



美聯物業（集團）有限公司

（在百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：1200）

網址：www.midland.com.hk

中期業績

截至二零零四年六月三十日止六個月

二零零四年中期業績摘要

- 本集團營業額增長109%至港幣9.52億元
- 股東應佔溢利增長450%至港幣1.66億元
- 每股盈利為港幣23.55仙，上升435%
- 中期股息每股港幣7仙
- 經營邊際利潤20.5%（二零零三年：8.4%）

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(統稱「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下：

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月 二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 六月三十日 港幣千元
營業額	1	952,079	455,289
其他收益		5,222	3,201
		<u>957,301</u>	<u>458,490</u>
經營成本		(762,595)	(419,555)
重估投資物業產生之盈餘／(虧絀)		760	(910)
		<u>195,466</u>	<u>38,025</u>
經營溢利	2	195,466	38,025
融資成本		(192)	(818)
應佔共同控制實體溢利減虧損		1,170	559
		<u>196,444</u>	<u>37,766</u>
除稅前溢利		196,444	37,766
稅項	3	(28,970)	(6,959)
		<u>167,474</u>	<u>30,807</u>
除稅後溢利		167,474	30,807
少數股東權益		(1,665)	(667)
		<u>165,809</u>	<u>30,140</u>
股東應佔溢利		165,809	30,140
擬派發中期股息	4	49,307	10,339
基本每股盈利	5	23.55港仙	4.40港仙
攤薄每股盈利	5	23.54港仙	4.40港仙

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益及業績分析如下：

	未經審核					
	截至二零零四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	827,419	124,660	—	—	—	952,079
其他收益						
外部銷售	—	—	995	3,197	—	4,192
分部之間銷售	—	—	3,857	2,438	(6,295)	—
分部收益	<u>827,419</u>	<u>124,660</u>	<u>4,852</u>	<u>5,635</u>	<u>(6,295)</u>	<u>956,271</u>
分部業績	<u>162,397</u>	<u>25,620</u>	<u>3,738</u>	<u>3,152</u>	<u>22,960</u>	217,867
未予分配成本						<u>(23,431)</u>
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						194,436
融資收入淨額						838
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(835)	—	—	2,005		<u>1,170</u>
除稅前溢利						196,444
稅項						<u>(28,970)</u>
除稅後溢利						167,474
少數股東權益						<u>(1,665)</u>
股東應佔溢利						<u>165,809</u>

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						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>

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
	二零零四年	二零零三年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
計入		
出售交易投資之收益	—	1,510
扣除		
折舊	9,043	6,246
呆壞帳撥備	29,512	19,719
出售固定資產之虧損	56	62
僱員成本	528,584	260,744

3. 稅項

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按17.5%（截至二零零三年六月三十日止六個月：17.5%）稅率提撥準備。

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
	二零零四年	二零零三年
	六月三十日	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	27,028	7,027
海外稅項	85	87
遞延稅項	1,486	(350)
	<u>28,599</u>	<u>6,764</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>371</u>	<u>195</u>
	<u>28,970</u>	<u>6,959</u>

4. 擬派發中期股息

	未經審核	
	截至下列日期	止六個月
	二零零四年	二零零三年
	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0.07元 (截至二零零三年六月三十日 止六個月：港幣0.015元) (附註)	49,307	10,339

附註：於二零零四年九月二十一日舉行之會議上，董事會宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣0.07元。是項建議股息於該等簡明帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零四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165,809,000元（截至二零零三年六月三十日止六個月：港幣30,140,000元）及已發行普通股之加權平均數704,219,000股（截至二零零三年六月三十日止六個月：684,537,000股）計算。

攤薄每股盈利乃按溢利港幣165,809,000元（截至二零零三年六月三十日止六個月：港幣30,140,000元）與704,345,000股（截至二零零三年六月三十日止六個月：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126,000股（截至二零零三年六月三十日止六個月：83,000股）而計算。

業務回顧及展望

業務回顧

集團在2004年中期業績相當理想，股東應佔溢利錄得港幣1.66億元，較去年同期上升450%，營業額則錄得港幣9.52億元，上升109%。上半年集團共促成26,239宗成交，其中買賣成交宗數達18,528宗，較去年同期上升80%。經調整後*，上半年市場錄得的物業買賣成交較去年同期上升76.6%，顯示集團成績繼續跑贏大市。由於集團成功預測樓市復甦，業務上作出配合，故在樓市的升浪中，上半年盈利增長亦較主要對手優勝。

* 經調節後市場買賣成交是對後一個月的土地註冊處錄得物業買賣註冊宗數計算出來。

先知先覺 擴充迎升市

集團的雄厚財力，加上先知先覺的眼光，製造有利的發展條件，而集團投放更多資源在擴充策略，以及大型的宣傳推廣上，令集團手執市場牛耳，領導物業代理市場發展。首先，去年九月份，集團已率先展開一連串的擴充計劃，並表示目標增開100間分行，藉以鞏固市場佔有率，全面滲透市場，以及捕捉商機。由去年低位至今年八月底，集團分行數目由187間，增至292間，至於同期員工人數亦由約3,000多人，增至約4,800人。開行及增加人手目標已超額完成，此舉有助集團在樓市的升浪中緊握優勢，促成更多交易，現時已證明擴充策略相當成功。

另外，集團在積極擴充時，亦透過物業代理界嶄新的旗艦店概念，在不同市場開設大型店舖，例如在舖位部、商業部、工業部，以及香港、九龍、新界豪宅市場亦先後開設旗艦店，引起市場人士注意新店舖概念，廣收宣傳之效。而且這些旗艦店開業後，促成不少大額成交，營業額亦感到滿意，反映旗艦店概念亦取得實際生意效益，其他物業代理公司亦爭相倣效。

宣傳成效顯著 美聯物業盃賽日空前成功

上半年一系列的宣傳推廣項目有效引起市場注目，例如播放電視廣告，強化集團形象，讓品牌更深入民心。此外，集團與香港賽馬會合作，在今年6月6日沙田馬場舉辦業界破天荒的賽馬盛事－「美聯物業盃賽日」，無論活動前的推廣、當日的場面，以至活動後的市場反應均取得空前成功，進一步有效激勵員工士氣，集團的品牌顯著提升。集團於活動後，亦因此成功促成不少大額交易。

樓市向好 有利大行

整體樓市表現理想，市民置業意欲增加，為集團帶來不少進帳。自去年樓市走出谷底後，至目前為止，整體樓價已上升了約50%，不少業主在賬面上更有可觀獲利，市民對樓市信心轉強。根據金融管理局最新統計數字，第二季負資產數目約28,200宗，較第一季下跌約30%，不少業主已脫離負資產行列，重投物業買賣市場的意欲上升。而土地註冊處資料顯示，今年首八個月，二手住宅物業買賣註冊登記錄得47,886宗，較去年同期上升80%，反映二手市場轉趨活躍。

即使今年第二季樓市交投表現回軟，物業成交量較首季減少，但整體樓價只作出輕微調整，並沒有出現顯著下跌的情況，證明目前樓價水平獲得市場人士實質支持，市民對住宅仍潛在頗大需求。集團龐大的分行網絡，可吸納更多客源及盤源，有助提高市場佔有率，生意繼續歸邊，大型物業代理行競爭力明顯較優勝。

展望

本港經濟環境顯著改善，並走出六年的通縮周期。通脹重臨，市民重拾置業信心。目前香港仍處於低息環境，即使未來利率有上升空間，若升幅溫和，對樓市不會構成太大壓力。集團相信第二季樓市交投量顯著下跌，市場已消化了大部分負面消息。踏入第三季，樓市已重上升軌，加上有多項利好因素帶動，集團確認牛市已重臨，第四季樓市表現會較第三季為佳，故會積極增強集團的競爭力，在交投及樓價的升浪中，再提高市場佔有率。

樓價重踏升浪

中央政府給予本港的支持，讓香港經濟受惠，樓市前景更添樂觀。個人自由行落實後，不少內地旅客來港，帶動本港零售消費市場，核心區舖位升值潛力增加，交投亦趨活躍。更緊密經貿關係安排(CEPA)第二階段落實，對本港與內地經濟融合起正面刺激作用，擴大香港的經濟活動範圍。

內地企業自由行 香港新商機

另外，商務部、國務院港澳辦於2004年9月6日聯合公佈《關於內地企業赴香港、澳門特別行政區投資開辦企業核准事項的規定》，可進一步鼓勵和支援內地企業赴港澳投資發展，簡化內地企業到港澳投資申請，香港的投資推廣署亦推出新措施積極推動內地企業赴港。由於有意來港的內地企業，都會選擇寫字樓及豪宅物業作為辦公及居住用途，集團認為該政策為本地物業市場帶來龐大商機，故集團已率先設立專組，為內地企業來港設立公司提供一站式服務，並密切留意政策最新進展，第一時間找緊市場機會。

至於物業供應層面上，過去八個月，市場上僅有數幅地皮被成功勾出，而新勾出的地皮亦未必能趕及2007年落成，加上未來幾年本港的住宅落成量將會持續下降，由今年至07年，平均每年落成量約19,557個，較97年至03年平均每年落成量26,472個下跌26.1%。在預期物業需求持續增加情況下，07年供應可能出現短缺，而新盤供應量減少有助二手交投進一步飆升。集團在今年已兩度調高全年二手住宅交投成交量預測，據土地註冊處資料，今年首八個月二手住宅買賣登記大升80%，同期一手住宅升幅只約為13%，集團相信未來二手住宅交投表現將繼續跑贏大市。

政府停售居屋後，不少市民已轉投私人住宅市場。而按揭證券公司推出的九成半按揭計劃，將按揭成數提高，令市民更能輕鬆置業，加快買家入市步伐。

佣金收入方面，今年二月集團曾就發展商可能出現大幅減佣發出盈利警告，但隨著用家比例增加，新盤佣金收入亦轉趨穩定。

進駐澳門 拓新商機

中央政府支持的原則下，本港經濟活動明顯受惠，與此同時，澳門特區政府亦見得益，澳門的經濟表現亦相當理想。因此集團除了繼續擴充內地市場外，隨著香港及澳門經濟往來日益頻繁，兩地物業漸成為投資者的選擇，故今年集團在澳門開設首間分行，若市場反應理想，集團將陸續在當地開設更多分行，大力發展當地市場。

樓市已走出谷底，二手樓市復甦，預期二手成交持續活躍。鑑於集團看好後市，故未來仍會投入更多資源在增聘人手，擴展更多據點，全面滲透潛力優厚的市場。集團預期在復甦市中，地產代理商機處處，整個行業前景相當樂觀。

來年，集團將透過更多不同形式的宣傳推廣活動，藉以強化品牌，提高市場佔有率，並擬定明年繼續贊助香港賽馬會，舉行賽馬日。此外，集團多年來致力提升從業員的質素，故在員工的培訓工作上會不遺餘力，未來將提供更多課程，以及多舉辦公開課程，讓更多從業員受惠。

集團預期，為配合未來的擴充步伐，新增分行的租金支出、增聘員工的薪酬等主要開支將會增加。雖然集團整體經營成本上升，但仍會以保持盈利為原則，積極控制成本。在管理架構上，集團改組營業部門，擢升多名高層為各生產線的行政總裁，致力加強管理層與各地區協調，令集團在樓市的升浪中，爭取更高市場佔有率，為股東帶來更理想的回報。

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣475,041,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣71,554,000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126,370,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	48,198
一年後但兩年內	12,907
兩年後但五年內	6,283
第五年後	4,166

本集團獲多家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣115,733,000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。

於二零零四年六月三十日，本集團之資產負債比率為10%。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

於回顧期內，本公司進一步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）66,258,000股股份。於二零零四年六月三十日，本公司於73,922,000股俊和股份擁有權益，佔其已發行股本10.2%。上述收購應付之總代價為港幣74,626,000元（包括經紀佣金）。

繼回顧期間後，本公司另透過股票經紀按總代價港幣11,026,000元（包括經紀佣金）於公開市場購入3.38厘香港特區政府債券B0807（股份代號：2585），債券於二零零八年七月到期。

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

於二零零四年六月三十日，本集團共聘用4,662#名全職僱員，其中4,173人為營業代理及489人為辦公室後勤員工。

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二零零四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.07元（截至二零零三年六月三十日止六個月：港幣0.015元）。中期股息將支付予二零零四年十月十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零四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

本公司將於二零零四年十月七日（星期四）至二零零四年十月十一日（星期一）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股份過戶登記手續。

為了符合領取二零零四年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零四年十月六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

於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市股份。

符合上市規則之最佳應用守則

董事並無得悉資料可合理顯示，本公司現時或於截至二零零四年六月三十日止六個月任何時間內並未或未曾遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條於每屆股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

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二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期帳目。

在聯交所網站刊登中期報告

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，二零零四年九月二十一日

於本公告日期，董事會有七位董事，其中四位為執行董事，即黃建業先生、葉潔儀女士、張錦成先生及林鳳芳女士，以及三位獨立非執行董事，即鍾金榮先生、簡松年先生及黎慶超先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」