

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)

**截至二零一七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」或「集團」) 截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	3(a)	5,294,115	5,076,148
其他收入及收益	4	13,436	16,196
員工成本		(2,712,435)	(2,885,498)
回贈		(1,352,541)	(1,014,430)
廣告及宣傳開支		(62,319)	(85,431)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(623,216)	(622,481)
應收賬款減值		(61,749)	(97,126)
折舊及攤銷成本		(49,437)	(52,012)
其他經營成本		(253,774)	(297,877)
經營溢利	5	192,080	37,489
融資收入	6	813	2,736
融資成本	6	(20,762)	(10,504)
應佔合營企業業績		30,975	11,544
應佔聯營公司業績		31,962	(1,256)
除稅前溢利		235,068	40,009
稅項	7	(41,616)	(24,730)
年度溢利		193,452	15,279

* 僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔溢利			
權益持有人		193,452	10,549
非控制性權益		-	4,730
		<u>193,452</u>	<u>15,279</u>
股息	8	<u>35,902</u>	<u>168,741</u>
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		26.94	1.47
攤薄		26.45	1.47
		<u>26.45</u>	<u>1.47</u>

綜合全面收入報表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年度溢利	193,452	15,279
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	(16,304)	12,314
可供出售金融資產之公平值收益	2,665	1,178
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	(1,575)	(418)
	(15,214)	13,074
年度全面收入總額（扣除稅項）	178,238	28,353
應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	178,238	23,623
非控制性權益	-	4,730
	178,238	28,353

綜合資產負債表
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		140,235	134,473
投資物業		90,591	87,399
土地使用權		1,174	1,117
於合營企業之權益		49,254	68,279
於聯營公司之權益		360,355	325,129
可供出售金融資產		7,028	10,449
遞延稅項資產		19,432	20,467
		<u>668,069</u>	<u>647,313</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,583,475	2,219,865
可收回稅項		2	777
現金及現金等價物		1,158,645	876,490
		<u>3,742,122</u>	<u>3,097,132</u>
		=====	=====
總資產		<u><u>4,410,191</u></u>	<u><u>3,744,445</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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		1,066,469	888,231
權益總額		1,361,779	1,183,541
非流動負債			
遞延稅項負債		3,846	3,230
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,626,842	2,196,049
借款		359,900	355,600
應付稅項		57,824	6,025
		3,044,566	2,557,674
總負債		3,048,412	2,560,904
權益及負債總額		4,410,191	3,744,445

綜合財務報表附註

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, 2 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

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。

(a) 於二零一七年生效之修訂本

年度改進項目	2014 年至 2016 年週期之年度改進
香港會計準則第 7 號（修訂本）	主動披露
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損作出確認遞延稅項資產

除若干呈列及披露之變更，採納上述現有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)

(b) 尚未生效之新準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一七年尚未生效之新準則、詮釋及修訂本：

年度改進項目	2014年至2016年週期之年度 改進	於下列日期或之後開始 之會計期間生效 二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的 分類與計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號 (附註(i))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (附註(ii))	來自客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號之 闡明	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) -詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) -詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號 (附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
年度改進項目	2015年至2017年週期之年度 改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號	投資於聯營公司及合營企業	二零一九年一月一日
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 企業之間的資產出售或出繳	待定

附註：

(i) 香港財務報告準則第9號，「金融工具」

管理層正在評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，但預期不會對綜合財務報表產生重大影響。

(ii) 香港財務報告準則第15號，「來自客戶合約的收入」

變動的性質

香港會計師公會已頒佈收入確認的新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

2 編製基準（續）

(b) 尚未生效之準則及修訂本（續）

(ii) 香港財務報告準則第15號，「來自客戶合約的收入」（續）

影響

管理層正在評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並認為應用香港財務報告準則第15號可能需要界定浮動收入。集團會就應用該條新準則對集團的綜合財務報表的影響作詳細評估。

本集團採納的日期

該新訂準則的採納於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團將會在其生效時採納此準則。

(iii) 香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。其將致使絕大部分租賃於綜合資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為962,528,000港元。

本集團尚未評估須作出何種其他調整（如有），例如，由於租賃期的釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

本集團採納的日期

該新訂準則的採納於二零一九年一月一日或之後開始的財務年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

管理層正評估其他新準則、詮釋及修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新準則、詮釋及修訂本會否對本公司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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
代理費用	5,277,605	5,054,125
移民顧問服務	7,440	15,572
租金收入	3,355	3,448
網上廣告	1,581	1,486
其他服務	4,134	1,517
	<u>5,294,115</u>	<u>5,076,148</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。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。

	截至二零一七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	5,167,977	109,628	24,142	5,301,747
分部間收益	-	-	(7,632)	(7,632)
來自外部客戶收益	<u>5,167,977</u>	<u>109,628</u>	<u>16,510</u>	<u>5,294,115</u>
分部業績	<u>232,652</u>	<u>27,593</u>	<u>43,971</u>	<u>304,216</u>
應收賬款減值	(59,625)	(2,124)	-	(61,749)
折舊及攤銷成本	(45,942)	(2,315)	(716)	(48,973)
應佔合營企業業績	-	-	30,975	30,975
應佔聯營公司業績	-	31,962	-	31,962
投資物業之公平值收益	-	-	4,839	4,839
增添至非流動資產	<u>51,919</u>	<u>1,002</u>	<u>46</u>	<u>52,967</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	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 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	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>

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，以評估經營分部之表現。企業開支、於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備、出售附屬公司之收益、攤薄聯營公司股權之收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。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之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
呈報分部之分部業績	304,216	69,371
企業開支	(54,038)	(31,816)
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	1,575	418
出售附屬公司之收益	-	9,804
攤薄聯營公司股權之收益	3,264	-
融資收入	813	2,736
融資成本	(20,762)	(10,504)
綜合收益表之除稅前溢利	<u>235,068</u>	<u>40,009</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：

	於二零一七年十二月三十一日			
	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>3,301,989</u>	<u>391,026</u>	<u>158,206</u>	<u>3,851,221</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	49,254	49,254
於聯營公司之權益	-	360,355	-	360,355
分部負債	<u>2,596,756</u>	<u>46,994</u>	<u>23,213</u>	<u>2,666,963</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

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	2,767,027	349,425	176,798	3,293,250
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	2,122,591	43,249	20,165	2,186,005

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部資產	3,851,221	3,293,250
企業資產	532,510	420,279
遞延稅項資產	19,432	20,467
可供出售金融資產	7,028	10,449
綜合資產負債表之總資產	4,410,191	3,744,445

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部負債	2,666,963	2,186,005
企業負債	377,603	371,669
遞延稅項負債	3,846	3,230
綜合資產負債表之總負債	3,048,412	2,560,904

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港及澳門	4,388,582	3,746,736
中國	905,533	1,329,412
來自外部客戶收益	<u>5,294,115</u>	<u>5,076,148</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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業之公平值收益	4,839	1,438
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	1,575	418
出售附屬公司之收益	-	9,804
攤薄聯營公司股權之收益 (附註)	3,264	-
其他	3,758	4,536
	<u>13,436</u>	<u>16,196</u>

附註：

年內，本公司之上市聯營公司 Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* (「工商舖」) 根據其與本公司董事黃建業先生 (「黃先生」) 之交易向黃先生全資擁有之一間公司發行新股份。交易於二零一七年三月完成後，本集團於工商舖之股權權益已從 44.58% 攤薄至 33.84%，並因此產生攤薄股權之收益。

5 經營溢利

經營溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	855	1,089
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	233	332
— 並無產生租金收入	50	62
核數師酬金		
— 審核服務	3,068	3,914
— 中期業績審閱	573	916
— 其他非審核服務	660	211
匯兌 (收益) / 虧損淨額	<u>(8,490)</u>	<u>8,735</u>

* 僅供識別

6 融資收入及成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	813	2,736
融資成本		
銀行貸款及透支	(20,762)	(10,504)
融資成本淨額	<u>(19,949)</u>	<u>(7,768)</u>

7 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	39,014	30,208
海外	951	537
遞延稅項	1,651	(6,015)
	<u>41,616</u>	<u>24,730</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一六年：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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
以實物分派之中期股息	-	168,741
擬派付末期股息，每股股份港幣 0.05 元（二零一六年：無）	35,902	-
	<u>35,902</u>	<u>168,741</u>

於二零一八年三月二十八日舉行之董事會會議上，董事會建議派發末期股息每股股份港幣 0.05 元（二零一六年：無）。此項擬派發末期股息不會在綜合財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一八年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

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 2016 年度確認分派。

9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	193,452	10,549
調整聯營公司攤薄事項之影響	(3,518)	-
計算每股攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	<u>189,934</u>	<u>10,549</u>
計算每股基本及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（港仙）	<u>26.94</u>	<u>1.47</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>26.45</u>	<u>1.47</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設因聯營公司之購股權被全部行使及可換股票據被全部轉換所產生之所有潛在攤薄普通股股份而作出調整之權益持有人應佔溢利計算。權益持有人應佔溢利已調整以反映有關行使本集團之聯營公司所授出的購股權及可換股票據的攤薄影響。由於行使本公司之購股權具反攤薄影響及行使聯營公司的購股權及轉換聯營公司的可換股票據不會影響本公司之股份數目，本公司股份數目的加權平均數並未有因而調整。

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
尚未到期	2,147,197	1,859,402
少於 30 日	40,058	26,394
31 至 60 日	14,355	8,936
61 至 90 日	10,833	6,365
超過 90 日	29,095	7,029
	<u>2,241,538</u>	<u>1,908,126</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

應付賬款主要包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，此應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於年末後 30 日內支付關於已收代理費用相對應之應付佣金及回贈港幣 355,727,000 元（二零一六年：港幣 276,199,000 元）。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

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

本集團欣然宣布，截至二零一七年十二月三十一日止年度，其錄得權益持有人應佔溢利由二零一六年度的約港幣一千一百萬元上升約 1,700%至約港幣一億九千三百萬元。

本集團業績顯著改善之主要原因為：

1. 二零一七年香港住宅物業市場交易活動按年增加；
2. 於香港住宅物業市場的市場佔有率上升；
3. 有效地重新分配及運用資源；及
4. 實行成本控制措施，以應對中國內地主要城市地產市場放緩，以及具挑戰性的營商環境。

業績期內，集團純利創五年新高。在不再綜合已轉為集團聯營公司的美聯工商舖有限公司*之營業額下，集團營業額亦錄得 4%的增長。業績躍進體現管理層具備高度的敏銳度、適應力及工作能力。此外，早前制定的「三年計劃」亦成功帶來正面的轉變，並且強化集團，從而令集團掌握機遇爭取市場份額。

樓市健康增長

二零一七年，本地樓市表現良好。股市上揚、本地經濟強勁及低息環境等均是支持物業交投上升的因素。根據土地註冊處數字，二零一七年物業成交註冊宗數及成交金額分別為 83,815 宗及逾港幣 7,260 億元，較二零一六年分別高出 14.8%及 36.3%。成交金額增長遠超註冊宗數主要是由於高檔物業市場表現異常強勁，以及去年樓價錄得雙位數字升幅的原故。樓價上升亦曾引起政府關注。去年四月，政府推出行政措施堵塞透過「一契多伙」購買多個物業以節省稅項的漏洞，但影響未見持久。一手市場曾出現短暫整固，但下半年已恢復活躍。

去年二手市場呈現不俗的表現，即使二手住宅物業成交活動仍然遠低於正常水平，及發展商提供高承數按揭以吸引買家由二手市場轉投新盤。去年二手住宅物業註冊宗數錄得 13%的增長，增幅稍優於一手私樓。當一、二手物業差價擴大，二手住宅物業更具吸引力。豪宅成交量增幅最大。根據美聯房地產數據及研究中心數據，樓價逾港幣二千萬元的二手住宅物業成交量在二零一七年上升 54%，而樓價介乎港幣一千萬至二千萬元的二手住宅物業成交量亦上升逾 50%。中高檔物業成交量上升，顯示換樓需求有所轉活。

* 僅供識別

在各項非住宅物業市場板塊中，寫字樓市場表現尤其強勁，其上佳的表現受到大量利好消息支持。首先，恆基地產旗下公司在去年五月以港幣 233 億元購入由政府出售位處中區的商業地段；隨後，綠景中國旗下公司在去年十月以港幣 90 億元向九龍倉旗下公司購入一幢位於觀塘的商業樓宇；長實旗下公司以港幣 402 億元的破紀錄價出售中環中心，更為市場帶來巨大刺激。寫字樓市場上揚進一步推高整體樓市氣氛，特別是在高端物業市場方面。

提升營運

沉重的印花稅及嚴格的按揭貸款要求早已成為本地樓市新常態。自二零一二年起，香港整體物業成交量每年從未達到十萬宗水平。行業競爭環境因此越趨激烈。

為保持競爭優勢，集團不斷努力強化資源分配，以及提高一手市場佔有率。

集團亦投放資源發展流動平台、信息系統等基礎設施。近年亦重新整合非銷售部門，成立如業務流程團隊及數碼營銷團隊等全新的專業部門，以加強支援前線運作。美聯物業網站全新推出的「美聯物密 Chat」線上客戶服務亦已取得成果，有助提升客戶體驗，完善銷售網絡及協助促成交易。

業績期內，集團國內業務經營環境頗具挑戰。去年十月，中央政府重申房屋的定位是用來居住，而非炒作。在內地政府收緊政策下，去年深圳一、二手物業成交量分別下跌 36% 及 34%。由於集團大部分分行均位於此一線城市，內地營運因而受到拖累。有見及此，集團已透過控制成本措施來減輕內地樓市放緩的影響。

前景

全球經濟同步增長

環球經濟正在同步上升。反全球化、美國與朝鮮局勢緊張，以及英國脫歐談判等憂慮對投資者信心只構成短暫影響。美國經濟形勢大好，料在稅改後將繼續上揚。歐元區經濟在二零一七年表現理想，並大有機會在二零一八年繼續錄得增長。更令人鼓舞的是，國內經濟基礎並未受產能過剩及人民幣貶值等憂慮影響。二零一七年中國國內生產總值增長達 6.9%，是為自二零一零年以來首次錄得年度增速。人民幣亦重拾升軌。縱使環球經濟前景樂觀，但加息步伐增快及貿易衝突等威脅仍有機會窒礙環球經濟增長。

本地經濟料呈適度增長。失業率低及消費信心強勁，為本地營商環境帶來支持。此外，人民幣強力反彈亦令內地訪港旅客增加，刺激本地零售市場。隨著港珠澳大橋及廣深港高速鐵路（香港段）兩大超級項目落成後，中港兩地將加強連繫，本港經濟亦有望持續穩步增長。集團亦相信，在最新一份財政預算案中預留資金發展科技，長遠而言將促進本地生產總值增長。

滬港通及深港通已鞏固香港作為國際金融中心的地位。北水（國內投資流入香港股票市場）亦已成為本地股票市場背後的一股重要動力。

樓市開局良好

經濟前景不俗，集團相信香港樓市在二零一八年仍會繼續有理想表現。二零一八年首兩個月，樓價呈現溫和上升，及新盤銷售反應強勁。一手私樓樓價持續高企，帶動二手市場緊追落後。二手物業由於比較基數低，有望錄得顯著銷售增長。然而如房屋政策未有任何大幅修改，二手市場銷售活動將難以重返辣招前水平。

近期股票市場震盪相信會為樓市帶來好壞參半的影響。一方面削弱財富效應，但另一方面其亦可能會強化物業市場作為避風港的地位。

高樓價是中港兩地共同關注的問題，集團預料政府政策仍會是影響中港樓市的最重要因素。現屆本地政府看來是將房屋政策重點轉移至增加供應。首先，最新一份施政報告提出的「首置上車盤計劃」可望加快農地轉換。隨後，立法會亦通過條例修正案，令換樓退稅期限由六個月延長至十二個月。此外，房委會亦推行「白居二」計劃恆常化，藉以增加中小型住宅單位的供應。而今年二月底公佈的財政預算案中，政府亦無提出任何收緊房屋政策措施。如政府將房屋政策重點放在供應管理而不是壓抑需求的話，本地物業市場與及代理行業將會得以健康發展。不過，市場氣氛改善亦可能促使我們的競爭對手推行積極擴張計劃，從而形成更激烈的競爭環境。

與時俱進

世界不斷改變，集團亦需要不斷進步以配合時代發展。集團於二零一三年底制定的「三年計劃」已帶來正面效果，而本集團亦制定「新三年計劃」以配合未來發展，計劃包括：

1. 建構全方位的銷售平台以滿足客戶與物業相關需要；
2. 提升線上平台的效益及效率之同時，增加內部資訊科技系統及平台的流動性；
3. 與近年進軍本地市場的國內發展商建立緊密的合作關係；以及
4. 優化國內業務營運策略。

集團持續透過增強科技應用以提升顧客體驗及員工生產力。未來數年，集團將投放更多資源於創新及科技，致力發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台。集團亦積極強化中港業務間的互動，以增加不同業務單位的客戶轉介及提升市場佔有率。隨著內地發展商在本地物業市場參與度日漸提高，集團亦加大力度與他們建立長遠的業務關係，其中一個成功例子是中冶集團旗下公司委託美聯物業作為其荃灣新盤項目「逸璟·龍灣」的獨家代理。

集團同時強化內地後勤支援基建，以優化其執行策略性項目的能力，以抓緊隨時出現的市場機遇。

現代客戶一般擁有強烈的權益感，集團將致力滿足客戶的需求。完善的分行網絡、線上及移動平台、專業銷售團隊及穩健的財政背景仍為香港地產代理業的成功關鍵因素。集團繼續銳意加強以上領域的優勢，及積極尋找能與現有主要業務產生協同效應的機遇。

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 1,158,645,000 元（二零一六年：港幣 876,490,000 元）。現金及現金等價物增加是由於經營業務之現金流入增加。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 359,900,000 元（二零一六年：港幣 355,600,000 元），及其償還期表列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	<u>359,900</u>	<u>355,600</u>

於二零一七年十二月三十一日，資產負債比率為 26.4%（二零一六年：30.0%），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 1.2（二零一六年：1.2），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 14.21%（二零一六年：1.29%），乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一七年十二月三十一日，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 1,975,100,000 元（二零一六年：港幣 1,464,400,000 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，從而維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零一七年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 60,679,000 元（二零一六年：港幣 61,786,000 元）及港幣 57,350,000 元（二零一六年：港幣 58,510,000 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，該等賬款之賬面值約為港幣 2,186,067,000 元（二零一六年：港幣 1,850,736,000 元）。

本集團之現金及現金等價物以港幣、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。由於本集團旗下個別公司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

於二零一七年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 2,397,000,000 元（二零一六年：港幣 1,862,000,000 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。於二零一七年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 387,006,000 元（二零一六年：港幣 367,177,000 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利益流出情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用 7,452 名全職僱員（二零一六年：9,267 名），其中 6,239 人為營業代理、660 人為辦公室後勤員工及 553 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。

附加財務資料

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中 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股息。有關交易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。

於二零一六年十二月以實物分派形式派發本集團持有之工商舖股份給本公司股東後，本集團於工商舖之股權已從 70.78% 攤薄至 44.58%，引致失去工商舖之控制權及工商舖及其附屬公司（統稱「工商舖集團」）不再為本公司之附屬公司。因此，本集團於工商舖之投資重新分類為於聯營公司之權益並已以權益法入賬。

以下未經審核之備考綜合收益表乃按照由二零一六年一月一日起工商舖集團不再作為本公司之附屬公司方式編製。備考綜合收益表僅供參考，並不組成財務資料的一部份。

未經審核之備考綜合收益表 截至二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	5,294,115	4,689,998
其他收入及收益	13,436	15,265
員工成本	(2,712,435)	(2,641,657)
回贈	(1,352,541)	(994,375)
廣告及宣傳開支	(62,319)	(71,633)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(623,216)	(586,377)
應收賬款減值	(61,749)	(76,097)
折舊及攤銷成本	(49,437)	(47,192)
其他經營成本	(253,774)	(269,921)
經營溢利	<u>192,080</u>	<u>18,011</u>

末期股息

董事建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣 0.05 元（二零一六年：無）予於二零一八年六月八日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。全年每股普通股將派發合共股息港幣 0.05 元，全年合共港幣 35,902,000 元（二零一六年：無）。待股東於本公司於二零一八年六月一日（星期五）將舉行之應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上批准後，末期股息將於二零一八年六月十四日（星期四）派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

(i) 股東周年大會

本公司將於二零一八年五月二十九日（星期二）至二零一八年六月一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須最遲於二零一八年五月二十八日（星期一）下午四時三十分送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理股份過戶登記手續。

(ii) 末期股息

擬派付之末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。為釐定享有擬派付之末期股息之資格，本公司將於二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月八日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格領取擬派付之末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須最遲於二零一八年六月六日（星期三）下午四時三十分送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一七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二零一七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公司於截至二零一七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二零一七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，本集團截至二零一七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。

刊發二零一七年全年業績及年報

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）。二零一七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

本人衷心感謝各董事及員工對集團所作的貢獻。此外，本人亦藉此機會感激各個股東及客戶對集團的持續支持。

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

香港，二零一八年三月二十八日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士、黃子華先生及張錦成先生；一名非執行董事黃永昌先生；及三名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及黃山先生。

*僅供識別