

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MIDLAND HOLDINGS LIMITED

美聯集團有限公司*

 (於百慕達註冊成立之有限公司)

 (股份代號：1200)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

全年業績公告

美聯集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之已審核綜合全年業績，連同比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	3(a)	3,343,972	3,910,670
其他收入	4	17,198	23,407
員工成本		(1,876,427)	(2,141,857)
回贈		(481,580)	(431,228)
廣告及宣傳開支		(100,508)	(110,814)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(615,200)	(477,108)
應收賬款減值		(126,075)	(116,575)
折舊及攤銷成本		(58,057)	(48,010)
其他經營成本		(312,921)	(269,676)
經營（虧損）／溢利	5	(209,598)	338,809
融資收入	6	6,187	11,937
融資成本	6	(4,043)	(244)
應佔合營企業業績		7,492	6,999
除稅前（虧損）／溢利		(199,962)	357,501
稅項	7	1,848	(59,779)
年度（虧損）／溢利		(198,114)	297,722

* 僅供識別

綜合收益表（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(虧損)／溢利可歸屬於：			
權益持有人		(204,037)	249,826
非控制性權益		5,923	47,896
		<u>(198,114)</u>	<u>297,722</u>
股息	8	-	174,773
		<u>港仙</u>	<u>港仙</u>
每股(虧損)／盈利	9		
基本		(28.42)	34.89
攤薄		(28.42)	34.82
		<u>(28.42)</u>	<u>34.82</u>

綜合全面收入報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度（虧損）／溢利	(198,114)	297,722
其他全面收入		
重新分類至溢利或虧損之項目		
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	1,408
因出售而解除一附屬公司之外幣換算差額	11	-
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(1,455)	1,123
可供出售金融資產之公平值變動	448	1,181
	(996)	3,712
年度全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(199,110)	301,434
以下人士應佔年度全面（虧損）／收入總額：		
權益持有人	(205,041)	253,543
非控制性權益	5,931	47,891
	(199,110)	301,434

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		189,606	179,070
投資物業		86,049	101,812
土地使用權		1,407	1,411
於合營企業之權益		56,431	53,589
可供出售金融資產		15,071	18,706
遞延稅項資產		35,920	21,471
		<u>384,484</u>	<u>376,059</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	1,450,795	1,822,655
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		-	155
可收回稅項		3,627	-
現金及銀行結餘		1,434,300	1,289,966
		<u>2,888,722</u>	<u>3,112,776</u>
總資產		<u><u>3,273,206</u></u>	<u><u>3,488,835</u></u>

綜合資產負債表（續）

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,042,590	1,243,437
擬派股息		-	71,805
		<u>1,337,900</u>	<u>1,610,552</u>
非控制性權益		<u>189,648</u>	<u>183,717</u>
權益總額		<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,832	2,417
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	1,311,153	1,658,555
借貸		424,011	10,926
應付稅項		7,662	22,668
		<u>1,742,826</u>	<u>1,692,149</u>
總負債		<u>1,745,658</u>	<u>1,694,566</u>
權益及負債總額		<u>3,273,206</u>	<u>3,488,835</u>
流動資產淨值		<u>1,145,896</u>	<u>1,420,627</u>
總資產減流動負債		<u>1,530,380</u>	<u>1,796,686</u>

財務報表附註

1 一般資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，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, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而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。

本集團之主要業務為於香港、中華人民共和國（「中國」）及澳門提供物業代理服務。

2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值及可供出售金融資產而作出修訂。

(b) 於二零一三年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	聯營及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
年度改進項目	二零零九年至二零一一年周期之年度改進

採納上述新訂及經修訂準則以及現有準則之修訂本及詮釋並無對財務資料造成重大影響，或導致本集團之主要會計政策出現任何重大變動，惟對呈列及披露之若干變動則除外。

2 編製基準（續）

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

下列新訂準則、準則之修訂本及詮釋已於二零一三年頒佈但尚未生效，而本集團亦尚未提早採納。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列－金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值－非金融資產之可收回金額披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第21號	徵費

於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本）	強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第9號	金融工具

本集團正評估此等新訂準則、準則之修訂本及詮釋之影響。採納此等新訂準則、準則之修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,297,104	3,860,234
投資物業租金	3,312	3,149
網上廣告	1,916	1,698
互聯網教育及相關服務	11,479	17,332
移民顧問服務	27,713	26,062
其他服務	2,448	2,195
	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>

(b) 分部資料

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

管理層以本集團主要位於香港、中國及澳門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及移民顧問服務。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零一三年十二月三十一日止年度			
	<u>物業代理業務</u>			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	2,762,773	636,981	54,800	3,454,554
分部間收益	(63,463)	(39,187)	(7,932)	(110,582)
來自外部客戶收益	<u>2,699,310</u>	<u>597,794</u>	<u>46,868</u>	<u>3,343,972</u>
分部業績	<u>(196,897)</u>	<u>13,796</u>	<u>20,991</u>	<u>(162,110)</u>
應收賬款減值	80,508	45,567	-	126,075
折舊及攤銷成本	46,832	8,830	1,198	56,860
應佔合營企業業績	-	-	7,492	7,492
投資物業之公平值收益	-	-	5,636	5,636
增添至非流動資產	<u>62,279</u>	<u>10,909</u>	<u>368</u>	<u>73,556</u>

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零一二年十二月三十一日止年度 物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	3,120,953	850,255	58,368	4,029,576
分部間收益	(68,661)	(42,313)	(7,932)	(118,906)
來自外部客戶收益	3,052,292	807,942	50,436	3,910,670
分部業績	211,405	183,385	35,167	429,957
應收賬款減值	69,659	46,916	-	116,575
折舊及攤銷成本	41,591	4,803	419	46,813
應佔合營企業業績	-	-	6,999	6,999
投資物業之公平值收益	-	-	19,247	19,247
增添至非流動資產	51,624	7,918	1,134	60,676

執行董事按各呈報分部之經營業績，以評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值（虧損）／收益、可供出售金融資產之已變現收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照參考市場慣例之條款進行交易而產生。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。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

分部業績與除稅前（虧損）／溢利之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(162,110)	429,957
企業開支	(43,505)	(86,111)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值（虧損） ／收益	(12)	25
可供出售金融資產之已變現收益	3,521	1,937
融資收入	6,187	11,937
融資成本	(4,043)	(244)
	<u> </u>	<u> </u>
綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u><u>(199,962)</u></u>	<u><u>357,501</u></u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額：

	於二零一三年十二月三十一日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	<u>1,585,208</u>	<u>790,347</u>	<u>196,689</u>	<u>2,572,244</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,431</u>	<u>56,431</u>
分部負債	<u>1,051,577</u>	<u>189,138</u>	<u>28,453</u>	<u>1,269,168</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零一二年十二月三十一日			合計 港幣千元
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	1,553,034	971,189	223,870	2,748,093
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	53,589	53,589
分部負債	1,222,010	378,686	22,270	1,622,966

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部資產	2,572,244	2,748,093
企業資產	649,971	700,410
遞延稅項資產	35,920	21,471
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	-	155
可供出售金融資產	15,071	18,706
綜合資產負債表之總資產	3,273,206	3,488,835

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部負債	1,269,168	1,622,966
企業負債	473,658	69,183
遞延稅項負債	2,832	2,417
綜合資產負債表之總負債	1,745,658	1,694,566

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港及澳門	2,676,326	3,486,196
中國	667,646	424,474
來自外部客戶收益	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業之公平值收益	5,636	19,247
出售投資物業之收益	2,254	-
出售附屬公司之收益	2,205	-
可供出售金融資產之已變現收益	3,521	1,937
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值收益	-	25
其他	3,582	2,198
	<u>17,198</u>	<u>23,407</u>

5 經營 (虧損) / 溢利

經營 (虧損) / 溢利已扣除下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	5,043	4,564
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	294	281
— 並無產生租金收入	159	130
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	12	-
核數師酬金		
— 審核服務	3,466	4,124
— 非審核服務	1,208	1,313
	<u></u>	<u></u>

6 融資收入及成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	6,187	11,937
	-----	-----
融資成本		
銀行貸款、透支及其他貸款利息		
須於五年內悉數償還	(3,847)	(20)
毋須於五年內悉數償還 (附註)	(196)	(224)
	-----	-----
	(4,043)	(244)
	-----	-----
融資收入淨額	2,144	11,693
	=====	=====

附註：按還款期分類乃根據貸款協議所載之預訂還款日期計算，當中並無考慮任何須按要求償還條款之影響。

7 稅項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期		
香港利得稅	11,544	65,178
海外	678	751
遞延	(14,070)	(6,150)
	-----	-----
	(1,848)	59,779
	=====	=====

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

8 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已付中期股息：無 (二零一二年：每股股份港幣 0.1434 元)	-	102,968
擬派發之末期股息：無 (二零一二年：每股股份港幣 0.10 元)	-	71,805
	<u>-</u>	<u>174,773</u>

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息。

9 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	716,137
轉換購股權之影響(千股)	-	1,394
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	<u>718,046</u>	<u>717,531</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(28.42)</u>	<u>34.82</u>

9 每股（虧損）／盈利（續）

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

每股攤薄（虧損）／盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值（根據本公司股份之平均年內市價計算）應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設購股權獲行使。

10 應收賬款及其他應收款

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
尚未到期	1,053,958	1,337,933
少於 30 日	34,703	100,082
31 至 60 日	36,841	33,581
61 至 90 日	9,736	23,840
超過 90 日	33,700	34,286
	<u>1,168,938</u>	<u>1,529,722</u>

11 應付賬款及其他應付款

應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於 30 日內支付之應付佣金港幣 110,125,000 元（二零一二年：港幣 194,320,000 元），而餘下所有應付佣金尚未到期。

管理層討論及分析

業務回顧

香港物業市場表現下滑及行業增加競爭，以及成本壓力上漲，成為本集團二零一三年的主要挑戰。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得可歸屬於權益持有人之虧損港幣 204,037,000 元，而營業額則為港幣 3,343,972,000 元，較對上一個年度下跌 14%。

地產代理行業於二零一三年間面對數十年來最困難的營商環境，物業市場交投下跌至二十三年來的新低水平，而且代理業經歷激烈競爭。在多項需求遏抑措施實行下，換樓客、長線投資者、非本地買家及投機客交投活動均因而受到重大影響，物業買賣註冊量受因政府不同的印花稅的打擊下跌百分之三十八至七萬五百零三宗。然而，發展商為鼓勵置業人士入市而提供回贈等優惠，令一手住宅市場表現相對較穩定。年內一手住宅買賣註冊下跌百分之二十三，而二手住宅則錄得百分之四十跌幅。至於非住宅物業市道因政府冷卻樓市措施，其註冊量減少百分之四十二。

不過，物業價格在遏抑措施下仍維持平穩。據本集團的統計，二零一三年本港住宅物業價格錄得百分之二點七的升幅。事實上，本集團一直反映一些政府冷卻樓市及樓價的措施成效未彰，因此於二零一三年七月份，本集團更聯同本港不同物業代理同業抗議樓市辣招，並積極游說立法會議員，惟目前辣招仍未作出任何修訂。

毫無疑問，物業買賣交投量偏低已增添行業壓力，導致代理業整固，但行業的整固步伐則仍然相當緩慢。緩慢的行業整固步伐令已相當激烈的競爭環境進一步惡化，在市場下調的情況中，本集團盡力控制經營成本。透過措施如縮減本地分行網絡，及減少本地員工，以節省部分支出。作為本公司主席，本人已於二零一三年八月底主動減少酬金。不過，二零一三年營運成本仍然因競爭劇烈，成本壓力上漲及內地業務擴張而增加。例如，期內租金支出大幅上升百分之二十九。

期間，管理層致力提升前線營運的生產力。去年下半年推出特別獎金計劃以激勵高級銷售管理員工在一手樓盤取得更佳市場佔有率。因此美聯物業代理有限公司在多個備受關注的新盤如昇柏山、昇薈及瓏門等項目取得最佳銷售代理殊榮。

在充滿挑戰的時刻，本集團推出提升員工士氣計劃，如美聯里數、員工獎賞計劃等，藉此鼓勵及表揚勤奮及表現超卓的員工。其他士氣激動活動還包括舉辦「二零一三年地產代理頒獎典禮」以嘉許本集團內最佳表現的員工。

至於本集團內地營運方面，深圳區域仍然是內地業務的據點。於業績期內，本集團內地營運規模(包括澳門)在員工人數及分行數目分別錄得增長。

展望

本集團對物業市場前景維持審慎，這由於放寬遏抑樓市政策可能性不大，而代理行業整固速度雖可能在二零一三年第四季或二零一四年內加快，預期競爭環境仍然激烈。儘管環境挑戰重重，但董事局有信心管理團隊聯同剛晉升的高級前線銷售管理員工能透過改善營運效率及強化市場地位等為本公司股東增值。

政策改變機會微

在過去一段時間內，房屋政策已成為影響香港物業市場的主要因素，這情況相信在短期之內仍會持續。事實上，不斷有投資者將焦點轉移至海外物業市場。無可否認，因發展商加快推盤，樓價在軟著陸及繼續下跌。於二零一四年一月及二月份，住宅價格已錄得百分之一點二跌幅，預期資產價格會向下調整。

環球經濟方面，美國及歐洲經濟均正逐步改善，雖然美國政府退市步伐可能溫和，即使息口仍然趨升，二零一四年仍可望維持低息環境。去年，中國實質國民生產總值錄得表現出眾的百分之七點七增長。本集團有信心中央政府推出的改革措施將會為中國帶來健康及可持續的增長。

香港之低利率有助推動投資活動，而低失業率亦反映經濟健康。由於投資渠道相當有限，故物業市場潛在需求強勁。但住屋需求受到政府管理措施遏抑，潛在買家寧暫時觀望所致。再者，不少業主亦沒有意欲售出其物業及換樓，因需承擔額外的稅務負擔。因此，即使物業價格在二零一四年下跌，二零一四年的二手物業成交量相信持續萎縮。

然而，本集團預期二零一四年之一手市場表現會較優勝，這是由於住宅供應正在增加，發展商將會持續推售旗下的一手項目，故一手單位訂價預期會處於合理水平以提升營業額。事實上，發展商可提供現金回贈或優惠等以紓緩政府措施所帶來的影響，而以二零一三年第四季的部分新盤推售取得市場理想反應便足以證明。

市場聚焦一手

正如早前提到，二零一四年二手市場預期相對不會活躍。因此，本集團將集中一手物業市場。而與小型代理行不同，本集團廣獲委託銷售一手物業。本集團相信本年內將會有更多代理行出現倒閉，樓價會回軟及艱難的業務環境將會淘汰一批缺乏財務實力的代理行。

強化銷售管理團隊

員工為本集團的重要資產，秉承本集團的文化及工作熱情。為維持本集團在市場的競爭力及提升進取文化，本集團重整住宅部及提升四位經驗豐富的前線管理人員。他們既具經驗，亦深受本集團內部員工的尊敬，並在本集團的任職年期已平均超過二十年。他們實戰經驗豐富、久經試煉、努力不懈，以及過去在艱辛的營商環境取得驕人佳績。他們接任高級銷售管理工作後，近期已為本集團在多個矚目的新樓盤上取得驕人的市場佔有率。

控制成本

成本壓力是在現時競爭激烈的營商環境中的嚴峻問題，本集團有清晰目標控制成本在市場競爭及盈利能力中作出平衡。

聚焦一手市場的策略令本集團減少依賴分行網絡，期間，本集團需要兼顧我們的競爭對手未有積極縮減分行策略，而本集團的分行網絡則視乎行業的整固步伐縮減規模。再者，本集團香港住宅業務有約二十份租約在續租時，經過議價後獲得減租。明顯地，地產市場已進入調整階段，本集團於本年將採取更全面的削減成本政策。

本集團明白到任何削減開支的計劃會受制於競爭對手的部署及持續的成本上升壓力，故控制成本較以往困難。本集團已制訂三年策略計劃以迎接市場挑戰及鞏固市場地位，實施的項目包括：

1. 重整人力資源
2. 提升生產力
3. 簡化工作流程
4. 檢討佣金計劃
5. 檢討分行網絡
6. 鼓動士氣

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行及其他人士之貸款融資撥付其業務經營。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,434,300,000 元（二零一二年：港幣 1,289,966,000 元）。本集團之流動資金比率為 1.7（二零一二年：1.8），乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸分別為港幣 334,011,000 元（二零一二年：港幣 10,926,000 元）及港幣 90,000,000 元（二零一二年：無），其償還期表列如下：

須於下列期間償還	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	414,894	893
一年後但兩年內	930	910
兩年後但五年內	2,895	2,838
五年後	5,292	6,285
	<u>424,011</u>	<u>10,926</u>

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

資產負債比率為 27.76%（二零一二年：0.61%）。資產負債比率乃按借貸總額相對本集團權益總額之基準計算。資產負債比率之增加主要由於計息銀行及其他借貸增加所致。儘管資產負債比率增加，如上述，本集團之流動資金比率仍然維持平穩水平。

隨著一手住宅銷售條例於二零一三年四月起實施，一手住宅物業之銷售安排與市場慣例有變，繼而導致本集團之短期資金需求增加。因此，已獲取新融資信貸額以應對市場轉變。

於二零一三年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及其他人士提供而未動用之融資額度為港幣 95,795,000 元（二零一二年：港幣 184,221,000 元）。本集團獲批授之融資額度按浮動利率計息。本公司董事（「董事」）將繼續採取審慎財務政策，維持最佳借貸水平以應付本集團營運資金所需。

於二零一三年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 71,740,000 元（二零一二年：港幣 50,214,000 元）及港幣 1,000,000 元（二零一二年：港幣 14,430,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、人民幣及澳門幣存放，而本集團之借貸以港幣計算。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。由於本集團於中國之附屬公司之資產及負債主要以人民幣列值，故本集團面對人民幣匯率風險。基於預計不久將來人民幣兌港幣將不會出現大幅貶值，董事因而認為，目前毋須採取對沖措施應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本公司已簽立企業擔保作為授予若干全資附屬公司一般銀行及其他借貸融資額度港幣 542,700,000 元（二零一二年：港幣 180,200,000 元）之部分抵押。於二零一三年十二月三十一日，附屬公司已動用此等融資額度為港幣 425,701,000 元（二零一二年：港幣 11,479,000 元）。

僱員資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用 9,492 名全職僱員（二零一二年：9,291 名），其中 8,214 人為營業代理、576 人為辦公室後勤員工及 702 人為前線支援員工。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身業績及僱員個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅及與溢利掛鈎之獎勵。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。於僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

末期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一二年：每股普通股港幣0.10元）。

企業管治

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治守則及企業管治報告所有守則條文。

董事進行證券交易之操守守則

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

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易採納之操守守則所載之規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一三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。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度業績之初步公告所載數額與本集團年內財務報表所載數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所發出香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對初步公告並無發表任何保證。

刊發全年業績及二零一三年年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.midland.com.hk)。二零一三年年報將於適當時間寄發予本公司股東及刊載於聯交所及本公司網站。

鳴謝

作為本公司主席，本人藉此機會感謝各同事，在極之艱辛的業務環境下勤奮、敬業及忠誠，本人亦希望感激董事局董事及股東的持續支持。

承董事會命
美聯集團有限公司*
黃建業
主席

香港，二零一四年三月二十八日

於本公告日期，董事會由十一名董事組成，包括五名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡小姐、黃子華先生、葉潔儀女士及張錦成先生；兩名非執行董事黃建業先生及簡松年先生；及四名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生、陳念良先生及黃山先生。

* 僅供識別