

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)

截至二零一一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」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|------|---------------|---------------|
| 收益 | 3(a) | 3,397,723 | 3,736,952 |
| 其他收入 | 4 | 7,055 | 34,866 |
| 員工成本 | | (1,932,980) | (2,121,894) |
| 回贈 | | (365,474) | (243,809) |
| 廣告及宣傳開支 | | (115,905) | (119,063) |
| 辦公室及商舖物業經營租賃費用 | | (403,549) | (302,833) |
| 應收賬款減值 | | (100,433) | (68,521) |
| 折舊及攤銷成本 | | (48,129) | (34,806) |
| 其他經營成本 | | (254,991) | (222,099) |
| 經營溢利 | 5 | 183,317 | 658,793 |
| 融資收入 | 6 | 12,527 | 4,315 |
| 融資成本 | 6 | (229) | (476) |
| 應佔以下公司業績 | | | |
| 共同控制實體 | | 16,595 | 24,227 |
| 聯營公司 | | (153) | 308 |
| 除稅前溢利 | | 212,057 | 687,167 |
| 稅項 | 7 | (53,275) | (119,218) |
| 年度溢利 | | 158,782 | 567,949 |

* 僅供識別

綜合收益表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|----|----------------|----------------|
| 溢利可歸屬於： | | | |
| 權益持有人 | | 133,557 | 532,794 |
| 非控制性權益 | | 25,225 | 35,155 |
| | | <u>158,782</u> | <u>567,949</u> |
| 股息 | 8 | <u>220,565</u> | <u>426,427</u> |
| 每股盈利 | 9 | 港幣仙 | 港幣仙 |
| 基本 | | 18.49 | 73.57 |
| 攤薄 | | 18.49 | 73.57 |

綜合全面收入報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 年度溢利 | 158,782 | 567,949 |
| 其他全面收入 | | |
| 外幣換算差額 | 1,045 | 5,373 |
| 物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動 | - | 6,652 |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | (1,256) | (877) |
| | <u>(211)</u> | <u>11,148</u> |
| 年度全面收入總額 | <u>158,571</u> | <u>579,097</u> |
| 以下人士應佔年度全面收入總額： | | |
| 權益持有人 | 133,385 | 543,942 |
| 非控制性權益 | 25,186 | 35,155 |
| | <u>158,571</u> | <u>579,097</u> |

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 172,078 | 162,416 |
| 投資物業 | | 82,270 | 76,095 |
| 於共同控制實體之權益 | | 58,090 | 58,295 |
| 於聯營公司之權益 | | 17 | 1,270 |
| 可供出售金融資產 | | 15,179 | 13,927 |
| 遞延稅項資產 | | 13,793 | 19,141 |
| | | <u>341,427</u> | <u>331,144</u> |
| | | ----- | ----- |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 10 | 1,167,740 | 1,258,827 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | | 130 | 163 |
| 可收回稅項 | | 18,367 | - |
| 現金及銀行結餘 | | 1,249,009 | 1,601,926 |
| | | <u>2,435,246</u> | <u>2,860,916</u> |
| | | ----- | ----- |
| 總資產 | | <u>2,776,673</u> | <u>3,192,060</u> |
| | | ----- | ----- |
| 權益及負債 | | | |
| 權益持有人 | | | |
| 股本 | | 71,939 | 72,423 |
| 股份溢價 | | 224,354 | 247,484 |
| 儲備 | | 1,149,490 | 1,219,361 |
| 擬派股息 | | 59,584 | 232,333 |
| | | <u>1,505,367</u> | <u>1,771,601</u> |
| 非控制性權益 | | 135,826 | 110,476 |
| | | <u>1,641,193</u> | <u>1,882,077</u> |
| | | ----- | ----- |
| 權益總額 | | | |

綜合資產負債表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------|----|---------------|---------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 2,700 | 1,801 |
| | | ----- | ----- |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 11 | 1,120,980 | 1,256,857 |
| 銀行貸款 | | 11,800 | 12,663 |
| 應付聯營公司款項 | | - | 500 |
| 應付稅項 | | - | 38,162 |
| | | ----- | ----- |
| | | 1,132,780 | 1,308,182 |
| | | ----- | ----- |
| 總負債 | | 1,135,480 | 1,309,983 |
| | | ----- | ----- |
| 權益及負債總額 | | 2,776,673 | 3,192,060 |
| | | ----- | ----- |
| 流動資產淨值 | | 1,302,466 | 1,552,734 |
| | | ----- | ----- |
| 總資產減流動負債 | | 1,643,893 | 1,883,878 |
| | | ----- | ----- |

財務報表附註

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。

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按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值、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而作出修訂。

(b) 於二零一一年生效之準則、詮釋及修訂本

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| 香港會計準則第 24 號（經修訂） | 關連方披露 |
| 香港會計準則第 32 號（修訂本） | 供股分類 |
| 香港財務報告準則第 1 號（修訂本） | 香港財務報告準則第 7 號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號 | 最低資金要求之預付款項 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 19 號 | 以權益工具抵銷金融負債 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一零年香港財務報告準則之改進 |

採納上述經修訂準則及準則修訂本及詮釋並無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任何重大變動。

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一一年尚未生效之新訂準則及準則修訂本。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效

| | |
|--------------------|-------------|
| 香港財務報告準則第 7 號（修訂本） | 金融資產轉讓之披露 |
| 香港會計準則第 12 號（修訂本） | 遞延稅項：收回相關資產 |

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

| | |
|-------------------------|--------------|
| 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 19 號 (修訂本) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第 27 號 (二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第 28 號 (二零一一年經修訂) | 聯營公司及合營公司之投資 |
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第 11 號 | 聯合安排 |
| 香港財務報告準則第 12 號 | 於其他實體權益之披露 |
| 香港財務報告準則第 13 號 | 公平值計量 |

本集團正評估此等新訂或經修訂準則及準則修訂本之影響。採納此等新訂或經修訂準則及準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，惟採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 除外，預期本集團將終止確認按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，而財務報表之呈報方式及披露資料亦有若干變動。

3. 收益及分部資料

(a) 收益

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 營業額 | | |
| 代理費用 | 3,335,071 | 3,683,019 |
| 投資物業租金 | 2,830 | 3,193 |
| 網上廣告 | 1,810 | 1,639 |
| 互聯網教育及相關服務 | 20,338 | 26,682 |
| 移民顧問服務 | 36,856 | 21,349 |
| 其他服務 | 818 | 1,070 |
| | <u>3,397,723</u> | <u>3,736,952</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及移民顧問服務業務。

截至二零一一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 |
| 總收益 | 2,863,656 | 510,682 | 70,584 | 3,444,922 |
| 分部間收益 | (26,607) | (12,660) | (7,932) | (47,199) |
| 來自外部客戶收益 | 2,837,049 | 498,022 | 62,652 | 3,397,723 |
| 分部業績 | 161,363 | 99,373 | 39,632 | 300,368 |
| 應收賬款減值 | 72,322 | 28,111 | - | 100,433 |
| 折舊及攤銷成本 | 41,025 | 4,932 | 970 | 46,927 |
| 應佔以下公司業績 | | | | |
| — 共同控制實體 | - | - | 16,595 | 16,595 |
| — 聯營公司 | - | - | (153) | (153) |
| 投資物業之公平值收益 | - | - | 5,810 | 5,810 |
| 增添至非流動資產 | 55,764 | 5,845 | 402 | 62,011 |

截至二零一零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 |
| 總收益 | 3,159,618 | 584,200 | 63,466 | 3,807,284 |
| 分部間收益 | (40,204) | (20,595) | (9,533) | (70,332) |
| 來自外部客戶收益 | 3,119,414 | 563,605 | 53,933 | 3,736,952 |
| 分部業績 | 593,607 | 137,491 | 61,651 | 792,749 |
| 應收賬款減值 | 55,979 | 12,356 | 186 | 68,521 |
| 折舊及攤銷成本 | 30,431 | 2,242 | 936 | 33,609 |
| 應佔以下公司業績 | | | | |
| — 共同控制實體 | - | - | 24,227 | 24,227 |
| — 聯營公司 | - | - | 308 | 308 |
| 投資物業之公平值收益 | - | - | 18,529 | 18,529 |
| 持作出售資產之公平值收益 | - | - | 330 | 330 |
| 增添至非流動資產 | 48,324 | 2,290 | 98 | 50,712 |

執行董事根據各呈報分部之經營業績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虧損、可供出售金融資產之已變現收益、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而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃以與綜合收益表一致之方式計算。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 呈報分部之分部業績 | 300,368 | 792,749 |
| 企業開支 | (101,118) | (110,305) |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損 | (33) | (15) |
| 可供出售金融資產之已變現收益 | 542 | 899 |
| 融資收入 | 12,527 | 4,315 |
| 融資成本 | (229) | (476) |
| 除稅前溢利 | <u>212,057</u> | <u>687,167</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溢利或虧損之金融資產、可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額。

| | 於二零一一年十二月三十一日 | | | 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 | <u>1,221,611</u> | <u>566,007</u> | <u>184,793</u> | <u>1,972,411</u> |
| 分部資產包括： | | | | |
| 於共同控制實體之權益 | - | - | 58,090 | 58,090 |
| 於聯營公司之權益 | - | - | 17 | 17 |
| 分部負債 | <u>965,468</u> | <u>126,589</u> | <u>11,250</u> | <u>1,103,307</u> |

於二零一零年十二月三十一日
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 | 1,415,511 | 537,000 | 186,239 | 2,138,750 |
| 分部資產包括： | | | | |
| 於共同控制實體之權益 | - | - | 58,295 | 58,295 |
| 於聯營公司之權益 | - | - | 1,270 | 1,270 |
| 分部負債 | 1,044,160 | 177,867 | 20,094 | 1,242,121 |

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 分部資產 | 1,972,411 | 2,138,750 |
| 企業資產 | 775,160 | 1,020,079 |
| 遞延稅項資產 | 13,793 | 19,141 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | 130 | 163 |
| 可供出售金融資產 | 15,179 | 13,927 |
| 綜合資產負債表之總資產 | 2,776,673 | 3,192,060 |

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 分部負債 | 1,103,307 | 1,242,121 |
| 企業負債 | 29,473 | 66,061 |
| 遞延稅項負債 | 2,700 | 1,801 |
| 綜合資產負債表之總負債 | 1,135,480 | 1,309,983 |

4. 其他收入

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 投資物業之公平值收益 | 5,810 | 18,529 |
| 持作出售資產之公平值收益 | - | 330 |
| 出售附屬公司之收益 | 703 | 2,719 |
| 出售持作出售資產之收益 | - | 12,389 |
| 可供出售金融資產之已變現收益 | 542 | 899 |
| | <u>7,055</u> | <u>34,866</u> |

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 3,929 | 2,505 |
| 投資物業產生之直接經營開支： | | |
| －產生租金收入 | 264 | 407 |
| －並無產生租金收入 | 140 | 62 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損 | 33 | 15 |
| 核數師酬金 | 3,665 | 3,568 |
| | <u>3,665</u> | <u>3,568</u> |

6. 融資收入及成本

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 融資收入 | | |
| 銀行利息收入 | 12,527 | 4,315 |
| | <u>12,527</u> | <u>4,315</u> |
| 融資成本 | | |
| 銀行貸款及透支利息 | | |
| 須於五年內悉數償還 | (1) | (14) |
| 毋須於五年內悉數償還（附註） | (228) | (462) |
| | <u>(229)</u> | <u>(476)</u> |
| 融資收入淨額 | <u>12,298</u> | <u>3,839</u> |

附註：按還款期分類乃根據貸款協議所載之預訂還款日期計算，當中並無考慮任何須按要求償還條款之影響。

7. 稅項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------|---------------|----------------|
| 即期 | | |
| 香港利得稅 | 46,895 | 126,418 |
| 海外 | 133 | 202 |
| 遞延 | 6,247 | (7,402) |
| | <u>53,275</u> | <u>119,218</u> |

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5 % (二零一零年：16.5 %) 作出撥備。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適用之稅率計算。

8. 股息

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 已付中期股息，每股股份港幣 0.2233 元 (二零一零年：港幣 0.2680 元) | 160,981 | 194,094 |
| 擬派發之末期股息，無 (二零一零年：港幣 0.2028 元) | - | 146,874 |
| 擬派發之特別股息，每股股份港幣 0.0834 元 (二零一零年：無) | 59,584 | - |
| 已付「創業38周年」特別現金紅利，無 (二零一零年：港幣 0.118 元) | - | 85,459 |
| | <u>220,565</u> | <u>426,427</u> |

於二零一二年三月十六日舉行之董事會會議上，本公司董事（「董事」）建議派發特別股息每股股份港幣 0.0834 元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一二年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

9. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 權益持有人應佔溢利 | <u>133,557</u> | <u>532,794</u> |
| 計算基本每股盈利之股份數目(千股) | 722,321 | 724,231 |
| 轉換購股權之影響(千股) | - | - |
| 計算攤薄每股盈利之股份數目(千股) | <u>722,321</u> | <u>724,231</u> |
| 基本每股盈利(港幣仙) | 18.49 | 73.57 |
| 攤薄每股盈利(港幣仙) | <u>18.49</u> | <u>73.57</u> |

基本每股盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數計算。

攤薄每股盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整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)應可收購之股份數目而作出。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，故計算截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利時，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，並無提供一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據有關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|----------------|------------------|
| 尚未到期 | 793,157 | 893,616 |
| 少於 30 日 | 35,934 | 71,064 |
| 31 至 60 日 | 30,139 | 18,128 |
| 61 至 90 日 | 25,011 | 24,147 |
| 超過 90 日 | 23,826 | 51,775 |
| | <u>908,067</u> | <u>1,058,730</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 85,033,000 元（二零一零年：港幣 128,559,000 元），而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

回顧

集團錄得不俗的中期業績，但下半年樓市回落，令物業註冊量大幅下滑，由上半年 70,342 宗減至下半年 38,472 宗。為集團帶來嚴峻的挑戰。截至二零一一年十二月三十一日的年度內，集團年度溢利為港幣 158,782,000 元，較二零一零年倒退 72%。

二零一一年中港兩地樓市均受到政策及銀行收緊信貸影響，整個地產代理業的經營環境變得十分困難，但整體競爭環境仍有惡化。此外，商舖租金居高不下，同業競爭劇烈及最低工資都為成本架構帶來壓力。集團相信短期內經營環境仍須面對高成本的挑戰，不過集團對樓市長遠發展仍然保持樂觀，同時亦會找尋市場空間，提升集團盈利表現及市場份額。

二零一一年樓市表現受制於房屋政策

香港樓市二零一一年上半年表現大相逕庭，根據土地註冊處數據，二零一一年下半年物業交易註冊金額比對上半年大跌約 41.2%。反觀，集團期內生意額下調 25%，跌幅明顯較大市為少，數據顯示在這困難的經營環境下仍能跑贏大市。

去年下半年香港樓市急轉直下，與房屋政策、銀行按揭政策及股市大幅調整有莫大關係。政府在二零一零年第四季推出的額外印花稅措施於二零一一年漸見成效，導致物業成交量不斷下跌。再者，港幣貸存比例在去年反覆上升。市場資金收緊，令部分銀行增加按揭息率，以上種種因素亦是去年下半年樓市氣氛急轉的原因。另外，歐債危機持續令投資氣氛蒙上陰霾，令股票市場在去年第四季創出自二零零九年五月起計的新低，無疑令樓市雪上加霜。

樓市在重重打擊下，去年第四季的樓市表現強差人意，整體物業買賣註冊量跌至十二季新低。至於國內樓市於去年受宏調及限購令影響，集團國內業務亦受到衝擊，故其財務表現於二零一一年較對上一年為差。

行業出現飽和 營商環境困難

物業買賣成交減少，行業的競爭更趨劇烈，根據地產代理監管局數字，所有營業地點均需展示的營業詳情說明書於去年仍錄得近 9% 的升幅。但值得一提的是去年末季營業詳情說明書的增幅已收窄至 1.4%，並創出三季新低，顯示部分地產代理已難以維持經營。

此外，本地零售業表現暢旺，商舖租金居高不下，集團香港租金支出面對重大壓力，加上二零一一年五月份實施的最低工資亦令集團成本上漲。

國內市場方面，集團因應當地競爭環境及樓市狀況均有別於香港市場，故去年下半年便開始減少分行數目及深化專注策略。同時集團重組中國業務管理架構以強化中國業務的管理能力。

展望—審慎樂觀

集團對二零一二年物業市場表現維持審慎樂觀，雖然物業價格於去年五月創出高峰後回落至今年一月份，於二月份物業價格錄得輕微增長，但增長能否維持則視乎市場購買的力度。值得注意的是，環球經濟環境及金融市場料仍會波動。此外，政府政策加上收緊按揭等均遏抑市場。不過，董事局將採取正面態度去提升士氣、爭取市場發展空間及提高市場佔有率。

集團認為影響去年樓市的因素仍會持續衝擊今年樓市的表現，因此集團仍會穩中求進的態度，為成本作出適當的調整。當然，近期部分負面因素已改善，加上美國聯儲局已表示會延長低息政策至二零一四年底，對樓市發展亦有正面的幫助。再者，美國經濟有跡象改善及本地股票市場於本年至今顯著反彈。而政府於去年加快推售土地，有助鼓勵發展商積極推售新盤亦為集團帶來重要商機。集團即使認為代理業於短期仍要面對不少挑戰，但對樓市長線發展仍表樂觀。

樓市表現仍受房屋政策市影響

毫無疑問，香港經濟基調仍算相對穩固。去年第四季經季節性調整的臨時失業數字在外圍環境大幅波動下仍能輕微降至 3.3%。當然，本港經濟支柱之一之金融業不時傳出裁員消息，但估計不會對本港樓市構成嚴重影響。事實上，近年國內買家在香港物業市場的參與度日高，因此料可抵消部分來自金融業收縮對樓市帶來的影響。

然而，整體樓市交投量仍受制於環球經濟及股市表現，中國的樓市及經濟國策、香港的樓市及銀行政策。當然，值得欣慰的是政府於去年的施政報告及今年二月份的財政預算案均無再推出冷卻樓市措施。不過，額外印花稅實施及豪宅按揭收緊對物業交投量影響仍然存在，物業交易活動預期依然受到阻礙。此外，多個跡象顯示歐債危機仍會維持一段時間，亦會為樓市發展添上不明朗因素。國內方面，中央政府雖然已有措施放寬銀根，但樓房政策仍然沒有跡象會在短期內放鬆。

無懼挑戰 趁機向前

去年樓價表現如集團所料，先急升後橫行，樓價表現雖然大致平穩，但成交量急跌對集團及整體行業構成莫大的挑戰。然而，集團相信樓市基礎相當穩健基於以下多個因素：

- 香港市民的買樓負擔比率仍低大約四成的合理水平
- 用家支持反映樓市基礎穩固
- 來自本地及國內潛在買家對香港物業仍有一定需求
- 投資氣氛改善
- 借貸成本維持低水平
- 累積購買力釋放

然而，在政府政策影響下，於二零一二年樓市交投回復二零一零年般活躍的機會不會太大，故預料中小型代理行將面對重大困難，但大型代理行仍能找到市場機會。首先，集團相信發展商亦會因應政府保持相對進取的買地態度而增加土地儲備，以及加快推售新盤，對集團的新盤生意有正面影響。

此外，樓市成交維持淡靜一段時間後便累積一定購買力，而這批購買力當遇到正面消息便會被釋放。例如在農曆年春節過後，樓市交投量因有利好因素出現急速增加便是最佳例子。對於這種忽冷忽熱的市況，集團會盡量以彈性方法迎接商機，而所奉行的以多樣化行銷策略比較合適此種多變的市況。集團會在適當時候推行大型講座以賺取客戶支持，例如春節後舉辦的地產天王「2012樓市講座」便是最佳佐證。再者，集團剛推出換新裝的網站，在具成本效益的情況下，此舉有助強化市場地位。

提高市場定位

集團過去提倡的「先了解後投資」理念已得到越來越多市民認同，例如去年集團與香港公開大學合辦「美聯房地產專業培訓計劃」亦是集團延續多樣化營銷的重要一步。

集團相信香港樓市長遠發展穩健，但短期內仍受到政府政策及歐債問題所困擾，因此集團會時刻保持警覺，並以提升集團效率及市場佔有率為目標，努力提升集團在市場地位。

提昇士氣創佳績

另外，董事會欣然公布由二零一二年二月二十一日重新調任本人為美聯集團有限公司董事總經理，以加強公司行政管理。主席的職銜維持不變。董事會相信本人能帶領集團的專業團隊發揮所長，鞏固其領先市場地位，為股東締造更佳價值。

而去年美聯工商舖有限公司獲Forbes Asia頒發「Best Asia under A Billion」獎項，而其副主席黃子華先生亦獲委任為集團銷售總監。

集團向來重視團隊合作及採取以人為本策略，本人相信在不明朗的市場之中，團隊發揮是最重要的。事實上，於二零一一年下半年二手住宅買賣註冊量錄得十年來最大的半年跌幅。集團已強化管理團隊，以應付市場波動。透過建立「公平公正公開」的「有戰績有升職」企業文化及廣泛的內部溝通，員工士氣因而提升，並對員工生產能力帶來正面幫助。

鳴謝

最後，本人謹代表董事局感謝各位員工在二零一一年的努力，即使面對市場逆境仍積極迎戰，眾志成城，上下一心，為集團創造佳績。本人衷心感謝所有股東、客戶及市民過去一直以來的支持，特此致以謝意。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,249,009,000 元（二零一零年：港幣 1,601,926,000 元），而銀行貸款則為港幣 11,800,000 元（二零一零年：港幣 12,663,000 元）。本集團之銀行貸款由本集團所持分別港幣 26,339,000 元及港幣 840,000 元之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押（二零一零年：由本集團所持港幣 27,441,000 元之若干土地及樓宇作抵押），其償還期表列如下：

| 須於下列期間償還 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 一年內 | 871 | 853 |
| 一年後但兩年內 | 889 | 870 |
| 兩年後但五年內 | 2,775 | 2,716 |
| 五年後 | 7,265 | 8,224 |
| | <u>11,800</u> | <u>12,663</u> |

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

於二零一一年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣 166,433,000 元（二零一零年：港幣 188,156,000 元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計算。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乃按浮動利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 0.72%（二零一零年：0.67%）。資產負債比率乃按銀行貸款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為 2.1（二零一零年：2.2），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。

董事認為本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金需要。

資本結構及外匯風險

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣 37,000,000 元於聯交所購回 8,140,000 股股份，有關詳情於「購買、出售或贖回股份」一節闡述。本集團一般以權益持有人資金撥付其業務及投資活動所需。

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，本集團面對之外匯風險甚微。

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之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用 7,530 名全職僱員，其中 6,496 人為營業代理、492 人為辦公室後勤員工及 542 人為前線支援員工。

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、與溢利掛鈎之獎勵及購股權，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。

股息

董事建議就本年度派付特別股息每股普通股港幣 0.0834 元（二零一零年：末期股息每股普通股港幣 0.2028 元及「創業 38 周年」特別現金紅利每股普通股港幣 0.118 元）予於二零一二年六月一日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。連同中期股息，全年每股普通股將合共派發股息港幣 0.3067 元，全年合共港幣 220,565,000 元（二零一零年：合共每股普通股港幣 0.5888 元，全年合共港幣 426,427,000 元），即較去年減少約 48%。待股東於本公司二零一二年五月二十五日（星期五）之應屆股東周年大會（「股東周年大會」）批准後，特別股息將於二零一二年六月八日（星期五）或前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年五月二十三日（星期三）至二零一二年五月二十五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。於二零一二年五月二十二日（星期二）營業時間結束時名列股東名冊之股東將有權出席股東周年大會並於會上投票。所有股份過戶連同有關股票及過戶文件，必須於二零一二年五月二十二日（星期二）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。

擬派特別股息須待股東於股東周年大會上批准，方可作實。擬派特別股息之記錄日期為二零一二年六月一日（星期五）營業時間結束時。為釐定擬派特別股息之資格，本公司將於二零一二年六月一日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合領取擬派特別股息之資格，所有股份過戶連同有關股票及過戶文件，必須於二零一二年五月三十一日（星期四）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

本公司於截至二零一一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的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。

儘管企業管治守則之守則條文第 A.2.1 條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，董事會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。

董事會相信，在黃先生帶領下，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 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」）標準寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣 36,820,640 元於聯交所合共購回 8,140,000 股本公司每股面值港幣 0.10 元之普通股。購回該等普通股之詳情如下：

| 購回月份 | 購回之 普通股股數 | 每股購買價 | | 總代價 港幣 |
|----------|------------------|----------|----------|-------------------|
| | | 最高 港幣 | 最低 港幣 | |
| 二零一一年五月 | 2,918,000 | 5.44 | 5.14 | 15,494,140 |
| 二零一一年六月 | 396,000 | 5.21 | 4.30 | 1,955,840 |
| 二零一一年十二月 | 4,826,000 | 4.06 | 3.83 | 19,370,660 |
| 總計 | <u>8,140,000</u> | | | <u>36,820,640</u> |
| | | | 購回股份之總支出 | <u>141,042</u> |
| | | | | <u>36,961,682</u> |

於 8,140,000 股購回之普通股中，4,842,000 股股份已於年內被註銷，而餘下 3,298,000 股則於年結日後註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。於年結日後，本公司以總代價港幣 6,717,128 元按每股介乎港幣 4.00 元至港幣 4.09 元之價格於聯交所進一步購回 1,650,000 股本公司每股面值港幣 0.10 元之普通股。上述購回為董事會根據股東授權而進行，藉以提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文披露外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一一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，本集團截至二零一一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。

刊發全年業績及二零一一年年報

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)。本公司將於適當時間向股東寄發二零一一年年報，並將刊載於聯交所及本公司網站。

鳴謝

最後，董事會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。

承董事會命
美聯集團有限公司
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零一二年三月十六日

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、黃靜怡小姐、黃錦康先生、陳坤興先生、葉潔儀女士及張錦成先生；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。