

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)

**截至二零一八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」) 截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	4(a)	5,010,221	5,294,115
其他收入及收益	5	5,882	13,436
員工成本		(2,596,653)	(2,712,435)
回贈		(1,235,698)	(1,352,541)
廣告及宣傳開支		(52,355)	(62,319)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(706,914)	(623,216)
金融資產淨減值		(47,706)	(61,749)
折舊及攤銷成本		(55,346)	(49,437)
其他經營成本		(270,874)	(253,774)
經營溢利	6	50,557	192,080
融資收入		546	813
融資成本		(16,711)	(20,762)
應佔合營企業業績		27,849	30,975
應佔聯營公司業績		16,295	31,962
除稅前溢利		78,536	235,068
稅項	7	(20,402)	(41,616)
年度權益持有人之溢利		58,134	193,452

*僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
股息	8	<u>22,977</u>	<u>35,902</u>
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		8.10	26.94
攤薄		<u>7.95</u>	<u>26.45</u>

綜合全面收入報表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度權益持有人之溢利	58,134	193,452
其他全面收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值收益	1,156	-
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	1,435	(16,304)
可供出售金融資產之公平值收益	-	2,665
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	(1,575)
年度全面收入 / (虧損) 總額 (扣除稅項)	2,591	(15,214)
年度權益持有人之全面收入總額 (扣除稅項)	60,725	178,238

綜合資產負債表
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		136,518	140,235
投資物業		91,160	90,591
土地使用權		1,072	1,174
於合營企業之權益		45,637	49,254
於聯營公司之權益		376,650	360,355
可供出售金融資產		-	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產		5,635	-
遞延稅項資產		17,093	19,432
應收貸款		4,425	-
		<u>678,190</u>	<u>668,069</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,907,556	2,583,475
可收回稅項		27,102	2
應收貸款		38,758	-
短期銀行存款		4,584	-
現金及現金等價物		937,706	1,158,645
		<u>3,915,706</u>	<u>3,742,122</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>4,593,896</u></u>	<u><u>4,410,191</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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		1,160,788	1,066,469
權益總額		1,456,098	1,361,779
非流動負債			
遞延稅項負債		3,980	3,846
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,874,810	2,626,842
借款		255,500	359,900
應付稅項		3,508	57,824
		3,133,818	3,044,566
總負債		3,137,798	3,048,412
權益及負債總額		4,593,896	4,410,191

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按公平值計入其他全面收入之金融資產作出修訂。

(a) 於二零一八年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

以下新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度強制執行，而採納以下新訂香港財務報告準則的影響於附註 3 披露。

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	來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第 9 號關於金融資產分類及金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第 15 號關於收益確認時間及可變對價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號之會計政策變動詳情分別披露於附註 3(a)及 3(b)。

以下準則之新詮釋及修訂本於二零一八年一月一日開始的財政年度強制執行，但對本集團於當前及過往會計期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

香港會計準則第 40 號（修訂本）	投資物業轉讓
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
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
香港財務報告準則年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二零一四年至二零一六年週期

2 編製基準 (續)

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一八年尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃 (附註)	二零一九年一月一日
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 (新詮釋)	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：

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號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。

本集團預期將使用簡化追溯法採納該準則，當中首次應用香港財務報告準則第 16 號的累計影響將確認作滾存溢利年初結餘的調整，且並無重新呈列比較數字。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可取消經營租賃承擔約港幣 740,000,000 元。就採納香港財務報告準則第 16 號後，經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為金融負債及使用權資產。金融負債將按攤銷成本計量。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並在租賃期內按直線法折舊。

綜合全面收益表的租賃開支由折舊及利息開支取代。採納新訂準則將對本集團的財務表現產生影響，而與香港會計準則第 17 號相比，租賃期早期將產生較高開支，並於租賃期內遞減，將導致租賃期餘下部分的開支減少。

出租人會計處理將無重大變動。因此，本集團預計不會對綜合財務報表產生任何重大影響。但是，明年將有一些額外的披露。

本集團將繼續評估採納香港財務報告準則第 16 號的全面影響，並將於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告中提供進一步的披露。

除上述準則外，並沒有其他尚未生效準則預計對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」對本集團綜合財務報表的影響。

(a) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號就 1) 金融資產及金融負債的分類及計量，2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及 3) 一般對沖會計引入新規定。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 9 號導致會計政策變動。在香港財務報告準則第 9 號之過渡條文許可下，本集團選擇不重列比較數字。因此，採納香港財務報告準則第 9 號所引致的重新分類調整亦無於二零一七年十二月三十一日的綜合資產負債表反映，惟於二零一八年一月一日的期初綜合資產負債表確認。

採納香港財務報告準則第 9 號導致本集團會計政策出現下列變動。

金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第 9 號將金融資產分類為三個主要分類：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）。香港財務報告準則第 9 號下金融資產分類乃根據管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵而作出。

於股本證券之投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以買賣目的而持有且於初始確認投資時，本集團選擇指定投資按公平值計入其他全面收入（不得轉入損益），因此，其後公平值變動於其他全面收入確認。該等選擇以個別工具基準作出，並僅於發行者認為投資符合股本定義時方可作出。作出該選擇後，於其他全面收入累計之金額仍將保留在金融資產公平值儲備（不得轉入損益）直至出售投資為止。於出售時，於金融資產公平值儲備（不得轉入損益）累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資之股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入（不得轉入損益））作為其他收入於損益確認。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動（續）

(a) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（續）

金融資產及金融負債的分類（續）

董事已根據於二零一八年一月一日存在的事實及情況審閱及評估本集團於當日的金融資產，由於股票投資基金被持有至其合約完結日之長線戰略性投資，本集團選擇此投資為按公平值計入其他全面收入（不得轉入損益）。本集團的金融資產分類變動及有關影響於下表概述：

綜合資產負債表（摘錄）	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告 準則第 9 號之影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
非流動資產			
可供出售金融資產	7,028	(7,028)	-
按公平值計入其他全面收入之 金融資產	-	7,028	7,028
權益			
投資重估儲備	2,922	(2,922)	-
按公平值計入其他全面收入之金 融資產之儲備	-	2,922	2,922

預期信貸虧損模型下的減值

本集團須就根據香港財務報告準則第 9 號計提減值的金融資產（包括應收賬款及其他應收款，現金和現金等價物和按攤銷成本計量的金融資產）的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關金融工具於預計年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款及其他應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第 9 號所許可的簡化法，規定預期全期虧損須自首次確認應收賬款後確認，金額等同其全期預期信貸虧損。

於採納香港財務報告準則第 9 號前，本集團經考慮應收賬款之賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收款項減值。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動（續）

(a) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（續）

預期信貸虧損模型下的減值（續）

於二零一八年一月一日，董事按照香港財務報告準則第 9 號的規定使用毋須花費不必要的成本或努力獲取的合理有據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。本集團已就預期信貸虧損模型於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估，對二零一八年一月一日之資產淨值及保留溢利之期初結餘均沒有重大影響。

本集團須修訂其他按攤銷成本計量的金融資產的減值方法。本集團按前瞻性原則，對其他按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按 12 個月預期信貸虧損釐定，對本集團而言並非重大。

(b) 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」

本集團已於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」，導致會計政策作出變更。

香港財務報告準則第 15 號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 18 號「收益」（涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益）及香港會計準則第 11 號「建築合約」（規定了建築合約之會計處理）。

本集團以修改追溯法採納香港財務報告準則第 15 號，即採納的新準則將被應用於所有採納日時之合約，累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認，且比較數字將不予重列。

下表列示於財務報表內單獨列報項目期初結餘的調整。並無載入不受變動影響的列報項目。

對綜合資產負債表的影響：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告準 則第 15 號的影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
流動資產			
應收賬款及其他應收款	2,583,475	227,294	2,810,769
流動負債			
應付賬款及其他應付款	2,626,842	135,736	2,762,578
應付稅項	57,824	(915)	56,909
權益			
保留盈利	997,128	92,473	1,089,601

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動（續）

(b) 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」（續）

過往會計政策變動之性質及影響的進一步詳情列載如下：

(i) 香港物業代理業務之代理費收入

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素，對價為可變或取決於未來事件的結果。實際將予收取的代理費收入取決於（其中包括）買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例釐定之價格優惠及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第 15 號可確認收益前，倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量，則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及集體基準估計相關應收賬款之減值，當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收賬款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取的對價金額。估計之可變對價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。因此，根據香港財務報告準則第 15 號，可變對價的收入確認門檻提高導致收益減少，而減少相關應收賬款項減值撥備可減輕其對溢利的影響。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初保留盈利並無重大影響。

(ii) 來自中國物業代理業務的代理費收入

採納香港財務報告準則第 15 號對來自於中國一手市場提供物業代理服務的收益確認時間有重大影響。

於過往會計期間，本集團於提供服務及未來經濟利益可能流入本集團時確認來自於中國一手市場提供物業代理服務的收益。實際將收取的代理費收入取決於（其中包括）買賣雙方交易完成、根據行業慣例釐定的價格優惠及買方選擇的付款計劃。考慮到市場狀況、客戶概況、本集團商業慣例、中國法律及法規環境及其他相關因素，僅於解決或然事項的不確保因素時（與本集團通常收取現金的時間一致），收益方能通常被視為可靠地計量。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動（續）

(b) 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」（續）

(ii) 來自中國物業代理業務的代理費收入（續）

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計就所提供服務而收取的總對價（包括可變對價估計）。可變對價乃已確認的累計收益於未來期間極大可能不會出現重大撥回之金額，前提是與可變對價有關的不確定因素其後獲得解決。

據此，應用香港財務報告準則第 15 號將導致提前確認收益，方式為估計當提供服務時，將就有關合約確認的可變對價最低金額，而本集團之前並無確認收益，直至全部或然事件的不確定因素得以解決為止。與本集團過往所採納的會計政策相比，根據香港財務報告準則第 15 號，有關合約的相關直接成本亦將會被提前確認。

由於會計政策出現此變動，因此本集團已就二零一八年一月一日的期初結餘作出調整，導致保留盈利增加港幣 92,473,000 元。

(iii) 由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 15 號，於二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響之披露

下表總結採納香港財務報告準則第 15 號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的估計影響，方法是把倘被取代準則繼續於二零一八年適用而非香港財務報告準則第 15 號，並將綜合財務報表中根據香港財務報告準則第 15 號所呈報的金額與根據香港會計準則第 18 號本應確認的假設金額進行比較。該等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第 15 號而受影響的項目：

	跟據香港財務報告準則第 15 號所呈報的金額 (A) 港幣千元	香港會計準則第 18 號假設金額 (B) 港幣千元	差異： 預計 於二零一八年採納香港財務報告準則第 15 號的影響 (A)-(B) 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納香港財務報告準則第 15 號而受影響的綜合收益表項目：			
收益	5,010,221	5,085,814	(75,593)
員工成本	(2,596,653)	(2,629,353)	32,700
回贈	(1,235,698)	(1,216,566)	(19,132)
金融資產減值	(47,706)	(76,604)	28,898
經營溢利	50,557	83,684	(33,127)
除稅前溢利	78,536	111,663	(33,127)
稅項	(20,402)	(20,070)	(332)
年度權益持有人應佔溢利	58,134	91,593	(33,459)
每股盈利	港仙	港仙	港仙
基金	8.10	12.76	(4.66)
攤薄	7.95	12.61	(4.66)

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動（續）

(b) 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」（續）

(iii) 由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 15 號，於二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響之披露（續）

	跟據香港財務報告準則第 15 號所呈報的金額 (A) 港幣千元	香港會計準則第 18 號 假設金額 (B) 港幣千元	差異： 預計 於二零一八年 採納香港財務報告準則 第 15 號的影響 (A)-(B) 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納香港財務報告準則第15號而受影響的綜合收益表項目：			
年度權益持有人應佔溢利	58,134	91,593	(33,459)
年度權益持有人應佔全面收入總額（扣除稅項）	60,725	98,504	(37,779)
截至二零一八年十二月三十一日因採納香港財務報告準則第15號影響的綜合資產負債表項目：			
應收賬款及其他應收款	2,907,556	2,741,267	166,289
總資產	4,593,896	4,427,607	166,289
應付賬款及其他應付款	2,874,810	2,762,632	112,178
應付稅項	3,508	4,091	(583)
總負債	3,137,798	3,026,203	111,595
儲備	1,160,788	1,106,094	54,694
權益總額	1,456,098	1,401,404	54,694
截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納香港財務報告準則第15號而受影響的經營溢利與經營所產生的現金淨額對賬中項目			
經營溢利	50,557	83,684	(33,127)
金融資產淨減值	47,706	76,604	(28,898)
應收賬款及其他應收款變化	(154,356)	(232,936)	78,580
應付賬款及其他應付款變化	133,834	150,389	(16,555)

重大差異乃由於上述會計政策變化所產生。

4 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港財務報告準則第 15 號範圍內 與客戶簽訂合同的收入		
按主要服務項目分列		
—代理費用	4,984,090	5,277,605
—移民顧問服務	17,464	7,440
—網上廣告	1,489	1,581
—其他服務	3,437	4,134
	<u>5,006,480</u>	<u>5,290,760</u>
其他收入來源		
—租金收入	2,843	3,355
—應收貸款利息收入	898	-
	<u>5,010,221</u>	<u>5,294,115</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、借貸服務及按揭轉介服務。

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			合計 港幣千元
	物業代理業務	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	4,897,474	86,616	33,763	5,017,853
分部間收益	-	-	(7,632)	(7,632)
來自外部客戶收益	4,897,474	86,616	26,131	5,010,221
收入確認時間				
— 在某個時間點	4,897,474	86,616	3,437	4,987,527
— 隨著時間的推移	-	-	18,953	18,953
租金收入	-	-	2,843	2,843
應收貸款利息收入	-	-	898	898
	4,897,474	86,616	26,131	5,010,221
分部業績	80,741	15,922	46,843	143,506
金融資產淨減值	(46,659)	(1,047)	-	(47,706)
折舊及攤銷成本	(52,760)	(1,418)	(703)	(54,881)
應佔合營企業業績	-	-	27,849	27,849
應佔聯營公司業績	-	16,295	-	16,295
投資物業之公平值收益	-	-	2,465	2,465
增添至物業及設備	53,043	710	54	53,807

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零一七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	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	5,167,977	109,628	16,510	5,294,115
收入確認時間				
— 在某個時間點	5,167,977	109,628	4,134	5,281,739
— 隨著時間的推移	-	-	9,021	9,021
租金收入	-	-	3,355	3,355
	5,167,977	109,628	16,510	5,294,115
分部業績	232,652	27,593	43,971	304,216
金融資產淨減值	(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
增添至物業及設備	51,919	1,002	46	52,967

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，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、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。

4 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	143,506	304,216
企業開支	(48,805)	(54,038)
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	1,575
攤薄聯營公司股權之收益	-	3,264
融資收入	546	813
融資成本	(16,711)	(20,762)
	<u>78,536</u>	<u>235,068</u>
綜合收益表之除稅前溢利	<u>78,536</u>	<u>235,068</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、可供出售金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債：

	於二零一八年十二月三十一日			
	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>3,500,952</u>	<u>415,366</u>	<u>206,475</u>	<u>4,122,793</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	45,637	45,637
於聯營公司之權益	-	376,650	-	376,650
	<u>2,802,266</u>	<u>49,326</u>	<u>20,826</u>	<u>2,872,418</u>
分部負債	<u>2,802,266</u>	<u>49,326</u>	<u>20,826</u>	<u>2,872,418</u>

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	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	3,301,989	391,026	158,206	3,851,221
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	2,596,756	46,994	23,213	2,666,963

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產	4,122,793	3,851,221
企業資產	448,375	532,510
遞延稅項資產	17,093	19,432
可供出售金融資產	-	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產	5,635	-
綜合資產負債表之總資產	4,593,896	4,410,191

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部負債	2,872,418	2,666,963
企業負債	261,400	377,603
遞延稅項負債	3,980	3,846
綜合資產負債表之總負債	3,137,798	3,048,412

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港及澳門	4,160,330	4,388,582
中國	849,891	905,533
來自外部客戶收益	<u>5,010,221</u>	<u>5,294,115</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

5 其他收入及收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業之公平值收益	2,465	4,839
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	1,575
攤薄聯營公司股權之收益 (附註)	-	3,264
其他	3,417	3,758
	<u>5,882</u>	<u>13,436</u>

附註：

於二零一七年十二月三十一日止年度，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。

6 經營溢利

經營溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	768	855
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	307	233
— 並無產生租金收入	119	50
核數師酬金		
— 審核服務	3,259	3,068
— 中期業績審閱	573	573
— 其他非審核服務	650	660
匯兌虧損 / (收益) 淨額	<u>2,682</u>	<u>(8,490)</u>

* 僅供識別

7 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	17,132	39,014
海外	797	951
遞延稅項	2,473	1,651
	<u>20,402</u>	<u>41,616</u>

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一七年：16.5%）作出撥備。海外溢利之稅項乃按年內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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期股息：每股股份港幣 0.032 元（二零一七年：無）	22,977	-
擬派付之末期股息：無（二零一七年：每股股份港幣 0.05 元）	-	35,902
	<u>22,977</u>	<u>35,902</u>

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息。

於二零一八年八月二十九日舉行之董事會會議上，董事會宣派中期股息每股股份港幣 0.032 元。

9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	58,134	193,452
調整聯營公司攤薄事項之影響	(1,038)	(3,518)
計算每股攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	<u>57,096</u>	<u>189,934</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>8.10</u>	<u>26.94</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>7.95</u>	<u>26.45</u>

9 每股盈利（續）

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
尚未到期	2,481,663	2,147,197
少於 30 日	38,453	40,058
31 至 60 日	14,331	14,355
61 至 90 日	4,029	10,833
超過 90 日	9,031	29,095
	<u>2,547,507</u>	<u>2,241,538</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。有關結餘包括須於期間結束後 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 373,718,000 元（二零一七年：港幣 355,727,000 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

業績回顧

本集團宣佈截至二零一八年十二月三十一日止年度，其錄得收益約港幣五十億一千萬元，較二零一七年同期下跌 5.4%。權益持有人應佔綜合淨溢利則由約港幣一億九千三百萬元下跌 69.9% 至約港幣五千八百萬元。

期內，集團業績受不利因素拖累而有欠理想；一方面中美貿易戰爆發及環球經濟疲軟，導致本港住宅物業成交量下跌；另一方面，本地市場的激烈競爭亦令租金及相關開支上升。兩項因素令集團營運環境充滿挑戰。

整體經營環境漸趨不利

二零一八年上半年，整體經濟表現理想，息率持續處於低水平，令樓市氣氛維持良好。基於上半年發展商推盤步伐放緩，二手市場表現更優於大市。然而，隨著全球經濟及政治環境轉趨不明朗，特別是中美貿易戰及加息的憂慮，加上內地經濟放緩，下半年的市場情緒轉趨悲觀。根據政府統計處公佈，本港二零一八年第四季之本地生產總值增長為 1.3%，較第三季之 2.8% 下跌超過一半，反映經濟下行之氛圍。因此，香港整體住宅市場於二零一八年下半年的交投狀況受拖累，導致成交金額及成交量較二零一八年上半年分別下跌 26.1% 及 31.1%。

二零一八年下半年樓市表現強差人意

二零一八年上半年，香港樓價仍處於上升軌道，平均住宅物業呎價由年初的港幣 12,425 元，上升 8.7% 至年中的港幣 13,501 元^{**}。為抑制樓價上升，香港政府於下半年落實徵收空置稅。雖然部分發展商因而加快項目的推出，唯全年總銷售仍較二零一七年下跌 16.2% 至 15,633 宗，創出自二零一三年以來的新低。另外，二手市場於二零一八年下半年的表現更強差人意，不單住宅物業價格由二零一八年七月到十二月錄得 8.7% 的跌幅，而且成交量與上半年相比更下跌 41.3%。

改善成本效益保競爭優勢

面對市況下行及本地營商環境愈加嚴峻，集團一直積極地改善整體成本效益，藉此保持市場競爭力。除了透過數碼營銷提升廣告效益，集團亦不時檢視前線員工的銷售表現，同時檢討佣金回贈。此外，集團致力於強化分行網絡，並已取得理想成效，長遠而言，將有助優化資源分配及提升營運效益。

期內一手市場放緩，無疑對集團業績構成負面影響。然而，觀塘「凱匯」的強勁銷售或成為發展商重新審視定價策略的催化劑，有利二零一九年新盤銷售量的回升，預期一手和二手市場的結構可能因此產生變化，集團將繼續密切關注市場情況並作出相應措施。

一如所料，期內豪宅市場的表現跑贏大市。集團將繼續加強並拓展其豪宅市場的業務板塊。

^{**} 資料來源：美聯樓價走勢圖

前景

環球局勢不明朗 樓市前景審慎

環球經濟下行的勢態預料延續至二零一九年，中國在兩會期間將今年國內生產總值增長目標定在 6 至 6.5%，為 30 年以來新低；同時，歐洲中央銀行亦指歐元區的經濟發展低於預期，並有需要推出新一輪刺激措施以促進經濟增長。有見及此，集團預計香港樓市表現短期內仍將受到不利因素所影響。儘管中美或許能就關稅達成若干協議，但兩國之間的貿易爭端仍有機會處膠著狀態；加上英國脫歐引發的後遺；以及近年興起的貿易保護主義，更為國際貿易與宏觀經濟前景增添不少變數。

此外，受貿易戰的衝擊，二零一八年中國國內生產總值增長率為 6.6%，創 28 年以來的新低；香港則處於經濟放緩的期間，本地生產總值的增長由二零一七年的 3.8% 下降至二零一八年的 3.0%。中港兩地的經濟放緩，加上香港政府計劃將公營房屋與私人房屋的比例由 60:40 上調至 70:30，致使私人房屋單位的長期供應量預計有所下降，均為集團的營商環境帶來挑戰。加上香港樓價貴絕全球，投資及置業亦絕非易事。

大灣區發展注入新動力

儘管中美貿易磨擦對全球多個國家造成不穩定的影響，但同時更特顯了香港自由市場經濟的優勢。此外，高鐵及港珠澳大橋等多項大型基建項目相繼落成，帶動了中國內地遊客數量再創新高。據香港旅遊發展局資料顯示，二零一八年訪港旅客達 6,515 萬人次，比去年同期增長 11.4%，當中中國內地訪港旅客達 5,104 萬人次，比去年同期增長更達 14.8%。雖然目前中國內地遊客的消費能力有所減弱，但相信隨著訪港旅客數量的新高，總體而言仍會為香港零售市場及經濟環境帶來正面影響。

隨著《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，大灣區的核心發展亦進入了一個全新階段。中國政府銳意將大灣區變革為全球領先的創新中心，並推動大灣區內城市間的基礎設施連接，及加強香港作為國際金融、航運和貿易中心，以及離岸人民幣業務中心的角色，相信將為香港帶來長期裨益。隨著市場對加息陰影的緩和，本地用戶對物業需求將逐漸回升；另外，基於海外市場的政治和經濟風險越見增加，預計內地居民對香港物業的需求亦有望隨之上升。即使集團對二零一九年香港樓市前景持審慎態度，但長遠而言仍充滿希望。

提升顧客服務與體驗

隨著市況環境急速變化，集團將與時並進，繼續投放更多資源於創新及科技。二零一八年下半年，集團推出了內部移動應用程式「M1」，是集團推行互動移動工作平台的重要里程碑。同時，集團不斷發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台，並獲得良好的進展。例如，即時線上聊天服務亦已擴大覆蓋範圍至涉足中國地區，以及協助促成非住宅物業的交易。

集團的信貸業務亦於二零一八年下半年開始運作，將有助集團建構完整的業務生態圈及全方位銷售平台，涵蓋物業搜尋、代理，以至財務服務。

積極部署大灣區戰略

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》落實出台，而香港高鐵及港珠澳大橋等多項大型基建亦相繼落成，將有助全面推進內地與香港及澳門互利合作。為配合大灣區的經濟新發展，集團已成立戰略小組，以捕捉市場機遇。戰略小組將積極制訂業務發展計劃，以滿足市場需求，並把握大灣區機遇。

憑藉積極的成本效益措施，以及有效的業務擴展策略，集團將繼續力求進步，在香港以至大灣區深化市場。儘管二零一九年市況仍充滿挑戰，集團將監測風險，制定新業務策略，把握當前商機。

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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 942,290,000 元（二零一七年：港幣 1,158,645,000 元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 255,500,000 元（二零一七年：港幣 359,900,000 元），及其償還期表列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
須於一年以內償還	<u>255,500</u>	<u>359,900</u>

於二零一八年十二月三十一日，資產負債比率為 17.5%（二零一七年：26.4%），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（二零一七年：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 3.99%（二零一七年：14.21%），乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一八年十二月三十一日，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 2,436,318,000 元（二零一七年：港幣 1,975,100,000 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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 59,572,000 元（二零一七年：港幣 60,679,000 元）及港幣 74,796,000 元（二零一七年：港幣 57,350,000 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 2,326,024,000 元（二零一七年：港幣 2,186,067,000 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，而本集團之借貸則以港幣計算。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以應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 2,753,818,000 元（二零一七年：港幣 2,397,000,000 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。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 296,977,000 元（二零一七年：港幣 387,006,000 元）。

僱員資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用 6,563 名全職僱員（二零一七年：7,452 名），其中 5,428 名為營業代理、573 名為辦公室後勤員工及 562 名為前線支援員工。

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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一七年：每股普通股港幣 0.05 元）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一八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二零一八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二零一八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二零一八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，本集團截至二零一八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。

刊發二零一八年全年業績及年報

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)。二零一八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，並藉此機會感激各個股東及客戶對集團的持續支持，我們將繼續盡心竭誠提供優質服務，為集團開拓更美好明天。

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

香港，二零一九年三月二十八日

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