

# 美聯物業 (集團) 有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

#### 業務回顧及展望

#### 業務回顧



黃建業先生  
集團主席兼董事總經理

本集團在二零零一年的財政年度內，營業額為港幣916,446,000元，較去年上升17%。不過，因強積金帶來沉重經營負擔，加上九一一事件影響所及，利潤輕微下降，故經營溢利下跌24%至港幣62,465,000元。股東應佔溢利為港幣40,967,000元，跌幅23%。董事會建議派發末期股息每股港幣0.018元，連同中期股息，全年合共派息每股港幣0.023元。

二零零一年因十一度減息共4.375厘、港府停售居屋和減少賣地，令樓市氣氛有所改善，土地註冊處登記數量微升3%至88,190

宗，其中一、二手私人住宅分別錄得20,563及50,983宗，成交量為金融風暴後首度回升，但由於中小型單位交投比例增多，樓價回落，令整體物業成交金額下調13%至港幣1,928億元。本集團準確掌握市場脈搏，成功推出「供平過租」銷售策略及電視廣告宣傳，結果令本集團全年交投量激增26%至37,863宗，並奪得近八成一手樓盤最佳銷售表現殊榮。

鑒於去年本港經濟低迷，本集團致力穩守突擊，提高競爭能力，例如努力爭取更多物業招標和獨家代理，並進一步鞏固「豪宅天下」品牌，年內促成多宗大手成交。去年本集團於旗下分行陸續裝設處理樓盤資料的「美聯物業管理系統」(Midland Realty Management System)，每年可省回港幣7,000,000元經營開支，而且大大提升服務質素和競爭力。這嶄新系統更協助本集團榮獲國際性權威雜誌「CIO Asia」，評選為亞洲最佳資訊科技管理公司之一。



CIO亞洲最佳資訊  
科技管理公司證書

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

本集團國內業務發展迅速，表現令人滿意，以上海住宅部為例，去年囊括七成優質外銷樓盤的獨家代理權，成績斐然，深得發展商和客戶信賴。

儘管物業市場環境欠佳，但物業按揭轉介業務卻取得驕人成績，經絡集團（香港）有限公司（「經絡集團」）全年促成按揭貸款交易金額逾港幣113億元，穩佔市場首位，遠遠拋離其他競爭對手，不單為經絡集團帶來可觀收入，更成功與近五十間中小型地產代理行達成合作協議，為未來地產代理轉介業務發展奠定良好基礎。

### 展望－背靠中國 多元發展

現時困擾樓市的，主要是經濟問題。事實上，裁員減薪成風，的確影響市民的置業意欲。雖然如此，政府的施政和財政預算案所刻畫的經濟藍圖令人樂觀，其致力將房屋政策撥亂反正，例如停售居屋和減少賣地等政策，均能刺激物業交投回升。另預期在美國經濟逐步轉好、中國入世令國內商業機會大增及低利率帶動下，樓市長線仍將穩步健康地發展。



香港置業（集團旗下公司）榮獲  
「二零零一年恒基金牌」，成為全行唯一  
「三連冠」地產代理商。

本集團的發展策略是植根香港，鞏固本地業務，並大力拓展內地市場。此外，本集團將以美聯數碼網有限公司作為旗艦公司，繼物業按揭轉介取得成功後，發展其他更具協同效益的轉介業務，務求擴闊代理業務盈利基礎。

### 擴展國內業務 確立專業典範

過去十年，本集團成功將優質銷售服務及管理經驗流傳國內，業務發展已漸見成果。在穩健的業務基礎上，本集團會採取下列三大發展策略，捕捉中國入世、全球經濟一體化所帶來的重大商業機會：

- 一) 拓展版圖，令業務覆蓋面更廣闊；
- 二) 增聘人才，加強培訓，提升服務質素，確立行業的專業典範；及
- 三) 網絡化經營，以加速發展步伐和壯大企業規模。

# 美聯物業 (集團) 有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

#### 培訓人才 加強實力

二零零一年本集團共籌辦350項多元化專業培訓活動,8,000人次受惠。本集團一向以人為本,面對行業競爭趨白熱化,矢志秉承「培訓先驅」的精神,繼續致力培育人才,並不斷延攬資深代理,強化營業隊伍。

#### 控制成本 提升盈利

為保持競爭力,本集團於二零零二年已正式調低前線員工的一手盤拆佣比例。另前線主管於同年採用分紅制度,以加強資源運用及成本控制。此外,部門北移計劃正在審慎研究中,期望在不影響服務素質的原則下,降低經營成本。

#### 總結

由於本集團財政穩健、管理層架構和盈利水平穩定,深得股東和客戶支持,加上市場汰強留更強形勢有利生意歸邊,吸引代理精英加盟,故能繼續鞏固核心業務,並拓展多元化服務,董事會深信本集團已準備就緒,迎接經濟復甦所帶來的市場機會,並對業務表現進一步改善持樂觀態度。

#### 鳴謝

本集團取得理想成績,為樂觀的發展前景打下牢固根基,實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會就過去一年各股東、客戶所給予的鼎力支持,以及全體員工克盡己職和忠誠服務,致以衷心謝意。



共襄善舉,為善最樂。圖為集團管理層與新鴻基地產參加「生命熱線名人Walk」慈善步行時攝。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港,二零零二年三月十九日