



**美聯物業**  
MIDLAND REALTY

**美聯物業（集團）有限公司**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

**截至二零零二年六月三十日止六個月之中期業績**

**中期業績**

美聯物業（集團）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零一年同期之未經審核比較數字如下：

		未經審核	
		截至下列日期止六個月	截至下列日期止六個月
		二零零二年	二零零一年
		六月三十日	六月三十日
		港幣千元	港幣千元
	附註		
營業額	1	485,398	454,534
其他收益		6,634	18,669
其他收入		—	1,154
		<hr/>	<hr/>
		492,032	474,357
經營成本		(450,236)	(426,909)
重估投資物業產生之虧絀		(1,700)	(6,120)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利	2	40,096	41,328
融資成本		(3,908)	(6,967)
應佔共同控制實體溢利減虧損		2,289	1,597
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		38,477	35,958
稅項	3	(8,321)	(5,763)
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利		30,156	30,195
少數股東權益		(833)	(1,730)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利		29,323	28,465
		<hr/>	<hr/>
擬派發中期股息	4	3,018	2,979
		<hr/>	<hr/>
基本每股盈利	5	4.90港仙	4.78港仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	5	4.59港仙	4.42港仙
		<hr/>	<hr/>

附註：

## 1. 分部資料

本集團主要從事物業代理服務。

本集團於本期間按業務劃分之收入及業績分析如下：

	未經審核					合計 港幣千元
	截至二零二零年六月三十日止六個月					
	住宅 物業代理 港幣千元	工業 及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	
營業額						
外部銷售	441,857	43,541	—	—	—	485,398
其他收益						
外部銷售	—	—	1,410	2,413	—	3,823
分部之間銷售	—	—	6,120	2,064	(8,184)	—
分部收益	<u>441,857</u>	<u>43,541</u>	<u>7,530</u>	<u>4,477</u>	<u>(8,184)</u>	<u>489,221</u>
分部業績	<u>32,515</u>	<u>6,582</u>	<u>(744)</u>	<u>(2,202)</u>	<u>9,600</u>	45,751
未予分配成本						<u>(8,466)</u>
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						37,285
融資成本淨額						(1,097)
應佔共同控制實體溢利	20	—	—	2,269		<u>2,289</u>
除稅前溢利						<u>38,477</u>

未經審核  
截至二零零一年六月三十日止六個月

	工業		物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
	住宅 物業代理 港幣千元	及商業 物業代理 港幣千元				
營業額						
外部銷售	416,267	38,267	—	—	—	454,534
其他收益						
外部銷售	—	—	1,620	9,651	—	11,271
分部之間銷售	—	—	7,771	2,868	(10,639)	—
分部收益	<u>416,267</u>	<u>38,267</u>	<u>9,391</u>	<u>12,519</u>	<u>(10,639)</u>	<u>465,805</u>
分部業績	<u>25,307</u>	<u>3,067</u>	<u>359</u>	<u>3,353</u>	<u>9,180</u>	41,266
未予分配成本						<u>(7,336)</u>
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						33,930
融資成本淨額						431
應佔共同控制實體溢利減虧損	(11)	—	—	1,608		<u>1,597</u>
除稅前溢利						<u>35,958</u>

由於香港以外市場佔本集團之業務及運作不足10%，故並無呈列本集團按地區劃分之分部分析資料。

## 2. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至下列日期止六個月 二零零二年 六月三十日 港幣千元	截至下列日期止六個月 二零零一年 六月三十日 港幣千元
折舊	8,558	12,854
其他物業之減值	4,240	—
呆壞帳撥備	<u>14,938</u>	<u>10,598</u>

## 3. 稅項

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按16%（截至二零零一年六月三十日止六個月：16%）稅率提撥準備。

海外溢利之稅率乃按本期間之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。由於本集團按其經營業務國家之稅務法例計算，並無應課稅溢利，故並無作出二零零一年度之海外稅項準備。

在簡明綜合損益帳支銷之稅項如下：

	未經審核	
	截至下列日期止六個月 二零零二年 六月三十日 港幣千元	截至下列日期止六個月 二零零一年 六月三十日 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	7,900	6,200
海外稅項	46	—
過往年度超額撥備	—	(6)
遞延稅項	—	(575)
	<u>7,946</u>	<u>5,619</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>375</u>	<u>144</u>
	<u>8,321</u>	<u>5,763</u>

#### 4. 擬派發中期股息

未經審核	
截至下列日期止六個月	
二零零二年	二零零一年
六月三十日	六月三十日
港幣千元	港幣千元

擬派發中期股息每股普通股港幣0.005元  
(截至二零零一年六月三十日止六個月：  
港幣0.005元)(附註)

3,018

2,979

附註：於二零零二年九月十七日舉行之會議上，董事會宣派截至二零零二年十二月三十一日止年度之中期股息每股股份港幣0.005元。是項建議股息於該等簡明帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零二年十二月三十一日止年度之劃撥保留盈餘。

#### 5. 每股盈利

基本每股盈利乃按期內股東應佔溢利港幣29,323,000元(截至二零零一年六月三十日止六個月：港幣28,465,000元)及期內已發行普通股之加權平均數597,817,000股(截至二零零一年六月三十日止六個月：595,623,000股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整溢利港幣31,423,000元(截至二零零一年六月三十日止六個月：港幣30,229,000元)(假設所有已發行之可換股票據已於發行日期當日獲行使，並節省該等票據之應付利息)與684,843,000股(截至二零零一年六月三十日止六個月：683,448,000股)普通股計算，即期內已發行普通股之加權平均數再加上如所有已發行認股權證、購股權及可換股票據均已獲行使時視作無償以零代價發行之普通股之加權平均數87,026,000股(截至二零零一年六月三十日止六個月：87,825,000股)而計算。

## 業務回顧及展望

### 業績

本集團在二零零二年上半年度的財政年度內，營業額為港幣485,398,000元，較去年同期上升7%。本集團業績表現理想，營業額保持增長。取得如此佳績，有賴管理層緊握市場觸角，尋找業務發展空間。

香港經濟前景不明朗，失業情況嚴重，本集團上半年住宅物業成交量仍錄得輕微增幅，首次置業者成為推動樓市的主要動力。

政府調節的房屋政策有利樓市。去年9月，政府停售居屋9個月，並增加置業貸款名額，有助減少公營及私營房屋互相競爭及客源重疊的情況。另外，按揭利率下調至2.625厘的歷史低位，市民供樓負擔減輕。同時，私人物業樓價已處於不少市民可負擔水平，「供平過租」的效應漸漸顯現。

本集團於上半年淡市出擊，爭取更大市場佔有率，同期新增了10間分行至192間，為順應市場變化，本集團亦將部分分行搬往位置更佳、租金較廉的據點，並估計未來租金仍有輕微下調空間。

人力資源方面，上半年美聯物業集團員工數目增加了214人，本集團共提供2,796個就業機會，當中專注促銷一手物業的前線員工數目激增72%至470人。由於本集團網絡覆蓋廣泛，並深入滲透各區市場，美聯物業與發展商已逐漸建立更密切關係。今年上半年本集團便獲得不少一手物業的獨家代理權，例如將軍澳清水灣半島。

## 展望

### 本地業務

展望未來，董事會對本地物業市場抱著審慎樂觀的態度，毫無疑問，本地經濟前景仍受制於外圍經濟不穩、失業率高企、以及持續通縮等因素困擾。儘管面對不少困難，本集團經營成本已降低，而香港的經營成本亦較前下調，香港的經濟環境正在改善當中。

本集團相信下半年代理生意會逐漸歸邊，大型物業代理行的優勢將會更為突顯。事實上，本集團在爭取新盤獨家代理方面較一般中小型代理更具競爭力，而本集團將更專注在發展商新盤銷售的生意上。

對於本地樓市前景，本集團預期物業交投仍會保持暢旺。現時利率低企，私人住宅樓價較高峰期下調六成以上，供樓較租樓節省26%，有利樓市發展。政府糾正以往房屋政策的錯誤，以供少居屋供應來穩定樓市，令2002年可供發售的居屋數量僅得約2,450個，較去年大幅減少61%。

另外，居屋受歡迎程度大不如前，第二十四期甲居屋僅接獲5,117個申請，為居屋計劃推出二十四年來接獲最少申請的一次。至於同期在市場推售的私人住宅項目銷售反應理想，例如珀麗灣便吸引逾萬個認購申請，並在短時間內沽出2,500多個單位，反映私人住宅甚具競爭力。本集團估計，未來將有更多市民由公營房屋轉投私樓市場，今年全年住宅市場的表現會較去年佳，整體成交量亦會輕微增加。

### 中港連結 發揮優勢

雖然全球經濟環境嚴峻，中國仍有理想表現，本集團仍會擴充國內業務，增加市場佔有率。本集團正將香港工商業的客源，與內地物業市場的客源連結，務求帶來更大的生意商機。中國加入世貿組織，大城市寫字樓需求急劇增加，零售市道勢必受到帶動，預期不少香港公司會往內地發展，並尋找店舖或寫字樓，故本集團工商舖及中國部因應市場趨勢，強化人力資源及內部聯繫，協助本地公司引進內地發展。

## 美聯數碼網－繼續開源

本集團成立美聯數碼網有限公司（「美聯數碼網」）的主要目的是開拓與樓房有關的其他轉介業務，而上半年亦為本集團帶來盈利貢獻。至於美聯數碼網、美國運通銀行有限公司及長江實業（集團）有限公司各佔三分之一股權的經絡集團有限公司，已成為香港最大的按揭轉介服務公司。本集團仍會繼續積極開拓市場，讓業務多元化發展。

### 提升形象發展一手盤

本集團一向致力提升物業代理功能，積極拓展廣告及公關部門，配合各樓盤推廣，開拓一手獨家代理業務，以滿足市場需求。

## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金

於二零零二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣384,222,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣111,192,000元。本集團之銀行貸款均由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣270,304,000元及其償還期表列如下：

#### 須於下列期間償還

港幣千元

一年內	53,996
一年後但兩年內	17,534
兩年後但五年內	39,662

本公司具有本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，其按年息率6厘計息須於每期後支付，該可換股票據須於二零零二年六月三十日全數償還。本公司已於二零零二年七月二日全數（連利息）償還尚欠之本金額。

此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣72,300,000元。本集團之借貸全以港幣計價，故不會面對重大外匯波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零二年六月三十日，本集團之資產負債比率為21%。資產負債比率乃根據總銀行借款除以本集團股東資金之基準計算。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本公司之資本承擔及持續營運資金所需。

## 或然負債

本公司簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部份擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃之租金支付作出擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零零二年六月三十日，本集團共聘用2,796名全職僱員，其中2,480人為營業代理，其餘316人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內一般水平、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定花紅、溢利分享計劃及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利（包括董事及僱員）。此外，本集團並定期提供僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

## 中期股息

董事會議決宣派截至二零零二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.005元（截至二零零一年六月三十日止六個月：港幣0.005元）。中期股息將支付予二零零二年十月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。股息單將於二零零二年十月十一日或相近日子寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零二年十月四日（星期五）至二零零二年十月八日（星期二）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股東過戶登記手續。

為了符合領取二零零二年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零二年十月三日下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

有意行使本公司認股權證所賦予之認購權以符合領取二零零二年度中期股息資格之本公司認股權證登記持有人，必須填簽妥當認購表格，並將其連同有關之認股權證證書及所需認購款項於二零零二年十月三日下午四時正前按上述地址送抵本公司之認股權證過戶登記處。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零零二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



## 符合上市規則之最佳應用守則

本公司於截至二零零二年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則所載最佳應用守則之規定，惟非執行董事並非按照上市規則附錄14「最佳應用守則」第7段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司所有董事（董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，而彼等之委聘將於到期連任時予以考慮。董事會認為此舉符合最佳應用守則之宗旨。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層審核本集團所採納之會計原則及慣例，並討論內部控制及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期帳目。審核委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區燦耀先生及鍾金榮先生。

## 在聯交所網站刊登中期業績

上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定之所有資料將儘快在聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司之網站 [www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk) 刊登。

## 鳴謝

本集團取得理想業績，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。本人謹代表董事會感謝股東的鼎力支持，並對全體員工的不斷努力和忠誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零二年九月十七日

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」