



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

（股份代號：1200）

截至二零零三年十二月三十一日止年度全年業績

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（統稱「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核業績，連同去年之比較數字如下：—

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
營業額	1	1,179,963	911,711
其他收益	1	6,529	11,834
		<hr/>	<hr/>
		1,186,492	923,545
經營成本		(1,036,351)	(888,725)
重估產生之盈餘／(虧損)			
投資物業		670	(3,160)
其他物業		—	(99,880)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利／(虧損)	2	150,811	(68,220)
融資成本	4	(1,122)	(5,871)
應佔共同控制實體溢利減虧損		1,796	3,212
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利／(虧損)		151,485	(70,879)
稅項	5	(26,786)	(1,919)
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利／(虧損)		124,699	(72,798)
少數股東權益		(1,950)	(927)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利／(虧損)		122,749	(73,725)
股息	6	45,767	40,893
		<hr/>	<hr/>
基本每股盈利／(虧損)	7	17.8港仙	(12.3港仙)
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	7	17.7港仙	不適用
		<hr/>	<hr/>

附註：

1. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及收益

本集團主要從事物業代理服務。於年內入帳之收益如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	1,179,963	911,711
其他收益		
銀行利息收入	2,424	4,502
債券利息收入	—	121
投資物業之總租金收入	2,070	2,468
網上廣告收入	618	1,617
其他服務費用收入	1,417	3,126
	<u>6,529</u>	<u>11,834</u>
總收益	<u>1,186,492</u>	<u>923,545</u>

(b) 分部資料

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理服務、工業及商業物業代理服務及物業租賃。業務分部間之銷售及交易於呈報本集團分部資料時對銷。

本集團之其他業務主要包括網上廣告服務、廣告服務及估值業務。

本集團按業務劃分之分部資料如下：

	二 零 零 三 年				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	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		
營業額						
外部銷售	1,053,336	126,627	—	—	—	1,179,963
其他收益						
外部銷售	—	—	2,070	2,035	—	4,105
分部之間銷售	—	—	9,204	2,926	(12,130)	—
分部收益	<u>1,053,336</u>	<u>126,627</u>	<u>11,274</u>	<u>4,961</u>	<u>(12,130)</u>	<u>1,184,068</u>
分部業績	<u>122,760</u>	<u>20,874</u>	<u>8,343</u>	<u>(5,306)</u>	<u>30,035</u>	<u>176,706</u>
未予分配成本						<u>(28,319)</u>
未計利息收入及 融資成本之經營溢利						148,387
融資收入淨額						1,302
應佔共同控制實體溢利 減虧損	(930)	—	—	2,726		<u>1,796</u>
除稅前溢利						151,485
稅項						<u>(26,786)</u>
除稅後溢利						124,699
少數股東權益						<u>(1,950)</u>
股東應佔溢利						<u>122,749</u>

二 零 零 二 年
(經重列)

	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	829,074	82,637	—	—	—	911,711
其他收益						
外部銷售	—	—	2,468	4,743	—	7,211
分部之間銷售	—	—	11,948	3,605	(15,553)	—
分部收益	<u>829,074</u>	<u>82,637</u>	<u>14,416</u>	<u>8,348</u>	<u>(15,553)</u>	<u>918,922</u>
分部業績	<u>15,263</u>	<u>10,664</u>	<u>(59,149)</u>	<u>2,070</u>	<u>20,807</u>	<u>(10,345)</u>
未予分配成本						<u>(62,498)</u>
未計利息收入及 融資成本之經營虧損						(72,843)
融資成本淨額						(1,248)
應佔共同控制實體溢利	31	—	—	3,181		<u>3,212</u>
除稅前虧損						(70,879)
稅項						<u>(1,919)</u>
除稅後虧損						(72,798)
少數股東權益						<u>(927)</u>
股東應佔虧損						<u>(73,725)</u>

由於香港以外市場佔本集團業務及運作不足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／（虧損）

經營溢利／（虧損）已計入及扣除下列各項：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
計入		
攤銷負商譽	—	3,213
交易投資之已變現收益淨額	1,517	93
扣除		
折舊	13,639	16,571
商譽減值開支	1,003	4,699
出售固定資產虧損	314	7,741
交易投資之未變現虧損淨額	2	1,098
呆壞帳準備	37,170	20,170

3. 僱員成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金及津貼	287,771	272,768
佣金	366,062	260,359
退休福利成本	17,384	19,389
	<u>671,217</u>	<u>552,516</u>

4. 融資成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行貸款及透支利息	1,122	3,765
可換股票據利息	—	2,106
	<u>1,122</u>	<u>5,871</u>

5. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零二年：16%）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之利得稅稅率由16%調整至17.5%。海外溢利之稅率乃按本年度之應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
本公司及附屬公司		
目前稅項：		
香港利得稅	28,249	9,260
海外稅項	168	113
往年度準備剩餘	(1,430)	(3,718)
有關產生或撥回暫時差異之遞延稅項	78	(4,250)
稅率上調所產生之遞延稅項	(792)	—
	<u>26,273</u>	<u>1,405</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>513</u>	<u>514</u>
稅項支出	<u>26,786</u>	<u>1,919</u>

6. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.015元 (二零零二年：港幣0.005元)	10,547	2,998
擬派發末期股息每股普通股港幣0.05元 (二零零二年：港幣0.005元)	35,220	3,446
擬派發三十週年特別現金紅利每股普通股—無 (二零零二年：港幣0.050元)	—	34,463
對上年度末期股息之調整	—	(14)
	<u>45,767</u>	<u>40,893</u>

7. 每股盈利／(虧損)

基本每股盈利／(虧損)是按年內本集團股東應佔溢利港幣122,749,000元(二零零二年：股東應佔虧損港幣73,725,000元(經重列))與年內已發行普通股之加權平均數691,464,000股(二零零二年：600,290,000股)計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣122,749,000元與695,137,000股普通股計算，即年內已發行普通股之加權平均數再加上如尚未行使認股權證及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3,673,000股而計算。

由於行使認股權證、購股權及可換股票據具反攤薄效應，故並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

股息

董事會將於二零零四年五月十一日舉行之股東週年大會上，建議派付每股普通股港幣0.05元（二零零二年：港幣0.005元）之末期股息。末期股息如獲批准將於二零零四年五月二十日支付予二零零四年五月十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。中期股息每股普通股港幣0.015元（二零零二年：港幣0.005元）已於二零零三年十月十五日支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年五月五日（星期三）至二零零四年五月十一日（星期二）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股東過戶手續。

為了符合領取二零零三年度末期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零四年五月四日（星期三）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。

業務回顧

業績創6年新高

二零零三年本集團錄得理想進帳，股東應佔溢利更高達港幣122,749,000元，創6年新高。營業額達港幣1,179,963,000元，較二零零二年大幅上升29%。

根據土地註冊處資料，二零零三年全年物業買賣註冊錄得87,309宗，較二零零二年輕微上升約1.6%。不過，去年卻是本集團大豐收的一年，全年促成交易多達42,302宗，較二零零二年上升13%，整體表現較市場優勝。此外，本集團豪宅表現亦相當出色，為本集團帶來不少貢獻。

洞悉先機

本集團管理層藉31年樓市經驗，洞悉市場走勢，開行擴大銷售隊，在瞬息萬變的市場中，作出最準確的部署。去年樓市急挫後，本集團深明人危我機及樓市復活節後將復甦，故率先大肆擴充，廣開分行，強化宣傳培訓，分行數目顯著增加。在捕捉過往一年之升浪率先取得相當大佔有率。

推出電視廣告爭取佔有率

本集團在過去數年，市場領導地位日趨鞏固，主要因為不少中小型物業代理未能度過逆境，在樓市復甦前已被淘汰。趁部分行家未有儲備擴充，本集團已快人一步宣傳，令本集團現時在市場上的相對優勢較九七年樓市高峰期更佳，生意更為歸邊。同時，本集團亦投放更多資金在品牌宣傳，有效提升本集團市場佔有率，奠定市場「一哥」地位。

二零零三年本集團再度榮獲作為超級品牌殊榮，並推出一系列「睇好樓市」，以及樓市預測等廣告，建立本集團樓市的領導地位。於去年底，本集團拍攝電視廣告，安排在電視節目黃金時段播放，令「美聯物業」的品牌更深入民心，強化公司形象，成為客戶放盤及搵樓當然之選。

二零零三年本集團生意取得極理想成績，突顯出本集團作為業內大行的優勢。樓市表現持續向好，二手成交不斷增加，不少市民都選擇具信心、盤源及客源較多的大型代理行，故生意不斷歸邊，本集團佔有率逐漸擴大。

展望

預期零四年將會大豐收收割年

由於預期本港經濟環境及失業率持續改善，零售市道更隨著「自由行」及「更緊密經貿關係安排」等措施刺激下迅速復甦，市民對經濟及樓市信心亦見增強。去年樓價下跌後持續上升，估計將踏入牛市周期。

基調良好升勢持續

根據本集團分析資料，雖然現時樓價較去年四月谷底時期已大幅反彈約45%，但由於樓價基數偏低，現時供樓佔家庭收入的比率仍徘徊約23%水平。再者，政府政策的改變，對未來樓市發展有利，市民的置業負擔能力依然理想，故樓價仍有上升空間。更重要的是，料二零零四年市民換樓活動持續增加，樓市將保持暢旺。

需求上升後市看俏

現時物業需求上升，尤以豪宅及商舖物業交投表現最為突出，吸引不少投資者入市。政府決定有限量恢復賣地，亦是看好後市的表現。在可供勾地表內，豪宅地皮供應有限，對樓市將帶來正面刺激作用。

深化旗艦店概念

此外，本集團看好商舖市場，故特設商舖部旗艦店，趁勢進一步擴充，並在管理層及同事的共同努力下，已獲得理想成效。例如首季集團商舖部包辦不少大額成交，包括旺角電腦中心3層商場連地下入口交易，涉及金額約港幣4億元，成為首季最矚目的大額成交，而尖沙咀漢口中心一樓價值約為港幣2.7億元亦由本集團所促成。本集團將研究把旗艦店概念由舖位市場，伸展至其他市場。

藉加強宣傳推廣深化品牌拋離行家

為爭取更大市場佔有率，除靠分行、網絡化行銷策略，本集團將會繼續投放更多資源在廣告宣傳上。繼推出電視廣告，本集團將於二零零四年六月份與香港賽馬會合作，舉辦「美聯物業盃賽日」，廣泛向公眾宣傳美聯物業的企業品牌，務求提高集團競爭優勢。藉舉行「美聯物業盃賽日」，本集團內部亦會進行業績競賽，鼓勵員工促成更多生意，提升士氣。目標將本集團未來的市場佔有率再提高5至10個百份點。

加強培訓吸納人才

本集團為行內培訓先驅，一向視優秀人才為企業的重要資產，故透過多元化的培訓課程，藉此提高員工質素。現時本集團培訓中心面積已較去年激增逾300%，當中多個已投入運作，包括中環環球大廈、中環美銀中心、旺角雅蘭中心、旺角嘉富商業中心等。

居安思危開拓商機

儘管樓市前景持續向好，但本集團仍密切關注市場最新變化，並持審慎樂觀態度，作出適當部署。

物業代理行業內仍存在一定挑戰，故本集團亦會積極面對，並盡快作好適當部署。由於近年不少發展商委託物業代理公司促銷一手物業，佔代理生意有一定比例，故年初多家大型物業發展商削減一手住宅物業市場銷售代理費用佣金比率，對行業造成一定影響。以本集團截至二零零三年十二月三十一日為止，來自一手住宅物業市場銷售代理費用的收入佔本集團總營業額約52%。不過，最近一手及二手市場交投及價格均有所上升，一定程度上有助減輕削減一手住宅物業佣金比率的影響。

控制成本繼續擴充

美聯物業作為行內翹楚，隨著物業交投飆升，本集團擴充策略持續，未來仍會開設更多分行據點，繼續投入資源在員工、分行網絡及品牌推廣。預期二零零四年本集團經營成本亦會因增聘人手，以及分行租金支出增加而輕微上升，但本集團仍會致力控制有關開支至合理水平。

營理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣373,430,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣47,069,000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109,643,000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	26,425
一年後但兩年內	11,797
兩年後但五年內	8,847

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣94,732,000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。

於二零零三年十二月三十一日，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。

收購及投資

本公司於二零零三年內購入俊和集團有限公司（「俊和」，一家於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）7,664,000股股份，總代價（包括開支）為港幣2,183,368元。於二零零三年十二月三十一日後，本集團再行購入合共66,258,000股俊和股份，總代價為港幣72,180,500元。經計入本集團於二零零三年十二月三十一日所持7,664,000股俊和股份後，本集團合共持有73,922,000股俊和股份，佔俊和已發行股本約10.20%。

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

於二零零三年十二月三十一日，本集團共聘用3,684名*全職僱員，其中3,280人為營業代理，其餘404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，本集團並定期提供內部及外界僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

* 包括受僱於本集團共同控制實體之僱員

服務社群

美善會的成立於二零零零年，宗旨是帶領本集團員工積極參與慈善活動、回饋社會，讓人生活出「美」和「善」，二零零三年期間我們在本集團及同事們的支持下完成了十多項社會義務工作，服務對象由小朋友以至長者，服務形式從探訪、帶領外遊、步行籌款乃至舉辦兒童繪畫比賽等，顯出美善會的服務兼顧多個層面。在抗炎期間，我們更在本集團內發動捐款活動，為長者及弱勢社群提供抗炎用品，以盡綿力。雖然過去的工作獲得不少社會團體及政府機構的嘉許，但美善會不會滿足於此，未來將更盡力對社會作出更大回饋，來體現「美聯行善、愛心盡現」的創會精神。

購買、出售及贖回股份

截至二零零三年十二月三十一日止年度，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	港元元	(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

本公司於年內一直遵守聯交所證券上市規則（「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。根據本公司之公司章程細則，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

訂定審核委員會權責範圍之參考條款乃根據香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」編製及採納。

審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道，並對內部及外部核數、內部監控及風險評估之有效性進行審核。該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。該委員會於本財政年度曾舉行兩次會議。

在聯交所網站刊登年報

上市規則附錄16第45(1)至45(3)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，二零零四年三月三十日



美聯物業（集團）有限公司

（在百慕達註冊成立之有限公司）

股東週年大會通告

茲通告美聯物業（集團）有限公司（「本公司」）謹定於二零零四年五月十一日上午十時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核帳目與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事及釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
公司秘書
陳建柱

香港，二零零四年三月三十日

附註：一

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一位或以上之代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（指如有而言）或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會舉行時間四十八小時前交回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（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。
3. 本公司將由二零零四年五月五日星期三至二零零四年五月十一日星期二期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零四年五月四日下午四時正前送交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（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記手續。

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」