



Midland Realty (Holdings) Ltd.  
Incorporated in Bermuda with limited liability



唯一獲“超級品牌”地產代理

中 期 業 績 報 告

2003

— 豐 收 連 年 —

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

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 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

區樂耀先生  
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)  
區樂耀先生

### ◆ 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](http://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

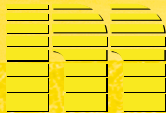
羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈  
22樓

### ◆ 主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司  
港基國際銀行有限公司  
標準銀行亞洲有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### ◆ 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



# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

## 公司資料

### ◆ 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

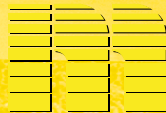
Butterfield Fund Services  
(Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
14 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### ◆ 香港股份過戶登記分處

雅柏勤證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心  
地下

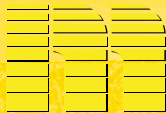
# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 財務摘要

	未經審核		變動百分比
	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	455,289	485,398	-6%
經營成本	419,555	450,236	-7%
股東應佔溢利	30,140	29,123	+3%
股東資金	473,750	442,175	+7%



# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

## 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」）截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告及簡明帳目。本集團截至二零零三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權益變動表，以及本集團於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表等綜合帳目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：

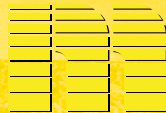
## 簡明綜合損益表

截至二零零三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	
		二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 六月三十日 (重列) 港幣千元
營業額	2	455,289	485,398
其他收益		3,201	6,634
		<u>458,490</u>	<u>492,032</u>
經營成本		(419,555)	(450,236)
重估投資物業產生之虧絀		(910)	(1,700)
經營溢利	3	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
除稅前溢利		37,766	38,477
稅項	4	(6,959)	(8,521)
除稅後溢利		30,807	29,956
少數股東權益		(667)	(833)
股東應佔溢利		<u>30,140</u>	<u>29,123</u>
擬派發中期股息	5	10,339	3,018
基本每股盈利	6	4.40港仙	4.87港仙
攤薄每股盈利	6	4.40港仙	4.56港仙

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 簡明綜合資產負債表

二零零三年六月三十日及二零零二年十二月三十一日結算

	附註	未經審核 二零零三年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	7	133,515	157,650
共同控制實體投資		7,931	8,243
遞延稅項資產		8,800	8,450
		<u>150,246</u>	<u>174,343</u>
<b>流動資產</b>			
應收帳款	8	242,657	201,467
其他應收款、預付款項及按金		50,061	82,468
交易投資		13	31,500
可收回稅項		—	1,853
銀行結餘及現金		260,308	211,976
		<u>553,039</u>	<u>529,264</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	9	111,679	91,201
其他應付款及應計費用		64,518	73,931
長期銀行貸款之即期部分－有抵押	10	11,796	16,067
應付稅項		6,463	—
銀行透支		1,465	29,369
		<u>195,921</u>	<u>210,568</u>
流動資產淨值		<u>357,118</u>	<u>318,696</u>
總資產減流動負債		<u>507,364</u>	<u>493,039</u>



# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

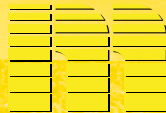
## 簡明綜合資產負債表 (續)

二零零三年六月三十日及二零零二年十二月三十一日結算

		未經審核 二零零三年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
資金來源：			
股本	11	68,927	60,945
儲備	12	394,484	343,321
擬派股息	12	10,339	3,446
擬派特別現金紅利		—	34,463
		<hr/>	<hr/>
股東資金		473,750	442,175
少數股東權益		7,072	6,405
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押	10	26,542	44,459
		<hr/>	<hr/>
		507,364	493,039

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

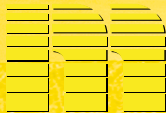


## 簡明綜合權益變動表

截至二零零三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
於一月一日之總權益 (先前列示)		432,744	518,819
會計政策變動	1	9,431	4,327
於一月一日之總權益 (重列)		442,175	523,146
未於綜合損益表確認在換算 海外附屬公司及共同控制 實體財務報表之匯兌差額	12	78	129
股東應佔溢利	12	30,140	29,123
股息	12	(37,909)	(10,722)
行使認股權證	11及12	40,611	3,995
認股權證屆滿後解除之認股 權證儲備	12	(591)	—
購買本公司股份	11及12	(754)	—
於六月三十日之總權益		473,750	545,671





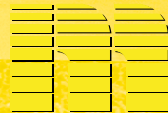
# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三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
經營業務之現金流入淨額	44,403	59,688
投資業務之現金流入淨額	51,995	17,460
融資活動之現金流出淨額	<u>(20,240)</u>	<u>(31,752)</u>
現金及現金等價物之增加淨額	76,158	45,396
一月一日之現金及現金等價物	182,620	328,353
外幣匯率變動影響	<u>78</u>	<u>98</u>
六月三十日之現金及現金等價物	<u>258,856</u>	<u>373,847</u>
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	260,308	384,222
銀行透支	(1,465)	(10,402)
交易投資－上市股本證券	<u>13</u>	<u>27</u>
	<u>258,856</u>	<u>373,847</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（「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。

簡明中期帳目應與二零零二年度財務報表一併閱讀。

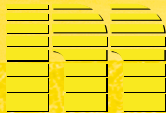
在編製此等簡明中期帳目時所使用之會計政策及計算方法與編製截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度帳目所採用者符合一致，惟本集團在採納由香港會計師公會頒佈並適用於始自二零零三年一月一日或以後之會計期間之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」後已改變其會計政策。

本集團會計政策之變動及採納經修訂會計實務準則第12號之影響載列如下。

根據經修訂會計實務準則第12號，遞延稅項基於資產及負債之稅基與其帳目內賬面值兩者之暫時性差額，按負債法作出全數撥備。主要暫時性差額產生自固定資產折舊及稅項虧損結轉，而收購則按所購入資產淨值之公平價值與其稅基間之差額計算。遞延稅項按於結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及共同控制實體之投資的暫時性差額作出撥備，但假若可以控制暫時性差額之回撥，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。



## 簡明中期帳目附註

### 1. 編製基準及會計政策 (續)

於過往年度，倘預期負債或資產將於可見將來支付或收回，遞延稅項按當時稅率，就計算應課稅溢利與帳目所列溢利之時差計算。採納經修訂會計實務準則第12號導致會計政策有變，並已追溯應用，故已重列比較數字以符合該項政策變動。

如簡明綜合權益變動表所詳述，於二零零三年及二零零二年一月一日之期初保留盈餘分別增加港幣9,431,000元及港幣4,327,000元，該等數額即未撥備遞延稅項資產。該項變動導致於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項資產增加港幣9,431,000元，而截至二零零二年六月三十日止六個月之股東應佔溢利則減少港幣200,000元。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



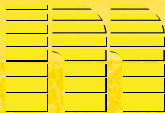
## 簡明中期帳目附註

### 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>	<u>43,790</u>
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						37,766
稅項						<u>(6,959)</u>
除稅後溢利						30,807
少數股東權益						<u>(667)</u>
股東應佔溢利						<u>30,140</u>



# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

## 簡明中期帳目附註

### 2. 分部資料 (續)

	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	441,857	43,541	7,530	4,477	(8,184)	489,221
分部業績	32,515	6,582	(744)	(2,202)	9,600	45,751
未予分配成本						(8,466)
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		2,289
除稅前溢利						38,477
稅項						(8,521)
除稅後溢利						29,956
少數股東權益						(833)
股東應佔溢利						29,123

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 簡明中期帳目附註

### 3. 經營溢利

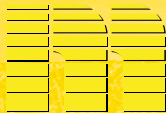
經營溢利已計入及扣除下列各項：

	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	1,510	93
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	260,744	284,178

### 4. 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。



## 簡明中期帳目附註

### 4. 稅項 (續)

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	(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>

### 5. 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。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 簡明中期帳目附註

### 6. 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。

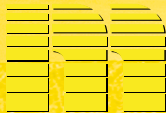
攤薄每股盈利乃按經調整溢利港幣30,140,000元與684,620,000股普通股計算，即期內已發行普通股之加權平均數再加上如尚未行使購股權獲行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數83,000股而計算。

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。

### 7. 固定資產

	未經審核 港幣千元
於二零零三年一月一日之帳面淨值	157,650
添置	2,851
出售	(19,830)
折舊支出	(6,246)
重估投資物業所產生之虧蝕	(910)
	<hr/>
於二零零三年六月三十日之帳面淨值	133,515





## 簡明中期帳目附註

### 8. 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。於二零零三年六月三十日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	未經審核 二零零三年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	176,132	142,360
30日內	29,016	30,919
31－60日	22,980	11,203
61－90日	7,091	10,506
超過90日	7,438	6,479
	<u>242,657</u>	<u>201,467</u>

### 9. 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。於二零零三年六月三十日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣19,249,200元（截至二零零二年十二月三十一日止年度：港幣18,734,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

### 10. 長期銀行貸款－有抵押

	未經審核 二零零三年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零二年 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	38,338	60,526
長期銀行貸款之即期部分	<u>(11,796)</u>	<u>(16,067)</u>
	<u>26,542</u>	<u>44,459</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 簡明中期帳目附註

### 10. 長期銀行貸款－有抵押 (續)

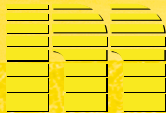
於二零零三年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	銀行貸款及透支	
	未經審核 二零零三年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	13,261	45,436
第二年	11,796	16,155
第三年至第五年	14,746	28,304
	<u>39,803</u>	<u>89,895</u>

### 11. 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	港幣千元
法定股本：		
於二零零二年及二零零三年一月一日及 二零零三年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零二年一月一日	595,689,000	59,569
行使認股權證	20,064,000	2,006
註銷所購買股份	(6,306,000)	(630)
於二零零二年十二月三十一日	<u>609,447,000</u>	<u>60,945</u>
於二零零三年一月一日	609,447,000	60,945
行使認股權證	81,224,000	8,122
註銷所購買股份	(1,406,000)	(140)
於二零零三年六月三十日	<u>689,265,000</u>	<u>68,927</u>



## 簡明中期帳目附註

### 11. 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」）。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益。

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」），以符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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) 股份面值。

根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出之購股權之詳情及變動載於第28至30頁。

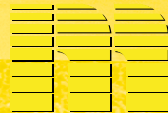
#### (c) 認股權證

期內，共有81,224,000份認股權證獲行使，導致本公司發行81,224,000股每股面值港幣0.10元之普通股，每股認購價為港幣0.50元。尚未行使之2,820,000份認股權證所附之認購權已於二零零三年一月十三日到期失效。

於二零零三年四月八日，董事會建議向二零零三年五月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東（地址位於香港以外地區之股東除外）發行紅利認股權證。於二零零三年五月二十一日舉行之股東特別大會，建議發行紅利認股權證之決議案不獲本公司股東批准。由於紅利認股權證建議須待本公司股東通過普通決議案方始實行，因此發行紅利認股權證建議未有繼續進行。

# 美聯物業（集團）有限公司

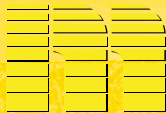
二零零三年中期業績報告



## 簡明中期帳目附註

### 12. 儲備

	未經審核 截至二零零三年六月三十日止六個月						
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於 綜合帳目 時產生 港幣千元	認股權證 港幣千元	匯兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零三年 一月一日 (早前呈報)	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	313,404	371,799
會計政策變動 (附註1)	—	—	—	—	—	9,431	9,431
於二零零三年 一月一日(重列)	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	322,835	381,230
匯兌差額	—	—	—	—	78	—	78
購買本公司股份	(614)	—	—	—	—	—	(614)
轉撥自保留盈餘	—	141	—	—	—	(141)	—
行使認股權證	49,516	—	—	(17,027)	—	—	32,489
認股權證屆滿時撥回 認股權證儲備	—	—	—	(591)	—	—	(591)
本期間溢利	—	—	—	—	—	30,140	30,140
已付二零零二年 末期股息	—	—	—	—	—	(37,909)	(37,909)
於二零零三年 六月三十日	125,191	2,078	(36,995)	—	(376)	314,925	404,823
來源:							
儲備	125,191	2,078	(36,995)	—	(376)	304,586	394,484
二零零三年擬派 中期股息(附註5)	—	—	—	—	—	10,339	10,339
於二零零三年 六月三十日	125,191	2,078	(36,995)	—	(376)	314,925	404,823



# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

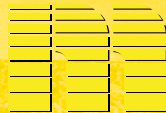
## 簡明中期帳目附註

### 12. 儲備 (續)

未經審核								
截至二零零二年六月三十日止六個月								
	於			其他物業				
	股份溢價	股本贖回	時產生	認股權證	重估	匯兌差額	保留盈餘	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零二年一月一日 (早前呈報)	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	406,569	459,250
會計政策變動 (附註1)	—	—	—	—	—	—	4,327	4,327
於二零零二年一月一日 (重列)	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	410,896	463,577
匯兌差額	—	—	—	—	—	129	—	129
行使認股權證	4,871	—	—	(1,675)	—	—	—	3,196
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	29,123	29,123
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	71,779	1,307	(36,995)	20,149	220	(454)	429,297	485,303
來源:								
儲備	71,779	1,307	(36,995)	20,149	220	(454)	426,279	482,285
二零零二年擬派 中期股息 (附註5)	—	—	—	—	—	—	3,018	3,018
於二零零二年 六月三十日	71,779	1,307	(36,995)	20,149	220	(454)	429,297	485,303

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 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。

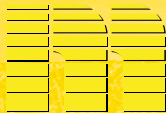
國內市場方面，美聯集團之共同控制實體六月購入廣州市天河大地物業發展有限公司7間分行，令集團國內的分行網絡，迅速增加。而集團上半年在國內的分行數目亦由去年年底的22間上升至本年六月底的35間，升幅達六成。

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。



## 業務回顧及展望

### 展望（續）

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。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 業務回顧及展望

### 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

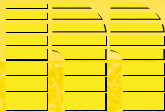
### 流動資產、財務資源及資金

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。





## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金 (續)

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。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 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

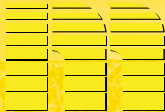
本公司將於二零零三年十月三日（星期五）至二零零三年十月七日（星期二）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股份過戶登記手續。

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。

## 董事於股本或債務證券之權益

於二零零三年六月三十日，根據本公司依據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司所獲通知，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義於證券及期貨條例第XV部內界定）之普通股及相關股份中之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例被視為或列作擁有之權益）如下：

	所持普通股／ 相關股份數目			持股百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	
黃建業先生	50,398,000 (附註(a))	162,500,000 (附註(b))	—	30.89%
葉潔儀女士	810,000 (附註(c))	—	—	0.12%
張錦成先生	1,325,000 (附註(d))	—	—	0.19%
林鳳芳女士	575,000 (附註(e))	—	685,000 (附註(f))	0.18%



## 董事於股本或債務證券之權益 (續)

附註：

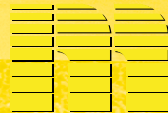
- (a) 此等股份由黃建業先生以實益擁有人身分持有。
- (b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。
- (c) 葉潔儀女士之個人權益包括310,000股股份及彼獲本公司授予之購股權之相關股份500,000股，有關詳情載於下文「購股權」一節。上述權益由葉潔儀女士以實益擁有人身分持有。
- (d) 張錦成先生之個人權益包括500,000股股份及彼獲本公司授予之購股權之相關股份825,000股，有關詳情載於下文「購股權」一節。上述權益由張錦成先生以實益擁有人身分持有。
- (e) 林鳳芳女士之個人權益包括75,000股股份及彼獲本公司授予之購股權之相關股份500,000股，有關詳情載於下文「購股權」一節。上述權益由林鳳芳女士以實益擁有人身分持有。
- (f) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及聯交所根據上市公司董事進行證券交易的標準守則所獲通知，各董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券及期貨條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



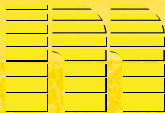
## 根據證券及期貨條例須予披露之其他人士權益

於二零零三年六月三十日，根據本公司依據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄，除上文披露之一名本公司董事外，下列人士於本公司股份中擁有權益：

名稱	股份數目	持股百分比	附註
Sunluck Services Limited	162,500,000	23.58%	(a)
Southern Field Trading Limited	162,500,000	23.58%	(b)
Arisaig Greater China Fund	97,420,000	14.13%	(c)
Arisaig Partners (Mauritius) Limited	97,420,000	14.13%	(d)
Lindsay William Ernest Cooper	97,420,000	14.13%	(e)
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000	5.51%	(f)
J.P. Morgan Chase & Co.	37,950,000	5.51%	(g)
Invesco Asia Limited	37,916,000	5.50%	(h)

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以實益擁有人身分持有，與黃建業先生於本公司持有同一份權益。
- (b) Sunluck Services Limited 為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司，故Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited擁有權益之162,500,000股股份中擁有權益。Southern Field Trading Limited與黃建業先生及Sunluck Services Limited持有同一份本公司之權益。
- (c) 此等股份由Arisaig Greater China Fund以實益擁有人身分持有。
- (d) 此等股份由Arisaig Partners (Mauritius) Limited 以Arisaig Greater China Fund投資經理身分持有，與Arisaig Greater China Fund於本公司持有同一份權益。
- (e) Lindsay William Ernest Cooper 間接擁有Arisaig Partners (Mauritius) Limited 33.33%權益，故Lindsay William Ernest Cooper 被視為於Arisaig Partners (Mauritius) Limited擁有權益之97,420,000股股份中擁有權益。Lindsay William Ernest Cooper與Arisaig Greater China Fund及Arisaig Partners (Mauritius) Limited 持有同一份本公司之權益。
- (f) Universities Superannuation Scheme Limited以受託人身分持有37,950,000股股份。
- (g) 此等股份由J.P. Morgan Chase & Co.以可供借出的股份形式持有。
- (h) 該等股份由Invesco Asia Limited以投資經理身分持有。



### 根據證券及期貨條例須予披露之其他人士權益 (續)

上文披露之所有權益 (J.P. Morgan Chase & Co.持有的權益除外) 均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司並無獲任何其他人士 (上文披露之一名本公司董事除外) 知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

### 購股權

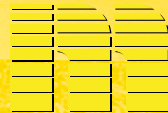
#### (i) 尚未行使購股權

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	於二零零三年 一月一日		於二零零三年 六月三十日		行使期限
		尚未行使 之數目	期內失效 之購股權	尚未行使 之數目		
<b>董事</b>						
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	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	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
董事購股權小計			3,125,000	1,300,000	1,825,000	

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



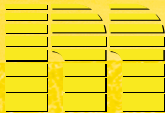
## 購股權

### (i) 尚未行使購股權 (續)

授出日期	行使價 港幣元	於二零零三年	於二零零三年	期內失效 之購股權	尚未行使 之數目	行使期限
		一月一日	六月三十日			
		尚未行使 之數目				
<b>連續性合約僱員</b>						
一九九八年三月一日	1.30	1,443,000	1,443,000*	—	—	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	1,600,000	1,600,000*	—	—	二零零零年六月二十一至 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 購股權小計		3,343,000	3,043,000		300,000	
<b>董事及連續性 合約僱員購 股權合計</b>						
		6,468,000	4,343,000		2,125,000	

附註：

\* 於截至二零零三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4,343,000份購股權失效。



## 購股權

### (i) 尚未行使購股權 (續)

根據二零零二年購股權計劃授出之購股權詳情及變動如下：

授出日期	於二零零三年 一月一日		於二零零三年 六月三十日		行使期限
	行使價 港幣元	尚未行使 之數目	期內授出 之購股權	尚未行使 之數目	
連續性合約僱員					
二零零三年六月九日	0.5300	—	6,500,000	6,500,000	二零零三年六月九日至 二零零六年六月八日
顧問					
二零零三年六月九日	0.5300	—	6,500,000	6,500,000	二零零三年六月九日至 二零零六年六月八日
合計		—	13,000,000	13,000,000	

### (ii) 購股權之估值

授出之購股權於行使前不會於帳目中確認。上市規則第17.08條列明，鼓勵上市發行人於其年報及中期報告中披露其於有關財政年度／期間內向第17.07條(i)至(v)項所載參與人士授出的購股權之價值。董事認為，由於作出有關估值之若干主要因素均為變數，且不能於現階段合理確定，故現不適宜評估購股權之價值。基於該等變數之推測性假設而作出之購股權估值並無意義，所得結果亦可能誤導股東。

# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告



## 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

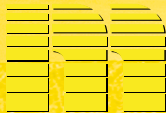
## 符合上市規則之最佳應用守則

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，分別為區榮耀先生及鍾金榮先生。





# 美聯物業（集團）有限公司

二零零三年中期業績報告

## 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](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己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