

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。



截至二零二零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」）截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3(a)	4,981,920	4,883,503
其他收入，淨額	4	209,371	2,452
員工成本		(2,445,231)	(2,457,041)
回贈		(1,500,477)	(1,360,777)
廣告及宣傳開支		(75,679)	(62,793)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(62,874)	(63,345)
使用權資產攤銷（租賃）		(591,686)	(648,029)
物業及設備折舊		(50,301)	(55,808)
金融資產淨減值		(27,631)	(13,423)
其他經營成本	5	(267,669)	(268,990)
經營溢利／（虧損）		169,743	(44,251)
融資收入		471	631
銀行貸款及透支利息		(12,213)	(13,331)
租賃負債利息		(21,885)	(27,586)
應佔合營企業業績		17,650	27,712
應佔聯營公司業績		(3,744)	(6,601)
除稅前溢利／（虧損）		150,022	(63,426)
稅項	6	(18,168)	(5,498)
權益持有人應佔本年度之溢利／（虧損）		131,854	(68,924)

*僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
股息	7	<u>363,040</u>	<u>-</u>
每股盈利／（虧損）	8	港仙	港仙
基本		<u>18.36</u>	<u>(9.60)</u>
攤薄		<u>18.36</u>	<u>(9.60)</u>

綜合全面收入報表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之溢利／（虧損）	131,854	(68,924)
其他全面（虧損）／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（虧損）／ 收益	(35)	108
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(6,212)	405
年度其他全面（虧損）／收入（扣除稅項）	(6,247)	513
權益持有人應佔本年度之全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	125,607	(68,411)

綜合資產負債表
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		154,303	144,469
使用權資產		548,787	690,803
投資物業		73,701	77,687
於合營企業之權益		35,818	45,821
於聯營公司之權益	12	-	368,339
按公平值計入其他全面收入之金融資產		3,701	4,800
遞延稅項資產		12,060	21,227
應收貸款	9	881	2,698
		<u>829,251</u>	<u>1,355,844</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	3,154,088	2,514,757
可收回稅項		8,333	29,204
應收貸款	9	96,258	115,323
短期銀行存款		2,454	2,260
現金及現金等價物		938,154	1,149,428
		<u>4,199,287</u>	<u>3,810,972</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>5,028,538</u></u>	<u><u>5,166,816</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二零年十二月三十一日

	<i>附註</i>	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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		794,095	1,029,324
權益總額		<u>1,089,405</u>	<u>1,324,634</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		7,809	6,021
租賃負債		209,960	241,586
		<u>217,769</u>	<u>247,607</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>11</i>	3,031,746	2,584,713
借款		228,000	489,000
租賃負債		459,910	517,078
應付稅項		1,708	3,784
		<u>3,721,364</u>	<u>3,594,575</u>
總負債		<u>3,939,133</u>	<u>3,842,182</u>
權益及負債總額		<u>5,028,538</u>	<u>5,166,816</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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 HM 11, Bermuda，而其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、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

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」）及香港公司條例第 622 章的披露規定編製。此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及按公平值計入其他全面收入之金融資產重估值作出修訂。

(a) 於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(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已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之業績或財務狀況並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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益		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	4,959,590	4,863,656
— 移民顧問服務	5,773	7,197
— 網上廣告	1,381	1,533
— 其他服務	3,098	3,048
	<u>4,969,842</u>	<u>4,875,434</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	3,279	3,082
— 應收貸款利息收入	8,799	4,987
	<u>4,981,920</u>	<u>4,883,503</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。本集團的業務主要位於香港、中國及澳門。

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零二零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
分部收益	4,895,565	64,025	29,998	4,989,588
分部間收益	-	-	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
收入確認時間				
— 在某個時間點	4,895,565	64,025	3,098	4,962,688
— 隨著時間的推移	-	-	7,154	7,154
租金收入	-	-	3,279	3,279
應收貸款利息收入	-	-	8,799	8,799
	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
分部業績	6,282	(30,078)	22,990	(806)
使用權資產攤銷 (租賃)	(585,592)	(6,094)	-	(591,686)
物業及設備折舊	(47,945)	(1,157)	(735)	(49,837)
金融資產淨減值	(27,083)	(548)	-	(27,631)
應佔合營企業業績	-	-	17,650	17,650
應佔聯營公司業績	-	(3,744)	-	(3,744)
投資物業之公平值虧損	-	-	(5,998)	(5,998)
使用權資產減值	(35,921)	(11,394)	-	(47,315)
物業及設備減值	(589)	(187)	-	(776)
增添至物業及設備	59,030	883	136	60,049

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零一九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
分部收益	4,772,175	91,481	27,512	4,891,168
分部間收益	-	-	(7,665)	(7,665)
來自外部客戶收益	4,772,175	91,481	19,847	4,883,503
收益確認時間				
— 在某個時間點	4,772,175	91,481	3,048	4,866,704
— 隨著時間的推移	-	-	8,730	8,730
租金收入	-	-	3,082	3,082
應收貸款利息收入	-	-	4,987	4,987
	4,772,175	91,481	19,847	4,883,503
分部業績	(23,676)	(13,745)	31,714	(5,707)
使用權資產攤銷 (租賃)	(644,435)	(3,490)	(104)	(648,029)
物業及設備折舊	(53,530)	(1,117)	(696)	(55,343)
金融資產淨減值	(13,259)	(164)	-	(13,423)
應佔合營企業業績	-	-	27,712	27,712
應佔聯營公司業績	-	(6,601)	-	(6,601)
投資物業之公平值虧損	-	-	(2,319)	(2,319)
使用權資產減值	(3,907)	(427)	-	(4,334)
增添至物業及設備	63,491	790	156	64,437

附註：應佔合營企業業績及權益主要指對本集團而言屬重大的 mReferral Corporation Limited 及其附屬公司的財務資料。

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、政府補助、出售聯營公司之虧損、融資收入、銀行貸款及透支利息及稅項並不包括於分部業績內。

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／(虧損)之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(806)	(5,707)
企業開支	(46,673)	(45,019)
政府補助	210,798	-
出售聯營公司之虧損	(1,555)	-
融資收入	471	631
銀行貸款及透支利息	(12,213)	(13,331)
綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	<u>150,022</u>	<u>(63,426)</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項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之分析：

	於二零二零年十二月三十一日			
	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>4,058,803</u>	<u>39,249</u>	<u>227,552</u>	<u>4,325,604</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,818</u>	<u>35,818</u>
分部負債	<u>3,614,968</u>	<u>50,758</u>	<u>25,112</u>	<u>3,690,838</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零一九年十二月三十一日			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	4,038,552	415,145	262,420	4,716,117
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	45,821	45,821
於聯營公司之權益	-	368,339	-	368,339
分部負債	3,274,774	45,813	21,418	3,342,005

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產	4,325,604	4,716,117
企業資產	687,173	424,672
遞延稅項資產	12,060	21,227
按公平值計入其他全面收入之金融資產	3,701	4,800
綜合資產負債表之總資產	5,028,538	5,166,816

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部負債	3,690,838	3,342,005
企業負債	240,486	494,156
遞延稅項負債	7,809	6,021
綜合資產負債表之總負債	3,939,133	3,842,182

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	4,281,217	3,963,912
中國	700,703	919,591
	<u>4,981,920</u>	<u>4,883,503</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入，淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業之公平值虧損	(5,998)	(2,319)
出售聯營公司之虧損	(1,555)	-
出售投資物業之收益	-	170
政府補助	210,798	-
其他	6,126	4,601
	<u>209,371</u>	<u>2,452</u>

政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣 207,336,000 元(二零一九年：無)。補貼並沒有尚未達成的條件或其他或然事項。

5 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	149	306
— 並無產生租金收入	32	32
辦公室及分行經營費用 (備註)	114,934	136,460
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	47,690	49,206
法律及專業費用	10,276	11,273
員工招聘、培訓及福利	8,934	15,065
保險費用	12,914	12,473
銀行費用	19,437	21,030
使用權資產減值	47,315	4,334
物業及設備減值	776	-
出售物業及設備之虧損	181	353
匯兌(收益)/虧損淨額	(900)	590
核數師酬金		
— 審核服務	3,130	3,127
— 中期業績審閱	573	573
	<u></u>	<u></u>

備註：辦公室及分行經營費用，包括水電費、通訊費、印刷和文具、運輸、牌照費及維修和保養費用。

6 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	6,979	6,599
海外	234	992
遞延稅項	10,955	(2,093)
	<u>18,168</u>	<u>5,498</u>

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一九年：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。

7 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
以實物分派之中期股息	<u>363,040</u>	<u>-</u>

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有 2,000 股本公司已發行股份分派 1,700 股由本集團持有的 Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* 股份（「美聯工商舖股份」）的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數 610,976,997 股美聯工商舖股份（總公平值約港幣 363,040,000 元）已於本年度確認分派，相當於本公司每股股份分派約港幣 0.51 元。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* 及其附屬公司（「美聯工商舖集團」）不再於本公司的綜合財務報表中列作本集團之聯營公司入賬。

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

*僅供識別

8 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
計算每股基本盈利／（虧損）之權益持有人應佔之溢利／（虧損）	<u>131,854</u>	<u>(68,924)</u>
計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）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>18.36</u>	<u>(9.60)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>18.36</u>	<u>(9.60)</u>

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因行使本公司之購股權和行使聯營公司之可換股票據具反攤薄影響。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因行使本公司之購股權和行使聯營公司之可換股票據具反攤薄影響。

9 應收貸款

於報告期末的應收貸款到期情況（根據到期日劃分及扣除撥備）如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年以內	96,258	115,323
一年以上但少於兩年	357	1,914
兩年以上但少於三年	393	784
三年以上	131	-
	<u>97,139</u>	<u>118,021</u>

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期（未逾期）	2,686,186	2,066,100
逾期少於 30 日	59,852	43,826
逾期 31 至 60 日	22,289	17,929
逾期 61 至 90 日	8,973	6,673
逾期超過 90 日	18,606	11,084
	<u>2,795,906</u>	<u>2,145,612</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

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括已收代理費用並須於年結後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 325,108,000 元（二零一九年：港幣 371,064,000 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。

12 於聯營公司之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市投資，按成本計		
年初	368,339	374,940
應佔聯營公司虧損	(3,744)	(6,601)
出售	(364,595)	-
年末	<u>-</u>	<u>368,339</u>

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至二零二零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一億三千二百萬元（二零一九年：權益持有人應佔虧損約港幣六千九百萬元）。

報告期內本集團業績得以扭虧為盈，主要由於：（1）以「美聯物業」品牌經營之業務，截至二零二零年十二月三十一日止年度之經營溢利（不計算香港政府於「保就業」計劃下之補貼），較二零一九年上升。「美聯物業」之業績改善基於（a）其於香港之市場佔有率增加（尤其是二手住宅市場）；及（b）優化資源分配導致營運效率得以提升；及（2）獲得香港政府於「保就業」計劃下之補貼。

樓價企穩顯市場韌力

儘管本港住宅物業市場在二零二零年年初遭受社會緊張局勢，及新冠肺炎疫情雙重打擊，但是二零二零年全年本港樓價基本持平，可見本港住宅市場仍然十分穩健。二零二零年初，新冠肺炎疫情於本港首次爆發，令不少發展商暫緩推出新盤，阻礙一手樓市場成交，亦導致二手市場成交量大幅下降；但隨著疫情逐漸受控，本港樓價自二零二零年四月下旬起已走出谷底。美聯樓價指數截至二零二零年七月已上升約4%。

於二零二零年初，第一波疫情爆發時，香港住宅市場幾乎陷入停擺；而於第二、三波疫情期間，樓市成交宗數仍然受到確診宗數拖累。惟最新一波疫情似乎對樓市影響甚微，相信市場已消化疫情大部份的負面影響，亦展示本港樓市基礎良好。

多重因素改善市場氣氛

環球經濟在二零二零上半年經歷嚴重衰退後，幸於下半年有逐步改善的跡象，其中以亞洲地區的恢復進展最為理想。當中，中國經濟顯著復甦，其穩定的經濟環境大大提升港人信心。此外，全球的超低息環境亦利好市場；在二零二零年八月下旬，美國聯邦儲備局宣佈一項重大政策調整，容許通脹水平於加息前高於2%，市場預期低息率水平將會維持一段長時間。

報告期內，本港一手住宅單位供應短缺，成為有利市場因素。由於二零二零年上半年整體市場氣氛疲弱，不少發展商暫緩推出新盤而只集中銷售貨尾，直至下半年市場狀況漸趨穩定，發展商始加速推出新盤。不少發展商於加推單位時成功提價，市場反應維持良好，顯示本港一手住宅物業潛在需求甚高。同時，政府擱置徵收一手單位空置稅，亦為一手住宅市場進一步帶來舒緩。

二手物業市場亦受惠於政府房屋政策，政府放寬按揭保險的計劃持續增加二手住宅物業需求。土地註冊處數據顯示，二零二零年二手住宅樓宇註冊量較二零一九年同期大增 15.2%，較一手住宅物業市場表現更為優勝。當中樓價介乎港幣 600 萬元至 1,000 萬元的中價二手單位受惠於政策，帶動成交急升。

睇好前景 借勢優化

二零一九年至二零二零年，香港樓市受到「三連擊」，先有中美貿易戰，繼而出現社會運動，其後的新冠肺炎，皆重擊香港經濟。惟集團於逆境中展現出眾的管治力及應變力。面對危機，集團管理層順應時勢，重新部署，優化人才運用，提升團隊生產力，積極降低營運成本，在多個範疇上取得大幅進步：

- (1) 高層減薪，共渡時艱：本公司主席帶頭減薪四成，為期三個月，所有執行董事亦減薪，首席管理層凍薪，與員工攜手抗疫，以示共渡時艱；
- (2) 提拔賢能，強化管理：貫徹「能者上、平者讓、庸者退」精神，因應生產力及領導力，重新部署前線及後勤管理團隊，提拔有能者為骨幹，從而提升所有生產線的營運效益，成功捕捉疫情放緩期間的旺市機遇；
- (3) 重組分行，減租見效：重組分行網絡，持續調遷「低效分行」；爭取減租成效明顯，整體租金支出減 8.5%，去年本地新續約分行平均減租約三成；集團積極考慮調遷或關閉不獲減租的分行，令租金開支達至最大效益；
- (4) 攜手抗疫，營運如常：成立「抗疫小組」制定應變機制及防疫措施，實施分組輪班在家工作制，並引入眾多工作科技應用及防疫物品，推動員工進行線上會議及流動工作方案，在疫情肆虐時，維持全集團流暢營運；及
- (5) 投資科技，優化網絡：加大投放資源發展房地產科技，完善線上搵樓體驗，是為行業內首家推動代理自拍影片介紹物業，掀起行業拍片風潮，不斷優化網站及手機程式，加入虛擬實境(VR)及擴增實境(AR)樓盤影片，於疫情下協助交易。報告期內，集團之廣告及宣傳開支因應市況增加約兩成，善用線上平台推廣，進行精準行銷，以業績表現證實投資卓見成效。

審時度勢 靈活應對挑戰

二零二零年對香港乃至全球都是艱鉅的一年，但集團憑著自強不息的精神，堅定不移與港人共渡時艱。為應對新冠肺炎疫情帶來的挑戰，集團積極協助員工在家工作，同時維持大部分分行的服務及營運。

過去一年，集團透過一系列的改革措施，成功於本地住宅市場，尤其在二手住宅市場方面取得進展。由於本港一手住宅供應持續短缺，帶動本地二手住宅成交宗數不斷上升，相信二手住宅市場的業務對集團的重要性將日益增加。

疫情令市場出現新常態，包括長期低利率的情況預期將帶動市場投資，以及數碼應用更趨普及的情況等等。故即使經濟疲弱，集團仍然積極採取措施逐步提升其銷售營運及數碼科技應用，以增強其競爭力。

人事任用及業務調整顯成效

預期市場氣氛漸趨向好，集團早作準備並於二零二零年內在前線管理層方面作出了重要的人事部署，並於啟德及將軍澳兩個擁有大量一手住宅供應的地區創下銷售佳績，效果立竿見影。

儘管本地經濟仍未徹底走出陰霾，但由於市場預期低息環境持續，集團相信買樓自住及投資的需求仍然強勁。二零二零年內，集團推出了一系列策略性改革，旨在增加跨區客戶轉介，令不同地區客戶能聚焦大型重點住宅項目，使其市場佔有率得以提升。

前景

樓市逐步向好 市場反應熱烈

二零二一年初物業市場表現良好，本集團對未來一年行業前景亦持審慎樂觀的態度。事實上，早於政府在二零二一年二月中放寬限聚令前，本港物業市場表現已有所改善。根據土地註冊處的資料顯示，二零二一年首兩個月的二手住宅物業交易宗數比二零二零年同期大幅上升超過82%。發展商漸轉活躍，市場對新盤推出反應熱烈。

本地住宅物業可分為超級豪宅及中小型兩大市場，分別針對不同客戶群。超級豪宅因為罕貴，愈來愈受非土生土長買家歡迎，不少中外富豪甚至願意「一擲萬金」，付出高昂的「買家印花稅」以購買優質的超級豪宅，這類型物業受到經濟環境的影響相對較少。事實上，本地豪宅市場在經歷過去兩年低迷表現後，已於二零二一年漸見復甦跡象。其中，中半山波老道超級豪宅項目「21 Borrett Road」的一伙單位，以港幣13.6萬元的呎價售出，創下亞洲分層式住宅呎價新高，反映本港樓市正全面向好，預計超級豪宅價格的升幅更有望跑贏中小型物業。

疫苗料助環球經濟復甦 香港金融地位穩健

隨著注射疫苗計劃逐步於世界各地實施，預計環球經濟將會於二零二一年下半年有明顯改善。除此之外，各國寬鬆的貨幣政策及有效的財政刺激方案亦有助全球經濟復甦。雖然通脹的恐慌仍為市場添上不明朗因素，但市場共識是於未來一段較長時間保持低息率。

中美關係於美國大選後並未見明顯轉好，不明朗陰霾持續籠罩本港，或會對香港的貿易及財務狀況增添變數。然而香港於這場中美角力中佔有重要地位，足證香港是作為中國與世界各地之間的重要橋樑，市場無需過分憂慮前景。

二零二零年，本港金融市場繼續憑著其強勁的集資能力，共吸引154家公司於本港上市，合共集得港幣3,942億元，當中大型科企新股數目急升。本集團看好香港前景，相信香港的新股上市熱潮會於二零二一年延續。如今年可重新通關，預料本港經濟將會有顯著增長，惟經濟復甦之進展仍需視乎疫情的發展。鑑於疫苗注射計劃已於香港實行，相信經濟好轉指日可待。同時，集團亦意識到近年環球政治及經濟局勢充斥不確定性加上國內房策多變，故集團會時刻保持警覺，密切注視市場發展。

積極創新 迎接數碼新世代

在二零二零年，集團於將軍澳的日出康城分店引進「全電子化分行」的服務概念。透過於店內安裝創新的輕觸式屏幕，提供智能地圖及全面的物業資訊，增強客戶體驗之餘，亦令客戶可在非接觸式情況下，獲得最新的樓盤資料。

與此同時，集團持續發展其線上平台，在二零二零年，美聯物業旗下的代理製作超過 1,800 條樓盤影片，為客戶提供虛擬睇樓渠道。無接觸式睇樓的市場反應十分熱烈，全年影片的觀看次數更高達二千萬次。

除了網上睇樓平台，集團亦積極提升其手機應用程式及網站的功能，令瀏覽量大幅上升。二零二零年內，兩個平台共錄得高達一億五千萬次的瀏覽，而手機應用程式的下載量亦激增 50%。憑著集團堅持於數碼領域上的資源投放，我們於「2020 年數碼營銷大獎」（DigiZ Awards）中成功贏得六個獎項。

適時應務 抓緊機遇

現今世界瞬息萬變，我們相信專注於可控的業務是至關重要，集團已作好準備並有信心於未來抓緊更多本地業務商機。近年來，集團在兩個重點策略上取得良好進展，分別是加強集團於本地二手市場的根基，以及強化集團業務上的數碼應用。展望二零二一年，集團將繼續於各方面致力加強我們的競爭優勢。

市場對於新冠肺炎疫苗注射計劃的實行抱有很大期望。假若中港關口可重新開通，我們深信集團於疫情期間所定下的策略部署將見成效。為準備應對通關後回復正常的跨境活動，集團特別成立新的團隊，專門負責大灣區物業的相關銷售工作，抓緊大灣區帶來的商機。

二零二一年下半年，集團預期物業市場以及通脹均會同步升溫。二零二零年疫情於本港肆虐時，集團於續租時成功爭取到大部分業主減租。惟當本港經濟隨著疫情受控而全面復甦後，集團則需加倍努力以控制相關租金費用事宜。此外，集團會持續致力提升市場佔有率及營運效益。

在香港以至環球疫情未明的情況下，集團將繼續力求進步，積極面對挑戰，與員工共渡時艱。

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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 940,608,000 元（二零一九年：港幣 1,151,688,000 元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 228,000,000 元（二零一九年：港幣 489,000,000 元），及其償還期表列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年以內償還	<u>228,000</u>	<u>489,000</u>

於二零二零年十二月三十一日，資產負債比率為 20.9%（二零一九年：36.9%），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。流動資金比率為 1.1（二零一九年：1.1），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 12.10%（二零一九年：-5.20%），乃按本集團年度溢利／（虧損）相對權益總額的比率計算。

於二零二零年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 2,513,800,000 元（二零一九年：港幣 2,201,556,000 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 57,358,000 元（二零一九年：港幣 58,465,000 元）及港幣 43,820,000 元（二零一九年：港幣 61,353,000 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 2,558,785,000 元（二零一九年：港幣 1,917,269,000 元）。

本集團之現金及銀行存款以港幣、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。

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有 2,000 股本公司已發行股份分派 1,700 股由本集團持有的美聯工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數 610,976,997 股美聯工商舖股份（總公平值約港幣 363,040,000 元）已於本年度確認分派。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖集團不再於本公司的綜合財務報表中列作本集團之聯營公司入賬。就此而言，已於本年度確認出售聯營公司之虧損港幣 1,555,000 元。有關以上交易之詳情已披露於本公司日期為二零二零年十月十九日之公告。

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

於二零二零年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元(二零一九年：港幣2,752,556,000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融資額度之部分抵押。於二零二零年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣277,466,000元(二零一九年：港幣528,899,000元)。

僱員資料

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用 7,176 名全職僱員(二零一九年：6,726 名)，其中 6,049 名為營業代理、634 名為辦公室後勤員工及 493 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，均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二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二零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二零二零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二零二零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二零二零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，本集團截至二零二零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綜合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。

刊發二零二零年全年業績公告及年報

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）。二零二零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在世紀疫情下仍然努力不懈，並藉此機會感激各位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，二零二一年三月三十日

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