

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。



截至二零一九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」或「集團」）截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	4(a)	4,883,503	5,010,221
其他收入，淨額	5	2,452	5,882
員工成本		(2,457,041)	(2,596,653)
回贈		(1,360,777)	(1,235,698)
廣告及宣傳開支		(62,793)	(52,355)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(63,345)	(706,914)
使用權資產攤銷（租賃）		(648,029)	-
物業及設備折舊		(55,808)	(55,346)
金融資產淨減值		(13,423)	(47,706)
其他經營成本		(268,990)	(270,874)
經營（虧損）／溢利	6	(44,251)	50,557
融資收入		631	546
銀行貸款及透支利息		(13,331)	(16,711)
租賃負債利息		(27,586)	-
應佔合營企業業績		27,712	27,849
應佔聯營公司業績		(6,601)	16,295
除稅前（虧損）／溢利		(63,426)	78,536
稅項	7	(5,498)	(20,402)
年度權益持有人之（虧損）／溢利		(68,924)	58,134

*僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
股息	8	-	22,977
每股（虧損）／盈利	9	港仙	港仙
基本		(9.60)	8.10
攤薄		(9.60)	7.95

綜合全面收入報表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年度權益持有人之（虧損）／溢利	(68,924)	58,134
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	108	1,156
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	405	1,435
年度其他全面收入（扣除稅項）	513	2,591
年度權益持有人之全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(68,411)	60,725

綜合資產負債表
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		144,469	136,518
使用權資產		690,803	-
投資物業		77,687	91,160
土地使用權		-	1,072
於合營企業之權益		45,821	45,637
於聯營公司之權益		368,339	376,650
按公平值計入其他全面收入之金融資產		4,800	5,635
遞延稅項資產		21,227	17,093
應收貸款	10	2,698	4,425
		<u>1,355,844</u>	<u>678,190</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	2,514,757	2,907,556
可收回稅項		29,204	27,102
應收貸款	10	115,323	38,758
短期銀行存款		2,260	4,584
現金及現金等價物		1,149,428	937,706
		<u>3,810,972</u>	<u>3,915,706</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>5,166,816</u></u>	<u><u>4,593,896</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		1,029,324	1,160,788
權益總額		1,324,634	1,456,098
非流動負債			
遞延稅項負債		6,021	3,980
租賃負債		241,586	-
		247,607	3,980
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	2,584,713	2,874,810
借款		489,000	255,500
租賃負債		517,078	-
應付稅項		3,784	3,508
		3,594,575	3,133,818
總負債		3,842,182	3,137,798
權益及負債總額		5,166,816	4,593,896

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 HM11, 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) 於二零一九年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

香港財務報告準則第 16 號「租賃」於二零一九年一月一日開始的財政年度強制執行，採納此新訂香港財務報告準則的影響已披露於附註 3。

採納其他新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績及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準則、修訂本及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂準則、修訂本及詮釋對本集團之財務業績並無重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註披露了自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」的新會計政策及闡釋其對本集團綜合財務報表的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第 16 號。本集團已選擇使用簡化追溯法應用新訂準則，當中因首次應用而引起的累計影響於二零一九年一月一日的保留盈利作出調整。比較數字並無重列，並繼續根據香港會計準則第 17 號「租賃」編制。

(a) 採納香港財務報告準則第 16 號所確認的調整

於採納香港財務報告準則第 16 號時，本集團根據之前按香港會計準則第 17 號的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。承租人於二零一九年一月一日應用於香港、中國及澳門之租賃負債的加權平均遞增借款利率分別為 3.7%，5.4% 及 3.7%。相關使用權資產按追溯基準計量，猶如新規則一直適用，但按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。本集團所確認的使用權資產主要與物業租賃有關。

按承租人的遞增借款利率進行貼現的經營租約承擔與首次應用香港財務報告準則第 16 號在綜合資產負債表中確認的總租賃負債之間的差額，包括排除短期租賃按直線法確認為費用，及因終止租賃選擇權或責任，或因正進行續租程序採用不同的處理方式。

自二零一九年一月一日起，以前於綜合資產負債表中單獨呈報的土地使用權被歸類為使用權資產的其中一部分。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更（續）

(a) 採納香港財務報告準則第 16 號所確認的調整（續）

下表列出各個細列項目之影響，不受影響之細列項目並不包括在內。

綜合資產負債表（節錄）

	於二零一八年 十二月三十一日 原列 港幣千元	首次採納 香港財務報告 準則第 16 號 的影響 港幣千元	於二零一九年 一月一日 重列 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	-	738,987	738,987
土地使用權	1,072	(1,072)	-
於聯營公司之權益	376,650	(1,710)	374,940
非流動負債			
租賃負債	-	271,657	271,657
流動負債			
租賃負債	-	527,601	527,601
權益			
保留盈利	1,090,344	(63,053)	1,027,291

(b) 對分部資料披露的影響

於二零一九年十二月三十一日的分部資產和分部負債均因會計政策變更而有所增加。租賃負債現已納入分部負債。會計政策變更影響以下分部：

	納入分部資產內的 使用權資產 港幣千元	納入分部負債內的 租賃負債 港幣千元
物業代理業務 – 住宅物業	684,979	751,967
物業代理業務 – 工商物業及商舖	5,824	6,697
	<u>690,803</u>	<u>758,664</u>

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更（續）

(c) 應用時實際採用的權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜措施：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前評估租賃是否有虧損；
- 將於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月之經營租賃入賬為短期租賃；及
- 在首次應用於計量使用權資產時排除初始直接成本。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次採納日期是否包含租約。相反，對在過渡日期前訂立的合約，本集團以其本來使用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）第 4 號「評估定論有關安排是否包含租約」。

4 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	4,863,656	4,984,090
— 移民顧問服務	7,197	17,464
— 網上廣告	1,533	1,489
— 其他服務	3,048	3,437
	<u>4,875,434</u>	<u>5,006,480</u>
其他收入來源		
— 租金收入	3,082	2,843
— 應收貸款利息收入	4,987	898
	<u>4,883,503</u>	<u>5,010,221</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)

	截至二零一九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	
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
收入確認時間				
— 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

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

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 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	4,897,474	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
物業及設備折舊	(52,760)	(1,418)	(703)	(54,881)
金融資產淨減值	(46,659)	(1,047)	-	(47,706)
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

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、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。

4 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(5,707)	143,506
企業開支	(45,019)	(48,805)
融資收入	631	546
銀行貸款及透支利息	(13,331)	(16,711)
綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u>(63,426)</u>	<u>78,536</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：

	於二零一九年十二月三十一日			
	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>4,038,552</u>	<u>415,145</u>	<u>262,420</u>	<u>4,716,117</u>
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	<u>3,274,774</u>	<u>45,813</u>	<u>21,418</u>	<u>3,342,005</u>

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	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
分部負債	<u>2,802,266</u>	<u>49,326</u>	<u>20,826</u>	<u>2,872,418</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部資產	4,716,117	4,122,793
企業資產	424,672	448,375
遞延稅項資產	21,227	17,093
按公平值計入其他全面收入之金融資產	4,800	5,635
綜合資產負債表之總資產	<u>5,166,816</u>	<u>4,593,896</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部負債	3,342,005	2,872,418
企業負債	494,156	261,400
遞延稅項負債	6,021	3,980
綜合資產負債表之總負債	<u>3,842,182</u>	<u>3,137,798</u>

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,963,912	4,160,330
中國	919,591	849,891
	<u>4,883,503</u>	<u>5,010,221</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

5 其他收入，淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值 (虧損) / 收益	(2,319)	2,465
出售投資物業之收益	170	-
其他	4,601	3,417
	<u>2,452</u>	<u>5,882</u>

6 經營 (虧損) / 溢利

經營 (虧損) / 溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	353	768
使用權資產減值	4,334	-
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	306	307
— 並無產生租金收入	32	119
核數師酬金		
— 審核服務	3,127	3,259
— 中期業績審閱	573	573
匯兌虧損淨額	590	2,682
	<u>590</u>	<u>2,682</u>

7 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	6,599	17,132
海外	992	797
遞延稅項	(2,093)	2,473
	<u>5,498</u>	<u>20,402</u>

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一八年：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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期股息：無（二零一八年：每股股份港幣0.032元）	-	22,977

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計算每股基本（虧損）／盈利之權益持有人應佔（虧損）／溢利	(68,924)	58,134
調整聯營公司攤薄事項之影響	-	(1,038)
計算每股攤薄（虧損）／盈利之權益持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(68,924)</u>	<u>57,096</u>
計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之股份數目（千股）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(9.60)</u>	<u>8.10</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(9.60)</u>	<u>7.95</u>

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目計算。

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，由於行使本公司之購股權和行使聯營公司的可換股票據具反攤薄影響。

在計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，已調整以反映聯營公司行使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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期	115,323	38,758
一年以上但少於三年	2,698	4,425
	<u>118,021</u>	<u>43,183</u>

11 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期（未逾期）	2,066,100	2,481,663
逾期少於 30 日	43,826	38,453
逾期 31 至 60 日	17,929	14,331
逾期 61 至 90 日	6,673	4,029
逾期超過 90 日	11,084	9,031
	<u>2,145,612</u>	<u>2,547,507</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。

12 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。有關結餘包括須於年結後 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 371,064,000 元（二零一八年：港幣 373,718,000 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。

13 報告期後事項

在二零二零年初新冠肺炎病毒爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整資產負債表後事項。我們認為這對二零一九年十二月三十一日資產或負債的賬面值並無任何重大影響。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣四十八億八千四百萬元，較二零一八年同期下跌 2.5%，權益持有人應佔虧損港幣六千九百萬元（二零一八年：權益持有人應佔溢利港幣五千八百萬元）。

期內，貿易保護主義抬頭，地緣政治事件頻發，中美貿易戰持續更是為全球經濟蒙上陰影，加上二零一九年下半年本港社會運動持續，本集團業績無可避免受到影響。與二零一九年上半年相比，二零一九年下半年本地住宅物業市場銷售活動急劇下降，雖然「美聯物業」品牌業務錄得盈利，但旗下以「香港置業」為品牌的全資子公司的財務表現則欠佳，是本集團錄得淨虧損的原因之一。

二零一九年上半年市場銷售形勢良好

中美貿易糾紛於二零一八年年尾一度有緩和跡象，加上二零一九年年初加息風險消除，釋放被壓抑的住宅市場需求。香港住宅市場在二零一九年上半年開始全面復蘇。根據土地註冊處數據，二零一九年上半年，本地住宅的註冊量及金額分別較二零一八年下半年增長 47.8% 和 34.9%，而根據美聯樓價指數，本地住宅物業價格由二零一九年一月起至五月累計上漲 11.2%，並創出樓價歷史新高。

但鑑於市場預期政府將實施一手單位空置稅措施，發展商紛紛加大力度銷售貨尾，推動一手住宅物業銷售於二零一九年上半年造好。然而，由於二零一九年上半年住宅物業銷售表現強勁，促使個別發展商因此放慢二零一九年下半年的推盤速度。

二零一九年下半年市場形勢急轉直下

縱使二零一九年上半年住宅物業市場暢旺，踏入二零一九年下半年香港整體市場形勢卻急轉直下，不但中美貿易糾紛再次引起市場憂慮，本港亦陷入持續達半年的大型社會運動之中，導致二零一九年下半年的整體住宅物業成交金額較上半年大幅下跌 28.9%，而物業價格亦由二零一九年五月的高位有所回落。下半年本港整體經濟情況十分惡劣，拖累本港的生產總值按年下跌 1.2%，為十年以來首次錄得年度跌幅。

積極控制成本 保持競爭優勢

二零一九年本地住宅物業市場走向兩極化，一方面樓市價格在五月期間創出新高，惟下半年整體地產市場在社會運動的影響下進入嚴冬。期內，發展商專注於住宅貨尾的銷售，此舉在兩方面影響了集團於二零一九年的整體業績。首先，由於發展商提高了住宅貨尾的佣金率，我們的回贈支出亦隨之上升；此外，集團旗下的全資子公司「香港置業」一向是較專注一手住宅全新市場銷售，故其營運表現未能受惠於發展商的去貨尾策略。

面對惡劣的經營環境，集團在二零一九年下半年積極改善整體成本效益，藉此保持競爭力。除了策略性地減少中國內地的分行及員工數目，成功提高集團中國業務的成本效益和效率，集團亦因應社會緊張局勢升級，積極開始與業主洽談減租事宜。

前景

疫情爆發加劇打擊本地經濟

二零二零年初新冠肺炎病毒爆發，疫情迅速擴散至亞洲各國以至全球，嚴重影響零售旅遊等市場以至整體經濟，甚至引起投資者恐慌，造成環球股市的一輪急挫，相信疫情對全球經濟的打擊比二零零三年時爆發非典型肺炎疫情更為嚴峻。農曆新年假期後，中國內地不少工廠及辦公室均未能復工，市場環境於短期內亦難以回復至正常水平，連帶粵港澳大灣區的發展計劃亦受到影響。

另外，長久拉鋸的中美貿易戰第一階段貿易協議終在二零二零年一月完成簽署，惟第二階段協議的內容和簽署時間等均仍是未知之數，緊張局勢可能隨談判展開再次升級。在中美貿易糾紛、本地社會運動以及新冠肺炎疫情爆發的三重影響下，香港經濟前景雪上加霜，而政府限制旅客入境及鼓勵市民減少外出和聚會等措施，進一步令經濟陷入癱瘓狀態。

對於物業代理行業而言，儘管目前網上房地產平台發展蓬勃，但畢竟與客人互動接觸仍是至關重要。疫情爆發初期本港一度未有任何新的住宅項目推出，而二手物業業主亦傾向待價而沽，以致二手住宅市場成交一度大跌。

預料疫情影響不會長久 對市場維持謹慎

社會氣氛明顯於十一月區議會選舉後得到緩和，加上中美於二零二零年一月份正式簽署第一階段貿易協議，市場氣氛有所改善，推動物業交投明顯增加。根據一手住宅物業銷售資訊網數字，二零二零年一月份一手住宅的銷售量為 1,168 個單位，較二零一九年十二月增長 132%，而二月份下旬二手市場的交易量亦較同月上旬明顯增多，反映住宅物業市場的銷售正消化疫情影響。雖然二零二零年二月份一手住宅的成交量按月錄得下跌 70%，但三月份已有新盤推出並錄得不俗的銷售成績。

儘管新冠肺炎疫情的爆發礙塞了經濟和房地產市場，但隨著各國持續加強應對疫情的措施，集團預料其影響不會長久。我們亦相信中國政府有能力控制並戰勝疫情，同時亦已推出刺激經濟的措施，如推出 25 萬億作基建投資，將有利整體市場長遠發展。加上近日中國和香港的復工進度良好，相信整體經濟以至本港住宅物業市場在疫情過後可緩步重回正軌。

在全球層面上，美國連續兩次減息共 150 點子，料有效紓緩疫情對香港經濟的影響。當然全球股票市場大幅波動會削弱短期樓市氣氛，但超低息環境加上新一輪全球刺激貨幣措施長遠可強化購買力。而事實上，即使在去年本地社會運動高峰期間，香港金融市場仍然有序運作，不少機構和企業在香港順利進行大型招股活動和發行債券，並且取得不錯的效果，去年年底阿里巴巴集團於香港上市更是充分印證了香港作為國際金融中心的優勢。

本地市場對住宅物業仍然有強勁需求，我們預期待疫情及社會事件過後，市場銷售活動將可回復至事件前之水平。屆時，政府放寬按揭成數措施對樓市所帶來的好處將可充分獲得體現。

與時並進 積極發展

過去半年的不利市場形勢，加之目前面對前所未有的疫情挑戰，驅使集團必須嚴控經營成本以維持穩健的營運。有見及此，本人作為董事會主席宣佈自願減月薪四成而所有執行董事亦自願減薪，為期三個月，而首席管理層則凍薪，以表明管理層願與集團共渡時艱。

縱使市場步入寒冬，集團需要繼續投資於資訊科技的發展及應用，讓集團可以伺機攻佔更多市場份額。事實上，自疫情爆發以來，集團的應用程式下載量一直保持高水平。同時，集團持續透過積極的市場營銷策略提升集團優勢，例如，推出兩個全新的樓價指數，分別是旨在提高香港市場對國際房地產市場認識的美聯環球樓價指數，以及觀察房地產市場變動的美聯信心指數。

靈活銷售策略 發展全方位平台

從中長期看來，集團需要應對一手住宅市場的兩項變化，首先是一手住宅空置稅措施預期將會實施，其次是一手住宅的供應短期內將會出現短缺。為此，集團將調節銷售策略，加強於住宅貨尾及二手物業的銷售。

期內，集團的非物業代理業務表現良好，經絡按揭轉介以及美聯移民顧問的業務均為集團帶來正面的利潤貢獻。集團未來仍會持續投放資源以發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台。

二零一九年本地經濟由盛轉衰，整體地產代理業務行業亦有所萎縮，至二零二零年一月本地地產代理業務的店舖數目*終於自二零一八年年中以來首度回落至 7,000 間以下，漸有小型代理行結業。如情況持續，汰弱留強將會升級，或有助減低行業的競爭情況，對集團而言將是未來業務發展的良好契機。而在新冠肺炎疫情爆發的影響下，全球商業活動減少，令前景充滿不確定性。我們將繼續提升的成本效益，以搶佔更大的市場份額，鞏固市場領導地位。

集團將繼續力求進步，在香港以至環球局勢不穩定的情況下，積極面對挑戰，與員工攜手抗疫，共渡時艱。

* 由營業詳情說明書數目反映

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 1,151,688,000 元（二零一八年：港幣 942,290,000 元）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 489,000,000 元（二零一八年：港幣 255,500,000 元），及其償還期表列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年以內償還	<u>489,000</u>	<u>255,500</u>

於二零一九年十二月三十一日，資產負債比率為 36.9%（二零一八年：17.5%），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（二零一八年：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-5.20%（二零一八年：3.99%），乃按本集團年度（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一九年十二月三十一日，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 2,201,556,000 元（二零一八年：港幣 2,436,318,000 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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 58,465,000 元（二零一八年：港幣 59,572,000 元）及港幣 61,353,000 元（二零一八年：港幣 74,796,000 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 1,917,269,000 元（二零一八年：港幣 2,326,024,000 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。

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

於二零一九年十二月三十一日，本公司已簽立港幣2,752,556,000元(二零一八年：港幣2,753,818,000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。於二零一九年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣528,899,000元(二零一八年：港幣296,977,000元)。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用 6,726 名全職僱員（二零一八年：6,563 名），其中 5,607 名為營業代理、612 名為辦公室後勤員工及 507 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。

附加財務資料

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，本集團截至二零一九年十二月三十一日的業績（「本年間」）乃根據香港財務報告準則第16號編制，而截至二零一八年十二月三十一日止的業績為根據先前報告的香港會計準則第17號編制。因此，很難比較在不同基礎下準備的財務信息。

因此，本集團提供（僅供參考）於本年間如同根據香港會計準則第17號編制的綜合收益表及綜合資產負債表的說明性列報，以協助了解採納香港財務報告準則第16號所影響的財務狀況。

香港財務報告準則第16號要求承租人就大部分租賃確認「使用權」資產及相應租賃負債。於採納香港財務報告準則第16號時，先前於綜合收益表中記錄的經營租賃費用現已由使用權資產攤銷及租賃負債的利息開支取代。

綜合收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	已刊發		僅供參考
	<i>根據香港財務 報告準則 第16號呈報 二零一九年 港幣千元</i>	<i>根據香港 會計準則 第17號呈報 二零一八年 港幣千元</i>	<i>如根據香港 會計準則 第17號呈報 二零一九年 港幣千元</i>
收益	4,883,503	5,010,221	4,883,503
其他收入，淨額	2,452	5,882	2,452
員工成本	(2,457,041)	(2,596,653)	(2,457,041)
回贈	(1,360,777)	(1,235,698)	(1,360,777)
廣告及宣傳開支	(62,793)	(52,355)	(62,793)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(63,345)	(706,914)	(735,583)
使用權資產攤銷（租賃）	(648,029)	-	-
物業及設備折舊	(55,808)	(55,346)	(55,843)
金融資產淨減值	(13,423)	(47,706)	(13,423)
其他經營成本	(268,990)	(270,874)	(264,656)
經營（虧損）／溢利	(44,251)	50,557	(64,161)
融資收入	631	546	631
銀行貸款及透支利息	(13,331)	(16,711)	(13,331)
租賃負債利息	(27,586)	-	-
應佔合營企業業績	27,712	27,849	27,712
應佔聯營公司業績	(6,601)	16,295	(6,551)
除稅前（虧損）／溢利	(63,426)	78,536	(55,700)
稅項	(5,498)	(20,402)	(5,498)
年度權益持有人之（虧損）／溢利	(68,924)	58,134	(61,198)

綜合資產負債表
於二零一九年十二月三十一日

	已刊發		僅供參考
	<i>根據香港財務 報告準則 第16號呈報 二零一九年 港幣千元</i>	<i>根據香港 會計準則 第17號呈報 二零一八年 港幣千元</i>	<i>如根據香港 會計準則 第17號呈報 二零一九年 港幣千元</i>
非流動資產			
使用權資產	690,803	-	-
土地使用權	-	1,072	1,014
於聯營公司之權益	368,339	376,650	370,099
其他非流動資產	296,702	300,468	296,702
	<u>1,355,844</u>	<u>678,190</u>	<u>667,815</u>
流動資產	<u>3,810,972</u>	<u>3,915,706</u>	<u>3,810,972</u>
總資產	<u><u>5,166,816</u></u>	<u><u>4,593,896</u></u>	<u><u>4,478,787</u></u>
權益			
股本及股份溢價	295,310	295,310	295,310
儲備	1,029,324	1,160,788	1,099,959
權益總額	<u><u>1,324,634</u></u>	<u><u>1,456,098</u></u>	<u><u>1,395,269</u></u>
非流動負債			
租賃負債	241,586	-	-
其他非流動負債	6,021	3,980	6,021
	<u>247,607</u>	<u>3,980</u>	<u>6,021</u>
流動負債			
租賃負債	517,078	-	-
其他流動負債	3,077,497	3,133,818	3,077,497
	<u>3,594,575</u>	<u>3,133,818</u>	<u>3,077,497</u>
總負債	<u><u>3,842,182</u></u>	<u><u>3,137,798</u></u>	<u><u>3,083,518</u></u>
權益及負債總額	<u><u>5,166,816</u></u>	<u><u>4,593,896</u></u>	<u><u>4,478,787</u></u>

末期股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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，本集團截至二零一九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經審核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。

刊發二零一九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）。二零一九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，二零二零年三月二十七日

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