

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績

美聯集團有限公司(「美聯」或「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」)截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	3(a)	3,736,952	3,404,856
其他收入	4	34,866	27,846
員工成本		(2,121,894)	(1,766,467)
回贈		(243,809)	(182,422)
廣告及宣傳開支		(119,063)	(81,119)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(302,833)	(251,792)
應收賬款減值		(68,521)	(78,721)
折舊及攤銷成本		(34,806)	(33,315)
其他經營成本		(222,099)	(226,570)
經營溢利	5	658,793	812,296
融資收入	6	4,315	2,812
融資成本	6	(476)	(1,264)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		24,227	14,124
聯營公司		308	3,931
除稅前溢利		687,167	831,899
稅項	7	(119,218)	(118,176)
年度溢利		567,949	713,723
可歸屬於：			
權益持有人		532,794	691,237
非控制性權益		35,155	22,486
		567,949	713,723
股息	8	426,427	589,524
每股盈利	9	港幣仙	港幣仙
基本		73.57	95.44
攤薄		73.57	95.44

* 僅供識別

綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年度溢利	567,949	713,723
其他全面收入		
外幣換算差額	5,373	17
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	6,652	3,448
可供出售金融資產之公平值變動	(877)	1,320
	11,148	4,785
年度全面收入總額	579,097	718,508
應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	543,942	696,022
非控制性權益	35,155	22,486
	579,097	718,508

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		162,416	150,495	147,810
投資物業		76,095	54,870	71,400
土地使用權		-	23,426	23,824
於共同控制實體之權益		58,295	48,068	30,212
於聯營公司之權益		1,270	4,162	231
可供出售金融資產		13,927	11,851	11,949
遞延稅項資產		19,141	10,840	13,629
		<u>331,144</u>	<u>303,712</u>	<u>299,055</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	10	1,258,827	1,114,268	698,430
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產		163	174	5,278
應收聯營公司款項		-	-	9,720
可收回稅項		-	-	25,280
現金及銀行結餘		1,601,926	1,477,419	941,977
		<u>2,860,916</u>	<u>2,591,861</u>	<u>1,680,685</u>
持作出售資產		-	13,000	27,137
		<u>2,860,916</u>	<u>2,604,861</u>	<u>1,707,822</u>
總資產		<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>
權益及負債				
權益持有人				
股本		72,423	72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484	247,484
儲備		1,219,361	1,101,846	995,348
擬派股息		232,333	317,213	7,242
		<u>1,771,601</u>	<u>1,738,966</u>	<u>1,322,497</u>
非控制性權益		<u>110,476</u>	<u>75,321</u>	<u>52,835</u>
權益總額		<u>1,882,077</u>	<u>1,814,287</u>	<u>1,375,332</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		1,801	967	1,471
流動負債				
應付賬款及其他應付款	11	1,256,857	1,008,259	602,510
銀行貸款		12,663	22,493	18,678
持作出售資產之相關負債		-	-	8,886
應付聯營公司款項		500	3,200	-
應付稅項		38,162	59,367	-
		<u>1,308,182</u>	<u>1,093,319</u>	<u>630,074</u>
總負債		<u>1,309,983</u>	<u>1,094,286</u>	<u>631,545</u>
權益及負債總額		<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>
流動資產淨值		<u>1,552,734</u>	<u>1,511,542</u>	<u>1,077,748</u>
總資產減流動負債		<u>1,883,878</u>	<u>1,815,254</u>	<u>1,376,803</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，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2505-2508室。

本集團主要業務為於香港、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(「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) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本

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17號修訂本	租約
香港會計準則第18號修訂本	收益
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號修訂本	持作出售非流動資產及終止經營業務
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部
香港一詮釋第5號	財務報表呈報－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

除下述者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本及詮釋並無對本集團之財務報表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3號(經修訂)「業務合併」。此經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟當中有若干重大更改。例如，購買業務之所有付款必須按收購日期之公平值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值之比例計量。倘業務合併分階段完成，收購方應按取得控制權當日之公平值重新計量其過去所持有於被收購方之權益，並於收益表確認收益／虧損。所有與收購相關之成本必須支銷。除上述本集團會計政策之變動外，採納本經修訂準則對財務資料並無重大影響。

- (ii) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該修訂本規定，倘控制權不變，與非控制性權益進行之所有交易之影響必須在權益中呈列(「經濟實體模式」)。而此等交易將不再產生商譽或損益。當失去前附屬公司之控制權時，於該實體之任何餘下權益會按公平值重新計量，得出的損益將於收益表確認。除上述本集團會計政策之變動外，採納本修訂本對財務資料並無重大影響。
- (iii) 香港會計準則第17號修訂本「租約」。其刪除有關土地租約分類之特定指引，藉以消除租約分類一般指引之不一致情況。因此，土地租約應使用香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃，即以租約是否將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉讓至本集團之土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號修訂本已按照修訂本之生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據該等租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之租賃土地及土地使用權分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益之會計處理方法如下：

- (a) 倘物業權益乃持作自用，則土地權益會入賬列作物業、廠房及設備，並自土地權益可作擬定用途起以可使用年期及租期之較短者計算折舊；及
- (b) 倘物業權益乃持作賺取租金及／或資本增值，該土地權益會入賬列作投資物業，並以公平值列賬。

採納該項修訂本之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
租賃土地及土地使用權減少	(71,151)	(72,324)	(75,398)
物業、廠房及設備增加	71,151	72,324	75,398

- (iv) 於二零一零年十一月二十九日，香港會計師公會頒佈香港詮釋第5號—財務報表呈報—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類。該詮釋說明，貸款人可無須提出因而隨時要求償還之負債(凌駕性要求權利)，必須根據香港會計準則第1號分類為流動負債。於過往年度，本集團按借款到期日將借款分類。詮釋之影響為導致有關將借款分類為流動負債及非流動負債之會計政策出現變動，故本集團已將若干借款由非流動負債重新分類為流動負債。

採納此修訂本之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
銀行貸款減少—非流動負債	(11,810)	(20,578)	(16,956)
銀行貸款增加—流動負債	<u>11,810</u>	<u>20,578</u>	<u>16,956</u>

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納多項香港會計師公會已頒佈與本集團有關並於二零一一年一月一日或其後開始之本集團會計期間或較後期間強制實施之新訂或經修訂準則及現有準則之修訂本。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第12號所得稅(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修訂本之影響。採納此等新訂或經修訂準則及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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,683,019	3,347,722
投資物業租金	3,193	5,390
網上廣告	1,639	1,570
互聯網教育服務	26,682	20,963
其他服務	22,419	29,211
	<u>3,736,952</u>	<u>3,404,856</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。

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			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	
總收益	3,159,618	584,200	63,466	3,807,284
分部間收益	<u>(40,204)</u>	<u>(20,595)</u>	<u>(9,533)</u>	<u>(70,332)</u>
來自外部客戶收益	<u>3,119,414</u>	<u>563,605</u>	<u>53,933</u>	<u>3,736,952</u>
分部業績	<u>593,607</u>	<u>137,491</u>	<u>61,651</u>	<u>792,749</u>
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	<u>48,324</u>	<u>2,290</u>	<u>98</u>	<u>50,712</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度
物業代理業務

	工商物業			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	及商舖 港幣千元	其他 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>

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、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按照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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	792,749	934,771
企業開支	(110,305)	(111,143)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及 已變現(虧損)／收益淨額	(15)	6,723
可供出售金融資產之已變現收益	899	—
融資收入	4,315	2,812
融資成本	(476)	(1,264)
除稅前溢利	<u>687,167</u>	<u>831,899</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及負債之部分對賬。

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	<u>1,415,511</u>	<u>537,000</u>	<u>186,239</u>	<u>2,138,750</u>
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	<u>1,044,160</u>	<u>177,867</u>	<u>20,094</u>	<u>1,242,121</u>

二零零九年十二月三十一日

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>1,283,667</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	-	-	4,162	4,162
分部負債	<u>847,943</u>	<u>136,045</u>	<u>28,536</u>	<u>1,012,524</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部資產	2,138,750	1,864,673
企業資產	1,020,079	1,021,035
遞延稅項資產	19,141	10,840
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	163	174
可供出售金融資產	<u>13,927</u>	<u>11,851</u>
綜合資產負債表之總資產	<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部負債	1,242,121	1,012,524
企業負債	66,061	80,795
遞延稅項負債	1,801	967
綜合資產負債表之總負債	<u>1,309,983</u>	<u>1,094,286</u>

4. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市投資之股息收入	-	69
投資物業之公平值收益	18,529	11,680
持作出售資產之公平值收益	330	-
出售一間附屬公司之收益	2,719	-
出售投資物業之收益	-	3,014
出售持作出售資產之收益	12,389	6,360
可供出售金融資產之已變現收益	899	-
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>34,866</u>	<u>27,846</u>

5. 經營溢利

經營溢利經扣除以下各項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	2,505	3,384
投資物業產生之直接經營開支：		
- 產生租金收入	407	377
- 並無產生租金收入	62	26
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損淨額	<u>15</u>	<u>-</u>

6. 融資收入及成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	4,315	2,812
融資成本		
銀行貸款及透支利息(附註)		
須於五年內悉數償還	(14)	—
毋須於五年內悉數償還	(462)	(1,264)
	<u>(476)</u>	<u>(1,264)</u>
融資收入淨額	<u>3,839</u>	<u>1,548</u>

附註：按還款期分類乃根據貸款協議所載預訂還款日期作出，並無計入任何按要求償還條款之影響。

7. 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期		
香港利得稅	126,418	109,065
海外	202	6,826
遞延	<u>(7,402)</u>	<u>2,285</u>
	<u>119,218</u>	<u>118,176</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零九年：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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已付中期股息，每股股份港幣0.268元 (二零零九年：港幣0.176元)	194,094	127,465
已付中期特別現金紅利，無 (二零零九年：港幣0.20元)	—	144,846
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.2028元 (二零零九年：港幣0.438元)	146,874	317,213
擬派發之「創業38周年」特別現金紅利，每股股份港幣0.118元 (二零零九年：無)	<u>85,459</u>	<u>—</u>
	<u>426,427</u>	<u>589,524</u>

於二零一一年三月十七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0.2028元及「創業38周年」特別現金紅利每股股份港幣0.118元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一一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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	532,794	691,237
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	724,231	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)	724,231	724,231
基本每股盈利(港幣仙)	73.57	95.44
攤薄每股盈利(港幣仙)	73.57	95.44

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，故計算截至二零一零年及二零零九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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
尚未到期	893,616	807,730
少於30日	71,064	56,310
31至60日	18,128	34,176
61至90日	24,147	22,904
超過90日	51,775	35,417
	1,058,730	956,537

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128,559,000元(二零零九年：港幣71,885,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

回顧

集團於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之收入為港幣3,736,952,000元，比去年增加10%，惟在中國業務受國內頻密的調控措施所影響及香港地產代理行業競爭激烈的情況下，集團盈利不及二零零九年，期內盈利下降20%至港幣567,949,000元。

多樣化行銷策略奏效

去年美聯物業在多個重要一手代理項目上戰績彪炳。包括連續第7年勇奪恒基金牌，並在天巒及YOHO MIDTOWN等大型新盤銷售中均獲得發展商嘉許為銷售量最高地產代理。集團紮根香港，與客戶已建立長久而良好的關係，去年美聯物業在不少二手屋苑市場亦取得出色表現。

承接二零零九年的氣勢，二零一零年集團的彈性廣告策略十分奏效。事實上，集團宣傳推廣計劃已趨向多元化，除一般電視及報章形象廣告、大型樓市講座外，美聯物業更獨家冠名贊助電視廣播有限公司全新一輯「更上一層樓」節目，而「美聯集團盃賽馬日」更成為名人雲集的地產界盛會。

集團品牌影響力不斷壯大，帶動市場成交亦屢創佳績。去年美聯物業及美聯工商舖合作促成多幢全幢商廈成交，其中蘇杭街69號及尖沙咀漢口道14至16號分別以高達港幣6.5億元及港幣13.8億元成交，這反映集團成員除在住宅市場擁有強勢外，亦於工商舖市場具有穩固地位。

行業競爭趨爭激烈

本集團的收入上升，反映集團在本地市場地位穩固，即使面對日益激烈的行業競爭，仍全面發揮優勢。毫無疑問，二零一零年樓市表現較二零零九年為佳。然而，整體經營環境亦因此變得更具挑戰性。首先，二零一零年樓市在政府政策影響下「時旺時靜」，增加了日常營運難度。更重要的是，二零一零年中小型物業代理公司大幅擴張。根據地產代理監管局數據，二零一零年內全港地產代理商舖數目增加941間至5,601間，增幅達2成，持牌人數目亦增加21%至31,306人。

雖然中小型代理行轉趨活躍，但集團仍具有品牌優勢。事實上，集團的市場地位在過去10多年不斷壯大，無懼市場挑戰。香港樓市的歷史高峰出現在一九九七年，物業市場註冊成交總額高達港幣8,680億元，當年集團營業額約為港幣17.7億元，反觀二零一零年物業市場註冊成交總額雖然錄得約港幣6,894.8億元，較一九九七年大幅為低，可是二零一零年集團收入則較一九九七年時高出約111%，數據反映集團的競爭地位在過去10多年有很大的提升。

加強營運效率

面對香港市場行業競爭，集團數年前已成立主席辦公室以強化管理及成立中央專業部門(Central Professional Unit)以提升員工服務質素及專業水平。集團成員去年亦加緊擴充分行網絡及增加人手，令分行數目及人均有增加，以應付生意增長。同時，黃建業先生(「黃先生」)，本公司主席兼董事總經理，亦定期與高層及前線員工舉行策略會議，以制定生意策略。例如，於集團活動「Magic Dinner」中，黃先生帶領管理層嘉許各業績出眾精英，提升員工士氣。內地市場方面，受到宏觀調控所影響，內地去年業務表現明顯不及二零零九年。鑑於內地市場潛力龐大，集團在去年第四季加強內地業務管理層陣容。首先，執行董事葉潔儀女士職能擴大至兼顧內地後勤營運，另外，集團顧問張錦成先生專注負責國內業務，是次人事安排可望強化中國部管理團隊。

展望

香港經濟受惠全球經濟復甦而表現強勁，二零一零年本地生產總值實際增幅高見6.8%，失業率亦自金融海嘯後逐漸回落。集團預料今年內地及亞洲區經濟仍能保持去年良好勢頭，繼續有利香港，故若本地息口持續低企的話，仍會有利物業市場發展。

環球市場存在不少變數，首先，按息亦有上升壓力，加上政府表明必要時會再度推出樓市措施，以及行內競爭日趨激烈，均為前景添上不明朗因素。不過，集團經歷多個樓市循環期，管理層對物業市道及政經局勢有一定程度的掌握。黃先生相信在管理層及員工的共同努力下，集團將以充沛的力量及彈性的部署，在二零一一年進一步強化集團在行內的領導地位。

政策主導樓市方向

香港樓市自二零零三年中見底回升，樓價至今升幅已達200%。理論上，在經濟持續向好及低息環境下，支持樓市的力量甚強。而為避免樓市過熱，政府自二零零九年第四季便關注樓市，並且不斷推出措施。雖然去年樓價仍然維持上升，但升幅已不及二零零九年，政府不斷對樓市出招亦令到成交波動性大增。去年樓市全年成交雖有增加，但交投量時上時落，令經營難度增加。

值得注意的是政府已多次表明穩定樓市的決心，出招的頻率已愈來愈密，力度亦愈來愈大。去年十一月推出的額外印花稅已有效控制短炒活動，令樓市步入用家主導市場。不過，用家支持，加上外來需求強勁的帶動下，料樓市會有支持。

而政府在剛公佈的財政預算案中，宣佈在二零一一年至二零一二年財政年度當中計劃大量增加土地供應，可建私人單位高達3萬至4萬個，再次反映政府穩定樓市的決心。現時，市場正開始出現「非理性亢奮」，故集團預計年內政府仍會監察市場並在必要時再推出房策措施，故集團管理層會時刻緊貼市況，並加強集團上下層及跨部門的溝通，以期望令到集團整體都能適應政策所帶來的波動。

外圍經濟前景審慎樂觀

集團認為中國及亞洲地區良好的經濟勢頭可望在二零一一年得到延續。事實上，內地經濟強勁，二零一零年經濟增長高達10.3%。「十二五」規劃的實施，有利中國建立更強有力的經濟體系，而香港作為區內金融中心必定能夠因而受惠。不過，歐美經濟復甦較為脆弱，歐洲債務問題仍未明朗，美國失業率雖稍為回落但仍高企，而近期油價亦因此非及中東政局動盪而急升。因此，作為開放型經濟的香港在二零一一年會受到考驗。

此外，美國量化寬鬆政策令全球資金氾濫，亞洲區通脹風險正在增加，為防止泡沫形成，不少亞洲國家已推出政策遏抑炒風。內地推出限購令及加息目的就是避免樓市過熱，雖然長遠對地產行業有利，但短期集團於內地的營運難免會受到影響。

翼馬高飛 行業領袖

香港物業潛在需求強勁，但同時政策已逐漸主導樓市，住宅交投趨向波動。再者，歐美經濟復甦步伐緩慢及中東地緣政治都會為香港經濟及樓市帶來變數。此外，最低工資立法亦會對營運產生影響。雖然樓市可預測性因而逐漸減低，但集團必定會一如既往，以多樣化行銷策略，以多變、具彈性及快速的方法回應市場變化及行業競爭，如去年第四季因應市場競爭環境激烈而調整前線的佣金比率，效果相當不俗，員工士氣進一步提高。

而集團一向注重品牌發展，年內亦取得成果，並且榮獲「2010 CEO非凡品牌大賞」。另外，集團「白馬傳奇」系列廣告見證樓市盛衰，已廣為市場接受。在二零零三年樓市剛復甦的時候以「踱步草原」預示樓市轉活，二零零八年金融海嘯尚未來襲時便以「懸崖勒馬」的形態表達對樓市發展有所保留。二零零九年中已「加毛添翼」的白馬以「走出海嘯」寓意樓市已擺脫海嘯陰霾。去年「翼馬高飛」正好表達集團對二零一零年樓市信心十足。而「白馬傳奇」系列中，白馬的不同形態已深入人心，「高飛的白馬」也成為集團的永恒標誌。未來無論旺市、淡市，此「翼馬高飛」的形象都可為集團鞏固行內地位，在招聘人才及吸引客戶方面發揮強大的功效。

此外，集團成員在二零一零年已推出多項嶄新的地產訊息服務，其中包括iPhone及Android等智能手機應用程式，以迎合客戶的需求，進一步加強領導地位。在二零一一年集團仍會繼續研究突破，並加強打造流動資訊平台，以滿足市場變化及提升競爭優勢。

鳴謝

最後，董事會感謝各位員工二零一零年的努力。二零一零年樓市成交量雖有增長，但市場氣氛因政策干預已在年內多次逆轉，令經營相當困難，加上行業競爭愈趨激烈，令到集團上下都需要保持戰鬥狀態。而各同事仍能繼續緊守崗位，時刻保持鬥心，用熱誠與活力，以無限創意加上百分百的努力，為集團爭取佳績，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

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,601,926,000元(二零零九年：港幣1,477,419,000元)，銀行貸款則為港幣12,663,000元(二零零九年：港幣22,493,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣27,441,000元(二零零九年：由港幣46,637,000元之若干土地使用權、土地及樓宇作擔保)之若干土地及樓宇作擔保，其償還期表列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年內	853	1,915
一年後但兩年內	870	1,986
兩年後但五年內	2,716	6,405
五年後	8,224	12,187
	<u>12,663</u>	<u>22,493</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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣188,156,000元(二零零九年：港幣224,940,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團之銀行貸款則以港幣計算。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均按浮動利率計息。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.67%(二零零九年：1.24%)。資產負債比率乃根據本集團之銀行總貸款除權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率(按流動資產相對流動負債的比率計算)為2.2(二零零九年：2.4)，以反映財務資源充裕程度。

董事認為本公司具備充裕之財務資源，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

於截至二零一零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之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用7,747名全職僱員，其中6,677人為營業代理、567人為辦公室後勤員工及503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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權，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。

末期股息及「創業38周年」特別現金紅利

董事建議就本年度派付末期股息每股普通股港幣0.2028元(二零零九年：每股普通股港幣0.438元)及「創業38周年」特別現金紅利每股普通股港幣0.118元(二零零九年：無)予於二零一一年五月六日(星期五)營業時間結束時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0.5888元，全年合共港幣426,427,000元(二零零九年：合共每股普通股港幣0.814元，全年合共港幣589,524,000元)，即較去年減少約28%。待股東在本公司應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一一年五月十三日(星期五)或前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月四日(星期三)至二零一一年五月六日(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登記手續。

為符合領取擬派末期股息及「創業38周年」特別現金紅利之資格，所有股份過戶連同有關股票及過戶文件，必須於二零一一年五月三日(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。

企業管治

本公司於截至二零一零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。

儘管企業管治守則之守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁之角色須予區分，且不能由同一人擔當，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之權力及權限平衡。

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二零一零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

本公司或其任何附屬公司於截至二零一零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二零一零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，本集團截至二零一零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。

刊發全年業績及二零一零年年報

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二零一零年年報，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。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零一一年三月十七日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括六名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、黃錦康先生、黃靜怡小姐、陳坤興先生及葉潔儀女士；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。