



公司資料

董事

執行董事

黃建業先生 (主席兼董事總經理)
葉潔儀女士 (副主席)
張錦成先生 (副主席)
林鳳芳女士

獨立非執行董事

區燊耀先生
鍾金榮先生
簡松年先生
黎慶超先生

審核委員會

鍾金榮先生 (主席)
區燊耀先生

公司秘書

陳建柱先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

網址

www.midland.com.hk

香港之總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

道亨銀行有限公司
港基國際銀行有限公司
渣打銀行
香港上海滙豐銀行有限公司



美聯物業（集團）有限公司
2002年中期業績報告



同心同行三十年

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
中環
置地廣場
告羅士打大廈
20樓

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第1座2901室

主要股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited (前稱Butterfield Corporate
Services Limited)
Rosebank Centre
14 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記分處及
認股權證過戶登記處

雅柏勤證券登記有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心
5樓



美聯物業（集團）有限公司
2002年中期業績報告



同心同行三十年

財務摘要

	未經審核		增加百分比
	截至下列日期止六個月		
	二零零二年 六月三十日 港幣千元	二零零一年 六月三十日 港幣千元	
營業額	485,398	454,534	7%
股東應佔溢利	29,323	28,465	3%
基本每股盈利	4.90港仙	4.78港仙	3%



中期業績

美聯物業（集團）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈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中期報告及簡明帳目。本集團截至二零零二年六月三十日止六個月之綜合損益表、綜合現金流量表及綜合股東權益變動表，以及本集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表均為未經審核之簡明資料，彼等連同指定說明附註載列如下：

簡明綜合損益表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	附註	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	二零零一年 六月三十日 港幣千元
營業額	2	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	3	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	5	(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
擬派發中期股息	6	3,018	2,979
		<hr/>	<hr/>
基本每股盈利	7	4.90港仙	4.78港仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	7	4.59港仙	4.42港仙
		<hr/>	<hr/>



簡明綜合資產負債表

二零零二年六月三十日及二零零一年十二月三十一日結算

	附註	未經審核 二零零二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
固定資產	8	278,604	304,295
共同控制實體投資		13,142	11,292
		<u>291,746</u>	<u>315,587</u>
流動資產			
應收帳款	9	225,862	233,038
其他應收款、預付款項及按金		49,292	56,187
交易投資		9,780	13,213
銀行結餘及現金		384,222	334,084
		<u>669,156</u>	<u>636,522</u>
流動負債			
應付帳款	10	114,523	112,242
其他應付款及應計費用		62,172	63,275
短期銀行貸款		20,000	—
長期銀行貸款之即期部分—有抵押	11	23,594	28,191
可換股票據	13	70,000	70,000
遞延收入	13	30,443	—
應付稅項		11,819	7,382
銀行透支		10,402	5,758
		<u>342,953</u>	<u>286,848</u>
流動資產淨值		<u>326,203</u>	<u>349,674</u>
總資產減流動負債		<u>617,949</u>	<u>665,261</u>
資金來源：			
股本	12	60,368	59,569
儲備		478,158	448,528
擬派股息		3,018	10,722
股東資金		<u>541,544</u>	<u>518,819</u>
少數股東權益		19,082	18,248
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押	11	57,196	97,624
遞延收入	13	—	30,443
遞延稅項		127	127
		<u>617,949</u>	<u>665,261</u>



簡明綜合現金流量表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	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	二零零一年 六月三十日 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	59,688	5,905
投資業務之現金流入淨額	17,460	4,618
融資活動之現金流出淨額	(31,752)	(12,196)
現金及現金等價物之增加／(減少)	45,396	(1,673)
一月一日之現金及現金等價物	328,353	343,941
外幣匯率變動影響	98	—
六月三十日之現金及現金等價物	<u>373,847</u>	<u>342,268</u>
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	384,222	347,949
銀行透支	(10,402)	(5,709)
交易投資－上市股本證券	27	28
	<u>373,847</u>	<u>342,268</u>



簡明綜合股東權益變動表
截至二零零二年六月三十日止六個月

未經審核
截至二零零二年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於綜合帳		其他物業		匯兌差額 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
				目時產生 港幣千元	認股權證 港幣千元	重估 港幣千元	重估 港幣千元			
於二零零二年 一月一日	59,569	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	406,569	518,819	
未於綜合損益表確認之 收益或虧損淨額										
— 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	129	—	129	
行使認股權證	799	4,871	—	—	(1,675)	—	—	—	3,995	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	29,323	29,323	
已付二零零一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(10,722)	(10,722)	
於二零零二年六月三十日	<u>60,368</u>	<u>71,779</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>20,149</u>	<u>220</u>	<u>(454)</u>	<u>425,170</u>	<u>541,544</u>	

未經審核
截至二零零一年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於綜合帳		其他物業		匯兌差額 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
				目時產生 港幣千元	認股權證 港幣千元	重估 港幣千元	重估 港幣千元			
於二零零一年 一月一日	59,519	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	380,495	492,358	
行使購股權	60	366	—	—	—	—	—	—	426	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	28,465	28,465	
已付二零零零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)	
於二零零一年六月三十日	<u>59,579</u>	<u>66,947</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>397,056</u>	<u>509,345</u>	



簡明中期帳目附註

1. 編製基準及會計政策

此等未經審核綜合簡明中期帳目乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定而編製，並符合香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄16之披露規定。

簡明中期帳目應與二零零一年度財務報表一併閱讀。

在編製此等簡明中期帳目時所使用之會計政策及計算方法與編製截至二零零一年十二月三十一日止年度之年度帳目所採用者符合一致，惟本集團在採納下列由香港會計師公會頒佈並適用於始自二零零二年一月一日或以後之會計期間之會計實務準則後已改變其若干會計政策：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	財務報告之呈報方式
會計實務準則第11號（經修訂）	:	外幣兌換
會計實務準則第15號（經修訂）	:	現金流量表
會計實務準則第25號（經修訂）	:	中期財務報告
會計實務準則第34號	:	僱員福利

本集團會計政策之變動及採納此等新政策之影響載列如下：

(a) 會計實務準則第11號（經修訂）：外幣兌換

以外幣呈報之附屬公司及共同控制實體之資產負債表按結算日之適用匯率換算，而損益表則按平均匯率換算。匯兌差額作為儲備變動處理。



簡明中期帳目附註

1. 編製基準及會計政策（續）

(a) 會計實務準則第11號（經修訂）：外幣兌換（續）

於過往期間，外國企業之損益表乃按收市匯價換算。儘管會計政策有所變動，惟由於是項變動對本期間及過往期間並無構成重大影響，故並無重列於過往期間折算之外國企業盈利及虧損。

(b) 會計實務準則第34號：僱員福利

僱員應享之年假於僱員獲享假期時確認。已為估計承擔僱員截至結算日為止因提供服務而應享之年假作出撥備。

於過往期間並無為僱員應享之年假作出撥備。由於會計實務準則第34號對截至二零零一年及二零零二年六月三十日止六個月之溢利及於二零零一年及二零零二年一月一日之保留盈利並無構成重大影響，故已應用於其後之帳目。



簡明中期帳目附註

2. 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					
	截至二零零二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	合計 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>	<u>45,751</u>
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
融資產本淨額						(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>
稅項						<u>(8,321)</u>
除稅後溢利						<u>30,156</u>
少數股東權益						<u>(833)</u>
股東應佔溢利						<u>29,323</u>



簡明中期帳目附註

2. 分部資料 (續)

	未經審核					合計 港幣千元
	截至二零零一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	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>	<u>41,266</u>
未予分配成本						(7,336)
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		1,597
除稅前溢利						35,958
稅項						(5,763)
除稅後溢利						30,195
少數股東權益						(1,730)
股東應佔溢利						<u>28,465</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。



簡明中期帳目附註

3. 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	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 (附註8)	4,240	—
呆壞帳撥備	<u>14,938</u>	<u>10,598</u>

4. 僱員成本

	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	二零零一年 六月三十日 港幣千元
薪金及津貼 (附註)	274,444	270,677
退休福利成本	<u>9,734</u>	<u>8,498</u>
	<u>284,178</u>	<u>279,175</u>

附註：上文披露之薪金及津貼包括已支付予董事之酬金港幣8,821,400元（截至二零零一年六月三十日止六個月：港幣6,262,500元）。



簡明中期帳目附註

5. 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	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>



簡明中期帳目附註

6. 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)	<u>3,018</u>	<u>2,979</u>

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。

7. 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。



簡明中期帳目附註

8. 固定資產

	未經審核 港幣千元
於二零零二年一月一日之帳面淨值	304,295
添置	1,852
出售	(13,045)
折舊支出	(8,558)
減值支出 (附註3)	(4,240)
重估投資物業所產生之虧絀	(1,700)
	<hr/>
於二零零二年六月三十日之帳面淨值	<u>278,604</u>

9. 應收帳款

應收帳款主要包括客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。於二零零二年六月三十日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	未經審核 二零零二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	167,503	180,821
30日內	35,616	22,342
31－60日	8,611	11,827
61－90日	5,302	8,414
超過90日	8,830	9,634
	<hr/>	<hr/>
	<u>225,862</u>	<u>233,038</u>



簡明中期帳目附註

10. 應付帳款

應付帳款主要包括應付予物業顧問及合作物業代理之佣金，該等佣金於收取有關客戶之相應代理費後始須予以支付。於二零零二年六月三十日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣30,702,000元（截至二零零一年十二月三十一日止年度：港幣18,580,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

11. 長期銀行貸款－有抵押

	未經審核 二零零二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
於五年內全部償還之有抵押銀行貸款 長期銀行貸款之即期部分	80,790 (23,594)	125,815 (28,191)
	<u>57,196</u>	<u>97,624</u>

於二零零二年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	銀行貸款及透支	
	未經審核 二零零二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	53,996	33,949
第二年	17,534	28,280
第三年至第五年	39,662	69,344
	<u>111,192</u>	<u>131,573</u>



簡明中期帳目附註

12. 股本

(a) 股本

	未經審核	
	每股面值港幣0.10元之普通股	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
於二零零一年及二零零二年一月一日及 二零零二年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於二零零一年一月一日	595,189,000	59,519
行使購股權	600,000	60
購買股份	(100,000)	(10)
於二零零一年十二月三十一日	595,689,000	59,569
於二零零二年一月一日	595,689,000	59,569
行使認股權證	7,990,000	799
於二零零二年六月三十日	603,679,000	60,368



簡明中期帳目附註

12. 股本（續）

(b) 購股權

本公司於一九九五年五月十二日採納一購股權計劃（「一九九五年購股權計劃」）。根據一九九五年購股權計劃授出之購股權詳情及變動如下：

	授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年	期內失效 之購股權	於二零零二年	行使期限
			一月一日 尚未行使 之數目		六月三十日 尚未行使 之數目	
董事						
黃建業先生	二零零零年 五月十五日	0.5312	1,300,000	—	1,300,000	二零零零年五月十五日至 二零零三年五月十五日
葉潔儀女士	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	500,000*	—	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
張錦成先生	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	—	412,500	二零零一年十月十九日至 二零零四年十月十九日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	—	412,500	二零零二年十月十九日至 二零零五年十月十九日
林鳳芳女士	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	500,000*	—	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
董事之購 股權小計			<u>4,125,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>3,125,000</u>	



簡明中期帳目附註

12. 股本（續）

(b) 購股權（續）

授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年 一月一日 尚未行使 之數目	期內失效 之購股權	於二零零二年 六月三十日 尚未行使 之數目	行使期限
連續性合約僱員					
一九九八年 三月一日	1.30	1,257,000	1,257,000*	—	一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日
一九九八年 三月一日	1.30	1,802,000	316,000#	1,486,000	二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日
一九九九年 六月二十一日	0.86	800,000	—	800,000	一九九九年八月二十一日至 二零零二年八月二十一日
一九九九年 六月二十一日	0.86	1,600,000	—	1,600,000	二零零零年六月二十一日至 二零零三年六月二十一日
二零零零年 二月十七日	0.71	150,000	—	150,000	二零零一年二月十七日至 二零零四年二月十七日
二零零零年 二月十七日	0.71	150,000	—	150,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
連續性合約僱員之 購股權小計		<u>5,759,000</u>	<u>1,573,000</u>	<u>4,186,000</u>	
董事及連續性合約僱員之 購股權總數		<u>9,884,000</u>	<u>2,573,000</u>	<u>7,311,000</u>	

* 於截至二零零二年六月三十日止六個月，根據一九九五年購股權計劃之條款，共有2,257,000股購股權失效。

於截至二零零二年六月三十日止六個月，若干連續性合約僱員從本集團離職及彼等合共持有之316,000股購股權因而失效。



簡明中期帳目附註

12. 股本（續）

(b) 購股權（續）

於截至二零零二年六月三十日止六個月，本公司及購股權持有人概無根據一九九五年購股權計劃之條款授出或行使任何購股權。

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會上，本公司通過一項普通決議案，採納新的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），以符合上市規則第17章之經修訂規定。根據二零零二年購股權計劃，本公司董事會可酌情向合資格人士授出購股權，以認購本公司股份，行使價不得低於下列最高者：(i)股份於要約日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表所示之收市價；(ii)股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司每股股份面值。

一九九五年購股權計劃已於二零零二年四月三十日終止，惟該終止並不會影響據此授出並於二零零二年四月三十日尚未獲行使之購股權所附之權利及利息。

於二零零二年四月三十日至二零零二年六月三十日期內，本公司並無根據二零零二年購股權計劃授出任何購股權。



簡明中期帳目附註

12. 股本（續）

(c) 認股權證

於二零零二年六月三十日，共有96,118,000份認股權證尚未獲行使，該等認股權證賦予持有人權利，可於二零零三年一月十一日（包括該日）或以前，隨時以最初認購價每股港幣0.50元（可予調整），認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。期內，共有7,990,000份認股權證獲行使，導致本公司發行7,990,000股每股面值港幣0.10元之普通股，認購價為每股港幣0.50元。

13. 結算日後事項

- (a) 本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據已於二零零二年七月二日全數償還。
- (b) 根據美聯數碼網有限公司（「美聯數碼網」，前稱美聯物業數碼代理有限公司）、Gorich Profits Limited（「Gorich」，前稱Hong Kong Property Services (Holdings) Limited）及本公司於二零零零年四月十日訂立之認購協議，Gorich同意認購美聯數碼網全部已發行股本20%，認購價為港幣40,000,000元（「認購價」）。於二零零零年六月三十日（即認購協議之完成日期），美聯數碼網配發及發行20,000股股份（「認購股份」），佔緊隨其於配發股份予Gorich委任之代理人Litech Investment Limited（「Litech」）後之全部已發行股本20%（「出售事項」）。



簡明中期帳目附註

13. 結算日後事項（續）

(b) （續）

根據認購協議，美聯數碼網及Gorich同意，倘美聯數碼網於二零零零年六月三十日起計兩年內並未於任何認可證券交易所上市（於上市時之資本市值不少於港幣250,000,000元），則Gorich可要求將認購股份轉讓予一名由本公司提名之人士，而本公司須支付或促使支付認購價，並須承擔上述轉讓事宜之印花稅（「權利」）。出售事項所得收益港幣30,443,000元已予以遞延，並於過往期間入帳為非流動負債。

於二零零二年七月八日，由於美聯數碼網並未於二零零二年六月三十日或之前上市，故Gorich根據認購協議行使權利，認購股份由Litech轉讓予本公司之全資附屬公司Atomic Resources Limited，代價為港幣40,000,000元（相等於認購價）。因此，遞延收入歸類為二零零二年六月三十日之流動負債。



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

董事會已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（星期四）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（星期四）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。



董事於股本或債務證券之權益

於二零零二年六月三十日，根據本公司依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第29條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）之普通股及認股權證中之權益如下：

	實益持有本公司每股面值 港幣0.10元之普通股數目			實益持有 本公司 認股權證數目
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益
黃建業先生	12,500,000 (附註(a))	162,500,000 (附註(b))	—	22,000,000
	15,898,000			
葉潔儀女士	310,000	—	—	—
張錦成先生	500,000	—	—	—
林鳳芳女士	75,000	—	685,000 (附註(c))	—

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託形式代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。
- (c) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

本公司若干董事及行政總裁曾根據本公司之購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權。有關詳情載於帳目附註12(b)。

除上文所披露者外，各董事、行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或相聯法團之股本中擁有任何實益或非實益權益，並須根據披露權益條例予以披露／知會。



主要股東

於二零零二年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條而設置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司已發行股本10%或以上任何權益之通知。

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，分別為區樂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 及本公司之網站 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