



# MIDLAND HOLDINGS LIMITED

## 美聯集團有限公司\*

(在百慕達註冊成立之有限公司)  
網址: www.midland.com.hk  
(股份代號: 1200)

### 截至二零零五年六月三十日止六個月中期業績

#### 二零零五年中期業績摘要

- 本集團營業額增長48%至港幣14.1億元
- 股東應佔溢利增長41%至港幣2.34億元
- 基本每股盈利為港幣32.37仙，上升37%
- 中期股息：每股港幣1角

美聯集團有限公司(「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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料，連同比較數字如下：

#### 未經審核簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	二零零五年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零四年 六月三十日 港幣千元
營業額	3	1,409,667	952,079
其他收益		15,318	5,222
總收益		1,424,985	957,301
經營成本		(1,162,183)	(762,567)
投資物業公平值變動		7,733	760
經營溢利	4	270,535	195,494
融資成本		(997)	(192)
應佔共同控制實體溢利減虧損		3,711	799
除稅前溢利		273,249	196,101
稅項	5	(40,268)	(28,571)
期內溢利		232,981	167,530
應佔：			
本公司股本持有人		234,049	165,865
少數股東權益		(1,068)	1,665
		232,981	167,530
期內本公司股本持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	6	港幣 32.37仙	港幣 23.55仙
— 攤薄	6	不適用	港幣 23.54仙
中期股息	7	74,283	49,307

\* 僅供識別

未經審核簡明綜合資產負債表  
二零零五年六月三十日結算

	附註	二零零五年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		101,182	75,794
投資物業		119,060	51,449
租賃土地		98,387	100,123
無形資產		53,358	—
於共同控制實體權益		12,542	10,332
可供出售金融資產		47,473	—
持至到期投資		11,032	—
投資證券		—	64,288
遞延稅項資產		8,155	9,395
		<u>451,189</u>	<u>311,381</u>
<b>流動資產</b>			
應收帳款	8	854,595	625,739
其他應收款、預付款項及按金		137,593	98,805
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		19,740	—
買賣證券		—	18,650
現金及現金等價物		618,734	405,823
		<u>1,630,662</u>	<u>1,149,017</u>
<b>總資產</b>		<u>2,081,851</u>	<u>1,460,398</u>
<b>股本</b>			
本公司股本持有人應佔股本及儲備			
股本		74,283	70,439
股份溢價		311,002	131,700
其他儲備		678,738	523,496
擬派股息		74,283	86,640
		<u>1,138,306</u>	<u>812,275</u>
少數股東權益		<u>75,415</u>	<u>—</u>
<b>總股本</b>		<u>1,213,721</u>	<u>812,275</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款—有抵押		54,957	31,124
遞延稅項負債		3,171	1,389
		<u>58,128</u>	<u>32,513</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	9	454,610	335,542
其他應付款及應計費用		242,848	217,841
長期銀行貸款即期部分—有抵押		18,797	14,686
應付稅項		74,988	37,768
銀行透支		18,759	9,773
		<u>810,002</u>	<u>615,610</u>
<b>總負債</b>		<u>868,130</u>	<u>648,123</u>
<b>總股本及負債</b>		<u>2,081,851</u>	<u>1,460,398</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>820,660</u>	<u>533,407</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,271,849</u>	<u>844,788</u>

附註

1. 編製基準及會計政策

此等未經審核簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合財務資料應與二零零四年年度財務報表一併閱讀。

除本集團繼續採納於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及香港會計準則（「新香港財務申報準則」）後更改若干會計政策外，編製此等簡明綜合財務資料時所使用之會計政策及計算方法與編製二零零四年年度財務報表所採用者符合一致。

中期財務資料乃按照於編製此等資料當時已頒佈及生效之香港財務申報準則及詮釋編製。於編製此等中期財務資料時，尚未能肯定將於二零零五年十二月三十一日適用之香港財務申報準則及詮釋，包括可按選擇適用之準則及詮釋。

本集團會計政策之變動及採納此等新政策之影響載於下文附註2。

## 2. 主要會計政策變動

於二零零五年，本集團採納以下與其業務有關之新訂／經修訂香港財務申報準則。二零零四年之比較數字已於需要情況下按照有關規定修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈報方式
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計項目變動及錯誤更正
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	有關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於合營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋12	綜合－特殊目的實體
香港會計準則－詮釋15	經營租賃－優惠
香港會計準則－詮釋21	所得稅－收回重估不可折舊資產
香港財務申報準則第2號	股份付款
香港財務申報準則第3號	業務合併

採納新香港財務申報準則後主要會計政策或財務報表呈報方式之主要變動概述如下。

- (i) 香港會計準則第1號  
採納香港會計準則第1號對少數股東權益、分佔共同控制實體除稅後業績淨額及其他披露事項之呈報方式造成影響。
- (ii) 香港會計準則第16號  
早前按公平值列帳之樓宇現按成本減累計折舊及累計減值虧損列帳。
- (iii) 香港會計準則第17號  
採納經修訂香港會計準則第17號導致有關租賃土地之會計政策有變，由物業、廠房及設備重新分類為經營租賃。就租賃土地作出的前期預付款項，於租約期間按直線法在收益表支銷，或如出現減值，則在收益表支銷有關減值。於過往年度，租賃土地按公平值或成本減累計折舊及累計減值列帳。
- (iv) 香港會計準則第32及39號  
採納香港會計準則第32號及第39號導致有關金融資產分類及計算之會計政策有變，現按公平值計入溢利或虧損及可供出售金融資產，亦導致衍生金融工具按公平值確認以及對沖活動之確認及計算方法有變。
- (v) 香港會計準則第40號及香港會計準則－詮釋21  
採納香港會計準則第40號導致會計政策有變，公平值之變動現於收益表列作其他收入其中部分。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備。公平值之減少首先按組合基準於早前之估值增加抵銷，其後於收益表支銷。  
採納經修訂香港會計準則－詮釋21導致有關重估投資物業所產生遞延稅項負債之計算方法之會計政策有變。有關遞延稅項負債按透過使用資產收回該資產之帳面值所產生稅項影響為基準計算。於過往年度，有關資產之帳面值乃預期透過出售收回。
- (vi) 香港財務申報準則第2號  
採納香港財務申報準則第2號導致股份付款之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日，向僱員提供購股權不會於收益表支銷。自二零零五年一月一日起，就交換僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。
- (vii) 香港財務申報準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號  
採納香港財務申報準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致商譽之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日止，商譽乃：  
— 按不超過20年期以直線法攤銷；  
— 於每個結算日評估有否減值跡象。  
根據香港財務申報準則第3號之條文：  
— 本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；  
— 截至二零零四年十二月三十一日止累計攤銷已與商譽成本之相應減額對銷；  
— 自二零零五年一月一日起，商譽會每年及當有減值跡象時檢測減值。

所有會計政策變動乃按有關準則之過渡條文作出。除下列者外，本集團所採納所有準則均須追溯應用：

- 香港會計準則第39號－不允許按本準則追溯確認、剔除確認及計算金融資產及負債。本集團已就二零零四年之證券投資比較資料應用先前之會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「證券投資之會計法」。會計實務準則第24號與香港會計準則第39號間必需作出之會計差額調整已於二零零五年一月一日釐定及確認；
- 香港會計準則第40號－由於本集團已採納公平值模式，故本集團毋須重列比較資料，而任何調整則須於二零零五年一月一日之保留盈利中作出，包括投資物業重估盈餘中所持任何款額之重新分類；
- 香港財務申報準則第2號－僅就二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日並未歸屬之所有股本工具追溯應用；及
- 香港財務申報準則第3號－預期將於採納日期後應用。

以下為採納新香港財務申報準則對簡明綜合中期財務資料主要項目之影響概要：

二零零五年六月三十日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)				合計 港幣千元
	香港財務申報 準則第3號 及香港會計 準則第38號 港幣千元	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則一詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	香港會計準則 第32及39號 港幣千元	
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	—	—	(129,550)	—	(129,550)
租賃土地	—	—	98,387	—	98,387
商譽	(2,897)	—	—	—	(2,897)
遞延稅項資產	—	957	1,365	—	2,322
投資證券	—	—	—	(58,505)	(58,505)
可供出售金融資產	—	—	—	47,473	47,473
持至到期投資	—	—	—	11,032	11,032
<b>流動資產</b>					
買賣證券	—	—	—	(19,740)	(19,740)
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產	—	—	—	19,740	19,740
<b>總資產</b>	<b>(2,897)</b>	<b>957</b>	<b>(29,798)</b>	<b>—</b>	<b>(31,738)</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	—	365	(284)	—	81
<b>資產淨值</b>	<b>(2,897)</b>	<b>592</b>	<b>(29,514)</b>	<b>—</b>	<b>(31,819)</b>
<b>股本</b>					
重估儲備，扣除稅項	—	—	(3,025)	—	(3,025)
保留溢利	(2,897)	592	(26,489)	—	(28,794)
<b>總股本</b>	<b>(2,897)</b>	<b>592</b>	<b>(29,514)</b>	<b>—</b>	<b>(31,819)</b>

二零零四年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)			合計 港幣千元
	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則一詮釋21 港幣千元	採納香港 會計準則 第16及17號 港幣千元		
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	—	(131,300)	—	(131,300)
租賃土地	—	100,123	—	100,123
遞延稅項資產	1,506	2,135	—	3,641
<b>總資產</b>	<b>1,506</b>	<b>(29,042)</b>	<b>—</b>	<b>(27,536)</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	17	(54)	—	(37)
<b>資產淨值</b>	<b>1,489</b>	<b>(28,988)</b>	<b>—</b>	<b>(27,499)</b>
<b>股本</b>				
重估儲備，扣除稅項	—	(3,025)	—	(3,025)
保留溢利	1,489	(25,963)	—	(24,474)
<b>總股本</b>	<b>1,489</b>	<b>(28,988)</b>	<b>—</b>	<b>(27,499)</b>

採納香港會計準則第39號導致於二零零五年一月一日之期初儲備增加港幣4,761,000元。

	截至六月三十日止六個月 採納以下各項之影響 增加／(減少)				香港會計準則 第32及39號 港幣千元
	香港財務申報 準則第3號 及香港會計 準則第38號 港幣千元	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則一詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	合計 港幣千元	
經營成本	2,897	—	(14)	2,883	(28)
稅項	—	(592)	(1,649)	(2,241)	(28)
<b>期內溢利</b>	<b>(2,897)</b>	<b>592</b>	<b>1,663</b>	<b>(642)</b>	<b>56</b>
每股盈利(港幣仙)					
— 基本	(0.40)	0.08	0.23	(0.09)	—
— 攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	—

3. 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教育業務、網上廣告服務、廣告服務及估值業務。

本集團於本期間按業務劃分之分部資料分析如下：

未經審核						
截至二零零五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	1,227,841	181,826	—	—	—	1,409,667
其他收益						
外部銷售	—	—	2,736	9,746	—	12,482
分部之間銷售	—	—	5,169	1,751	(6,920)	—
分部收益	<u>1,227,841</u>	<u>181,826</u>	<u>7,905</u>	<u>11,497</u>	<u>(6,920)</u>	<u>1,422,149</u>
分部業績	<u>217,292</u>	<u>44,598</u>	<u>13,439</u>	<u>431</u>	<u>43,459</u>	<u>319,219</u>
未予分配成本						(51,520)
未計利息收入及融資成本之經營溢利						267,699
融資收入淨額						1,839
應佔共同控制實體溢利減虧損	(171)	—	—	3,882	—	3,711
除稅前溢利						273,249
稅項						(40,268)
期內溢利						<u>232,981</u>

未經審核						
於二零零五年六月三十日						
	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
分部資產	1,000,221	131,720	185,944	157,097		1,474,982
於共同控制實體之權益	617	—	—	11,925		12,542
未予分配資產						575,568
資產總值						<u>2,063,092</u>
分部負債	572,913	89,586	1,885	4,148		668,532
未予分配負債						180,839
負債總額						<u>849,371</u>
	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	未予分配 港幣千元	合計 港幣千元
資本開支	41,677	1,756	59,878	1,650	—	104,961
折舊	17,735	1,354	75	306	61	19,531
攤銷	—	—	1,565	2,472	171	4,208
減值支出	—	—	—	9,368	—	9,368
其他非現金開支／(收入)	60,663	14,323	(7,733)	65	—	67,318

重列						
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>3,766</u>	<u>3,152</u>	<u>22,960</u>	<u>217,895</u>
未予分配成本						(23,431)
未計利息收入及融資成本之經營溢利						194,464
融資收入淨額						838
應佔共同控制實體溢利減虧損	(835)	—	—	1,634	—	799
除稅前溢利						196,101
稅項						(28,571)
期內溢利						<u>167,530</u>

重列  
於二零零四年十二月三十一日

	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
分部資產	706,282	107,381	125,310	11,236		950,209
於共同控制實體之權益 未予分配資產	789	—	—	9,543		10,332
						490,084
資產總值						1,450,625
分部負債	446,779	68,863	1,256	1,133		518,031
未予分配負債						120,319
負債總額						638,350

  

	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	未予分配 港幣千元	合計 港幣千元
資本開支	60,566	4,578	44,167	177	—	109,488
折舊	17,725	1,697	124	230	124	19,900
攤銷	—	—	2,733	—	341	3,074
其他非現金開支／(收入)	29,339	20,934	(5,690)	75	—	44,658

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分部劃分之分部資料分析。

4. 經營溢利

經營溢利已計入下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零四年 六月三十日 港幣千元
計入：		
出售按公平值計入溢利或虧損之金融資產之收益	1,119	—
扣除：		
折舊	19,531	7,496
租賃土地攤銷	1,736	1,519
無形資產攤銷	2,472	—
商譽減值	3,579	—
可供出售金融資產減值	5,789	—
呆壞賬撥備	75,051	29,512
出售固定資產虧損	164	56
員工成本		
— 主要管理人員補償	40,891	22,563
— 其他	660,008	506,021

5. 稅項

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按17.5%（截至二零零四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。

在未經審核簡明綜合收益表支銷之稅項如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零四年 六月三十日 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	37,208	27,028
海外稅項	38	85
遞延稅項	3,022	1,458
	40,268	28,571

截至二零零五年六月三十日止六個月應佔一家共同控制實體稅項港幣842,000元（截至二零零四年六月三十日止六個月：港幣371,000元）已計入未經審核簡明綜合收益表內，列作應佔共同控制實體溢利減虧損。

6. 每股盈利

基本

基本每股盈利乃按期內本公司股本持有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	重列 二零零四年 六月三十日 港幣千元
本公司股本持有人應佔溢利	234,049	165,865
已發行普通股之加權平均數（千股）	723,079	704,219
基本每股盈利（每股港幣仙）	32.37	23.55

攤薄

由於截至二零零五年六月三十日止六個月並無尚未行使購股權，故並無呈列期內攤薄每股盈利。

截至二零零四年六月三十日止六個月之攤薄每股盈利乃按重列本公司股本持有人應佔溢利港幣165,865,000元及704,345,000股普通股計算，即期內已發行普通股之加權平均數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。

## 7. 中期股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
擬派發中期股息每股普通股港幣0.10元(截至二零零四年六月三十日止六個月:港幣0.07元)	74,283	49,307

附註:

- (a) 於二零零五年三月十日舉行之會議上,董事會宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.123元。該股息已於二零零五年四月二十日派付,並反映為截至二零零五年六月三十日止六個月之劃撥保留盈餘。
- (b) 於二零零五年九月八日舉行之會議上,董事會宣派截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.10元。是項建議股息並無於此等未經審核簡明綜合財務資料中列作應付股息,惟將列作截至二零零五年十二月三十一日止年度之劃撥保留盈餘。

## 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。於二零零五年六月三十日,本集團應收帳款之帳齡分析如下:

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	659,113	500,101
30日內	65,403	38,805
31-60日	50,699	38,982
61-90日	27,086	23,601
超過90日	52,294	24,250
	<u>854,595</u>	<u>625,739</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。於二零零五年六月三十日,應付帳款中包括須於三十日內到期支付之佣金港幣82,397,000元(二零零四年十二月三十一日:港幣57,702,000元)。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

## 10. 收購一家附屬公司

於二零零五年三月十五日,本集團收購香港聯合交易所有限公司創業板上市公司EVI教育亞洲有限公司(「EVI」)51.8%股本。EVI及其附屬公司主要業務為銷售及安裝電腦軟硬件、提供電腦培訓服務及提供互聯網教育服務。所收購業務對本集團於二零零五年三月十五日至二零零五年六月三十日期間貢獻港幣5,204,000元收益及港幣747,000元純利。倘收購已於二零零五年一月一日進行,本集團收益應為港幣1,431,732,000元,而分配前溢利則應為港幣232,417,000元。

所收購資產淨值及商譽詳情如下:

	港幣千元
收購代價:	
— 支付現金	107,500
所收購資產淨值公平值 - 如下文所示	<u>80,217</u>
商譽	<u>27,283</u>

商譽為所收購業務日後之盈利能力以及預期本集團收購EVI後產生之重大協同效益。

收購產生之資產及負債如下:

	公平值 港幣千元	EVI帳面值 港幣千元
現金及現金等價物	124,346	124,346
物業、廠房及設備	1,451	1,451
無形資產	32,126	2,506
應收帳款	3,472	3,472
其他應收款、預付款項及按金	1,954	1,954
應付帳款	(417)	(417)
其他應付款及應計費用	(6,232)	(6,232)
資產淨值	<u>156,700</u>	<u>127,080</u>
少數股東權益	(76,483)	
所收購資產淨值	<u>80,217</u>	
以現金支付收購代價		(107,500)
所收購附屬公司之現金及現金等價物		<u>124,346</u>
收購產生現金流入		<u>16,846</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度內,並無進行任何重大收購。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

集團承去年理想的業績,今年上半年業績表現依然驕人,業績隨樓市交投暢旺而進一步攀升,上半年股東應佔溢利錄得港幣234,000,000元,較去年同期上升41%,營業額更錄得港幣1,410,000,000元,顯著增加48%,創集團中期業績的紀錄。

集團憑著獨到眼光,配合市場形勢持續擴充,集團分行數目由去年底350間,增至434間,升幅24%,透過龐大的分行網絡,將業務覆蓋更全面,藉以提升市場優勢。集團員工人數在去年底約有5,700人,期後繼續增聘人手,直至今年六月底,員工人數已增至約6,900人,增幅約19%,分行及員工人數續創新高。

### 集團發展步伐顯優勢

樓市暢旺吸引更多人士投身物業代理行業,更多地產代理公司加入競爭。地產代理監管局(「監管局」)資料顯示,今年本港持牌代理人數刷新紀錄,由去年底的18,675名,上升至今年六月底的20,175名,升幅約8%。至於商舖牌照則由去年底的3,341個,上升至今年六月底的3,588個,增加約7%。相對下,集團擴展步伐較市場發展為快,以集團在本港前線員工人數為例,同期增長約19%,本地分行數目更上升20%,反映集團上半年仍然保持競爭優勢。

另外,期內集團收購EVI教育亞洲有限公司(「EVI教育亞洲」)控制性股權,藉以拓展網上教育,並可配合監管局,積極推動持續專業進修計劃。而且集團為提升市場競爭力,期內亦進行集資,將資金投放在提升電腦軟件及硬件,並作為分行擴充及營運資金之用。

## 發揮品牌效應優勢

集團今年六月份踏入上市十周年，業務亦日益擴大。於期內，本公司名稱由美聯物業（集團）有限公司更改為 Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司，標誌著集團業務趨向多元化發展新里程。

現時集團旗下 11 個品牌包括：美聯住宅、美聯工商舖、美聯中國、美聯澳門、美聯移民顧問、美聯測量師行、美聯資產管理、香港置業、經絡按揭轉介、美聯數碼，以及 EVI 教育亞洲，經營不同範疇的業務，以針對不同的市場需要。

## 大額市場成績卓越

而集團於期內在新樓盤銷售項目方面亦取得卓越佳績，當中包括名門、君傲灣、凱旋門、御皇庭等等，並且獲得各大發展商頒發獎項認同。另外，於期內更促成市場矚目的貝沙灣第 9 座全幢的港幣 10 億元大額交易。

## 市場已消化息口升幅

樓市在第二季出現調整，物業交投及樓價走勢轉趨平穩，主要是由於首季不少用家及投資者積極入市，物業市場已消化大量購買力。此外，香港息口跟隨美國上升，並正式進入加息周期，按揭利率亦由去年底約 2.375%，逐漸調升至最近期約 4.75% 水平，但是次息口調整對樓市影響不算明顯。由於目前按揭利率偏低，但供樓支出仍屬可負擔水平。參考過去，一九九四至一九九五年正值加息周期，樓價受到衝擊，主要是當時普遍市民以逾半的家庭入息作為供樓支出，當年樓市對加息的反應較為敏感。現時本港市民普遍只以入息的三分一作為供樓支出，對息口升幅的承受能力較強，加上目前樓價水平仍然較 97 年低約 47%，故現時樓價並未因近期息口上調而面對太大壓力。

## 一手價穩 二手市旺

根據土地註冊處資料，上半年整體物業買賣登記共錄得約 73,800 多宗，涉及金額更高達港幣 2,334 億元，較去年同期分別錄得約 16% 及 32% 升幅，數字反映上半年物業交投保持升勢。根據 50 個最活躍二手住宅屋苑平均樓價走勢資料，上半年樓價已錄得約 10% 升幅。今年上半年發展商新盤推售步伐稍遜去年，惟一手物業樓價依然保持優勢，一般較同區二手樓價為高。土地註冊處資料顯示，上半年一手住宅買賣註冊錄得約 9,330 宗，較去年同期下降約 37%，反觀二手住宅市場，上半年已錄得約 53,000 宗，升幅逾 37%，顯示二手市場成交較活躍。由於期內整體樓價及交投量表現不俗，令集團的業務得以受惠。

## 展望

集團將會繼續配合市場步伐，視乎競爭環境變化作出部署，積極物色潛質優厚的市場拓展，保持集團的競爭力。

## 嚴緊管理提升佔有率

過去，集團將部門公司化，並由個別委任的行政總裁負責管理，透過嚴緊管理策略模式，集團管理層便可憑藉對市場的前瞻性眼光及敏銳觸角，在瞬息萬變的市場中，配合業務發展方向，作出更迅速及靈活部署，其成效已在上半年業績中充分反映。

集團紮根香港三十二年，致力為全港市民提供優質專業服務，故未來集團業務發展地區仍以香港為主，繼續發揮網絡效應，貫通中、港、澳。

## 美聯 729 物業專訊提升集團領導地位

今年七月二十九日，集團推出「美聯 729 物業專訊」，利用集團對樓市的專業分析，以及全面的數據，公平、公正、公開地剖析物業市場最新形勢，並透過與主流媒體的合作，以隨報附送形式，將樓市相關資訊發放予公眾，集團於市場領導地位亦藉此提升。該專訊一方面可讓公眾更全面吸收樓市訊息，同時亦有助集團發展更高層次的競爭力，在提升集團品牌上亦具有積極作用，加強市民對美聯集團專業地位的肯定。

## 鞏固品牌 帶動生意

縱然集團品牌在市場上早已獲得認同，未來集團在鞏固品牌方面仍會不遺餘力。繼早年榮獲商界展關懷等殊榮外，集團今年亦獲得香港工業總會優質產品標誌局，頒發香港 Q 嘜優質服務計劃認證。

在市場策略上，集團不單透過印刷媒體進行宣傳，並將宣傳層面擴大至不同電子媒體，包括贊助多個電視台及電台節目，讓集團品牌更深入人心。

此外，業界培訓方面，集團將美聯大學堂培訓中心公司化，並配合 EVI 教育亞洲提供專業地產代理培訓業務。而美聯大學堂舉辦的課程，已陸續獲得香港學術評審局評定為地產代理監管局持續專業進修計劃下的核心學分課程。

## 吸納人才見優勢

地產代理監管局鼓勵代理需持續專業進修，同時將發牌考試難度加深，藉以監控持牌代理質素，此舉雖有助行業進一步專業化，但短期內會影響新人投身地產代理界。長遠而言，更嚴緊的規例對整體行業發展有利，而具規模的企業在吸納人才更顯優勢。

## 加息減慢樓價見頂

本港因實施聯系匯率的關係，美國一輪的加息，引致香港按揭息口上調。由於本港按揭利率與 97 年樓市高峰期的 9% 仍有一定距離，反映市民仍有相當的置業負擔能力。此外，溫和加息更有助樓市轉趨正常化，控制市場炒風，避免樓市出現泡沫，對長遠樓市發展有利。

## 八折扣地刺激樓市

過去兩年樓市由低位反彈，除了因為本港經濟向好，市民加快入市決定外，物業市場供應減少亦是重要因素。根據集團資料研究部數據顯示，過去三年每年推出市場的新盤單位數目逐年遞減，並由二零零二年近 33,000 個，下降至二零零四年約 17,200 多個，供應量下降令樓市獲得支持。

不過，由去年底起，地鐵及九鐵上蓋項目重新推出市場，招標項目涉及單位總數多逾 17,000 個，樓市出現斷層機會很微。加上政府推出八折扣地後接連有地被勾出，對後市有刺激作用。由於豪宅供應短缺，加上年內並沒有豪宅土地被勾出，故豪宅樓價仍被看高一線。

## 樓市由需求帶動 尚有上升空間

集團相信，未來樓市上升動力不再是來自供應層面，而是來自不斷上升的物業需求。鑑於樓市表現與經濟掛勾，而本港經濟經過過去兩年強勁反彈後，社會各階層均有明顯改善，例如就業情況持續理想、整體薪酬趨升等因素都會增強市民的置業信心，收入上升使買家有能力選購更高價及更優質的物業。

負擔能力較強的換樓人士傾向選購面積較大的物業，令市場有能力吸納更多樓面。上半年土地註冊處錄得的二手成交顯著攀升，顯示市場上換樓需求相當殷切。

另外，近期租金走勢趨升，反映市場對住屋需求增加，而且租金升幅與樓價升幅逐漸拉近，亦可吸引更多長線投資者買樓作收租之用。今年上半年樓價上升 10%，而租金亦同時上升 8%，預期租金仍有上升動力。

而迪士尼樂園及多個旅遊景點相繼啟幕，加上人民幣升值，均有助吸引更多旅客訪港，直接帶動本港消費及零售行業，對本港經濟產生重要刺激作用。在此等利好因素下，集團會把握良好的營商環境，積極物色市場商機，乘勢拓展業務。

## 政府若減稅 成交料向好

儘管第二、三季樓價及交投量的升勢略見放緩，但集團相信基於本港經濟基調良好，樓市在第四季的表现有機會突破。近日多位特區官員多次談論本港有減稅空間，若政府落實減稅，香港經濟表現將更為理想，市民消費意欲增強，樓市亦會受惠。

## 市場關注油價變化

外圍因素如油價高企等將會對環球經濟存在一定影響。儘管本港對石油倚賴程度相對並不算高，但如高企油價一旦拖累全球經濟，香港經濟亦無可避免將受到一定程度影響，故集團將密切注視市場視乎情況，靈活而審慎地調節發展步伐。

全球資產自金融風暴後大幅升值存在隱憂，因為倘若全球資產貶值，本港經濟將會受到衝擊，但由於今年四至八月中港澳樓市出現調整，長遠來說，反而對樓市發展更為有利。

## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務資源及資金

於二零零五年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣618,734,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣92,513,000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220,511,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	37,556
一年後但兩年內	9,950
兩年後但五年內	7,001
超過五年	38,006

本集團獲多家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣138,639,000元。本集團之借款全以港幣計價，故並無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。

於二零零五年六月三十日，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

於二零零五年三月，本公司已完成收購EVI教育亞洲有限公司（一家於開曼群島註冊成立並於聯交所創業板上市之公司）已發行股本約51.81%。總投資成本港幣107,500,000元已以本集團內部資源撥付。

於二零零五年六月三十日，本公司持有合共52,748,000股俊和集團有限公司（一家於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市之公司）股份，佔其已發行股本7.08%。

### 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

於二零零五年六月三十日，本集團共聘用6,972名全職僱員，其中6,071人為營業代理及901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。

### 企業管治

本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月期間，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之所有守則規定。為確保更嚴格遵守守則，本公司之公司細則有關修訂（如董事輪值退任之規定）已於二零零五年六月六日舉行之特別股東大會提呈，並獲股東批准。

### 董事進行證券交易

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。本公司每名董事於獲委任時均先獲提供標準守則，並於舉行批准本公司中期業績及全年業績之董事會會議日期前一個月收取有關董事不得買賣本公司股份直至業績刊發為止守則之備忘冊。

經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等一直遵守標準守則所載規定標準。

### 購買、出售或贖回股份

於截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市股份。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事宜，包括審閱截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期帳目。

### 中期股息

董事會已議決宣派截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.10元（截至二零零四年六月三十日止六個月：港幣0.07元）。中期股息將支付予於二零零五年十月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零五年十月十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

本公司將於二零零五年十月三日（星期一）至二零零五年十月五日（星期三）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。

為符合領取二零零五年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零五年九月三十日下午四時正前，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。

### 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，以及全體員工克盡已職和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零五年九月八日

於本公佈日期，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事黃建業先生、張錦成先生、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生，以及三名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

「請同時參閱本公司公布於星島日報刊登的內容。」