

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)

(股份代號：1200)

#### 截至二零零九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」)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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

|                | 附註   | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|----------------|------|---------------|---------------|
| 收益             | 3(a) | 3,404,856     | 2,254,620     |
| 其他收入           | 4    | 27,846        | 13,789        |
| 員工成本           |      | (1,766,467)   | (1,277,471)   |
| 回佣             |      | (46,092)      | (12,512)      |
| 廣告及宣傳開支        |      | (217,449)     | (184,784)     |
| 辦公室及商舖物業經營租賃費用 |      | (251,792)     | (312,220)     |
| 應收賬款減值         |      | (78,721)      | (199,756)     |
| 折舊及攤銷成本        |      | (33,315)      | (45,141)      |
| 其他經營成本         |      | (226,570)     | (284,627)     |
| 經營溢利／(虧損)      | 5    | 812,296       | (48,102)      |
| 融資收入           | 6    | 2,812         | 19,197        |
| 融資成本           | 6    | (1,264)       | (2,499)       |
| 應佔以下公司業績       |      |               |               |
| 共同控制實體         |      | 14,124        | 13,811        |
| 聯營公司           |      | 3,931         | 231           |
| 除稅前溢利／(虧損)     |      | 831,899       | (17,362)      |
| 稅項             | 7    | (118,176)     | (24,037)      |
| 年度溢利／(虧損)      |      | 713,723       | (41,399)      |
| 應佔：            |      |               |               |
| 權益持有人          |      | 691,237       | (40,895)      |
| 少數股東權益         |      | 22,486        | (504)         |
|                |      | 713,723       | (41,399)      |
| 股息             | 8    | 589,524       | 54,453        |
|                |      | 港幣仙           | 港幣仙           |
| 每股盈利／(虧損)      | 9    |               |               |
| 基本             |      | 95.44         | (5.61)        |
| 攤薄             |      | 95.44         | (5.61)        |

\* 僅供識別

# 綜合全面收入報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

|                   | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 全面收入              |               |               |
| 年度溢利／(虧損)         | 713,723       | (41,399)      |
| 其他全面收入            |               |               |
| 外幣換算差額            | 17            | 7,866         |
| 轉撥至投資物業之土地及樓宇重估盈餘 | 3,448         | —             |
| 可供出售金融資產之公平值變動    | 1,320         | (3,459)       |
|                   | 4,785         | 4,407         |
| 年度全面收入總額          | 718,508       | (36,992)      |
| 應佔：               |               |               |
| 權益持有人             | 696,022       | (36,488)      |
| 少數股東權益            | 22,486        | (504)         |
|                   | 718,508       | (36,992)      |

# 綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零零九年<br>港幣千元           | 二零零八年<br>港幣千元           |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>        |    |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>     |    |                         |                         |
| 物業、廠房及設備         |    | 78,171                  | 72,412                  |
| 投資物業             |    | 54,870                  | 71,400                  |
| 租賃土地及土地使用權       |    | 95,750                  | 99,222                  |
| 於共同控制實體之權益       |    | 48,068                  | 30,212                  |
| 於聯營公司之權益         |    | 4,162                   | 231                     |
| 可供出售金融資產         |    | 11,851                  | 11,949                  |
| 遞延稅項資產           |    | 10,840                  | 13,629                  |
|                  |    | <u>303,712</u>          | <u>299,055</u>          |
| <b>流動資產</b>      |    |                         |                         |
| 應收賬款及其他應收款       | 10 | 1,114,268               | 698,430                 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 |    | 174                     | 5,278                   |
| 持作出售資產           |    | 13,000                  | 27,137                  |
| 聯營公司欠款           |    | —                       | 9,720                   |
| 可收回稅項            |    | —                       | 25,280                  |
| 現金及銀行結餘          |    | 1,477,419               | 941,977                 |
|                  |    | <u>2,604,861</u>        | <u>1,707,822</u>        |
| <b>總資產</b>       |    | <u><b>2,908,573</b></u> | <u><b>2,006,877</b></u> |
| <b>權益及負債</b>     |    |                         |                         |
| <b>權益持有人</b>     |    |                         |                         |
| 股本               |    | 72,423                  | 72,423                  |
| 股份溢價             |    | 247,484                 | 247,484                 |
| 儲備               |    | 1,101,846               | 995,348                 |
| 擬派股息             |    | 317,213                 | 7,242                   |
|                  |    | <u>1,738,966</u>        | <u>1,322,497</u>        |
| <b>少數股東權益</b>    |    | <u>75,321</u>           | <u>52,835</u>           |
| <b>權益總額</b>      |    | <u><b>1,814,287</b></u> | <u><b>1,375,332</b></u> |
| <b>非流動負債</b>     |    |                         |                         |
| 銀行貸款             |    | 20,578                  | 16,956                  |
| 遞延稅項負債           |    | 967                     | 1,471                   |
|                  |    | <u>21,545</u>           | <u>18,427</u>           |
| <b>流動負債</b>      |    |                         |                         |
| 應付賬款及其他應付款       | 11 | 1,008,259               | 602,510                 |
| 銀行貸款             |    | 1,915                   | 1,722                   |
| 持作出售資產之相關負債      |    | —                       | 8,886                   |
| 欠聯營公司款項          |    | 3,200                   | —                       |
| 應付稅項             |    | 59,367                  | —                       |
|                  |    | <u>1,072,741</u>        | <u>613,118</u>          |
| <b>總負債</b>       |    | <u><b>1,094,286</b></u> | <u><b>631,545</b></u>   |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <u><b>2,908,573</b></u> | <u><b>2,006,877</b></u> |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u><b>1,532,120</b></u> | <u><b>1,094,704</b></u> |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <u><b>1,835,832</b></u> | <u><b>1,393,759</b></u> |

## 附註：

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，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，而香港主要辦事處地址則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室。

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所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按照歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入溢利或虧損之按公平值入賬之投資物業、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) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)  | 財務報表呈報     |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本       |
| 香港會計準則第1號修訂本    | 財務報表呈報     |
| 香港會計準則第16號修訂本   | 物業、廠房及設備   |
| 香港會計準則第19號修訂本   | 僱員福利       |
| 香港會計準則第23號修訂本   | 借貸成本       |
| 香港會計準則第27號修訂本   | 綜合及獨立財務報表  |
| 香港會計準則第28條修訂本   | 於聯營公司之投資   |
| 香港會計準則第31號修訂本   | 於合營企業之權益   |
| 香港會計準則第36號修訂本   | 資產減值       |
| 香港會計準則第38號修訂本   | 無形資產       |
| 香港會計準則第39號修訂本   | 金融工具：確認及計量 |
| 香港財務報告準則第2號修訂本  | 股份付款       |
| 香港財務報告準則第7號修訂本  | 金融工具：披露    |
| 香港財務報告準則第8號     | 經營分部       |

除下述者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本並不會對本集團之財務資料造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現重大變動。

(i) 香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具 — 披露」。此項修訂本要求加強對公平值計量及流動資金風險之披露。特別是，修訂本要求按公平值計量級別披露公平值計量。

- (ii) 香港財務報告準則第8號「經營分部」，此項準則取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定採用管理方法，即分部資料須按照與內部報告所採用者相同基準呈報。經營分部須以與向主要營運決策人作出內部報告者一致之方式呈報。
- (iii) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目(有關非擁有人權益變動)，並規定將「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動分開呈列。所有非擁有人權益變動須於業績報表內呈列。

香港會計師公會已頒佈於二零零九年一月一日開始會計期間尚未生效之若干新訂準則、詮釋及準則修訂。本集團並無提早採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 3. 收益及分部資料

#### (a) 收益

|         | 二零零九年<br>港幣千元    | 二零零八年<br>港幣千元    |
|---------|------------------|------------------|
| 營業額     |                  |                  |
| 代理費用    | 3,347,722        | 2,215,111        |
| 投資物業租金  | 5,390            | 4,249            |
| 網上廣告    | 1,570            | 1,896            |
| 互聯網教育服務 | 20,963           | 19,806           |
| 其他服務    | 29,211           | 13,558           |
|         | <u>3,404,856</u> | <u>2,254,620</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。管理層以此等報告為基準釐定經營分部。

管理層以本集團主要位於香港、中國內地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、提供互聯網教育服務及移民顧問服務業務之表現。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度 物業代理業務

|            | 住宅物業<br>港幣千元     | 工商物業<br>及商舖<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元    | 合計<br>港幣千元       |
|------------|------------------|---------------------|---------------|------------------|
| 總收益        | 2,959,455        | 439,993             | 67,577        | 3,467,025        |
| 分部間收益      | (33,408)         | (18,318)            | (10,443)      | (62,169)         |
| 來自外部客戶收益   | <u>2,926,047</u> | <u>421,675</u>      | <u>57,134</u> | <u>3,404,856</u> |
| 分部業績       | <u>775,494</u>   | <u>102,275</u>      | <u>57,002</u> | <u>934,771</u>   |
| 應收賬款減值     | 71,888           | 6,797               | 36            | 78,721           |
| 折舊及攤銷成本    | 28,132           | 2,068               | 1,909         | 32,109           |
| 應佔以下公司業績   |                  |                     |               |                  |
| — 共同控制實體   | (1,501)          | —                   | 15,625        | 14,124           |
| — 聯營公司     | —                | —                   | 3,931         | 3,931            |
| 投資物業之公平值收益 | —                | —                   | 11,680        | 11,680           |
| 增添至非流動資產   | <u>16,294</u>    | <u>3,119</u>        | <u>11,781</u> | <u>31,194</u>    |

截至二零零八年十二月三十一日止年度  
物業代理業務

|              | 工商物業             |                |               | 合計<br>港幣千元       |
|--------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
|              | 住宅物業<br>港幣千元     | 及商舖<br>港幣千元    | 其他<br>港幣千元    |                  |
| 總收益          | 1,977,769        | 282,893        | 50,893        | 2,311,555        |
| 分部間收益        | (23,048)         | (20,566)       | (13,321)      | (56,935)         |
| 來自外部客戶收益     | <u>1,954,721</u> | <u>262,327</u> | <u>37,572</u> | <u>2,254,620</u> |
| 分部業績         | <u>21,868</u>    | <u>11,650</u>  | <u>30,694</u> | <u>64,212</u>    |
| 應收賬款減值       | 162,160          | 37,415         | 181           | 199,756          |
| 物業、廠房及設備減值   | —                | —              | 1,763         | 1,763            |
| 折舊及攤銷成本      | 37,177           | 4,001          | 3,498         | 44,676           |
| 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              |
| 投資物業及持作出售資產之 |                  |                |               |                  |
| 公平值虧損        | —                | —              | 1,255         | 1,255            |
| 增添至非流動資產     | <u>42,890</u>    | <u>2,815</u>   | <u>6,600</u>  | <u>52,305</u>    |

執行董事根據各呈報分部經營業績之計算評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及已變現收益／(虧損)淨額、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間之交易收益乃與按參考市場慣例之條款進行之交易相關。向執行董事呈報之來自外部客戶收益以與綜合收入表一致之方式計算。

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

|                                       | 二零零九年<br>港幣千元  | 二零零八年<br>港幣千元   |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| 呈報分部之分部業績                             | 934,771        | 64,212          |
| 企業開支                                  | (111,143)      | (50,501)        |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及<br>已變現收益／(虧損)淨額 | 6,723          | (47,771)        |
| 融資收入                                  | 2,812          | 19,197          |
| 融資成本                                  | (1,264)        | (2,499)         |
| 除稅前溢利／(虧損)                            | <u>831,899</u> | <u>(17,362)</u> |

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、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，此等項目均以集中基準管理。以下為與資產負債表總資產之部分對賬。

於二零零九年十二月三十一日

|            | 物業代理業務           |                |                | 合計<br>港幣千元       |
|------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
|            | 住宅物業             | 工商物業<br>及商舖    | 其他             |                  |
|            | 港幣千元             | 港幣千元           | 港幣千元           |                  |
| 分部資產       | <u>1,283,667</u> | <u>375,176</u> | <u>205,830</u> | <u>1,864,673</u> |
| 分部資產包括：    |                  |                |                |                  |
| 於共同控制實體之權益 | —                | —              | 48,068         | 48,068           |
| 於聯營公司之權益   | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>4,162</u>   | <u>4,162</u>     |
| 分部負債       | <u>847,943</u>   | <u>136,045</u> | <u>28,536</u>  | <u>1,012,524</u> |

於二零零八年十二月三十一日

|            | 物業代理業務         |                |                | 合計<br>港幣千元       |
|------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|            | 住宅物業           | 工商物業<br>及商舖    | 其他             |                  |
|            | 港幣千元           | 港幣千元           | 港幣千元           |                  |
| 分部資產       | <u>784,061</u> | <u>202,855</u> | <u>222,640</u> | <u>1,209,556</u> |
| 分部資產包括：    |                |                |                |                  |
| 於共同控制實體之權益 | 1,501          | —              | 28,711         | 30,212           |
| 於聯營公司之權益   | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>231</u>     | <u>231</u>       |
| 分部負債       | <u>522,883</u> | <u>55,398</u>  | <u>45,312</u>  | <u>623,593</u>   |

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

|                  | 二零零九年<br>港幣千元    | 二零零八年<br>港幣千元    |
|------------------|------------------|------------------|
| 分部資產             | 1,864,673        | 1,209,556        |
| 企業資產             | 1,021,035        | 766,465          |
| 遞延稅項資產           | 10,840           | 13,629           |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | 174              | 5,278            |
| 可供出售金融資產         | <u>11,851</u>    | <u>11,949</u>    |
| 綜合資產負債表之總資產      | <u>2,908,573</u> | <u>2,006,877</u> |



呈報分部負債與總負債對賬如下：

|             | 二零零九年<br>港幣千元    | 二零零八年<br>港幣千元  |
|-------------|------------------|----------------|
| 分部負債        | 1,012,524        | 623,593        |
| 企業負債        | 80,795           | 6,481          |
| 遞延稅項負債      | 967              | 1,471          |
| 綜合資產負債表之總負債 | <u>1,094,286</u> | <u>631,545</u> |

#### 4. 其他收入

|                            | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 上市投資之股息收入                  | 69            | 1,162         |
| 投資物業之公平值收入                 | 11,680        | —             |
| 出售投資物業之收益                  | 3,014         | 91            |
| 出售持作出售資產之收益                | 6,360         | 12,536        |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及已變現收益 | 6,723         | —             |
|                            | <u>27,846</u> | <u>13,789</u> |

#### 5. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

|                                  | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 出售物業、廠房及設備之虧損                    | 3,384         | 13,500        |
| 物業、廠房及設備減值                       | —             | 1,763         |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及<br>已變現虧損淨額 | —             | 47,771        |
| 投資物業之公平值虧損                       | —             | 1,095         |
| 持作出售資產之公平值虧損                     | —             | 160           |
|                                  | <u>—</u>      | <u>160</u>    |

## 6. 融資收入及成本

|            | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 融資收入       |               |               |
| 銀行利息收入     | 2,812         | 19,197        |
| 融資成本       |               |               |
| 銀行貸款及透支利息  |               |               |
| 須於五年內悉數償還  | —             | (931)         |
| 毋須於五年內悉數償還 | (1,264)       | (1,387)       |
|            | (1,264)       | (2,318)       |
| 證券孖展融資利息   | —             | (181)         |
|            | (1,264)       | (2,499)       |
| 融資收入淨額     | 1,548         | 16,698        |

## 7. 稅項

|       | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 即期    |               |               |
| 香港利得稅 | 109,065       | 10,214        |
| 海外    | 6,826         | 375           |
| 遞延    | 2,285         | 13,448        |
|       | 118,176       | 24,037        |

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計溢利根據本集團營運所在國家之適用稅率計算。

## 8. 股息

|   | 二零零九年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 已支付之中期股息，每股股份港幣0.176元<br>(二零零八年：港幣0.065元) | 127,465       | 47,211        |
| 已支付之中期特別現金紅利，每股股份港幣0.20元<br>(二零零八年：零)     | 144,846       | —             |
| 擬派發之末期股息，每股股份港幣0.438元<br>(二零零八年：港幣0.01元)  | 317,213       | 7,242         |
|   | 589,524       | 54,453        |

於二零一零年三月十八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0.438元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

## 9. 每股盈利／(虧損)

基本及攤薄每股盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

|                        | 二零零九年<br>港幣千元  | 二零零八年<br>港幣千元   |
|------------------------|----------------|-----------------|
| 權益持有人應佔溢利／(虧損)         | <u>691,237</u> | <u>(40,895)</u> |
| 計算基本每股盈利／(虧損)之股份數目(千股) | 724,231        | 729,119         |
| 轉換購股權之影響(千股)           | <u>—</u>       | <u>—</u>        |
| 計算攤薄每股盈利／(虧損)之股份數目(千股) | <u>724,231</u> | <u>729,119</u>  |
| 基本每股盈利／(虧損)(港幣仙)       | 95.44          | (5.61)          |
| 攤薄每股盈利／(虧損)(港幣仙)       | <u>95.44</u>   | <u>(5.61)</u>   |

基本每股盈利／(虧損)按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除年內已發行股份加權平均數計算。

攤薄每股盈利／(虧損)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影響，故計算截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利／(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款項。應收賬款之賬齡分析如下：

|         | 二零零九年<br>港幣千元  | 二零零八年<br>港幣千元  |
|---------|----------------|----------------|
| 尚未到期    | 807,730        | 496,509        |
| 少於30日   | 56,310         | 17,392         |
| 31至60日  | 34,176         | 8,760          |
| 61至90日  | 22,904         | 9,084          |
| 91至180日 | <u>35,417</u>  | <u>17,907</u>  |
|         | <u>956,537</u> | <u>549,652</u> |

## 11. 應付賬款及其他應付款

應付賬款及應付佣金主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣71,885,000元(二零零八年：港幣42,559,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

## 業務回顧

### 回顧

集團於二零零九年轉虧為盈，錄得溢利**713,723,000**港元，創上市以來新高，邊際利潤亦同時上升至**21%**，去年業績反映集團管理層反應快人一步，攻守得宜，抓緊樓市V型反彈，亦能有效控制成本，食盡樓市商機。

二零零九年香港整體物業成交金額約為**5,157**億元，數字較零八年的**4,131**億元高出約**25%**，但較二零零七年少**2%**，而集團溢利大幅上升，並創新高，更較二零零七年高**6%**。

集團去年表現跑贏大市，有賴管理層反應快捷，發揮前瞻力及執行力。毫無疑問，去年樓市表現理想亦是推動集團業績上升的主要因素，但更重要的是集團能夠在金融海嘯期間削減成本，為集團將來奠下穩固基礎。

因此，當樓市在二零零九年初走出谷底後，集團亦能把握去年樓市急速升勢創造盈利，由收縮轉為急速適度擴充。集團自成立以來，經歷不少樓市高低潮，去年成績再一次展現集團的前瞻力、應變力、靈活性及執行力。

### 二零零九年樓市危機變轉機

二零零九年樓市V型反彈，物業交投量增加近**2**成，值得一提的是高中低價住宅交投都錄得顯著增長，反映去年復甦十分全面，而根據美聯樓價走勢圖，二零零九年二手住宅平均樓價上升**27%**。

二零零九年資產價格反彈急速並不常見。明顯地，樓市帶動經濟的情況下，以及樓價升幅更大於市民收入。去年樓市不是由經濟帶動，而是受惠於充裕的資金大量流入樓市。

第一，息口低企，美國寬鬆貨幣政策，減低市民借貸成本，低息環境亦有助銀行同業拆息為基準的產品於去年開始大行其道，進一步推低按揭息率。

第二，大量資金選擇投資在樓市。

第三，中國資金流入香港，國內買家在豪宅市場及新盤市場尤其活躍。事實上，金管局亦曾引述市場人士估計內地個人買家購買香港物業有上升趨勢，於二零零九年佔本地物業交易份額為**10%**或以上。

第四，香港樓市供應少，單位落成量下跌亦有利樓價上升，加上金融海嘯後，資金流入樓市，令磚頭文化重現。

第五，香港作為金融中心，佔盡地利優勢，故投資移民計劃越來越受歡迎，此亦有助樓價上升。

在各類物業中，去年以豪宅表現最好，樓價升幅遠超中小型住宅。豪宅單位的成交金額高，故高檔市場活躍，對代理業務尤其有利。

## 快速擴充迎急升市

樓市自二零零三年見底以來表現大致良好，樓價累積不少升幅，然而近年成交量波幅甚大。以二零零九年為例，每月交投量高低位差幅竟達200%，市場波動對代理確是一個十分重大的挑戰。為應付市場變化，集團早著先鞭，自二零零八年下半年開始實行中央領導，強化董事局及提升管理層及集團營運效率及效益。

事實上，集團的精英銷售團隊在去年熊市漸轉牛市時繼續憑著豐富的經驗及生意策略，在多個一手樓盤的銷售上取得驕人的佳績，而集團更蟬聯二零零八及二零零九年「恒基金牌」的銷售殊榮，此項殊榮表揚集團全年在銷售恒基地產旗下樓盤上奪取冠軍佳績。

而去年集團在國內的分行數目增長明顯較本地市場多，內地業務在零九年亦能轉虧為盈。

## 成本架構具彈性

去年集團在開拓市場的同時亦有效地控制成本，令集團盈利率大幅提升。事實上，去年集團銳意令成本架構更具彈性，並以多樣化營銷策略，鞏固集團在行業領導地位。首先，早在二零零九年四月集團便重新推出電視廣告，而去年的電視廣告攻勢無論在類型及宣傳渠道都較以往多元化。此外，集團更在去年推出美聯樓價走勢圖，成功深化美聯專業形象，而年內集團贊助美聯集團盃賽馬日亦能突顯集團的獨特競爭優勢。此外，二零零九年亦推行深化前線高層收入與利潤掛勾政策，有效提高前線員工的高生製力及控制成本。

## 展望

去年全球經濟已有復甦跡象，即使金融海嘯爆發源頭的美國，在去年第四季都能錄得5.7%的經濟增長，而香港受惠國內去年GDP 8.7%增長，失業率去年年底亦已見頂回落。毫無疑問，本地樓市基礎良好，加上經濟及就業市場有改善，相信今年營商環境仍會相當有利。不過，今年經濟發展可能會受到各國退市所影響，而息口方向亦會左右樓市走勢。事實上，國內已開始收緊銀根，美國亦提高貼現率。因此，集團今年會居安思危，時刻保持警覺，在擴充網絡的同時亦會考慮各樣不可預測的新挑戰。

## 樓市健康發展

政府在財政預算案中表示要防止市場資產出現泡沫，並採取具彈性的土地供應方案增加供應，並盡量減少對市場的干預做法相當成熟，料對樓市穩定發展有正面影響。因此，二零一零年集團仍然對樓市發展審慎樂觀，集團相信去年支持樓市的大部分因素，如住宅供應短期仍維持低水平、借貸低及國內買家流入香港市場都會繼續支持本地樓市，更加重要的是失業率下跌亦有助增加市民買樓意慾，故今年集團特別睇好中小型物業市場。雖然去年樓價大升27%，但供樓支出佔市民收入仍維持在3成多水平，加上市民收入有望在二零一零年內上升亦有助改善供樓負擔。豪宅市場表現難有重大突破，因為去年不少貴重物業升幅十分驚人，故升值潛力理論上難及中小型物業。不過豪宅物業潛在需求仍然十分大，故相信今年豪宅市場交投量仍會錄得增長。

## 充滿挑戰 絕不鬆懈

二零零九年樓市表現很強勁，部分豪宅物業樓價更超越一九九七年水平，不過集團認為樓市基礎十分穩固，未見有任何泡沫跡象。二零一零年二月份元朗新盤YOHO MIDTOWN銷售成績理想及賣地成績令人鼓舞，市場上大部分的樓市預測都傾向睇好後市。本人即使睇好今年樓市表現，但集團不會過份樂觀，並時刻保持警覺。經濟雖有見底之跡象，但復甦之路未必平坦，而其中一個憂慮是各國的退市步伐都直接影響資產價格。

另外，息口及美元走勢亦會影響資金流向，更令人擔心的是經濟或會出現雙底衰退，而歐洲部分國家的債務問題正好顯露出全球經濟復甦不是完全明朗化，加上內地收緊銀根的政策亦有機會影響到經濟表現。

本人亦察覺到近年樓市發展比較波動，增加營運難度，故領導層會時刻注視樓市變化及盡力維持企業之彈性，經常作出檢討，令集團時刻都能夠保持最佳狀態。

## 紮根香港 力拓中國

集團成立37年以來，一直紮根香港，並成功過渡樓市順逆流。自上市以來，集團香港業務一直能夠保持盈利，更重要的是香港市場業績再次跑贏大市，即使香港二零零九年樓市成交不及一九九七年甚或二零零七年，集團利潤已能打破以往紀錄。不過，集團不會滿足於以往的成功，面對小型代理過去一年不斷擴充，但集團仍會憑著多樣化行銷策略鞏固本地市場優勢，同時亦會力拓中國市場。

國務院總理溫家寶在全國人大會議後的記者會上表示，香港要大力發展金融業，集團認為樓市所帶來的財富效應有利金融業發展，因此一個有活力、有生氣的樓市對本地金融業是有正面推動作用。集團為配合香港發展，一定致力推動樓市繁榮，而今年三月舉辦的大型樓市講座便是集團為增強樓市透明度及資訊流通而設的。

## 鳴謝

雖然本港樓市充滿挑戰，金融海嘯更一度衝擊各行各業，但集團不少員工仍然堅毅地與集團共同面對逆境與順境。未來一年，市場充滿挑戰，相信在全體員工團結一致的精神下，集團將可更健康地發展，進一步鞏固市場地位。本集團的成功，實有賴同事們羣策群力、精益求精。本人謹代表董事會，對各股東及客戶於去年給予的鼎力支持，以及全體管理層及員工克盡己職、團結合作和忠誠服務，致以衷心謝意。特此在二零零九年已發出適量特別花紅予集團共渡時艱的員工。

## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務資源及資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為港幣1,477,419,000元，銀行貸款則為港幣22,493,000元。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣46,637,000元之若干土地使用權、租賃土地及樓宇作擔保，其償還期表列如下：

| 須於下列期間償還 | 港幣千元   |
|----------|--------|
| 一年內      | 1,915  |
| 一年後但兩年內  | 1,986  |
| 兩年後但五年內  | 6,405  |
| 五年後      | 12,187 |

於二零零九年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣224,940,000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，而本集團之銀行貸款則以港幣及人民幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1%。資產負債比率乃根據總銀行貸款除本集團權益總額之基準計算。

董事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。

### 資本結構及外匯風險

於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，本公司之資本結構並無變動。本集團一般以權益持有人資金撥付其營運及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。董事認為，本集團之外匯風險甚微。

### 或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為授予若干全資附屬公司及一間聯營公司之一般銀行融資之部分擔保。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。

### 僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用7,318名全職僱員，其中6,309人為營業代理，其餘1,009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。

### 末期股息

董事建議就本年度派付末期股息每股普通股港幣0.438元(二零零八年：每股普通股港幣0.01元)。連同二零零九年十月十六日派發的中期股息每股普通股港幣0.176元及特別現金紅利每股普通股港幣0.200元，全年每股普通股將合共派發股息港幣0.814元(二零零八年：合共每股普通股港幣0.075元)。於二零一零年五月七日名列本公司股東名冊之股東將獲派付上述建議的末期股息，而末期股息將於二零一零年五月十三日或前後派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月四日(星期二)至二零一零年五月七日(星期五)(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。

為確定領取擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年五月三日(星期一)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

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內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」)所有守則條文之規定，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。

黃建業先生(「黃先生」)為本公司主席兼董事總經理，並為本集團之創辦人。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，亦負責領導管理層。

黃先生同時履行本公司行政總裁之職能。本公司之日常營運及管理工作由執行董事及本公司之高級管理層監控，而本集團各策略業務分部之高級行政人員則負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

董事會相信，在黃先生的領導下，現有架構有助維持強大穩固之領導及管理，集中權力讓本公司可迅速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發展。董事會亦認為，上述架構將不會削弱董事會與本公司高級管理層之間的權力及權限平衡。

## 董事進行證券交易的標準守則

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10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之標準寬鬆。

經作出特別垂詢後，全體董事確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定及本公司董事進行證券交易之操守守則。

## 購買、出售或贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零九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二零零九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，本集團截至二零零九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。

## 刊發全年業績及二零零九年年報

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二零零九年年報，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，二零一零年三月十八日

於本公告日期，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、孫德釗先生及王瑋麟先生。