

行業建基 風雲再起

Create a Lasting Foundation,
Rising with Momentum



創立52載 上市30年

**Celebrating 52 Years Anniversary
And 30 Years of Distinguished Listing**

目錄

公司資料	2
策略業務單位	3
年度大事及獎項	5
主席報告	9
策略回顧與規劃	12
董事簡歷	14
企業管治報告	17
企業社會責任報告	30
環境、社會及管治報告	36
董事會報告	68
管理層討論及分析	82
獨立核數師報告	85
綜合收益表	90
綜合全面收入報表	91
綜合資產負債表	92
綜合權益變動表	93
綜合現金流量表	94
綜合財務報表附註	95
投資物業詳情	159
五年財務概要	160

公司資料

董事會

執行董事

黃建業先生(主席)
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)
施嘉明先生(首席財務官)

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
陳念良先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
何君達先生
陳念良先生

提名委員會

何君達先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
陳念良先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

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

主要往來銀行

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

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

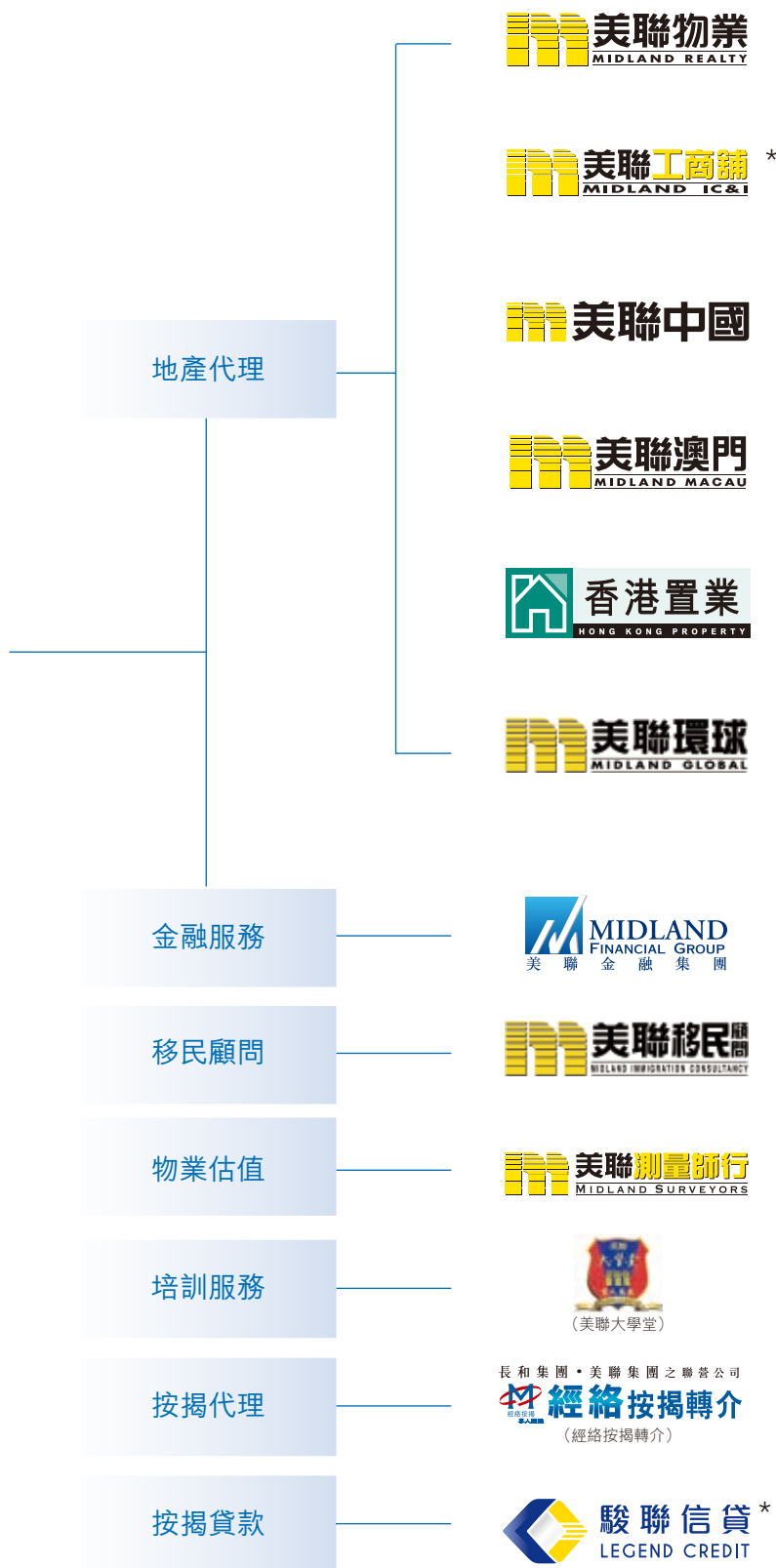
網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

策略業務單位



* 相關機構

策略業務單位

策略業務單位

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



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



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



於香港提供住宅物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣及轉介服務



本公司之合營公司，提供獨立理財策劃諮詢服務、保險經紀及理財服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供按揭轉介服務及有關資訊



本公司之相關機構，於香港提供按揭貸款服務

* 相關機構

年度大事及獎項

集團周年晚宴 傳承創新 共融共贏

年度集團周年晚宴以「傳承創新 共融共贏」為主題，寓意傳承美聯優良文化，以創新精神共拓新程。集團業績亮麗，全賴同事的努力與堅持。為感謝各位同事的付出，晚宴精心設計多項環節，舞台設計別具創意，特設「T字步道」，眾精英以「Catwalk Show」形式閃亮登場，展現美聯活力與團隊風采；節目安排多元豐富，從知名歌手的動人表演，到青春洋溢的女團勁歌熱舞，以至打碟DJ帶動全場節奏，務求令不同崗位、不同年齡、不同喜好的同事都能盡興。同場設有多個創意打卡位，數量再創新高，讓同事盡情拍照留念，記錄屬於自己的光榮時刻。得獎精英眾多，為求令他們都有上台接受榮耀的機會，「地產代理頒獎典禮」分日夜兩場舉行，合共頒發超過250個獎項；當中美聯物業住宅部勇奪最高榮譽「集團最高盈利貢獻大獎」，以佳績證實力。展望2026年，美聯將繼續秉承「傳承創新 共融共贏」的核心理念，在以人為本及同心協力的精神中，迎接更璀璨的明天。



全行首推「AI自然語言樓盤搜尋功能」-「智快搜」

科技創新成為集團重要增長引擎。集團持續全面升級內部系統，開發多項核心AI工具，包括AI文案助手、AI每日樓市焦點及AI屋苑新聞摘要，大幅提升營運效率。於新春團拜中公佈，在官方網站及手機程式正式全行首推「AI自然語言樓盤搜尋功能」，名為「智快搜」，有別於傳統搜尋模式，用戶毋須逐項勾選條件，只需以文字輸入一段口語化要求，系統會即時拆解重點，自動配對最匹配樓盤。系統特別針對廣東話及本地地產用語訓練，可識別常見縮寫與術語，並涵蓋地區、屋苑、面積、房數、價格、租金、樓齡、校網等多維度搜尋，全面提升客戶搵樓體驗。



年度大事及獎項

盛會慶祝上市30周年

為慶祝集團上市30周年，特別於歷史悠久的「香港高爾夫球會」舉辦「勝利全羊宴」。集團董事會成員及管理層，連同一眾前線管理層聚首，共慶重要里程碑。宴會別出心裁以「烤全羊」為主菜，象徵凱旋勝利，寓意美聯集團在新征程中再創佳績。集團主席黃建業先生更特別戴上上市時的眼鏡，回顧美聯引領行業變革、提升代理地位的歷程。



全行首家榮獲「中央電視台」邀請上京接受專訪

集團憑藉香港上市龍頭代理地位，半世紀持續創新發展，強大市場影響力，以及驕人的成績，成為全行首家代理榮獲中央電視台節目《攀登者》邀請，上北京接受訪問，深度呈現美聯品牌故事，闡述集團以創新連繫地產價值，建立房地產生態圈，以及透過完善制度、管理、服務、人才及科技應用持續突破。



上半年精英頒獎禮 頒發多項大獎

美聯連締佳績，為嘉許表現傑出的代理精英，假座五星級酒店舉行盛大的頒獎禮，以「拼出非凡 揚起風雲」為主題，眾管理層出席嘉許，一眾業界頂尖精英雲集，星光熠熠。頒發及公佈逾600個獎項，美聯物業住宅部勇奪頒獎禮最高榮譽「集團最高盈利貢獻大獎」，九龍區則榮獲「住宅部最高盈利貢獻大獎」。頒獎禮設高達六位數之豐富抽獎與遊戲獎金，逾半得獎精英榮獲現金獎勵，無論獎項數目、獎金總額及得獎者佔比均冠絕歷屆。為彰顯創新精神，頒獎禮融入多項科技元素，數目亦為歷屆之冠，為同事留下榮耀時刻。



年度大事及獎項

新盤項目連創佳績 冠軍數目按年大升63%

集團於新盤市場持續報捷，憑藉精準部署及專業團隊合作，於多個新盤項目交出亮眼成績。銷售團隊積極與發展商策劃多元活動，協助同事深入了解項目，更全面掌握樓盤優勢，提升客戶置業體驗。精準的部署令美聯於2025年連奪多個新盤銷售冠軍，包括北映薈、吉喆、上然第二期、上然第三期、曉柏峰、NOVO LAND第3A期、維港·雙鑽、啟德海灣I、柏景峰、南首等矚目項目。

整體而言，美聯奪得新盤銷售冠軍的項目數量按年大幅上升約63%，成績斐然，進一步鞏固集團作為新盤銷售領域領先品牌的地位，深獲各大發展商的信賴及嘉許。不但在會德豐地產舉辦的頒獎禮中，連奪多項大獎，更於英皇地產舉辦「新春好友聚會」中獲得高度嘉許，特別頒發多個獎項，以肯定團隊的出色表現。



新春「醒獅獻精英」嘉許三區年度業績三甲分行

集團於新春期間，再度舉辦「醒獅獻精英」年度盛典，公開表彰2025年度港島、九龍及新界三區營業額名列前茅的傑出分行。活動既蘊含傳統祝捷喜慶之意，亦藉此激勵士氣，寓意新一年精英團隊如醒獅昂首、氣勢如虹，乘勢而上再創高峰。現場氣氛熾熱高昂，一眾前線管理層對公司的悉心安排深感鼓舞，感受到節日暖意與關懷，全體同仁攜手奮進，共同開拓更輝煌的發展篇章。



169間分行獲地監局「專業進修嘉許獎章」 得獎數目連續五年冠全行

美聯本著「以人為本、育人為才」的方針，不斷提升代理的專業水平，因而獲地產代理監管局(EAA)頒發「地產代理商舖專業進修嘉許獎章」，集團旗下共169間分行獲獎，數目連續五年冠全行，進一步彰顯美聯在行業中的領先地位。



年度大事及獎項

獲邀參觀「中國銀行(香港)行史館」強化戰略夥伴關係

集團多年來致力創建跨界合作生態圈，與中國銀行(香港)維持多年策略性夥伴關係，日前更獲邀請成為「中國銀行(香港)行史館」翻新後全港首家受邀參觀的企業，集團一眾管理層聯同各業務分部之董事一同出席，在專業導賞員介紹下，深入了解銀行百年發展歷程以及香港金融體系，為團隊帶來市場啟發。



美聯精英會 交流拓視野 凝聚創佳績

美聯精英會全年舉辦多項內容豐富的活動，旨在加深銷售團隊對全國物業市場的了解，並強化跨區協作及團隊凝聚力。活動橫跨中港兩地，包括舉辦內地考察交流團，深入探討內地住宅市場趨勢，參觀多個房地產項目，並與集團中國部管理層就市場動態進行交流分享，拓闊業界視野。

此外，年內舉辦的「精英對決 挑戰巔峰」團建活動，以多項競技挑戰考驗協作及策略思維，進一步激發團隊潛能與執行力。由豪宅精英組成的「美豪匯」亦延續專業交流傳統，舉辦以「家族辦公室」為主題的專題茶聚講座，邀請業界專家剖析資產傳承及財富管理新趨勢，促進跨領域合作與思想交流。



積極培育人才 拓展招聘平台

集團積極響應香港特區政府「招才」的號召，參與由香港特區政府轄下香港人才服務辦公室主辦的「2025香港國際人才職業博覽會」。博覽會匯聚逾40家知名企業參展，吸引近6,000名來自全球各地的人才到場交流。集團由人力資源部聯同多位前線主管組成專業團隊，於現場設置展位，全方位展示集團多元化業務優勢，共收到近300個職位查詢及求職申請，突顯品牌的吸引力與行業領導地位。



主席報告

業績回顧

美聯集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)欣然宣佈，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣四億二千三百萬元，較二零二四年十二月三十一日止年度上升32%。

本集團盈利上升主要由於年內本集團旗下所有業務單位的亮麗表現，尤其是「美聯物業」及「香港置業」，此上升源於：

- (a) 在住宅市場持續復甦期間，本集團致力透過一系列管理措施成功實現本集團業務增長；
- (b) 本集團於一手及二手住宅市場之市場佔有率均有所提升；及
- (c) 本集團持續致力提升營運效率，專注於保留及吸引頂尖人才，為客戶提供優質服務。

復甦之年

二零二五年是香港住宅市場復甦之年，四項關鍵指標——一手住宅銷售量、二手住宅銷售量、租金及樓價——於年內全線上揚。根據一手住宅物業銷售資訊網數據，二零二五年新盤成交量上升。新盤銷情熱烈，有助發展商去庫存，平衡樓市供求。令人鼓舞的是，二手住宅市場同步回升，反映復甦屬全面性。

租金走勢自二零二三年首季推出的多項人才入境計劃後一直成為市場亮點，二零二五年持續按年上升約3%。然而，最具指標性的數字，是樓價按年上升5%。這不僅結束過去三年的跌勢，樓價回升亦有助買家重拾信心，繼而帶動更大的物業需求。

上半年波動，下半年強勁

二零二五年上半年市場充滿波動性。年初因農曆新年假期而令市場較為淡靜，其後「DeepSeek Moment」觸發本港股市創出多年新高，隨後帶動樓市上升。二月下旬，政府將成交金額低於港幣400萬元的物業印花稅下調至每宗港幣100元，為市場注入動力。然而，面對不明朗的經濟前景，買家傾向小注入市，導致二零二五年上半年市場整體成交金額按年下降。同年四月貿易戰再度升溫，市場短暫整固，但五月香港銀行同業拆息(HIBOR)大幅下跌後，市場迅速回勇。總括而言，二零二五年上半年樓價按年下跌約0.7%。

值得注意的是，HIBOR於二零二五年五月曾跌至1%以下，雖然其後回升，並自八月起年內一直維持約3%水平，但是本港樓市依然繼續穩步增強，二零二五年下半年住宅銷售登記數目較上半年上升約18.33%。

從宏觀角度看，中美貿易戰局勢緩和為經濟前景注入強心針，畢竟信心是置業的最重要因素之一。租金趨升是另一提振買家信心的因素。二零二三年至二零二五年期間，租金累計上升約9%，帶動租金回報率提升至約3.6%的水平，因而吸引部分租戶考慮轉租為買。投資者亦察覺租金回報吸引，故新盤出現多宗大手購入多個單位的成交。此外，發展商在去庫存方面亦取得了積極進展。過去兩年新盤銷情暢旺，加上政府縮減賣地規模，導致整體房屋供應見頂回落。發展商明顯將銷售策略由重量調整為重價重量。一手與二手市場已初步形成有利互動，為二零二六年市場增長奠定良好基礎。

展望

升勢可望持續

本集團預期香港物業市場將於二零二六年繼續向好，此觀點基於內地及本地需求穩定、供應減少、租金上升及利率下降等因素。

1. 內地買家需求穩定

香港政府於二零二四年初取消所有收緊措施後，當年內地買家物業需求顯著增加，並延續至二零二五年。在內地買家剛需的推動下，如子女教育、工作簽證續期、取得永久居留權等因素，市場需求在短期內無減弱跡象。加上內地房地產市道疲弱，香港住宅市場跑贏內地，將進一步刺激內地投資者需求，為本地住宅樓市提供額外支持。

2. 供應減少及磚頭文化抬頭

香港市場的潛在供應於二零二四年初達頂峰後，至二零二五年第四季末供應量已較去年同期下降近9%，僅略超104,000個單位。發展商微調銷售策略，由主要以量為先轉為重價重量，有利市場發展。二零二六年初推出的全新項目Sierra Sea II A&B銷售反應熱烈，這是市場快速復甦的有利證明。Sierra Sea推出的單位在數小時內被搶購一空，成為最新一個能夠加推加價的項目。根據本集團統計，發展商訂價折讓已由二零二四年第二季超過10%，銳減至二零二五年第四季少於1%，顯示市場已初步形成良性循環。新盤高開將帶動附近二手市場價量齊升，而強勁二手市場將促使發展商進一步加價，此良性循環將增強發展商買地的信心。

3. 租金升勢持續

自香港政府於二零二三年初推出多項人才入境計劃後，住宅租金連續三年攀升。相關計劃申請數量持續高企，此趨勢逆轉的可能性不大。例如，隨著大批內地企業來港上市，預期將會有越來越多內地公司在港設立據點。寧德時代新能源科技股份有限公司等企業已在香港設立國際總部，並派遣精英人員來港填補空缺。此外，由於政府上調資助大學非本地生學額，非本地學生人數日益增加，加上教育機構紛紛購置物業擴充以開辦更多課程吸納學生，均對租務市場起承托作用。另外亦有跡象顯示有移民回流個案出現，如情況持續亦會對租務市場有支持作用。

4. 低利率提供支持

自二零二四年底起，租金上升令租金回報率高於按揭利率，買賣與租賃形成有利互動。二零二五年無論是一手或二手物業，本地買家的交投量均有所上升。二零二六年美國聯儲局將更換主席，減息的預期升溫，買家因而更傾向置業，推動本地物業需求進一步加強。

主席報告

不確定因素揮之不去

香港經濟正處復甦軌道，從金融業突出的表現可見一斑，特別是新股市場持續旺盛，越來越多內地企業來港集資，部分企業或租用甚至購買香港辦公室開拓業務。資本市場興旺亦有助減輕政府財政壓力，為有需要時推出經濟刺激措施留有更大空間。促進旅遊業發展是政府另一項重點措施，啟德體育園落成令香港對旅客更具吸引力，二零二五年旅客數目錄得12%增長。然而，零售業仍與高峰相去甚遠，二零二五年零售銷售額按年僅上升1%。跨境出遊熱潮毫無退減跡象，越來越多香港人不滿足於鄰近城市的短途遊，反而願意花時間到內地較遠地區出遊。因此，本地零售業全面復甦仍未在望。由於零售業佔本地勞動人口相當比例，其疲弱表現將繼續拖累復甦步伐。

宏觀而言，整體前景極度難測。由互徵關稅、聯儲局主席受查，到委內瑞拉總統被捕及格陵蘭控制權爭議，每一項美國總統的舉措均有可能對全球經濟產生深遠影響。此外，持續不斷的美伊衝突可能引發油價飆升，或會影響降息軌跡，打擊全球經濟。如今企業領導者面臨接踵而至的新挑戰，令制定長期商業計劃變得愈來愈困難。當然，貿易戰暫時降溫，但情況隨時有可能出現逆轉。世界秩序正由全球化過渡至多極化，過程勢必充滿不確定性。

值得注意的是，全球股市屢創新高，但波動性亦同步上升。二零二六年一月下旬貴金屬市場的劇烈動盪，尤其是金價和銀價的大幅波動，再次警示投資者金融產品存在本質風險。在此背景下，物業的保值作用或被放大，置業意欲可望進一步上升。

鳴謝

過去五年樓市歷盡興衰，集團疫情期間亦曾錄得虧損。全因高級管理層努力不懈不斷帶領改革創新，令集團二零二四年及二零二五年均能錄得可觀盈利。我謹此向全體員工表達誠摯謝意，感謝他們努力不懈地在瞬息萬變的市場中抓緊機遇並應對挑戰，同時感謝股東、客戶及業務夥伴對我們的信任與支持，讓我們得以實現可持續增長。我們將堅定不移追求卓越，並對未來持續發展充滿信心。

主席

黃建業

香港，二零二六年三月三十日

策略回顧與規劃

內捲而上 提效增益

二零二五年香港物業市場表現強勁。雖然上半年走勢仍較為波動，但下半年市場明顯轉趨活躍。疫情前，如此急劇的市場變化理應已引致激烈競爭。然而，得益於銷售管理團隊進行了一系列方案，提升本集團在香港住宅市場的市場佔有率，並顯著提升前線銷售生產力。這些優化措施強化了集團銷售業務的市場定位，使本集團得以在市場持續改善時把握機遇。

值得注意的是，本集團大幅提升營運效益。現時高級管理團隊深度掌握銷售營運業務的核心關注點，積極聆聽前線員工的意見並迅速回應。本集團亦推出多項措施，包括科技賦能、強化溝通及提升資訊流通，以協助銷售團隊促成物業交易。本集團的內地業務亦同樣受惠於重組成效，在充滿挑戰的環境下依然保持盈利。

超前創新 引領行業

本集團的創始理念「超前創新，引領行業」已植入每一位員工的DNA之中，因此本集團能夠迅速策動創新的業務計劃。過去數十年，本集團引入多項改變。本集團亦積極推進科技轉型，運用人工智能、虛擬實境及數碼營銷來進一步增強競爭力。

展望未來，本集團將全面擁抱人工智能應用。本集團於二零二五年已經成功推出以下多項人工智能支援功能，來提升前線員工的工作效率：(1)人工智能內容助理：由人工智能驅動的工具，用於協助撰寫內容及文件；(2)人工智能每日地產要聞：由人工智能系統每日匯總主要地產新聞及市場趨勢；及(3)人工智能樓盤新聞摘要：由人工智能生成有關不同樓盤的新聞及最新消息。

為提升客戶體驗，本集團網站及流動應用程式的搜尋引擎已加入人工智能技術，能更準確理解及回應客戶查詢。

策略回顧與規劃

本地住宅樓市正邁向健康復甦階段，惟整體業務前景仍具不確定性；因此，本集團必須審慎地監察潛在挑戰，包括：

1. 地緣政治風險：宏觀環境下，美國外交及貿易政策變動帶來諸多難以預測的挑戰。本集團須做好應變準備，以應對可能嚴重削弱買家信心的地緣政治衝擊。
2. 競爭加劇：根據地產代理監管局的数据，截至二零二五年底代理分行及持牌代理人數趨於穩定，這是行業長期收縮接近尾聲的信號。樓市持續復甦，行業競爭亦會持續劇烈。
3. 人工智能應用：人工智能應用雖具備巨大節省成本的潛力，但亦可能重塑行業格局並加劇競爭。

過去數十年間，集團通過成為員工培訓、技術創新和品牌建設的行業領導者，建立起了自身獨特的競爭優勢。美伊戰爭可能尚未對香港造成直接影響，但已為營商環境帶來大量不確定性因素。面對瞬息萬變的商業環境，集團將繼續採取謹慎的財務資源管理策略，同時積極投資於人才發展、技術創新和品牌提升等領域，以提升整體競爭實力。

本集團將繼續關注市場變化，積極應對各項挑戰。透過把握香港物業市場的復甦機遇、優化營運效率、提升服務質素、深化客戶關係，並以創新科技賦能員工。本集團深信將充分收穫業務重整的成果，穩守行業領先地位，並為股東、客戶、員工及其他持份者創造長遠價值。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二六年三月三十日

董事簡歷



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

執行董事

黃建業先生

76歲，為本公司之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過52年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生亦為駿聯控股有限公司(「駿聯」)(其股份曾於香港聯合交易所有限公司主板上市並於二零二六年三月三十日撤銷上市地位)之主席及執行董事。黃先生目前為香港專業人士協會榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

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

董事簡歷

黃靜怡女士

45歲，自二零零八年出任本公司執行董事並於二零一一年及二零一四年分別獲委任為本公司之副主席及董事總經理。黃女士於二零零五年加入本集團。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會以及主席辦公室之成員，及本公司風險委員會之主席。

黃女士在其他執行董事、本集團行政團隊及業務單位領導之協助下，負責制定及落實業務單位及本集團之策略方向及規劃以及實現本集團之績效。彼注重優化本集團之企業管治常規及程序。彼與董事會攜手合作發展策略措施以推進本集團，及協助董事會評估其他執行董事、本集團行政團隊及業務單位領導之表現。

黃女士亦為本集團多間成員公司之董事及mReferral Corporation Limited(本集團與一間大型發展商之合營公司)之董事。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及會長。黃女士亦為駿聯(其股份曾於聯交所主板上市並於二零二六年三月三十日撤銷上市地位)之執行董事。

黃女士為香港會計師公會之資深會員。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，及香港科技大學商學院工商管理學碩士學位。彼為香港專業人士協會行政委員會副主席。

黃女士為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之女兒。

施嘉明先生

52歲，自二零二三年十二月起出任本公司執行董事。彼亦為本公司之首席財務官及風險委員會之成員。彼於二零一二年十一月加入本集團。施先生負責本集團的財務、人力資源及行政職能，並協助本集團制定業務策略及營運和績效。彼擁有超過29年審計、會計及財務之專業經驗，及在地產行業擁有超過22年之豐富經驗。施先生為本集團多間成員公司之董事及mReferral Corporation Limited(本集團與一間大型發展商之合營公司)之董事。施先生亦為駿聯(其股份曾於聯交所主板上市並於二零二六年三月三十日撤銷上市地位)之首席財務官。

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

董事簡歷

獨立非執行董事

何君達先生

61歲，自二零一七年六月起為本公司獨立非執行董事、審核委員會與提名委員會之主席，及薪酬委員會之成員。何先生為香港執業會計師及華普天健(香港)會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於審計及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生曾分別於二零零七年十二月至二零二三年六月為駿聯(其股份於二零二六年三月三十日撤銷上市地位)及二零零八年三月至二零一二年五月為SunCorp Technologies Limited新確科技有限公司之獨立非執行董事，上述兩間公司皆於聯交所主板上市。

孫德釗先生

62歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾39年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及香港證券及投資學會會員。

陳念良先生

70歲，自二零二三年十二月起為本公司獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾於二零一二年十一月至二零一六年十一月出任本公司獨立非執行董事。彼為一位執業律師及現為陳應達律師事務所之首席合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英格蘭和威爾斯及於一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年五月出任律師紀律審裁團之成員。彼現為兩家於聯交所主板上市的公司之非執行董事，即Hongkong Chinese Limited香港華人有限公司*及力寶華潤有限公司。彼曾為力寶有限公司之非執行董事(其股份曾於聯交所主板上市並於二零二五年九月二十五日撤銷上市地位)。

* 僅供識別

企業管治報告

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

企業管治常規

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「守則」)當時生效之所有適用守則條文。

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，以及批准購股權之授出或本公司資本結構之任何變動或須予公佈的交易。董事會作出整體政策決定，並將考慮工作細節交由本公司之執行委員會負責。

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

全體董事均可全面及適時查閱所有相關資料及獲取本公司之公司秘書之意見及服務，務求確保已遵循所有恰當之董事會程序、適用規則及規例。

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

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

董事會(續)

(ii) 董事會組成

於本年報日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事，載列如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

施嘉明先生(首席財務官)

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

陳念良先生

除黃建業先生為黃靜怡女士之父親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第14頁至第16頁「董事簡歷」一節。

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

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

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

黃靜怡女士為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，其角色及職責載於本年報第15頁。董事總經理直接向董事會匯報。本集團相關策略業務單位之高級行政人員負責履行及監察其業務單位之業務營運。

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零二五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，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第24頁。

董事會(續)

(v) 非執行董事

現任獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及陳念良先生之指定任期分別為一年半、一年及一年。彼等均須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東周年大會上輪值退任，惟符合資格重選連任。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事，而當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長之規定，並符合上市規則第3.10A條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為根據上市規則第3.13條所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

(vi) 提名、委任及重選董事

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

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

企業管治報告

董事會(續)

(vii) 董事培訓

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

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

年內，董事出席講座及獲得閱讀材料，內容涵蓋環境、社會及管治報告、企業管治及監管發展。董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

董事	有關環境、社會及管治報告、 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	✓
施嘉明先生	✓
獨立非執行董事	
何君達先生	✓
孫德釗先生	✓
陳念良先生	✓

董事會委員會

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

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

(i) 執行委員會

本公司於一九九九年九月二十一日成立執行委員會。董事會已將批准有關本集團日常營運、管理及商業事務之事宜以及批准本公司若干企業行動之權力授予執行委員會。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重要企業行動的權力。於本年報日期，執行委員會由三名執行董事組成，即黃建業先生、黃靜怡女士及施嘉明先生。

董事會委員會(續)

(ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會。審核委員會之書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。於本年報日期，審核委員會主席為獨立非執行董事何君達先生，其他兩名成員為孫德釗先生及陳念良先生。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，審核委員會其中兩名成員具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

於二零二五年，審核委員會曾舉行兩次會議。年內，審核委員會已審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考慮羅兵咸永道會計師事務所提交之年度財務報表審核報告、審閱外聘核數師之審核及非審核服務之核數策略、工作範圍、質素、費用及委聘條款，以及評估其獨立性、基於審閱及評估結果向董事會推薦續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師、審閱內部審核報告及風險管理報告及監察建議行動之實行情況以及內部監控及風險管理系統之有效性、批准內部審核計劃，及審閱持續關連交易及本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與本集團環境、社會及管治有關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。本公司外聘核數師應邀出席審核委員會會議並參與討論。董事會就本公司外聘核數師之續聘與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要角色及職責包括：

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，讓本集團持份者可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注，並訂有舉報政策。

董事會委員會(續)

(iii) 薪酬委員會

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

於二零二五年，薪酬委員會曾舉行一次會議。年內，薪酬委員會檢討董事之薪酬待遇並提供建議供董事會批准以及檢討本集團之整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責包括檢討及建議個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准，以及不時檢討董事薪酬政策。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會並無就本公司之股份計劃有關之事項作檢討及／或就此向董事會提出建議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，高級管理層成員(即執行董事)之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣500,001元－港幣1,000,000元	1
港幣9,500,001元－港幣10,000,000元	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1
港幣31,500,001元－港幣32,000,000元	1

年內，董事薪酬與其他薪酬相關事宜及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第124頁至第127頁之綜合財務報表附註10。

董事會委員會(續)

(iv) 提名委員會

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

於二零二五年，提名委員會曾舉行一次會議。年內，提名委員會評核獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、人數及組成、建議董事會通過重選退任董事、檢討董事會多元化政策之實施及有效性，以及就延續董事之任期提出建議供董事會批准。

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

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

本公司認同和接納擁有一個多元化董事會的裨益，並認為董事會層面的多元化是保持競爭優勢的必要元素。因此，本公司於二零一三年八月採納董事會多元化政策，並於二零二二年十二月進行修訂。一個多元化的董事會將包涵具備不同才能、技能、知識、地區、行業及專業經驗、文化及教育背景、種族、年齡、性別及其他特質之董事會成員。甄選候選人乃按一系列多元化範疇及本公司之提名政策為基準，而最終決定則按照如候選人獲選為董事將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出。本公司維持並致力維持性別多元化，董事會層面至少有一名女性代表。年內，本公司已符合董事會中擁有不同性別董事的規定。於本年報日期，本公司有五名男性董事及一名女性董事。提名委員會認為現時的董事會組成已達致董事會多元化政策所載的目標。董事會信納對董事會多元化政策的實施情況及成效的檢討。

本集團員工(包括高級管理層)的性別比例詳情連同相關數據載於本年報第36頁「環境、社會及管治報告」一節。本公司將繼續不時監察及評估其多元化政策以確保其政策持之有效。

董事會委員會(續)

(v) 風險委員會

本公司於二零一六年一月一日成立風險委員會，其書面職權範圍刊載於本公司網站。於本年報日期，風險委員會之主席為本公司副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士，其他三名成員為施嘉明先生(執行董事兼首席財務官)、首席法律顧問及內部審計部主管。

於二零二五年，風險委員會曾舉行兩次會議。年內，風險委員會接獲有關審閱風險管理系統及框架之結果之報告、討論已被辨認為可能對本集團有重大影響之該等風險的處理措施，以及審閱風險管理系統及框架之有效性。

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

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、風險委員會會議以及股東大會之出席紀錄載列如下：

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

附註：

1. 風險委員會其他成員並非董事。
2. 黃靜怡女士獲委任為風險委員會主席，自二零二五年四月一日起生效。
3. 黃子華先生辭任執行董事、董事總經理及風險委員會主席，自二零二五年四月一日起生效。

企業管治報告

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定之準則寬鬆。

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零二五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75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二零二五年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二五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。於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。

本公司獨立核數師對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表之申報責任載列於本年報第85頁至第89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（包括董事會多元化政策、確保董事會可獲得獨立觀點及建議的機制以及股東溝通政策）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

應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所(就其向本集團提供之審核及非審核服務)之酬金載列如下：

	應付或 已付之費用 二零二五年 港幣千元
向本集團提供之服務	
審核服務	2,680
其他非審核服務(稅務及其他專業服務)	192
費用總額	<u>2,872</u>

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

風險管理及內部監控

董事會有整體責任為本集團設立有效之風險管理及內部監控系統，以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。

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

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

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

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

識別來自內部和外部環境對本集團可能有重大影響之風險會被妥善處理。有關截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統效能，以及本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面並與本集團的環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗以及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。內幕資料披露政策及程序已獲採納，載有確保內幕資料可按適用法律及規例於公平之情況下適時向公眾發放之指引及規管。

公司秘書

本公司聘任外聘服務供應商提供公司秘書服務，並已委任梅雅美女士(「梅女士」)為其公司秘書。梅女士並非本集團僱員，而本公司之執行董事兼首席財務官施嘉明先生為梅女士能就守則之守則條文第C.6.1條而言所聯絡之人士。梅女士於年內進行多於15小時之專業培訓。

與股東之溝通及投資者關係

本公司致力確保本集團遵守上市規則下之披露責任以及其他適用法律及規例，並確保本公司股東及其他持份者(包括潛在投資者)均獲提供有關本公司的均衡及相關資料。本公司之股東溝通政策由董事會每年檢討。其旨在促進與本公司股東及其他持份者的有效溝通，鼓勵股東積極與本公司聯繫，並使股東有效行使其股東權利。

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

與股東之溝通及投資者關係(續)

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

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案(除純粹有關程序或行政事宜之決議案外)須強制性以按股數投票方式進行表決，而投票表決結果將於聯交所及本公司網站內刊登。本公司將確保根據本公司之公司細則向股東發出有關股東大會之充分通知，如屬股東周年大會及將考慮通過特別決議案之任何股東特別大會，則至少給予二十一個完整日通知，而如屬所有其他股東特別大會，則至少給予十四個完整日通知。

本公司之二零二五年股東周年大會已於二零二五年六月六日舉行。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二零二五年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

本公司於二零二五年六月二十六日舉行一次股東特別大會。於該大會上，大會主席提呈普通決議案，以批准二零二五互薦服務框架協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限(詳情載於本公司日期為二零二五年六月三日的大會通告及通函)。在上述大會提呈的決議案由本公司的獨立股東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。董事會主席及全體董事會成員均有出席上述大會，並與本公司股東進行有效溝通。

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

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之程序

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

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

(ii) 於股東大會提呈建議之程序

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

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

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

惟如於決議案通知之請求副本提交予在百慕達的本公司註冊辦事處及上述香港地址後，已於提交副本後六個星期或以內期間召開股東周年大會，則即使該副本未於上述期限內提交亦應視為已就有關目的妥為提交。

本公司股東提名人選參選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

股東應向本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資者可於辦公時間內查詢本公司之公開資料。股東亦可就影響本公司的各項事宜向本公司發出書面查詢及發表意見，註明收件人為公司秘書或投資者關係部，郵寄至香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室或電郵至investor@midland.com.hk。

企業社會責任報告

領導輿論 為市場定調

集團憑藉逾半世紀累積的物業及市場數據優勢，持續發揮行業領航角色。透過舉辦記者會、深度專訪、專題報導及即時市場回應，結合嚴謹而準確的分析，為樓市發展定下專業參考，協助公眾掌握市場脈搏與趨勢。集團發佈的權威數據與研究成果長期獲各界重視，被中外主流媒體廣泛引用，亦屢獲國際級研究機構採納，進一步印證美聯於業界中舉足輕重的地位。



優質樓市節目及講座 實踐資訊教育

集團以「先了解、後投資」為理念，針對市民對樓市及理財資訊的需求，除了於自家頻道製作大量的樓市資訊節目外，更與眾多工商機構合作，透過不同形式的免費講座，分析樓市走勢，助客戶安居置業，積極履行企業社會責任。



參與「渣打香港馬拉松」 彰顯「Physically Fit」精神

集團一向重視員工身心發展，積極推動多元健康活動。為貫徹集團提倡的「Physically Fit」精神，全額贊助二十位健兒參與「渣打香港馬拉松」，參賽項目涵蓋全馬拉松、半馬拉松及十公里賽事，彰顯團隊多元參與的熱情。比賽當日，集團的支援團隊一早抵達終點，悉心準備各款補充體力的飲品與食物。現場更備有即影即有相機，為每一位衝線的同事捕捉珍貴的歡樂時刻，留下充滿鬥志與笑容的回憶。



關懷社會 迅速募款救災 連續二十二年獲「商界展關懷」標誌

集團多年來熱心公益，積極回饋社會。大埔宏福苑發生火災，集團迅速回應，立即進行捐款，更呼籲同事齊心伸出援手，同事每捐一元，集團旗下「美聯慈善基金」亦會捐出同樣數目。同事慷慨解囊，熱烈回應，最後合共捐出近一百六十萬港元予救世軍及香港明愛，為受災害影響的家庭略盡綿力，展現港人守望相助精神。集團持續履行社會責任，屢獲嘉許，已經連續第二十二年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌表揚。



參加「2025心連心慈善步行」 籌十萬善款惠澤病童

美聯精英會連續第二年支持兒童心臟基金會舉辦的「2025心連心慈善步行」，一眾精英會會員鼎力支持，共籌得善款港幣十萬元，全數用以幫助患有先天性心臟病的兒童及其家庭，充分展現美聯精英關愛社群的企業精神。是次慈善步行活動於太平山頂舉行，沿著景色怡人的夏力道至盧吉道步行約三公里。現場設嘉年華會、舞台表演及各式攤位遊戲，讓參加的家庭及人士在投身善舉之餘，亦能享受週末時光。



支持學校起動計劃 任「趁墟做老闆」嘉賓

集團作為「學校起動」計劃的長期合作夥伴，派出代表擔任「趁墟做老闆」，先是出任「專業培訓工作坊」的主講嘉賓，將深厚的職場實戰營銷技巧及營運心得，轉化為學生成長的養分，助力學子在商業世界中茁壯成長。又出席活動的閉幕禮，見證著香港新生代發揮無限創意與拚搏精神。



全力支持「恒基X博愛中環海濱慈善跑」

集團多年來一直積極履行企業社會責任，全力支持「恒基X博愛中環海濱慈善跑」，透過美聯慈善基金捐款贊助，亦動員精英團隊身體力行，響應慈善跑，以支持「博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍項目」及「大埔火災重建及支援項目」。來自集團前線與後勤部門的十位精英組隊參與「10公里企業及團體組」賽事，上下一心，響應善舉！



連續第二年辦「親子同賞夏日好戲」

美聯精英會秉持「取諸社會，用諸社會」理念，積極參與各類社會關懷活動，再度攜手英皇地產及英皇慈善基金，連續第二年舉辦「親子同賞夏日好戲」電影欣賞會，在防止虐待兒童會的協助下，邀請近百位基層兒童及其家長一同欣賞大熱動畫電影，共度溫馨時光。



連續十年榮獲「開心工作間」標誌

美聯一向「以人為本」，關顧員工，並致力為員工打造愉快的工作環境，已連續十年榮獲由香港提升快樂指數基金主辦的「開心工作間」標誌，並評選為「開心企業」，作為對美聯積極推動和諧共融工作文化的肯定。



榮獲《好僱主約章》

集團重視人才培育，以員工為本，向受各界肯定，因而榮獲勞工處頒發《好僱主約章》嘉許。是次《好僱主約章》以「家•職平衡，與你同行」為主題，重點鼓勵及嘉許僱主支援僱員照顧家庭的需要，實行靈活及多元化的家庭友善僱傭措施，協助減輕僱員照顧家庭的壓力，擴大家庭友善文化在職場的影響力，達致勞資雙贏。



企業社會責任報告

「人才發展計劃」培育精英

集團一向重視人才培訓，秉持「以人為本、育人為才」的理念，致力為不同職能員工提供系統化的學習及成長機會。年內推出一系列專業發展課程，課程包括「星級導師計劃」、「飛虎計劃」及「Professional Talent Unit (PTU) 計劃」，分別針對不同崗位特質進行專項培訓，涵蓋管理、營運及溝通技巧等範疇，為前線與後勤精英度身設計多層次的培訓計劃，全面提升專業水平與團隊效能。



攜手社區夥伴 助中學生探索職涯

集團致力為社會棟樑提供成長平台，與屯門民政事務處、「學校起動計劃」及青少年發展企業聯盟 (CDIA) 攜手合作，為中學生打造別開生面的職業探索體驗，透過實習與角色扮演等方式，協助年輕學子拓展視野，親身感受職場真實面貌。同學們於實習期間，親身參與後勤部門的日常運作，從中學習到基礎工作知識，加強溝通、解難等關鍵職場技能。



支持「探訪老友記」送暖

美聯精英會舉辦「探訪老友記」的社區關懷活動，前往觀塘和樂邨探訪區內長者，透過傾談與陪伴為「老友記」帶來歡樂與溫暖。活動受訪的長者平均年齡超過八十歲，其中最年長的一位更達百歲高齡。「老友記」們熱情招待義工，分享過往的生活點滴、年輕時的趣事及與家人的珍貴回憶。活動中一位婆婆皮膚保養得宜，更與義工們分享護膚秘訣，現場笑聲不斷，洋溢溫馨氛圍。



勇奪「登山善行2025」七公里團體賽冠軍

美聯物業精英隊於善寧會主辦的年度慈善活動「登山善行2025」中，憑藉出色體能、默契合作及堅毅精神，成功擊敗多支參賽隊伍，勇奪七公里團體賽冠軍。獲獎精英健兒獲邀出席頒獎典禮，接受由大會頒發的紀念獎座。是次的賽道全程約7公里，途經多段陡坡與濕滑路面，對體能與意志力均構成挑戰。美聯精英隊全員保持穩定節奏，互相鼓勵與扶持，充分實踐「3-Fit精神」，最終以優異表現完成賽事並奪冠。



攜手「廚尊」辦「一人一飯盒」活動

美聯精英會成員與社會企業餐廳「廚尊」合作，親手製作並派發餐盒予低收入家庭、露宿者及殘障人士等弱勢群體，為他們送上溫暖與關懷。精英會還向「廚尊」旗下的「孺尊」捐贈書籍，為有需要人士提供書本，同時為殘疾子女的母親或單親媽媽創造就業機會。連串活動體現精英會對社會弱勢群體的多方位支持，通過公益行動凝聚團隊力量，傳遞正能量。



響應環保節能 屢獲各界嘉許

集團重視保護環境，全力推動可持續發展，因而榮獲多個獎項，包括獲環境運動委員會認證為「香港綠色機構」，並頒發「減廢證書(卓越級別)」及「節能證書(良好級別)」，以及由國際標準化組織頒發之「ISO 14064-1:2018」溫室氣體排放盤查證書，表揚集團在保護環境方面的貢獻。



企業社會責任報告

連續十一年榮獲「友商有良」嘉許

美聯秉承關愛的企業精神及「育人為才」的理念，積極提供實習及就業機會予學生，助他們累積工作經驗，亦提供完善培訓及課程，協助提升學生在市場上的競爭力。為表揚美聯在培育行業人才上的持續努力，因而連續第十一年榮獲由香港中小型企業總商會主辦的「友商有良」嘉許。



促進員工身心健康 榮獲《企業「一」起動》嘉許

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



擔任「求職實用工作坊」主講嘉賓

集團積極履行企業社會責任，致力培育下一代人才。作為教育局「商校合作計劃」的合作夥伴，獲邀出席香港華人基督教聯會真道書院舉辦的「求職實用工作坊」職前講座，作為主講嘉賓，助學生深入了解行業生態與實務運作，幫助他們更清晰地勾勒出未來職業藍圖。



環境、社會及管治報告

關於本報告

報告準則

本公司欣然發佈其環境、社會及管治報告，本報告根據上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治報告守則」)編製。

匯報原則

本報告根據環境、社會及管治報告守則所載四項匯報原則編製：

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

報告範圍及界限

除內文另有所指外，本報告涵蓋自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日的期間。報告內容涵蓋我們於香港就美聯物業及香港置業的住宅物業代理服務在環境、社會及管治方面的表現及措施。

與上一報告年度相比，本報告的報告範圍及界限無重大改變。

回饋機制

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

我們的環境、社會及管治的管理

環境、社會及管治的管理

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

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、社會及管治考慮因素納入主要業務決策內。董事會對制定及監督我們的環境、社會及管治的策略、報告及監察環境、社會及管治問題的管理方法負上最終責任。

董事會定期評估及確定與環境、社會及管治相關的風險(包括氣候相關風險)，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任的模式經營業務，同時為股東創造豐厚的回報。

環境、社會及管治的治理

為了將可持續發展更有系統地融入本集團的營運，我們已制定可持續發展的管治架構，以有序地協調及監督環境、社會及管治措施。董事會作為本集團環境、社會及管治管理的管理者，通過制定目標及指標並定期審查績效，對環境、社會及管治相關事宜的表現負上最終責任。董事會對風險管理框架及可持續發展戰略進行監督，以實現長期的可持續發展目標，並在各個層面促進可持續發展文化。

董事會全面負責監督可能影響本集團策略、營運和長期韌性的氣候相關風險及機會。氣候相關事項已納入董事會的常規風險監督流程，並會就新興氣候趨勢、監管發展及情境分析結果向董事會提供最新資訊。

於報告年度，本公司委聘獨立第三方顧問進行氣候相關風險及機遇評估，當中包括符合香港交易及結算所有限公司(香港交易所)環境、社會及管治報告框架及國際氣候科學框架的定性情境分析。管理層統籌該項評估，評估已識別風險的潛在發生時間及嚴重程度，並向董事會呈報主要調查結果，作為本集團風險管理框架的一部分。

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

我們的環境、社會及管治的管理(續)

環境、社會及管治治理架構



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)等適用法律及規例，並已制定內部政策及管控機制，藉此加強管理措施及防止不當及不道德行為。本集團已知會員工有關賄賂及貪污的預防措施，包括收受及提供利益的指引。董事亦可獲得該等反貪污材料。作為預防措施之一，員工亦須提供利益衝突聲明。員工手冊中已訂明有關反貪污及利益衝突的詳細政策及指引。

本集團致力為前線及後勤員工提供培訓，確保透徹了解地產代理行業的操守守則及監管規定。我們深知維持高標準的行為準則及合規性對維繫客戶及其他持份者的信任至關重要性。我們的培訓計劃旨在使員工掌握必要的知識和技能，以恪守規範及維持我們作為值得信賴機構的聲譽，令客戶受惠。我們提供的培訓涵蓋商業道德議題，如操守守則、反洗黑錢、歧視條例及保障個人資料。此外，我們已為前線及後勤員工安排培訓，務求提高員工對實踐反貪污的意識。培訓課程涵蓋由理解反貪污法律及規例至避免於營運實務中違法等主題。

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

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

於報告年度，本集團未有發現有任何本集團成員因違反有關反貪污、賄賂、欺詐及洗黑錢的法律或規例而被定罪的情況，惟三宗涉及本集團僱員因貪污行為被定罪的已審結案件除外。

環境、社會及管治報告

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

為更深入了解持份者的期望及需求並識別重要的環境、社會及管治議題，我們於報告年度通過各種渠道與內部及外部持份者進行持續對話：

持份者組別	參與渠道
管理層及員工	<ul style="list-style-type: none"> • 全民大會 • 每月例會 • 內聯網論壇 • 內部通訊 • 員工手冊所載申訴渠道 • 問卷調查
投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 股東周年大會 • 年報及中期報告 • 公司網頁 • 投資者通訊 • 問卷調查
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商定期檢討 • 會議
顧客	<ul style="list-style-type: none"> • 社交媒體 • 公司網頁 • 問卷調查 • 客戶服務熱線 • 即時對話服務
社區夥伴／非政府組織	<ul style="list-style-type: none"> • 社區協作計劃 • 義工服務 • 臨時贊助項目
媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈 • 訪問 • 記者招待會 • 手機通訊應用程式 • 娛樂消遣活動

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

我們定期仔細識別、分析及檢討環境、社會及管治議題與我們的業務營運及持份者的相關性，務求對環境、社會及管治議題進行有效管理。有關評估有助為環境、社會及管治策略及管理方針奠定基礎。我們透過以下步驟來識別及檢討與業務營運有關的重要環境、社會及管治議題：



有關我們氣候相關風險管理的進一步資料載於本報告「我們的氣候相關披露」一節。

根據以持份者為導向的重要性評估結果，我們於報告年度內進行了行業研究及同行對標，確保環境、社會及管治議題清單對我們業務屬重要及相關，並符合行業發展及外部環境變化。於報告年度，我們已審閱重要環境、社會及管治議題清單，並確認去年識別的重要環境、社會及管治議題仍然與我們相關並適用。

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

下表列出16項重要環境、社會及管治議題及其在本報告內的相應章節。

重要議題清單	本報告相應章節
反貪污及合乎道德的業務營運	
• 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)等適用法律及規例，致力為顧客提供最優質的服務。於報告年度，概無對本集團業務、營運及財務狀況造成重大影響涉及上述法律及法規的已審結違規事件。我們已制定《產品責任政策》，列明我們對改善顧客體驗、服務可靠性、顧客健康與安全以及資料私隱的承諾。

我們借助創新科技及數碼應用，不斷利用包括即時線上對話、手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。

我們的顧客(續)

產品及服務責任(續)

本集團推出「KOL帶睇樓」及「AI•VR看房」加強數碼化服務，讓客戶透過樓盤介紹影片觀看心儀的樓盤，並讓客戶透過採用虛擬實境技術具體化視察不同裝修風格的樓盤。

我們亦通過創新科技提高不同服務的彈性，支持業務持續運作。本集團與虛擬實境(VR)服務提供商Matterport, Inc. (「Matterport」) 簽訂策略性合作協議。通過Matterport的新「數碼學生」技術，我們的客戶可隨時透過我們數碼平台上的互動立體虛擬導覽，檢視他們理想的物業，並查看房間尺寸。我們相信，我們的合作關係將加速領先技術的引進，並提高顧客的線上體驗。

此外，我們亦安排不定期的分行巡查，藉此監察服務品質並識別出任何有待改善的範疇。為了向顧客提供準確及完整的信息，本集團在產品及服務的廣告及標籤上採用了標準化程序，以符合目標市場的監管要求。我們亦致力於透過維持相關標準及規程於製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規例。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，概無對本集團業務、營運及財務狀況造成重大影響涉及上述法律及法規的已審結違規事件。

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

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

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客戶關係團隊，能熟練及有技巧地處理客戶的查詢及投訴。客戶可透過多種溝通渠道提出查詢或投訴，包括顧客熱線、電郵、信函及拜訪。收到投訴後，客戶關係團隊會作進一步調查，與相關部門通力合作，務求及時處理投訴。彼等其後制定可行的解決方案，以與投訴人士進行後續討論並達成協議。有關結果及採取的跟進行動將相應記錄在案。於報告年度，241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規例，包括《僱傭條例》(第57章)、《僱用兒童規例》(第57B章)、《僱用青年(工業)規例》(第57C章)、《僱員補償條例》(第282章)、《強制性公積金計劃條例》(第485章)、《最低工資條例》(第608章)、《職業安全及健康條例》(第509章)及有關歧視條例¹。於報告年度，我們並無發現對本集團業務、營運及財務狀況造成重大影響涉及上述法律及法規的已審結違規事件。

除了遵守法律合規性外，我們的人力資源策略以人為本，旨在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，我們定期舉辦中央專業部門全民大會，並安排答問環節，讓員工與管理層互動，進一步制定可能的方案解決所提出的問題。員工亦可透過其他溝通渠道表達意見，包括不同職級的前線及後勤員工通過電子渠道或循其他途徑參與的每月會議。我們亦設有內部申訴渠道，有關渠道已載列於員工手冊中。

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

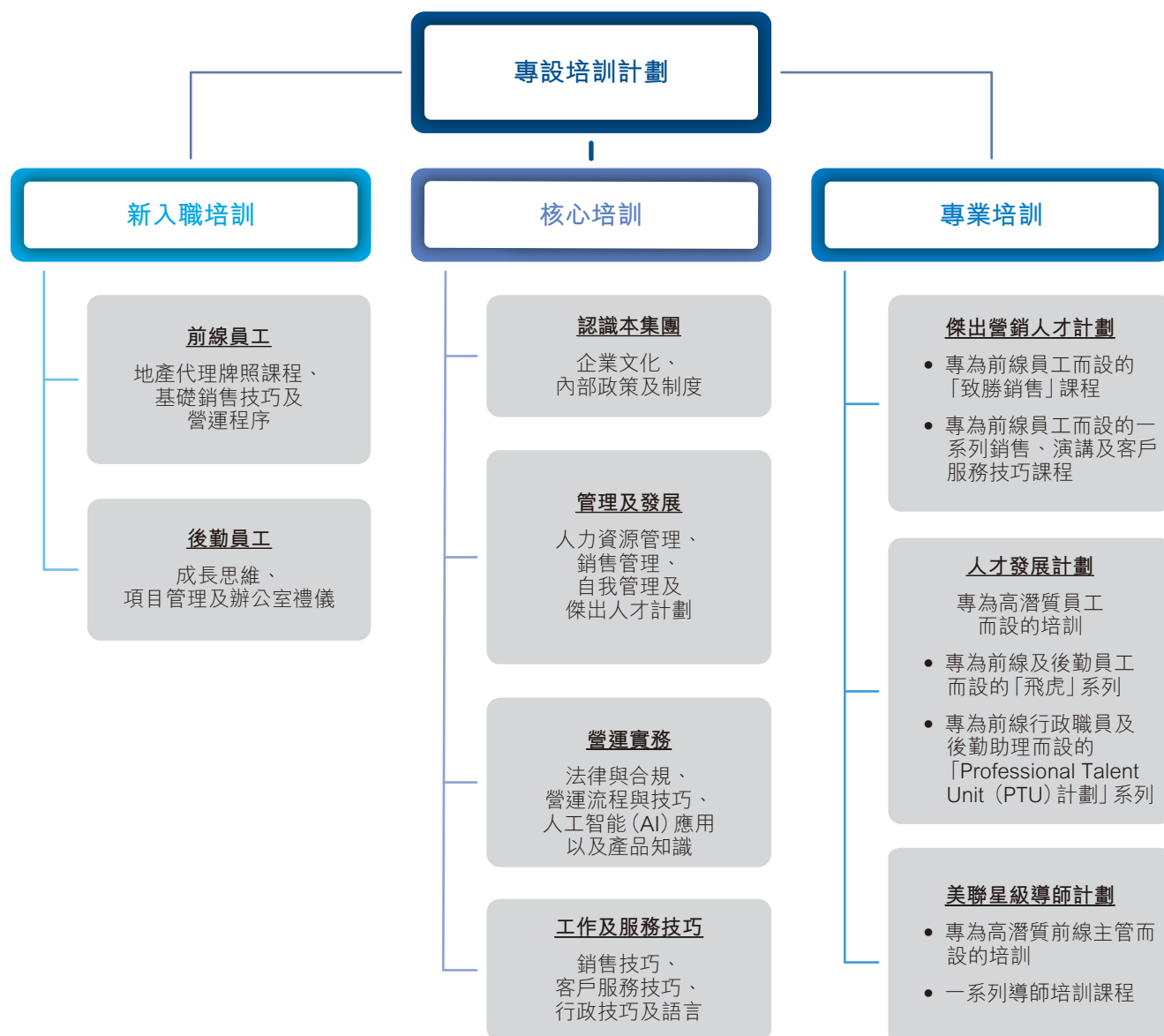
本集團致力維護人權，根據我們僱用新員工的指引嚴厲禁止僱用童工及強迫勞動。於二零二五年，我們並無在營運中發現違規情況。倘發現任何童工或強迫勞動的情況，本集團將立即停止相關合作，為受影響人士實施適當的保護及補救措施，展開調查並採取糾正行動以防止類似情況再次發生，並在適當情況下向負責部門報告。

¹ 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的人力資本，因此我們大力培育彼等，同時為其提供專業及個人發展的機會。我們設立了「美聯大學堂」為員工提供專門培訓，使彼等具有執行日常營運所需的技能及知識。培訓課程按員工的工作性質及職級制定。舉例而言，前線及後勤員工均有專為彼等而設的培訓計劃。



環境、社會及管治報告

我們的員工(續)

培訓及發展(續)

我們開發一個數碼學習管理系統，讓員工靈活地隨時隨地透過電腦或電子裝置接受培訓。為提高學習的參與度，該系統支援「一口即食」的學習方式，其中線上課程分為多條短片，以便員工更有效地理解當中內容。此外，該系統包含現場直播功能，可讓培訓人員進行實時培訓課程、與參加者互動並即時解答問題。此功能增強互動性，並促進協作學習環境。該系統更支援混合模式，集面授及線上培訓體驗於一身，迎合不同的學習喜好。整體而言，此數碼學習管理系統讓學習過程變得更簡單、更有效及方便。

我們為前線員工提供培訓的努力亦得到外部認可。本集團連續逾10年榮獲僱員再培訓局頒授「人才企業」殊榮，並獲嘉許為「Super MD」。與此同時，於二零二五年，本集團共有161間分行獲地產代理監管局頒發「地產代理商舖專業進修嘉許獎章」，在眾多地產代理公司中名列首位。我們鼓勵員工通過積極參與持續專業進修活動增加知識，本集團於二零二五年共有44間及56間分行分別獲得「地產代理商舖專業進修優越嘉許獎章—金章」及「地產代理商舖專業進修優越嘉許獎章—銀章」。

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

為鼓勵員工力求卓越，我們確立清晰的職業發展路徑。我們於員工手冊中載列晉升條件，並按員工職責及工作性質，根據其才能、工作質素、工作技能及工作態度等評估因素進行半年度及年度表現評核。員工可與主管討論評核結果，並制定來年目標。我們亦會於出現職位空缺時，根據員工的資歷、工作表現、能力及主管或管理層推薦優先考慮內部晉升。

職業健康及安全

本集團關心員工的職業健康及安全。我們於營運中遵守相關的職業健康與安全法律及規例，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規例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，務求提高彼等對可能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，我們於本公司內聯網發佈職業健康及安全訊息，並向員工提供相關資訊，提醒彼等各種辦公室及分行設備的正確使用程序，藉此加強員工教育及防止工傷事故發生。

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

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內，概無發生因工死亡的事件。

我們的環境

環境管理

我們深知我們有責任將營運對環境造成的影響降至最低。本集團嚴格遵守所有適用的環境法律及規例，包括《空氣污染管制條例》(第311章)、《水污染管制條例》(第358章)及《廢物處置條例》(第354章)。我們於《環境政策》已列明，我們會致力以更妥善形式管理環境影響，並持續將環境因素納入決策過程。在不影響我們的產品及服務質素的情況下，我們透過保護自然資源、減少能源消耗、減少並回收廢物等措施致力保護環境及減少碳足跡。

本集團主要在辦公室營運，因此硫氧化物、氮氧化物、顆粒物及其他廢氣排放不適用且被視為不重大。每年均會透過審視營運活動及排放來源來進行評估。

報告年度內，我們並無發現對本集團業務、營運及財務狀況造成重大影響涉及空氣排放、向水及土地的排放以及產生有害與無害廢物的已審結違規事件。

廢物管理

所產生廢物僅限於少量辦公室用紙及一般市政廢物，並無產生工業廢料。基於本公司以辦公室為主的營運模式及員工人數規模，所產生的廢棄物總量被視為不重大。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。本集團於報告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，亦委託一間指定的公司負責紙張回收。我們亦委託供應商回收碳粉盒，並鼓勵彼等將光管運送至由環境保護署推行的「慳電膽及光管回收計劃」下所設立的指定回收點。本集團上下業務均採用廢物管理控制程序，以便有效地識別、區分及處理有害及無害的廢物。

員工的環保意識

本集團深知改變行為模式對改善環境方面表現的重要性。我們致力提高員工的環保意識，以期改變彼等的思維方式，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查詢及建議。我們透過內聯網頁面傳遞本集團在促進環境保護方面的立場，並積極鼓勵員工在日常營運中實踐4R原則，即減少使用(Reduce)、重複使用(Reuse)、回收使用(Recycle)及替代使用(Replace)。舉例而言，我們鼓勵員工回收宣傳物資。此外，我們亦於辦公室及分行的當眼處張貼環保信息標示，不斷提醒員工關於可持續營運的重要性。

我們的氣候相關披露

在瞬息萬變的可持續發展及監管格局中，本集團始終致力於提高透明度並增強韌性。為響應環境、社會及管治報告守則及其D部分(氣候相關披露)所載加強氣候相關披露規定，本集團持續將氣候相關考慮因素融入其管治、策略及風險管理流程。以下氣候相關披露經參考環境、社會及管治報告守則D部分及國際認可框架編製，當中包括國際永續準則理事會的國際財務報告準則S2號氣候相關披露，同時亦考慮了《香港氣候行動藍圖2050》。

我們的氣候相關披露(續)

策略

氣候背景及相關性

氣候變化持續透過平均氣溫上升、極端天氣事件頻率及嚴重程度增加、降雨模式改變及海平面上升顯現。該等實際影響連同監管政策收緊及市場預期演變等轉型相關發展均為本集團的長遠業務表現帶來風險及機遇。

根據香港交易所的推薦建議，本集團採用選定氣候情境制定結構化的氣候風險與機遇評估方法。是項評估旨在：

- 識別氣候變化對財務及營運的潛在影響，及
- 為本集團的適應及緩解策略奠定基礎。

我們已識別出氣候相關風險及機遇，審視其對本集團業務模式及價值鏈的影響，並在下表評估潛在財務及非財務影響(如適用)。

情境分析及方法

評估範圍

本集團於香港的住宅物業代理服務

所應用情境

物理風險	政府間氣候變化專門委員會(IPCC)「第六次評估報告(AR6)」 共享社會經濟路徑(SSP)	SSP1-2.6情景 SSP5-8.5情景
轉型風險	綠色金融體系網絡(NGFS)長遠氣候情境	2050年淨零排放 碎片化世界
原因	<ul style="list-style-type: none"> • 參考IPCC(物理風險)及NGFS(轉型風險)制定情境。 • 所選資料來源的時間範圍與我們的策略規劃時間範圍一致，符合《巴黎協定》規定。 • 所選情境包括低溫上升(溫度上升幅度在2°C內)情境和高溫上升(溫度上升幅度超過2°C)情境，顯示在不同路徑下的主要影響差異，有助本集團識別氣候變化對財務及營運的不同影響。 	

時間範圍

短期	二零二五年至二零三零年
中期	二零三一年至二零六零年
長期	二零六零年以後
原因	經計及中國內地「3060」雙碳目標，本集團已將二零三零年及二零六零年設定為其短期、中期及長期的主要時間範圍參考基準。

評估方法

公司管理團隊評估了在不同氣候情境下氣候相關風險可能出現的最早時間及氣候相關風險對本公司的影響，評估層面為影響程度及時間範圍。

我們的氣候相關披露(續)

策略(續)

所識別氣候相關風險

物理風險		相關假設	SSP1-2.6情境(IPCC AR6)			SSP5-8.5情境(IPCC AR6)		
			二零二五年至 二零三零年	二零三一年至 二零六零年	二零六零年 以後	二零二五年至 二零三零年	二零三一年至 二零六零年	二零六零年 以後
急性風險	極端天氣事件	我們評估氣候變化可能對	●	●	●	●	●	●
慢性風險	平均氣溫上升 降雨模式改變 海平面上升	我們資產所在地造成的影響及對我們資產價值的潛在風險。	●	●	●	●	●	●

轉型風險		相關假設	2050淨零排放(NGFS)			碎片化世界(NGFS)		
			二零二五年至 二零三零年	二零三一年至 二零六零年	二零六零年 以後	二零二五年至 二零三零年	二零三一年至 二零六零年	二零六零年 以後
政策及法律風險	收緊排放法規	我們預期氣候相關政策及法律可能會導致額外碳排放稅項及合規成本。	●	●	●	●	●	●
市場風險	客戶偏好變化	我們評估客戶環境要求及市場結構變化可能會影響成本。	●	●	●	●	●	●

● 低風險 ● 中風險 ● 高風險

環境、社會及管治報告

我們的氣候相關披露(續)

策略(續)

所識別氣候相關機遇

機遇	相關假設	預期實現時間		
		二零二五年至 二零三零年	二零三一年至 二零六零年	二零六零年以後
綠色地產市場增長			★	
應用數碼及虛擬技術	我們評估本集團在向淨零排放轉型的過程中氣候相關機遇可能會實現的時間框架。	★		
優化業務模式、策略及資源分配			★	

★ 機遇實現的可能性極高

潛在財務影響

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	對價值鏈的影響	潛在財務影響
氣候相關物理風險				
急性風險	極端天氣事件	<ul style="list-style-type: none"> 減少分行的營業時間 增加分行規劃氣候適應能力的需求 	<ul style="list-style-type: none"> 分行及設備損壞 公共設施供應及分行運作中斷 	<ul style="list-style-type: none"> 維修及保養成本增加 潛在業務中斷，因此影響本集團收益 物業保險費用持續面臨上行壓力
慢性風險	平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> 前線員工面臨更高健康及安全風險 	<ul style="list-style-type: none"> 酷熱期間員工戶外工作生產力下降 冷卻系統負荷增加 	<ul style="list-style-type: none"> 電力及冷卻成本增加 維護及設備升級開支增加
	降雨模式改變	<ul style="list-style-type: none"> 高風險地區的物業需求下降 	<ul style="list-style-type: none"> 供水及分行運作中斷 	<ul style="list-style-type: none"> 維修及保養成本增加
	海平面上升	<ul style="list-style-type: none"> 沿海分行策略評估、資產規劃及適應措施的需求增加 	<ul style="list-style-type: none"> 分行及設備受損 	<ul style="list-style-type: none"> 防護措施的資本開支增加 物業保險費用持續面臨上行壓力

我們的氣候相關披露(續)

策略(續)

潛在財務影響(續)

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	對價值鏈的影響	潛在財務影響
氣候相關轉型風險				
政策及法律 風險	收緊排放法規	<ul style="list-style-type: none"> 更嚴格合規規定 轉向低碳營運 	<ul style="list-style-type: none"> 額外碳排放評估和報告 對合規供應商的依賴加劇 	<ul style="list-style-type: none"> 合規及營運成本增加 設備升級的資本開支增加
市場風險	客戶偏好變化	<ul style="list-style-type: none"> 對綠色及可持續發展物業的需求增加 	<ul style="list-style-type: none"> 物業設計及管理標準提高 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本上升轉向客戶需求重塑 可能流失租戶或買家 可能對銷量及市場份額造成影響

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	對價值鏈的影響	潛在財務影響
產品及服務	綠色地產市場增長	<ul style="list-style-type: none"> 提升物業組合的差異化優勢 更重視綠色認證物業 	<ul style="list-style-type: none"> 與綠色發展商及業主緊密合作 加強推廣物業的可持續發展特色 	<ul style="list-style-type: none"> 開拓新收益來源，提升綠色物業的交易量 潛在的溢價定價機遇
技術	應用數碼及虛擬技術	<ul style="list-style-type: none"> 拓展數碼及虛擬物業服務 減少對實地看房的依賴 	<ul style="list-style-type: none"> 整合虛擬看房及數碼平台 提高內部工作流程自動化程度 	<ul style="list-style-type: none"> 降低分行營運及交易成本 擴大客戶覆蓋範圍及潛在客戶開發
資源效率	優化業務模式、策略及資源分配	<ul style="list-style-type: none"> 加強供應商及合作夥伴管理 	<ul style="list-style-type: none"> 引入以可持續發展為基礎的供應商篩選機制 提升採購及資源分配流程 	<ul style="list-style-type: none"> 通過提升效率節省長期成本 更有效運用營運資源

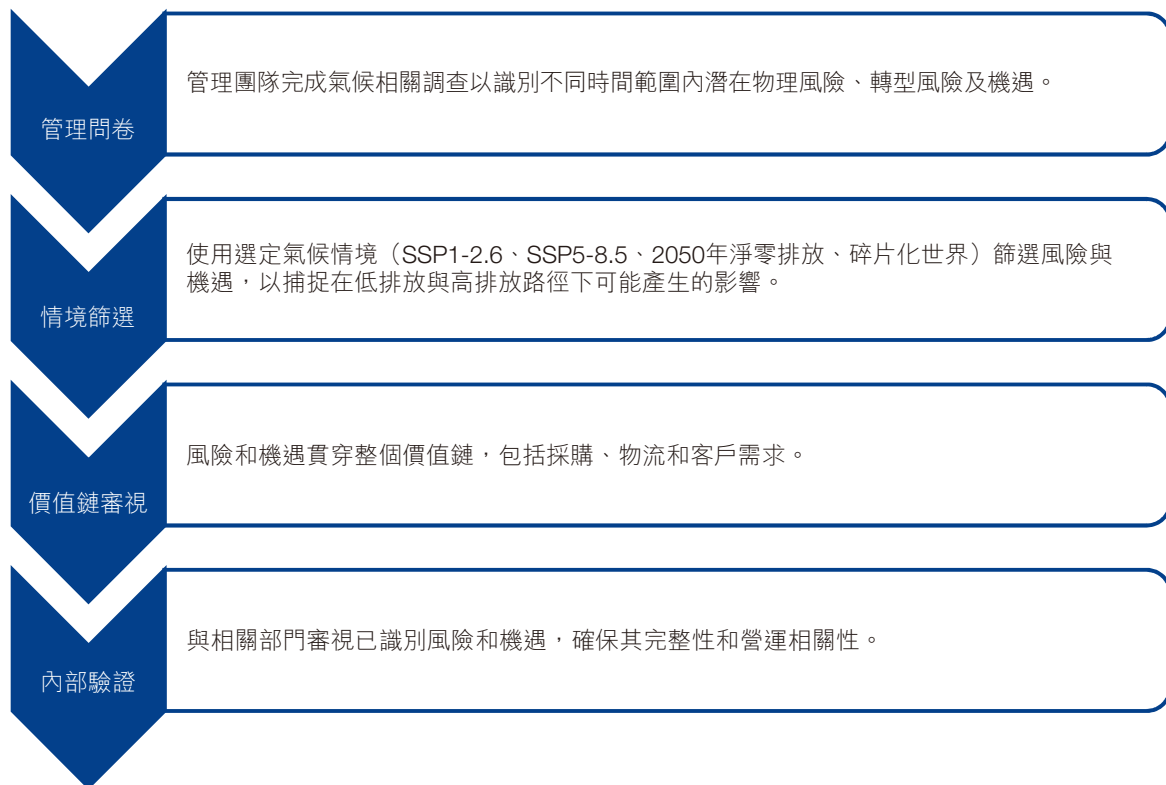
我們的氣候相關披露(續)

風險管理

本集團深知，氣候變化既帶來風險，亦蘊含機遇，可能會影響其營運、供應鏈及長期競爭力。其中包括轉型風險、物理風險及潛在氣候相關機遇。為應對該等風險並把握潛在機遇，本集團已將氣候考慮因素納入其風險管理框架。

風險及機遇識別流程

本集團透過符合其風險管理框架的結構化流程來識別氣候相關風險及機遇。主要步驟包括：



我們的氣候相關披露(續)

風險管理(續)

緩解措施

本集團已制定緩解措施以應對在評估中識別的重大氣候相關風險。下表概述為加強營運韌性及支持本集團應對轉型而採取的主要行動。

氣候相關物理風險	措施
極端天氣事件	<ul style="list-style-type: none"> 本集團持續評估極端天氣及其他氣候相關干擾對其營運的影響，並採取相應的改善措施以維持業務持續運作。董事會亦監察相關風險，並加強預防措施以提升氣候應變能力。
海平面上升	
降雨模式改變	
平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> 本集團已在辦公室及分行安裝空調系統、LED照明及隔熱窗膜等節能設備，以提高能源效率並在高溫下維持營運表現。能源消耗估計將減少20%至30%。 本集團亦在所有辦公室及分行的設備上安裝節能系統及計時器，以控制運作時間。
氣候相關轉型風險	措施
收緊排放法規	<ul style="list-style-type: none"> 本集團通過根據ISO 14064-1:2018標準編製經外部核實的年度溫室氣體排放報告來監察其溫室氣體排放，並實施排放控制、節能和提高能源效率的措施以加強排放管理，例如鼓勵員工儘可能以電話、視像會議及其他線上通訊工具等替代方案代替商務差旅，從而減少空氣污染和溫室氣體排放。
客戶偏好變化	<ul style="list-style-type: none"> 本集團正在採取措施落實可持續發展目標，並實施碳排放管理及節能措施，以支持持分者和客戶對可持續發展日益演變的期望。

本集團深知氣候變化亦可能會帶來潛在商機。目前，本集團仍在因應其業務發展、營運需求及市況考慮採取適當措施應對氣候相關機遇。下表載列本集團目前在掌握潛在氣候相關機遇所考慮的領域。

氣候相關機遇	措施
綠色地產市場增長	<ul style="list-style-type: none"> 本集團正考慮更密切關注市場對更環保及更具能源效益物業的需求，並探索機遇令其業務切合相關市場趨勢。
應用數碼及虛擬技術	<ul style="list-style-type: none"> 本集團正考慮進一步採用數碼工具及虛擬通訊方式來提升營運效率及優化資源運用。
優化業務模式、策略及資源分配	<ul style="list-style-type: none"> 本集團正考慮將氣候相關因素納入其業務規劃及營運管理，以支持策略及資源優化。

於報告年度，本公司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付出的努力。

我們的氣候相關披露(續)

指標與目標

溫室氣體排放

本集團深知溫室氣體排放是氣候變化的關鍵驅動因素，亦是評估氣候相關風險與機遇的重要指標。根據環境、社會及管治報告守則及國際永續準則理事會的國際財務報告準則S2號氣候相關披露，本集團參考溫室氣體盤查議定書計量及監察其溫室氣體排放。本集團的溫室氣體排放指標目前包括：

- 範圍一溫室氣體排放及
- 範圍二溫室氣體排放

就範圍三溫室氣體排放而言，本集團承認價值鏈中的其他間接排放可能與其整體氣候影響相關。然而，由於收集數據頗為複雜，在價值鏈合作夥伴中所獲得的數據存在差異及需要建立適當方法，於本報告期間內尚未披露範圍三溫室氣體排放。

詳細的溫室氣體排放數據載於本報告「環境表現數據表」一節。

排放目標

本集團致力逐步加強其溫室氣體排放管理，以支持全球及本地的氣候行動。在披露範圍一及範圍二排放的基礎上，本集團目前專注於維持數據質量及在營運中提升能源效益，從而加強管理與耗電相關的間接排放。

本集團定期監察其溫室氣體排放表現，並在持續進行的可持續發展及風險管理流程中檢討相關指標及管理方法。隨著本集團的溫室氣體數據基礎、數據收集方法及內部監控不斷完善，經考慮其營運特點、業務發展需要及外部政策環境，本集團將繼續審視制定減碳目標的適當性。該等工作將有助於本集團在未來的報告期間內持續提升其溫室氣體排放管理及相關披露。

環境表現數據表

	單位	二零二五年表現	二零二四年表現
能源消耗			
總耗電量 ³	千瓦時	5,316,498	5,565,634
能源密度	千兆焦耳／每名員工	4.23	4.60
溫室氣體排放¹			
直接溫室氣體排放(範圍一) ²	噸二氧化碳當量(tCO ₂ e)	0	0
間接溫室氣體排放(範圍二，基於位置計量) ³	tCO ₂ e	2,314	2,555
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	0.51	0.59
耗水量⁴			
總耗水量	立方米(m ³)	2,513	3,165
耗水密度	m ³ ／每名員工	0.56	0.73
廢物管理⁵			
棄置光管	件	1,111	1,269
棄置電器／零件 ⁶	件	0	0
回收電器／零件 ⁶	件	781	220
回收紙張	公斤	4,963	5,851

附註：

- 溫室氣體排放量乃根據香港特別行政區環境保護署發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。我們亦於計算溫室氣體排放量時分別參考《政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告》的全球暖化潛勢系數，以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司與香港中華煤氣有限公司的排放因子。
- 直接溫室氣體排放(範圍一)源自總部飲水機的製冷劑消耗。我們的辦公室及分行的製冷劑消耗並不重大，因此未有就其收集數據進行披露。
- 間接溫室氣體排放(範圍二，基於位置計量)源自我們位於香港的總部及分行所消耗的外購電力。
- 耗水量只涵蓋分行營運。總部的耗水量並不重大，因此未有就其收集數據進行披露。二零二四年的耗水量高於二零二五年的耗水量，原因為二零二四年其中一間分行的牆內水管滲漏所致。
- 辦公室及分行並無處置大量無害廢物，因此未有就其收集數據進行披露。
- 由於系統更新，本集團回收硬件數量有所增加。

環境、社會及管治報告

我們的供應鏈

我們的供應鏈概覽

本集團於報告年度內與131間供應商合作以支持日常營運。我們的主要供應商包括提供清潔、保險、保安及運輸服務、辦公設備以及印刷品的公司。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。於二零二五年，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規例，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經營業務的嚴格標準。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之一。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。我們現有的一些供應商已獲得多項環境管理及社會責任的國際認證。選定供應商須接受持續監督及年度評估，以確保品質。

我們盡可能採購環保的產品及服務，致力將日常營運對環境影響降到最低，盡可能減少對環境及人類健康的不利影響。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

我們的業務與我們營運所在社區緊密相連，故本集團一直投入大量精力回饋社區。通過充實我們的社區，我們助其茁壯成長。即使在艱難的時刻，我們亦積極改善社區的福祉。我們分配資源為社區內不同的社會群體服務。我們與多個組織合作，致力為社區創造長期價值，與社區共同成長，共享更美好的未來。

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

我們的社區(續)

我們的社區投資(續)

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

於報告年度，本集團捐贈了港幣936,000元，並提供約219小時的義工服務幫助有需要的人士，當中包括向救世軍捐贈超過港幣100萬元以支援受大埔火災影響的居民。因此，我們連續20多年榮獲香港社會服務聯會的「商界展關懷」標誌，以表彰我們在支持及關懷社區方面的貢獻。

關愛本地長者

本地長者為我們參與社區活動的主要受益者之一。本集團贊助並支持各種義工活動，包括基督教家庭服務中心所舉辦的探訪長者活動。我們一直希望為長者創造美好及難忘的回憶。

培育青少年

年輕一代是未來的領導者及創新者。因此，我們熱衷於通過不同的接觸機會及發展計劃來激勵年輕人，釋放彼等的潛力。本集團每年致力於為本地學生及畢業生提供實習及就業機會，幫助新一代積累工作經驗，為彼等未來的職業發展做好準備。

本集團自二零一四年起支持「學校起動」計劃，為學校提供全面支持。我們參與了「職場體驗計劃2025」，透過開展實習協助中學生練習面試技巧，並加深對地產代理行業的了解，亦參與「趁墟做老闆」，讓學生獲得商業規劃的實戰經驗。

關懷病患

本集團一直熱衷於慈善事業，並全額贊助二十位健兒參與「渣打香港馬拉松」，參賽項目涵蓋全馬拉松、半馬拉松及十公里賽事，彰顯團隊多元參與的熱情。本集團亦參加兒童心臟基金會舉辦的「2025心連心慈善步行」，為患有先天性心臟病的兒童籌集善款，提高公眾對心臟健康的認識。

社會表現數據表

	單位	二零二五年表現	二零二四年表現
僱員概況¹			
僱員總數 ²	人數	4,522	4,351
按僱傭類別劃分的僱員總數			
全職	人數	4,352	4,144
兼職	人數	170	207
按性別劃分的僱員總數 ³			
男性	人數	2,296	2,250
女性	人數	2,056	1,894
按年齡組別劃分的僱員總數 ³			
18–29歲	人數	386	396
30–50歲	人數	2,373	2,245
50歲以上	人數	1,593	1,503
按地區劃分的僱員總數 ³			
香港	人數	4,352	4,144
僱員流失比率			
總僱員流失比率 ⁴	%	24%	30%
		(前線：25%)	(前線：31%)
		(後勤：14%)	(後勤：17%)
按性別劃分的僱員流失比率 ⁴			
男性	%	23%	27%
女性	%	26%	34%
按年齡組別劃分的僱員流失比率 ⁴			
18–29歲	%	39%	47%
30–50歲	%	20%	27%
50歲以上	%	26%	31%
按地區劃分的僱員流失比率 ⁴			
香港	%	24%	30%

附註：

- 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。
- 僱員總數包括本公司的高級管理層。
- 在性別、年齡組別及地區的分類中，僅計算全職僱員。
- 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	二零二五年表現	二零二四年表現
發展及培訓			
受訓僱員總數 ⁵	人數	4,517	4,879
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	52%	52%
女性	%	48%	48%
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
一般員工	%	88%	88%
經理	%	10%	10%
管理層	%	2%	2%
按性別劃分的僱員人均培訓時數			
男性	時數／每名員工	13.35	12.25
女性	時數／每名員工	15.42	13.86
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	14.56	12.95
經理	時數／每名員工	13.18	13.91
管理層	時數／每名員工	10.98	11.85
職業健康及安全			
因工傷損失的天數 ⁶	天數	748	457
工作傷亡	人數	無—過去三年內(包括報告年度(二零二五年))各年度未有發生工作傷亡。	
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	131	136

附註：

5 受訓僱員總數包括報告年度內離開本集團的僱員。

6 損失天數乃根據僱員因工傷不能上班的天數總和計算得出。於二零二五年損失天數增加的主要原因為二零二五年有四宗個案，當中每宗個案均錄得超過100天的損失日數。

我們的環境、社會及管治獎項

環境表現獎項

頒發機構	獎項及認可
香港綠色機構認證	香港綠色機構 節能證書－良好級別 減廢證書－卓越級別
環境及生態局	戶外燈光約章 － 175間分行獲得鑽石獎

企業社會責任獎項

頒發機構	獎項及認可
勞工處	好僱主約章 「為你『家』『友』好僱主」標誌
香港提升快樂指數基金	2025年開心工作間推廣計劃 － 「開心企業」
香港社會服務聯會	連續20年或以上獲頒「商界展關懷」標誌
香港中小型企業總商會	2025年度「友商有良」嘉許計劃 － 卓越企業嘉許
凝動香港體育基金	《企業「一」起動》嘉許

附錄：內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
A. 環境			
層面A1排放物			
一般披露		環境管理	46
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	廢氣排放對本集團業務而言並不重要。	不適用
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。	環境表現數據表	54
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。	環境表現數據表	54
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。	我們的氣候相關披露 — 風險管理 — 指標與目標	52-53
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	46
層面A2資源使用			
一般披露		環境管理	46
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。	環境表現數據表	54
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現數據表	54
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的氣候相關披露 — 風險管理 — 指標與目標	52-53
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	耗水對本集團業務營運而言並不重要。	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。	本集團業務不需使用製成品包裝材料。	不適用
層面A3環境及天然資源			
一般披露		環境管理	46
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	46

附錄：內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1僱傭			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	43
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	57-58
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	57-58
層面B2健康與安全			
一般披露		職業健康及安全	45
關鍵績效指標B.2.1	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	57-58
關鍵績效指標B.2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現數據表	57-58
關鍵績效指標B.2.3	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	45
層面B3發展及培訓			
一般披露		培訓及發展	44-45
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	57-58
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	57-58
層面B4勞工準則			
一般披露		僱傭政策及勞工準則	43
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	43
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	43

附錄：內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考／備註	頁數
營運慣例			
層面B5供應鏈管理			
一般披露		挑選及監察供應商	55
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	57-58
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	55
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	55
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	55
層面B6產品責任			
一般披露		產品及服務責任	41-42
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	42
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	41-42
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	41-42
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	42
層面B7反貪污			
一般披露		合乎道德的業務營運	38
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	38
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	38
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	38
社區			
層面B8社區投資			
一般披露		我們的社區投資	55-56
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	55-56
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	55-56

附錄：內容索引(續)

環境、社會及管治報告守則D部分(氣候相關披露)		參考/備註	頁數
(I) 管治			
19.	(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。	我們的環境、社會及管治的管理 — 環境、社會及管治的治理	37
	(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色		
(II) 策略			
20.	氣候相關風險和機遇	(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇	我們的氣候相關披露 — 策略
		(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險	
		(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)	
		(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鈎	

附錄：內容索引(續)

環境、社會及管治報告守則D部分(氣候相關披露)		參考／備註	頁數
21. 業務模式和價值鏈	(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響	我們的氣候相關披露 — 策略	47-50
	(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。	本集團已在「對業務模式的影響」、「對價值鏈的影響」及「潛在財務影響」下提供定性披露。目前，本集團尚未在其業務模式及價值鏈中對氣候相關風險及機遇的實際影響或集中程度進行詳盡評估。	
22. 策略和決策	(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標	我們的氣候相關披露 — 策略 由於本集團於報告期間內仍在制定其氣候相關風險和機遇的管理框架，故相關策略、決策及資源分配機制的評估尚未完全確立。因此，本報告期間內未能提供有關是項事宜的全面披露。隨著本集團的管理系統及數據基礎日趨完善，相關披露將會逐步加強。	47-50
	(b) 有關發行人當前及將來計劃在其策略和決策中為所採取和將要採取的行動提供資源以應對氣候相關風險和機遇		
23. 策略和決策	有關先前報告期間內所披露計劃進度的資料	不適用	

附錄：內容索引(續)

環境、社會及管治報告守則D部分(氣候相關披露)		參考/備註	頁數
24. 財務狀況、財務表現及現金流量－當前財務影響	(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量	我們的氣候相關披露－策略	47-50
	(b) 當存在將導致下一年度報告期間相關財務報表中所呈報資產和負債賬面值發生重要調整的重大風險時，基於該等資產和負債影響發行人於報告期間的財務狀況、財務表現及現金流量所識別的氣候相關風險和機遇	本集團目前就氣候相關風險和機遇的財務影響提供定性資料，惟尚未建立模式以量化其對財務狀況、財務表現及現金流量的潛在影響。基於目前可得數據，尚未識別須對下一財政年度財務報表作出重大調整的氣候相關因素。隨著氣候相關財務分析日趨完善，本集團將會逐步提升其能力、系統及相關披露。	
25. 財務狀況、財務表現及現金流量－預期財務影響	(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化	我們的環境、社會及管治的管理－環境、社會及管治的治理	37
	(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化		
26. 氣候韌性	(a) 發行人於報告日期對其氣候韌性的評估	我們的氣候相關披露－策略	47-50
	(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析	我們的環境、社會及管治的管理－環境、社會及管治的治理 我們的氣候相關披露－策略	37 47-50

附錄：內容索引(續)

環境、社會及管治報告守則D部分(氣候相關披露)	參考/備註	頁數
(III) 風險管理		
27. (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策	我們的氣候相關披露 — 風險管理	51-52
(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)	我們的氣候相關披露 — 風險管理	51-52
(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何	我們的氣候相關披露 — 風險管理 本集團正逐步就識別、評估氣候相關風險和機遇、釐定當中輕重緩急並保持監察的流程納入其整體風險管理框架。	51-52
(IV) 指標及目標		
28-29. 溫室氣體排放	我們的氣候相關披露 — 指標及目標	53
	環境表現數據表	54
	本集團目前披露其範圍一及範圍二溫室氣體排放。由於範圍三排放涉及整個價值鏈的數據，故在數據可得性及一致性方面仍存在挑戰。本集團尚未全面披露範圍三排放，並將逐步推進相關識別及盤查工作。	
30. 氣候相關轉型風險	目前，由於內部資源及數據系統的限制，本集團尚未就面臨氣候相關風險或機遇的資產或業務活動或相關資本分配提供量化披露。相關資料目前僅以定性基準披露。	
31. 氣候相關物理風險		
32. 氣候相關機遇		

附錄：內容索引(續)

環境、社會及管治報告守則D部分(氣候相關披露)	參考／備註	頁數
33. 資本運用	截至報告期末，本集團尚未單獨識別或披露氣候相關的資本開支、融資或投資，亦未建立內部碳定價機制或將氣候相關表現與薪酬掛鉤。本集團將隨著資源及系統的發展逐步加強相關追蹤及披露。	
34. 內部碳定價	截至報告期末，本集團尚未單獨識別或披露氣候相關的資本開支、融資或投資，亦未建立內部碳定價機制或將氣候相關表現與薪酬掛鉤。本集團將隨著資源及系統的發展逐步加強相關追蹤及披露。	
35. 薪酬	本集團尚未將特定氣候相關績效指標正式納入高級管理層的薪酬政策。本集團將繼續評估進一步將氣候相關表現納入薪酬考慮因素的可行性，並將於適當時候加強相關披露。	
36. 行業指標	範圍一及範圍二溫室氣體排放已於「溫室氣體排放」下作為跨行業氣候指標予以披露。本集團正在評估行業指標對其業務的適用性，並將於適當時候加強披露。	53
37-40. 氣候相關目標	本集團尚未制定正式氣候相關或淨零排放目標，故現階段尚未界定中期里程碑。隨著本集團的管理方針、數據基礎及能力不斷提升，本集團將逐步考慮制定相關目標。於報告期間內，本集團並無使用碳信用來抵銷其排放量。	

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司及合營企業之業務載於綜合財務報表附註36。

本集團按經營分部劃分之截至二零二五年十二月三十一日止年度之表現分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第90頁之綜合收益表。

董事會建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 6.0 港仙(二零二四年：無)，及為慶祝本公司上市 30 周年的特別股息每股普通股 3.0 港仙(二零二四年：無)，合共每股本公司普通股 9.0 港仙(二零二四年：無)(「末期股息及特別股息」)，總額約為港幣 64,521,000 元(二零二四年：無)。

末期股息及特別股息有待本公司於二零二六年六月八日(星期一)的應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上獲股東批准，並預期將於二零二六年六月二十九日(星期一)派發予於二零二六年六月十二日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

股息政策

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

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

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之資格之記錄日期為二零二六年六月八日(星期一)。本公司將於二零二六年六月三日(星期三)至二零二六年六月八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票，必須於二零二六年六月二日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。

為釐定享有末期股息及特別股息之權利之記錄日期為二零二六年六月十二日(星期五)。本公司將於二零二六年六月十二日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，並將不會辦理股份過戶登記。為符合享有末期股息及特別股息之資格，所有填妥之過戶表格連同相關股票，必須於二零二六年六月十一日(星期四)下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。

董事會報告

業務審視

本集團業務之中肯審視、自財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第9頁至第11頁之主席報告、第12頁至第13頁之策略回顧與規劃及第82頁至第84頁之管理層討論及分析。關於本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第9頁至第11頁之主席報告及第107頁至第115頁之綜合財務報表附註4。運用財務關鍵績效指標進行的分析載於本年報第82頁至第84頁之管理層討論及分析。有關本集團環境(包括氣候相關)政策及表現之討論載於本年報第36頁至第67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，本集團與其主要持份者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。

與主要持份者的關係

本集團與其主要持份者(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持份者，致力提供全面且高質素的客戶服務。

股東

本集團致力透過穩健及有效之企業管治常規和程序提升股東價值及保障股東權益。有關企業管治常規及程序的進一步討論載於本年報第17頁至第29頁之企業管治報告。

遵守相關法律及規例的情況

由於本集團的主要業務之一為提供地產代理服務，因此本集團謹慎遵守地產代理條例及一手住宅物業銷售條例的規定。本集團致力遵守個人資料(私隱)條例的規定及個人資料私隱專員公署發出的指引。為確保遵守適用法律及規例，本集團定期為其員工安排培訓課程，亦不時向其員工發出指引及內部通告。

董事會報告

遵守相關法律及規例的情況(續)

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

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零二五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26及附註35。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共港幣936,000元(二零二四年：港幣807,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第159頁。

股本

本公司於年內股本之詳情載於綜合財務報表附註25。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之條文，而百慕達適用法律對該等權利並無限制。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備為港幣291,062,000元(二零二四年：港幣288,595,000元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第160頁。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二五年一月，本公司在聯交所購回合共190,000股本公司股份，總代價為港幣156,800元。購回股份獲董事會批准以提高股東價值及本公司資產淨值及／或其每股收益。所購回股份的詳情如下：

購回月份	所購回股份數目	已付每股價格		總代價 (港幣元)
		最高價 (港幣元)	最低價 (港幣元)	
二零二五年一月	190,000	0.83	0.82	156,800

所購回股份於二零二五年二月二十六日被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括銷售上市規則所界定之任何庫存股份(如有))。

董事會

於截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之在任董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

施嘉明先生(首席財務官)

黃子華先生(自二零二五年四月一日起辭任)

獨立非執行董事

何君達先生

孫德釗先生

陳念良先生

根據本公司之公司細則第87條，黃靜怡女士及何君達先生須於本公司應屆股東周年大會上輪值退任，惟均符合資格並願意重選連任。

本公司已接獲所有獨立非執行董事有關彼等獨立性之周年確認，並認為根據上市規則第3.13條所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

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

獲准許的彌償條文

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

與股份掛鈎協議

除本公司之購股權計劃外，本公司於年內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之與股份掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，且於年底時亦無協議仍然有效。

本公司購股權計劃詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

購股權計劃

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

(a) 目的

購股權計劃主要目的在於讓本公司以靈活方式向選定參與者提供激勵、獎勵、酬勞、補償及／或福利、為本公司與其每間直接或間接擁有之附屬公司、聯營公司、共同控制實體或合營企業（統稱「合資格團體」）業務發展吸引及留聘優秀人才、以向彼等授予取得本公司擁有權之機會肯定選定參與者對合資格團體增長所作出之貢獻，及／或通過使選定參與者與本公司股東之利益保持一致，推動合資格團體的長遠成功。

(b) 參與者

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

(c) 可予發行之股份總數

根據購股權計劃所有獲授或將予獲授之購股權予以行使時，可予發行之股份數目上限合共不應超過於購股權計劃採納日期已發行股份總數之5%（即35,902,300股股份）。

購股權計劃下可予發行之股份總數為35,902,300股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約5%）。本公司已根據購股權計劃授出購股權以認購合共9,174,300股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約1.28%）。

董事會報告

購股權計劃(續)**(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所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之1%。

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

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

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

(f) 行使購股權之時限

每名按購股權計劃之條款接納要約之參與者可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時於董事會釐定的條款及條件(包括歸屬期)之規限下根據購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

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

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

董事會報告

購股權計劃(續)

(i) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃自二零一六年六月二十三日起生效，並自該日起十年期間內維持有效。

本公司應遵守上市規則第十七章下有關購股權事宜之規定。

於年內，根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股行使價 港幣元	購股權數目					於 二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	行使期間
			於 二零二五年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內授出	於年內失效	於年內註銷	於年內行使		
董事									
黃建業先生	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日 至二零二八年 一月十六日
黃靜怡女士	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日 至二零二八年 一月十六日
			<u>9,174,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,174,300</u>	

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他變動，購股權之數目及／或行使價或予調整。
- 於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為26,728,000股。

上述購股權的詳情亦載於綜合財務報表附註25。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行有投票權股份之概約百分比
	法團權益/ 受控法團之權益	個人權益/ 實益擁有人(附註1)		
黃建業先生	265,525,824 (附註2)	4,587,150	270,112,974	37.68%
黃靜怡女士	—	4,587,150	4,587,150	0.64%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股／ 相關股份數目	持股身份／權益性質	佔本公司已發行 有投票權股份之 概約百分比
鄧美梨女士(附註1)	270,112,974 (L)	配偶之權益／家屬權益	37.68%
Southern Field Trading Limited(附註2)	265,525,824 (L)	受控法團之權益／法團權益	37.04%
Sunluck Services Limited(附註2)	265,525,824 (L)	實益擁有人／實益權益	37.04%
Sun Life Financial, Inc.(附註3)	47,984,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	6.69%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.(附註3)	47,984,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	6.69%
Massachusetts Financial Services Company(附註3)	42,627,000 (L) 5,357,100 (L)	投資經理／其他權益 受控法團之權益／法團權益	5.94% 0.75%
Moerus Capital Management LLC(附註4)	38,650,000 (L)	投資經理／其他權益	5.39%

備註：(L)－好倉

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生間接持有之265,525,824股普通股股份；及(ii)黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有之4,587,150股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，已於本年報「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」及「購股權計劃」等節作出披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生被視為擁有權益的同一批本公司普通股股份及相關股份中擁有權益。
2. 上文提述的兩項265,525,824股普通股股份與本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中所披露黃建業先生被視為擁有權益之同一批本公司普通股股份有關。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的本公司普通股股份中擁有權益。
3. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的47,984,100股普通股股份好倉的權益詳情如下：

Massachusetts Financial Services Company (「MFS」)透過本身及其100%受控法團於合共47,984,100股普通股股份中擁有權益。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (「SLCFS」)擁有95.62%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」)擁有99.92%權益的附屬公司。SLF(US)I為SLF的間接全資附屬公司。

MFS為SLCFS及SLF的附屬公司。因此，SLCFS及SLF被視為於MFS被視為擁有權益的相同數目的普通股股份中擁有權益。
4. 該好倉只包括普通股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶之銷售佔於截至二零二五年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關聯方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關聯方」之人士進行若干交易。載於綜合財務報表附註34之本集團於年內進行之重大關聯方交易(構成不獲豁免關連／持續關連交易)於以下段落中披露，就此已遵守上市規則第十四A章下之相關披露規定。除以下段落所披露者外，載於綜合財務報表附註34之本集團於年內進行之重大關聯方交易構成獲豁免關連／持續關連交易。

持續關連交易

本公司若干關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及於年內持續進行下列交易，當中本公司已根據上市規則就此作出相關公告。

1. 本公司與銜聯(本公司主席、執行董事兼控股股東黃建業先生之聯繫人)於二零二三年十二月六日訂立互薦服務框架協議(「二零二三五互薦服務框架協議」)，據此本集團之成員公司與銜聯及其附屬公司(「銜聯集團」)之成員公司之間於二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止三年期間根據上市規則可就地產代理業務相互進行互薦服務交易(「互薦交易」)。其後，鑒於本集團地產代理業務表現優於預期，董事會預期有關二零二三五互薦服務框架協議應付轉介費用之年度上限可能不足，故本公司與銜聯同意終止二零二三五互薦服務框架協議，並於二零二五年五月十九日訂立互薦服務框架協議(「二零二五互薦服務框架協議」)。根據二零二五互薦服務框架協議，本集團與銜聯集團的成員公司可於二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止三年期間根據上市規則進行互薦交易。二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的持續關連交易實質上屬本集團與銜聯集團的成員公司之間就地產代理服務轉介物業交易之業務機會。各項互薦交易按個別個案基準作出並以客戶為導向。二零二五互薦服務框架協議、互薦交易及年度上限已於本公司在二零二五六月二十六日舉行的股東特別大會上獲批准。

根據二零二五互薦服務框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止兩個年度有關向銜聯集團支付之轉介費用之年度上限各自為港幣61,000,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止兩個年度有關向銜聯集團收取之轉介費用之年度上限則各自為港幣241,000,000元。

有關二零二五互薦服務框架協議及年度上限之詳情載於本公司日期分別為二零二五年五月十九日及二零二五年六月三日之公告及通函內。

根據二零二五互薦服務框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止年度向銜聯集團支付及收取之轉介費用總值分別約為港幣20,400,000元及港幣107,300,000元，該兩項金額均無超逾上述年度之相關上限價值。

董事會報告

持續關連交易(續)

2. 本公司與本公司主席、執行董事兼控股股東黃建業先生於二零二二年九月十九日訂立租賃及許可框架協議(「二零二二租賃及許可框架協議」)。二零二二租賃及許可框架協議載列規管租賃協議/許可協議條款及條件的框架，據此，業主實體(黃建業先生及其聯繫人(但不包括本集團及(為免產生疑問)鉸聯集團，作為業主)(「業主實體」)的相關成員公司可出租及/或授予許可，而本集團之相關成員公司可承租及/或許可業主實體成員公司不時合法及實益擁有的物業，期限由二零二二年九月十九日起至二零二五年九月十八日(包括首尾兩日)止為期三年。出租/授出許可之該等物業用作本集團之分行及辦公室、本集團員工之停車位或本集團地產代理業務之推廣及宣傳，在上述各情況下均在本集團的日常及一般業務中進行。自二零二二年九月十九日起至二零二二年十二月三十一日止期間、截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度及自二零二五年一月一日起至二零二五年九月十八日止期間的年度上限分別為港幣9,000,000元、港幣18,000,000元、港幣18,000,000元及港幣14,000,000元。有關二零二二租賃及許可框架協議及年度上限的詳情載於本公司日期為二零二二年九月十九日的公告。本集團於二零二五年一月一日起至二零二五年九月十八日止期間概無訂立租賃協議/許可協議。本集團於上述期間訂立的租賃協議/許可協議所涉及的使用權資產總值概無超逾上述期間的年度上限。
3. 本公司與本公司主席、執行董事兼控股股東黃建業先生於二零二五年九月十九日訂立租賃及許可框架協議(「二零二五租賃及許可框架協議」)。二零二五租賃及許可框架協議載列規管租賃協議/許可協議條款及條件的框架，據此，業主實體的相關成員公司可出租及/或授予許可，而本集團之相關成員公司可承租及/或許可業主實體成員公司不時合法及實益擁有的物業，期限由二零二五年九月十九日起至二零二八年九月十八日(包括首尾兩日)止為期三年。出租/授出許可之該等物業用作本集團之分行及辦公室、本集團員工之停車位或本集團地產代理業務之推廣及宣傳，在上述各情況下均在本集團的日常及一般業務中進行。自二零二五年九月十九日起至二零二五年十二月三十一日止期間、截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止兩個年度及自二零二八年一月一日起至二零二八年九月十八日止期間的年度上限分別為港幣8,500,000元、港幣8,000,000元、港幣12,500,000元及港幣14,000,000元。有關二零二五租賃及許可框架協議及年度上限的詳情載於本公司日期為二零二五年九月十九日的公告。本集團於二零二五年九月十九日起至二零二五年十二月三十一日止期間訂立的租賃協議/許可協議所涉及的使用權資產總值約為港幣4,100,000元，該金額概無超逾上述期間的年度上限。

董事會報告

持續關連交易(續)

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

- i. 在本集團的日常及一般業務中訂立；
- 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78頁至第80頁所披露的持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。

退休計劃

本集團之退休計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

主要附屬公司及合營企業

本公司於二零二五年十二月三十一日之主要附屬公司及合營企業詳情載於綜合財務報表附註36。

借款

本集團於二零二五年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

董事薪酬政策

本公司深明訂立正式及具透明度之政策以釐定董事薪酬待遇及其他薪酬相關事宜之重要性，並採納董事薪酬政策，以確保董事薪酬待遇屬適當並足以吸引及挽留高質素董事成功經營本公司，並與本公司之策略業務目標看齊。為確保董事獲得適當薪酬，將考慮可資比較公司支付的薪金、時間投入及責任以及本集團其他部門的僱傭條件。執行董事之薪酬由薪酬委員會參照本集團之營運業績、個別表現及現行市況而檢討及由董事會釐定。獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註25。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

於年內，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業務中的權益如下：

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

本公司董事會乃獨立於駿聯之董事會，且概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力按公平原則獨立經營其業務，而不受駿聯集團之業務所影響。

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

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於本公司應屆股東周年大會獲續聘連任。

代表董事會

美聯集團有限公司

主席

黃建業

香港，二零二六年三月三十日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及不同借款融資撥付其經營業務所需。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣999,455,000元(二零二四年：港幣711,127,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無任何計息借款(二零二四年：無)。

總資產負債比率維持在0%(二零二四年：0%)，總資產負債比率乃按本集團借款總額相對權益總額之基準計算。流動資金比率為1.4(二零二四年：1.2)，乃按本集團流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。股本回報率為30.11%(二零二四年：32.23%)，乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二五年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣1,338,000,000元(二零二四年：港幣1,168,000,000元)。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。本公司董事(「董事」)將繼續採取適當財務政策，從而維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零二五年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持港幣37,315,000元(二零二四年：無)之若干土地及樓宇作抵押。本集團獲授之借款融資以(其中包括)本集團若干應收款之浮動抵押作抵押，該等應收款之賬面值約為港幣2,929,655,000元(二零二四年：港幣3,286,341,000元)。

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

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二五年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣6,735,000元，包括港幣740,000元為貸款予僱員(2宗不同借款人)及港幣5,995,000元(1宗)為授予香港客戶的物業按揭貸款。

於二零二四年十二月三十一日，應收未償還貸款港幣413,000元，此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有5宗，當中涉及不同借款人。

於二零二五年十二月三十一日，最大筆之應收未償還貸款為港幣5,995,000元(約佔整體未償還貸款組合的89%)，以住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為38%。於年內並無貸款減值虧損(二零二四年：港幣368,000元)。

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

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

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

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

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

本集團透過減少借款人之間的關係集中度，以維持多元化的客戶群及減少風險承擔，管理其貸款組合。美聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。

財務回顧(續)

或然負債

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

根據本集團法律顧問的意見，本公司及其兩間附屬公司於二零二四年三月十八日針對競委會同時提出司法覆核(「司法覆核申請」)及永久擱置法律程序(「擱置申請」)的兩項申請，審裁處法律程序目前受到司法質疑。於二零二四年三月二十日，高等法院已批准提出司法覆核申請。

司法覆核申請及擱置申請的正式聆訊已於二零二四年八月八日至九日舉行，而此兩項申請的結果對審裁處法律程序有重大影響，包括會永久擱置或撤銷整個案件。高等法院早前表示會於二零二六年三月三十一日前作出司法覆核申請及擱置申請的判決(「判決」)。最近，高等法院通知各方判決會於二零二六年五月二十九日前作出。還應該注意的是，此日期可能會因應法院的日程及其他因素而延期。

另一方面，審裁處法律程序仍處於早期階段，在司法覆核申請和擱置申請的結果出台前，答辯人無需提交抗辯文件或任何其他狀書。此外，由於判決的影響尚未確定，競爭事務審裁處早前已批准各方共同提出取消審裁處法律程序審訊日期(原定於二零二五年第三季進行)的申請。如最終需要進行審訊，將於各方收到判決及向競爭事務審裁處尋求進一步指示後就審訊重新排期。

除提出司法覆核申請和擱置申請外，本公司將繼續積極就審裁處法律程序(如有)進行抗辯。因此，由於案件整體的高度不確定性，對潛在負債(如有)進行足夠可靠的估計為不可行。考慮所有相關情況後，本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務報表中並沒有計提撥備。

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

僱員資料

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用4,781名全職僱員(二零二四年：4,593名)，其中4,147名為營業代理、416名為辦公室後勤員工及218名為前線支援員工。

本集團僱員之薪酬政策大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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，均定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

獨立核數師報告



致美聯集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第90至158頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五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適用於審計公眾利益實體之財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦已根據守則履行其他道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 香港物業代理費用的收益確認
- 香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>香港物業代理費用的收益確認</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(l)、5(a)及(6)。</p> <p>香港物業代理業務收益佔 貴集團已呈報總收益之重大部分。</p> <p>物業代理費用包括代價的元素，其根據未來事件的發生或不發生而變動或以此為條件，包括行業慣例中的取消交易、減價風險及物業買家選擇的不同支付計劃，均會導致折扣及減價。管理層僅於與可變代價相關的不確定因素其後獲得解決，很可能不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下，方會估計包含在交易價格的可變代價金額。</p> <p>由於香港物業代理費用金額重大及可變代價的估算本質上屬主觀，並需要管理層作出重大判斷，增加風險或潛在管理層偏頗，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們就香港物業代理費用的收益確認的關鍵程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們了解管理層在確認香港物業代理費用收益方面的內部控制及程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素的水平，藉此評核重大錯誤陳述的內在風險； • 我們評測確認香港物業代理費用收益方面的主要控制措施； • 我們通過審核相關證明文件抽樣測試所確認收益； • 我們評價管理層在釐定可變代價時的評估及過往期間收益確認的評估結果，以評核管理層的估算過程是否有效； • 我們考慮多個因素，例如類似交易的過往經驗及其他相關市場資訊，評估管理層用來釐定可變代價的估算的合理性；及 • 我們對相關證明文件抽樣測試計算可變代價所用的數據。 <p>根據所執行的程序，我們認為管理層就香港物業代理費用的收益確認所作的估算有可得憑證支持。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(e)、4(a)(i)、5(b)及23。</p> <p>香港物業代理業務應收賬款及合約資產佔 貴集團應收賬款及合約資產總額之重大部分。</p> <p>管理層使用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有應收賬款及合約資產的全期預期信貸虧損(預期信貸虧損)撥備。 貴集團按個別及共同基準計量預期信貸虧損。管理層根據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及合約資產，並據此就該等應收賬款及合約資產作出預期信貸虧損撥備。管理層將具有類似信貸風險特徵的剩餘應收賬款及合約資產分組，將預期信貸虧損比率應用於相關應收賬款及合約資產。預期信貸虧損比率根據過去12至36個月的新近已完成過往銷售付款情況及該期間的相應過往信貸虧損經驗得出。當宏觀經濟因素被認為與確定客戶未來清償應收款項的能力有關時，對預期信貸虧損比率進行調整以反映當前及前瞻性的資料。</p> <p>預期信貸虧損撥備的估計涉及管理層作出重大判斷，釐定不同來源的內部及外部數據使用，以確定過往信貸虧損經驗及就預期未來變動調整這一經驗，而該等因素全部具有一定程度的不確定性，故我們集中關注此領域。</p>	<p>我們就管理層評估香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備的關鍵程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們了解管理層在估計香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備方面的內部控制及程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素水平，藉此評核重大錯誤陳述的內在風險； 我們評測管理層在估計香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備方面所執行的主要控制； 我們評估釐定預期信貸虧損撥備時所用預期虧損撥備方法的適當性； 就共同評估應收賬款及合約資產的預期信貸虧損而言，我們評估管理層基於其市場分部、地點及信貸風險特徵對應收賬款及合約資產進行分組的適當性； 我們對相關文件抽樣測試應收賬款及合約資產賬齡報告的準確性； 我們質疑釐定預期信貸虧損撥備所用的輸入數據、假設和估計方法，包括對信貸資料的獨立調查、過往信貸虧損率及前瞻性資訊；及 我們重新計算過往信貸虧損比率的計算方法，並對 貴集團會計記錄抽樣評估預期信貸虧損模式中所使用應收賬款及合約資產過往結算模式等主要輸入數據的適當性，並測試其準確度。 <p>根據所執程序的結果，我們認為管理層就評估香港應收賬款及合約資產預期信貸虧損撥備時採用的判斷及假設有可得憑證支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳德威先生(執業證書編號：P06135)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年三月三十日

綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	6	5,498,926	6,084,239
其他虧損·淨額	8	(567)	(2,572)
外部分佣		(2,078,292)	(2,697,600)
員工成本	9	(2,304,377)	(2,273,433)
廣告及宣傳開支		(101,359)	(94,919)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	17(b)	(21,045)	(29,663)
使用權資產折舊	17(b)	(253,028)	(285,606)
物業及設備折舊	16	(22,428)	(33,334)
金融資產及合約資產淨減值虧損		(14,285)	(69,186)
其他經營成本	11	(206,116)	(213,340)
經營溢利		497,429	384,586
銀行利息收入	12	2,170	5,647
銀行借款、透支及其他借款利息	12	(2,278)	(13,749)
租賃負債利息	12	(14,610)	(13,816)
應佔合營企業業績	19	14,342	8,268
除稅前溢利		497,053	370,936
所得稅開支	13	(74,371)	(50,613)
本公司權益持有人應佔年度溢利		422,682	320,323
		港仙	港仙
每股普通股擬派	14		
末期股息		6.0	—
特別股息		3.0	—
		港仙	港仙
每股盈利	15		
基本		58.96	44.67
攤薄		58.74	44.67

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收入報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年度溢利	422,682	320,323
其他全面(虧損)/收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動	(39)	46
重新計量離職後福利責任	(9,515)	7,716
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(3,003)	8,438
年度其他全面(虧損)/收入(扣除稅項)	(12,557)	16,200
本公司權益持有人應佔年度全面收入總額(扣除稅項)	410,125	336,523

上述綜合全面收入報表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	79,644	93,635
使用權資產	17(a)	280,868	205,097
投資物業	18	22,778	25,436
於合營企業之權益	19	26,240	19,938
按公平值計入其他全面收入之金融資產	20	40	512
遞延稅項資產	27	22,586	25,390
應收貸款	22	740	220
其他非流動資產	21	10,110	10,110
		443,006	380,338
流動資產			
應收賬款、合約資產及其他應收款	23	3,250,028	3,616,173
可收回稅項		383	478
應收貸款	22	5,995	193
現金及銀行存款	24	999,455	711,127
		4,255,861	4,327,971
總資產			
		4,698,867	4,708,309
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	25	71,690	71,709
股份溢價	25	222,097	222,235
儲備	26	1,109,895	699,770
權益總額			
		1,403,682	993,714
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用	28	61,976	37,683
遞延稅項負債	27	5,965	6,153
租賃負債	17(a)	90,648	58,708
		158,589	102,544
流動負債			
應付賬款及其他應付款	28	2,903,796	3,443,571
租賃負債	17(a)	208,695	164,034
即期稅項負債		24,105	4,446
		3,136,596	3,612,051
總負債			
		3,295,185	3,714,595
權益及負債總額			
		4,698,867	4,708,309

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第90至第158頁的綜合財務報表由董事會於二零二六年三月三十日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

施嘉明
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註26)	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	71,709	222,235	699,770	993,714
全面收入				
年度溢利	–	–	422,682	422,682
其他全面虧損				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之 公平值變動	–	–	(39)	(39)
重新計量離職後福利責任	–	–	(9,515)	(9,515)
外幣換算差額	–	–	(3,003)	(3,003)
全面收入總額	–	–	410,125	410,125
與擁有人進行交易				
註銷購回股份	(19)	(138)	–	(157)
於二零二五年十二月三十一日	71,690	222,097	1,109,895	1,403,682
於二零二四年一月一日	71,709	222,235	363,247	657,191
全面收入				
年度溢利	–	–	320,323	320,323
其他全面收入				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之 公平值變動	–	–	46	46
重新計量離職後福利責任	–	–	7,716	7,716
外幣換算差額	–	–	8,438	8,438
全面收入總額	–	–	336,523	336,523
於二零二四年十二月三十一日	71,709	222,235	699,770	993,714

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	30(a)	607,521	681,615
已付香港及海外利得稅		(50,557)	(9,455)
已付借款及透支利息	12	(2,278)	(13,749)
租賃付款之利息部分	12	(14,610)	(13,816)
經營業務之現金流入淨額		540,076	644,595
投資業務之現金流量			
購買物業及設備	16	(8,915)	(8,392)
出售物業及設備所得款項之淨額		–	30
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報		433	202
已收銀行利息	12	2,170	5,647
已收合營企業股息	19	8,040	–
投資業務之現金流入／(流出)淨額		1,728	(2,513)
融資活動之現金流量			
購買自有股份	25	(157)	–
租賃付款之本金部分	30(b)	(256,046)	(295,917)
償還借款	30(b)	(640,000)	(1,225,883)
來自借款所得款項	30(b)	640,000	1,059,500
融資活動之現金流出淨額		(256,203)	(462,300)
現金及現金等價物增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		711,127	532,147
匯兌差額		491	(802)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	997,219	711,127

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

除另有說明外，該等綜合財務報表以港幣(「港幣」)列值。

該等綜合財務報表已於二零二六年三月三十日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準

2.1 遵守香港財務報告會計準則及香港公司條例

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告會計準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

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

2.2 按歷史成本慣例

此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就公平值列賬之投資物業重估及按公平值計入其他全面收入之金融資產作出修訂。

2.3 於二零二五年生效之修訂準則

採納修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

2.4 尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋。香港財務報告準則第18號於綜合收益表中引入新的呈列要求，其中包括按類別、特定總額及小計對收入及開支項目進行分類。其亦載列有關由管理層定義的業績指標以及財務資料的匯總及分解的新規定。該準則預期將改變本集團合併財務報表的呈列及披露，但預期不會影響本集團的財務狀況或業績。預期採納其餘新訂及修訂準則及詮釋對本集團之財務業績或財務狀況並無重大影響。

3 重大會計政策資料概要

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

(a) 物業及設備

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

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

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

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

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

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

(b) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由本集團佔用之物業，分類為投資物業。當根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義時，則按投資物業分類及入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初始確認後，投資物業按相當於合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。各物業之市值採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。公平值變動於綜合收益表確認為其他收入或其他虧損的一部分。

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

3 重大會計政策資料概要(續)

(c) 於合營企業之投資及非金融資產減值

如發生事件或情況變化顯示可能未能收回資產賬面值，則會檢討該等資產之減值情況。減值按資產賬面值超過其可收回金額之數額予以確認。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合，這些可分開辨認現金流量基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。出現減值的非金融資產會於各結算日審閱撥回減值之可能性。

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

(d) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

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

當且僅當管理債務投資的業務模式變化時，本集團重新分類該等資產。

(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量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。

3 重大會計政策資料概要(續)

(d) 金融資產(續)

(iii) 計量

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

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

債務工具

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

- 攤銷成本：為收取合約現金流量持有且該等現金流量純粹為本金及利息付款的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損連同匯兌收益及虧損直接於損益確認。減值虧損於綜合收益表內呈列為單獨項目。
- 按公平值計入其他全面收入：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有且資產的現金流量純粹為本金及利息付款的資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動透過其他全面收入列賬，惟確認減值虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益。來自該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損及減值虧損於綜合收益表內呈列為單獨項目。
- 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入的資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於產生期間在損益確認。

3 重大會計政策資料概要(續)

(d) 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

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

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

(iv) 減值

就按攤銷成本列賬的債務工具的相關預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，本集團作出前瞻性評估。採用減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。有關進一步詳情，見附註4(a)(i)。

(e) 應收賬款、合約資產及其他應收款

應收賬款及合約資產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、合約資產及其他應收款，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無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分，則按公平值確認。

合約資產指已向客戶轉讓商品或服務而有權收取代價的權利之實體交換。當實體收取代價的權利為無條件(即代價到期付款前僅需待時間推移)時，合約資產成為應收款項。

本集團持有應收賬款，目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。有關本集團減值政策及虧損撥備的計算詳情於附註4(a)(i)提供。

(f) 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於金融機構的活期存款、原定到期日為三個月或以下、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極低的其他短期高流通量投資。

3 重大會計政策資料概要(續)

(g) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款指於財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。應付賬款及其他應付款呈列為流動負債，除非付款並非於財政年度後十二個月內到期則作別論。應付賬款及其他應付款初步按其公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(h) 借款

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

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

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

(i) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支按本公司、其附屬公司及合營企業經營所在及產生應課稅收入國家於結算日已實行或實質已實行的稅法計算。管理層就適用稅項法規有待詮釋之情況定期評估報稅表之狀況，並考慮稅務機關是否有可能接納不確定的稅務處理。本集團根據最可能金額或預期價值計量稅項結餘，視乎能更準確預測不確定因素的解決方法而定。

遞延所得稅乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於綜合財務報表中的賬面值兩者間之暫時差額，以負債法悉數作出撥備。然而，倘遞延稅項負債乃產生自商譽的初始確認，則不會予以確認。倘遞延所得稅乃產生自交易(業務合併除外)中初始確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則亦不會列賬。遞延所得稅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所得稅資產或償還遞延所得稅負債時適用。

3 重大會計政策資料概要(續)

(i) 即期及遞延所得稅(續)

遞延稅項資產之確認僅以日後可能出現應課稅溢利以動用該等暫時差額及虧損為限。

倘本公司可控制撥回暫時差額之時間且差額不大可能於可預見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基兩者間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有合法可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。倘實體有合法可執行之抵銷權利，且有意按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債，則即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益中確認之項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

(j) 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所享有年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 離職後責任

本集團設有多個離職後計劃，包括定額供款退休計劃及定額福利計劃。

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

就定額福利計劃而言，本集團根據香港《僱傭條例》在香港僱員符合若干情況下終止僱傭關係時，就向其僱員支付長期服務金(「長期服務金」)之淨責任為僱員在本期間及過往期間提供服務所賺取之未來福利金額。

3 重大會計政策資料概要(續)

(j) 僱員福利(續)

(ii) 離職後責任(續)

該責任使用預計單位信貸成本法計算，並貼現至其現值，再扣減本集團退休計劃項下本集團所作供款所佔之應計權益。貼現率為到期日與相關負債年期相若之香港政府外匯基金票據於結算日之孳息率。該等福利之預期成本於僱傭期間以與定額福利計劃相同之會計方式累計。

定額福利計劃之當期服務成本於綜合收益表之僱員福利開支內確認，反映定額福利責任由於本年度僱員服務、福利變更、削減及結算而增加。

過往服務成本即時於綜合收益表中確認。

利息開支對定額福利責任之結餘應用貼現率計算得出。該成本計入綜合收益表之僱員福利開支內。

因經驗調整及精算假設變動而產生之精算收益及虧損在發生期間扣除自或計入其他全面收入的權益。

因計劃修訂或縮減而導致的定額福利責任現值變動於損益確認。

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

長期服務金負債預期不會於僱員提供相關服務的期間結束後十二個月內悉數償付。

3 重大會計政策資料概要(續)

(j) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款

以權益結算之以股份為基礎的付款交易

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

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(例如盈利能力、銷售增長目標及留聘實體僱員至特定時限)；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員於指定時間內保留或持有股份)。

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

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

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

集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

3 重大會計政策資料概要(續)

(k) 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。

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

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

(l) 收益確認

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

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業代理業務的代理費

物業代理業務的代理費在提供服務時(一般為交易方首次達成協議時)確認。屆時，本集團在考慮下文所述折扣及減價所產生的可變代價後確認收益。

來自代理業務的收益包括可變或取決於未來事件結果的代價元素，包括交易告吹的風險、根據行業慣例作出的減價以及買家選擇的付款計劃導致的折扣及減價。

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

估計之可變代價金額只會在與可變代價相關之不確定因素其後獲得解決，已確認累積收益之金額將不會出現重大回撥時方計入交易價格中。

(ii) 移民顧問服務收入

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

3 重大會計政策資料概要(續)

(l) 收益確認(續)

(iii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入於租期內按直線法確認。

(iv) 網上廣告收入及其他服務收入

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

(v) 應收貸款利息收入及銀行利息收入

應收貸款利息收入及銀行利息收入按時間比例以實際利息法確認。

(m) 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融資成本間分配。融資成本於租期內自綜合收益表扣除，以計算出各期間負債結餘之固定週期利率。

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

租賃產生之資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下之承租人預期應付款項；
- 購買選擇權之行使價格(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(倘租期反映承租人行使該選擇權)。

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

3 重大會計政策資料概要(續)

(m) 租賃(續)

於釐定增量借款利率時，本集團會：

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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折舊。倘本集團可合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產的可使用年期折舊。當本集團重估於物業及設備列值的土地及樓宇時，選擇撤取本集團持有的使用權樓宇。

設備的短期租賃以及所有低價值資產租賃的相關付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為十二個月或以下，且不設購買選擇權的租賃。低價值資產包括資訊技術設備及小型辦公傢俬項目。

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在收入確認。為取得經營租賃而產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值及於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。相關租賃資產根據其性質於資產負債表內列賬。

租賃修改指並非原條款及條件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，則使用承租人於租賃修改生效日期的遞增借款利率。本集團為重新計量租賃負債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的計量進一步減少，則本集團於損益確認重新計量的任何餘下金額。

3 重大會計政策資料概要(續)

(n) 或然負債

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務面對信貸風險、外匯風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減低對本集團財務業績之潛在不利影響。本集團並無使用衍生金融工具以對沖因外匯風險及利率風險變動而承受之風險。

(i) 信貸風險

本集團就其現金及銀行存款、應收貸款、應收賬款及其他應收款、合約資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產面對信貸風險。本集團所面對最大信貸風險為此等金融資產之賬面值。

風險管理

為減低來自銀行之風險，本集團已分散存放銀行存款，將其存款存放於若干信譽良好之銀行(分散存放銀行存款)。因此，管理層認為本集團之現金及銀行存款信貸風險有限。

管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況、抵押品的價值及合約條款定期檢討各個別應收貸款、應收賬款及合約資產之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。

就應收貸款而言，本集團透過由抵押品提供信貸保障來減低信貸風險。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產及合約資產減值

本集團的應收貸款、應收賬款、合約資產及其他應收款根據預期信貸虧損模式(「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之其他金融資產亦受限於香港財務報告準則第9號「金融工具」的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

預期信貸虧損按全期基準計量，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即可獲得之資料。這包括有關過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預期於報告日期後十二個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；或
- 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：

- 借款人就業狀況的實際或預期重大變動
- 支持責任的抵押品價值重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的付款狀況變動。

於二零二五年十二月三十一日，大部分應收貸款包括香港房地產的第一押記按揭。貸款對價值比率(按應收貸款賬面值於結算日估抵押品估計現值的百分比計算)為38%。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。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款僅包括貸款予僱員。

本集團已考慮違約可能性及抵押品公平值減出售成本的金額。於二零二五年十二月三十一日，本集團確認虧損撥備港幣336,000元(二零二四年：港幣368,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產及合約資產減值(續)

應收賬款及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法，使用全期預期信貸虧損計量應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損時，應收賬款及合約資產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及合約資產，對手方主要為物業開發商。管理層於評估預期信貸虧損時，參考房地產開發商的背景和流動性，以及截至報告日的預測市況。

參考管理層對有關客戶的認知及市場狀況後，當察覺到房地產開發商的一手物業市場交易出現減值指標時，應收賬款及合約資產的虧損撥備乃根據應收賬款及合約資產相關餘額及預期損失率作出評估，預期損失率乃參考多項因素得出，包括房地產開發商履行付款條款的情況、房地產開發商的流動資金狀況、信貸評級分析及外部違約數據，並須進行適當的前瞻性調整(如有)。因此，於二零二五年十二月三十一日，本集團確認虧損撥備港幣100,129,000元(二零二四年：港幣100,389,000元)。

就來自其他交易的應收賬款而言，對方主要為個人。當有客觀證據，則通過考慮相關交易的完成狀況就預期信貸虧損進行個別評估，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。因此，於二零二五年十二月三十一日，本集團確認虧損撥備港幣36,218,000元(二零二四年：港幣35,542,000元)。

就其餘應收賬款及合約資產(不付出過多成本就無法計量全期預期信貸虧損的客觀證據)而言，已根據賬齡或地理位置歸類。預期虧損比率乃根據客戶或特徵類似的客戶的外部違約數據；或最近十二至三十六個月已完成銷售付款記錄及該期間所經歷的相應信貸虧損記錄計算。過往虧損比率已作調整，以反映影響客戶結算應收款能力的宏觀因素的當前及前瞻性資料(如有)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產及合約資產減值(續)

應收賬款及合約資產(續)

據此，該等應收賬款及合約資產於報告期末的虧損撥備按下列方式釐定：

於二零二五年十二月三十一日

	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
合約資產	0.1%-0.4%	1,920,992	(31,933)	(2,395)	(34,328)
應收賬款					
即期(未逾期)	0.1%-56.5%	1,104,931	(5,871)	(4,820)	(10,691)
逾期少於31日	0.1%-1.0%	54,678	(368)	(360)	(728)
逾期31至60日	0.1%-18.0%	27,110	-	(442)	(442)
逾期61至90日	0.1%-16.6%	11,870	(181)	(591)	(772)
逾期超過90日	0.1%-41.1%	129,206	(97,994)	(1,922)	(99,916)
		3,248,787	(136,347)	(10,530)	(146,877)

於二零二四年十二月三十一日

	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
合約資產	0.5%-25.1%	2,586,198	(30,556)	(3,731)	(34,287)
應收賬款					
即期(未逾期)	0.5%-23.9%	791,681	(1,844)	(2,558)	(4,402)
逾期少於31日	0.8%-8.5%	44,334	(286)	(215)	(501)
逾期31至60日	1.5%-15.4%	22,421	(444)	(611)	(1,055)
逾期61至90日	17.3%-31.3%	8,464	(333)	(564)	(897)
逾期超過90日	2.2%-100.0%	128,671	(102,468)	(7,624)	(110,092)
		3,581,769	(135,931)	(15,303)	(151,234)

附註：客戶有責任於交易完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。

就未逾期應收賬款及合約資產計提的虧損撥備包括源自壞賬及交易告吹的信貸風險。

就逾期應收賬款計提的虧損撥備只包括源自壞賬的信貸風險。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產及合約資產減值(續)

應收賬款及合約資產(續)

應收賬款及合約資產減值撥備變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	151,234	108,535
減值撥備	14,317	68,818
年內作為無法收回款項撇銷的應收款	(21,208)	(24,051)
匯兌差額	2,534	(2,068)
於十二月三十一日	146,877	151,234

當合理預期不可收回時即撇銷應收賬款及合約資產。

應收賬款及合約資產的減值虧損於綜合收益表內呈列為金融資產及合約資產淨減值虧損。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

按攤銷成本計量的其他金融資產

就按攤銷成本計量的其他金融資產(包括按金及其他應收款)而言，管理層參考對方的過往違約率及當前財務狀況，認為其信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。減值撥備根據十二個月預期信貸虧損釐定，數額接近零。

其他金融資產的減值虧損於綜合收益表內呈列為金融資產及合約資產淨減值虧損。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 外匯風險

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

本集團的交易主要以港幣及人民幣(「人民幣」)計值，可能與交易實體的功能貨幣不同，再加上本集團於中國內地之資產及負債主要以人民幣列值，因此本集團面臨外匯風險。

於二零二五年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘港幣兌人民幣貶值或升值5%(二零二四年：5%)，本集團的除稅後溢利將增加或減少約港幣141,000元(二零二四年：增加或減少港幣20,000元)及其他全面收入將減少或增加約港幣2,073,000元(二零二四年：減少或增加港幣4,492,000元)。

(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及提取借款維持靈活性。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，確保其有足夠現金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之信貸額度(附註29)，使本集團絕無違反借款限額或任何借款融資契諾(如適用)。

經營實體持有超過營運資金管理所需結餘之現金盈餘乃撥入本集團財務中心。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行存款港幣999,455,000元(二零二四年：港幣711,127,000元)。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團於報告期間結算日之金融負債之剩餘合約到期日，乃按未貼現現金流量及本集團可能須還款之最早日期釐定。由於貼現之影響並不重大，故於十二個月內到期之結餘相等於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至五年 港幣千元	合約未貼現 現金流量總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於二零二五年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	–	2,397,510	526,557	2,924,067	2,924,067
租賃負債及利息付款	–	217,458	92,178	309,636	299,343
	–	2,614,968	618,735	3,233,703	3,223,410
於二零二四年					
十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	–	2,768,575	685,712	3,454,287	3,454,269
租賃負債及利息付款	–	170,824	60,337	231,161	222,742
	–	2,939,399	746,049	3,685,448	3,677,011

(b) 資金風險管理

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

本集團資本結構包括權益持有人應佔權益及借款。為維持或調整資本結構，本集團於有需要時可能調整派付予股東之股息金額、向股東購回股份或通過借款籌集資金。

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金。

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

該總資產負債比率乃根據借款總額除以權益總額計算。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之總資產負債比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
借款總額	-	-
權益總額	1,403,682	993,714
總資產負債比率	0%	0%

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	4,255,861	4,327,971
流動負債	3,136,596	3,612,051
流動資金比率	1.4	1.2

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

(c) 公平值估計

本集團之金融資產(包括現金及銀行存款、應收賬款及其他應收款、應收貸款及按公平值計入其他全面收入之金融資產)與金融負債(包括應付賬款及其他應付款及租賃負債)將於短期內到期,故其賬面值與公平值相若。預期將於報告日期後超過十二個月支付的其他應付款及租賃負債初始透過使用本集團的增加借款利率將結餘貼現至淨現值,按現值基準計量。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入綜合資產負債表：

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

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二五年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	40	–	40
於二零二四年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收入之金融資產	–	512	–	512

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註18內披露。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

(a) 收益確認

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

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

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

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

僅在與可變代價相關的不確定因素其後獲得解決並將不會撥回已確認的重大累計收益金額的情況下，可變代價估計金額會計入交易價格。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 應收賬款及合約資產減值

管理層定期審閱各個別重大應收賬款及合約資產的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值撥備。根據香港財務報告準則第9號計算減值虧損須作出判斷，具體而言，管理層評估各個別重大應收賬款及合約資產的可收回金額釐定是否存在應收賬款及合約資產已減值的客觀證據。此證據或包括顯示欠款人之還款狀況出現不利變動之可觀察數據，及地區經濟環境導致交易可能出現減值之潛在風險。餘下的應收賬款及合約資產並無出現客觀證據，減值會根據客戶或特徵類似的客戶外部違約數據，或最近十二至三十六個月已完成銷售付款記錄及在該期間過往信貸虧損經驗所衍生的數據釐定。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

(c) 投資物業之公平值

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

(d) 所得稅

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

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

(e) 使用權資產與物業及設備減值

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

6 收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收益		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	5,482,680	6,070,571
— 移民顧問服務	8,334	6,900
— 網上廣告	1,012	980
— 其他服務	4,811	4,176
	5,496,837	6,082,627
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,758	1,511
— 應收貸款利息收入	331	101
總收益	5,498,926	6,084,239

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業代理業務收益	5,482,680	6,070,571
外部分佣(附註)	(2,078,292)	(2,697,600)
收益減外部分佣	3,404,388	3,372,971
分部經營成本及收入淨額	(2,829,483)	(2,939,837)
物業代理業務分部業績(附註7)	574,905	433,134

附註：該款項指因相關交易直接產生對個人買家或合作代理的承諾責任。

7 分部資料

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

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

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	
分部收益	5,433,607	49,073	5,482,680	25,894	5,508,574
分部間收益	–	–	–	(9,648)	(9,648)
來自外部客戶收益	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
收益確認時間					
– 在某個時間點	5,433,607	49,073	5,482,680	4,811	5,487,491
– 隨著時間的推移	–	–	–	9,346	9,346
租金收入	–	–	–	1,758	1,758
應收貸款利息收入	–	–	–	331	331
	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
收益	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
外部分攤	(2,072,809)	(5,483)	(2,078,292)	–	(2,078,292)
收益減外部分攤	3,360,798	43,590	3,404,388	16,246	3,420,634
分部業績	569,450	5,455	574,905	3,846	578,751
使用權資產折舊	(252,547)	(267)	(252,814)	(214)	(253,028)
物業及設備折舊	(21,273)	(205)	(21,478)	(485)	(21,963)
金融資產及合約資產淨(減值虧損)/減值回撥	(14,803)	486	(14,317)	32	(14,285)
應佔合營企業業績	–	–	–	14,342	14,342
投資物業之公平值虧損	–	–	–	(2,816)	(2,816)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(3,778)	(910)	(4,688)	–	(4,688)
物業及設備減值虧損	(466)	(112)	(578)	–	(578)
出售物業及設備之淨虧損	(265)	(63)	(328)	–	(328)
增添至物業及設備	8,697	173	8,870	45	8,915

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

7 分部資料(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	
分部收益	6,023,997	46,574	6,070,571	21,521	6,092,092
分部間收益	–	–	–	(7,853)	(7,853)
來自外部客戶收益	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
收益確認時間					
– 在某個時間點	6,023,997	46,574	6,070,571	4,176	6,074,747
– 隨著時間的推移	–	–	–	7,880	7,880
租金收入	–	–	–	1,511	1,511
應收貸款利息收入	–	–	–	101	101
	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
收益	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
外部分攤	(2,690,140)	(7,460)	(2,697,600)	–	(2,697,600)
收益減外部分攤	3,333,857	39,114	3,372,971	13,668	3,386,639
分部業績	431,576	1,558	433,134	44	433,178
使用權資產折舊	(284,824)	(562)	(285,386)	(220)	(285,606)
物業及設備折舊	(31,555)	(824)	(32,379)	(490)	(32,869)
金融資產及合約資產淨減值虧損	(66,992)	(1,826)	(68,818)	(368)	(69,186)
應佔合營企業業績	–	–	–	8,268	8,268
投資物業之公平值虧損	–	–	–	(4,706)	(4,706)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(5,024)	(1,706)	(6,730)	–	(6,730)
物業及設備減值虧損	(598)	(203)	(801)	–	(801)
出售物業及設備之淨虧損	(159)	(39)	(198)	–	(198)
增添至物業及設備	7,937	436	8,373	19	8,392

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

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。企業開支、銀行利息收入、銀行借款、透支及其他借款利息及所得稅開支並不包括於分部業績內。

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

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	578,751	433,178
企業開支	(81,590)	(54,140)
銀行利息收入	2,170	5,647
銀行借款、透支及其他借款利息	(2,278)	(13,749)
除稅前溢利	497,053	370,936

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

	於二零二五年十二月三十一日				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	4,124,178	40,289	4,164,467	69,957	4,234,424
分部資產包括：					
於合營企業之權益	—	—	—	26,240	26,240
分部負債	3,191,683	35,441	3,227,124	10,371	3,237,495

7 分部資料(續)

	於二零二四年十二月三十一日				
	物業代理業務				合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	4,118,224	26,389	4,144,613	57,182	4,201,795
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	19,938	19,938
分部負債	3,648,554	24,284	3,672,838	9,223	3,682,061

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分部資產	4,234,424	4,201,795
企業資產	431,707	470,502
遞延稅項資產	22,586	25,390
其他非流動資產	10,110	10,110
按公平值計入其他全面收入之金融資產	40	512
總資產	4,698,867	4,708,309

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分部負債	3,237,495	3,682,061
企業負債	51,725	26,381
遞延稅項負債	5,965	6,153
總負債	3,295,185	3,714,595

綜合財務報表附註

7 分部資料(續)

地區資料：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	5,218,346	5,745,377
中國內地	280,580	338,862
	5,498,926	6,084,239

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

8 其他虧損，淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業之公平值淨虧損(附註18)	(2,816)	(4,706)
特許費收入(附註34(a))	1,274	1,203
其他	975	931
	(567)	(2,572)

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及津貼	767,130	707,010
佣金	1,483,832	1,518,267
定額供款計劃之退休金成本	48,581	42,296
定額福利計劃之退休金成本	4,834	5,860
	2,304,377	2,273,433

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比率計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

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

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

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	離職福利 港幣千元	績效獎賞* 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事						
黃建業先生(主席)	200	10,026	–	–	–	10,226
黃靜怡女士	200	9,313	–	22,367	18	31,898
施嘉明先生	200	3,378	–	6,213	18	9,809
黃子華先生 (辭任自二零二五年 四月一日起生效)	50	361	390	–	5	806
	650	23,078	390	28,580	41	52,739
獨立非執行董事						
何君達先生	260	–	–	–	–	260
孫德釗先生	260	–	–	–	–	260
陳念良先生	260	–	–	–	–	260
	780	–	–	–	–	780
	1,430	23,078	390	28,580	41	53,519

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

各董事於截至二零二四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	總計 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	200	9,229	–	–	9,429
黃靜怡女士	200	8,603	14,837	18	23,658
施嘉明先生	200	3,329	3,709	18	7,256
黃子華先生	200	2,167	801	18	3,186
	800	23,328	19,347	54	43,529
獨立非執行董事					
何君達先生	260	–	–	–	260
孫德釗先生	260	–	–	–	260
陳念良先生	260	–	–	–	260
	780	–	–	–	780
	1,580	23,328	19,347	54	44,309

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

10 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

(i) 董事薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司若干執行董事均有放棄部分薪酬。該等董事放棄的薪酬載列如下：

	二零二四年 港幣千元
黃建業先生(主席)	1,227
黃靜怡女士	698
黃子華先生	1,795
	3,720

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無其他董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二四年：無)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無向任何董事支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零二四年：無)。

(ii) 董事退休福利及離職福利

除上文披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無其他董事收到或將收到任何退休福利或離職福利(二零二四年：無)。

(iii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二五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任何第三方支付代價(二零二四年：無)。

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

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無向董事、受有關董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零二四年：無)。

(v) 董事於交易、安排或合約之重大權益

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

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

年內五名最高薪酬人士包括三名(二零二四年：三名)董事，其薪酬已於附註10(a)分析反映。年內應付餘下兩名(二零二四年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及津貼	5,229	1,598
績效相關獎賞／酌情花紅	25,237	20,147
退休福利成本	52	36
	30,518	21,781

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
港幣7,000,001元至港幣\$7,500,000元	–	1
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	1	–
港幣14,000,001元至港幣14,500,000元	–	1
港幣19,500,001元至港幣20,000,000元	1	–
	2	2

11 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	214	208
— 並無產生租金收入	—	—
辦公室及分行經營費用(備註)	90,707	86,406
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	40,112	40,779
法律及專業費用	10,382	22,541
員工招聘、培訓及福利	9,634	6,212
保險費用	18,249	16,035
銀行費用	18,060	15,700
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註17(b))	4,688	6,730
物業及設備減值虧損(附註17(b))	578	801
出售物業及設備之淨虧損	328	198
捐款	936	807
汽車費用	1,167	1,256
核數師酬金		
— 審核服務	3,051	2,332

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

12 融資收入及成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	2,170	5,647
融資成本		
— 銀行借款、透支及其他借款利息	(2,278)	(13,749)
— 租賃負債利息(附註17(b))	(14,610)	(13,816)
	(16,888)	(27,565)
融資成本，淨額	(14,718)	(21,918)

綜合財務報表附註

13 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期所得稅	71,785	9,556
遞延所得稅(附註27)	2,586	41,057
	74,371	50,613

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算(二零二四年：16.5%)。

就該符合兩級制利得稅稅率資格的附屬公司而言，首港幣二百萬元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二四年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

海外溢利之稅項乃按年內估計應課稅溢利根據本集團營運所在司法權區適用之稅率計算。

本集團除稅前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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前溢利	497,053	370,936
減：應佔合營企業業績	(14,342)	(8,268)
	482,711	362,668
按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算	79,647	59,840
其他司法權區不同稅率的影響	207	143
毋須繳稅之收入	(387)	(1,143)
不可扣稅之支出	1,005	2,579
動用早前未確認之稅項虧損	(7,008)	(6,619)
未確認之稅項虧損	435	786
確認早前未確認之暫時差額	532	(4,991)
其他	(60)	18
所得稅開支	74,371	50,613

14 股息

報告期結束後，董事會建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股6.0港仙(二零二四年：無)及特別股息每股普通股3.0港仙(二零二四年：無)，合共每股普通股9.0港仙(二零二四年：無)，總額約為港幣64,521,000元(二零二四年：無)，惟該建議須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

於報告期結束後建議之末期股息及特別股息，尚未於報告期末確認為負債。

15 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄盈利之權益持有人應佔之溢利(港幣千元)	422,682	320,323
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	716,925	717,086
轉換購股權之影響(千股)	2,704	–
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	719,629	717,086
每股基本盈利(港仙)	58.96	44.67
每股攤薄盈利(港仙)	58.74	44.67

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄盈利調整了用於確定每股基本盈利的數字，以計入假設轉換全部有潛在攤薄作用之普通股股份後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因行使本公司之購股權具反攤薄影響。

綜合財務報表附註

16 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二五年一月一日						
成本值	128,716	133,835	60,565	232,964	5,130	561,210
累積折舊及減值	(81,808)	(128,919)	(49,882)	(202,520)	(4,446)	(467,575)
賬面淨值	46,908	4,916	10,683	30,444	684	93,635
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	46,908	4,916	10,683	30,444	684	93,635
添置	-	5,473	253	3,189	-	8,915
出售	-	(2)	(326)	-	-	(328)
折舊	(868)	(5,822)	(1,767)	(13,692)	(279)	(22,428)
減值(附註17(b))	-	(578)	-	-	-	(578)
匯兌差額	17	11	400	-	-	428
年終賬面淨值	46,057	3,998	9,243	19,941	405	79,644
於二零二五年十二月三十一日						
成本值	128,743	136,123	59,554	233,908	5,130	563,458
累積折舊及減值	(82,686)	(132,125)	(50,311)	(213,967)	(4,725)	(483,814)
賬面淨值	46,057	3,998	9,243	19,941	405	79,644
於二零二四年一月一日						
成本值	128,736	139,925	65,148	231,349	5,447	570,605
累積折舊及減值	(80,946)	(129,268)	(50,188)	(185,441)	(4,772)	(450,615)
賬面淨值	47,790	10,657	14,960	45,908	675	119,990
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	47,790	10,657	14,960	45,908	675	119,990
添置	-	5,722	247	2,147	276	8,392
出售	-	(72)	(154)	(2)	-	(228)
折舊	(869)	(10,564)	(4,025)	(17,609)	(267)	(33,334)
減值(附註17(b))	-	(801)	-	-	-	(801)
匯兌差額	(13)	(26)	(345)	-	-	(384)
年終賬面淨值	46,908	4,916	10,683	30,444	684	93,635
於二零二四年十二月三十一日						
成本值	128,716	133,835	60,565	232,964	5,130	561,210
累積折舊及減值	(81,808)	(128,919)	(49,882)	(202,520)	(4,446)	(467,575)
賬面淨值	46,908	4,916	10,683	30,444	684	93,635

16 物業及設備(續)

賬面淨值港幣37,315,000元(二零二四年：無)之土地及樓宇已抵押作為本集團借款融資之抵押品。

17 使用權資產及租賃負債**(a) 於綜合資產負債表確認之金額**

(i) 使用權資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業	279,960	204,284
汽車	101	7
土地使用權	807	806
	280,868	205,097

年內，使用權資產添置為港幣333,962,000元(二零二四年：港幣238,078,000元)。

(ii) 租賃負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動	90,648	58,708
流動	208,695	164,034
	299,343	222,742

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就若干租賃物業收到業主的租金優惠，其已按租賃修改方式處理。

17 使用權資產及租賃負債(續)**(b) 於綜合收益表確認之金額**

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
使用權資產折舊		
物業	252,932	285,374
汽車	62	198
土地使用權	34	34
	253,028	285,606
與短期租賃有關的開支(計入辦公室及商舖物業經營租賃費用)	21,045	29,663
租賃負債利息(計入融資成本)(附註12)	14,610	13,816

本集團視每個城市的每個業務單位為獨立的可識別現金產生單位。當有減值跡象，且可能無法收回賬面值時，管理層會對現金產生單位予以減值評估。如有關資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值會被撇減至其可收回金額。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，若干租賃物業已撇減至其可收回金額，數字乃參考租賃物業的使用價值釐定。於物業代理業務的使用權資產及租賃物業裝修的減值虧損分別為港幣4,688,000元及港幣578,000元(二零二四年：港幣6,730,000元及港幣801,000元)，已計入綜合收益表的其他經營成本。

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

年內，租賃的現金流出總額為港幣291,701,000元(二零二四年：港幣339,396,000元)。

18 投資物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初賬面淨值	25,436	30,284
綜合收益表之公平值變動(附註8)	(2,816)	(4,706)
匯兌差額	158	(142)
年終賬面淨值	22,778	25,436

投資物業之公平值變動已計入綜合收益表項下之「其他虧損，淨額」內(附註8)。

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

於二零二五年十二月三十一日，估值乃由合資格專業估值師仲量聯行有限公司(二零二四年：美聯測量師有限公司)進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國內地之投資物業之公平值分別產生自收入資本法及直接比較法。

收入資本法基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。

直接比較法參考市場上可比較的銷售交易，並假定物業享有空置交吉的優勢及以現有狀態出售，這亦是中國內地對該類型物業普遍採用的估值方法。

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業地點	估值技術	公平值		重大不可觀察之輸入值範圍		
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	每月之 現行市值租金	資本化比率	經調整 市場價格
香港	收入資本化	19,600	21,340	每平方呎(可銷售) 港幣51元至 港幣96元 (二零二四年： 每平方呎(可銷售) 港幣47元至 港幣102元)	3.70%至6.00% (二零二四年： 3.60%至4.60%)	不適用
中國內地	直接比較 (二零二四年： 收入資本化)	3,178	4,096	不適用 (二零二四年： 每平方米 (建築面積) 人民幣1,160元)	不適用 (二零二四年： 6.80%)	每平方米 人民幣 150,000元 (二零二四年： 不適用)
總額		22,778	25,436			

現行市值租金乃根據合資格專業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專業估值師根據被估物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。經調整市場價格乃根據合資格專業估值師對可比較物業之近期交易情況之意見作出估計。倘價格越高，公平值也越高。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有投資物業均屬於公平值層級第三級。於本年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥(二零二四年：無)。

19 於合營企業之權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔資產淨值	26,240	19,938

主要合營企業之詳情載於綜合財務報表附註36(b)。

以下財務資料概要指本集團應佔合營企業之權益總額：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	19,938	11,670
應佔溢利	14,342	8,268
已收股息	(8,040)	-
於十二月三十一日	26,240	19,938

19 於合營企業之權益(續)

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

mReferral集團

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	3,989	1,138
流動資產		
現金及現金等價物	67,715	50,036
其他流動資產	20,451	12,399
	88,166	62,435
非流動負債	(1,877)	(657)
流動負債		
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(1,519)	(348)
其他流動負債	(38,323)	(24,262)
	(39,842)	(24,610)
資產淨額	50,436	38,306
本集團應佔資產淨額	25,218	19,153
收益	107,572	83,190
折舊及攤銷	(1,817)	(2,300)
利息收入	673	934
利息開支	(117)	(51)
所得稅開支	(5,256)	(2,443)
其他	(72,845)	(62,961)
權益持有人應佔年度溢利及全面收入總額	28,210	16,369
本集團應佔年度溢利及全面收入總額	14,105	8,185

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團自mReferral集團收取股息港幣8,040,000元(二零二四年：無)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

綜合財務報表附註

20 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市權益投資，按公平值	40	512

本集團之按公平值計入其他全面收入之金融資產乃以美元列值。

21 其他非流動資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
會籍	10,110	10,110

22 應收貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	740	413
應收貸款－物業按揭貸款	5,995	—
應收貸款總額	6,735	413
減：非流動部分	(740)	(220)
流動部分	5,995	193

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

有關本集團信貸政策及源自應收貸款的信貸風險以及應收貸款的減值虧損的詳情載於附註4(a)(i)。

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年以內	5,995	193
一年以上但少於兩年	277	220
兩年以上	463	—
	6,735	413

本集團之應收貸款以港幣列值。

23 應收賬款、合約資產及其他應收款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款	1,327,795	995,571
合約資產	1,920,992	2,586,198
減：虧損撥備	(146,877)	(151,234)
應收賬款及合約資產淨額	3,101,910	3,430,535
其他應收款、預付款項及按金	148,118	185,638
	3,250,028	3,616,173

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。合約資產指已確認但尚未開立發票的物業代理服務之代理費用。客戶有責任於交易完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款及合約資產之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合約資產	1,886,664	2,551,911
應收賬款		
即期(未逾期)	1,094,240	787,279
逾期少於31日	53,950	43,833
逾期31至60日	26,668	21,366
逾期61至90日	11,098	7,567
逾期超過90日	29,290	18,579
	3,101,910	3,430,535

應收賬款港幣121,006,000元(二零二四年：港幣91,345,000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及合約資產的信貸風險的詳情載於附註4(a)(i)。

應收賬款、合約資產及其他應收款內之按金及其他應收款並不包含已減值資產。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團之應收賬款、合約資產及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團獲授之借款融資以(其中包括)本集團若干應收款之浮動抵押作抵押，該等應收款之賬面值約為港幣2,929,655,000元(二零二四年：港幣3,286,341,000元)。

預期超過一年後收回的應收賬款、合約資產及其他應收款為港幣733,467,000元(二零二四年：港幣861,940,000元)。餘下結餘預期將於一年內收回。

24 現金及銀行存款

(a) 現金及現金等價物

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物包括存放於中國內地銀行的存款港幣23,304,000元(二零二四年：港幣10,964,000元)。自中國內地匯出該等存款須受中華人民共和國政府所頒佈外匯管制規則及規例所規限。

(b) 受限制現金

受限制現金人民幣2,012,000元(相當於港幣2,236,000元)為一筆與法律申索有關在中國內地受限制之存款，該限制其後於二零二六年一月獲解除。

25 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	717,086,005	71,709	222,235	293,944
註銷購回股份(附註b)	(190,000)	(19)	(138)	(157)
於二零二五年十二月三十一日	716,896,005	71,690	222,097	293,787

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零二四年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零二四年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購回股份

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣157,000元(包括費用港幣1,000元)於聯交所購回合共190,000股自有股份，有關股份其後已於二零二五年二月被註銷。

(c) 購股權

於二零一六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃於二零一六年六月二十三日生效，並自該日起計十年期間內維持有效及將於二零二六年六月二十二日到期。購股權計劃目的在於讓本公司以靈活方式向選定參與者提供激勵、獎勵、酬勞、補償及／或福利、為本公司與其每間直接或間接擁有之附屬公司、聯營公司、共同控制實體或合營企業(統稱「合資格團體」)業務發展吸引及留聘表現卓越之人士、以給予本公司擁有權之機會以表揚選定參與者對合資格團體增長所作出之貢獻，及／或使選定參與者與本公司股東之利益保持一致從而推動合資格團體的長遠成功。

根據購股權計劃，董事會可於二零二六年六月二十二日或之前按其根據二零一六年購股權計劃條款全權決定向合資格團體各成員公司之任何董事(包括本公司任何執行董事)、行政人員、高級人員或不論是全職或兼職之僱員(惟不包括董事會就管理購股權計劃而不時委任之每名委員會成員)授出購股權。

25 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 購股權(續)

每名參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之1%。倘參與者為本公司之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人，則每名參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之所有購股權予以行使時，已發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期之收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會批准，且本公司所有核心關連人士(具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所界定的涵義)須在該股東大會上放棄投贊成票。

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

於二零二零年一月，本公司根據購股權計劃向部分本公司董事授出9,174,300份購股權(截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度：並無授出購股權)。每份購股權賦予其持有者權利認購1股本公司普通股股份。授出的購股權將於授出日期後1年後歸屬。該等購股權的歸屬期於其可行使時結束。已收到各承授人港幣1元之代價。

授出的每份購股權的公平值是根據以下假設於授出日期使用二項式模型估算：

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

預期波幅以本公司最近期間的歷史波幅計量，與購股權之預計年期相符。

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

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在綜合收益表中並無確認以股份為基礎之付款開支。

(i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每股行使價 港幣元	購股權數目	
		二零二五年	二零二四年
二零二一年一月十七日至二零二八年一月十六日	1.09	9,174,300	9,174,300

25 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 購股權(續)

(ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初及年末	1.09	9,174,300	1.09	9,174,300

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無本公司購股權獲授出、行使、被註銷或失效(二零二四年：無)。

於二零二五年十二月三十一日，9,174,300份購股權可行使(二零二四年：9,174,300份購股權)。

於二零二五年十二月三十一日尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約期為2.05年(二零二四年：3.05年)。

26 儲備

	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	僱員福利 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 之金融 資產儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二五年一月一日	5,013	2,086	190	2,304	46,473	1,240	15,312	627,152	699,770
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	422,682	422,682
按公平值計入其他全面收入之 金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(9,515)	(9,515)
外幣換算差額	-	-	-	-	(3,003)	-	-	-	(3,003)
出售按公平值計入其他全面 收入之金融資產之收益轉撥 至保留盈利	-	-	-	-	-	(433)	-	433	-
註銷購回股份	19	-	-	-	-	-	-	(19)	-
於二零二五年十二月三十一日	5,032	2,086	190	2,304	43,470	768	15,312	1,040,733	1,109,895
於二零二四年一月一日	5,013	2,086	190	2,304	38,035	1,375	15,312	298,932	363,247
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	320,323	320,323
按公平值計入其他全面收入之 金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	46	-	-	46
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	7,716	7,716
外幣換算差額	-	-	-	-	8,438	-	-	-	8,438
出售按公平值計入其他全面 收入之金融資產之收益轉撥 至保留盈利	-	-	-	-	-	(181)	-	181	-
於二零二四年十二月三十一日	5,013	2,086	190	2,304	46,473	1,240	15,312	627,152	699,770

綜合財務報表附註

27 遞延稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	22,586	25,390
遞延稅項負債	(5,965)	(6,153)
	16,621	19,237

遞延稅項資產／(負債)之變動淨額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	19,237	61,508
於綜合收益表確認(附註13)	(2,586)	(41,057)
於綜合全面收入報表確認	-	(1,231)
匯兌差額	(30)	17
於十二月三十一日	16,621	19,237

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	撥備 港幣千元	減速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	5,026	3,781	61,856	70,663
於綜合收益表確認	11,839	1,374	(57,096)	(43,883)
於綜合全面收入報表確認	-	-	(1,231)	(1,231)
於二零二四年十二月三十一日	16,865	5,155	3,529	25,549
於綜合收益表確認	856	(133)	(3,529)	(2,806)
於二零二五年十二月三十一日	17,721	5,022	-	22,743

27 遞延稅項(續)**遞延稅項負債**

	加速稅項折舊 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	(8,241)	(914)	(9,155)
於綜合收益表確認	2,713	113	2,826
匯兌差額	-	17	17
於二零二四年十二月三十一日	(5,528)	(784)	(6,312)
於綜合收益表確認	20	200	220
匯兌差額	-	(30)	(30)
於二零二五年十二月三十一日	(5,508)	(614)	(6,122)

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣1,008,907,000元(二零二四年：港幣1,087,854,000元)確認遞延稅項資產港幣197,233,000元(二零二四年：港幣217,772,000元)。該等稅項虧損須待與稅務機關協定後方可作實，並可結轉抵銷日後應課稅收入。稅項虧損並無到期日，除港幣391,971,000元(二零二四年：港幣436,858,000元)之稅項虧損將於二零二六年至二零三零年(二零二四年：二零二五年至二零二九年)到期。

此外，本集團並無分別就減速稅項折舊及撥備確認遞延稅項資產港幣2,021,000元(二零二四年：港幣2,079,000元)及港幣2,698,000元(二零二四年：港幣2,312,000元)。

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於十二個月後收回	1,659	7,520
將於十二個月內收回	20,927	17,870
	22,586	25,390
遞延稅項負債		
將於十二個月後應付或償還	(5,965)	(6,153)

綜合財務報表附註

28 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付佣金及外部分佣	2,694,665	3,246,201
其他應付款及應付費用	229,402	208,068
定額福利責任	41,705	26,985
	2,965,772	3,481,254
分類為		
流動部分	2,903,796	3,443,571
非流動部分	61,976	37,683
	2,965,772	3,481,254

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及外部分佣於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括已收代理費用並須於年結後30日內支付之相關應付佣金及外部分佣港幣366,814,000元(二零二四年：港幣495,273,000元)。餘下所有應付佣金及外部分佣尚未到期。

預期於超過一年後結算的應付賬款及其他應付款為港幣568,262,000元(二零二四年：港幣712,697,000元)。剩下結餘預期將於一年內結算。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的定額福利責任乃根據獨立合資格專業精算師採用預計單位信貸法的精算估值而釐定。

定額福利責任現值變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	26,985	30,663
服務成本	3,753	4,765
利息成本	1,081	1,095
精算虧損／(收益)	10,989	(8,947)
已付利益	(1,103)	(591)
於十二月三十一日	41,705	26,985

28 應付賬款及其他應付款(續)

所採用重大精算假設如下：

	二零二五年	二零二四年
貼現率	3.5%	4.1%
預期加薪比率	2.5%	2.5%

定額福利責任對重大精算假設變動之敏感性分析如下：

	二零二五年	
	採納比率變動	定額福利責任的影響
貼現率	+0.5%/-0.5%	-5.3%/+5.7%
預期加薪比率	+0.5%/-0.5%	+0.8%/-0.9%

	二零二四年	
	採納比率變動	定額福利責任的影響
貼現率	+0.5%/-0.5%	-5.7%/+6.2%
預期加薪比率	+0.5%/-0.5%	+3.5%/-3.7%

上述敏感性分析乃基於一項假設的變動，而所有其他假設維持不變而得出。

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

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

29 借款

本集團之未提取借款融資如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	1,338,000	1,168,000

於二零二五年十二月三十一日，借款融資以本集團所持有若干土地及樓宇(附註16)、若干應收款(附註23)以及本公司所提供之擔保作抵押。

於二零二四年十二月三十一日，借款融資以若干應收款(附註23)以及本公司所提供之擔保作抵押。

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得之現金淨額對賬表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營溢利	497,429	384,586
使用權資產折舊	253,028	285,606
物業及設備折舊	22,428	33,334
金融資產及合約資產淨減值虧損	14,285	69,186
投資物業之公平值淨虧損(附註8)	2,816	4,706
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註11)	4,688	6,730
物業及設備減值虧損(附註11)	578	801
出售物業及設備之淨虧損(附註11)	328	198
淨匯兌差額	(34)	23
未計營運資金變動前之經營溢利	795,546	785,170
應收貸款變動	(6,290)	392
應收賬款、合約資產及其他應收款變動	359,727	(1,157,981)
應付賬款及其他應付款變動	(539,226)	1,054,034
受限制現金變動(附註24(b))	(2,236)	—
經營業務所得之現金淨額	607,521	681,615

(b) 融資活動產生之負債之對賬

融資活動產生之負債變動如下：

	借款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	169,890	286,949	456,839
現金流量	(166,383)	(295,917)	(462,300)
其他非現金變動	(3,507)	231,710	228,203
於二零二四年十二月三十一日	—	222,742	222,742
現金流量	—	(256,046)	(256,046)
其他非現金變動	—	332,647	332,647
於二零二五年十二月三十一日	—	299,343	299,343

31 或然負債

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

根據本集團法律顧問的意見，本公司及其兩間附屬公司於二零二四年三月十八日針對競委會同時提出司法覆核(「司法覆核申請」)及永久擱置法律程序(「擱置申請」)的兩項申請，審裁處法律程序目前受到司法質疑。於二零二四年三月二十日，高等法院已批准提出司法覆核申請。

司法覆核申請及擱置申請的正式聆訊已於二零二四年八月八日至九日舉行，而此兩項申請的結果對審裁處法律程序有重大影響，包括會永久擱置或撤銷整個案件。高等法院早前表示會於二零二六年三月三十一日前作出司法覆核申請及擱置申請的判決(「判決」)。最近，高等法院通知各方判決會於二零二六年五月二十九日前作出。還應該注意的是，此日期可能會因應法院的日程及其他因素而延期。

另一方面，審裁處法律程序仍處於早期階段，在司法覆核申請和擱置申請結果出台前，答辯人無需提交抗辯文件或任何其他狀書。此外，由於判決的影響尚未確定，競爭事務審裁處早前已批准各方共同提出取消審裁處法律程序審訊日期(原定於二零二五年第三季進行)的申請。如最終需要進行審訊，將於各方收到判決後及向競爭事務審裁處尋求進一步指示後就審訊重新排期。

除提出司法覆核申請和擱置申請外，本公司將繼續積極就審裁處法律程序(如有)進行抗辯。因此，由於案件整體的高度不確定性，對潛在負債(如有)進行足夠可靠的估計為不可行。考慮所有相關情況後，本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務報表中並沒有計提撥備。

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

32 未來應收租約租金款項

本集團在物業的不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	897	1,525
一年後但五年內	624	1,434
	1,521	2,959

綜合財務報表附註

33 承擔

(a) 資本承擔

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

本集團在辦公室及商舖物業之不可取消經營租約下須於未來支付之最低應付租金總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	1,935	1,935

34 重大關聯方交易

年內，本集團與關聯方之重大交易及於結算日與關聯方之結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收取關聯公司之代理費收入	(i)	107,263	31,797
支付予關聯公司之外部分佣	(ii)	(20,393)	(30,604)
收取關聯公司之特許費收入	(iii)	1,274	1,203
支付予一間關聯公司之代理費用	(iv)	(196)	(45)
支付予一位董事之利息開支	(v)	–	(4,360)
支付予其他關聯公司之利息開支	(v)	–	(2,103)

附註：

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

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

34 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方之交易(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團按成本基準與駿聯的附屬公司分擔行政及企業服務費，總額為港幣21,745,000元(二零二四年：港幣21,608,000元)。

(b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與駿聯的一間附屬公司按雙方互相協定之條款訂立一份租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,241,000元(二零二四年：港幣2,278,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向駿聯的一間附屬公司支付的租賃支出為港幣2,314,000元(二零二四年：港幣2,362,000元)。

(c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與若干黃先生為實益擁有人的公司按雙方互相協定之條款訂立若干租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣4,118,000元(二零二四年：港幣684,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向若干黃先生為實益擁有人的公司支付的租賃支出為港幣2,681,000元(二零二四年：港幣2,749,000元)。

(d) 應收賬款、合約資產及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關聯方之結餘：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款、合約資產及其他應收款		
應收關聯公司款項(附註34(a))	56,372	29,477
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項(附註34(a))	(19,886)	(18,066)
租賃負債		
應付關聯公司款項(附註34(b))	(494)	(503)
應付其他關聯公司款項(附註34(c))	(3,851)	(2,307)

(e) 主要管理層補償

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	52,308	43,475
離職福利	390	-
退休福利成本	41	54
	52,739	43,529

該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

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

35 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		3,953	4,059
應收附屬公司款項		513,884	502,172
可收回稅項		381	–
現金及現金等價物		1,352	1,052
		519,570	507,283
總資產		628,071	615,784
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		71,690	71,709
股份溢價		222,097	222,235
儲備	(a)	298,398	295,912
權益總額		592,185	589,856
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用		180	460
流動負債			
其他應付款及應付費用		35,099	24,504
應付附屬公司款項		607	607
即期所得稅負債		–	357
		35,706	25,468
總負債		35,886	25,928
權益及負債總額		628,071	615,784

本公司資產負債表由董事會於二零二六年三月三十日批准並由以下代表簽署。

黃靜怡
董事

施嘉明
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

	股本贖回儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二五年一月一日	5,013	2,304	108,001	180,594	295,912
年度溢利	-	-	-	2,565	2,565
重新計量離職後福利責任	-	-	-	(79)	(79)
註銷購回股份	19	-	-	(19)	-
於二零二五年十二月三十一日	5,032	2,304	108,001	183,061	298,398
於二零二四年一月一日	5,013	2,304	108,001	179,198	294,516
年度溢利	-	-	-	1,393	1,393
重新計量離職後福利責任	-	-	-	3	3
於二零二四年十二月三十一日	5,013	2,304	108,001	180,594	295,912

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

36 主要附屬公司及合營企業詳情

(a) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零二五年 %	二零二四年 %
Astra Profits Limited(附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股，香港	100	100
香港置業(地產代理)有限公司	香港	2股股份	物業代理，香港	100	100
香港置業(中國)有限公司	香港	1股股份	投資控股，中國	100	100
美聯信貸有限公司	香港	1股股份	借貸服務，香港	100	100

36 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零二五年 %	二零二四年 %
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股股份	投資控股及經營互聯網網站，香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股股份	提供管理服務，香港	100	100
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股股份	移民顧問服務，香港	100	100
美聯物業(環球)有限公司	香港	1股股份	推廣海外物業，香港	100	100
美聯物業(澳門)代理有限公司	澳門	25,000澳門幣	物業代理，澳門	100	100
美聯物業(澳門)有限公司	澳門	25,000澳門幣	物業代理，澳門	100	100
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股股份及 2,000,000股無投票 權遞延股	投資控股，向集團公司提供行政 及庫務服務，香港	100	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股股份	提供專業測量諮詢及 估值服務，香港	100	100
意興隆有限公司	香港	10,000股股份	物業投資，香港	100	100
旺亨有限公司	香港	2股股份	物業投資，香港	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	港幣45,000,000元	物業代理，中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中國	65,110,000美元	物業代理，中國	100	100

36 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 實繳股本	主要業務及營業地點	擁有權之權益百分比	
				二零二五年 %	二零二四年 %
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b)	中國	5,400,000美元	物業投資, 中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司(附註b)	中國	12,800,000美元	物業代理, 中國	100	100
珠海橫琴港置美聯房地產代理有限公司(附註b)	中國	人民幣100,000元	物業代理, 中國	100	100

附註:

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

(b) 主要合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	應佔擁有權/表決權/ 溢利攤分之權益百分比	
			二零二五年	二零二四年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
mReferral Corporation (HK) Limited	英屬處女群島	提供按揭轉介服務, 香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股, 香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%

37 其他潛在重大會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

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

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(ii) 獨立財務報表

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

(iii) 合營企業

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

根據會計權益法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他全面收入變動之份額。當本集團應佔某一合營企業之虧損相等於或超過在該等合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業淨投資一部分之長期權益)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

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

(b) 分部報告

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等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均於綜合收益表確認。

以外幣按公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率進行換算。以公平值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公平值收益或虧損之一部分。舉例而言，按公平值計入損益持有之權益等非貨幣資產及負債之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分，而分類為按公平價值計入其他全面收入之權益等非貨幣資產之換算差額則於其他全面收入內確認。

(iii) 集團旗下公司

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

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

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

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

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(d) 抵銷金融工具

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

(e) 應收貸款

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

(f) 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。

(g) 股息分派

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

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

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港九龍藍田匯景道8號匯景花園 匯景廣場1座36樓 (不包括L36樓街市入口)4室	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%
香港小西灣道9號富欣花園80號舖	柴灣內地段 154號	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳 福田區中航路8號 新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註：

位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年度					
收益	5,498,926	6,084,239	4,082,694	3,115,143	6,001,432
除稅前溢利／(虧損)	497,053	370,936	(29,209)	(588,801)	144,006
本公司權益持有人 應佔溢利／(虧損)	422,682	320,323	(41,916)	(533,971)	100,213
現金流量					
經營業務之現金流入淨額	540,076	644,595	543,603	59,369	749,906
於年結日					
總資產	4,698,867	4,708,309	3,569,187	3,825,416	6,352,727
總負債	3,295,185	3,714,595	2,911,996	3,141,168	5,166,531
權益總額	1,403,682	993,714	657,191	684,248	1,186,196
現金及銀行存款 (包括短期銀行存款)	999,455	711,127	532,147	450,666	1,505,527
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股數據					
每股基本盈利／(虧損)	58.96	44.67	(5.85)	(74.46)	13.96
每股攤薄盈利／(虧損)	58.74	44.67	(5.85)	(74.46)	13.95
每股股息					
中期	—	—	—	—	—
末期	6.0	—	—	—	—
特別	3.0	—	—	—	—
總額	9.0	—	—	—	—

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

www.midland.com.hk