

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)

**截至二零一五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」) 宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	3(a)	3,906,524	4,118,267
其他收入	4	6,195	6,530
員工成本		(2,319,304)	(2,192,571)
回贈		(582,337)	(736,558)
廣告及宣傳開支		(89,750)	(78,864)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(584,867)	(575,644)
應收賬款減值		(95,443)	(69,047)
折舊及攤銷成本		(43,403)	(53,663)
其他經營成本		(294,758)	(299,087)
經營 (虧損) / 溢利	5	(97,143)	119,363
融資收入	6	2,663	3,196
融資成本	6	(10,028)	(19,791)
應佔合營企業業績		13,919	11,547
除稅前 (虧損) / 溢利		(90,589)	114,315
稅項	7	(8,593)	(39,557)
年度 (虧損) / 溢利		(99,182)	74,758

* 僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔（虧損）／溢利：			
權益持有人		(99,486)	63,975
非控制性權益		304	10,783
		<u>(99,182)</u>	<u>74,758</u>
每股（虧損）／盈利	9	港仙	港仙
基本		(13.86)	8.91
攤薄		(13.86)	8.91
		<u>(13.86)</u>	<u>8.91</u>

綜合全面收入報表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年度（虧損）／溢利	(99,182)	74,758
其他全面收入		
<i>可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	5,662	1,090
可供出售金融資產之公平值變動	1,450	2,265
自業主自用物業轉撥至投資物業之土地及樓宇之公平值變動	14,101	-
	21,213	3,355
年度全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(77,969)	78,113
應佔年度全面（虧損）／收入總額：		
權益持有人	(78,273)	67,330
非控制性權益	304	10,783
	(77,969)	78,113

綜合資產負債表
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		166,475	153,741
投資物業		105,074	87,910
土地使用權		1,233	1,333
於合營企業之權益		70,887	63,358
可供出售金融資產		11,982	12,566
遞延稅項資產		15,992	21,652
		<u>371,643</u>	<u>340,560</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	1,412,779	1,990,038
可收回稅項		21,332	1,337
現金及銀行結餘		1,303,066	1,764,485
		<u>2,737,177</u>	<u>3,755,860</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>3,108,820</u></u>	<u><u>4,096,420</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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		1,033,062	1,110,799
		<u>1,328,372</u>	<u>1,406,109</u>
非控制性權益		201,635	200,431
		<u>1,530,007</u>	<u>1,606,540</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		3,121	2,857
		<u>3,121</u>	<u>2,857</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	1,514,506	2,041,096
借款		58,188	426,118
應付稅項		2,998	19,809
		<u>1,575,692</u>	<u>2,487,023</u>
總負債		<u>1,578,813</u>	<u>2,489,880</u>
權益及負債總額		<u>3,108,820</u>	<u>4,096,420</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) 本公司之綜合財務報表乃根據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) 於二零一五年生效之修訂本

香港會計準則第 19 號（2011） （修訂本）	定額福利計劃：僱員供款
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

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。

(c) 新香港公司條例（第 622 章）

此外，新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效。因此，綜合財務報表內若干資料的呈列及披露方式有所改變。

2 編製基準（續）

(d) 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二零一五年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

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 1 號（修訂本）	主動披露
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 11 號（修訂本）	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第 14 號 年度改進項目	監管遞延賬戶 二零一二年至二零一四年週期之年度改進

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
香港財務報告準則第 15 號	合約客戶收益

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	3,874,563	4,078,198
移民顧問服務	23,894	33,820
租金收入	4,383	2,874
網上廣告	1,415	1,525
其他服務	2,269	1,850
	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</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。

	截至二零一五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	3,387,450	588,217	39,642	4,015,309
分部間收益	(74,688)	(26,416)	(7,681)	(108,785)
來自外部客戶收益	<u>3,312,762</u>	<u>561,801</u>	<u>31,961</u>	<u>3,906,524</u>
分部業績	<u>(67,129)</u>	<u>(4,039)</u>	<u>23,868</u>	<u>(47,300)</u>
應收賬款減值	67,538	27,737	168	95,443
折舊及攤銷成本	34,350	6,760	1,096	42,206
應佔合營企業業績	-	-	13,919	13,919
投資物業之公平值收益	-	-	2,183	2,183
增添至非流動資產	<u>55,596</u>	<u>5,779</u>	<u>1,185</u>	<u>62,560</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	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>

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、可供出售金融資產之已變現收益／（虧損）、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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(47,300)	164,733
企業開支	(36,230)	(33,231)
可供出售金融資產之已變現收益 / (虧損)	306	(592)
融資收入	2,663	3,196
融資成本	(10,028)	(19,791)
綜合收益表之除稅前 (虧損) / 溢利	(90,589)	114,315

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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,570,198	860,192	198,211	2,628,601
分部資產包括： 於合營企業之權益	-	-	70,887	70,887
分部負債	1,251,220	232,662	25,058	1,508,940

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

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

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	2,628,601	3,611,823
企業資產	452,245	450,379
遞延稅項資產	15,992	21,652
可供出售金融資產	11,982	12,566
綜合資產負債表之總資產	3,108,820	4,096,420

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部負債	1,508,940	2,039,056
企業負債	66,752	447,967
遞延稅項負債	3,121	2,857
綜合資產負債表之總負債	1,578,813	2,489,880

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港及澳門	2,943,482	3,476,196
中國	963,042	642,071
來自外部客戶收益	<u>3,906,524</u>	<u>4,118,267</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之公平值收益	2,183	2,615
可供出售金融資產之已變現收益／(虧損)	306	(592)
其他	3,706	4,507
	<u>6,195</u>	<u>6,530</u>

5 經營(虧損)／溢利

經營(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	1,239	3,488
投資物業產生之直接經營開支：		
－產生租金收入	454	471
－並無產生租金收入	58	34
核數師酬金		
－審核服務	3,958	3,682
－非審核服務	916	916
	<u> </u>	<u> </u>

6 融資收入及成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	2,663	3,196
融資成本		
銀行貸款、透支及其他貸款利息	(10,028)	(19,791)
融資成本淨額	<u>(7,365)</u>	<u>(16,595)</u>

7 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期		
香港利得稅	2,656	22,524
海外	13	2,740
遞延	5,924	14,293
	<u>8,593</u>	<u>39,557</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一四年：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二零一五年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一四年：無）。

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益持有人應佔（虧損）／溢利	(99,486)	63,975
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）	718,046	718,095
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	(13.86)	8.91
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	(13.86)	8.91

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，故計算截至二零一五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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
尚未到期	1,027,974	1,646,247
少於 30 日	21,872	19,386
31 至 60 日	27,004	12,617
61 至 90 日	9,078	4,547
超過 90 日	7,696	9,054
	<u>1,093,624</u>	<u>1,691,851</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時才到期支付。有關結餘包括須於 30 日內支付之應付佣金港幣 229,927,000 元（二零一四年：港幣 194,025,000 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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔虧損約港幣九千九百萬元（相對截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔溢利約港幣六千四百萬元）。除其他因素外，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績受到以下因素的不利影響：

- 一、香港的住宅物業市場銷售活動交投量下降；及
- 二、中國內地及香港之物業代理行業競爭激烈，其亦導致經營成本增加。

二零一五年首數月，股票市場上漲曾一度令樓市瀰漫良好氣氛。去年上半年，香港住宅物業買賣註冊交投量及金額分別錄得 3.8%及 21.7%的按年增長*。但當股票市場由牛轉熊，住宅物業市場亦在下半年急轉彎。

政策造成不良影響

自金融海嘯後，政府主動引入多項樓市冷卻措施。首先，於二零零九年十月，物業成交金額達港幣二千萬元或以上的物業的按揭上限由七成調低至六成。隨後香港金融管理局（「金管局」）將限制伸延到成交金額達港幣一千二百萬元或以上的物業交易。當這兩項措施未能達到預期效果，政府於二零一零年十月推出額外印花稅。然而，樓價並未停止上升，政府進一步於二零一二年及二零一三年分別推出買家印花稅及雙倍印花稅。與此同時，金管局亦多次收緊按揭貸款要求。

雖然實施了辣招，樓價於二零零九年十月起計的六年期間仍上升一倍。然而，銷售活動已出現整固（詳情請參閱下表）。

二零一五年下半年，國內經濟增長放緩、人民幣貶值及股市大幅下跌亦令潛在買家及賣家產生恐慌。首先，成交量於二零一五年七月開始收縮，而樓價在二零一五年十月亦開始下跌，但因需求受到辣招壓抑，故樓價下跌仍未能刺激買賣交投，而二手市場更接近冰封。在去年下半年，發展商售出的單位亦較上半年為少。

受制於劇烈競爭

本集團業績虧損某程度上反映整體地產代理業所面對的困境。除其他因素外，高租金支出及低成交量對本集團盈利造成主要打擊。近期的數據正指出問題的嚴重性。去年第四季，二手住宅物業買賣註冊量只錄得約 5,839 宗，創出自一九九六年有紀錄以來的新低。但行業競爭持續惡化，而行家仍在增加新分行據點。儘管零售市道疲弱，於報告年度本集團的本地分行續租平均租金仍有所上升。

*去年上半年住宅物業買賣註冊交投數字是以二月至七月的交投數字反映，這是因為物業註冊程序一般需時一個月。

根據地產代理監管局數字，於二零一五年十二月三十一日，本港營業員及地產代理（個人）牌照數目合共達 37,568，創出歷史新高。

在這充滿挑戰的期間，本集團於二零一五年下半年按市況調整其本地擴充計劃，而國內一線城市樓市表現活躍，故本集團國內分行網絡規模溫和地擴充。

前景

前景艱難

宏觀經濟環境十分困難。近年，環球經濟備受歐債及缺乏增長等多項憂慮所打擊。二零一六年，油價大跌及中國經濟放緩進一步動搖本已十分疲弱的市場信心。

本地市場方面，股票市場及物業市場的大幅度調整削弱了消費及投資意慾。再者，美元強勢亦對零售業構成重大威脅。去年，旅客到港人次下跌 2.5%，反觀二零一四年數字則穩健增長 12%。農曆年假期間，國內旅客到港人次下跌 12%，明顯較二零一五年同期為差。但值得注意的是，國內旅客到澳門人次在農曆年假期間卻上升 4.3%，即使港幣及澳門幣之間的兌換率一向穩定。明顯地，香港零售市場正逐漸失去競爭力，不單國內旅客來港數目減少，而且香港居民出外旅遊數目更有所上升。去年，乘搭飛機離港的香港居民增加 13%。本地零售市場已呈現疲態，於二零一五年，本港全年零售總額下降 3.7%。商舖價格及租金亦已下跌。

香港迪士尼樂園二零一五年錄得財務虧損是另一個旅遊及零售業放緩的實證。預料這兩個行業於今年六月上海迪士尼樂園開幕後將進一步轉差。旅遊及零售業為本地重要經濟支柱之一，如它們持續疲弱，香港營商環境將難以避免受到嚴重打擊。

短期內，香港經濟仍將會受制於國內經濟發展。人民幣改革已令中港的市場波動性增加。但我們有信心，刺激經濟措施加上經濟改革長遠能夠支持一個可持續及穩定的增長。「一帶一路」亦將會為本地經濟帶來新機遇。

預料樓市的整固期會較長，嚴峻的外圍及本地經濟狀況將繼續為本港樓市構成壓力。樓價自去年第四季已展開調整。以成交量計算，二手住宅市場較二零零三年沙士期間還要淡靜。理論上，當樓價下跌時，樓市的自我調節機制能使市場交投量恢復過來。但不同的壓制需求措施已令市場不正常。如經濟轉差及失業率上升，樓價調整便不易受到控制，而樓價負資產問題便會重臨，帶來重大不良影響及導致整體經濟大幅度受損。

呼籲減辣

我們認為政府應開始考慮減辣，例如取消雙倍印花稅。如政府減辣的話，換樓需求有可能被釋放及樓市流通量可以被提高，而樓市亦可避免一場人為危機。正因供應上升及經濟乏力，即使放寬一、兩項辣招，樓價下調趨勢仍難以逆轉。但政策放寬能夠有助減輕樓價震盪並有助穩定香港整體營商環境。事實上，內地政府為刺激經濟已放寬部分房屋政策。故建議香港政府不應落後於形勢。樓價自去年九月至今年一月為止已下跌約 9%，延遲政策修改可對經濟造成巨大損失。我們認為，近期出現的小陽春可能是源自低比較基數的短期反彈。市場基礎因素並未出現任何改善。

樓市即使牛轉熊，但地產代理業仍未整固。地產代理之間的競爭仍然激烈，但有跡象顯示行業擴充有機會拖慢一段時間。而當本地整體零售業轉差，預料租金成本壓力會漸趨溫和。但地產代理行業租金減幅仍會大幅落後於物業市場的調整。本集團已加強租金支出控制及準備與業主進行嚴謹的商討。

本集團曾經多次應對下行市況，而本集團在市況好轉時均會變得更強。毫無疑問，競爭環境改變令到控制員工數目及分行網絡規模比以往更困難。而且，環球及本地經濟逆境正在影響業內每個經營者。然而，我們已盡力應對挑戰。我們有信心本集團能夠憑藉鞏固的根基來強化生意平台。本集團亦相信一些缺乏長期可行之商業模式的代理將會受到最大打擊及逐步被淘汰。

逆流奮進創明天

本集團已推行改善成本效益措施，例如優化分行網絡及提升員工表現計劃，而這些措施將來會對我們的成本架構發揮正面的影響。同時本集團強調資訊科技發展為其工作重點之一。本集團十分重視客戶體驗，同時客戶體驗已深入我們的市場策略。本集團亦傾向透過「多元化」途徑與客戶建立關係。除分行網絡及傳統推廣活動外，本集團亦強調社交媒體的應用，務求做到與潛在客戶群接觸。

本集團將會繼續提升每一個業務單位的價值，堅守善用資源策略，增強內部協同效應，藉以進一步提升本集團競爭力。本集團開始重整架構，務求輕裝上陣。非核心業務單位如海外物業、澳門及移民顧問亦已整固。與此同時，本集團將繼續留意市場需要及細心聆聽客戶意見。誠然，這政策干預的年代已令整個地產代理業難以經營。本人作為創辦人及主席，仍會繼續與董事會之成員緊密合作以提升本集團效率及效益。

各項行政措施對樓市的影響

公佈日期	需求管理措施	時段	平均每月二手住宅交投量
2009年10月	高檔住宅物業之六成按揭: 價值港幣 2,000 萬元或以上的住宅物業，將會實施六成按揭成數上限	2009年11月 至 2010年8月	9,943
2010年8月	收緊按揭: 價值港幣 1,200 萬元或以上的物業，實施六成按揭成數上限 壓力測試: 銀行須就按揭貸款申請人的還款能力進行壓力測試，壓力測試須假設按揭利率回升幅度不少於兩個百分點，而申請人在壓力測試下的供款與入息比率不可超越百分之六十	2010年9月 至 2010年11月	10,069
2010年11月	額外印花稅: 政府修訂《印花稅條例》，在從價印花稅之上，引入一項在物業轉售時適用的額外印花稅，適用於在 2010 年 11 月 20 日或之後取得、並在取得後二十四個月或以內轉售的任何價值的住宅物業 收緊按揭: 降低中價住宅及豪宅物業的按揭成數上限	2010年12月 至 2011年6月	8,330
2011年6月	收緊按揭: 再度降低中價住宅及豪宅物業的按揭成數上限	2011年7月 至 2012年10月	5,222
2012年9月	另一輪的收緊按揭: 金管局向銀行發出指引，要求銀行收緊涉及多於一個物業按揭貸款的審批標準及新推行的按揭貸款年期上限	2012年11月 至 2013年2月	4,714
2012年10月	加強徵收額外印花稅: 修訂《印花稅條例》，調整額外印花稅的稅率及延長有關的物業持有期，並引入適用於香港永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅		
2013年2月	雙倍印花稅: 引入雙倍印花稅以提高適用於住宅及非住宅物業的從價印花稅 加強壓力測試: 銀行就按揭貸款申請人的還款能力進行壓力測試時，會由假設按揭利率兩個百分點的上升幅度增加至三個百分點	2013年3月 至 2015年2月	3,588
2015年2月	收緊按揭: 價值港幣 700 萬元以下自用住宅物業的最高按揭成數下調最多一成	2015年3月 至 2015年12月	2,972

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之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,303,066,000 元（二零一四年：港幣 1,764,485,000 元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 58,188,000 元（二零一四年：港幣 426,118,000 元），及其償還期表列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	50,946	417,928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	<u>58,188</u>	<u>426,118</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。

於二零一五年十二月三十一日，資產負債比率為 3.80%（二零一四年：26.52%），資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為 1.7（二零一四年：1.5），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。本集團之股本回報率為 -6.48%（二零一四年：4.65%），按本集團年度（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣 1,485,000,000 元。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。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，維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 86,305,000 元（二零一四年：港幣 90,471,000 元）及港幣 76,360,000 元（二零一四年：港幣 58,310,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以（其中包括）本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣 932,017,000 元（二零一四年：港幣 307,620,000 元）。於二零一五年十二月三十一日，概無銀行存款（二零一四年：港幣 3,400,000 元）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、人民幣及澳門幣列值，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。由於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

於二零一五年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 1,562,000,000 元之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一四年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 864,500,000 元之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度之部分抵押。於二零一五年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 59,364,000 元（二零一四年：港幣 426,179,000 元）。

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

僱員資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用 11,673 名全職僱員（二零一四年：9,211 名），其中 10,391 人為營業代理、608 人為辦公室後勤員工及 674 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。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

末期股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一四年：無）。

企業管治

本公司於截至二零一五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」）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二零一五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操守守則所訂之標準。

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二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零一五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。

刊發全年業績及二零一五年年報

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)。二零一五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

本人謹代表董事會對在這充滿挑戰的時期支持本集團的股東、客戶及員工致以衷心感謝。

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

香港，二零一六年三月二十三日

於本公告日期，董事會由十一名董事組成，包括四名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡女士、黃子華先生及張錦成先生；三名非執行董事黃建業先生、簡松年先生及葉潔儀女士；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