

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。



**美聯集團**  
MIDLAND HOLDINGS  
**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)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度  
全年業績公告**

Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司\*（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同比較數字如下：

**綜合收益表**  
**截至二零一四年十二月三十一日止年度**

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	3(a)	4,118,267	3,343,972
其他收入	4	6,530	17,198
員工成本		(2,192,571)	(1,876,427)
回贈		(736,558)	(481,580)
廣告及宣傳開支		(78,864)	(100,508)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(575,644)	(615,200)
應收賬款減值		(69,047)	(126,075)
折舊及攤銷成本		(53,663)	(58,057)
其他經營成本		(299,087)	(312,921)
經營溢利／（虧損）	5	119,363	(209,598)
融資收入	6	3,196	6,187
融資成本	6	(19,791)	(4,043)
應佔合營企業業績		11,547	7,492
除稅前溢利／（虧損）		114,315	(199,962)
稅項	7	(39,557)	1,848
年度溢利／（虧損）		74,758	(198,114)

\* 僅供識別

綜合收益表（續）  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔溢利／（虧損）：			
權益持有人		63,975	(204,037)
非控制性權益		10,783	5,923
		<u>74,758</u>	<u>(198,114)</u>
每股盈利／（虧損）	9	港仙	港仙
基本		8.91	(28.42)
攤薄		8.91	(28.42)
		<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>

綜合全面收入報表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年度溢利／（虧損）	74,758	(198,114)
其他全面收入		
<i>重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
因出售而解除附屬公司 之外幣換算差額	-	11
<i>期後可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	1,090	(1,455)
可供出售金融資產之公平值變動	2,265	448
	<u>3,355</u>	<u>(996)</u>
年度全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	<u>78,113</u>	<u>(199,110)</u>
應佔年度全面收入／（虧損）總額：		
權益持有人	67,330	(205,041)
非控制性權益	10,783	5,931
	<u>78,113</u>	<u>(199,110)</u>

綜合資產負債表  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		153,741	189,606
投資物業		87,910	86,049
土地使用權		1,333	1,407
於合營企業之權益		63,358	56,431
可供出售金融資產		12,566	15,071
遞延稅項資產		21,652	35,920
		<u>340,560</u>	<u>384,484</u>
		-----	-----
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	1,990,038	1,450,795
可收回稅項		1,337	3,627
現金及銀行結餘		1,764,485	1,434,300
		<u>3,755,860</u>	<u>2,888,722</u>
		-----	-----
<b>總資產</b>		<u><u>4,096,420</u></u>	<u><u>3,273,206</u></u>

綜合資產負債表（續）  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,110,799	1,042,590
		<u>1,406,109</u>	<u>1,337,900</u>
<b>非控制性權益</b>		<b>200,431</b>	189,648
<b>權益總額</b>		<b>1,606,540</b>	1,527,548
		-----	-----
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,857	2,832
		-----	-----
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	2,041,096	1,311,153
借款		426,118	424,011
應付稅項		19,809	7,662
		<u>2,487,023</u>	<u>1,742,826</u>
		-----	-----
<b>總負債</b>		<b>2,489,880</b>	1,745,658
		=====	=====
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,096,420</b>	3,273,206
		=====	=====
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,268,837</b>	1,145,896
		=====	=====
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,609,397</b>	1,530,380
		=====	=====

## 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。

本財政年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例（第 32 章）之適用規定編製。

#### (b) 於二零一四年生效之修訂本

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

除若干呈列及披露之變更，採納上述準則之修訂本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作出任何重大變動。

## 2 編製基準 (續)

### (c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一四年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

#### 於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效

年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

#### 於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號 (修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行銷售或注入資產
香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

#### 於截至二零一七年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第 15 號	合約客戶收益
----------------	--------

#### 於截至二零一八年十二月三十一日止年度生效

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及準則之修訂本之影響。採納此等新訂準則及準則之修訂本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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額		
代理費用	4,078,198	3,297,104
移民顧問服務	33,820	27,713
投資物業租金	2,874	3,312
網上廣告	1,525	1,916
互聯網教育及相關服務	-	11,479
其他服務	1,850	2,448
	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事（「執行董事」）。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。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。

	截至二零一四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	3,564,124	629,034	48,121	4,241,279
分部間收益	(87,646)	(27,314)	(8,052)	(123,012)
來自外部客戶收益	<u>3,476,478</u>	<u>601,720</u>	<u>40,069</u>	<u>4,118,267</u>
分部業績	<u>120,989</u>	<u>23,959</u>	<u>19,785</u>	<u>164,733</u>
應收賬款減值	55,125	13,922	-	69,047
折舊及攤銷成本	42,276	9,284	906	52,466
應佔合營企業業績	-	-	11,547	11,547
投資物業之公平值收益	-	-	2,615	2,615
增添至非流動資產	<u>21,162</u>	<u>687</u>	<u>378</u>	<u>22,227</u>

### 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			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	
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>

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、可供出售金融資產之已變現（虧損）／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）

分部業績與除稅前溢利／（虧損）之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	164,733	(162,110)
企業開支	(33,231)	(43,505)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	-	(12)
可供出售金融資產之已變現（虧損）／收益	(592)	3,521
融資收入	3,196	6,187
融資成本	(19,791)	(4,043)
綜合收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>114,315</u>	<u>(199,962)</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項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：

	於二零一四年十二月三十一日			
	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>2,536,243</u>	<u>896,228</u>	<u>179,352</u>	<u>3,611,823</u>
分部資產包括： 於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,358</u>	<u>63,358</u>
分部負債	<u>1,743,004</u>	<u>265,593</u>	<u>30,459</u>	<u>2,039,056</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

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>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產	<b>3,611,823</b>	2,572,244
企業資產	<b>450,379</b>	649,971
遞延稅項資產	<b>21,652</b>	35,920
可供出售金融資產	<b>12,566</b>	15,071
綜合資產負債表之總資產	<u><b>4,096,420</b></u>	<u>3,273,206</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部負債	<b>2,039,056</b>	1,269,168
企業負債	<b>447,967</b>	473,658
遞延稅項負債	<b>2,857</b>	2,832
綜合資產負債表之總負債	<u><b>2,489,880</b></u>	<u>1,745,658</u>

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港及澳門	3,476,196	2,676,326
中國	642,071	667,646
來自外部客戶收益	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

#### 4 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業之公平值收益	2,615	5,636
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 (虧損) / 收益	(592)	3,521
其他	4,507	3,582
	<u>6,530</u>	<u>17,198</u>

#### 5 經營溢利 / (虧損)

經營溢利 / (虧損) 已扣除下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	3,488	5,043
投資物業產生之直接經營開支：		
- 產生租金收入	471	294
- 並無產生租金收入	34	159
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	3,682	3,466
- 非審核服務	916	1,208
	<u>3,682</u>	<u>3,466</u>
	<u>916</u>	<u>1,208</u>

## 6 融資收入及成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	3,196	6,187
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	(19,612)	(3,847)
毋須於五年內悉數償還 (附註)	(179)	(196)
	<u>(19,791)</u>	<u>(4,043)</u>
融資 (成本) / 收入淨額	<u>(16,595)</u>	<u>2,144</u>

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

## 7 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期		
香港利得稅	22,524	11,544
海外	2,740	678
遞延	14,293	(14,070)
	<u>39,557</u>	<u>(1,848)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一三年：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

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何股息 (二零一三年：無)。

## 9 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下各項計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／（虧損）	<u>63,975</u>	<u>(204,037)</u>
計算每股基本盈利之股份數目（千股）	718,046	718,046
轉換購股權之影響（千股）	49	-
計算每股攤薄盈利之股份數目（千股）	<u>718,095</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>

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

每股攤薄盈利／（虧損）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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
尚未到期	1,646,247	1,053,958
少於 30 日	19,386	34,703
31 至 60 日	12,617	36,841
61 至 90 日	4,547	9,736
超過 90 日	9,054	33,700
	<u>1,691,851</u>	<u>1,168,938</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

## 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後才支付。有關結餘包括須於 30 日內支付之應付佣金港幣 194,025,000 元（二零一三年：港幣 110,125,000 元），而餘下所有應付佣金尚未到期支付。

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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團成功轉虧為盈，錄得權益持有人應佔溢利港幣 63,975,000 元；而本集團收益較二零一三年上升 23% 至港幣 4,118,267,000 元，創自一九九五年上市以來新高。二零一三年本集團錄得權益持有人應佔虧損港幣 204,037,000 元。二零一四年本集團轉虧為盈主要基於以下原因：

1. 美聯物業（本集團主要業務之一）已強化其於香港之市場地位；
2. 香港一手住宅銷售交易於二零一四年呈現增長；及
3. 本集團透過採納一系列策略措施包括持續優化管理架構及營運程序提升營運效率，令本集團達致更有效之資源管理及在若干營運成本項目上優化成本控制。

### 表現優於本地樓市

於二零一四年，根據土地註冊處資料，本地物業買賣註冊金額及宗數分別按年上升 20% 及 16%，而本集團錄得收益增加 23%，反映本集團於去年的業績表現較本地房地產市場優勝。去年各級員工均為推行三年計劃而份外努力，協助本集團在競爭環境中得以再進一步。作為集團主席，本人帶領兩位董事總經理黃靜怡女士及黃子華先生以及其他執行董事提高本集團的競爭力。本人衷心感謝支持本集團的員工。過去推行的多方面業務方案已逐漸獲得回報，其中一個例子是本集團投放不少資源強化其在本地新盤市場的地位，因此本集團處於有利位置把握及受惠於暢旺的一手市場。去年一手住宅物業成交總金額創出約港幣 176 億元的歷史新高。與此同時，本集團的本地銷售團隊進一步擴充，而去年年初獲晉升經驗豐富的銷售管理層於年內大幅提升銷售團隊的士氣及協同效應。而值得鼓舞的是，美聯物業在新盤銷售表現優秀。

### 樓市復甦不全面

縱然物業市場交投上升，但營商環境仍然充滿挑戰。毫無疑問，二零一四年整體物業交投量上升 16%，但增長主要是由於二零一三年的比較基數較低所致。事實上，去年物業交投量仍較二零一二年少近 30%。受制於嚴格按揭要求及沉重印花稅，二零一四年豪宅表現欠佳，而二手住宅市場表現亦遠遜於正常水平。非住宅物業市場方面，成交宗數及金額亦分別下跌 11% 及 28%。一手住宅市場在用家對中小型單位殷切需求的支持下，表現比其他市場出色。本人因此認為二零一四年本地樓市的復甦不算全面。

## 國內業務

國內樓市疲弱，本集團的國內業務亦因而受到負面影響，隨着中央政府重新整合經濟，過度投資受到壓抑而短期樓市表現亦受牽連。為應對樓市放緩，本集團國內業務亦進行資源重組。一方面，強化珠海這個連接澳門的內地城市據點的業務營運，而另一方面縮減其他城市的分行網絡。中央政府在去年較後時間所推出的各項政策，如減息及放寬限購均對樓市起穩定作用，然而，二零一四年整體國內樓市環境仍然困難。

## 展望

香港經濟可望增長，惟預期速度會較為緩慢。現時本地經濟基調良好，失業率徘徊歷史低位，而且過去數年港人累積大量財富。不過，作為香港經濟動力之一的旅遊業已呈現疲態，在連續十年錄得增長後，零售業銷售總額在二零一四年出現下跌。再者，中國的國內生產總值增長目標由二零一四年的 7.5% 下調至二零一五年的 7%。此外，預料歐洲經濟問題仍然揮之不去，美國可能加息預期持續變化亦會為宏觀經濟環境構成波動。無論如何，中國、日本及歐元區的寬鬆貨幣政策可助環球經濟保持穩定，倘息口維持在合適水平，本地經濟亦有望處於良好狀況。

中央政府正在重組經濟，而過程可能帶來短期微調。惟中長期而言，本集團有信心未來國內經濟增長將更具持續性及穩定。中央政府維持對香港的支持態度，本港將可持續受惠於國內的經濟發展。事實上，中央政府不斷推出有利香港的政策，例如建議中的「深港通」，連同去年第四季推出的「滬港通」，將進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。

## 新盤市場強勁

房屋政策已成為影響香港樓市最重要的因素之一。二零一三年樓市成交量因該年初推出的辣招而跌至二十三年的新低。而自去年五月，新盤銷售活動在政府調節雙倍印花稅後便一直升溫，住宅樓價亦表現強勁。去年，中小型住宅單位樓價上升 12%。差餉物業估價署資料顯示，去年住宅單位面積越細，樓價升幅越大。

為壓抑樓價升勢，香港金融管理局最近再度收緊按揭要求，而一般市場共識是該等措施只會短期影響中小型二手住宅物業市場。預料新盤市場不受該等措施的影響，因發展商能藉着提供新穎的優惠計劃吸引買家以處於最有利的地位。

預期今年新盤銷售量將有所上升，當新盤供應增加時，訂價亦會趨向正常化。再者，大部份發展商趨向興建中小型住宅單位為主，這類型單位正正切合用家需求，二手住宅業主不願出售其物業亦有助新盤銷售。

## 策略回顧與規劃

### 擴充銷售團隊

去年行業競爭仍然激烈。而當本地樓市氣氛轉佳，小型地產代理亦見積極。代表行內地產代理分行數目的營業詳情說明書數字去年錄得 0.6% 的按年增長。但持牌人數於去年則錄得輕微下跌，這反映聘請表現優秀的地產代理並不容易。而去年本集團持續憑藉其品牌價值擴充銷售團隊。透過重整前線管理層及優化本集團內增值服務，我們能夠吸引專才加盟。

本集團提升前線人員生產力。於回顧年內則輕微削減本地分行數目，令租金支出亦因而下跌。

### 強者生存

在旺市時，運作良好的公司能夠賺到豐厚收入，而在淡市時，只有大型代理能夠把握市場機會。市場參與者數目增長已見放緩。不過，過去幾年仍有小型代理加入行業。本集團的成功是透過一個家傳戶曉的品牌、客戶的信賴、強大客戶基礎及放盤量及售後服務打造出來。日復日服務客戶四十二年，本集團有信心在競爭中脫穎而出。

### 爭取進步

美聯物業在香港紮根 42 載，「永不滿於現狀、求進不倦」是本集團得以成為行內翹楚的原因之一。今年初，本公司副主席兼董事總經理黃靜怡女士開始推行「細節定勝局」的工作態度，希望藉此能令全體員工時刻都保持精益求精的態度。未來本集團會毫不猶疑地繼續推行在二零一三年底由黃靜怡女士制定的「三年計劃」。

「三年計劃」已取得進展，初步成果包括：

#### 1. 就新盤銷售制定靈活及短期激勵計劃

高級管理層推出激勵員工計劃，令前線銷售團隊的焦點能與市場變化及需要迅速保持一致。

#### 2. 成立改善銷售營運小組

此工作小組已開展一個以提升前線效率為目的的店內管理計劃。同時，此小組亦發掘在物業交易層面上提升營運效率的空間。

#### 3. 資訊科技發展

資訊科技部已成功開發「開單易」，一個全新內部流動應用程式，用作促進員工之間的資訊流通，溝通加快及優化一站式資訊整合。透過加入新功能強化企業網站等藉以增強用家體驗，並突顯本集團相對中小型代理行的優勢。

#### 4. 激勵及保留人才

活化為頂尖銷售員工而特設的「精英會」，令表現良好的員工的士氣因此而有所提升。同時本集團亦特別為服務本集團多年的員工成立包括「美聯之友」等的資深員工會，以表揚為本集團長期服務員工的忠誠。

#### 5. 內部溝通

全新推出的內部刊物——《美勵世代》把本集團員工內部溝通提升至更高層次。此新刊物不單讓員工加深瞭解本集團最新方向，同時亦可成為一個確認員工貢獻的平台。

#### 6. 發展客戶關係管理系統

本集團已開始全面檢測及整理客戶關係管理系統。此項工作的重點是協助本集團的中層銷售管理人員有效地運用顧客資料庫。

現時仍有不少項目在推行中，而本人有信心此等項目能夠在可見將來帶來良好的成果。例如市場推廣部正計劃為客戶進行「回訪」，而其目的是提高客戶的滿意度。此外，本集團進一步鞏固品牌，而副主席兼董事總經理黃靜怡女士亦被定位為業界代表。而另一個進行中的項目是向機構性客戶提供優質服務的「美聯特級優惠計劃」。

本人有信心兩位董事總經理黃靜怡女士及黃子華先生以及本集團其他管理層會緊密合作推行該等項目。

## 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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,764,485,000 元（二零一三年：港幣 1,434,300,000 元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸為港幣 426,118,000 元（二零一三年：港幣 424,011,000 元），其償還期表列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	417,928	414,894
一年後但兩年內	945	930
兩年後但五年內	2,947	2,895
超過五年	4,298	5,292
	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

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

按本集團貸款總額相對本集團權益總額計算之資產負債比率為 26.52%（二零一三年：27.76%）。本集團之流動資金比率為 1.5（二零一三年十二月三十一日：1.7），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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及一名獨立第三方提供而未動用之借貸融資額度約為港幣 413,000,000 元（二零一三年：港幣 95,795,000 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」）將繼續採取合適財務政策，維持最佳借貸水平以應付本集團資金所需。

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 90,471,000 元（二零一三年：港幣 71,740,000 元）及港幣 58,310,000 元（二零一三年：港幣 1,000,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。於二零一四年十二月三十一日，港幣 3,400,000 元之銀行存款（二零一三年：無）及約港幣 307,620,000 元之應收賬款（二零一三年：無）已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

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

於二零一四年十二月三十一日，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貸款融資額度港幣 862,700,000 元（二零一三年：港幣 542,700,000 元）之部分抵押。於二零一四年十二月三十一日，附屬公司已動用此等銀行融資額度為港幣 426,179,000 元（二零一三年：港幣 425,701,000 元）。

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

## 僱員資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用 9,211 名全職僱員（二零一三年：9,492 名），其中 8,076 人為營業代理、523 人為辦公室後勤員工及 612 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。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一三年：無）。

## 企業管治

本公司於截至二零一四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（「守則」）所有守則條文，惟下列事宜除外：

根據守則之守則條文 A.1.1、A.1.3 及 A.7.1 條，董事會會議應每年至少舉行四次，大約每季舉行一次。召開董事會定期會議應發出至少十四天通知，而相關議程及隨附之會議文件應至少在董事會定期會議擬舉行日期的三天前全部向全體董事送出。年內，董事會於每季度最少曾舉行一次董事會會議，合共曾舉行六次董事會會議。就第二季度而言，曾舉行兩次董事會會議。然而，由於若干事項急切須由董事會迅速作出討論，故於第二季度舉行之董事會定期會議未有遵守上述守則條文 A.1.3 及 A.7.1 條於所需時間內發送通知及其他文件之規定。

## 董事進行證券交易之行為守則

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

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行為守則所訂之標準。

## 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。

## 審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一四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，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績之初步公告所載數字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。

## 刊發全年業績及二零一四年年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk))。二零一四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

於二零一四年，董事會與管理層應付不少挑戰，作為創辦人及主席，本人聯同其他董事會的成員緊密合作，以提升本集團效率，挑戰令董事會與員工更加團結。本人衷心感謝曾經支持本集團的股東、顧客及員工，同時謹代表董事會，向所有在去年八月股東特別大會中支持董事會的股東，致以衷心謝意。

承董事會命  
**Midland Holdings Limited**  
美聯集團有限公司\*  
主席  
黃建業

香港，二零一五年三月二十六日

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、黃靜怡女士、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