



# 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)

## 截至二零零四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」)截至二零零四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	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	1	1,987,345	1,179,963
其他收益	1	14,026	6,529
		2,001,371	1,186,492
經營成本		(1,611,896)	(1,036,351)
重估產生之盈餘			
投資物業		4,309	670
其他物業		27,643	—
經營溢利	2	421,427	150,811
融資成本	4	(435)	(1,122)
應佔共同控制實體溢利減虧損		5,905	1,796
除稅前溢利		426,897	151,485
稅項	5	(67,326)	(26,786)
除稅後溢利		359,571	124,699
少數股東權益		(2,333)	(1,950)
股東應佔溢利		357,238	122,749
股息	6	135,947	45,767
基本每股盈利	7	港幣 50.7 仙	港幣 17.8 仙
攤薄每股盈利	7	港幣 50.7 仙	港幣 17.7 仙

### 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:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	1,987,345	1,179,963
其他收益		
銀行利息收入	2,651	2,424
上市投資之股息收入	2,781	—
投資物業之總租金收入	2,239	2,070
網上廣告收入	4,197	618
其他服務費用收入	2,158	1,417
	14,026	6,529
總收益	2,001,371	1,186,492

- (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。業務分部間之銷售或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分析如下：

	二零零四年					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	分部之間 抵銷 港幣千元	
營業額						
外部銷售	1,705,926	281,419	—	—	—	1,987,345
其他收益						
外部銷售	—	—	2,239	6,355	—	8,594
分部之間銷售	—	—	7,755	8,582	(16,337)	—
分部收益	1,705,926	281,419	9,994	14,937	(16,337)	1,995,939
分部業績	303,106	58,838	11,881	9,440	58,734	441,999
重估公司物業產生之盈餘 未予分配成本						26,232 (49,455)
未計利息收入及融資成本之經營溢利						418,776
融資收入淨額						2,216
應佔共同控制實體溢利減虧損	59	—	—	5,846		5,905
除稅前溢利						426,897
稅項						(67,326)
除稅後溢利						359,571
少數股東權益						(2,333)
股東應佔溢利						357,238

	二零零三年					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	分部之間 抵銷 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	1,053,336	126,627	11,274	4,961	(12,130)	1,184,068
分部業績	122,760	20,874	8,343	(5,306)	30,035	176,706
未予分配成本						(28,319)
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		1,796
除稅前溢利						151,485
稅項						(26,786)
除稅後溢利						124,699
少數股東權益						(1,950)
股東應佔溢利						122,749

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分析資料。

## 2. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入		
出售投資證券之已變現收益淨額	5,365	—
出售買賣證券之已變現收益淨額	236	1,517
扣除		
折舊	23,030	13,639
商譽減值開支	—	1,003
出售固定資產虧損	185	314
買賣證券之未變現虧損淨額	45	2
呆壞帳準備	50,379	37,170

## 3. 僱員成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及津貼	379,837	287,771
佣金	693,345	366,062
退休福利成本	24,430	17,384
	1,097,612	671,217

4. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	335	1,122
毋須於五年內悉數償還	100	—
	<u>435</u>	<u>1,122</u>

5. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年: 17.5%) 提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度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。

在綜合損益表支銷之稅項如下:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司及附屬公司		
即期稅項:		
香港利得稅	63,936	28,249
海外稅項	129	168
往年度準備剩餘	(1,879)	(1,430)
有關產生及撥回暫時差額之遞延稅項	4,195	78
稅率上調所產生之遞延稅項	—	(792)
	<u>66,381</u>	<u>26,273</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	945	513
稅項支出	<u>67,326</u>	<u>26,786</u>

6. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.07元 (二零零三年: 港幣0.015元)	49,307	10,547
擬派發末期股息每股普通股港幣0.123元 (二零零三年: 港幣0.05元) (附註)	86,640	35,220
	<u>135,947</u>	<u>45,767</u>

附註: 於二零零五年三月十日舉行之會議上, 董事會宣派末期股息每股普通股港幣0.123元。建議股息於此等帳目中並未列作為應付股息, 惟將列作為截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留盈餘分派。

7. 每股盈利

基本每股盈利是按年內本集團股東應佔溢利港幣357,238,000元 (二零零三年: 港幣122,749,000元) 與年內已發行普通股之加權平均數704,305,000股 (二零零三年: 691,464,000股) 計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣357,238,000元與704,372,000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購股權獲悉數行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數67,000股而計算。

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悉數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。

末期股息

董事會建議就截至二零零四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股港幣0.123元 (二零零三年: 每股港幣0.05元) 予於二零零五年四月十五日名列本公司股東名冊之股東。計入於二零零四年十月十五日派付之中期股息每股港幣0.07元, 全年派付股息合共港幣135,947,000元, 較去年港幣45,767,000元增加197%。有關股息將於二零零五年四月二十日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年四月十一日星期一至二零零五年四月十五日星期五 (包括首尾兩天) 期內暫停辦理股份過戶登記手續, 期間不會辦理任何本公司股份過戶。

為了符合領取二零零四年度末期股息之資格, 所有過戶文件, 連同有關股票必須於二零零五年四月八日星期五下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處雅柏動證券登記有限公司, 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

集團於2004年創出輝煌佳績, 除受惠於二手樓市全面復甦外, 亦有賴集團快人一步的企業文化及有效營銷策略, 令集團成績破成立以來紀錄。2004年股東應佔溢利錄得3.57億元, 較2003年大幅上升191%, 營業額錄得19.87億元, 飆升68%。

換樓活躍帶動成交

2004年樓市的表現是自97年後最理想的一年, 配合多項利好因素帶動, 包括恢復勾地、撤銷租管及九成半按揭的推出等, 樓市兩度展現升浪, 並反覆向上, 二手樓價全年錄得近三成增幅。全年物業買賣註冊量突破12萬宗, 成交金額達3,518億元, 破98年以來新高。

根據土地註冊處資料, 去年一手私人住宅物業買賣註冊量錄得25,874宗, 二手註冊量則錄得76,668宗, 二手市場升幅較一手更為明顯。以集團佣金收益計算, 來自二手成交收入比例亦由2003年的37%, 上升至2004年的62%, 反映二手成交對集團貢獻進一步增加。

重組董事局迎升浪強化攻勢

為要捕捉樓市繁榮期的升浪, 集團分行數目已由04年初的214間, 增加至350間, 升幅約達64%。同期員工人數亦約由3,700人, 大幅增加至約5,700人, 上升逾50%, 分行及員工數目均創歷史新高。

集團採取了積極進取的企業策略, 除繼續進行提升品牌形象之宣傳及市場推廣外, 亦改組營運架構及管理層, 加強競爭優勢。

為引進全新管理思維及加強與各地區的營銷主導性, 令制定之業務策略更緊貼市場的趨勢, 集團管理架構去年進行重組, 進一步提升以營銷主導的企業文化, 由防守型董事局轉為一個進攻型主導的董事局。在多條生產線上取得理想成績, 當中包括集團成功奪得2004年恒基銷售金牌。

澳門業務錄輕微盈利

集團積極拓展多元化業務, 在以本地物業市場為基地的基礎上, 亦成功開拓了澳門市場。去年六月底正式進駐澳門, 將美聯管理技術、企業文化成功帶到當地, 推動當地樓市繁榮, 亦有助澳門樓市更規範化、更公平、公開、公正, 並有助集團貫通中、港、澳樓市。在短短半年期間, 分行數目已拓展至5間, 發展速度理想, 並且錄得令人滿意的貢獻。

## 擴展多元化業務

集團在以物業代理為核心業務的基礎上，積極發展具潛質的新業務。集團曾夥拍長江實業及美國運通銀行組成之聯營公司－經絡集團(mReferral)，繼續致力為客戶提供免費的按揭轉介服務，及最新按揭資訊。集團去年參與成立「美聯資產管理」，為客戶提供一系列全面的財富管理服務，包括：離岸儲蓄計劃、一般及人壽保險、員工福利計劃、個人財務策劃、強積金以及其他相關的財務服務。

## 強烈競爭下求才、育才、聚才佔優勢

根據地產代理監管局數字，今年1月底物業代理從業員持牌人數為18,280人，較2003年同期的14,746人增加24%，商舖牌照數目亦增至3,166個。由於有意入行或轉職的人士都會樂於選擇投身規模大、擁有完善支援的地產代理公司，加上監管機構將會提升業內從業員質素及操守，在此有利的因素下，集團在招聘上取得一定優勢，吸引不少人士加入。

## 關懷社會熱心公益

在參與社會活動上，集團亦不遺餘力。集團創代理界先河，透過於去年成立的「美聯慈善基金」，將二手佣金收入百分之零點一撥作基金用途，主要目標為服務社會，惠澤社群。去年底南亞發生海嘯，集團即時發起募捐運動，並以基金名義捐款予香港紅十字會、香港世界宣明會、樂施會、聯合國兒童基金會及救世軍港澳軍區等，協助賑災。此外，基金亦會透過捐款予慈善機構，幫助社會上有需要的人士。集團積極關懷社會，備受各界肯定，並連續兩年獲得「商界展關懷」的美譽。未來，集團會透過慈善基金參與更多各類型公益活動，繼續回饋社會。

## 展望

### 物業市場量價齊升

樓市復甦主要由豪宅、商舖及甲級寫字樓等優質物業樓價升幅帶動，而近期升勢更似有漫延至中小型住宅之勢。若果本港經濟持續復甦，在市民對樓市重拾信心下，本地物業市場成交量將有望較去年再升10%至135,000宗，物業市場的交易金額有望突破4,000億元。

在各類型物業中，住宅物業的樓價升幅可望有15%。豪宅市場上，應有個別破紀錄的成交出現，而住宅市場的租金亦有望上升逾10%。商業物業市場方面，供不應求的情況較住宅物業更為明顯，故集團估計寫字樓及舖位的樓價及租金均有20%上升空間。整體樓市持續向好，集團料可受惠，而整個行業將進入豐收之年。

負資產問題是過去數年樓市發展的障礙，但今年問題可望得到解決，有助樓市交投。

去年各類物業租金均較2003年上升，而集團亦預期今年租金會持續大幅上調，將令租務成交更趨活躍，間接鼓勵長線投資者入市。

### 二手成交比例提高

政府維持高價賣地，令發展商新盤訂價較以往進取，有助增加二手物業的競爭優勢。發展商將會善價推售旗下新盤項目，相信一手物業訂價普遍會較二手市場為高，有利二手市場發展，吸引更多大量的購買力流入二手市場。預期今年二手市場由換樓活動帶動，並料二手交投增長會較一手為大，二手成交比例提高。

### 用家主導利樓市

儘管去年物業投資氣氛濃厚，投資客積極選購單位，但集團認為現時樓市仍由用家支持，投機活動仍處可接受的健康水平。值得注意的是美國進入加息周期，本港息口亦有上升壓力，但本港息口仍處低水平，輕微加息更利樓市健康發展。

### 穩健風險管理審慎擴充

去年樓市大幅飆升，集團先知先覺，早在這次升浪前積極擴充，以及開設旗艦店來進一步覆蓋各個具潛力的地區，令公司業績創新高的同時，分行數目刷出歷史新高紀錄。由於集團已在大部分地區設立分行，故估計今年集團會緊守風險管理，擴展步伐會較去年減慢，資本投資亦較去年為少。不過集團仍會因應市場發展作出適當部署，並會在新興及具潛力的地區發展，保持完善分行網絡的優勢。

### 行業競爭仍劇烈

集團估計今年在樓市持續復甦下，行業競爭仍會十分劇烈，大型代理仍會擴充，而整個行業的代理公司數目料會繼續增加，但集團估計新增競爭對手會以小型代理為主，營運模式及市場定位會與集團式經營的物業代理有明顯分別。

展望2005年本地物業市場將由二手物業市場作主導的情況下，集團將投放更多資源在二手市場之同時，亦會積極參與一手物業促銷，未來依然密切留意發展商的推售樓盤步伐，以及佣金比例。

### 嚴控固定成本

然而，在樓市持續向好之下，集團的營運開支亦相應上升，在集團嚴謹的風險管理及審慎理財的政策下，管理層將致力保持集團市場競爭力及靈活性。為抗衡個別舖位租金大幅飆升的影響，集團將會放棄租金過高的舖位，改為遷往租金合理的舖位，減少固定成本開支。員工薪酬方面，集團仍會以花紅、獎金表揚突出員工。

### 提升品牌增強客戶信心

集團致力提升企業品牌及形象，並舉行多項宣傳活動。去年集團首次贊助香港賽馬會主辦的賽馬日活動成功舉行，在鞏固公司品牌及增加市場佔有率上都取得理想成績。今年集團將會再接再厲，繼續贊助有關活動。

集團繼續積極鞏固公司品牌，並成功通過香港工業總會優質產品標誌局一系列嚴格評核，榮獲香港Q唛優質服務計劃認證，另外亦榮獲超級品牌及商界展關懷等美譽，證明集團品牌更獲各界肯定。未來集團仍會致力提升品牌，增強客戶對集團信心，提高員工士氣。

### 居安思危再創高峰

集團對未來營商環境維持樂觀，但仍會留意行業面對的各項挑戰，包括息口上升及營運成本上升等。集團會致力控制成本至合理水平，借助政府推出各項對樓市有利的政策，承接牛市上升期再創高峰。

## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣405,823,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣55,583,000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185,950,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	24,459
一年後但兩年內	11,737
兩年後但五年內	8,669
五年後	10,718

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣168,263,000元。本集團之銀行結餘及現金乃以港幣及美元為單位，而本集團借貸則全以港幣計價，故董事會認為不會面對重大外匯波動風險。本集團獲批准之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為7%。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

本公司於二零零四年一月至二月期間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，總代價（包括開支）為港幣72,443,244元。於二零零四年十月，本公司按總代價港幣26,827,480元售出合共21,174,000股俊和股份。於二零零四年十二月三十一日，本集團持有合共52,748,000股俊和股份，佔俊和已發行股本約7.19%。

#### 或然負債

本公司已簽立公司擔保，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。

#### 人力資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團共聘用5,685名全職僱員，其中5,018人為營業代理，其餘667人則為辦公室後勤員工。4,095名僱員駐守香港，另1,590名僱員駐守中國內地及澳門。

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情花紅、溢利分享及購股權，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。本集團致力為員工提供完善的專業培訓，以提高本集團專業形象及競爭優勢，可見集團非常著重員工培訓及發展。

#### 結算日後事項

根據由（其中包括）本公司與EVI教育亞洲有限公司（「EVI」，於開曼群島註冊成立及於聯交所運作之創業板上市之公司）於二零零五年一月二十五日訂立之認購協議（「認購協議」），本集團有條件同意按每股港幣0.025元之價格認購EVI股本中4,300,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份。總代價為港幣107,500,000元，將以本集團內部資源撥付。

4,300,000,000股EVI新股份相當於EVI於二零零五年一月二十六日之已發行股本約107.5%，或EVI經認購擴大之已發行股本約51.81%。截至本公佈日期，完成認購協議之主要先決條件已獲達成。董事會預計認購將會於二零零五年三月份內完成，屆時EVI將成為本集團附屬公司。

#### 購買、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

#### 企業管治政策聲明

董事會致力加強企業管治，並銳意持續檢討及加強本集團之企業管治措施。

作為此項承諾一部分，本公司於年內已委任三名獨立董事。此外，本公司亦已成立兩個獨立委員會，分別為薪酬委員會及提名委員會，以監察本集團各有關範疇之發展。

年內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載最佳應用守則，惟前任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。

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為本公司董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已符合標準守則所規定標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會已審閱全年業績。

#### 在聯交所網站刊登年報

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之所有資料，將於可行情況下盡快在聯交所網站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客戶及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。

#### 一般資料

於本公佈日期，執行董事包括黃建業先生、張錦成先生、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生以及獨立非執行董事則包括顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零五年三月十日



# 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」）謹定於二零零五年四月十五日上午十一時正假座香港德輔道中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. 省覽截至二零零四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；及
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，二零零五年三月十日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，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（如有）或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或其續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（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。
3. 本公司將由二零零五年四月十一日星期一至二零零五年四月十五日星期五期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零五年四月八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（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記手續。

「請同時參閱本公司於星島日報刊登的內容。」