

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)

(股份編號：1200)

### 截至二零零八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(「董事會」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	3	2,254,620	3,871,364
其他收入	4	13,789	63,203
員工成本		(1,277,471)	(2,162,598)
回佣		(12,512)	(74,604)
廣告及宣傳開支		(184,784)	(240,839)
辦公室及商舖物業經營租賃開支費用		(312,220)	(266,222)
應收款減值		(199,756)	(110,807)
折舊及攤銷成本		(45,141)	(48,503)
其他經營成本		(284,627)	(247,755)
經營(虧損)/溢利	5	(48,102)	783,239
融資收入	6	19,197	24,190
融資成本	6	(2,499)	(8,547)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		13,811	14,572
聯營公司		231	—
除稅前(虧損)/溢利		(17,362)	813,454
稅項	7	(24,037)	(141,241)
年度(虧損)/溢利		(41,399)	672,213
應佔			
權益持有人		(40,895)	659,129
少數股東權益		(504)	13,084
		(41,399)	672,213
股息	8	7,242	343,522
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利	9		
基本		(5.61)	90.1
攤薄		(5.61)	90.0

\* 僅供識別

# 綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日結算

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		72,412	83,429
投資物業		71,400	68,713
租賃土地及土地使用權		99,222	122,656
於共同控制實體權益		30,212	26,370
於聯營公司權益		231	—
可供出售金融資產		11,949	—
遞延稅項資產		13,629	29,176
		<u>299,055</u>	<u>330,344</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	698,430	1,827,749
持至到期投資		—	11,050
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		5,278	106,513
持作出售資產		27,137	97,926
聯營公司欠款		9,720	—
可收回稅項		25,280	—
現金及銀行結餘		941,977	1,046,033
		<u>1,707,822</u>	<u>3,089,271</u>
<b>總資產</b>		<u>2,006,877</u>	<u>3,419,615</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		72,423	73,090
儲備		1,242,832	1,351,606
擬派股息及特別現金紅利		7,242	226,578
		<u>1,322,497</u>	<u>1,651,274</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>52,835</u>	<u>53,339</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,375,332</u>	<u>1,704,613</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		16,956	28,200
遞延稅項負債		1,471	3,570
		<u>18,427</u>	<u>31,770</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	602,510	1,514,188
借款		1,722	3,376
持作出售資產之相關負債		8,886	51,940
應繳稅項		—	113,728
		<u>613,118</u>	<u>1,683,232</u>
<b>總負債</b>		<u>631,545</u>	<u>1,715,002</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,006,877</u>	<u>3,419,615</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,094,704</u>	<u>1,406,039</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,393,759</u>	<u>1,736,383</u>

## 附註：

### 1. 一般資料

美聯集團有限公司(「本公司」)為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, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其於香港之主要辦事處地址則為香港中環德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為於香港、中國內地及澳門提供物業代理服務。

### 2. 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務申報準則按照歷史成本慣例編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂。

(b) 於二零零八年，本集團採納香港會計師公會所頒佈香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務申報準則第2號－集團及庫存股份交易」，該詮釋與本集團業務有關。採納該詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團會計政策構成重大變動。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額		
代理費用	2,215,111	3,828,512
投資物業租金	4,249	3,287
網上廣告	1,896	6,647
互聯網教育服務	19,806	23,522
其他服務	13,558	9,396
	<u>2,254,620</u>	<u>3,871,364</u>

**(b) 分部資料****(i) 主要呈報方式－業務分部**

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業、商業及商舖物業代理以及物業租賃。本集團之其他業務主要包括互聯網教育服務、網上廣告服務、廣告服務及估值服務。

	截至及於二零零八年十二月三十一日止年度					合計 港幣千元
	住宅	工業、 商業及商舖	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	企業 及抵銷 港幣千元	
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元				
收益						
外部銷售	1,954,721	262,327	4,249	33,323	—	2,254,620
分部之間銷售	—	—	10,359	2,962	(13,321)	—
分部收益	<u>1,954,721</u>	<u>262,327</u>	<u>14,608</u>	<u>36,285</u>	<u>(13,321)</u>	<u>2,254,620</u>
分部業績	<u>(26,569)</u>	<u>11,650</u>	<u>23,819</u>	<u>(3,682)</u>	<u>44,952</u>	50,170
未予分配成本						(98,272)
經營虧損						(48,102)
融資收入						19,197
融資成本						(2,499)
應佔以下公司業績						
共同控制實體	1,104	—	—	12,707	—	13,811
聯營公司	—	—	—	231	—	231
除稅前虧損						(17,362)
稅項						(24,037)
年度虧損						<u>(41,399)</u>
分部資產	782,560	202,855	167,836	43,089	—	1,196,340
於共同控制實體之權益	1,501	—	—	28,711	—	30,212
於聯營公司之權益	—	—	—	231	—	231
未予分配資產						780,094
總資產						<u>2,006,877</u>
分部負債	522,883	55,398	1,551	16,197	—	596,029
未予分配負債						35,516
總負債						<u>631,545</u>
資本開支	42,890	2,815	5,409	1,191	—	52,305
折舊	37,177	4,001	360	1,022	123	42,683
攤銷	—	—	2,116	—	342	2,458
其他非現金開支	<u>174,922</u>	<u>24,653</u>	<u>1,255</u>	<u>1,917</u>	<u>7,258</u>	<u>210,005</u>

截至及於二零零七年十二月三十一日止年度

	住宅		工業、 商業及商舖		企業 及抵銷		合計 港幣千元
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	及抵銷 港幣千元		
收益							
外部銷售	3,327,551	500,961	3,287	39,565	—		3,871,364
分部之間銷售	—	—	9,923	3,144	(13,067)		—
分部收益	<u>3,327,551</u>	<u>500,961</u>	<u>13,210</u>	<u>42,709</u>	<u>(13,067)</u>		<u>3,871,364</u>
分部業績	<u>643,078</u>	<u>110,774</u>	<u>30,847</u>	<u>(31,763)</u>	<u>125,459</u>		<u>878,395</u>
未予分配收入							42,213
未予分配成本							(137,369)
經營溢利							783,239
融資收入							24,190
融資成本							(8,547)
應佔共同控制							
實體業績	(102)	—	—	14,674	—		14,572
除稅前溢利							813,454
稅項							(141,241)
年度溢利							<u>672,213</u>
分部資產	1,860,891	347,813	262,534	71,440	—		2,542,678
於共同控制實體之權益	365	—	—	26,005	—		26,370
未予分配資產							850,567
總資產							<u>3,419,615</u>
分部負債	1,339,833	196,577	2,425	8,747	—		1,547,582
未予分配負債							167,420
總負債							<u>1,715,002</u>
資本開支	39,876	1,263	166,230	1,530	—		208,899
折舊	31,125	3,760	346	1,093	123		36,447
攤銷	—	—	1,828	9,886	342		12,056
其他非現金開支／(收入)	<u>77,272</u>	<u>33,466</u>	<u>(16,332)</u>	<u>27,337</u>	<u>12,580</u>		<u>134,323</u>

未予分配成本指企業開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、應收賬款及其他應收款以及經營現金，主要並不包括可收回稅項。分部負債包括經營負債，惟主要並不包括應付稅項及借款。

(ii) 次要呈報方式—地區分部

	收益 港幣千元	分部資產 港幣千元	資本開支 港幣千元
二零零八年			
香港及澳門	2,019,836	1,847,354	36,135
中國內地	234,784	159,523	16,170
	<u>2,254,620</u>	<u>2,006,877</u>	<u>52,305</u>
二零零七年			
香港及澳門	3,599,720	3,183,107	160,666
中國內地	271,644	236,508	48,233
	<u>3,871,364</u>	<u>3,419,615</u>	<u>208,899</u>

4. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市投資之股息收入	1,162	2,863
投資物業之公平值收益	—	16,410
出售一家附屬公司之收益	—	698
出售投資物業之收益	91	3,240
出售持作出售資產之收益	12,536	—
按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供 出售金融資產之已變現及未變現收益淨額	—	39,992
	<u>13,789</u>	<u>63,203</u>

5. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利經扣除以下各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	13,500	2,700
無形資產減值	—	27,178
物業、廠房及設備減值	1,763	168
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 已變現及未變現虧損淨額	<u>47,771</u>	<u>—</u>

## 6. 融資收入及成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資收入		
銀行利息	19,197	24,190
融資成本		
銀行貸款及透支之利息		
須於五年內悉數償還	(931)	(1,714)
毋須於五年內悉數償還	(1,387)	(1,562)
	(2,318)	(3,276)
證券孖展融資利息	(181)	(5,271)
	(2,499)	(8,547)
融資收入淨額	16,698	15,643

## 7. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期		
香港利得稅	10,214	144,057
海外	375	5,106
遞延	13,448	(7,922)
	24,037	141,241

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零七年：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。

由於香港利得稅率自二零零八年四月一日起由17.5%改為16.5%，遞延稅項結餘已於年內重新計量。

## 8. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已支付之中期股息，每股股份港幣0.065元 (二零零七年：港幣0.16元)	47,211	116,944
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.01元 (二零零七年：港幣0.21元)	7,242	153,488
三十五週年特別現金紅利，每股股份港幣0.10元	—	73,090
	<u>54,453</u>	<u>343,522</u>

於二零零九年三月二十日舉行之董事會會議上，董事建議派發末期股息每股股份港幣0.01元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零零九年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

## 9. 每股(虧損)/盈利

基本及攤薄每股(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(40,895)</u>	<u>659,129</u>
計算基本每股(虧損)/盈利之股份加權平均數(千股)	729,119	731,836
轉換購股權之影響(千股)	—	327
計算攤薄每股(虧損)/盈利之股份加權平均數(千股)	<u>729,119</u>	<u>732,163</u>
基本每股(虧損)/盈利(港幣仙)	(5.61)	90.1
攤薄每股(虧損)/盈利(港幣仙)	<u>(5.61)</u>	<u>90.0</u>

基本每股(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計算。

攤薄每股(虧損)/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股份之加權平均數計算，而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(根據本公司股份之平均年內市價計算)可收購之股份數目作出調整。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。

由於行使購股權具反攤薄作用，故計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之攤薄每股虧損時並無假設尚未行使購股權已於年內行使。



## 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，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	496,509	1,380,571
少於30日	17,392	79,578
31至60日	8,760	65,354
61至90日	9,084	37,955
91至180日	17,907	92,859
	<u>549,652</u>	<u>1,656,317</u>

## 11. 應付賬款

應付賬款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付賬款於收到相關客戶之代理費用後始須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣42,559,000元(二零零七年：港幣151,810,000元)，而所有餘下應付賬款尚未到期。

## 業務回顧

集團於二零零八年上半年錄得不俗業績，但下半年出現的金融海嘯對經營帶來重大挑戰。

全球經濟於二零零八年九月至十一月經歷百年一遇的震盪，香港經濟及金融市場均受極大打擊，本地樓市亦不能倖免。過去數月，經濟表現急速下滑，本集團果斷地削減規模，包括分行數目及人手，使集團能夠以穩健的營運基礎應付二零零九年的挑戰。

### 去年下半年物業註冊量創新低

去年下半年樓市表現強差人意，物業註冊量創二零零三年沙士後的新低。事實上，去年樓市自踏入暑假以後由高位回落，物業交投減少，而九月份發生的環球金融海嘯，令樓市成交量萎縮。金融海嘯更令銀行在去年第四季借貸態度變得極為保守，物業成交因而大減。資料顯示，去年十一月物業註冊量創下近二十年新低，樓價於下半年下跌近兩成。而各類物業當中，豪宅及新盤表現更為遜色。內地物業成交放緩加上營運成本上升，導致內地出現逾億元的虧損，令集團於二零零八年全年收入下跌41.8%至港幣2,254,620,000元。在為未能收回及預期未能收回的佣金進行撇賬後，本集團截至去年十二月三十一日止，錄得的虧損為港幣41,399,000元。

### 調整內地發展策略

金融海嘯發生後，全球經濟受挫，香港及內地業務亦受衝擊。在經濟環境轉差下，集團即時採取行動以減低成本。

集團視內地樓市為長線發展市場。於內地策略是以大城市為地方總部，當樓市暢旺時會在周邊增加據點，市道轉差時，營運方向亦會作出即時調整，如縮減內地分行網絡及精簡人手。面對內地房產業開始走下坡，內地營運亦出現虧損。因此，內地的分行規模已在去年下半年作出了大幅度調整。

### 後勤中央化提升專業

本地物業市場萎縮，集團亦即時作出回應。首先，集團以提升生產力為原則，淘汰不少業績不理想的前線員工，同時亦削減分行數目。此外，除精簡後勤員工人數外，集團重整後勤部門，以提升效率，其中將集團全資附屬大型地產代理香港置業的後勤中央化後，以創造更多效益。集團在節省開支的同時亦致力提升專業質素，故後勤職能亦定位為「中央專業部門」。

### 成本下降逐漸反映

憑著周詳的策略，緊隨市場周期的調整，集團絕對有實力經得起未來的挑戰與考驗。這次經濟急跌期非比尋常，集團不能獨善其身，但集團根基極之穩固，加上行動迅速，故集團去年年底的每月固定成本已由高峰期下降，以更穩健的狀態進入二零零九年。

## 展望

環球金融危機未有解除跡象，各大經濟體系面對急劇萎縮，香港亦無可避免受到波及，生產總值或出現負增長及失業率攀升將會困擾今年經濟。

### 屹立不倒 化危為機

集團成立三十六年，當中曾經歷多個市場危機。一九七三年，集團成立首年便遇上股災，恒生指數兩年間，由1,700點大瀉至160點，一九八二年至八四年遇上香港前途問題的信心危機，一九九七年發生亞洲金融風暴，二零零零年科技股泡沫爆破及二零零三年沙士疫症等；多次面對逆境，集團均能化危為機，並能以最佳的實力走出低潮。集團的資產負債及流動資金狀況在逆市中維持堅穩，證明管理層營運模式謹慎及前瞻能力高，集團具有應對危機的實力。

金融海嘯令去年經濟陷入困境，今年營商環境仍然嚴峻，樓市亦難以獨善其身，雖然政府推出多項刺激方案如基建項目投資及其他措施會對經濟起舒緩作用，但未來一段時間，香港樓市將會受股票市場波動及失業問題惡化所影響。幸而香港現時息口低企，物業供應維持低水平，以及香港並未出現過度借貸，以上種種均對樓市長遠發展有利。而二零零九年二月份推售的豪宅新盤如天璽，銷售獲得不俗反應，足以證明部份買家視樓市為資金避難所。

### 樓市表現反覆 中長線仍樂觀

集團認為本港樓市基礎穩固，中長線發展仍然樂觀，可惜短期仍受制於不少負面因素，如失業率上升，外圍經濟不明朗及股票市場波動所影響，故相信樓市表現仍會反覆。樓價下跌亦令去年未能完成的物業買賣及租賃個案增加，對集團08年的盈利產生負面影響。而集團於二零零八年業績已為潛在及已撻訂的個案作撇賬及撥債，而集團將會加緊留意撻訂情況及發展。

集團瞭解到市場環境瞬息萬變，去年底進行的減省開銷措施是否足以應付未來樓市變化，這將是管理層每天須檢討的重要問題。集團管理層是具有豐富代理界經驗的專業團隊，加上財務實力雄厚，我們深信，集團有信心能夠抵禦目前金融海嘯的衝擊。集團在前幾年樓市復甦初期時，曾下放權力於旗下附屬公司及聯屬公司的行政總裁，並實行政總裁責任制，以令各個生意領域的專才各司各職，此舉在樓市暢旺時發揮功效。惟金融海嘯令市場突變，經營變得困難。故集團在二零零八年下半年實行中央領導，除強化董事局及提升管理班底，更在去年成立主席辦公室協助本人快速回應逆境，以應付這金融海嘯帶來的挑戰及機遇。事實上，集團已為不同市況作部署，有需要時可高速減輕成本。

集團經營理念審慎，在物業市場上升期累積雄厚儲備應付樓市逆轉帶來的衝擊。展望未來，集團會繼續憑藉本身的競爭優勢，包括大行品牌效應、龐大客源基礎、以及專業服務的團隊，以提升市場領導地位及員工生產力。

## 衷心感謝全體員工

集團經歷多個樓市循環的高低潮，但目前的金融危機確實非比尋常，故不少員工亦要面對艱巨的挑戰。本人衷心感謝願意與集團共渡時艱的員工。本人相信在全體員工努力下，集團必定會以更穩健的實力走出經濟低潮。

## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為港幣**941,977,000**元，銀行貸款及透支則為港幣**27,564,000**元。本集團之銀行貸款由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保，該等物業之賬面淨值合共為港幣**65,604,000**元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	3,500
一年後但兩年內	3,634
兩年後但五年內	11,761
五年後	8,669

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣**131,076,000**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，故董事會認為本集團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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為**2%**。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

本公司已簽立企業擔保，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賃若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。

### 僱員資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用**5,844**名全職僱員，其中**4,878**人為營業代理，其餘**966**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。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓以及發展計劃。

### 美聯工商舖有限公司由聯交所創業板轉往主板上市

於二零零八年八月十八日，本公司上市附屬公司美聯工商舖有限公司股份成功由聯交所創業板（「創業板」）轉往主板上市，反映其業務及本集團附屬公司資產之潛質優厚。

## 末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股普通股港幣0.01元(二零零七年：每股港幣0.21元及三十五週年特別現金紅利每股港幣0.10元)予於二零零九年五月十五日名列本公司股東名冊之股東。末期股息將於二零零九年五月二十二日或前後派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年五月十三日至二零零九年五月十五日(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。

為符合領取二零零八年度末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年五月十二日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 企業管治

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14載列之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所有適用守則規定，惟本公司主席及行政總裁之角色並無按企業管治守則之守則條文第A.2.1條予以區分。

本公司主席兼董事總經理黃建業先生(「黃先生」)同時履行本公司行政總裁之職能。董事會相信，在黃先生的領導下，現有架構可維持穩健一致，讓本公司可及時有效地制定及實踐業務決定及策略，此舉有利於本集團業務前景及管理。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已自行制訂董事進行證券交易的標準守則，當中載列的條款不會較上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載規定準則寬鬆。向全體董事作出具體查詢後，各董事確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則及本公司就董事進行證券交易制訂的標準守則。

## 購買、出售或贖回股份

年內，本公司透過聯交所按每股港幣2.02元至港幣4.93元之價格，購回本公司合共6,666,000股每股面值港幣0.10元之普通股。董事認為購回股份可提高本集團之每股盈利。購回股份詳情如下：

月份	購入股份總數	每股購入價		總成本 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零零八年六月	578,000	4.93	4.77	2,801,060
二零零八年七月	400,000	4.67	4.52	1,846,000
二零零八年九月	4,138,000	2.68	2.22	10,347,740
二零零八年十月	1,550,000	2.44	2.02	3,504,000
	<u>6,666,000</u>			<u>18,498,800</u>

除上文披露者外，年內本公司及其附屬公司概無買賣本公司股份，本公司亦無贖回其任何股份。

## 審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度業績之初步公告所載數額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初步公告並無發表任何保證。

## 刊發全年業績及二零零八年年報

全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站([www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk))。本公司將於適當時間向股東寄發二零零八年年報，並將刊載於聯交所及本公司網站。

## 鳴謝

最後，本人謹藉此機會向本公司股東及客戶之鼎力支持，以及管理層及全體員工於本年度付出之不懈努力、支持及竭誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
**黃建業**

香港，二零零九年三月二十日

於本公告日期，本公司董事會由十名董事組成，包括七名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、黃錦康先生、陳坤興先生、黃靜怡小姐、郭應龍先生及葉潔儀女士；及三名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及王璋麟先生。