



主席報告



黃建業先生

集團主席兼董事總經理

業務回顧及展望

業務回顧

在低息帶動下，去年上半年樓市表現十分理想，同期集團盈利亦相當可觀，但隨著珀麗灣熱潮過後，樓市急轉直下，事實上，去年下半年物業成交量較上半年大幅減少兩成，去年下半年樓市表現未如理想，主要是受本港經濟持續低迷影響。雖然特區政府十一月宣布九項利好樓市政策，但樓市受惠不大，全年物業總成交量下跌2.6%。集團在全體員工努力下，去年美聯促成交易達37,403宗，較零一年微跌1.2%，銷售成績仍能跑贏大市。而集團收取的佣金比率亦不斷上升。但樓價持續下跌，

對集團收入影響負面，加上在對手掀起優惠戰，代理新盤成本上升的影響下，集團經營成本上升，令到全年盈利倒退。本集團截至二零零二年十二月底的全年財政年度內，未包括重估集團物業所產生之虧絀的經營溢利為港幣34,820,000元，較去年減少45%。經營環境困難，集團在未作出物業重估之虧絀前仍能錄得可觀的經營溢利實有賴管理層及各同事的共同努力。更重要是美聯管理層善於理財，截至今年三月底時現金及現金等價物約為港幣3億元，故集團在成立三十週年時決定回饋股東，建議發放特別現金紅利予美聯股東。除現金紅利外，亦建議每五股送一份紅利認股權證。

鑒於現時地產行業經營環境轉變，由過往二手市場主導轉變至現時行業以一手市場為主，令其他物業作為策略性據點的重要性相對以往大大降低。集團基於審慎的理由，於現時決定對其他物業進行重估是恰當及合時。同時，集團為手頭物業作出重估，令集團自上市以來業績錄得虧損。於去年十二月集團將其他物業重估而產生之虧絀為港幣99,880,000元，以反映期內集團其他物業市值之跌幅。此為股東資金減少之主要原因。



主席報告

品牌效應

集團去年榮獲「超級品牌」(Superbrands)榮譽,是本港首間及唯一一間取得此榮譽的地產代理,證明集團市場地位優越。在集團邁向三十周年之際取得這項榮譽,別具意義,進一步確定集團多年來對代理市場發展所作出的貢獻。奠定市場領導地位。

「超級品牌」在英國成立,現時共有17個地區設有評審機構,並且由當地的資深市場及廣告業人士擔任委員,按公司的市場佔有率、信譽、客戶支持度、歷史及整體市場的接受程度作出評分,各方面符合資格始獲評為「超級品牌」,足證集團在各方面發展均能夠達到國際水準要求。

集團一向致力為客戶提供的優質服務,全面滲透各區域,得到廣大市民支持,業務迅速發展,分行網絡遍佈



美聯物業為全港唯一榮獲香港超級品牌地產代理。



集團匯聚人才,管理層推動行業發展不遺餘力。

全港,以至國內各大城市。榮獲「超級品牌」後,集團取得更多市場信心,進一步奠定在業界中首屈一指的領導地位。

展望

目前按揭利率處於多年新低,令供樓比租樓更為化算,市民供樓能力上升。另外,由於政府停售居屋,今年應有大量準居屋買家轉投私人房屋市場,而新一批政府置業貸款計劃的名額在二零零三年三月陸續批出,亦為市場注入新動力,而政府新公布的人口政策亦有利本港樓市。如非典型肺炎能在第二季內得以控制,下半年新盤成交將有機會大幅上升,而發展商將會較以前更倚賴地產代理,相信本公司來自新盤的收入將會進一步增加。



主席報告



美聯熱心公益，去年管理層及一眾員工便參與慈善步行。

不過，短期樓市仍受制於供過於求，估計發展商會採取薄利多銷策略，故樓價仍有一定壓力。而外圍局勢緊張及非典型肺炎肆虐，亦對香港樓市產生短期負面影響。集團期望政府能儘快控制肺炎擴散，令整體經濟活動早日回復正常。

降低成本

集團政策方面，今年將繼續致力降低成本。事實上，今年集團已調整新入職員工之薪金，減低集團固定成本。租金方面，集團將會繼續與業主磋商、減租或以調遷方式，以減低集團租金支出。更重要的是代理優惠戰似有放緩之勢，相信對集團減輕成本有正面影響。

二零零三年二月鴻運地產宣布清盤，集團曾考慮作出收購，以增加市場佔有率。鴻運結業標誌著行業出現結構性變化，中型代理行難以競爭，只有規模大如美聯的大型代理才可發揮網絡效應，逆市中仍能穩健經營。物業成交金額自一九九七年起持續萎縮，不少地產代理公司均面對沉重的資金壓力，而集團在逆市中發揮上市功能，所發行的認股權證在二零零三年一月到期，認



作為行業翹楚，以及唯一上市地產代理，屢獲基金及證券公司邀請，巡迴路演分析行業及樓市發展。

購反應非常熱烈，認購率高達97.4%，而整個項目為集團帶來接近八千萬元的資金，更加鞏固集團的財政狀況，有助集團提升實力，拋離主要對手。集團現時擁有極充裕的資金，定能吸引更多精英加盟，把握市場機會，進一步增加市場佔有率。事實上，今年第一季美聯在多個豪宅新盤銷售上都能取得佳績，足証集團促成生意能力乃同行之冠。



主席報告

另外，政府在今年財政預算案宣布推出投資移民政策，把投資移民的投資金額下限定於港幣650萬元，投資項目包括房地產及認可的金融資產，相信可以刺激樓市及整體經濟。由於涉及的投資項目並不單一集中在房地產，集團會待政府公布細節後，積極研究開設新部門的可行性，例如聘請金融投資及財務策劃方面的顧問、移民法律顧問，以及物業託管等，以把握這個新興市場帶來的商機。集團資金充裕，在代理界中佔盡優勢，實在有足夠實力開拓此潛力極大的市場。

鳴謝

本集團的成功，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會就各股東所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零三年四月八日