



美聯集團有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

網址: www.midland.com.hk

(股份代號: 1200)

截至二零零六年十二月三十一日止年度全年業績

美聯集團有限公司(「本公司」或「美聯」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績, 連同去年之比較數字如下:

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	2	1,972,124	2,332,004
其他收益	2	42,534	37,464
總收益		2,014,658	2,369,468
其他收入淨額	3	40,052	16,844
僱員成本		(1,085,435)	(1,280,523)
折舊及攤銷成本		(63,863)	(59,828)
其他經營成本	4	(732,276)	(805,689)
經營溢利		173,136	240,272
融資成本	5	(3,739)	(2,636)
應佔共同控制實體溢利減虧損		7,989	5,868
除所得稅前溢利		177,386	243,504
所得稅開支	6	(33,118)	(34,676)
年內溢利		<u>144,268</u>	<u>208,828</u>
應佔:			
權益持有人		149,940	213,626
少數股東權益		<u>(5,672)</u>	<u>(4,798)</u>
		<u>144,268</u>	<u>208,828</u>
每股盈利			
基本	7	港幣 20.4 仙	港幣 29.2 仙
攤薄	7	港幣 20.4 仙	港幣 29.2 仙
股息	8	<u>73,308</u>	<u>86,038</u>

* 僅供識別

綜合資產負債表
二零零六年十二月三十一日結算

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		77,805	119,813
投資物業		27,548	99,670
租賃土地及土地使用權		106,346	123,482
無形資產		36,689	46,584
於共同控制實體權益		11,716	14,700
可供出售金融資產		49,583	34,286
持至到期投資		11,044	11,038
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		31,804	22,359
遞延稅資產		18,434	20,904
		<u>370,969</u>	<u>492,836</u>
流動資產			
應收帳款	9	860,483	816,186
其他應收款、預付款項及按金		146,166	144,134
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		19,984	17,294
本期稅項資產		1,790	—
現金及銀行結餘		529,824	376,702
		<u>1,558,247</u>	<u>1,354,316</u>
總資產		<u><u>1,929,216</u></u>	<u><u>1,847,152</u></u>
權益			
權益持有人			
股本		73,245	73,466
股份溢價		273,062	281,212
其他儲備		729,678	634,905
擬派股息		52,737	11,755
		<u>1,128,722</u>	<u>1,001,338</u>
少數股東權益		<u>65,697</u>	<u>71,049</u>
權益總額		<u><u>1,194,419</u></u>	<u><u>1,072,387</u></u>

負債**非流動負債**

借款		10,665	48,508
遞延稅項負債		750	1,992
		<u>11,415</u>	<u>50,500</u>

流動負債

應付帳款	10	393,960	377,255
其他應付款及應計費用		327,644	308,103
借款		1,778	32,160
本期稅項負債		-	6,747
		<u>723,382</u>	<u>724,265</u>

總負債

		<u>734,797</u>	<u>774,765</u>
--	--	----------------	----------------

權益及負債總額

		<u>1,929,216</u>	<u>1,847,152</u>
--	--	------------------	------------------

流動資產淨值

		<u>834,865</u>	<u>630,051</u>
--	--	----------------	----------------

總資產減流動負債

		<u>1,205,834</u>	<u>1,122,887</u>
--	--	------------------	------------------

附註：

1. 編製基準

本公司之財務報表乃根據香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）編製按照歷史成本慣例編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產與金融負債（包括衍生金融工具）作出修訂。

按照香港財務申報準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，管理層應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

於二零零六年，本集團採納以下與其業務有關之香港財務申報準則及香港會計準則（「香港會計準則」）之新修訂及詮釋。

香港會計準則第 21 號（修訂本）	於海外業務之新投資
香港會計準則第 39 號及國際財務報告準則第 4 號（修訂本）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號	釐定安排是否包含租賃

採納該等修訂及詮釋對本集團的會計政策上未有任何影響。

本集團並無提前採納下列與本集團業務有關且必須於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納之新訂準則以及已頒佈準則之修訂及詮釋：

- (i) 香港財務申報準則第 7 號：「金融工具：披露」及香港會計準則第 1 號：「財務報表呈報－資本披露」要求新增披露項目主要為市場風險敏感度分析及資本披露。
- (ii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 8 號－香港財務申報準則第 2 號範圍規定，倘交易之代價涉及發行股本工具，而已收可識別代價低於已發行股本工具公平值，則必須釐定有關交易是否屬於香港財務申報準則第 2 號之範圍內。
- (iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 10 號：中期財務報告及減值，禁止於其後結算日撥回於中期期間就商譽、股本工具投資及按成本列賬金融資產投資確認之減值虧損。

本集團將自二零零七年一月一日起採納上述詮釋，惟預期不會對本集團之財務情況構成任何重大影響。

2. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及其他收益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額		
物業代理收益	1,972,124	2,332,004
其他收益		
投資物業之總租金收入	2,606	5,243
網上廣告收入	5,573	5,746
互聯網教育服務收入	27,124	22,791
其他服務收入	7,231	3,684
	<u>42,534</u>	<u>37,464</u>
總收益	<u>2,014,658</u>	<u>2,369,468</u>

(b) 分部資料

本集團共有四個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理、物業租賃及互聯網教育服務。本集團之其他業務主要包括網上廣告服務、廣告服務及估值業務。

	截至二零零六年十二月三十一日止年度						
	住宅 物業代理	工業及 商業 物業代理	物業租賃	互聯網 教育服務	其他	分部之間 抵銷及未 予分配	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額							
外部銷售	1,677,067	295,057	-	-	-	-	1,972,124
其他收益							
外部銷售	-	-	2,606	27,124	12,804	-	42,534
分部之間銷售	-	-	10,090	-	3,948	(14,038)	-
分部收益	<u>1,677,067</u>	<u>295,057</u>	<u>12,696</u>	<u>27,124</u>	<u>16,752</u>	<u>(14,038)</u>	<u>2,014,658</u>
分部業績	<u>73,749</u>	<u>64,043</u>	<u>15,430</u>	<u>(15,778)</u>	<u>5,780</u>	<u>43,444</u>	<u>186,668</u>
未予分配收入							16,092
未予分配成本							<u>(43,285)</u>
未計利息收入及融資成本之 經營溢利							159,475
融資收入淨額							9,922
應佔共同控制實體溢利減 虧損	(177)	-	-	-	8,166	-	<u>7,989</u>
除所得稅前溢利							177,386
所得稅開支							<u>(33,118)</u>
年內溢利							<u>144,268</u>

於二零零六年十二月三十一日

	住宅 物業代理	工業及 商業 物業代理	物業租賃	互聯網 教育服務	其他	分部之間 抵銷及未 予分配	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	1,013,233	117,409	103,513	153,126	22,033	-	1,409,314
於共同控制實體之權益	385	-	-	-	11,331	-	11,716
未予分配資產							508,186
總資產							1,929,216
分部負債	601,037	67,218	1,026	6,264	8,095	-	683,640
未予分配負債							51,157
總負債							734,797
資本開支	13,852	1,168	5,752	762	55	7	21,596
折舊	45,474	4,524	183	959	423	155	51,718
攤銷	-	-	1,812	9,895	-	438	12,145
其他非現金開支／(收入)	45,750	12,752	(6,913)	(77)	74	-	51,586

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	住宅 物業代理	工業及 商業 物業代理	物業租賃	互聯網 教育服務	其他	分部之間 抵銷及未 予分配	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額							
外部銷售	2,053,191	278,813	—	—	—	—	2,332,004
其他收益							
外部銷售	—	—	5,243	22,791	9,430	—	37,464
分部之間銷售	—	—	8,954	—	3,749	(12,703)	—
分部收益	<u>2,053,191</u>	<u>278,813</u>	<u>14,197</u>	<u>22,791</u>	<u>13,179</u>	<u>(12,703)</u>	<u>2,369,468</u>
分部業績	<u>168,468</u>	<u>47,770</u>	<u>21,224</u>	<u>(15,258)</u>	<u>5,128</u>	<u>73,695</u>	<u>301,027</u>
未予分配成本							<u>(70,281)</u>
未計利息收入及融資成本之							
經營溢利							230,746
融資收入淨額							6,890
應佔共同控制實體溢利減 虧損	(253)	—	—	—	6,121	—	<u>5,868</u>
除所得稅前溢利							243,504
所得稅開支							<u>(34,676)</u>
年內溢利							<u>208,828</u>

於二零零五年十二月三十一日

	住宅 物業代理	工業及 商業 物業代理	物業租賃	互聯網 教育服務	其他	分部之間 抵銷及未 予分配	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	1,007,530	102,316	193,722	161,817	13,574	—	1,478,959
於共同控制實體之權益	535	—	—	—	14,165	—	14,700
未予分配資產							342,181
總資產							<u>1,835,840</u>
分部負債	587,468	60,486	2,043	5,736	5,763	—	661,496
未予分配負債							101,957
總負債							<u>763,453</u>
資本開支	82,331	5,962	67,235	62,145	308	—	217,981
折舊	44,546	3,227	160	707	113	128	48,881
攤銷	—	—	3,162	7,415	—	370	10,947
減值支出	—	—	—	5,410	5,789	—	11,199
其他非現金開支／(收入)	94,398	23,563	(10,843)	103	239	—	107,460

由於並無佔本集團業務及運作超過 10%於香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

3. 其他收入淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 已變現及未變現收益	15,930	193
可供出售金融資產減值	-	(5,789)
銀行利息收入	13,661	9,526
上市投資之股息收入	3,109	2,071
投資物業之公平值變動	6,913	10,843
出售共同控制實體之收益	58	-
出售附屬公司之收益	381	-
	<u>40,052</u>	<u>16,844</u>

4. 其他經營成本

其他經營成本包括下列各項：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
商譽減值	-	5,410
出售投資物業之虧損	518	-
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	4,996	1,013

5. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
證券保證金融資利息	1,643	-
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,445	586
毋須於五年內悉數償還	651	2,050
	<u>2,096</u>	<u>2,636</u>
	<u>3,739</u>	<u>2,636</u>

6. 所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	32,256	47,140
海外稅項	329	396
往年度準備剩餘	(695)	(1,954)
遞延稅項	1,228	(10,906)
	<u>33,118</u>	<u>34,676</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 17.5%（二零零五年：17.5%）提撥準備。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之現行稅率計算。

7. 每股盈利

基本每股盈利乃按年內本公司權益持有人應佔溢利除已發行股份之加權平均數計算如下：

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>149,940</u>	<u>213,626</u>
已發行股份之加權平均數（千股）	<u>734,339</u>	<u>731,545</u>
基本每股盈利（每股港幣仙）	<u>20.4</u>	<u>29.2</u>

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權而產生之潛在攤薄股份調整發行在外股份之加權平均數計算，而發行在外股份之加權平均數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（釐定為本公司股份之平均年內市價）可收購之股份數目。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	149,940	213,626
已發行股份之加權平均數 (千股)	734,339	731,545
就購股權作出調整 (千份)	218	50
有關每股攤薄盈利之股份加權平均數 (千股)	734,557	731,595
每股攤薄盈利 (每股港幣仙)	20.4	29.2

8. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已支付之中期股息，每股股份港幣 0.028 元 (二零零五年：港幣 0.10 元)	20,571	74,283
擬派發之末期股息，每股股份港幣 0.072 元 (二零零五年：港幣 0.016 元)	52,737	11,755
	73,308	86,038

於二零零七年三月十二日舉行之董事會會議上，董事擬宣派末期股息每股股份港幣 0.072 元。建議股息於財務報表並未列作為應付股息，惟將列作截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

9. 應收帳款

應收帳款主要包括應收客戶之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
尚未到期	762,661	742,547
30 日內	32,588	24,237
31-60 日	22,318	11,678
61-90 日	14,366	11,540
超過 90 日	28,550	26,184
	<u>860,483</u>	<u>816,186</u>

10. 應付帳款

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，僅於收到相關客戶之代理費用後方須支付。應付帳款包括須於 30 日內支付之應付佣金港幣 45,599,990 元（二零零五年：港幣 48,814,407 元）。

業務回顧

2006年美聯集團(1200)錄得盈利港幣 149,900,000，而其中 78.7%是來自下半年，與 05 年同期錄得的港幣 20,400,000 虧損比較，06 年下半年已錄得盈利港幣 118,000,000，顯示集團的優化策略取得效益，營運效率亦有所提升。

06 年樓市受息口不明朗因素影響

回顧 06 年，香港樓市受到息口走勢不明朗影響，整體表現差過預期。成交量及成交金額*均較 2005 年有所下調，是 03 年以來最差的一年；不過，年內豪宅市場表現較為理想，超級獨立屋豪宅出現多宗破紀錄成交，反映息口前景對中小型物業成交的影響較大。

一手市場在 06 上半年回軟後，下半年發展商推盤已轉趨積極，踏入第三季，多個新盤相繼以較接近市價推出市場，均能獲得不俗的銷售成績，成為市場焦點；而有發展商減價促銷新盤亦錄得不俗成績，令下半年一手住宅成交量較上半年顯著上升，可見樓市由 03 年中後開始的復甦基礎良好，有鞏固後價量回升的條件。

中港澳跨區網絡效應

8 月美國息口明朗化後樓市轉趨活躍，成交金額回升，而集團於去年樓市出現鞏固期間，大力優化成本結構，控制成本，其中下半年度廣告開支錄得 38%減幅。年內集團分行擴充計劃相當審慎，以澳門區為例，06 年末季成交熾熱，惟集團並沒有因此而增設新據點，僅透過加強利用香港及澳門網絡合作銷售澳門物業。這策略相當成功，並取得一定的成績，當中部份澳門的交易是由香港分行帶客成交的。

現時集團以「美聯中國」及「港置地產」兩個品牌分別進駐內地市場，內地分行數目去年有輕微增長下，內地的營業額亦同步增長；其增長率及分行網絡與其他地產代理比較，均是目前內地具規模的地產代理之一。

強化增值業務之協同效應

集團專注物業代理服務為核心業務，並積極及穩健地發展各項具潛質的增值業務，如屬於聯營公司的經絡按揭轉介，為客戶提供免費的按揭轉介服務及最新按揭資訊。美聯資產管理則透過與策略性夥伴的合作，為客戶提供一系列全面的財富管理服務。其他如美聯移民顧問及美聯測量師行均為客戶提供專業、可靠的顧問服務。而此等機構與集團建立了策略夥伴關係，相互之間正發揮協同效應，為集團開拓了更多潛在客戶群，促成更多的交易，從而更有效地完善可持續發展的營銷網絡。

加強培訓 重視誠信及專業

集團一向重視人才培訓，著重員工的多元化發展。於專業及技能發展方面，為配合地產代理監管局(EAA)的「持續專業進修計劃(CPD)」，集團旗下的大學堂提供了 31 項 CPD 課程共 94 個學分供員工報讀，為全行提供最多同類課程的機構之一。期內有近 400 位前線營業員在自願性參加下，於指定期內修滿 10 個 CPD 學分，部份員工並於計劃中獲取優異嘉許證書。地產代理已發展成一門專業，社會對業界的專業及誠信的訴求正不斷提高，集團亦積極提升培訓工作及水平，未來會加強專業培訓，以及灌輸業務誠信等價值，並鼓勵員工持續進修增值。

*扣除上年部份涉及 Reits 的內部轉讓個案

加強企業責任 回饋社會

集團已連續四年獲得由香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷」的殊榮，表揚集團服務社會，惠澤社群的表現。事實上，過去一年集團透過「美聯慈善基金」以及美聯員工組成的義工隊「美善會」積極透過參與社會各類公益慈善活動，服務社會上不同層面及階層的人士。集團於06年中以「美聯慈善基金」名義，贊助小童群益會的「美聯愛心照亮奮進兒童」暑期閱讀獎勵計劃，向150名兒童送贈他們選購的心愛圖書，藉此推動年輕人的閱讀風氣。另外又贊助了一群在不利成長環境或面對逆境的奮進兒童到北京交流，以示鼓勵及嘉許，並擴闊他們的國際視野。

集團亦參加了全港「奧比斯襟章日籌款活動」，為「奧比斯飛機眼科醫院」籌募經費，並連續三年榮獲全港籌款數目三甲的商業機構之榮譽。年內基金亦參與麥當奴叔叔兒童之家的籌款活動，協助患病之兒童過正常生活。此外，集團亦透過慈善活動，提高員工對健康生活的認識，年中美聯慈善基金贊助集團足球代表隊出戰參賽「新城公益金慈善足球王」，並贏得「全場亞軍」及「最佳防守球隊」。

集團旗下的員工組成的義工隊組織美善會，今年亦積極參與了多項社區活動，如公益金服飾日，公益金折食日，以及探訪獨居長者等等。

業務展望

展望 07 年，內地企業接踵來港上市，鞏固了香港的金融中心地位，而國際財經機構在港發展或擴展業務，亦對本地就業市場有所幫助。事實上，本港經濟持續向好，市民收入增加及消費意慾提高，樓市今年亦將會受惠。本地豪宅市場自去年第四季已率先起動，而今年初二手市場亦有轉趨活躍，多個傳統大型二手屋苑的成交量均有上升，當中 3 房單位的成交亦顯著增加，反映在經濟轉好下，本港市民願意提升生活質素，追求更多生活空間，改善生活環境。

樓市潛在需求龐大

事實上，香港市民收入增加，減弱了重售居屋對樓市的影響。現時本港私人住宅市場中，尤以二手市場仍有不少質素不俗的物業，且售價亦處於合理水平，更重要的是，租金水平正溫和上升，故集團相信，去年豪宅的旺勢會在今年蔓延至中小型住宅，整體物業交投會較 06 年暢旺。

據 06 年本港中期人口統計簡要報告顯示，過去 10 年人口增長放緩，增幅只有 7% 至 686 萬人左右。縱使人口增加速度減慢，但本港人口變化有利樓市發展。據資料顯示，本港家庭數目由 96 年約 186 萬戶升至 06 年約 223 萬戶，10 年間增長約 20%；反觀，家庭住戶平均人數由 96 年 3.3 人逐步回落至 06 年 3.0 人，小型家庭的形成有助增加住宅需求。另一方面，縱使家庭人數減少，但市民追求的居住空間有增無減，每個家庭平均廳房數目由 01 年 3.15 個增至 06 年 3.22 個。

此外，本地市場潛在換樓需求極大。目前約 61.3 萬個家庭已沒有按揭及貸款的負擔，比起 01 年約 50.5 萬戶增加約 20%。

負利率出現利樓市

今年適逢是香港回歸中國十周年，集團已把握先機，率先於 2 月 6 日舉行的全港地產代理頒獎典禮中，與全港主要發展商一起慶祝回歸十周年，並一同祝願樓市出現價量齊升的全面復甦，增強市民的置業信心。

香港樓市主要是靠內部因素帶動，長線置業信心回升，市民願意入市，樓市長遠才有穩定健康的發展。現時樓市的基本因素是 10 年以來最佳的，相信薪酬上升、負擔比率低、息口低企等因素會有利樓市。而本港已步入通脹期，假如今年息口進一步回落的話，銀行存款所收取的利息未必能追上通脹率，「負利率」出現的機會增加，屆時料有資金會轉移至物業市場，推動成交量上升。

另一方面，環球金融市場的波動料會加劇，在資金避險的情況下，不排除有部分資金流入物業市場，令樓市受惠。而美元弱勢持續，令本港物業資產相對變得吸引，再加上人民幣改革需時，在沒有太高匯率風險情況下，預期有助資金流入物業市場，尋找機會。

保持分行網絡彈性

物業市場前景縱使樂觀，集團仍會貫徹優化的方針，繼續提升集團的營運效率。在預料代理行業的規模戰暫告一段落，集團的本地分行數目亦已趨正常化。惟集團的分行網絡將保持彈性，以應付市場變化。

至於香港以外的網絡拓展，中國仍會是集團發展重點。事實上，在 03 年至 05 年的 3 年內，以美聯中國品牌的分行網絡由 03 年初的 22 間，上升至 05 年底的 121 間。而 06 年，美聯中國穩步發展，內地管理層集中提高營運效率，效果相當顯著。展望 07 年，集團希望可以把握提升深圳區效益

的經驗，複製到其他城市。當然內地市場競爭非常劇烈，故集團仍會盡力鞏固美聯中國在各區的優勢，及為美聯中國在內地建立品牌優勢。

除美聯中國外，集團亦以港置地產的品牌在深圳市營運，集團相信以兩個獨立品牌在內地營運，除有利增強市場佔有率外，兩個品牌亦可互補不足，有助提升競爭力。集團了解到內地市場有龐大的潛力，但仍存在一定風險，故未來仍會以謹慎策略及穩定步伐，發展內地業務。

物業專訊服務 擴大宣傳效益

集團近年積極開拓多元化的宣傳渠道，自 2005 年 12 月起集團已開始與 Bloomberg 彭博通訊合作，向環球專業投資者提供 729 物業專訊服務。年內集團與 Focus Media Hong Kong 合作創造一個嶄新的獨家資訊媒體平台，透過在美聯物業分行網絡安裝電視機，將最新的地產資訊發送給潛在的客戶。有關的資訊平台除播放由集團提供的物業資訊外（包括 729 物業地產專訊），並包括針對上班族一族的相關資訊及廣告，為客戶提供高增值的睇樓、置業及放盤服務。

同時，集團亦加強美聯網頁的內容及功能，去年新增了搜尋 10 年成交紀錄的功能，大大增加了網頁的瀏覽人次。此外，729 網上電視以視像媒體的方式，將各區一手及二手樓盤的宣傳短片擺放於平台上，亦深受客戶歡迎。集團專注提供專業可靠的地產資訊服務，同時亦會繼續發掘多元化的宣傳渠道，以進一步拉近與客戶之間的距離，更有助提高廣告宣傳的效益。

總結

整體而言，07 年利好市場的因素較 06 年多，加上樓市在 05 年下半年開始至 06 年第三季已持續鞏固。若 07 年外圍經濟維持平穩，本港內部復甦動力不減，以及租金及人工上升幅度不大，我們對 07 年的表現抱著樂觀的態度。

最後，本人謹代表董事局感謝全體員工一直以來努力不懈的工作表現，以及對客戶忠誠不渝的服務精神，本人深信，他們將會繼續致力貫徹為股東增值的承諾。

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣 529,824,000 元，銀行貸款為港幣 12,443,000 元。本集團之銀行貸款由本集團持有之物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣 26,813,000 元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	1,778
一年後但兩年內	1,778
兩年後但五年內	5,336
五年後	3,551

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣 197,896,000 元。本集團之銀行結餘及現金以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團借貸則全以港幣計價，故董事會認為不會面對重大匯率波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 1%。資產負債比率乃根據總銀行借貸除本集團股東資金之基準計算。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本集團之資本承擔及持續營運資金所需。

或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部分擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股港幣 0.072 元（二零零五年：每股港幣 0.016 元）予於二零零七年四月二十三日名列本公司股東名冊之股東。有關股息將於二零零七年五月三日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年四月十七日至二零零七年四月二十三日（包括首尾兩天）期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。

為了符合領取二零零六年度末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年四月十六日下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

人力資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團聘用 6,085 名全職僱員，其中 5,224 人為營業代理，其餘 861 人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內慣例、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、溢利分享及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。此外，本集團定期提供僱員內部及外間培訓以及發展計劃以提高僱員之能力。

企業管治

本公司於本年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載企業管治常規守則所有守則條文。

購買、出售或贖回股份

本年度，本公司按介乎每股港幣 3.65 元至港幣 3.99 元之價格於聯交所購回合共 2,212,000 股本公司每股面值港幣 0.10 元之普通股。董事會認為，購回股份將提升本集團每股盈利。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於本年度概無購買或出售本公司任何股份，亦無贖回本身任何股份。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司本年度之全年業績。就本集團本年度業績之初步公佈所載數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團於本年度綜合財務報表所載數字一致。

羅兵咸永道會計師事務所於上述所進行之工作並不涉及任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則對財務資料進行獨立查核及審閱，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發表任何保證。

刊發全年業績公佈及年報

本公司 2006 年度年報及本業績公佈載有上市規則規定之所有資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.midland.com.hk 刊登。

一般資料

於本公佈日期，執行董事為黃建業先生、鄧美梨女士、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生。獨立非執行董事則為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零七年三月十二日



美聯集團有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.midland.com.hk

(股份代號：1200)

股東週年大會通告

茲通告美聯集團有限公司(「本公司」)謹定於二零零七年四月二十三日下午十二時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及董事會及核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 重選董事及釐定董事酬金。
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

特別事項

考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

5. 「動議：
 - (a) 撤回於本公司二零零六年股東週年大會通過有關將本公司董事人數上限訂於九名之普通決議案；
 - (b) 本公司現時董事人數上限定為十名；及
 - (c) 本公司董事獲授權填補任何董事會空缺，並可委任於本大會結束時在任董事以外之其他董事，直至達到上述上限或本公司股東不時釐定之其他上限數目為止。」
6. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授出將會或可能須行使該項權力之建議、協議及購股權，包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券；
 - (b) 上文(a)段之批准將授權董事於有關期間作出及授出需要或可能需要於有關期間完結後行使該項權力之建議、協議及購股權，包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券；

(c) 董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發之股本面值總額（不論是否依據購股權或以其他形式），不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之二十(20)，惟以下情況則作別論：(i)配售新股（定義見下文）；或(ii)根據本公司任何現有認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券之條款行使認購權或轉換權；或(iii)行使根據任何購股權計劃授出之購股權或當時採納向據此規定之合資格人士授出或發行股份或收購本公司股份之權利之任何類似安排；或(iv)根據本公司之公司細則規定配發股份以代替本公司股份全部或部分股息之任何以股代息或類似安排，而上述批准亦受此限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早期限止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿；及

(iii) 本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日；及

「配售新股」指董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股份持有人（及（如適用）指有權參與股份出售建議之本公司其他證券持有人），按彼等當時於本公司股份或（如適用）該等其他證券之持股比例，提呈出售本公司股份建議或發行購股權、認股權證或有權認購本公司股份之其他證券，惟董事有權就零碎配額或就香港以外任何地區法例之法律或實際規限或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出彼等認為必須或適宜之豁免或其他安排。」

7. 「動議：

(a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，於聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購買本公司股本中之股份；

(b) 本公司依據上文(a)段之批准獲授權購買之本公司股份面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之十(10)，而上述批准亦受此限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早期限止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期間屆滿；及
 - (iii) 本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。」
8. 「**動議**待本大會通告所載第 6 及 7 項決議案獲通過後，本公司依據本大會通告載列第 7 項決議案所述授予董事之授權而將予購買股份之面值總額，加入董事依據本大會通告所載第 6 項決議案可配發或同意配發股本之面值總額。」

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林鳳芳

香港，二零零七年三月十二日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或以上之代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或其續會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓），方為有效。
3. 本公司將由二零零七年四月十七日星期二至二零零七年四月二十三日星期一期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零七年四月十六日下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓）辦理登記手續。

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」