



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

中期業績
截至二零零三年六月三十日止六個月

中期業績

美聯物業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績,連同二零零二年同期之未經審核比較數字載列如下:

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月 二零零三年 六月三十日	二零零二年 六月三十日 (重列)
		港幣千元	港幣千元
營業額	1	455,289	485,398
其他收益		3,201	6,634
		<hr/>	<hr/>
經營成本		458,490	492,032
重估投資物業產生之虧絀		(419,555)	(450,236)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利	2	38,025	40,096
融資成本		(818)	(3,908)
應佔共同控制實體溢利減虧損		559	2,289
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		37,766	38,477
稅項	3	(6,959)	(8,521)
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利		30,807	29,956
少數股東權益		(667)	(833)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利		30,140	29,123
		<hr/>	<hr/>
擬派發中期股息	4	10,339	3,018
		<hr/>	<hr/>
基本每股盈利	5	4.40港仙	4.87港仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	5	4.40港仙	4.56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					
	截至二零零三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	411,322	43,828	—	139	—	455,289
其他收益						
外部銷售	—	—	1,050	752	—	1,802
分部之間銷售	—	—	5,315	1,554	(6,869)	—
分部收益	<u>411,322</u>	<u>43,828</u>	<u>6,365</u>	<u>2,445</u>	<u>(6,869)</u>	<u>457,091</u>
分部業績	<u>31,404</u>	<u>3,863</u>	<u>4,371</u>	<u>(4,670)</u>	<u>8,822</u>	43,790
未予分配成本						<u>(7,164)</u>
未計利息收入及 融資成本之 經營溢利						36,626
融資收入淨額						581
應佔共同控制 實體溢利減虧損	(455)	—	—	1,014		<u>559</u>
除稅前溢利						<u>37,766</u>

未經審核
截至二零零二年六月三十日止六個月(重列)

	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>

2. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	未經審核 截至下列日期止六個月	
	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 六月三十日 港幣千元
計入		
出售交易投資之收益	<u>1,510</u>	<u>93</u>
扣除		
折舊	6,246	8,558
其他物業之減值	—	4,240
呆壞帳撥備	19,719	14,938
出售固定資產之虧損	62	173
僱員成本	<u>260,744</u>	<u>284,178</u>

3. 稅項

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按17.5%（截至二零零二年六月三十日止六個月：16%）稅率提撥準備。於二零零三年，政府將二零零三／二零零四年財政年度的利得稅稅率由16%調整至17.5%。

海外溢利之稅項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。

在簡明綜合損益表支銷之稅項如下：

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 六月三十日	二零零二年 六月三十日
	港幣千元	港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	7,027	7,900
海外稅項	87	46
遞延稅項（附註）	(350)	200
	<u>6,764</u>	<u>8,146</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>195</u>	<u>375</u>
	<u>6,959</u>	<u>8,521</u>

附註：採納新訂香港會計實務準則第12號「所得稅」導致會計政策有變，並已追溯應用及重列比較數字。截至二零零二年六月三十日止六個月已支銷稅項港幣200,000元，除稅後溢利因而減少港幣200,000元。

4. 擬派發中期股息

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 六月三十日	二零零二年 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0.015元（截至二零零二年六月三十日止六個月：港幣0.005元）（附註）	<u>10,339</u>	<u>3,018</u>

附註：於二零零三年九月十六日舉行之會議上，董事會宣派截至二零零三年十二月三十一日止年度之中期股息每股股份港幣0.015元。是項建議股息於該等簡明帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零三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30,140,000元（截至二零零二年六月三十日止六個月：港幣29,123,000元（重列））及已發行普通股之加權平均數684,537,000股（截至二零零二年六月三十日止六個月：597,817,000股）計算。

攤薄每股盈利乃按經調整溢利港幣30,140,000元與684,620,000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尚未行使購股權獲行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數83,000股而計算。

截至二零零二年六月三十日止六個月，攤薄每股盈利乃按經調整溢利港幣31,223,000元（重列）（假設所有尚未行使可換股票據已於發行日期行使，因而節省附有之應付利息）與684,843,000股普通股計算，即期內已發行普通股加權平均數再加上如所有尚未行使認股權證、購股權及可換股票據獲行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數87,026,000股而計算。

業務回顧及展望

回顧

上半年沙士肆虐，失業率屢創新高，但美聯物業在二零零三年上半年業績仍能創下自一九九八年*以來新高，反映集團管理優良，攻守得宜。旺市、淡市亦能提升集團競爭力。集團能在惡劣的經營環境下，業績表現再次勝同行，實在有賴管理層及全體員工的努力。

今年首六個月樓市表現疲弱，根據土地註冊處資料，上半年物業註冊買賣登記數目大跌26%，但同期美聯所促成的交易數目跌幅不足5%，反映集團表現優於大市。更重要的是，在市況極差的環境下，集團來自一、二手物業市場的佣金徵收率都有所上升，足證美聯物業在市場上的領導地位正在提高。

同時，集團亦能先知先覺趁淡市致力降低經營成本。在市況明顯轉淡前已開始進行一系列精簡架構措施，令到集團在淡市下仍能保持實力。集團在上半年能成功令經營成本下降7%，反映集團成本結構甚具彈性，同時亦顯示集團對市況掌握十分準確。

國內市場方面，美聯集團之共同控制實體六月購入廣州市天河大地物業發展有限公司7間分行，令集團國內的分行網絡，迅速增加。而集團上半年在國內的分行數目亦由去年年底的22間上升至本年六月底的35間，升幅達六成。

與此同時，集團於本地市場進行「提高競爭力計劃」，汰弱留強，令到本地員工數目減少182人。

* 一九九八年至二零零一年之中期業績並未重列

展望

董事局對代理界前景樂觀，故將積極發展。現時物業市場生意歸邊，是自鴻運地產有限公司結業之後，行業的生態已對如美聯物業這類大型行非常有利。事實上，集團在行業內的領導地位，較一九九六、一九九七年樓市高峰期時還要高，市場佔有率較當時還要多。

雖然現時失業率仍然高企，通縮情況仍未改善，但近期經濟已有見底復甦跡象，故集團相信營商環境會持續改善。令集團對本土經濟前景睇好的原因，主要是因為國內政策有利本港。首先，六月時公佈CEPA，隨後七月實施自由行，而連接港珠澳的大橋亦將拍板。更重要的是，北京仍大有可能推出更多措施刺激香港經濟。在國家的支持下，再加上美國經濟正在改善中，故本港經濟前景可看高一線。

本地經濟若能如期轉好，樓市最終亦應能受惠。事實上，本地樓市在「非典型肺炎」威脅消除後，已迅速反彈，一、二手成交量都有上升，而樓價更錄得升幅。如政府能把握機會，深化救市措施，如繼續停止賣地的話，樓市可望見底回升。而去年取消居屋的效應相信會在未來六至九個月陸續浮現。資料顯示，一九九一至二零零零年間，每年平均都有逾萬個居屋單位供應，估計因取消居屋而受影響的居屋申請者會陸續轉投私人市場，為私人物業增添巨大的購買力。在可預見的未來，樓市交投將更活躍。

擴充迎接二手市場轉活

集團相信樓市正漸復甦，而二手住宅的表現將會優於大市。二手物業被睇好的原因有二。首先，發展商近期減慢推盤並提高新盤售價，舒緩二手物業壓力。同時，二手市場正積存大量的換樓需求。近期換樓活動現增加之勢、投資客漸多。集團為迎接二手市場轉活帶來之商機，正積極部署增加人手及擴大分行網絡，爭取更大市場佔有率。

投資移民

集團在今年九月初公布成立一間移民顧問服務有限公司，以迎接政府推出「資本投資者入境計劃」所帶來的商機。集團相信對於透過此計劃移民香港的人，會傾向選擇物業作為投資工具。而集團的新公司亦會研究推出如代客管理物業及代客收租等服務，以提高競爭力。

加強中港連結

中港交流日趨頻密，而「自由行」及「國內投資移民」政策更加速了國內居民到香港消費，推動本地經濟。集團在國內主要城市的分行網絡因而可與本港分行發揮協同效應，在兩地互相轉介有潛質的客戶。

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零三年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣260,308,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣39,803,000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110,659,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	13,261
一年後但兩年內	11,796
兩年後但五年內	14,746

本集團獲多家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣83,067,000元。本集團之借款全以港幣計價，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均按浮動利率計息。

於二零零三年六月三十日，本集團之資產負債比率為8%。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。

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

收購及投資

於二零零二年，本集團以港幣29,800,000元之代價，收購一家於年內正向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板申請上市之公司之30%股權。於截至二零零三年六月三十日止六個月，由於本集團與賣方訂立之買賣協議中若干條件未能完成，故本集團決定撤回有關投資。本集團已支付之港幣29,800,000元已獲悉數退還。

或然負債

本公司簽立公司擔保，以作為若干全資附屬公司所獲授一般銀行信貸額之部分擔保。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

於二零零三年六月三十日，本集團共聘用3,132[#]名全職僱員，其中2,773人為營業代理，其餘359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慣例、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，本集團定期提供內部及外界僱員培訓以及發展計劃以提高僱員之能力。

包括本集團共同控制實體聘用之僱員

中期股息

董事會已議決宣派截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.015元（截至二零零二年六月三十日止六個月：港幣0.005元）。中期股息將支付予二零零三年十月七日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零三年十月十五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

本公司將於二零零三年十月三日（星期五）至二零零三年十月七日（星期二）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股份過戶手續。

為了符合領取二零零三年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零三年十月二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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

購買、出售或贖回股份

於截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司透過聯交所購買620,000股本公司每股面值港幣0.10元之股份，購買股份詳情如下：

購買月份	股份數目	每股購買價		所付
		所付最高價	所付最低價	代價總額
		港幣元	港幣元	(包括費用) 港幣千元
二零零三年一月	620,000	0.55	0.54	339

符合上市規則之最佳應用守則

本公司於截至二零零三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聯交所證券上市規則「(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／或本公司董事總經理除外)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，並討論內部監控及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零零三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)段規定之所有資料，將盡快在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司之網站 www.midland.com.hk 刊登。

鳴謝

本集團在上半年取得的成功，實在有賴全體同事的群策群力。本人藉著此機會，謹代表全體董事會成員，感謝各股東一直以來的鼎力支持，以及對所有員工克盡已職及對集團忠誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零三年九月十六日

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」