

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)

截至二零一六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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	3(a)	5,076,148	3,906,524
其他收入及收益	4	16,196	6,195
員工成本		(2,885,498)	(2,319,304)
回贈		(1,014,430)	(582,337)
廣告及宣傳開支		(85,431)	(89,750)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(622,481)	(584,867)
應收賬款減值		(97,126)	(95,443)
折舊及攤銷成本		(52,012)	(43,403)
其他經營成本		(297,877)	(294,758)
經營溢利／（虧損）	5	37,489	(97,143)
融資收入	6	2,736	2,663
融資成本	6	(10,504)	(10,028)
應佔合營企業業績		11,544	13,919
應佔聯營公司業績		(1,256)	-
除稅前溢利／（虧損）		40,009	(90,589)
稅項	7	(24,730)	(8,593)
年度溢利／（虧損）		15,279	(99,182)

* 僅供識別

綜合收益表（續）

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔溢利／（虧損）			
權益持有人		10,549	(99,486)
非控制性權益		4,730	304
		<u>15,279</u>	<u>(99,182)</u>
股息	8	<u>168,741</u>	<u>-</u>
每股溢利／（虧損）	9	港仙	港仙
基本		1.47	(13.86)
攤薄		1.47	(13.86)
		<u>1.47</u>	<u>(13.86)</u>

綜合全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年度溢利／（虧損）	15,279	(99,182)
其他全面收入		
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	12,314	5,662
可供出售金融資產之公平值變動	760	1,450
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
	13,074	21,213
年度全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	28,353	(77,969)
應佔年度全面收入／（虧損）總額：		
權益持有人	23,623	(78,273)
非控制性權益	4,730	304
	28,353	(77,969)

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		134,473	166,475
投資物業		87,399	105,074
土地使用權		1,117	1,233
於合營企業之權益		68,279	70,887
於聯營公司之權益		325,129	-
可供出售金融資產		10,449	11,982
遞延稅項資產		20,467	15,992
		<u>647,313</u>	<u>371,643</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,219,865	1,412,779
可收回稅項		777	21,332
現金及銀行結餘		876,490	1,303,066
		<u>3,097,132</u>	<u>2,737,177</u>
		=====	=====
總資產		<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</u>
		=====	=====

綜合資產負債表（續）
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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		888,231	1,033,062
		<u>1,183,541</u>	<u>1,328,372</u>
非控制性權益		-	201,635
		<u>1,183,541</u>	<u>1,530,007</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		3,230	3,121
		<u>3,230</u>	<u>3,121</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,196,049	1,514,506
借款		355,600	58,188
應付稅項		6,025	2,998
		<u>2,557,674</u>	<u>1,575,692</u>
總負債		<u>2,560,904</u>	<u>1,578,813</u>
權益及負債總額		<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</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) 於二零一六年生效之修訂本

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	監管遞延賬戶
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

除若干呈列及披露之變更，採納上述新準則及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) 尚未生效之準則及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一六年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第 12 號 (修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產的確認
香港會計準則第 7 號 (修訂本)	主動披露

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 2 號	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第 16 號	租賃
----------------	----

於待定期

香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳
---------------------------------	--------------------------

管理層正評估此等新訂準則及準則之修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新訂準則及準則之修訂本會否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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
代理費用	5,054,125	3,874,563
移民顧問服務	15,572	23,894
租金收入	3,448	4,383
網上廣告	1,486	1,415
其他服務	1,517	2,269
	<u>5,076,148</u>	<u>3,906,524</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。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，移民顧問服務及按揭轉介服務。

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業	工商物業	其他	合計
	港幣千元	及商舖 港幣千元	港幣千元	港幣千元
總收益	4,505,707	680,911	29,655	5,216,273
分部間收益	(106,387)	(26,106)	(7,632)	(140,125)
來自外部客戶收益	<u>4,399,320</u>	<u>654,805</u>	<u>22,023</u>	<u>5,076,148</u>
分部業績	<u>43,531</u>	<u>7,715</u>	<u>18,125</u>	<u>69,371</u>
應收賬款減值	73,318	23,808	-	97,126
折舊及攤銷成本	41,801	8,159	856	50,816
應佔合營企業業績	-	-	11,544	11,544
應佔聯營公司業績	-	(1,256)	-	(1,256)
投資物業之公平值收益	-	-	1,438	1,438
增添至非流動資產	<u>49,743</u>	<u>1,712</u>	<u>31</u>	<u>51,486</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	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	工商物業	其他	合計
	港幣千元	及商舖 港幣千元	港幣千元	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>

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、出售附屬公司之收益、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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	69,371	(47,300)
企業開支	(31,816)	(36,230)
可供出售金融資產之已變現收益	418	306
出售附屬公司之收益	9,804	-
融資收入	2,736	2,663
融資成本	(10,504)	(10,028)
綜合收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>40,009</u>	<u>(90,589)</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：

	於二零一六年十二月三十一日			
	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>2,767,027</u>	<u>349,425</u>	<u>176,798</u>	<u>3,293,250</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	68,279	68,279
於聯營公司之權益	-	325,129	-	325,129
分部負債	<u>2,122,591</u>	<u>43,249</u>	<u>20,165</u>	<u>2,186,005</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

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

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分部資產	3,293,250	2,628,601
企業資產	420,279	452,245
遞延稅項資產	20,467	15,992
可供出售金融資產	10,449	11,982
綜合資產負債表之總資產	<u>3,744,445</u>	<u>3,108,820</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分部負債	2,186,005	1,508,940
企業負債	371,669	66,752
遞延稅項負債	3,230	3,121
綜合資產負債表之總負債	<u>2,560,904</u>	<u>1,578,813</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港及澳門	3,746,736	2,943,482
中國	1,329,412	963,042
來自外部客戶收益	<u>5,076,148</u>	<u>3,906,524</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入及收益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業之公平值收益	1,438	2,183
可供出售金融資產之已變現收益	418	306
出售附屬公司之收益 (註 12)	9,804	-
其他	4,536	3,706
	<u>16,196</u>	<u>6,195</u>

5 經營溢利 / (虧損)

經營溢利 / (虧損) 已扣除下列各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	1,089	1,239
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	332	454
— 並無產生租金收入	62	58
核數師酬金		
— 審核服務	3,914	3,958
— 非審核服務	916	916
	<u>6,313</u>	<u>6,625</u>

6 融資收入及成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	2,736	2,663
融資成本		
— 銀行貸款、透支及其他貸款利息	(10,504)	(10,028)
融資成本淨額	<u>(7,768)</u>	<u>(7,365)</u>

7 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期		
香港利得稅	30,208	2,656
海外	537	13
遞延	(6,015)	5,924
	<u>24,730</u>	<u>8,593</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一五年：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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以實物分派之中期股息	<u>168,741</u>	<u>-</u>

於二零一六年十二月六日，董事會按每持有本公司已發行股本的 1 股股份分派 5 股由本集團持有的美聯工商舖有限公司（「工商舖」）股份的比例向公司股東宣派以實物分派形式派發中期股息。總數相等於市值港幣 168,741,000 元之 3,590,230,025 股工商舖股份已於本年度確認分派。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一五年：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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／（虧損）	<u>10,549</u>	<u>(99,486)</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）	-	-
計算每股攤薄盈利之股份數目（千股）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	<u>1.47</u>	<u>(13.86)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>1.47</u>	<u>(13.86)</u>

9 每股盈利／（虧損）（續）

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，故計算兩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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
尚未到期	1,859,402	1,027,974
少於 30 日	26,394	21,872
31 至 60 日	8,936	27,004
61 至 90 日	6,365	9,078
超過 90 日	7,029	7,696
	1,908,126	1,093,624

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或回贈，此應付佣金或回贈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及回贈港幣 276,199,000 元（二零一五年：港幣 229,927,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期支付。

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。

12 出售附屬公司

年內，中期股息已按每持有本公司已發行股本的 1 股股份分派 5 股由本集團持有的工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式宣派。於二零一六年十二月二十三日分派完成後，本公司於工商舖之股權從 70.78% 減少至 44.58%，引致失去工商舖之控制權及工商舖終止作為本公司之附屬公司。因此，工商舖的財務業績以及資產及負債不再於本集團財務報表中綜合入賬，而於工商舖之投資亦重新分類為於聯營公司之權益。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一六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一千一百萬元（相對截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔虧損約港幣九千九百萬元）。業績期內，集團能夠把握本港一手住宅物業銷售增加的機會，帶動業績改善。

樓市先急凍後熱

本港樓市於二零一六年初的交投近乎冰封，主要是受到國內股票市場推出熔断機制，及憂慮美息上升等問題拖累。去年首三個月，物業市場成交量跌至歷史新低，但隨著全球及國內經濟於去年第二季回穩，住宅市場交投開始轉趨活躍。去年六月英國脫歐後，樓市更趨熾熱。

根據土地註冊處資料顯示，二零一六年下半年的物業註冊宗數，較上半年增加 **75%**。一如預期，新盤表現跑贏大市，下半年的一手私樓註冊宗數較上半年多 **98%**，差距為自二零零七年度以來最大，至於二零一六年一手私樓成交金額則估計較二零一五年增加 **22.3%**。

香港住宅市場的剛性需求一向強勁，長線投資者亦鍾情一手項目，因此多個新盤如 **Park Yoho**、**Grand Yoho** 及啟德一號等銷情熾熱。在二零一六年第二及第三季，涉及繳付雙倍印花稅的成交個案持續上升，足證當時投資需求強勁。與此同時，涉及繳交買家印花稅的成交數目亦輕微增加，顯示國內買家對本地物業的需求有所增強。

應付挑戰

自二零一三年推出《一手住宅物業銷售條例》以來，公司規模成為代理銷售新盤的成敗關鍵。集團擁有雄厚資源，令其在一手市場處於有利位置，有助在大型新盤銷售中取得佳績，亦有助吸引人才加盟。

集團亦致力加強推廣宣傳，配合數碼化大趨勢，於傳統媒體以外，加強數碼營銷策略，全面優化官方網站資訊，持續改進手機程式的功能，更建立 **Facebook**、**微信** 等社交宣傳平台，成立綜合客戶中心，並舉辦樓市講座及地區睇樓團等活動，全方位擴大集團接觸市場層面，更成功透過以上宣傳平台及活動促成物業成交。集團推出的旗艦刊物《**Deluxe Home**》亦深獲員工及客戶讚賞，進一步鞏固集團在豪宅市場地位。

對於市場領導者而言，優秀的財務管理、有效市場推廣策略及完善分行網絡等均不可或缺，新晉中、小型同業因缺乏穩固根基，不只難以成功，亦不易求存。

業績期內，集團致力控制成本，而營運規模亦保持在一個較理想的水平。儘管調整幅度未及整體市場，部份香港物業之業主經磋商後願意於續約期削減租金。二零一六年集團租金支出增加，主要是由於二零一五年租金上升，以及二零一六年初國內業務擴張所致。業績期內，集團的國內業務仍面對政府政策及異常激烈的競爭環境等挑戰。

中央政府冷卻樓市的決心，已令深圳等部份城市的物業成交量下跌。在二零一六年，深圳的一、二手住宅物業成交量分別錄得 **39%**及 **25%**的按年跌幅。經營環境艱難已令國內代理行業出現整固，集團會密切注視行業整固的進度及其影響。

前景

香港政府致力壓抑樓價，但即使去年十一月住宅物業印花稅劃一增加至 **15%**，樓價仍保持升勢，新盤需求更有所增加。而行政措施近乎冰封二手供應，新盤錄得超額認購已成市場新常態。

市場被扭曲

「高」樓價及「低」二手成交量是政府實施行政措施控制樓價的意想不到結果。提高印花稅影響所有住宅物業市場（除本地首次置業客外），部份二手市場潛在買家及業主因此煞停買賣，不少買家受發展商提供回贈及付款優惠吸引，因而轉投一手市場。

政府嘗試透過增加土地供應，提升住宅供應量方面已見成效，新盤供應數目持續上升。不過，國內發展商高價投地擊退本地發展商，抵銷供應增加的影響。某程度上，國內發展商高價投地，已令市場普遍預期樓價難以大跌。

樓市不健康

過去數年，本地樓市的整固期一般較短，幅度亦較溫和，隨著英國脫歐及特朗普當選美國總統後，宏觀經濟環境已變得越來越複雜，但樓價升勢並未因此掉頭。股票市場熾熱亦進一步刺激樓市，隨著國內經濟硬著陸的憂慮消散，買家信心亦有所增強。中央政府可能進一步收緊資本管制，顯然對香港房地產市場產生抑制作用，但香港作為世界級城市，無論人民幣走勢如何，仍會繼續吸引高質素國內人到港工作、生活及求學。此外，國內發展商參與本地市場，對香港資產價格亦有所支持。

今年二月，鴨脷洲一幅住宅地皮以破紀錄的中標價售出，為樓市帶來強大刺激，部分住宅樓價亦創出歷史新高。短期內，樓價有機會持續上升，但因樓市周期已進入成熟期，加上利率趨升，預期樓價升幅不及以往強勁。隨著市場預期一手市場交投錄得增長，二手市場或進一步萎縮。事實上，二手物業買賣註冊宗數已經連跌兩年，跌至 2016 年的約 4 萬宗。鑑於二手交投一向佔整體樓市成交較大份額，故整體物業成交量於年內有機會持續低企。

世界經濟越趨複雜，若出現任何突發事件，如環球貨幣政策突變，整體香港樓市將無可避免受牽連。令人憂慮的是，房屋政策加辣容易減辣難。自二零一零年以來，樓市一直受到政府政策影響，因此難以估計減辣的結果。近日新加坡政府在樓價下跌一成後已經微減辣，香港政府亦應不時檢討房屋政策與及制定應變計劃，以求在危機出現時作出合適的行動。

行業極具挑戰

代理業的競爭環境在樓市復甦初期是較為有利的。以二零零三年及二零零四年為例，成交量急升，但經營成本卻未有跟隨，但當樓市循環進入成熟期，地產代理業需面對成本上漲壓力及成交量萎縮，更甚的是部份小型代理持久作戰，令整個代理行業陷入激烈競爭狀態。不過，二零一七年一月，地產代理公司營業點及營業員牌照數目俱跌，儘管這兩組數字於年初下跌於行業內十分常見，但已反映規模較細的代理行難以應對成交縮減而撤走。其中一個例子是，集團接手一間在大埔區的小型代理行。小型代理行的生計有賴於二手市場的健康，但二手成交近年不斷萎縮，因此行業整固有可能在年內出現。

取得進展

沉重的印花稅及按揭限制為新盤市場創造需求，一手市場表現年內將持續跑贏二手，並成為市場共識。今時今日，一手住宅市場的領導者需要強大財務支援，以及能夠對市場變化作出敏銳反應。集團已透過推出一系列業務方案，如靈活獎勵計劃，及強而有力的財務資源管理，進一步鞏固不少新盤供應充裕區域的市場地位，例如，美聯物業於今年初推出的大型新盤上獲取佳績。

業績期內，集團重點推動以下工作範疇，並取得階段性成果：

1. 強化及投放資源於數碼市場推廣及多元線上平台，提升線上到線下的客戶體驗，以及吸引年青的物業買家；
2. 致力提升一手市場淨佣金徵收率；
3. 投資資訊科技工具及平台，增強前線銷售效率及強化前線與客戶的關係；
4. 吸納行業精英加盟；

5. 積極向個別業主爭取削減分行舖位租金；及
6. 持續著力監控其他經營成本。

市場對地產代理行業的要求及服務水平正不斷提升，出色的代理公司需要強大的財務資源、線上平台及分行覆蓋等才可為客戶提供更專業服務及招攬人才。而員工質素提升亦有助加強品牌認受性，同時集團將會努力強化市場領導定位。

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 876,490,000 元（二零一五年：港幣 1,303,066,000 元）。現金及銀行結餘減少是由於本集團於二零一六年十二月完成以實物分派形式派發工商舖股份後，工商舖之現金及銀行結餘不再綜合入賬。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 355,600,000 元（二零一五年：港幣 58,188,000 元），及其償還期表列如下：

須於下列期間償還	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年以內	355,600	50,946
一年後但兩年內	-	964
兩年後但五年內	-	3,004
超過五年	-	3,274
	<u>355,600</u>	<u>58,188</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。

於二零一六年十二月三十一日，資產負債比率為 30.0%（二零一五年：3.8%），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。資產負債比率上升乃主要由於增加銀行借款，以應付一手市場住宅物業銷售之短期融資需求。本集團之流動資金比率為 1.2（二零一五年：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。本集團之股本回報率為 1.29%（二零一五年：-6.48%），按本集團年度溢利／（虧損）相對權益總額的比率計算。

於二零一六年十二月三十一日，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 1,464,400,000 元（二零一五年：港幣 1,485,000,000 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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 61,786,000 元（二零一五年：港幣 86,305,000 元）及港幣 58,510,000 元（二零一五年：港幣 76,360,000 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，該等賬款於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為港幣 1,850,736,000 元（二零一五年：港幣 932,017,000 元）。

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。

以實物分派形式派發工商舖股份

於二零一六年十二月六日，本公司按每持有本公司已發行股本的 1 股股份分派 5 股由本集團持有的工商舖股份的比例向公司股東以實物分派形式宣派中期股息。總數相等於市值港幣 168,741,000 元之 3,590,230,025 股工商舖股份已於本年度確認分派。

於二零一六年十二月以實物分派形式派發工商舖股份給公司股東後，本公司於工商舖之股權從 70.78% 減少至 44.58%，引致失去工商舖之控制權及工商舖終止作為本公司之附屬公司。工商舖的財務業績以及資產及負債不再於本集團的財務報表中綜合入賬，集團於其之投資已重新分類為於聯營公司之權益。在這方面，出售附屬公司之收益約港幣 9,804,000 元已於本年度確認。

有關以上交易的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月六日及二零一六年十二月二十三日之公告。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 1,862,000,000 元（二零一五年：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。於二零一六年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 367,177,000 元（二零一五年：港幣 59,364,000 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

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用 9,267 名全職僱員（二零一五年：11,673 名），其中 8,099 人為營業代理、577 人為辦公室後勤員工及 591 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二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一五年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一六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二零一六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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬集團於截至二零一六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集團截至二零一六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，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績於本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本公告並無發表任何保證。

刊發二零一六年全年業績及年報

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）。二零一六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

本人代表董事局，藉此機會感謝所有員工的貢獻及努力，以及股東及客戶的持續支持。

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

香港，二零一七年三月二十九日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、黃靜怡女士、黃子華先生及張錦成先生；一名非執行董事葉潔儀女士；及三名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及黃山先生。

* 僅供識別