

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核綜合全年業績，連同比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	3(a)	3,910,670	3,397,723
其他收入	4	23,407	7,055
員工成本		(2,141,857)	(1,932,980)
回贈		(431,228)	(365,474)
廣告及宣傳開支		(110,814)	(115,905)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(477,108)	(403,549)
應收賬款減值		(116,575)	(100,433)
折舊及攤銷成本		(48,010)	(48,129)
其他經營成本		(269,676)	(254,991)
經營溢利	5	338,809	183,317
融資收入	6	11,937	12,527
融資成本	6	(244)	(229)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		6,999	16,595
聯營公司		-	(153)
除稅前溢利		357,501	212,057
稅項	7	(59,779)	(52,932)
年度溢利		297,722	159,125

* 僅供識別

綜合收益表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
溢利可歸屬於：			
權益持有人		249,826	133,900
非控制性權益		47,896	25,225
		<u>297,722</u>	<u>159,125</u>
股息	8	<u>174,773</u>	<u>220,565</u>
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	9		
基本		34.89	18.54
攤薄		<u>34.82</u>	<u>18.54</u>

綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
年度溢利	297,722	159,125
其他全面收入		
外幣換算差額	1,123	1,045
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	1,408	-
可供出售金融資產之公平值變動	1,181	(1,256)
	3,712	(211)
年度全面收入總額（扣除稅項）	301,434	158,914
以下人士應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	253,543	133,728
非控制性權益	47,891	25,186
	301,434	158,914

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		179,070	172,078	162,416
投資物業		101,812	82,270	76,095
土地使用權		1,411	-	-
於共同控制實體之權益		53,589	58,090	58,295
於聯營公司之權益		-	17	1,270
可供出售金融資產		18,706	15,179	13,927
遞延稅項資產		21,471	13,793	19,384
		<u>376,059</u>	<u>341,427</u>	<u>331,387</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	10	1,822,655	1,167,740	1,258,827
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產		155	130	163
可收回稅項		-	18,367	-
現金及銀行結餘		1,289,966	1,249,009	1,601,926
		<u>3,112,776</u>	<u>2,435,246</u>	<u>2,860,916</u>
總資產		<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>	<u>3,192,303</u>

綜合資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
權益及負債				
權益持有人				
股本		71,805	71,939	72,423
股份溢價		223,505	224,354	247,484
儲備		1,243,437	1,151,301	1,220,829
擬派股息		71,805	59,584	232,333
		<u>1,610,552</u>	<u>1,507,178</u>	<u>1,773,069</u>
非控制性權益		<u>183,717</u>	<u>135,826</u>	<u>110,476</u>
權益總額		<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>	<u>1,883,545</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		2,417	889	576
流動負債				
應付賬款及其他應付款	11	1,658,555	1,120,980	1,256,857
銀行貸款		10,926	11,800	12,663
應付聯營公司款項		-	-	500
應付稅項		22,668	-	38,162
		<u>1,692,149</u>	<u>1,132,780</u>	<u>1,308,182</u>
總負債		<u>1,694,566</u>	<u>1,133,669</u>	<u>1,308,758</u>
權益及負債總額		<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>	<u>3,192,303</u>
流動資產淨值		<u>1,420,627</u>	<u>1,302,466</u>	<u>1,552,734</u>
總資產減流動負債		<u>1,796,686</u>	<u>1,643,893</u>	<u>1,884,121</u>

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，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 2505-8 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。

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」）所頒佈之香港財務報告準則（「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) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第 12 號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）

金融工具：金融資產轉讓之披露

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第 12 號「所得稅」，以加入按公平值入賬之投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第 12 號規定實體應視乎該實體是否預期透過使用或出售收回該項資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。此修改適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

2 編製基準 (續)

(b) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本 (續)

本集團於二零一二年一月一日持有按公平值入賬之投資物業為港幣 82,270,000 元。本集團於二零一二年一月一日起之財政期間已採納香港會計準則第 12 號之修訂本，根據假設投資物業可全數通過出售之方式收回所引致之稅務結果，而重新計量有關投資物業之遞延稅項，並已追溯應用該修訂本。二零一一年之比較數字已重列以反映會計政策之變動，並概述如下：

對綜合資產負債表之影響

	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 一月一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	(3,183)	(1,811)	(1,468)
保留盈利增加	3,183	1,811	1,468

對綜合收益表之影響

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
遞延稅項支出減少	(1,372)	(343)
權益持有人應佔溢利增加	1,372	343
每股基本盈利增加	0.192 港仙	0.047 港仙
每股攤薄盈利增加	0.191 港仙	0.047 港仙

概無任何其他於二零一二年生效之經修訂準則及詮釋預期會對本集團之財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策有任何重大變動。

2 編製基準（續）

(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二零一二年尚未生效之新訂準則及準則修訂本。

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 19 號（二零一一年經修訂）	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 1 號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露 - 金融資產 及金融負債之抵銷
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
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、聯合安排及 於其他實體權益之披露： 過渡性指引
年度改進項目	二零零九至二零一一年周期 之年度改進

於截至二零一四年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融工具：呈報 - 金融資產 及金融負債之抵銷
-------------------	----------------------------

於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則 第 9 號（修訂本）	強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第 9 號	金融工具

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。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,860,234	3,335,071
投資物業租金	3,149	2,830
網上廣告	1,698	1,810
互聯網教育及相關服務	17,332	20,338
移民顧問服務	26,062	36,856
其他服務	2,195	818
	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</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。

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零一二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	3,120,953	850,255	58,368	4,029,576
分部間收益	(68,661)	(42,313)	(7,932)	(118,906)
來自外部客戶收益	3,052,292	807,942	50,436	3,910,670
分部業績	211,405	183,385	35,167	429,957
應收賬款減值	69,659	46,916	-	116,575
折舊及攤銷成本	41,591	4,803	419	46,813
應佔共同控制實體業績	-	-	6,999	6,999
投資物業之公平值收益	-	-	19,247	19,247
增添至非流動資產	51,624	7,918	1,134	60,676

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	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	工商物業及	其他	合計
	港幣千元	商舖	港幣千元	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

執行董事按各呈報分部之經營業績，以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收益／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。

分部間收益乃按照參考市場慣例之條款進行交易而產生。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。

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	429,957	300,368
企業開支	(86,111)	(101,118)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收 益／(虧損)	25	(33)
可供出售金融資產之已變現收益	1,937	542
融資收入	11,937	12,527
融資成本	(244)	(229)
綜合收益表之除稅前溢利	<u>357,501</u>	<u>212,057</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。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額：

	於二零一二年十二月三十一日			
	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>1,553,034</u>	<u>971,189</u>	<u>223,870</u>	<u>2,748,093</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,589</u>	<u>53,589</u>
分部負債	<u>1,222,010</u>	<u>378,686</u>	<u>22,270</u>	<u>1,622,966</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零一一年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	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>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分部資產	2,748,093	1,972,411
企業資產	700,410	775,160
遞延稅項資產	21,471	13,793
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	155	130
可供出售金融資產	18,706	15,179
綜合資產負債表之總資產	<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分部負債	1,622,966	1,103,307
企業負債	69,183	29,473
遞延稅項負債	2,417	889
綜合資產負債表之總負債	<u>1,694,566</u>	<u>1,133,669</u>

4 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業之公平值收益	19,247	5,810
出售附屬公司之收益	-	703
可供出售金融資產之已變現收益	1,937	542
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益	25	-
其他	2,198	-
	<u>23,407</u>	<u>7,055</u>

5 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	4,564	3,929
投資物業產生之直接經營開支：		
－產生租金收入	281	264
－並無產生租金收入	130	140
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	-	33
核數師酬金	4,124	3,665
	<u>4,124</u>	<u>3,665</u>

6 融資收入及成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	11,937	12,527
	-----	-----
融資成本		
銀行貸款、透支及其他利息		
須於五年內悉數償還	(20)	(1)
毋須於五年內悉數償還 (附註)	(224)	(228)
	-----	-----
	(244)	(229)
	-----	-----
融資收入淨額	11,693	12,298
	=====	=====

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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
即期		
香港利得稅	65,178	46,895
海外	751	133
遞延	(6,150)	5,904
	-----	-----
	59,779	52,932
	=====	=====

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一一年：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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已付中期股息，每股股份港幣 0.1434 元 (二零一一年：港幣 0.2233 元)	102,968	160,981
擬派發之末期股息，每股股份港幣 0.10 元 (二零一一年：無)	71,805	-
擬派發之特別股息，無 (二零一一年：每股股份港幣 0.0834 元)	-	59,584
	<u>174,773</u>	<u>220,565</u>

於二零一三年三月十五日舉行之董事會會議上，本公司董事（「董事」）建議派發末期股息每股股份港幣 0.10 元。此項擬派末期股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一三年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
權益持有人應佔溢利	<u>249,826</u>	<u>133,900</u>
計算每股基本盈利之股份數目 (千股)	716,137	722,321
轉換購股權之影響 (千股)	1,394	-
計算每股攤薄盈利之股份數目 (千股)	<u>717,531</u>	<u>722,321</u>
每股基本盈利 (港仙)	<u>34.89</u>	<u>18.54</u>
每股攤薄盈利 (港仙)	<u>34.82</u>	<u>18.54</u>

9 每股盈利（續）

每股基本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。

每股攤薄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十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
尚未到期	1,337,933	793,157
少於 30 日	100,082	35,934
31 至 60 日	33,581	30,139
61 至 90 日	23,840	25,011
超過 90 日	34,286	23,826
	<u>1,529,722</u>	<u>908,067</u>

11 應付賬款及其他應付款

應付賬款及應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此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 194,320,000 元（二零一一年：港幣 85,033,000 元），而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日為止，本集團二零一二年度營業額為港幣 3,910,670,000 元，較二零一一年上升 15%，而可歸屬於權益持有人之年度溢利則上升 87%至港幣 249,826,000 元。本集團二零一二年度在樓市表現波動及成本上升的經營環境下仍能錄得溢利增長，實有賴本集團上下團結一致所達到的成果。

房地產政策影響樓市發展及本集團業績

二零一二年土地註冊處錄得的買賣合約登記數目及金額分別錄得 6%及 11%的按年增長，而期內本集團代理費用收入亦增長 16%，表現與大市相若。

於二零一二年，雖然樓市走勢波動，但物業交易錄得增長。舉例說，二零一二年一月及二月時，土地註冊處所錄得的買賣合約登記數目分別為約 4,490 宗及約 5,425 宗的低水平，但在隨後的三月及四月份所錄得的註冊量竟大幅上升至約 14,306 宗及約 10,728 宗。

事實上，自二零一零年底政府推出額外印花稅以來，住宅交投活動已受到一定程度的影響，而二零一二年十月份政府推出買家印花稅及加強版額外印花稅後，住宅成交量影響更為明顯。去年整體住宅市場交投表現相對淡靜，豪宅銷售表現亦不見理想，而自額外印花稅生效以來，非住宅（工商物業及商舖物業）（「非住宅」）物業表現相對住宅業市場明顯較佳。根據土地註冊處數字反映，二零一二年度非住宅物業買賣合約登記金額為有紀錄以來新高，而二零一二年度住宅物業合約登記金額較二零一一年比較只有輕微升幅。

本集團的業績亦大致反映以上的市場現象，而本公司之上市附屬公司美聯工商舖有限公司（本公司於其已發行股本中擁有約 70.8%權益）於二零一二年錄得破紀錄的溢利，其為本集團作出的溢利貢獻錄得大幅增長。

中國內地（「國內」）營運方面，在較早前調整策略後已漸現成績。本集團由二零一一年起，積極強化國內管理層，並且同時深化專注策略。本集團國內的資源投放在南中國，尤以深圳較多。自二零一一年下半年起，本集團已將國內的營運方針由收縮轉為擴充，以捕捉市場商機。

成本上升 競爭劇烈

雖然住宅物業買賣合約登記量走勢波動，但行業競爭環境反而越趨劇烈，反映行內分行數目的營業詳情說明書數目在上半年輕微下跌 0.6%後，下半年調頭回升約 3.8%，並創出歷史新高。而個人牌照數目於去年底亦錄得逾 36,000 個，同創歷史新高。雖然去年的個人牌照數目升幅是二零零七年以來最小，但在住宅成交量沒有太大升幅下，此已足令競爭環境變差。

在此競爭環境下，本集團一如既往以多樣化行銷策略攻佔市場，以提升佔有率。除了策略性開行外，本集團亦有舉辦多個主題式講座，如「賀回歸 15 周年系列」講座等，同時本集團在去年下半年亦以「邁向黃金 40 年」為主題，增強宣傳，藉以強化與客戶的關係。

此外，本集團仍然面對經營成本上升的壓力，去年租金支出升幅高達 18%，推高本集團的經營成本，蠶食本集團溢利。本集團於去年推行一系列優化管理措施，如推出全新佣金制度，以凝聚軍心，提升員工士氣，帶動本集團在行業困難的時刻仍創出佳績。

展望

本集團對二零一三年物業市場態度審慎。宏觀經濟方面，全球經濟呈現復甦跡象。美國經濟好轉，歐洲債務危機漸趨穩定，中國內地 GDP 增長數字於去年第四季度成功扭轉連續六季回落的情況，估計內地經濟亦會穩步向好發展。不過，現時全球經濟仍處復甦初期，整體復甦力度及其持續性仍不確定。

過去數年，環球量化寬鬆政策令到資金充裕的情況仍未有改變，對今年經濟仍將有支持作用。美國加息時間預期將在二零一四年或以後，故相信今年本港經濟仍然可受惠於低息環境這一利好因素。但隨著加息時間點逐步逼近，加上環球經濟復甦加快亦有可能改變息口走勢期望。如果市場對加息的憂慮趨增，可能為後市發展帶來一定阻力。

二零一三年經濟仍可望向好。在開放「個人遊」的內地城市數量未有增加情況下，新年春節期間訪港的內地旅客數量仍較上年同期增加 27%而創出歷史新高。內地旅客無疑將繼續推動本港零售及旅遊業，為本地經濟增長增添動力。而最近財政預算案中，政府提出海洋公園及迪士尼樂園擴建，相信有助鞏固本港旅遊業。此外，離岸人民幣業務及有利金融業發展的措施對香港經濟應有某程度上的幫助。

樓市波動性加大

政府干預樓市之政策越見頻密，而且力度漸見加大，料二零一三年樓市波動會比二零一二年更大。過去數年樓價持續攀升，政府增加行政措施遏抑樓市可以理解。而在壓抑需求政策影響下，二手成交量於短期內難以恢復至正常水平。較早前推出的徵收額外印花稅及買家印花稅措施，至今炒家及國內投資者在港置業需求已有大幅下跌跡象，而二零一三年二月調高的從價印花稅的稅率更有機會影響有實質居住需求的本地買家在港購置物業。

新盤市場方面，由於政府自兩年前已開始增加土地供應，而於二零一三年二月更取消勾地制度，未來新盤供應量可望穩步回升，市場預期可能出現一手市場搶二手市場客情況，但由於政府仍有可能繼續推出干預樓市措施的情況下，加上已有大型發展商調低售樓目標，發展商推盤的步伐有機會放緩。面對政策的不明朗因素，本集團預料今年樓價有機會出現半成至一成的價格波幅，亦可能有下調壓力。不過，香港樓市基礎仍然穩固，值得注意的是中港融合已踏入新階段，例如近年一些國內企業在港購買業務，並且有內地大型房地產公司在本港購入地皮及參與房地產發展，這新興趨勢亦有利香港經濟及樓市發展。

加強合作 捕捉商機

過去兩年本集團不斷檢討分行網絡，積極部署擴充，並因應本地非住宅物業市場成交活躍，於二零一二年加強本集團住宅部與非住宅部門合作，以擴大收入來源。去年住宅部參與的非住宅物業銷售項目有「地皇廣場」及「首都廣場」等，並取得不俗成果。雖然最新從價印花稅安排對非住宅物業市場構成一定影響，但在資金缺乏投資出路的情況下，非住宅物業市場對投資者仍有一定吸引力。二零一三年本集團將繼續發揮綜合平台優勢，穩中求進，提高市場佔有率。

四十周年 全新形象

適逢美聯物業成立四十周年，本集團今年以全新形象宣傳，推出全新的電視廣告備受大眾好評，並以鋪天蓋地式宣傳攻勢，透過建立美聯年輕、充滿活力及樂於助人的 **Super Agent** 形象，深化「快、準、懇、貼、專」的美聯精神，以獲得更多客戶的認同，藉此為本集團創造更多商機，提升市場佔有率。

無懼挑戰 積極向前

本集團旗下的美聯物業屹立香港物業代理業界近四十年，管理層經歷香港經濟及樓市起伏。政府調控、外圍經濟不穩，加上成本上升及競爭激烈，這些都是過往曾經應付過的難題，因此本人與董事局有信心能夠與本集團近萬名的員工克服當前的挑戰，在控制成本及搶佔市場佔有率兩大方向上取得平衡，為股東增值。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 1,289,966,000 元（二零一一年：港幣 1,249,009,000 元），而銀行貸款則為港幣 10,926,000 元（二零一一年：港幣 11,800,000 元）。本集團之銀行貸款由本集團所持分別為港幣 25,607,000 元（二零一一年：港幣 26,339,000 元）及港幣 1,070,000 元（二零一一年：港幣 840,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	893	871
一年後但兩年內	910	889
兩年後但五年內	2,838	2,775
五年後	6,285	7,265
	<hr/>	<hr/>
	10,926	11,800

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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣 184,221,000 元（二零一一年：港幣 166,433,000 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按浮動利率計息。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 0.61%（二零一一年：0.72%）。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 1.8（二零一一年：2.1），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所需。

資本結構及外匯風險

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣 6,700,000 元於聯交所購回其 1,650,000 股股份，有關詳情於「購買、出售或贖回本公司上市證券」一節闡述。

於二零一二年七月及八月，購股權已獲行使以認購本公司 3,604,580 股普通股，累計總代價約為港幣 13,700,000 元。

除上述披露者外，於本年度，本公司之資本結構概無任何重大變動。本集團一般透過股東權益資金應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，作為授予若干本公司全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用 9,291 名全職僱員（二零一一年：7,530 名），其中 8,110 人為營業代理、561 人為辦公室後勤員工及 620 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及與溢利掛鈎之獎勵，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

董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣 0.10 元（二零一一年：特別股息每股普通股港幣 0.0834 元）予於二零一三年五月二十七日（星期一）名列本公司股東名冊內之股東。連同中期股息，全年每股普通股將派發合共股息港幣 0.2434 元，全年合共港幣 174,773,000 元（二零一一年：每股普通股港幣 0.3067 元，全年合共港幣 220,565,000 元），即較去年減少約 21%。待股東於本公司於二零一三年五月十六日（星期四）將舉行之應屆股東周年大會（「股東周年大會」）批准後，末期股息將於二零一三年五月三十一日（星期五）或前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年五月十三日（星期一）至二零一三年五月十六日（星期四）（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。為確保符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零一三年五月十日（星期五）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，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一三年五月二十七日（星期一）營業時間結束時。為釐定享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零一三年五月二十七日（星期一）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。為符合領取擬派末期股息之資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零一三年五月二十四日（星期五）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，以辦理登記手續。

企業管治

本公司於截至二零一二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」）附錄十四載列之企業管治常規守則（生效至二零一二年三月三十一日止）以及企業管治守則及企業管治報告（自二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」），所有適用守則條文之規定，惟下列偏離情況除外：

1. 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 條之要求予以區分。自二零一二年十一月二十三日起，繼黃建業先生（「黃先生」）被調任為本公司主席及委任黃子華先生（「黃子華先生」）為本公司董事總經理後，本公司之主席及董事總經理之角色已獲區分。

黃先生為本公司主席，亦為本集團之創辦人。黃先生監督本集團之整體企業發展方向及企業策略，以及帶領管理層。

黃子華先生為本公司董事總經理，而黃靜怡小姐則為本公司副董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，負責策劃企業及業務策略與發展，並實施該等策略及政策以達致本集團整體目標。董事總經理須直接向董事會報告。本集團各策略業務單元之高級行政人員負責執行及監督各業務單元之業務營運。

2. 獨立非執行董事兼審核委員會主席顧福身先生由於須處理其他事務，故未能按照企業管治守則之守則條文第A.6.7及第E.1.2條之規定出席於二零一二年五月二十五日舉行之本公司股東周年大會。

董事進行證券交易之行爲守則

本公司已採納本身有關董事進行證券交易之行爲守則，其標準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」）所訂的寬鬆。

經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行爲守則所訂的標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣6,700,000元於聯交所合共購回1,650,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。購回之詳情如下：

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	
二零一二年一月	1,650,000	4.09	4.00	6,684,340
		購回股份之總支出		32,788
				<u>6,717,128</u>

所有購回之普通股股份已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內被註銷。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。上述購回爲董事會根據股東授權而進行，藉以提高本公司之每股資產淨值及每股盈利，有利於整體股東。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、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二零一二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同意，本集團截至二零一二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。

刊發全年業績及二零一二年年報

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)。二零一二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

最後，董事會謹藉此機會向本公司股東及客戶一直以來的鼎力支持，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
黃建業
主席

香港，二零一三年三月十五日

於本公告日期，董事會由十一名董事組成，包括七名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、黃靜怡小姐、黃子華先生、陳坤興先生、葉潔儀女士及張錦成先生；及四名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生、王瑋麟先生及陳念良先生。