

二零一二年三月十六日

致 貴報財經/地產版主管：

即時發佈

美聯集團有限公司(1200)二零一一年業績公佈

跨越困難營商環境 創出優於大市表現

收益達港幣約 33.98 億元 年度溢利達港幣約 1.59 億元

集團主席兼董事總經理黃建業：

樓市價升量跌 代理現淘汰戰

相信未來特首會採取承先啟後的樓市政策 樓市可穩定發展

美聯集團有限公司（「美聯集團」，股份代號：1200）今天公佈二零一一年全年業績表現，截至二零一一年十二月三十一日止：

- 年度收益錄得港幣約 33.98 億元(\$ 3,397,723,000)，較二零一零年下跌約 9.1%；
- 年度溢利錄得港幣約 1.59 億元(\$158,782,000)，較二零一零年下跌約 72%；
- 建議派發特別股息為每股普通股港幣 0.0834 元。

面對嚴峻環境 仍能保持優勢

美聯集團(1200)的二零一一年中期業績表現不俗，但下半年樓市整固，令物業註冊量大幅下跌，由 70,342 宗減至下半年 38,472 宗，為集團帶來嚴峻挑戰。截至二零一一年十二月三十一日止，集團收益為港幣約 33.98 億元，較二零一零年倒退 9.1%。事實上，去年本港樓市上、下半年表現大相逕庭，導致此情況出現與房策及銀行政策有相當大的關係。根據土地註冊處數據，二零一一年下半年物業註冊金額比對上半年下跌約 41.2%。反觀，集團期內生意額下調 25%，跌幅明顯較大市為少，數據顯示集團在這困難的經營環境下仍能跑贏大市。

美聯集團主席兼董事總經理黃建業表示，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，整個地產代理行業的經營環境變得十分困難。加上，商舖租金居高不下及最低工資實施都為營運成本帶來壓力。集團相信短期內經營環境仍須面對高成本的挑戰。

相信未來特首會維持清晰而穩定的房策

近日市場非常關注下任特首的房屋政策，黃建業相信未來特首會以維持本港經

濟穩步上揚為大原則，房策會承先啟後，維持清晰及穩定，平衡供應及需求的關係。黃氏亦補充，樓市迄今已調整了八個月，並由急升轉為平穩，料樓市未來會朝健康發展步伐。

負面因素暫緩 累積購買力借機釋放

展望整體環境，集團相信發展商亦會因應政府保持相對進取的賣地態度而積極增加土地儲備，以及加快推售新盤，對集團的一手樓盤生意上有正面推動。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，樓市交投量就因利好因素湧出而急速增加，樓市小陽春更可望持續至第二季。

樓市價升量跌

黃建業亦指出，預期2012年樓市「價升量跌」，全年樓價料有約5%的升幅。不過早前政府推出的大部份樓市政策，如額外印花稅及收緊按揭成數等措施仍然存在的情況之下，相信今年整體物業成交量將有所回落，估計全年約99,000宗左右，與去年相比下跌約9%。

中小型單位供應大量增加 有利基層置業

集團副主席兼副董事總經理黃靜怡表示，集團相信本港樓市基礎相當穩健。首先香港市民的買樓負擔比率仍低，大約四成的合理水平；其次，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；以及累積購買力釋放。綜合上述有利因素，集團相信本港樓市能夠健康發展。

此外，中下階層的置業問題方面，隨著政府銳意增加中小型單位的供應，推出為數不少的限呎限量住宅地皮，加上重建居屋及推出置安心計劃等，將為市場提供不少的中小型單位。預期此等措施的實施下，相信有利基層置業。

營商環境困難 行業出現飽和

市場逆轉令行業競爭趨於劇烈，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。但在去年末季，營業詳情說明書的增幅已收窄至1.4%，並錄得三季新低，顯示本港地產代理行業飽和情況已經開始出現。未來一年，樓市交投相信會較難回復二零一零年般活躍，故預料中小型代理行將面對重大困難，不過，政府於去年加快推售土地，有助鼓勵發展商積極推售新盤為集團帶來重要商機。集團即使認為代理業短期仍要面對不少挑戰，大型代理行仍具足夠條件突破市場，找到機會。

代理業「汰強留更強」

目前，本港地產代理業競爭轉趨激烈，整體物業交投量遠不足於滿足市場上的地產代理從業員，加上高租金、高人工令企業開銷大增，預計行業將展開「汰強留更強」的過程。由數據可見，截至今年2月底，本港地產代理從業員總數達34,669人，以首兩個月物業總註冊量9,915宗推算，平均每個代理每月處理的成交宗數僅0.14宗。

以人為本 齊心創富

集團向來重視團隊合作，在陰晴不定的營商環境下，黃靜怡相信團隊精神更形重要。因此，集團未來會繼續奉行「以人為本、齊心創富」的經營理念，建立「公平公正公開」的「有戰績有升職」企業文化，建立雙贏平台，發揮最大的營運效益。

重視人才 著重培訓

集團銷售總監黃子華表示，按「以人為本」的理念，人才培訓亦是集團相當注重的一環，尤其市場環境多變，提升員工專業質素及為人才提供一個豐盛的就業前景，均對增強集團在市場上的競爭力及盈利能力有正面的影響。再者，代理行業競爭越趨激烈，黃子華相信，這亦是大型代理行招攬市場精英加入的最好時機，並可為集團業務帶來新增長動力。

發稿： 美聯集團有限公司

查詢：

美聯集團銷售總監黃子華(Pierre Wong)

電話 9888 6998

美聯集團公關經理陳仕娜(Sara Chan)

電話：2844 8226/ 9472 4089

美聯工商舖業務拓展部周錦雯(Olive Chow)

電話：2995 6221/ 9470 9600

附件：美聯集團有限公司(1200)二零一一年業績綜合全面收益表