

美聯物業(集團)有限公司

2000年中期業績報告

中期業績

Midland Realty (Holdings) Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈, 本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績, 連同一九九九年同期之未經審核比較數字如下:

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額		343,674	406,986
其他收益		8,040	8,764
其他收入		5,993	334
		<u>357,707</u>	<u>416,084</u>
經營成本		(325,470)	(385,035)
重估投資物業所產生之虧絀		(5,959)	(1,450)
		<u>26,278</u>	<u>29,599</u>
經營盈利		26,278	29,599
融資成本		(6,267)	(6,865)
應佔共同控制實體之 盈利 / (虧損)		534	(580)
		<u>20,545</u>	<u>22,154</u>
除稅前盈利		20,545	22,154
稅項 (支出) / 撥回	1	(3,892)	324
		<u>16,653</u>	<u>22,478</u>
除稅後盈利		16,653	22,478
少數股東權益		(341)	(891)
		<u>16,312</u>	<u>21,587</u>
股東應佔盈利		16,312	21,587
每股盈利	2	2.75港仙	3.64港仙
基本		<u>2.75港仙</u>	<u>3.64港仙</u>
攤薄		<u>2.59港仙</u>	<u>不適用</u>

附註:

1. 稅項 (支出) / 撥回

	截至六月三十日止六個月 二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
香港利得稅	(3,720)	(5,255)
過往年度準備不足	(172)	(177)
一九九八 / 一九九九年 10% 退稅	—	5,756
	<u>(3,892)</u>	<u>324</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率16% (一九九九年: 16%) 計算。

期內並無就海外稅項在賬目中作出撥備。此乃由於根據本集團海外附屬公司及共同控制實體經營業務所在國家之稅法計算, 該等附屬公司及共同控制實體並無任何估計應課稅或可徵稅溢利。

美聯物業(集團)有限公司

2000年中期業績報告

2. 每股盈利

截至二零零零年六月三十日止六個月之基本及攤薄每股盈利連同一九九九年度之比較數字乃根據下列數據計算：—

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
盈利		
基本盈利—股東應佔盈利	16,312	21,587
股份數目		
計算基本每股盈利所依據 之已發行普通股 加權平均數	593,323,000股	593,023,000股
潛在普通股之攤薄效應 尚未行使之認股權證 購股權	35,518,000股 207,000股	不適用 不適用
計算攤薄每股盈利所依據 之普通股加權平均數	629,048,000股	不適用
基本每股盈利	2.75港仙	3.64港仙
攤薄每股盈利	2.59港仙	不適用

中期股息

董事會議決宣派截至二零零零年六月三十日止六個月之中期股息每股1.0港仙(一九九九年:1.5港仙)。本公司將向於二零零零年十月十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付中期股息。股息單將於二零零零年十月十七日或相近日子寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零零年十月九日(星期一)至二零零零年十月十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合享有二零零零年中期股息之資格,各股東最遲須於二零零零年十月五日(星期四)下午四時正前將一切過戶文件連同有關股票交回本公司於香港之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司,地址為香港中環太子大廈2401室,以辦理登記手續。

本公司認股權證之登記持有人如欲行使名下認股權證所賦予之認購權,藉以享有二零零零年中期股息,最遲須於二零零零年十月五日(星期四)下午四時正將簽妥之認購表格連同有關認股權證證書及所需認購款項一併送交本公司在香港之股份過戶登記分處(地址見上文)。

業務回顧

截至二零零零年六月三十日止的上半年度內,本集團共錄得營業額343,674,000港元,較一九九九年同期錄得的406,986,000港元下跌16%。期內股東應佔盈利下跌24%至16,312,000港元,每股基本盈利為2.75港仙。董事會建議,派發二零零零年度中期股息每股1.0港仙。

美聯物業(集團)有限公司

2000年中期業績報告

過去半年，發展商因本港連番加息和新盤供應充裕，銷售壓力沉重，遂以低價推盤，逼使二手樓價再試低位，買家入市意欲一度陷入低潮。根據土地註冊處資料，在二零零零年上半年內，買賣註冊成交共有40,683宗，較一九九九年同期的59,080宗下跌31%，成交金額則為1,059.06億港元，較去年同期回落30%。而本集團期間則促成13,324宗成交，較去年同期僅下跌約5%，買賣及租賃比率為51：49。

本集團佣金收入仍然跑贏大市，主要原因為本集團深明持盈保泰、穩守突擊之道，預先作好迎合市況的策略和部署。近年本集團繼續致力開源節流，藉此提升經營盈利。在節流方面，本集團在二零零零年上半年內，繼續積極透過續新租約或遷往鄰近較平租商舖來削減租金成本，期間共有20間分行獲業主及發展商答應減租，減幅介乎2%至81%。另外，本集團在期內亦對投資物業作出撥備。扣除撥備前，除稅前盈利（不包括重估投資物業所產生之虧絀）為26,504,000港元，較去年同期上升12%。邊際經營盈利（不包括重估投資物業所產生之虧絀）由一九九零年上半年之7.6%上升至本年同期之9.4%。

另一方面，本集團在上半年內積極擴闊收入基礎，例如「數碼按揭」為本集團帶來可觀收入，而「網上廣告」也開始備受商家歡迎，預期在本港經濟復甦的刺激下，美聯數碼網會成為本集團主要而穩定的收入來源之一。

本集團在過去不足兩年內完成精簡架構計劃，並為日後擴展業務打好根基，故能比競爭對手更早受惠於逐步復甦的樓市。在本年六月三十日，本集團收購長江實業(集團)有限公司(「長江」)旗下的香港置業(地產代理)有限公司，令本集團市場佔有率大增。另一方面，長江亦透過其全資附屬公司購入本集團屬下主力拓展互聯網業務之美聯數碼網有限公司20%股權。美聯數碼網有限公司專責開拓及發展網上地產及電子商貿業務，正計劃於適當時候分拆上市。

同時，本集團更逐步將業務伸展到其他國家。本年六月期間，美聯數碼網有限公司宣布與新加坡具領導地位的iProperty Pte Ltd.組成聯營公司，為亞洲地區提供B2B(企業對企業)應用軟件供應服務(ASP)，並合作成立一個亞洲地產資料庫，令香港及新加坡的物業可透過雙方的網頁平台互相銷售，以收相輔相承之效。

本集團網頁發展日趨完備，其成就為外界所認同，為新舊經濟成功結合的典範。在本年初，本集團網頁榮獲由商業電台頒發之「雷霆頂級網站大賞十大最佳網站」大獎，同時又取得由香港總商會所舉辦「網絡行銷卓越成就獎比賽」的「大型企業－網絡行銷卓越嘉許獎」。

業務計畫及展望

洞悉先機、把握升浪、積極擴充、增加市場佔有率及盈利能力
過去兩年多，代理業汰弱留強，近半數即約一萬五千名質素較遜的代理從業員出局，經營欠佳的代理行相繼湮沒。相反美聯採取穩健的經營態度，整體實力愈益強大。本集團乃全港最大兼唯一上市之地產代理，截至目前為止，分行數目共173間。

預期未來兩年樓價具可觀增幅

樓市漸見復甦，本集團將夾著宜攻宜守的優勢，邁向收成期。鑒於港府早前宣布八萬五建屋政策已「不存在」，房委會減售居屋，賣地成績又超乎理想，加上樓按保險計劃反應不俗，後市漸趨明朗，市民恢復入市信心，本集團估計短期內二手樓市將會逐步復甦，而未來兩年樓價亦可望有可觀升幅。為此，本集團將採取積極進取的策略以捕捉先機。

增設分行招兵買馬

首先，本集團會在策略性地點增開分行，進一步滲透及深化不同區域的物業市場，擴大市場佔有率。為此，本集團將訂定適切政策以吸納資深營業員；同時會加強培訓資源，為增聘大量人手作好準備。此外，本集團亦會積極考慮物色其他策略性合作夥伴，務求增強實力和爭取更多獨家代理項目的機會。

資訊科技化利用本業產生協同效應

此外，本集團致力發展多元化業務，包括積極開拓互聯網業務，擴闊收入基礎。本集團在二零零零年九月夥拍長江及美國運通銀行有限公司，以均等權益組成「經絡集團有限公司」(mReferral)，利用互聯網及傳統渠道，為客戶提供多項置業理財及休閒消費推介服務，其規模為同類型公司之最。美聯數碼網亦已新增不少功能，包括：網上產品包羅萬有的數碼廣場(CyberMall)、向客戶推介各式保險計劃的數碼保險(m-Insurance)、以及即將面世的i旺舖(i Shop)及數碼查冊(m-Search)等，內容非常廣泛。

強化國內業務

中國入世在即，加上港人北上置業成風，中國房地產市場需求大增，前景無可限量，本集團決定強化國內營業部門，並計劃進一步拓展內地一、二手樓盤和商場的銷售代理，以及房地產顧問等服務。除了現有分行及代辦處，本集團打算於短期內在北京及重慶等主要城市增設分行，以迎接即將起飛的內地物業市場。

鑒於樓市正開始復甦，估計下半年市場交投將顯著回升，本集團業績亦會有極大增長，為股東帶來最佳回報。另外，在以上多項策略的配合下，本集團強者地位將更形鞏固。

美聯物業(集團)有限公司

2000年中期業績報告

董事於股本或債券之權益

於二零零零年六月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第二十九條規定本公司存置之登記冊所記錄或本公司所獲通知，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份及購股權擁有如下權益：

1. 於股本之權益

	實益持有普通股數目		持股百分比
	個人權益	法團權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 12,678,000	162,500,000 (附註(b))	31.60%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	500,000	—	0.08%

附註：

(a) 該等股份由 Sunluck Services Limited 以信託方式代黃建業先生持有。

(b) 該等股份由 Sunluck Services Limited 擁有，該公司為一間私人公司，由黃建業先生透過 Southern Field Trading Limited 控制。

除上文所披露者外，董事、行政總裁及彼等之聯繫人士概無實益或非實益擁有依據披露權益條例須予披露／知會之本公司及其相聯法團股本權益。

2. 於購股權之權益

本公司若干董事所獲授予購股權之詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	於 二零零零年 一月一日 尚未行使 之數額		於期內 獲授之 購股權	於期內 行使之 購股權	於 二零零零年 六月三十日 尚未行使 之數額		行使期限
							於期內 失效 之購股權		
黃建業先生	一九九七年 五月十三日	2.91	1,500,000	無	無	1,500,000	無	一九九七年 五月十三日至 二零零零年 五月十三日	
	二零零零年 五月十五日	0.5312	無	1,300,000	無	無	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	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	無	無	無	500,000	一九九八年 五月十三日至 二零零一年 五月十三日	
		2.91	500,000	無	無	無	500,000	一九九九年 五月十三日至 二零零二年 五月十三日	
張錦成先生	一九九六年 十月十八日	1.44	825,000	無	無	無	825,000	一九九七年 十月十八日至 二零零零年 十月十八日	
		1.44	850,000	無	無	無	850,000	一九九八年 十月十八日至 二零零一年 十月十八日	
購股權總數			4,175,000	1,300,000	無	1,500,000	3,975,000		

主要股東權益

除上述所披露之董事權益外，於二零零零年六月三十日，本公司依據披露權益條例第十六(一)條而存置之主要股東名冊顯示，本公司並無接獲通知有任何人士擁有本公司上市股份10%或以上之權益。

購買、出售或贖回股份

於截至二零零零年六月三十日止六個月期間，本公司透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購買本身之股份共500,000股。購買股份之詳情如下：—

購買月份	股份數目	每股購買價		所付總代價 (包括 開支) 千港元
		已繳最高價 港元	已繳最低價 港元	
二零零零年五月	500,000	0.58	0.52	273

上述股份在購買後隨即予以註銷，而本公司之已發行股本則相應扣除該等股份之面值，購買股份所須支付之溢價自股份溢價賬扣除。一筆相當於所註銷股份面值之款項已從保留盈利轉撥至資本贖回儲備。

除上文所披露者外，期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

遵守最佳應用守則

於截至二零零零年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)內之最佳應用守則，惟非執行董事並非按照上市規則內附錄十四「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，本公司之全體董事(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輪值告退，而彼等之委聘將於到期連任時考慮。董事會認為，此舉符合最佳應用守則之宗旨。

總結

最後，本人謹代表董事會向各員工及各股東一直的支持作出衷心致謝。

承董事會命
主席及董事總經理
黃建業

香港，二零零零年九月十八日