Wealth Builder之434,782,608股普通股股份。
- 該好倉只包括普通股之權益。
- 根據證券及期貨條例，黃建業先生被視為於(i)由Sunluck Services Limited所持有之80,670,072股普通股股份中擁有權益，該公司為黃建業先生透過彼直接全資擁有之Southern Field Trading Limited而間接全資擁有；及(ii)如以上附註2所述由Wealth Builder持有之434,782,608股普通股股份及434,782,608股相關股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，於本報告刊發日期，黃建業先生亦被視為於美聯間接持有本公司610,976,997股普通股股份中擁有權益。
- 由黃建業先生持有之527,697,680股普通股股份及434,782,608股相關股份為與「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」一節中鄧美梨女士項下所披露之同一批本公司股份及相關股份有關。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會上，購股權計劃獲本公司採納及獲其股東批准。購股權計劃已於二零一八年九月十八日屆滿。

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及本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體（「投資實體」）得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予合資格人士取得本公司擁有權益之良機予以獎勵，以表揚其對本集團或投資實體之增長作出之貢獻；以及進一步激勵及獎勵此等合資格人士為本集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 購股權計劃之參與人士

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或投資實體之貢獻或潛在價值，邀請董事會全權酌情選定之任何合資格人士接納購股權計劃下之購股權。

「合資格人士」指按照董事會所決定曾經或將會對本集團或任何投資實體之增長及發展作出貢獻之本公司、其任何聯屬公司或任何投資實體之任何僱員（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，或彼等各自之任何聯繫人、或最高行政人員或主要股東。

(c) 可予發行之股份總數

於本年報日期，就所有尚未行使購股權可予發行之股份總數為11,500,000股（於股份合併後），相當於本公司已發行股份約0.64%。由於購股權計劃已於二零一八年九月十八日屆滿，概無購股權於屆滿日後授出。

(d) 每名合資格人士可獲授權益上限

每名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（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，則須獲本公司股東及（只要本公司仍為美聯之附屬公司）美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准（該等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)

(e) 每名身為關連人士之合資格人士可獲授權益上限

倘合資格人士為本公司之獨立非執行董事或主要股東，或(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯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，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)獲美聯股東另行批准，而本公司之所有關連人士及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯之所有關連人士須於彼等各自之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有關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

每名按購股權計劃之條款接納要約之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

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酌情釐定及通知合資格人士之價格，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

購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，及已於採納日期起計十年期間內維持有效並於二零一八年九月十八日屆滿。

已按購股權計劃授出而尚未行使之購股權條款維持有效。

購股權計劃(續)

於年內根據購股權計劃授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	購股權數目					行使期間
			於二零一八年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/失效	於年內行使	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使之餘額	
本公司董事								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
其他參予者								
美聯董事								
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
葉潔儀女士* (前非執行董事)	二零一四年十二月十日	0.44	333,000	-	333,000	-	-	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	333,000	-	333,000	-	-	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	334,000	-	334,000	-	-	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
總計			12,500,000	-	1,000,000	-	11,500,000	

* 所有授予葉潔儀女士之購股權已於二零一八年二月二十八日失效。

購股權計劃(續)

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

除上文所披露者外，概無任何本公司購股權於年內根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零一八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32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。

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本公司已根據上市規則就其作出相關公告之交易。

於二零一八年三月，本公司完成收購位於羅氏美光發展大廈的五個樓層及三個停車位(「該等物業」)。由於本公司執行董事黃靜怡女士負責經營及管理該等物業，為向其提供誘因及使其與力濤利益一致，彼獲賦予機會參與力濤的投資(詳情載於本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告)。因此，本集團已訂立下列協議：

1. Ruby Hill Ventures Limited(「RHVL」)(為本公司的全資附屬公司)與黃靜怡女士訂立日期為二零一八年九月二十一日的買賣協議(「買賣協議」)，內容有關黃靜怡女士根據買賣協議的條款及條件收購(i) 力濤(為RHVL的全資附屬公司，亦為本公司間接全資附屬公司)5股每股1美元的普通股股份(佔力濤股權的5%)，由RHVL合法及實益擁有；及(ii)力濤及／或其附屬公司結欠RHVL的債務的5%的權利，代價為港幣3,851,799元(受限於現金調整)。
2. RHVL、黃靜怡女士及黃子華先生訂立日期為二零一八年十月三日的股東協議，以不時規管力濤及其附屬公司的事務。上述股東協議的主要條款載於本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告。

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. 本公司於二零一七年二月七日與美聯(本公司之控股股東(定義見上市規則))訂立服務協議(「該服務協議」)，據此，美聯集團可向本集團轉介香港物業準買家以提出申請，要求若干以物業發展商或有關物業發展商所指定的任何實體為受益人之銀行本票付款。美聯就本集團有關成員根據該服務協議提供或續發之每張銀行本票而向本集團有關成員應付或促使支付之服務費用(不包括墊付支出)，以每15日支付銀行本票面值0.125%計算(未滿15日亦當以15日及以0.125%計算)收費。美聯及本公司確認及同意，於任何時間根據該服務協議提供之服務下已發出而仍未歸還予本集團有關成員之銀行本票總值不得超過港幣400,000,000元。上述交易將使本集團能靈活地酌情運用其現金盈餘以提升回報。該服務協議年期由二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日止為期三年。

根據該服務協議，美聯集團有關成員就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度已付／應付予本集團之費用之最高年度總額分別為港幣12,000,000元、港幣12,000,000元及港幣12,000,000元。於二零一八年，美聯集團有關成員在該服務協議下概無已付／應付予本集團之服務費用(有關該服務協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零一七年二月七日之公告)。

2. 本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由本公司執行董事鄧美梨女士(於該協議訂立當日，鄧美梨女士為本公司主席兼非執行董事)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)於二零一六年四月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道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，自二零一六年五月一日起至二零一八年四月三十日止為期兩年，二零一六年五月一日至二零一七年四月三十日之月租為港幣195,000元，二零一七年五月一日至二零一八年四月三十日之月租為港幣207,000元，並無免租期及續租權(詳情於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告披露)。
3. 本公司於二零一五年十二月十六日與美聯訂立有關美聯集團相關成員公司及本集團之間提供互薦服務之互薦服務協議(「二零一五年互薦服務協議」)，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(「該等交易」)。該等交易乃按個別個案基準進行及屬一般商務條款。本公司獨立股東已於二零一六年一月十三日舉行之股東特別大會上批准二零一五年互薦服務協議項下之該等交易及相關年度上限。

根據二零一五年互薦服務協議，本集團就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度已付／應付予美聯集團之轉介費用之年度上限分別為港幣85,000,000元、港幣90,000,000元及港幣95,000,000元，而美聯集團就截至二零一六年、二零一七年及二零一八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年度上限分別為港幣40,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元(有關二零一五年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二零一五年十二月十六日之公告及二零一五年十二月二十四日之通函內)。

持續關連交易(續)

3. (續)

於二零一六年十月二十七日，本公司建議提高就二零一五年互薦服務協議下載至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止每個年度本集團已付／應付予美聯集團之轉介費用之年度上限至港幣110,000,000元(「新年度上限」)。本公司獨立股東已於二零一六年十一月二十一日舉行之股東特別大會上批准建議之新年度上限(有關新年度上限之詳情已分別載於本公司日期為二零一六年十月二十七日之公告及二零一六年十一月四日之通函內)。

於二零一八年十月二十五日，本公司建議就二零一五年互薦服務協議下載至二零一八年十二月三十一日止年度本集團已付／應付予美聯集團之轉介費用之年度上限由港幣110,000,000元提高至港幣130,000,000元(「經修訂年度上限」)。本公司獨立股東已於二零一八年十二月三日舉行之股東特別大會上批准建議之經修訂年度上限(有關經修訂年度上限之詳情已分別載於本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告及二零一八年十一月十四日之通函內)。

根據二零一五年互薦服務協議，本集團於二零一八年已付／應付予美聯集團之轉介費用年度總值約為港幣99,000,000元，而美聯集團於二零一八年已付／應付予本集團之轉介費用年度總值約為港幣27,800,000元，該兩項金額均無超逾該年度之最高年度總值。

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39頁至第41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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條須予披露自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告所作出披露以來的董事資料變動如下：

簡松年先生自二零一八年四月十一日起獲委任為香港上市公司合和公路基建有限公司(Hopewell Highway Infrastructure Limited)的獨立非執行董事。

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

本公司於二零一八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34。

銀行貸款

本集團於二零一八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，本集團於二零一八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。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。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：

鄧美梨女士被視為於美聯集團擁有權益，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

本集團截至二零一八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
Midland IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*

行政總裁兼執行董事
黃漢成

香港，二零一九年三月二十七日

* 僅供識別

財務回顧

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣593,214,000元(二零一七年：港幣750,312,000元)，債券投資為港幣4,680,000元(二零一七年：無)，而銀行貸款為港幣136,329,000元(二零一七年：港幣6,286,000元)及無抵押零息可換股票據為港幣180,411,000元(二零一七年：港幣172,622,000元)。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款(附註)		
一年內	988	961
一年後但兩年內	1,016	988
兩年後但五年內	3,231	3,137
五年後	94	1,200
	5,329	6,286
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	136,329	6,286
可換股票據		
兩年後但五年內	180,411	172,622

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288,100,000元(二零一七年：港幣72,600,000元)之投資物業作抵押。於二零一八年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣15,000,000元(二零一七年：港幣15,000,000元)。本集團之現金及現金等價物以港幣列值，而本集團之銀行貸款及可換股票據亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為28.3%(二零一七年：16.8%)。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。資產負債比率增加源於年內新增銀行貸款。儘管資產負債比率上升，但本集團仍處於健康狀況。

本集團之流動資金比率為3.5(二零一七年：3.4)，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4.3%(二零一七年：8.4%)，按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

本集團將根據其整體庫務目標及政策，就現金資產進行庫務管理活動，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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣519,571,000元，公司債券為港幣4,680,000元。

本公司董事(「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。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

財務回顧(續)

重大收購及其他收購

於二零一七年十一月二十八日，本集團訂立目標公司收購協議及物業收購協議(「LMK 收購事項」)。根據目標公司收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股份(以及包括出讓銷售債項)。目標公司的主要資產為羅氏美光發展大廈 6 樓及 8 樓的物業權益。根據物業收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售羅氏美光發展大廈 5 樓、7 樓及 12 樓及三個停車位。LMK 收購事項之總代價為港幣 196,000,000 元(受限於現金調整)，並已透過本集團現金支付。LMK 收購事項已於二零一八年三月十六日完成。年內該等物業已抵押予銀行以取得港幣 131,000,000 元的銀行貸款。

於二零一八年四月三日，本集團訂立物業收購協議，以現金代價港幣 26,680,000 元收購冠華園地下 6 號舖。收購已於二零一八年六月二十八日完成。

於二零一八年四月十二日，本集團訂立物業收購協議，以總現金代價港幣 125,000,000 元收購騏生商業中心 7 樓及 8 樓。收購已於二零一八年六月十二日完成。收購詳情載於本公司日期為二零一八年四月十二日及二零一八年六月十二日的公告。

上述物業已出租以賺取租金收入。收購該等物業連同已定位為服務式住宅項目的渣華道 33 及 35 號，使本集團可進一步擴闊收入來源，避免依賴其波動的代理費收入，並讓本集團可享有物業的潛在資本增值。年內，渣華道 33 及 35 號的入住率有所提升。

因物業於報告期內錄得之少量升值，未足以填補收購物業所需的費用令集團在年內錄得投資物業之公平值減值。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元(二零一七年：港幣 29,780,000 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。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 136,329,000 元(二零一七年：港幣 6,286,000 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。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用 770 名全職僱員(二零一七年：720 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，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50至110頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八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》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

物業代理費用的收益確認

有關相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(t)及6(a)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業代理費為約港幣614,300,000元，佔 貴集團所呈報收益的97.7%。

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。

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很可能收取的物業代理費收入金額。

由於管理層已就將須確認的物業代理費用金額作出重大及主觀的判斷及估計，故我們集中關注此領域。

我們了解、評估及測試有關物業代理費用的收益確認的主要管理控制措施(包括相關資訊科技系統)的設計及運作成效。我們已決定就我們的審計而言，我們可倚賴該等控制措施。

我們抽樣測試計算過往可收回費率的相關數據。

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對價。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。

我們認為已取得的證據及已執行的程序可支持管理層所作的判斷及估計。

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

有關董事就相關會計政策、判斷及估計的披露，請參閱綜合財務報表附註4(i)及6(b)。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為約港幣198,900,000元，其中已確認減值撥備約港幣29,800,000元。

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」)。管理層經考慮應收賬款的賬齡概況、彼等就客戶及市況的知識後，估計個別重大應收賬款減值。管理層將具有類似信貸風險特征和賬齡情況的剩餘應收賬款分組，及根據各組的過往信貸虧損比率估計預期信貸虧損比率並作出調整，以反映就釐定客戶日後結付應收款項能力屬相關的宏觀經濟因素的現有及前瞻性資料。管理層亦通過考慮其後的償款狀況，評估預期信貸虧損估算是否充足。

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。

我們有關管理層的應收賬款減值評估的程序包括：

- 了解、評估及核實管理層於減值評估過程中履行的主要控制措施，尤其是識別已減值應收款及根據全期預期信貸虧損模式計算撥備的方法。
- 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。
- 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)。
- 通過抽樣檢查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。
- 抽樣檢查應收賬款賬齡報告是否準確。

根據所履行政程序的結果，我們認為管理層在應收賬款減值方面使用的判斷及假設有可得憑據支持。

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。

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，二零一九年三月二十七日

附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	
收益	7(a)	628,780	637,247
其他(虧損)/收入	8	(5,162)	11,290
員工成本	9	(295,647)	(319,303)
回贈		(149,681)	(131,278)
廣告及宣傳開支		(15,227)	(14,774)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(36,803)	(33,681)
金融資產淨減值		(18,583)	(10,647)
折舊開支		(3,195)	(3,259)
其他經營成本		(38,386)	(27,326)
經營溢利	11	66,096	108,269
融資收入	12	3,853	2,290
融資成本	12	(9,553)	(5,697)
除稅前溢利		60,396	104,862
稅項	13	(12,207)	(14,944)
年度溢利及全面收益總額		48,189	89,918
應佔溢利及全面收益總額：			
權益持有人		48,148	89,918
非控股權益		41	-
		48,189	89,918
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		2.667	5.258
攤薄		2.497	4.655

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	6,159	3,632
投資物業	17	855,300	487,600
按攤銷成本計量的金融資產	18	4,680	-
按金	20	-	29,751
遞延稅項資產	19	2,452	3,370
		868,591	524,353
流動資產			
應收賬款及其他應收款	20	192,389	264,333
可收回稅項		6,926	1,600
現金及現金等價物	21	593,214	750,312
		792,529	1,016,245
總資產		1,661,120	1,540,598
權益及負債			
權益持有人			
股本	22	180,528	180,528
股份溢價	22	745,086	745,086
儲備	23	187,291	139,143
		1,112,905	1,064,757
非控股權益		7,761	-
權益總額		1,120,666	1,064,757

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	19	1,551	739
銀行貸款	25	131,000	-
可換股票據	26	180,411	172,622
		312,962	173,361
流動負債			
應付賬款及其他應付款	24	211,274	284,717
銀行貸款	25	5,329	6,286
應付稅項		10,889	11,477
		227,492	302,480
總負債		540,454	475,841
權益及負債總額		1,661,120	1,540,598

第50至110頁的綜合財務報表於二零一九年三月二十七日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

黃漢成
董事

	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 (附註23)	總計 港幣千元		
於二零一八年一月一日	180,528	745,086	139,143	1,064,757	-	1,064,757
全面收入總額						
年度溢利	-	-	48,148	48,148	41	48,189
與擁有人進行交易						
與非控股權益進行交易	-	-	-	-	7,720	7,720
於二零一八年十二月三十一日	180,528	745,086	187,291	1,112,905	7,761	1,120,666
於二零一七年一月一日	137,050	549,433	42,823	729,306	-	729,306
全面收入總額						
年度溢利	-	-	89,918	89,918	-	89,918
與擁有人進行交易						
發行新股份	43,478	195,653	-	239,131	-	239,131
已發行可換股票據的權益部分	-	-	6,402	6,402	-	6,402
於二零一七年十二月三十一日	180,528	745,086	139,143	1,064,757	-	1,064,757

附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	28(a) 72,787	84,108
已付香港利得稅	(16,362)	(7,277)
已付利息	(2,153)	(147)
經營業務所得現金淨額	54,272	76,684
投資業務之現金流量		
收購附屬公司之現金(流出)/流入淨額	27 (75,682)	26,387
收購物業及設備	(5,722)	(2,098)
發展中投資物業之開支	-	(9,655)
收購投資物業	(266,902)	-
收購按攤銷成本計量的金融資產	(4,680)	-
已收利息	3,853	2,290
投資業務(所用)/所得現金淨額	(349,133)	16,924
融資活動之現金流量		
借款所得款項	131,000	-
償還銀行貸款	(957)	(957)
與非控股權益進行交易	28(d) 7,720	-
融資活動所得/(所用)現金淨額	137,763	(957)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(157,098)	92,651
於一月一日之現金及現金等價物	750,312	657,661
於十二月三十一日之現金及現金等價物	21 593,214	750,312

1 一般資料

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「本公司」)為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和物業投資。

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372,479,000元(包括交易成本)之投資物業。

此綜合財務報表已於二零一九年三月二十七日獲董事會(「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」)所頒佈之所有適用的香港財務報告準則(「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6披露。

(a) 於二零一八年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

以下新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度強制執行，而採納以下新訂香港財務報告準則的影響於附註3披露。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第9號關於金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第15號關於可變對價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之會計政策變動詳情分別披露於附註3(a)及3(b)。

以下準則之新詮釋及修訂本於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，但對本集團於當前及過往會計期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則之年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二零一四年至二零一六年週期

* 僅供識別

2 編製基準(續)

(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下列已頒佈惟於二零一八年尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本：

		於下列日期 或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃(附註)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性(新詮釋)	二零一九年一月一日

附註：

香港財務報告準則第16號「租賃」

其將致使絕大部分租賃於承租人資產負債表上確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。

根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

本集團預期將使用簡化追溯法採納該準則，當中首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響將確認作保留盈利年初結餘的調整，且並無重新呈列比較數字。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可取消經營租賃承擔港幣36,700,000元。就採納香港財務報告準則第16號後，經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為金融負債及使用權資產。金融負債將按攤銷成本計量。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並在租賃期內按直線法折舊。

綜合全面收益表的租賃開支由折舊及利息開支取代。採納新訂準則將對本集團的財務表現產生影響，而與香港會計準則第17號相比，租賃期早期將產生較高開支，並於租賃期內遞減，將導致租賃期餘下部分的開支減少。

出租人會計處理將無重大變動。因此，本集團預計不會對綜合財務報表產生任何重大影響。但是，明年將有一些額外的披露。

本集團將繼續評估採納香港財務報告準則第16號的全面影響，並將於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告中提供進一步的披露。

除上述準則外，並沒有其他尚未生效準則預計對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自合約客戶的收入」對本集團綜合財務報表的影響。

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

採納與金融資產及金融負債的分類及計量及一般對沖會計有關的香港財務報告準則第9號對本集團於本會計期間及過往會計期間的報告業績及財務狀況並無重大影響。在香港財務報告準則第9號之過渡條文許可下，本集團選擇不重列比較數字。

預期信貸虧損模型下的減值

本集團須就根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括按攤銷成本計量的金融資產、應收賬款及其他應收款和現金及現金等價物)的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指相關金融工具於預計年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所許可的簡化法，規定預期全期虧損須自首次確認應收賬款後確認。

於採納香港財務報告準則第9號前，本集團經考慮應收賬款的賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收賬款減值。

於二零一八年一月一日，董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋需花費不必要的成本或努力下獲得的合理及有支持性資料審閱及評估本集團持有金融資產的減值。本集團已就預期信貸虧損模型應用於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估，對二零一八年一月一日之資產淨值及保留盈利之期初結餘均沒有重大影響。

本集團須修訂其他按攤銷成本計量的金融資產的減值方法。本集團按前瞻性原則，對其他按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按12個月預期信貸虧損釐定，對本集團而言並非重大。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶的收入」

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「來自合約客戶的收入」，導致會計政策變動。

香港財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益)及香港會計準則第11號建築合約(規定了建築合約之會計處理)。

本集團以修正追溯法採納香港財務報告準則第15號，即採納的累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認，且比較數字將不予重列。經香港財務報告準則第15號准許，本集團僅對二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新要求。

香港物業代理業務之代理費收入

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素，對價為可變或取決於未來事件的結果。將予收取的實際代理費收入取決於(其中包括)買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例減價及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第15號前，倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量，則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及共同基準估計應收賬款之減值，當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收賬款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取的對價金額。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。

因此，根據香港財務報告準則第15號，可變對價的收入確認門檻提高導致收益減少，而減少相關應收賬款減值撥備可減輕其對溢利的影響。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之年初結餘並無重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶的收入」(續)

披露由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，截至二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的估計影響，方法是將該等綜合財務報表中香港財務報告準則第15號所呈報的金額與根據香港會計準則第18號本應確認的假設金額進行比較，倘該被取代標準繼續適用於二零一八年而非香港財務報告準則第15號。下表僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據		差異：二零一八年
	香港財務報告準則 第15號之 報告金額(A) 港幣千元	根據香港會計準則 第18號本應確認的 假設金額(B) 港幣千元	採納香港財務報告 準則第15號的 估計影響(A)-(B) 港幣千元
因採納香港財務報告準則第15號而 對截至二零一八年十二月三十一日止年度 綜合全面收益表中的項目之影響：			
收益	628,780	636,003	(7,223)
金融資產淨減值	(18,583)	(25,806)	7,223

4 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制性權益應佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控制性權益。

4 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

(i) 綜合賬目(續)

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損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表。

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。

(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。

4 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體之財務報表所列項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。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。

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。

4 主要會計政策概要(續)

(d) 物業及設備(續)

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

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。

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。

4 主要會計政策概要(續)

(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

由二零一八年一月一日起，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。

(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。

4 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(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

債務工具的其他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。

4 主要會計政策概要(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iv) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策

本集團已回溯性應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，已經提供的比較資料繼續根據本集團先前的會計政策列賬。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產的目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

貸款及應收款為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於綜合資產負債表分類為「應收賬款及其他應收款」及「現金及現金等價物」。

確認及計量

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入損益之金融資產之交易成本確認。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認，而交易成本會於綜合全面收益表支銷。自投資收取現金流量之權利已屆滿或被轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。貸款及應收款其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產市場並不活躍及屬非上市證券，本集團會以估值法確立公平值，包括使用近期公平交易、參考大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，且盡量使用市場數據及盡量減少倚賴特定實體數據。

(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，而淨額於資產負債表呈報。

4 主要會計政策概要(續)

(i) 金融資產減值

(i) 由二零一八年一月一日起適用的政策

本集團評估應收賬款、其他應收款、現金及現金等價物及按攤銷成本計量之金融資產的信貸虧損撥備。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期內所有可能發生的違約事件預期將產生的虧損。

應收賬款的虧損撥備通常按等於全期預期信貸虧損的金額計量。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及按攤銷成本計量之金融資產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。

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策

本集團於各報告期末評估是否有金融資產或一組金融資產已減值客觀證據。當有客觀證據顯示於初步確認資產後曾發生一宗或多宗導致減值的事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量構成能可靠地估計之影響，則該項金融資產或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

減值證據可包括有跡象顯示債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、拖欠款項或逾期償還利息或本金、債務人可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量的下跌，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

就貸款及應收賬款而言，虧損的金額乃以資產的賬面值與按金融資產原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產賬面值減少，而虧損金額則於綜合全面收益表內確認。

4 主要會計政策概要(續)

(j) 應收賬款及其他應收款

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

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認,其後使用實際利息法按攤銷成本計量,並扣除減值撥備。

(k) 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。銀行透支於資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(l) 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。

(m) 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。

4 主要會計政策概要(續)

(n) 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的支付責任。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。

(o) 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。

(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。

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。

4 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

(r) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

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

4 主要會計政策概要(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款

— 以權益結算之股份交易

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

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

於各報告期間結算日，本集團根據非市場表現和服務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。

(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。

4 主要會計政策概要(續)

(s) 撥備(續)

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

(t) 收益確認

本集團將本集團一般業務過程中提供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。

(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) 融資收入

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

(u) 經營租賃

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所付款項經扣除自出租人獲取之任何獎勵金後，以直線法按租期於綜合全面收益表中扣除。

(v) 股息分派

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

(w) 或然負債

或然負債指因過往已發生之事件而可能引起之責任，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。

5 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。

(i) 信貸風險

本集團面對現金及現金等價物、應收賬款、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。

金融資產減值

本集團的應收賬款根據預期信貸虧損模式計算。雖然現金及現金等價物及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號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

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
- 二手物業市場及租賃交易

就來自一手物業市場交易的應收賬款而言，對手方主要為大型公司並擁有穩健的財務狀況，管理層認為信貸風險接近零。

就來自二手物業市場及租賃交易的應收賬款而言，對手方主要為個人。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。

就其餘來自二手物業市場及租賃交易的應收賬款(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。

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

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

據此，應收賬款於二零一八年十二月三十一日的虧損撥備按下列方式釐定：

	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)	2.5%-7.9%	138,202	(18)	(2,786)	(2,804)
逾期少於30日	0.3%-0.7%	16,878	-	(3,732)	(3,732)
逾期31至60日	0.7%-2.4%	6,425	(645)	(80)	(725)
逾期61至90日	1.3%-5.8%	9,457	(20)	(448)	(468)
逾期超過90日	14.8-100%	27,931	(18,554)	(3,547)	(22,101)
		198,893	(19,237)	(10,593)	(29,830)

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。

根據香港會計準則第39號的比較資料

於二零一八年一月一日前，僅當存在客觀減值證據時才確認減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，港幣30,541,000元的應收賬款被釐定為已減值。

於二零一七年十二月三十一日，未被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	港幣千元
即期(未逾期)	228,708
逾期少於30日	3,056
逾期31至60日	3,397
逾期61至90日	3,582
逾期超過90日	6,156
	244,899

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

根據香港會計準則第39號的比較資料(續)

應收賬款減值撥備變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	30,541	38,754
減值撥備	18,583	10,647
撇銷不可收回債務	(19,294)	(18,860)
於十二月三十一日	29,830	30,541

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。

先前就應收賬款減值的會計政策

於二零一八年一月一日前，僅於存在客觀減值證據時才確認減值虧損(見附註4(i)(ii)－於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策)。於二零一七年十二月三十一日，港幣30,541,000元的應收賬款被釐定為已減值。

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、其他應收款及公司債券)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。

(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，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前溢利及權益應增加／減少約港幣2,076,000元(二零一七年：港幣2,615,000元)。

5 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。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有定期存款港幣519,571,000元及公司債券港幣4,680,000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)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約未貼現	
					現金流總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
應付賬款及其他應付款	-	211,274	-	-	211,274	211,274
銀行貸款	5,726	3,930	15,720	136,868	162,244	136,329
可換股票據	-	-	200,000	-	200,000	180,411
	5,726	215,204	215,720	136,868	573,518	528,014

	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
於二零一七年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	284,717	-	284,717	284,717
銀行貸款	6,835	-	-	6,835	6,286
可換股票據	-	-	200,000	200,000	172,622
	6,835	284,717	200,000	491,552	463,625

5 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 外匯風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團所有資產及負債均以港幣計值，惟按攤銷成本計量之金融資產以美元計值除外。由於港幣與美元掛鈎，就美元而面臨之外幣風險被視為微不足道。

(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、銀行貸款及可換股票據。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。

本集團按權益及負債總額比率為基準監察資金，該比率乃根據貸款總額除權益總額計算。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之權益及負債總額比率如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款	136,329	6,286
可換股票據	180,411	172,622
負債總額	316,740	178,908
權益總額	1,120,666	1,064,757
權益及負債總額比率	28.3%	16.8%

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、按攤銷成本計量之金融資產及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。

投資物業及可換股票據之負債部分之公平值估計分別於綜合財務報表附註17及26披露。

6 關鍵會計估計及判斷

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

本集團就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計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。根據香港財務報告準則第15號，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。

採納香港財務報告準則第15號前，該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於綜合全面收益表確認，直至相關交易完成或其不明朗因素消除為止。

(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。

採納香港財務報告準則第9號前，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。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

6 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。

(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。

7 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	614,252	634,686
來自其他來源的收入		
租金收入	14,528	2,561
總收益	628,780	637,247

7 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及物業投資。

	截至二零一八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	合計 港幣千元
總收益	245,386	185,358	205,669	14,528	650,941
分部間收益	(6,040)	(12,626)	(3,495)	-	(22,161)
來自外部客戶收益	239,346	172,732	202,174	14,528	628,780
收益確認時間					
- 在某個時間點	239,346	172,732	202,174	-	614,252
租金收入	-	-	-	14,528	14,528
	239,346	172,732	202,174	14,528	628,780
分部業績	37,368	21,600	34,461	5,170	98,599
投資物業之公平值減值	-	-	-	(4,779)	(4,779)
金融資產淨減值	(4,657)	(2,692)	(11,234)	-	(18,583)
折舊開支	(207)	(919)	(1,974)	(7)	(3,107)
增添至非流動資產	222	514	4,840	372,543	378,119

7 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一七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	合計 港幣千元
總收益	303,908	177,358	171,985	2,561	655,812
分部間收益	(7,627)	(7,722)	(3,216)	-	(18,565)
來自外部客戶收益	296,281	169,636	168,769	2,561	637,247
收益確認時間					
- 在某個時間點	296,281	169,636	168,769	-	634,686
租金收入	-	-	-	2,561	2,561
	296,281	169,636	168,769	2,561	637,247
分部業績	72,273	31,487	20,840	9,289	133,889
投資物業之公平值收益	-	-	-	8,200	8,200
金融資產淨減值	(1,778)	(2,581)	(6,288)	-	(10,647)
折舊開支	(252)	(992)	(1,941)	-	(3,185)
增添至非流動資產	230	922	835	415,000	416,987

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。應收一關連公司之服務費用、可換股票據之公平值(減值)/收益、企業開支、融資收入、融資成本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。

7 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	98,599	133,889
應收一關連公司服務費用	-	692
可換股票據之公平值(減值)/收益	(389)	2,395
企業開支	(32,114)	(28,707)
融資收入	3,853	2,290
融資成本	(9,553)	(5,697)
綜合全面收益表之除稅前溢利	60,396	104,862

分部資產及負債不包括按攤銷成本計量的金融資產、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總額：

	於二零一八年十二月三十一日				
	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	合計 港幣千元
分部資產	71,782	64,894	61,479	857,234	1,055,389
分部負債	64,593	84,955	44,956	152,610	347,114

	於二零一七年十二月三十一日				
	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	合計 港幣千元
分部資產	105,377	86,221	72,571	518,434	782,603
分部負債	107,890	102,144	58,788	24,014	292,836

7 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產	1,055,389	782,603
企業資產	598,599	754,625
按攤銷成本計量的金融資產	4,680	-
遞延稅項資產	2,452	3,370
綜合資產負債表之總資產	1,661,120	1,540,598

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部負債	347,114	292,836
企業負債	191,789	182,266
遞延稅項負債	1,551	739
綜合資產負債表之總負債	540,454	475,841

8 其他(虧損)/收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業之公平值(減值)/收益(附註17)	(4,779)	8,200
可換股票據之公平值(減值)/收益(附註26)	(389)	2,395
應收一關連公司服務費用	-	692
其他	6	3
	(5,162)	11,290

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及津貼	115,662	102,451
佣金	172,285	209,800
定額供款計劃退休金成本	7,700	7,052
	295,647	319,303

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。

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

各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	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					
鄧美梨女士	280	92	-	16	388
黃靜怡女士	30	-	964	2	996
黃漢成先生(行政總裁)	-	1,440	3,247	18	4,705
	310	1,532	4,211	36	6,089
非執行董事					
簡松年先生(主席)	320	-	-	-	320
曾令嘉先生	120	-	-	-	120
諸國輝先生(曾令嘉先生之 替代董事)	-	-	-	-	-
	440	-	-	-	440
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
	1,110	1,532	4,211	36	6,889

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)

各董事於截至二零一七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* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
鄧美梨女士(附註)	202	-	-	8	210
黃靜怡女士	30	-	-	2	32
黃漢成先生(行政總裁)	-	1,335	4,330	18	5,683
	232	1,335	4,330	28	5,925
非執行董事					
簡松年先生(主席)	320	-	-	-	320
曾令嘉先生	120	-	-	-	120
諸國輝先生(曾令嘉先生之 替代董事)	-	-	-	-	-
	440	-	-	-	440
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
	1,032	1,335	4,330	28	6,725

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

附註：鄧女士於二零一七年六月二十六日由非執行董事調任為執行董事。由二零一七年一月一日至調任日期的薪酬為港幣58,000元。

於二零一七年，鄧美梨女士已將董事袍金港幣58,000元退回Midland Holdings Limited(二零一八年：無)。

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一七年：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(二零一七年：無)。

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) 董事退休福利及終止福利

並無董事於年內收到任何退休福利或終止福利(二零一七年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零一八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(二零一七年：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

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註32(a)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兩名(二零一七年：一名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付予餘下三名(二零一七年：四名)人士之薪酬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及津貼	1,279	2,094
績效獎賞／酌情發放之花紅	1,039	167
退休福利成本	36	72
	2,354	2,333

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
港幣零元至港幣1,000,000元	3	4

11 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	3,416	27
核數師酬金		
— 審核服務	1,373	906
— 中期業績審閱	343	343
— 非審核服務	683	1,097

12 融資收入及成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	3,801	2,290
金融資產利息收入	52	-
	3,853	2,290
融資成本		
銀行貸款利息	(2,153)	(147)
可換股票據利息(附註26)	(7,400)	(5,550)
	(9,553)	(5,697)
融資成本，淨額	(5,700)	(3,407)

13 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	10,477	15,908
遞延稅項(附註19)	1,730	(964)
	12,207	14,944

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一七年：16.5%)作出撥備。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	60,396	104,862
按稅率16.5%計算(二零一七年：16.5%)	9,965	17,302
毋須繳稅之收入	(636)	(1,728)
不可扣稅之支出	2,603	1,345
動用未確認之稅項虧損	(435)	(979)
未確認之稅項虧損	759	664
確認先前未確認之暫定差額	(22)	(1,333)
其他	(27)	(327)
稅項開支	12,207	14,944

14 股息

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

15 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	48,148	89,918
可換股票據之影響	7,789	5,550
計算每股攤薄盈利之溢利	55,937	95,468
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,709,988
轉換可換股票據之影響(千股)	434,783	339,488
轉換購股權之影響(千股)	-	1,189
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	2,240,066	2,050,665
每股基本盈利(港仙)	2.667	5.258
每股攤薄盈利(港仙)	2.497	4.655

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因購股權及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，而淨溢利亦作出調整以抵銷相關費用。截至二零一七年十二月三十一日止年度，調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)應可收購之股份數目而釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。

計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

16 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	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日				
成本值	10,717	2,606	20,898	34,221
累積折舊	(8,849)	(2,362)	(19,378)	(30,589)
賬面淨值	1,868	244	1,520	3,632
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,868	244	1,520	3,632
添置	3,280	580	1,862	5,722
折舊開支	(2,009)	(132)	(1,054)	(3,195)
年末賬面淨值	3,139	692	2,328	6,159
於二零一八年十二月三十一日				
成本值	12,669	3,186	22,410	38,265
累積折舊	(9,530)	(2,494)	(20,082)	(32,106)
賬面淨值	3,139	692	2,328	6,159
於二零一七年一月一日				
成本值	9,612	2,502	20,387	32,501
累積折舊	(7,258)	(2,219)	(18,231)	(27,708)
賬面淨值	2,354	283	2,156	4,793
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,354	283	2,156	4,793
添置	1,483	104	511	2,098
折舊開支	(1,969)	(143)	(1,147)	(3,259)
年末賬面淨值	1,868	244	1,520	3,632
於二零一七年十二月三十一日				
成本值	10,717	2,606	20,898	34,221
累積折舊	(8,849)	(2,362)	(19,378)	(30,589)
賬面淨值	1,868	244	1,520	3,632

17 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初賬面淨值	487,600	64,400
收購之在建投資物業(附註27(b))	-	396,282
添置	372,479	18,718
於綜合全面收益表確認之公平值變動(附註8)	[4,779]	8,200
年末賬面淨值	855,300	487,600

港幣288,100,000元之投資物業(二零一七年：港幣72,600,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註25)。

投資物業之公平值變動已計入綜合全面收益表「其他(虧損)/收入」(附註8)。

估值

於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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	每月之現行市值租金	重大不可觀察之輸入值範圍	
		單價	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣31.3元至港幣41.1元 (二零一七年：每平方呎(可銷售)港幣27.5元至港幣114.0元)	不適用	二零一八年： 2.75%至3.8% (二零一七年： 2.8%至3.5%)
直接比較法	不適用	每平方呎港幣4,450元至港幣50,000元 (二零一七年：每平方呎港幣21,900元至港幣49,400元)	不適用

商舖：

估值方法	每月之現行市值租金	重大不可觀察之輸入值範圍	
		資本化比率	
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣80.0元(二零一七年：不適用)	二零一八年：3.13% (二零一七年：不適用)	

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 按攤銷成本計量的金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按成本	4,680	-

於二零一八年十二月三十一日，企業債券的公平值為港幣4,681,000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。

按攤銷成本計量的所有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。

19 遞延稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	2,452	3,370
遞延稅項負債	(1,551)	(739)
	901	2,631

遞延稅項(資產)/負債之變動淨額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	2,631	1,649
收購附屬公司(附註27(b))	-	18
於綜合全面收益表確認(附註13)	(1,730)	964
於十二月三十一日	901	2,631

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	1,105	663	309	244	2,674	1,505	4,088	2,412
收購一間附屬公司	-	18	-	-	-	-	-	18
於綜合全面收益表確認	(5)	424	28	65	(796)	1,169	(773)	1,658
於十二月三十一日	1,100	1,105	337	309	1,878	2,674	3,315	4,088

19 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	(1,457)	(763)
於綜合全面收益表確認	(957)	(694)
於十二月三十一日	(2,414)	(1,457)

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣36,248,000元(二零一七年：港幣34,286,000元)確認遞延稅項資產港幣5,981,000元(二零一七年：港幣5,657,000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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產		
— 將於十二個月後收回	2,452	3,370
遞延稅項負債		
— 將於十二個月後應付或償還	(1,551)	(739)

20 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款	198,893	275,440
減：虧損撥備	(29,830)	(30,541)
應收賬款淨額	169,063	244,899
其他應收款、預付款項及按金	23,326	49,185
	192,389	294,084
分類為：		
— 即期部分	192,389	264,333
— 非即期部分	—	29,751
	192,389	294,084

20 應收賬款及其他應收款(續)

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期(未逾期)	135,398	228,708
逾期少於30日	13,146	3,056
逾期31至60日	5,700	3,397
逾期61至90日	8,989	3,582
逾期超過90日	5,830	6,156
	169,063	244,899

應收賬款港幣33,665,000元(二零一七年：港幣16,191,000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5(a)。

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 現金及現金等價物

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行及手頭現金	73,643	228,158
短期銀行存款	519,571	522,154
	593,214	750,312

22 股本及溢價

(a) 股本及溢價

	附註	已發行 股份數目	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日，					
每股面值港幣0.01元		13,705,000,000	137,050	549,433	686,483
發行新股份	(i)	4,347,826,086	43,478	195,653	239,131
股份合併	(ii)	(16,247,543,478)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年 十二月三十一日，每股面值港幣0.1元		1,805,282,608	180,528	745,086	925,614

附註：

- (i) 二零一七年三月二十二日，本公司發行4,347,826,086股(於股份合併前)，作為收購附屬公司代價之一部份(附註27(b))。發行之股份與其他已發行股票享有相同的權利。根據二零一七年三月二十二日之本公司每股普通股收市價港幣0.055元(於股份合併前)，發行股份的公允價值為港幣239,131,000元(附註27(b))。發行股份導致股份面值增加港幣43,478,000元(股份合併前每股面值為港幣0.01元)及股份溢價增加港幣195,653,000元。
- (ii) 於二零一七年一月一日，普通股法定總數為500億股，每股股份面值為港幣0.01元。經股東於二零一七年六月二十七日舉行之股東特別大會上批准，每10股每股面值為港幣0.01元的已發行及未發行普通股已合併為1股面值為港幣0.10元的普通股(「股份合併」)。股份合併於二零一七年六月二十八日生效後，普通股法定總數為50億股，每股面值為港幣0.1元。所有已發行股份已繳足。

(b) 購股權

於二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會上，一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲本公司採納及取得股東批准。根據購股權計劃，董事會可向董事會所決定曾經或將會對本集團或任何本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之增長及發展作出貢獻之本公司、其任何聯屬公司或任何投資實體之任何僱員、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、或彼等各自之任何聯繫人、或最高行政人員、或主要股東授出購股權以認購本公司股份，惟最多認購本公司於採納日期已發行股本面值之10%。根據購股權計劃授出可認購股份購股權之行使價將由董事會全權酌情釐定，惟不得低於以下最高者：(i)本公司股份於要約日期在聯交所之每日報價表上所報收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表上所報平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。購股權計劃於二零零八年九月十九日生效且於採納日期起十年期間維持有效，其已於二零一八年九月十八日屆滿。

22 股本及溢價(續)

(b) 購股權(續)

- (i) 於結算日尚未到期及尚未行使之購股權之條款
於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每份購股權 行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一八年	二零一七年
二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日	0.44	3,500,000	3,833,000
二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日	0.44	4,000,000	4,333,000
二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日	0.44	4,000,000	4,334,000
		11,500,000	12,500,000

該等購股權之歸屬期於其可行使時終止。

- (ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零一八年		二零一七年	
	每份購股權 加權平均 行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 加權平均 行使價 港幣元	購股權數目
年初	0.44	12,500,000	0.44	12,500,000
已失效	0.44	(1,000,000)	-	-
年終	0.44	11,500,000	0.44	12,500,000

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一八年十二月三十一日，尚未行使購股權之加權平均剩餘合約期為0.95年(二零一七年：1.95年)。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無確認有關於購股權計劃授出之購股權之開支。

23 儲備

	合併儲備 港幣千元 (附註(a))	資本儲備 港幣千元 (附註(b))	僱員福利 儲備 港幣千元	可換股		總額 港幣千元
				票據權益 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
於二零一八年一月一日	(559,073)	14,918	2,405	6,402	674,491	139,143
年度溢利	-	-	-	-	48,148	48,148
僱員購股權計劃						
— 購股權失效	-	-	(192)	-	192	-
於二零一八年十二月三十一日	(559,073)	14,918	2,213	6,402	722,831	187,291
於二零一七年一月一日	(559,073)	14,918	2,405	-	584,573	42,823
年度溢利	-	-	-	-	89,918	89,918
已發行可換股票據之權益部分 (附註27(b))	-	-	-	6,402	-	6,402
於二零一七年十二月三十一日	(559,073)	14,918	2,405	6,402	674,491	139,143

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向Midland Holdings Limited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。

24 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付佣金及回贈	161,350	243,634
其他應付款及應付費用	49,924	41,083
	211,274	284,717

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21,020,000元（二零一七年：港幣46,495,000元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

25 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款		
一年內	988	961
一年後但兩年內	1,016	988
兩年後但五年內	3,231	3,137
五年後	94	1,200
	5,329	6,286
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	136,329	6,286

其中銀行貸款港幣5,329,000元(二零一七年：港幣6,286,000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之投資物業港幣288,100,000元(二零一七年：港幣72,600,000元)(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

銀行貸款之實際利率為2.42厘至2.84厘(二零一七年：2.84厘)。銀行貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款	136,329	6,286	136,329	6,286

公平值按以借款利率2.42厘至2.84厘(二零一七年：2.84厘)貼現之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	15,000	15,000

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，本金總額為港幣二億元，作為收購一間附屬公司代價之一部份。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價港幣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之每股面值港幣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本金金額之價格贖回。

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年初	172,622	-
負債部分於二零一七年三月二十二日初步確認時之公平值(附註27(b))	-	169,467
利息開支(附註12)	7,400	5,550
公平值虧損／(收益)(附註8)	389	(2,395)
於年末	180,411	172,622

管理層使用貼現現金流量法釐定可換股票據相關權益公平值並採納二項式模型釐定可換股票據於發行日期及報告日期之公平值。於報告日期之主要假設載列如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
貼現率	4.74%	4.67%
無風險利率	1.75%	1.68%

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。

27 收購附屬公司

(a) 收購承譽國際有限公司及世承投資有限公司

於二零一八年三月十六日，本集團以港幣75,682,000元(包括現金調整)完成收購承譽國際有限公司及世承投資有限公司的全部已發行股份(包括銷售債項轉讓)，其之主要資產為羅氏美光發展大廈6樓及8樓。

於完成日期所收購資產及所承擔負債之公平值分析如下：

	港幣千元
投資物業	75,826
其他應收款及預付款項	32
可收回稅項	29
其他應付款及應付費用	(205)
	<hr/>
所收購可辨認的資產淨總額	75,682
	<hr/>
以現金支付	75,682

(b) 收購添財(香港)有限公司

於二零一七年一月十日，本集團與Midland Holdings Limited董事黃建業先生(「黃先生」)訂立一份收購協議(「收購協議」)。黃先生亦為本公司董事鄧美梨女士之配偶，及本公司董事黃靜怡女士之父親。根據收購協議，本集團收購了添財(香港)有限公司(「添財」)的全部已發行股份。該收購之代價已透過(i)配發及發行4,347,826股本公司股份(股份合併前)；及(ii)發行本金金額為港幣兩億元之可換股票據之組合形式支付。惟代價須受限於現金調整，現金調整以現金支付並按添財於收購完成日之其他資產及負債釐定。該收購已於二零一七年三月二十二日(「收購日期」)完成。

添財的主要資產是位於香港渣華道33及35號的物業的全部權益。鑒於添財並無業務活動，因此該收購被視為資產收購。

27 收購附屬公司(續)

(b) 收購添財(香港)有限公司(續)

於收購日期所收購資產及所承擔負債之公平值分析如下：

	港幣千元
在建投資物業(附註17)	396,282
遞延稅項資產(附註19)	18
其他應收款及預付款項	262
現金及現金等價物	25,864
其他應付款及應付費用	(7,285)
應付稅項	(664)
	<hr/>
所收購可辨認的淨資產總額	414,477

附註：

- (i) 概無上述金額之合約現金流量估計為不可收回。
- (ii) 自二零一七年三月二十三日起至十二月三十一日止期間，所收購業務並無貢獻收益，期間產生之虧損淨額為港幣114,000元。

倘該收購已於二零一七年一月一日發生，則概不會對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合備考收益及溢利造成重大財務影響。

該收購代價之公平值及現金流入淨額如下：

	港幣千元
股份代價公平值(附註22)	239,131
可換股票據公平值	
— 負債部分(附註26)	169,467
— 權益部分(附註23)	6,402
減：向黃先生收取的現金調整	(523)
	<hr/>
已付代價公平值	414,477
	<hr/>
向黃先生收取的現金調整	523
加：所收購現金及現金等價物	25,864
	<hr/>
現金流入淨額	26,387

附註：

- (i) 並非直接與發行股份有關的收購相關成本港幣4,960,000元計入綜合全面收益表之其他經營成本及綜合現金流量表之經營現金流。

28 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營溢利	66,096	108,269
金融資產淨減值	18,583	10,647
折舊開支	3,195	3,259
投資物業之公平值減值／(收益)	4,779	(8,200)
可換股票據之公平值減值／(收益)	389	(2,395)
未計營運資金變動前之經營溢利	93,042	111,580
應收賬款及其他應收款變動	53,393	(39,372)
應付賬款及其他應付款變動	(73,648)	11,900
經營業務所得之現金淨額	72,787	84,108

(b) 非現金投資活動

於二零一七年三月二十二日，本公司發行4,347,826,086股股份(股份合併生效前)及本金金額為港幣兩億元之可換股票據，作為二零一七年收購一間附屬公司之代價(附註27(b))。

(c) 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	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日				
之債務淨額	951	6,292	-	7,243
現金流量	(957)	-	-	(957)
收購	-	-	169,467	169,467
其他非現金變動	967	(967)	3,155	3,155
於二零一七年十二月三十一日				
之債務淨額	961	5,325	172,622	178,908
現金流量	(957)	131,000	-	130,043
其他非現金變動	984	(984)	7,789	7,789
於二零一八年十二月三十一日				
之債務淨額	988	135,341	180,411	316,740

28 綜合現金流量表附註(續)

(d) 與非控股權益進行交易

於二零一八年十月三日，本集團已分別完成向本公司董事黃靜怡女士及Midland Holdings Limited董事黃子華先生各自出售其於力濤集團有限公司(「力濤」)的5%權益，總代價為港幣7,720,000元(包括現金調整)。力濤及其附屬公司(統稱「力濤集團」)主要從事投資控股，其主要資產為位於葵涌的工業大廈羅氏美光發展大廈之五層物業及三個停車位。

於完成日期，總代價與力濤集團的賬面值相同。本集團權益減少並未造成失去對力濤的控制權。對本公司擁有人應佔權益的影響概列如下：

	港幣千元
收取非控股權益之代價	7,720
權益賬面值	(7,720)
	-

於二零一七年概無與非控股權益進行交易。

29 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為港幣160,780,000元(二零一七年：港幣29,780,000元)，作為其若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用銀行之信貸額為港幣136,329,000元(二零一七年：港幣6,286,000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。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之流出情況，故毋須計提撥備。

30 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	13,144	564
一年至五年	4,512	9
	17,656	573

31 承擔

(a) 資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

本集團就寫字樓及商舖物業之不可撤銷經營租約須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	21,140	28,612
一年後但五年內	15,520	9,803
	36,660	38,415

32 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	27,838	34,591
收取關連公司之辦公室物業租金收入	(ii)	2,478	2,510
收取一間關連公司之服務費用	(iii)	-	692
支付予關連公司之回贈	(iv)	(99,035)	(97,676)
支付予其他關連方之經營租賃費用	(v)	(3,752)	(3,430)

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，與一間關連公司訂立租約協議。
- (iii) 於二零一八年概無收取一間關連公司之服務費用。截至二零一七年十二月三十一日止年度，收取一間關連公司之服務費用指在促成向一間關連公司轉介之一手住宅物業之有意買家發行本票時，就本集團提供之協助而收取之服務費。服務費按雙方相互協定之條款收取。
- (iv) 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。
- (v) 本集團按雙方相互協定之條款，與若干公司簽訂若干經營租約協議。該等公司之實益擁有人為本公司董事黃靜怡女士的父親及本公司董事鄧美梨女士的配偶黃先生。黃先生亦為Midland Holdings Limited之董事。

32 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

除上文所述者外，本集團按成本基準與一間關連公司分擔行政及企業服務費用合共港幣8,189,000元(二零一七年：港幣10,475,000元)。

於二零一八年十月三日，本集團已分別完成向本公司董事黃靜怡女士及Midland Holdings Limited董事黃子華先生各自出售其於力濤的5%權益，總代價為港幣7,720,000元(包括現金調整)。力濤集團主要從事投資控股，其主要資產為位於葵涌的工業大廈羅氏美光發展大廈之五層物業及三個停車位(附註28(d))。

(b) 應收賬款以及應付賬款包括以下與關連公司之結餘：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收關連公司款項	24,174	24,756
應付關連公司款項	(52,866)	(74,311)

附註(a)及(b)提及的關連公司指對本集團有重大影響的主要股東之附屬公司。

(c) 主要管理人員補償

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	6,053	5,839
退休福利成本	36	28
	6,089	5,867

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

33 本公司資產負債表及儲備變動

		於十二月三十一日	
附註		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		640,000	640,000
按金		-	29,751
遞延稅項資產		20	135
		640,020	669,886
流動資產			
應收附屬公司款項		990,309	957,326
其他應收款、預付款項及按金		372	732
銀行結餘		262	216
		990,943	958,274
總資產		1,630,963	1,628,160
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)	520,923	528,110
權益總額		1,446,537	1,453,724
負債			
非流動負債			
可換股票據	26	180,411	172,622
流動負債			
其他應付款及應付費用		4,015	1,814
總負債		184,426	174,436
權益及負債總額		1,630,963	1,628,160

本公司資產負債表於二零一九年三月二十七日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

黃漢成
董事

33 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	實繳盈餘 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	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
於二零一八年一月一日	2,509	2,405	6,402	516,794	528,110
年度虧損	-	-	-	(7,187)	(7,187)
僱員購股權計劃 — 購股權失效	-	(192)	-	192	-
於二零一八年十二月三十一日	2,509	2,213	6,402	509,799	520,923
於二零一七年一月一日	2,509	2,405	-	519,369	524,283
年度虧損	-	-	-	(2,575)	(2,575)
已發行可換股票據之權益部分 (附註26)	-	-	6,402	-	6,402
於二零一七年十二月三十一日	2,509	2,405	6,402	516,794	528,110

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。

34 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(%)	
				二零一八年	二零一七年
統怡有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	不適用
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	不適用
承譽國際有限公司	香港	100股股份	物業投資，香港	90	不適用
世承投資有限公司	香港	2股股份	物業投資，香港	90	不適用
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	不適用

34 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[%]	
				二零一八年	二零一七年
信榮(香港)有限公司	香港	1股股份	物業投資, 香港	100	不適用
Gainwell Group 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
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
駿聯信貸有限公司 (前稱「錢貸郎有限公司」)	香港	1股股份	借貸業務, 香港	100	100
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
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
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

34 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(%)	
				二零一八年	二零一七年
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
添財(香港)有限公司	香港	3股股份	物業投資，香港	100	100
Princeton Residence (HK) Limited	香港	1股股份	服務型公寓營運，香港	100	不適用
力濤集團有限公司	英屬處女群島	100股1美元之股份	投資控股，香港	90	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	不適用
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
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	不適用
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	不適用
德金發展有限公司	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%
九龍窩打老道 84-84M號冠華園地下6號舖	九龍內地段 第7981號	商業	中期	100%
九龍漢口道 4-6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%
九龍漢口道 4-6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%

截至十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度					
收益	628,780	637,247	520,268	470,143	547,678
除稅前溢利	60,396	104,862	23,346	6,072	45,476
本公司權益持有人應佔溢利	48,148	89,918	18,100	2,371	39,661
現金流量					
經營業務所得現金 流入／(流出)淨額	54,272	76,684	(17,102)	39,613	67,120
於年結日					
總資產	1,661,120	1,540,598	996,043	892,670	951,809
總負債	540,454	475,841	266,737	181,869	244,815
非控股權益	7,761	-	-	-	-
權益總額	1,120,666	1,064,757	729,306	710,801	706,994
現金及現金等價物	593,214	750,312	657,661	675,291	640,214
每股數據	港仙	港仙	港仙 (經重列)	港仙 (經重列)	港仙 (經重列)
每股基本盈利(附註)	2.667	5.258	1,321	0.173	2.895
每股攤薄盈利(附註)	2.497	4.655	1,321	0.173	2.895

附註：截至二零一四年至二零一六年十二月三十一日止年度的股份加權平均數及每股基本及攤薄盈利已作追溯調整，以反映於截至二零一七年十二月三十一日止年度之股份合併，如同已在過往期初已發生之影響。



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