



Battling Against Adversity

Ascending Together



Legend Upstar Holdings Limited
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability
(Stock Code 股份代號 : 459)

Annual Report 2024 年報

www.midlandici.com.hk

2	公司資料
3	年度大事及獎項
5	主席報告
8	董事簡歷
11	企業管治報告
23	企業社會責任報告
25	環境、社會及管治報告
46	董事會報告
58	管理層討論及分析
61	獨立核數師報告
69	綜合收益表
70	綜合全面收入表
71	綜合資產負債表
73	綜合權益變動表
74	綜合現金流量表
75	綜合財務報表附註
130	投資物業詳情
132	五年財務概要

董事會**執行董事**

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

盧展豪先生

黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生

黃宗光先生

李偉強先生

審核委員會

李偉強先生(委員會主席)

沙豹先生

黃宗光先生

薪酬委員會

李偉強先生(委員會主席)

黃建業先生

黃耀銘先生

沙豹先生

黃宗光先生

提名委員會

黃建業先生(委員會主席)

黃耀銘先生

沙豹先生

黃宗光先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士

施嘉明先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈

22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

上海商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司網址www.legendupstarholdings.com**股份代號**

459

與住宅部共同舉辦頒獎禮

為嘉許傑出精英，美聯工商舖與美聯物業住宅部共同舉行頒獎禮，表揚一眾同事之餘，亦希望鼓勵更多跨部門通力合作。



全力支持發展商活動

美聯工商舖向來與眾多物業發展商保持關係良好，集團高層亦多次獲邀出席發展商活動，加強雙方合作，締造更緊密互動。



舉辦上半年全民大會

工商舖市況仍未回暖，惟美聯工商舖同事仍然成功創造亮麗業績。再度舉辦上半年全民大會，頒發多個大獎，並鼓勵一眾同事繼續努力。



暑期實習計劃

集團積極培育新一代人才，每年為本地畢業生或大學生提供實習及就業機會，協助他們實踐課堂上學到的知識。部分實習生更於實習完結後成為正式員工，為公司注入新動力。



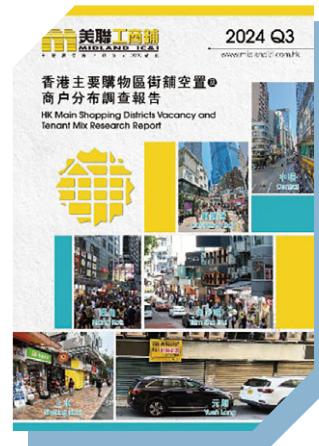
定期舉辦市況分析記者會

香港工商舖物業市場仍然受環球政治及經濟不明朗因素影響，集團為幫助市場人士緊貼市況，舉辦多次實體記者會，分析市況及分享各項研究數字，為大眾提供各類型工商舖資訊。



發表香港主要購物區街舖空置及商戶分佈調查報告

集團每年均會發佈多份調查報告，詳盡分析銅鑼灣、尖沙咀、中環、旺角及元朗五個主要購物區之吉舖數字及商戶分佈情況，並因應市況加入不同行業之數據分析。



邀請精英同事旅行

集團向來重視人才，為表揚一眾精英同事的貢獻，特意籌辦多次暢遊日本之旅程，幫助同事放鬆身心，為未來挑戰做好準備。



業績回顧

銳聯控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔淨虧損約港幣二千六百萬元，對比截至二零二三年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔淨虧損約港幣一百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔淨虧損增加，主要是由於二零二四年疲弱的非住宅物業市場導致本集團的投資物業之公平值虧損大幅增加。

報告期內，由於本地消費疲弱、強匯價、旅客消費下跌，加上息口上調及企業擱置擴張計劃，令整體市況低迷，本港非住宅物業市場活動及價格持續受壓，對本集團財務業績造成負面影響。儘管二零二四年之市況艱難，除去投資物業之公平值虧損，本集團業務仍錄得溢利。

非住宅物業市場持續疲弱

二零二四年，非住宅物業市場繼續面對逆境，二零二四年內整體成交量萎縮。本集團數據顯示，工廈單位成交量按年下跌13%，而寫字樓及舖位的成交量則分別減少10%及9%。經濟大環境的不確定性壓抑投資情緒。地緣政治局勢愈見緊張，加上跨境消費普及影響本地各行各業的營運模式，進一步削弱買家投資非住宅物業意欲。市況的波動，令潛在投資者保持審慎，暫緩進行大額投資。

其次，高息環境，加上銀行審批非住宅物業借貸態度非常審慎，持續壓抑整體非住宅物業市場的投資活動。美國聯儲局於二零二四年第四季兩度減息，對非住宅物業市場的作用有限，而且來得太遲。租金不斷下跌，亦令情況雪上加霜。高昂的借貸成本與租金回報下降雙重夾擊，對物業資產價格構成沉重壓力。

與受惠於政府全面「撤辣」後湧現大量內地買家的住宅物業市場不同，工廈、寫字樓及舖位市場未見由政策改變帶動的顯著需求上升。直至二零二四年第四季，市場才開始呈現溫和回暖跡象。隨息口回落，上述非住宅市場三大板塊的交投活動略為恢復。然而，與疫情前的水平相比，二零二四年度的整體交投表現仍相對淡靜。

其他收入來源－物業出租業務逆市增長

物業投資分部(日常營運)及借貸業務分部持續為本集團業績作出貢獻，穩定本集團的整體表現。

本集團的物業出租業務於二零二四年的表現較為出色，收入及溢利(除去投資物業之公平值虧損及出售附屬公司之溢利)均錄得升幅。物業投資組合的出租率保持高企。集團的服務式住宅業務於二零二四年錄得高出租率及輕微租金收入增長，主要受惠於本港租樓需求殷切。值得一提的是，儘管市道不景，投資組合中的商業物業的部份表現亦有所改善，標誌著本集團物業管理團隊的傑出部署。

二零二四年，本集團借貸業務的經營環境充滿挑戰。首先，年內大部分時間息率持續高企，導致利潤率收窄。其次，按揭貸款限制放寬後，市場競爭更見激烈。概括來說，市場上潛在貸款個案的質素有所下降。

儘管如此，本集團始終恪守審慎的信貸方針，並未有為風險較高的業務在安全邊際方面作出妥協。縱使市況艱難，集團的信貸業務在二零二四年仍然保持盈利。然而，由於新增貸款金額未能抵銷還款金額，整體信貸規模則有所縮減。

經濟前景荊棘叢生

香港政府正面臨嚴峻的財政考驗，二零二四至二五年財政年度將錄得相當龐大的財政赤字，主要歸咎於資產市場低迷及全球經濟放緩，對例如賣地、利得稅及物業成交等多個政府主要收入來源造成打擊。

奮勇前進

儘管大市吹逆風，本港經濟仍不乏樂觀因素。首先，美國宣佈對中國進口貨品加徵關稅，相比美國二零二四年大選期間曾揚言的水平較為溫和，為避免爆發全面貿易戰帶來一線曙光。

香港股市於二零二四年表現強勁，為二零二五年多達八十宗新股上市鋪路，德勤中國預測新股集資總額將高達港幣1,300至1,500億元。穩健的新股市場，或可有助鞏固香港作為領先國際金融中心的地位。此外，最新財政預算案公佈的新措施，例如優化雙重主要上市及第二上市門檻及成立「科企專線」，以便利有關企業的上市申請準備工作，亦預計能進一步提供支援。更振奮的是，政府宣佈暫停推售商業用地。相信此措施將能減輕寫字樓供應過剩的問題，有助穩定其價值及租金。

再者，香港政府積極推動大型盛事及旅遊景點，以吸引更多旅客訪港。全新開幕的啟德體育園正是一例，該園為全港至今最大型的體育及娛樂基建項目。除舉辦多項體壇重要賽事外，知名巨星亦紛紛於新場館舉行高規格演唱會，或由此孕育出「演唱會經濟」，有望重振旅遊業。除此之外，中央政府決定恢復並擴展深圳「一簽多行」個人遊簽注安排，預期合資格的旅客數目將大幅增加至逾1,000萬人次。新政策預計可讓深圳居民來港旅遊更便利、訪港次數可更頻繁，有望顯著推動香港經濟復甦，特別是旅遊、零售及餐飲業。的而且確，二零二五年一月的訪港旅客數目達474萬人次，其中來自內地的旅客約為373萬人次，創下疫情以來的新高。

新股市場表現活躍，以及政府努力重振旅遊業，均可視為香港經濟克服近年挑戰，未來數年可望逆轉的跡象。

整體而言，綜合多項因素，可見香港非住宅物業市場有機會找到潛在支持。寫字樓市場或受惠於新股市場氣氛改善，鋪位市場則有望隨內地旅客消費回升而較之前活躍。若息口持續下調，工廈市場的交投或會輕微增加。

提升跨平台合作商機

非住宅物業長期市況低迷。為發掘新商機，本集團決心變革，推動旗下代理的銷售業務與美聯集團有關成員公司（該等公司為本公司的相關機構）的協同效應。本集團亦將加強與美聯集團之中國內地商業物業部門的相互聯繫，並且加快推動銷售團隊的年輕化步伐。

整裝待發 提升生產力

二零二四年，非住宅物業市場的交易量創下了29年來的新低。市場已淘汰一批行家，若市場持續低迷，相信會有更多行家收縮。若我們持續招兵買馬，推行年青化，當市道回升時，我們生產力將會提升。此外，地產代理的角色變得越來越重要，賣家求售，而業主致力填補空置。這類型需求的增加，提高了我們客戶對專業代理服務的依賴。

本集團相信，非住宅物業市場「最壞時刻會漸過」。事實上，主要受用家需求帶動，商業物業的每月成交量，於臨近二零二四年底時已有所上升，市場更錄得多宗大額交易。市場回暖的主要原因之一是商業物業價格經過顯著下調後，對不少買家而言已回落至吸引水平。根據差餉物業估價署，工商舖物業樓價已從高位下跌28%至44%。市場資訊顯示部份優質寫字樓樓價跌幅更達六至七成。此外，亦有非核心商業區樓價跌至零地價水平，因此估計在現水平再大幅下調機會不大。

本集團亦相信，由於物業價格從高位顯著回落，年輕買家及非傳統投資者會把握「扒逆水」入市時機。為協助客戶更掌握市場資訊，集團將借鑒美聯集團的成功經驗，積極發展線上平台。集團計劃推出全新網站，更公開及透明地傳遞傳統而專門的非住宅物業資訊，以供客戶在線瀏覽，有助年輕業主、買家及租戶更深入了解此市場的行情。同時，本集團將加強美聯工商舖與美聯集團之間的業務互動，讓客戶透過集團前線團隊，取得更豐富多元的物業選擇，包括住宅物業及中國內地物業等。

致謝

本人衷心感謝各位股東及客戶，以及所有管理層和員工，感激各位在此艱難時期所展現的堅韌毅力及創意巧思。本集團得以抵禦市場持續逆風，各位的不懈努力與創新思維，實在功不可沒。

主席
黃建業

香港，二零二五年三月三十一日

執行董事

黃建業先生，75歲，自二零一九年十月起出任本公司之主席及執行董事。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

黃先生負責帶領董事會、制定及監察本集團整體企業發展方向及策略、以及推動董事會及各董事盡展所長。

黃先生於一九七三年成立美聯物業，在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過51年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生亦為美聯集團有限公司（「美聯」）（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之主席及執行董事。黃先生目前為香港專業人士協會榮譽顧問，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾擔任深圳市全國政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問，以及香港專業人士協會副會長。

黃先生為Luck Gain Holdings Limited及Wealth Builder Holdings Limited之董事，該等公司為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例第XV部）。彼乃本公司執行董事黃靜怡女士及黃耀銘先生之父親。

黃靜怡女士，44歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月，彼曾任本公司之執行董事。彼為本公司風險委員會之主席。

黃女士負責制定、監察及落實本集團之整體企業策略及政策以及企業發展及管治。彼亦負責本集團之整體管理及銷售營運，並監督其他職能，包括財務、專業服務、投資者關係、資訊科技以至企業傳訊等。黃女士具有紮實之地產行業經驗，並一直對本集團之增長及發展作出重大貢獻。黃女士亦為美聯之執行董事。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及會長。

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

黃女士為Luck Gain Holdings Limited及Wealth Builder Holdings Limited之董事，該等公司為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例第XV部）。彼為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之女兒，及本公司執行董事黃耀銘先生之胞姊。

盧展豪先生，62歲，自二零二一年七月起出任本公司之執行董事。彼於二零二一年七月至二零二四年十二月曾任本集團物業代理業務之行政總裁。盧先生於出任本公司之執行董事前為本集團物業代理業務商舖部之董事。彼於二零零一年加入本集團，及於香港非住宅物業代理行業具有超過32年經驗，尤其專注於商舖。彼為本集團多間成員公司之董事。

黃耀銘先生，34歲，自二零二一年八月起出任本公司之執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。黃先生於出任本公司之執行董事前為本公司之附屬公司之助理董事。彼於二零一四年一月加入本集團。彼創立及負責本集團之借貸業務，及協助制定及落實本集團之物業及債券投資策略並提升投資物業的價值。黃耀銘先生為香港會計師公會之會員。彼畢業於諾丁漢大學，獲金融財務與管理學學士學位。在加入本集團前，彼曾於國際地產代理公司工作。彼為本公司主席兼執行董事及控股股東黃建業先生之兒子，及本公司執行董事黃靜怡女士之胞弟。

獨立非執行董事

沙豹先生，67歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷領域擁有逾39年之紮實經驗及專注制定企業策略、整體管理及市場營銷。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

黃宗光先生，74歲，自二零二一年七月起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。黃先生於本地及內地房地產市場超過50年，並對物業收購合併、物業投資及資產管理具豐富經驗。黃先生曾於香港及內地之物業發展及管理公司任職。黃先生於二零一零年四月至二零一六年八月為CSI Properties Limited資本策略地產有限公司*(一間於聯交所主板上市之公司)的執行董事。黃先生現時為宏安地產有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之高級顧問。

李偉強先生，68歲，自二零二二年三月起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席及提名委員會之成員。李先生擁有超過46年財務管理經驗。李先生畢業於香港理工學院，並持有澳門東亞大學(現稱為澳門大學)工商管理碩士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾為第十二屆中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員，並現任為香港商界會計師協會榮譽會長兼董事、中華海外聯誼會理事及中華人民共和國財政部管理會計諮詢專家。彼亦曾擔任香港中樂團有限公司理事會主席。

李先生為漢思集團控股有限公司(前稱漢思能源有限公司)之執行董事(自二零二四年七月三十一日由獨立非執行董事調任為執行董事)。彼亦為深圳控股有限公司、世紀聯合控股有限公司及華南城控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司均於聯交所主板上市。

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

* 僅供識別

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

企業管治常規

本公司於截至二零二四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」）之所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

董事會負責本公司之管理，其中包括制定業務策略、領導及監督本公司的事務、批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告、考慮股息政策，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。

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。

(ii) 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。於本年報日期，董事會組成載列如下：

執行董事

黃建業先生（主席）
黃靜怡女士
盧展豪先生
黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除黃建業先生為黃靜怡女士及黃耀銘先生之父親，及黃靜怡女士為黃耀銘先生之胞姊外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第8頁至第10頁「董事簡歷」一節。

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

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已獨立區分。

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

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

(iv) 董事會會議及董事出席紀錄

於截至二零二四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17頁。

(v) 非執行董事

全體獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生之指定任期均為一年半。彼等均須根據本公司之組織章程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。

於截至二零二四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。

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事(續)

根據本公司之組織章程細則，當時三分之一之董事(或倘人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須於股東周年大會上輪值退任，惟彼等符合資格獲股東重選連任，惟每位董事須至少每三年輪值退任一次。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或董事人數。

(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，董事獲得閱讀材料，內容涵蓋企業管治及監管發展。現任董事於年內接受之培訓紀錄之概要如下：

有關企業管治、監管發展及／或 其他相關主題之培訓

執行董事

黃建業先生
黃靜怡女士
盧展豪先生
黃耀銘先生

✓
✓
✓
✓

獨立非執行董事

沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

✓
✓
✓

董事會委員會

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

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

(i) 執行委員會

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

(ii) 審核委員會

於本年報日期，審核委員會主席為李偉強先生，其他兩名成員為沙豹先生及黃宗光先生，全部均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，審核委員會至少一名成員具有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

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

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱中期及年度報告與相關公告及財務報表、考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。

截至二零二四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

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

薪酬委員會主要負責(其中包括)檢討及建議本公司個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准，以及不時檢討董事之薪酬政策。薪酬委員會之書面職權範圍載有其角色及職責，可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，薪酬委員會之工作包括就董事之薪酬待遇作出檢討並向董事會提出建議以供批准，及檢討本集團之整體薪酬。年內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會並無就本公司股份計劃的任何事宜作檢討及／或就此向董事會提出建議。

截至二零二四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1,000,001元－港幣1,500,000元	2
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	－
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1
港幣4,000,001元－港幣4,500,000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94頁至第96頁之綜合財務報表附註9。

董事會委員會(續)

(iv) 提名委員會

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

提名委員會主要負責(其中包括)制定及檢討提名政策、就提名、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。為達致一個均衡及具備合適資格之董事會，提名委員會亦須負責檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗方面)，並就任何所需變更向董事會提出意見。董事會已授權提名委員會，於必要時可就挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見，以符合對任何建議候選人之專業知識及業界經驗之要求。提名委員會之書面職權範圍載有其角色及職責，可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，提名委員會之工作包括檢討董事會之架構、人數及組成、評核獨立非執行董事之獨立性、建議董事會通過重選退任董事、檢討董事會多元化政策之實施及有效性、以及就延續董事之任期向董事會作出推薦意見。年內，提名委員會曾舉行一次會議。

本公司已採納提名政策以列出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。本公司有六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39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。風險委員會由執行董事黃靜怡女士擔任主席，其他三名成員為首席法律顧問、首席財務官及內部審計部主管。

於二零二四年，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

個別董事於截至二零二四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	股東周年大會	股東特別大會 (附註)
執行董事							
黃建業先生	5/5	不適用	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2
黃靜怡女士	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	2/2
盧展豪先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
黃耀銘先生	5/5	不適用	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事							
沙豹先生	5/5	2/2	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2
黃宗光先生	5/5	2/2	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2
李偉強先生	5/5	2/2	2/2	1/1	不適用	1/1	2/2

附註：風險委員會其他成員並非董事。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較上市規則附錄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二零二四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49頁至第50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二零二四年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零二四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。於編製截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之申報責任載列於本年報第61頁至第68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)之酬金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
審核服務	1,467	1,367
非審核服務		
中期業績審閱	–	343
稅務及其他專業服務	145	129
	145	472
	1,612	1,839

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。

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。有關截至二零二四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二零二四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的日常監督。內幕資料披露政策及程序已獲採納，載有確保內幕資料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.legendupstarholdings.com，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。

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組織章程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。

本公司之二零二四年股東周年大會已於二零二四年六月二十日舉行。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二零二四年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

與股東之溝通及投資者關係(續)

本公司分別於二零二四年一月十七日及二零二四年八月十六日舉行兩次股東特別大會。於二零二四年一月十七日舉行之大會上，大會主席提呈普通決議案，以批准二零二三互薦服務框架協議、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二零二三年十二月二十二日的大會通告及通函)。於二零二四年八月十六日舉行之大會上，大會主席提呈普通決議案，以批准二零二三互薦服務框架協議項下擬進行相關交易之經修訂年度上限(詳情載於本公司日期為二零二四年七月二十三日的大會通告及通函)。在上述大會提呈的所有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章程細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

董事會須在任何時間按本公司之組織章程細則於遞呈要求當日持有不少於附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之一名或多名股東(「合資格股東」)向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求時不延遲地召開股東特別大會。

倘董事會於遞呈該項要求後二十一日內未能召開有關股東特別大會，則遞呈要求的人士本身可根據本公司之組織章程細則召開股東特別大會，而該(等)有關遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支應由本公司向有關遞呈要求人士作出償付。

(ii) 於股東特別大會提呈建議之程序

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

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

股東權利(續)

(ii) 於股東特別大會提呈建議之程序(續)

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

本公司股東提名人選參選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

股東應向本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司查詢有關其持股份量之問題。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@midlandici.com.hk。

攜手樂善堂共慶中秋

集團向來積極回饋社會，鼓勵同事參與義工服務，聯同九龍樂善堂舉辦「慶祝國慶75周年：樂善共迎中秋日」活動，為基層及長者家庭送上福袋及祝福，共賀國慶及中秋。



連續十八年榮獲「商界展關懷」殊榮

集團多年來熱心參與各項公益活動，故連續十八年榮獲由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷」標誌，表揚集團在關愛社會上的卓越成就。



連續十二年獲「友商有良」嘉許

集團連續十二年獲得由香港中小型企業總商會頒發的「友商有良」嘉許，以表揚集團積極協助社會上不同人士就業及提供實習機會，為社會作出貢獻。



關懷員工 提升團隊歸屬感

集團深信，員工是企業最寶貴的資產。為營造積極、健康的工作環境，參與由「香港提升快樂指數基金」主辦、香港中華廠商聯合會執行的「開心工作間」計劃，通過系統化的企業關愛策略，提升員工歸屬感，進一步實踐「以人為本」的核心價值。



履行《好僱主約章》構建家庭友善職場

集團將員工視為重要夥伴，積極響應勞工處《好僱主約章》提倡，以「為你『家』『友』好僱主」為主題，全面推行以員工為本的管理政策，致力打造更具包容性與支持性的工作環境。



關於本報告

報告準則

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

匯報原則

本報告根據指引所載四項匯報原則編製：

- **重要性**：進行持份者參與及重要性檢討，以確保已識別的環境、社會及管治議題對業務營運及持份者仍屬相關及重要。
- **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，本報告涵蓋自二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日的期間。報告內容涵蓋本集團於香港就工商物業及商舖的非住宅物業代理服務在環境、社會及管治方面的表現及措施。

與上一報告年度相比，本報告的報告範圍及界限無重大改變。

回饋機制

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

我們環境、社會及管治的管理

環境、社會及管治的管理

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

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

我們環境、社會及管治的管理(續)

董事會聲明

董事會深明有效實踐可持續性之重要性，並積極將環境、社會及管治系統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。

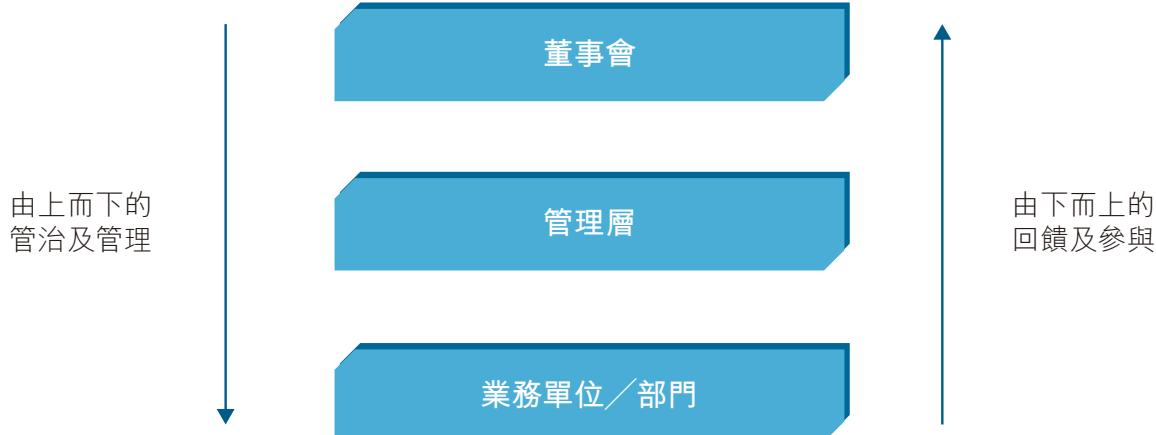
董事會定期評估及確定與環境、社會及管治相關的風險，並確保設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統。董事會定期舉行會議，以討論該等系統的有效性以及就相關環境、社會及管治目標及指標於報告年度所取得的進展。管理層正採取措施審查及監測本集團的溫室氣體排放，並制定可持續發展目標，以確保我們以對環境及社會負責任的模式經營業務，同時為股東創造豐厚的回報。

可持續發展管治

為了系統化鞏固本集團的可持續發展理念，本集團制定可持續發展的管治架構，以有序地推動環境、社會及管治治理工作的實施。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。

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。

環境、社會及管治治理架構



我們的環境、社會及管治的管理(續)

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合規要求。作為負責任和合乎道德的企業，我們深知秉持崇高的操守及合規標準的重要性。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貪污、賄賂、欺詐及洗黑錢的法律或規例而被定罪的情況。

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估

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

持份者組別	參與渠道
管理層及員工	<ul style="list-style-type: none">全民大會每月例會內聯網論壇內部通訊員工手冊所載申訴渠道問卷調查
投資者	<ul style="list-style-type: none">股東周年大會年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">電話社交媒体公司網頁問卷調查
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
媒體	<ul style="list-style-type: none">新聞發佈記者招待會手機通訊應用程式

我們的環境、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，務求對其進行有效管理。有關評估有助為環境、社會及管治策略及管理方針奠定基礎。我們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：

第 1 步－識別



檢討行業趨勢及指引，藉此識別出一系列與業務營運有關的潛在重要環境、社會及管治議題。

第 2 步－排序



定期進行持份者參與問卷調查或循其他途徑徵詢持份者意見。

第 3 步－審核



管理層進一步檢討持份者參與結果並確認重要環境、社會及管治議題清單。

第 4 步－檢討



定期檢討環境、社會及管治議題，確保有關議題對本集團具有相關性及重要性。

我們的環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與及重要性評估(續)

根據以持份者為導向的重要性評估結果，我們於報告年度內進行了行業研究及同行對標，確保環境、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。

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。報告年度內，概無發生涉及上述法律及規例重大並已審結的違規事件。我們已制定《產品責任政策》，列明我們對改善顧客體驗、服務可靠性、顧客健康與安全以及資料私隱的承諾。

我們借助創新科技及數碼應用，不斷利用包括手機應用程式及社交媒體等數碼平台改善顧客體驗。為了提供更優質的服務，本集團推出「VR睇盤」及物業介紹影片，讓客戶可以看到理想的物業。

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

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。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，概無發生涉及上述法律及規例重大並已審結的違規事件。

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棄置的文件。我們為前線員工提供內部培訓，向彼等傳遞我們的要求，並加強彼等對保障私隱的意識。

回饋處理

我們定期與顧客溝通，聽取彼等的意見及回饋，致力持續提升顧客體驗及滿意程度。本集團已設立專門處理客戶回饋的客戶關係團隊，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，10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。報告年度內未有發現涉及上述法律及規例重大並已審結的違規事件。

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

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

本集團透過聽取員工建議及回饋，致力滿足其需求，並設立多種平台及機制促進管理層與員工的公開溝通。例如，我們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，有關渠道已列明於員工手冊中。

我們透過「美勵行動」籌組員工活動，並不時為員工提供福利，以期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。

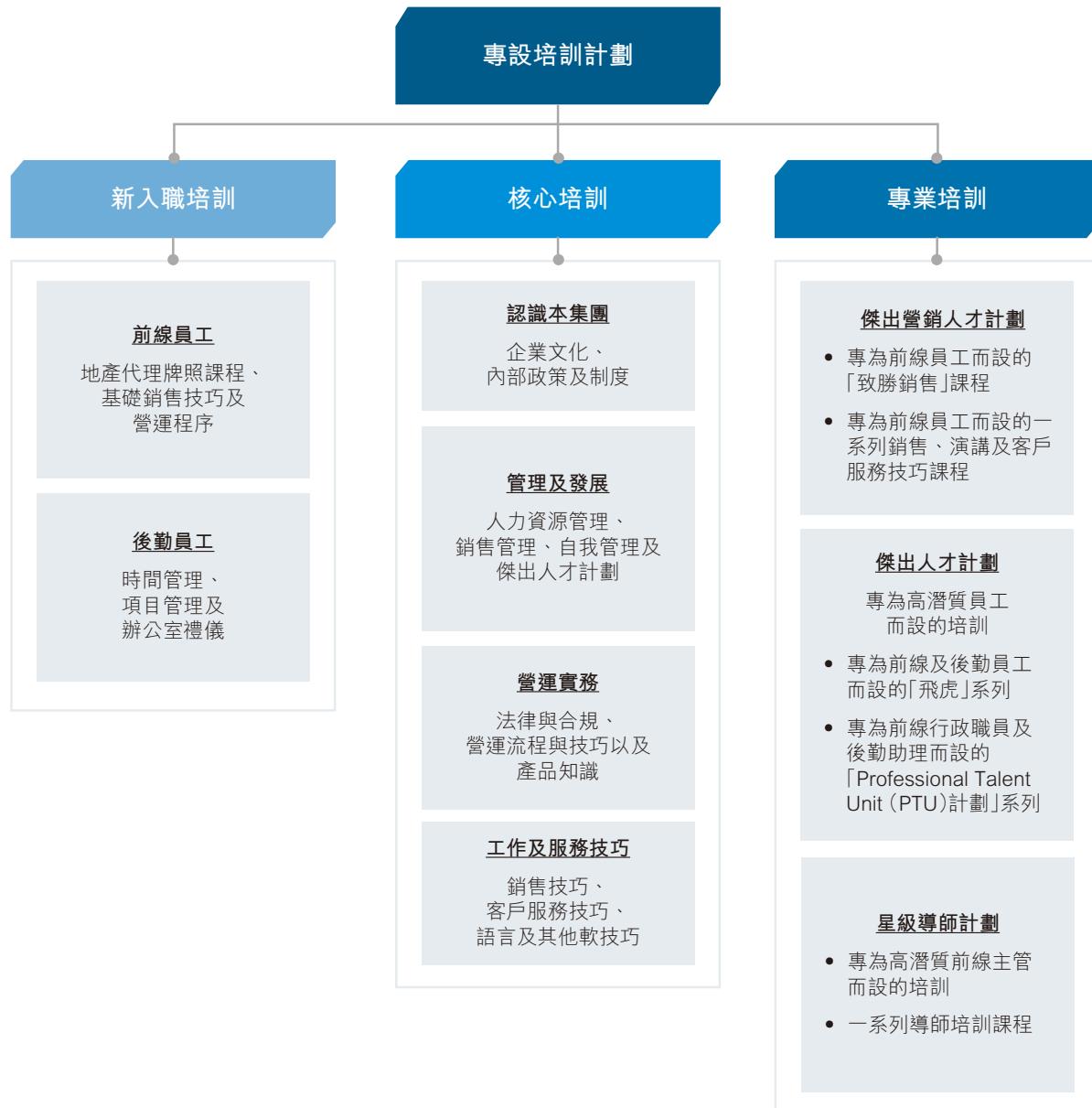
本集團致力維護人權，根據我們僱用新員工的指引嚴厲禁止僱用童工及強迫勞動。於二零二四年，我們並無在營運中發現違規情況。

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。我們以「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。



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。

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。

於二零二四年，本集團共有9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」。我們鼓勵員工通過積極參與持續專業進修活動增加知識，本集團於二零二四年共有6間分行獲得「地產代理商舖專業進修優越嘉許獎章一銀章」。

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。

截至二零二四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

我們明白就減少在營運時可能對環境構成不利影響中所擔任的角色。本集團嚴格遵守所有適用的環境法律及規例，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。

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

氣候變化及節約能源

本集團深知氣候變化對我們的業務營運、商界及整體社會構成不利影響。本集團了解我們的溫室氣體排放的影響，故致力於日常營運中尋求減碳機會，以期減少碳足跡。我們正採取措施制定可持續發展目標。我們致力於減少氣體排放，並已在我們的業務中引入及積極應用排放控制措施。例如，我們鼓勵員工以電話、視像會議及其他線上溝通工具等選項代替出差，務求盡量減少空氣污染及溫室氣體排放。我們根據ISO 14064-1：2018標準編製年度溫室氣體報告，謹慎監控總部的溫室氣體排放量。該報告有助本集團了解潛在的改善空間，以期進一步降低排放量。該報告亦經外部審核以確保數據的準確性。

本集團大部分溫室氣體排放來自能源消耗。我們已透過制訂能源使用效率目標及推行多項改善措施，提高能源效益及減少能源消耗。為提高辦公室及分行的能源效益，我們已安裝空調系統、LED燈泡及光管等節能設備，預期可減少20%至30%的能源消耗。我們亦於所有辦公室及分行設備上安裝節能系統及定時裝置，以便於營業時間過後將其關上。

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

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

我們的環境(續)

廢物管理

儘管本集團已採用線上及數碼平台，惟廢紙仍為營運中產生的主要廢物類型。我們已就減少用紙量及回收廢紙制定明確的指引，以期進一步減少廢物棄置量。再者，我們鼓勵重用單面列印的紙張及公文袋，用於內部往來文件。我們亦鼓勵前線員工積極聯繫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4Rs原則，即減少使用(Reduce)、重複使用(Reuse)、回收使用(Recycle)及替代使用(Replace)。舉例而言，我們鼓勵員工回收宣傳物資。此外，我們亦於辦公室及分行的當眼處張貼環保信息標示，不斷提醒員工關於可持續營運的重要性。

我們的環境(續)

環境表現資料概覽

單位	二零二四年 表現	二零二三年 表現
能源消耗		
總耗電量 ³	千瓦時	519,933
能源密度	千兆焦耳／每名員工	4.62
溫室氣體排放¹		
直接排放(範圍一) ²	噸二氧化碳當量(tCO ₂ e)	0
能源間接排放(範圍二) ³	tCO ₂ e	251.42
溫室氣體排放密度	tCO ₂ e／每名員工	0.62
耗水量		
總耗水量	立方米	176
耗水密度	立方米／每名員工	0.44
廢物管理⁴		
棄置光管	件	108
棄置電器／零件 ⁵	件	68
回收電器／零件 ⁵	件	71
回收紙張 ⁶	公斤	1,779
		6,098

附註：

- 溫室氣體排放量乃根據香港特別行政區環境保護署發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。我們亦於計算溫室氣體排放量時分別參考《政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告》的全球暖化潛勢系數，以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司與香港中華煤氣有限公司的排放因子。
- 直接溫室氣體排放(範圍一)源自商用物業業務分部辦公室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)源自商業、工業及商舖業務分部消耗的電力。由於本集團分行數目減少，本集團電力消耗有所減少。
- 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。
- 由於系統提升以及定期進行維修及保養設備，本集團棄置及回收硬件數量有所減少。
- 由於本集團分行數目減少，回收紙張的數量有所減少。

我們的供應鏈

我們供應鏈概覽

本集團於報告年度內與136家供應商合作以支持日常營運。我們的主要供應商提供包括清潔、保險、保安及運輸服務、辦公設備以及印刷品。我們盡可能優先選用本地供應商，以期進一步促進本地商業發展，同時減少我們的碳足跡。於二零二四年，我們所有供應商均於香港營運。

我們的供應鏈(續)

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。本集團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，以期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

社區與我們息息相關，本集團一直致力回饋我們業務所在的社區。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。

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，本集團已向美聯慈善基金捐贈約港幣85,600元，並提供約45小時的義工服務，以支持本地社區發展。我們連續超過15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。

義工活動

本集團致力於回饋社會。本地長者為我們參與社區活動的主要受益者之一。本集團贊助並支持義工活動，包括老人院探訪及由九龍樂善堂舉辦的中秋節慶祝活動。我們一直致力於為長者創造美好難忘的回憶。

社會表現數據表

單位	二零二四年 表現	二零二三年 表現
僱員概況¹		
僱員總數 ²	人數	405 480
按僱傭類型劃分的僱員總數		
全職	人數	405 468
兼職	人數	0 12
按性別劃分的僱員總數 ³		
男性	人數	208 252
女性	人數	197 216
按年齡組別劃分的僱員總數 ³		
18-29歲	人數	15 13
30-50歲	人數	152 178
50歲以上	人數	238 277
按地區劃分的僱員總數 ³		
香港	人數	405 468
僱員流失比率		
總僱員流失比率 ⁴	%	31% 37% (前線：32%) (前線：37%) (後勤：21%) (後勤：35%)
按性別劃分的僱員流失比率 ⁴		
男性	%	32% 34%
女性	%	29% 41%
按年齡組別劃分的僱員流失比率 ⁴		
18-29歲	%	34% 15%
30-50歲	%	26% 35%
50歲以上	%	34% 40%
按地區劃分的僱員流失比率 ⁴		
香港	%	31% 37%

附註：

1 僱員人數僅包括「報告範圍及界限」一節所述範圍內的業務活動。

2 僱員總數包括本公司的高級管理層。

3 在性別、年齡組別及地區的分類中，僅計算全職僱員。

4 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	二零二四年 表現	二零二三年 表現		
發展及培訓					
受訓僱員總數 ⁵	人數	518	601		
按性別劃分的受訓僱員百分比					
男性	%	52%	53%		
女性	%	48%	47%		
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比					
一般員工	%	85%	87%		
經理	%	12%	10%		
管理層	%	3%	3%		
按性別劃分的僱員人均培訓時數					
男性	時數／每名員工	13.90	15.42		
女性	時數／每名員工	12.82	15.63		
按僱員類別劃分的僱員人均培訓時數					
一般員工	時數／每名員工	12.49	14.71		
經理	時數／每名員工	18.22	22.31		
管理層	時數／每名員工	19.79	16.94		
職業健康及安全					
因工傷損失的天數 ⁶	天數	311	291		
工作傷亡	人數	無一過去三年內，包括報告年度 (二零二四年)，各年度未有發生 與工作有關的死亡事故。			
供應鏈管理					
按地區劃分的供應商數量					
中國香港	供應商數量	136	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。

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 －4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
香港提升快樂指數基金	2024年開心工作間推廣計劃 －「開心企業」
香港社會服務聯會	連續15年或以上獲頒「商界展關懷」標誌
香港中小型企業總商會	2024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
勞工處	《好僱主約章》2024 「為你『家』『友』好僱主」標誌

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	35
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A1.2	直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽 37
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽 37
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境表現資料概覽 37
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源 35
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 36
層面A2資源使用		
一般披露	環境管理	35
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	環境表現資料概覽 37
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境表現資料概覽 37
關鍵績效指標A2.3	描述所設立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化及節約能源 35
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所設立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	耗水對本集團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	35
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 36
層面A4氣候變化		
一般披露	環境管理	35
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化及節約能源 35

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	32	
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	39-40
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	39-40
層面B2健康與安全			
一般披露	職業健康及安全	34	
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現數據表	39-40
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現數據表	39-40
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康及安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康及安全	34
層面B3發展及培訓			
一般披露	培訓及發展	33-34	
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	39-40
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	39-40
層面B4勞工準則			
一般披露	僱傭政策及勞工準則	32	
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	32
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	32

附錄：內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	參考／備註	頁數	
營運慣例			
層面B5供應鏈管理			
一般披露	挑選及監察供應商	38	
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	39-40
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	38
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	38
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	38
層面B6產品責任			
一般披露	產品及服務責任	31	
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	31
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	31
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	31
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	31
層面B7反貪污			
一般披露	合乎道德的業務營運	27	
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	27
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	27
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	27

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
社區		
層面B8社區投資		
一般披露	我們的社區投資	38
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
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

董事提呈其報告連同本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註36。

本集團按經營分部劃分之截至二零二四年十二月三十一日止年度之表現分析詳情載於綜合財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第69頁之綜合收益表。

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二三年：無)。

股息政策

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

業務審視

本集團業務之中肯審視、自財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第5頁至第7頁之主席報告及第58頁至第60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5頁至第7頁之主席報告及第81頁至第87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58頁至第60頁之管理層討論及分析。有關本集團環境政策及表現之討論載於本年報第25頁至第45頁之環境、社會及管治報告。上述各節構成本報告之一部分。

此外，本集團與其主要權益人的關係以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的情況之討論載於下文。

與主要權益人的關係

本集團與其主要權益人(包括僱員、客戶及股東)均保持良好關係。

僱員

本集團認為其僱員是重要和寶貴的資產，因此致力提供舒適的工作環境，提倡工作與生活之間的平衡。就此，本集團已推行不同的政策，包括便服日、生日假及關懷家庭假，並不時籌辦不同的休閒活動供其僱員參加。

本集團相信溝通是管理層與僱員建立良好關係的重要一環。管理層透過內聯網向僱員發放定期通訊。本集團亦鼓勵僱員通過不同的平台向本集團提出建議。

業務審視(續)

與主要權益人的關係(續)

客戶

本集團的主要客戶為物業的買家、賣家、業主及租戶。本集團視客戶為重要的權益人，致力提供全面且高質素的客戶服務。

股東

本集團致力透過穩健及有效之企業管治常規和程序提升股東價值及保障股東權益。有關企業管治常規及程序的進一步討論載於本年報第11頁至第22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的規定。本集團致力遵守個人資料(私隱)條例的規定及個人資料私隱專員公署發出的指引。為確保遵守適用法律及規例，本集團定期為其員工安排培訓課程，亦不時向其員工發出指引及內部通告。

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

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治之規定。本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註23及附註35(a)。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共港幣94,000元(二零二三年：港幣146,000元)。

物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第130頁至第131頁。

股本

本公司於年內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註22。

優先購買權

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

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及保留盈利合共港幣911,523,000元(二零二三年：港幣910,209,000元)。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可能用作本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務中到期之債務。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第132頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

盧展豪先生

黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生

黃宗光先生

李偉強先生

根據本公司組織章程細則第87(1)條，黃建業先生、黃耀銘先生及黃宗光先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值退任。

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。

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以賠償(法定補償除外)的情況下終止之服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

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

獲准許的彌償條文

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

與股份掛鈎協議

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

本公司購股權詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		相關股份數目		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)	總計	(附註1)	
黃建業先生	1,108,433,428 (附註2)	18,000,000	1,126,433,428		62.40%
黃靜怡女士	-	18,000,000	18,000,000		1%
黃耀銘先生	-	18,000,000	18,000,000		1%

附註：

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			佔相聯法團 已發行有 投票權股份之 概約百分比
		個人權益／ 實益擁有人	法團權益／ 受控法團之 權益	總計	
Wealth Builder	黃建業先生	-	1 (附註)	1	100%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	5	4.67%

附註： 該股份由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain持有。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股／ 相關股份數目	持股身分／權益性質	佔本公司已發行有投票權 股份之概約百分比
Luck Gain	1,108,433,428 (附註1)	受控法團之權益／法團權益	61.40%
Wealth Builder	1,108,433,428 (附註1)	實益擁有人／實益權益	61.40%
鄧美梨女士	1,126,433,428 (附註2)	配偶之權益／家屬權益	62.40%

附註：

- 根據證券及期貨條例，Luck Gain(由黃建業先生直接全資擁有)被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有之1,108,433,428股普通股中擁有權益。該等權益亦披露於本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節黃建業先生之權益。
- 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1,108,433,428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18,000,000股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本年報「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露。因此，根據證券及期貨條例，鄧美梨女士被視為黃建業先生被視為擁有權益的同一批本公司普通股及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

購股權計劃

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

購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃之目的

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

(b) 購股權計劃之參與者

董事會可按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務紀錄及／或對本集團有關成員公司之貢獻或潛在價值，全權酌情邀請選定之任何參與者，於董事會釐定的條款及條件（包括歸屬期）之規限下，接納購股權計劃下之購股權。

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

(c) 可予發行之股份總數

根據購股權計劃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總數合共不得超過於購股權計劃採納日期已發行股份總數之10%（即180,528,260股股份）。

購股權計劃下可予發行之股份總數為180,528,260股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約10%）。本公司已根據購股權計劃授出購股權以認購合共54,000,000股股份（佔本公司於本年報日期之已發行股份約3%）。

(d) 每名參與者可獲授上限

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會另行批准（該參與者及該參與者之緊密聯繫人（或其聯繫人，倘該參與者為關連人士）須放棄表決），並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之參與者可獲授上限

倘參與者為本公司之主要股東或獨立非執行董事，或彼等各自之任何聯繫人，在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權予以行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會另行批准。該承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須放棄表決(惟任何有關人士可於該股東大會上投票反對有關決議案，前提是有關意向已於將向本公司股東發送之通函內表明)及已遵守上市規則訂明之其他規定及／或其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

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

(h) 行使價之釐定基準

購股權計劃下已授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會全權釐定及通知參與者之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

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

(i) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃於二零二零年六月十八日起生效，並自採納日期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。

購股權計劃(續)

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						
			於二零二四年 一月一日		於年內授出		於年內失效		於年內註銷
			尚未行使之 餘額	於年內行使 餘額	於年內失效	尚未行使之 餘額	尚未行使之 餘額	行使期間	
董事									
黃建業先生	二零二二年一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃靜怡女士	二零二二年一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃耀銘先生	二零二二年一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
			54,000,000	-	-	-	-	54,000,000	

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。
- 購股權的數目及／或行使價或倘因供股或發行紅利或其他本公司股本之變動或予以調整。
- 於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為126,528,260份。

上述購股權之詳情亦載於綜合財務報表附註29。

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二零二四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14A章下之相關披露規定。

持續關連交易

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

本公司與美聯(本公司主席、執行董事及控股股東黃建業先生的聯繫人)於二零二三年十二月六日訂立互薦服務框架協議(「二零二三互薦服務框架協議」)，據此本集團之成員公司與美聯及其附屬公司(「美聯集團」)之成員公司之間根據上市規則就地產代理業務於二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三年期間可相互提供互薦服務交易(「互薦交易」)。二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之持續關連交易實質上為本集團及美聯集團之成員公司之間就地產代理服務轉介物業交易之業務機會。各項互薦交易乃按個別個案基準作出並以客戶為導向。二零二三互薦服務框架協議、互薦交易及年度上限已於本公司於二零二四年一月十七日舉行之股東特別大會上獲批准。於二零二四年七月十一日，董事會建議修訂二零二三互薦服務框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度有關美聯集團向本集團支付之轉介費用之年度上限。經修訂的年度上限已於二零二四年八月十六日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

根據二零二三互薦服務框架協議，截至二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度有關美聯集團支付之轉介費用之經修訂年度上限各自為港幣52,000,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度有關向美聯集團支付之轉介費用之現有年度上限則各自為港幣82,000,000元。

有關二零二三互薦服務框架協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零二三年十二月六日及二零二四年七月十一日之公告，以及本公司日期為二零二三年十二月二十二日及二零二四年七月二十三日之通函內。

根據二零二三互薦服務框架協議，於截至二零二四年十二月三十一日止年度向美聯集團支付及收取之轉介費用總值分別約為港幣31,800,000元及港幣30,600,000元，該兩項金額均無超逾上述年度之相關上限價值。

本集團於其日常及一般業務中不時於不同情況下訂立不同租賃協議，其中部分與本公司關連人士訂立：

本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與美聯之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)於二零二三年三月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層的物業，自二零二三年三月十九日起至二零二四年三月十八日止為期一年，每月租金為港幣200,000元，並無免租期。有關詳情於本公司日期為二零二三年三月二十七日的公告披露。

本集團就截至二零二四年十二月三十一日止年度已收／應收租金之年度上限已訂定為港幣600,000元。有關詳情於本公司日期為二零二三年三月二十七日的公告披露。本集團就截至二零二四年十二月三十一日止年度已收／應收總租金約為港幣516,000元，該項金額並無超逾年內之年度上限。

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(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃：

- (i) 在本集團的日常及一般業務中訂立；
- (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」，就該等持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本年報第55頁至第56頁所載披露的該等持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B (1)條，於本公司之二零二四年中期報告日期後之董事資料變動載列如下：

黃耀銘先生有權收取董事袍金每年港幣100,000元、額外酬金每月港幣116,667元以及本集團及其負責之本集團業務單位於每個財政年度之溢利分享。

退休計劃

本集團之退休計劃詳情載於綜合財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於綜合財務報表附註36。

銀行貸款

本集團於二零二四年十二月三十一日之銀行貸款分析載於綜合財務報表附註24。除上述者及綜合財務報表附註26外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無其他借款。

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，並就董事採納薪酬政策，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並由董事會釐定。獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註29。

董事於競爭業務之權益

董事於年內與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益如下：

美聯之主席兼控股股東黃建業先生及黃靜怡女士於美聯集團出任執行董事職位。黃耀銘先生於美聯集團出任董事職位。美聯集團主要從事於香港、澳門及中國提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

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

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

足夠公眾持股份量

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%之足夠公眾持股份量。

核數師

本集團截至二零二四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股東周年大會續聘連任。

代表董事會
俊聯控股有限公司

執行董事
黃靜怡

香港，二零二五年三月三十一日

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣285,998,000元(二零二三年：港幣219,181,000元)，而銀行貸款為港幣373,044,000元(二零二三年：港幣384,225,000元)。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
-一年內償還	146,006	109,356
-一年後但兩年內償還	100,380	138,356
-兩年後但五年內償還	126,658	136,513
	373,044	384,225

本集團之銀行貸款由本集團所持有港幣852,900,000元(二零二三年：港幣898,200,000元)之若干投資物業作抵押。於二零二四年十二月三十一日，本集團獲若干銀行提供之未動用借貸額度為港幣73,000,000元(二零二三年：港幣135,000,000元)。本集團之現金及銀行存款以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為33.6%(二零二三年：33.7%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額相對本集團之權益總額計算。

本集團之流動資金比率為2.3(二零二三年：2.5)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為-2.40%(二零二三年：-0.15%)，按本集團年度虧損相對權益總額的比率計算。

憑藉已承諾的銀行融資及穩固的經常性收入，本公司董事(「董事」)認為本集團之財務資源足以應付其持續營運資金所需。

與整體資金目標及政策一致，本集團就可用現金進行資金管理活動，以產生投資回報以提升本集團的財務狀況。選擇投資的標準將包括(i)所涉及的風險概況而非投機性質；(ii)投資的流動性；(iii)投資的稅後等值收益率；及(iv)禁止結構性產品。根據其流動資金目標，本集團主要投資於具有良好信貸質量的流動工具、產品或股票。固定收益產品的投資採用不同的到期期限，以滿足持續的業務發展需求。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

財務回顧(續)

投資物業之公平值虧損

於年內，本集團確認港幣53,900,000元(二零二三年：港幣26,700,000元)之重估投資物業公平值虧損。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二四年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣251,100,000元(二零二三年：港幣333,700,000元)。未償還貸款餘額有31宗(二零二三年：36宗)，當中涉及不同借款人。最大筆之應收未償還貸款為港幣43,200,000元(約佔整體未償還貸款組合的17%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，按揭成數約82%。第二大應收未償還貸款為港幣25,100,000元(約佔整體未償還貸款組合的10%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，按揭成數約36%。於二零二四年十二月三十一日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣132,700,000元(二零二三年：港幣176,600,000元)，約佔整體未償還貸款組合的53%(二零二三年：53%)。

於二零二四年十二月三十一日，所有應收未償還貸款均以住宅及／或非住宅物業的第一按揭作抵押，平均按揭成數約55%(於二零二三年十二月三十一日：60%)。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已撥備之貸款減值虧損為港幣1,600,000元(二零二三年：無)。

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

一般而言，每項貸款申請在批授給借款人之前必須經過三個階段，即(i)收集及核實文件；(ii)信用風險評估；及(iii)借貸委員會批准。

信用風險評估基於借款人的財務實力及還款能力、所提供的抵押品、當前市場及競爭情況以及利率環境。

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

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。

本集團管理其貸款組合，將借款人之間的關係集中度減低，以維持多元化的客戶基礎並降低信貸風險。駿聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。催收團隊亦會監測借款人在貸款期間有否準時還款並履行協定。催收團隊更會及時跟進逾期還款情況，並聯絡借款人以安排支付。本集團將在必要時強制執行抵押品並對逾期債務採取法律行動。

財務回顧(續)

或然負債

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

僱員資料

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用405名全職僱員(二零二三年：480名)。

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



羅兵咸永道

致銳聯控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

銳聯控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第69至129頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二四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，包括重大會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業代理費用的收益確認
- 應收賬款預期信貸虧損撥備
- 投資物業估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業代理費用的收益確認

請參閱綜合財務報表附註5(a)及附註6。

貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認物業代理業務收益港幣301,500,000元，佔 貴集團呈報總收益的84%。

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。經計及交易告吹風險及基於行業慣例的減價，管理層僅於其後與可變代價相關的不確定因素已解決，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。

- 我們了解管理層在確認物業代理費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，藉此評核重大失實陳述的內在風險。
- 我們評測在確認物業代理費收益方面，主要控制的設計和運作是否有效。
- 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。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業代理費用的收益確認(續)

由於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。

- 我們考慮多個因素，例如合約所載條款、銷售交易完成狀態、對客戶的了解、減價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。
- 我們抽樣測試計算可變代價所用的數據，以支持憑證。

根據所執行的程序，我們認為管理層就物業代理費用的收益確認所作的估計有可得憑據支持。

應收賬款預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註3(b)、附註3(c)、附註4(a)(i)及附註5(b)。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的應收賬款總值為港幣110,800,000元，對此已作出預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備港幣30,200,000元。

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的全期預期信貸虧損。管理層根據彼等對客戶的了解、相關物業交易的完成狀況及市場狀況，識別有減值跡象的應收賬款，並據此就該等應收賬款作出預期信貸虧損撥備。管理層將具有類似信貸風險特徵及賬齡的剩餘應收賬款分組，及根據過去12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估計預期信貸虧損比率，及當宏觀經濟因素被認為與確定客戶未來清償應收款項的能力有關時，對其進行調整以反映當前及前瞻性的資料。

- 我們了解管理層在估計應收賬款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，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應收賬款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。
- 我們考慮交易完成狀況、過往支付模式、一般市況及管理層對訂約方可信度的了解，藉此評估用來釐定預期信貸虧損撥備的估計。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款預期信貸虧損撥備(續)

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。

- 我們根據市場分部及參考可得市場資訊評估的信貸風險特徵，評核應收賬款分類的適當性。
- 我們對照登記或其他相關文件，抽樣測試應收賬款賬齡報告的準確性。
- 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，包括過往信貸虧損率及前瞻性資訊。

根據所執行程序，我們認為管理層評估應收賬款預期信貸虧損撥備時採用的判斷及假設有可得憑據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註3(a)、附註5(c)及附註17。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業價值港幣952,900,000元按公平值計入綜合資產負債表。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於綜合收益表確認公平值虧損港幣53,900,000元。

貴集團的投資物業包括位於香港的商業及工業單位、服務式住宅及商舖。

管理層有委聘獨立專業估值師，以釐定 貴集團投資物業的公平值。該公平值按照情況，在收入資本法與直接比較法之間選擇恰當方法計算。收入資本法乃基於採用適當資本化率和現行市值租金，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。直接比較法乃基於可比較市場交易，並就物業特定質量因素作出調整。

- 我們了解管理層在釐定投資物業估值方面內部控制及程序，並考慮估計不確定性的程度與其他內在風險因素，藉此評核重大錯誤陳述的內在風險。
- 我們評價獨立專業估值師的資格、能力及客觀性。
- 我們取得投資物業的估值報告，並與獨立專業估值師會面，討論估值方法和主要假設。
- 我們委派內部估值專家，根據我們對物業行業的認識、資本化比率的調查憑證、類似物業的現行市值租金和可比較市場交易(如適用)，評估投資物業估值所用估值方法的適當性和主要假設的合理性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值(續)

由於該等投資物業對 貴集團而言金額龐大，而投資物業估值又涉及重大判斷及估計，故我們集中關注此領域。

- 我們透過抽樣檢查，將租金收入與已簽訂租約的租賃條款作比對，以測試估值就現有租賃輸入的數據。
- 我們就香港財務報告準則披露規定，評估投資物業估值相關披露是否足夠。

根據所執行程序，我們認為投資物業估值使用的方法及主要假設有可得憑據支持。

其他信息

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

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

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

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

董事及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。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。
- 規劃並執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及審查就集團審計進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二五年三月三十一日