

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

黃建業先生（主席兼董事總經理）

葉潔儀女士（副主席）

張錦成先生（副主席）

#### 獨立非執行董事

區榮耀先生

鍾金榮先生

簡松年先生

黎慶超先生

#### 審核委員會

鍾金榮先生（主席）

區榮耀先生

#### 公司秘書

林鳳芳女士 AHKSA FCCA

#### 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

#### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

#### 香港之總辦事處及主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈25樓

2505-8室

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈

22樓

#### 主要往來銀行

美國運通銀行有限公司

道亨銀行有限公司

港基國際銀行有限公司

渣打銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

#### 香港法律顧問

姚黎李律師行

香港

德輔道中10號

東亞銀行大廈

9及15樓

#### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第1座2901室

#### 主要股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services Limited

Rosebank Centre

14 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

#### 香港股份過戶登記分處及認股權證過戶登記處

雅柏勤證券登記有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心

5樓

美聯物業（集團）有限公司  
2001年中期業績報告

財務摘要

	未經審核		增加百分比
	截至下列日期止六個月		
	二零零一年 六月三十日 港幣千元	二零零零年 六月三十日 港幣千元	
營業額	454,534	336,397	35%
股東應佔盈利	28,465	16,312	75%
基本每股盈利	4.78港仙	2.75港仙	74%

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 中期業績

Midland Realty (Holdings) Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然提呈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零一年六月三十日止六個月之中期報告及簡明帳目。本集團截至二零零一年六月三十日止六個月之綜合損益表、綜合現金流量表及綜合已確認損益報表，以及本集團於二零零一年六月三十日之綜合資產負債表均為未經審核之簡明資料，彼等連同指定說明附註載列如下：

## 簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至下列日期 二零零一年 六月三十日 港幣千元	止六個月 二零零零年 六月三十日 港幣千元
營業額	2	454,534	336,397
其他收益		18,669	21,124
其他收入		1,154	186
		<u>474,357</u>	<u>357,707</u>
經營成本		(426,909)	(325,470)
重估投資物業產生之虧絀		(6,120)	(5,959)
經營盈利	3	41,328	26,278
融資成本		(6,967)	(6,267)
應佔共同控制實體盈利減虧損		1,597	534
除稅前盈利		35,958	20,545
稅項	4	(5,763)	(3,892)
除稅後盈利		30,195	16,653
少數股東權益		(1,730)	(341)
股東應佔盈利		<u>28,465</u>	<u>16,312</u>
基本每股盈利	6	<u>4.78港仙</u>	<u>2.75港仙</u>
攤薄每股盈利	6	<u>4.42港仙</u>	<u>2.59港仙</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零一年 六月三十日 港幣千元	重列數字* 二零零零年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產			
固定資產	7	338,945	352,494
共同控制實體投資		13,397	11,123
		<u>352,342</u>	<u>363,617</u>
流動資產			
應收帳款	8	202,829	160,880
其他應收款、預付款項及按金		52,465	52,913
交易投資		12,469	16,212
銀行結餘及現金		347,949	351,681
		<u>615,712</u>	<u>581,686</u>
流動負債			
應付帳款	9	106,791	94,001
其他應付款及應計費用		70,025	73,307
長期銀行貸款之即期部分	10	1,678	1,389
應付稅項		15,230	17,352
銀行透支		5,709	7,768
		<u>199,433</u>	<u>193,817</u>
流動資產淨值		<u>416,279</u>	<u>387,869</u>
總資產減流動負債		<u>768,621</u>	<u>751,486</u>
資金來源：			
股本	11	59,579	59,519
儲備	12	446,787	420,935
擬派股息		2,979	11,904
股東資金		<u>509,345</u>	<u>492,358</u>
少數股東權益		<u>18,207</u>	<u>16,477</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	10	140,356	141,363
可換股票據		70,000	70,000
遞延收入		30,443	30,443
遞延稅項		270	845
		<u>241,069</u>	<u>242,651</u>
		<u>768,621</u>	<u>751,486</u>

\* 基於已審核帳目而重列

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核 截至二零零一年 六月三十日止 六個月 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	21,188
投資回報及融資成本之 現金流出淨額	(11,473)
支付稅項淨額	(8,316)
投資業務之現金流出淨額	(2,780)
融資之現金流出淨額	(292)
現金及現金等價物之減少	(1,673)
二零零一年一月一日之現金及現金等價物	343,941
二零零一年六月三十日之現金及現金等價物	342,268

	未經審核 二零零一年 六月三十日 港幣千元	未經審核 二零零一年 一月一日 港幣千元
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行結餘及現金	347,949	351,681
銀行透支	(5,709)	(7,768)
交易投資－上市股本證券	28	28
	<u>342,268</u>	<u>343,941</u>

## 簡明綜合已確認損益報表

	未經審核	
	截至下列日期止六個月 二零零一年 六月三十日 港幣千元	二零零零年 六月三十日 港幣千元
股東應佔盈利	28,465	16,312
已確認收益總額	28,465	16,312
從儲備中直接對銷之商譽	—	(50,000)
	<u>28,465</u>	<u>(33,688)</u>

## 簡明中期帳目附註

### 1. 編製基準及會計政策

未經審核綜合簡明中期帳目乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之規定編製，惟本集團在會計實務準則第25號首個實施年度根據上市規則附錄16第37.3段，獲豁免披露簡明綜合現金流量表之比較數字。

簡明中期帳目應與二零零零年度財務報表一併閱讀。

在編製此等簡明中期帳目時所使用之會計政策及計算方法與編製截至二零零零年十二月三十一日止年度之年度帳目所採用者符合一致，惟本集團在採納下列由香港會計師公會頒佈並適用於始自二零零一年一月一日或之後之會計期間之會計實務準則後已改變其若干會計政策：

會計實務準則第9號（經修訂）：	資產負債表日後事項
會計實務準則第26號：	分部報告
會計實務準則第30號：	企業合併
會計實務準則第31號：	資產減值

本集團會計政策之變動及採納此等新政策之影響載列如下：

(i) 會計實務準則第9號（經修訂）：資產負債表日後事項

根據會計實務準則第9號（經修訂），本集團毋須再將資產負債表結算日後建議或宣派之股息確認為資產負債表結算日之負債。此項會計政策之變動已獲應用，並追溯至以往帳目，故對以往呈報之比較數字亦重新列帳，以符合會計政策之改變。

## 簡明中期帳目附註

### 1. 編製基準及會計政策（續）

(i) 會計實務準則第9號（經修訂）：資產負債表日後事項（續）

二零零零年及二零零一年一月一日之期初保留盈餘分別增加港幣8,847,000元及港幣11,904,000元，即分別撥回先前於一九九九年及二零零零年十二月三十一日記錄為負債之建議派付股息。是項調整對二零零一年六月三十日之流動負債並無任何影響。二零零零年十二月三十一日之流動負債因而下降港幣11,904,000元。

(ii) 會計實務準則第26號：分部報告

在此簡明中期帳目之附註2內，本集團已根據會計實務準則第26號之定義披露分部收入及業績。根據本集團之內部財務報告形式，本集團已決定按業務劃分之資料作為主要報告形式呈列，而按地區劃分之資料則為次要報告形式呈列。

(iii) 會計實務準則第30號：企業合併

於二零零一年一月一日或之後進行之收購事項所產生之商譽入帳為無形資產，並按直線法於估計可用年期內攤銷。於二零零一年一月一日或之前進行之收購事項所產生之商譽在儲備中予以扣除。本集團採用會計實務準則第30號之過渡性條款及有關商譽不會被追溯資本化及攤銷。然而，有關商譽所產生之任何減值會根據會計實務準則第31號「資產減值」入帳。

負商譽指本集團應佔所購之淨資產之公平價值高於收購成本之差額。就二零零一年一月一日後之收購而言，負商譽乃於同一資產負債表中列帳為商譽。就二零零一年一月一日前之收購而言，負商譽直接計入儲備內。本集團採用會計實務準則第30號之過渡性條款及有關商譽不會重列。

美聯物業（集團）有限公司  
2001年中期業績報告

簡明中期帳目附註

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業代理業務。

本集團於本期間按主要業務分析之營業額及對綜合經營業績之貢獻如下：

	營業額		除稅前盈利	
	未經審核		未經審核	
	截至下列日期止六個月 二零零一年 六月三十日 港幣千元	截至下列日期止六個月 二零零零年 六月三十日 港幣千元	截至下列日期止六個月 二零零一年 六月三十日 港幣千元	截至下列日期止六個月 二零零零年 六月三十日 港幣千元
主要業務：				
住宅物業代理服務、 按揭代理業務及 網上廣告服務	413,712	298,782	33,185	16,010
工業及商業物業代理服務	39,059	36,366	6,365	6,779
物業項目推廣業務	1,763	1,249	(5,620)	(2,963)
	<u>454,534</u>	<u>336,397</u>	<u>33,930</u>	<u>19,826</u>
利息收入淨額			431	185
應佔共同控制實體盈利減虧損			1,597	534
除稅前盈利			<u>35,958</u>	<u>20,545</u>

由於香港以外市場之業務佔本集團綜合營業額及綜合經營業績不足10%，故並無呈列地區分析。

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 簡明中期帳目附註

### 2. 營業額及分部資料（續）

本集團於本期間按業務分析之分部收入及業績載列如下：

	分部收入		分部業績	
	未經審核		未經審核	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部業務：				
住宅物業	424,519	313,031	65,942	56,576
工業及商業物業	39,473	36,426	5,237	6,632
其他	1,813	1,612	(1,145)	(1,774)
	<u>465,805</u>	<u>351,069</u>	70,034	61,434
利息收入			7,398	6,452
未予分配成本			(36,104)	(41,608)
融資成本			(6,967)	(6,267)
應佔共同控制實體盈利減虧損			1,597	534
除稅前盈利			<u>35,958</u>	<u>20,545</u>

### 3. 經營盈利

未經審核	
截至下列日期止六個月	
二零零一年	二零零零年
六月三十日	六月三十日
港幣千元	港幣千元

經營盈利已扣除下列各項：

折舊	12,854	14,591
呆壞帳準備	<u>10,598</u>	<u>10,628</u>

簡明中期帳目附註

4. 稅項

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按稅率16%（截至二零零零年六月三十日止六個月：16%）提撥準備。

由於本集團之海外附屬公司及共同控制實體按其經營業務國家之稅務法例計算，並無應課稅溢利，故並無在帳目中作出海外稅項準備。

在簡明綜合損益帳支銷之稅項如下：

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零零一年 六月三十日	二零零零年 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	6,200	3,720
往年度準備（剩餘）／不足之數	(6)	172
遞延稅項	(575)	—
	<u>5,619</u>	<u>3,892</u>
共同控制實體：		
香港利得稅	<u>144</u>	<u>—</u>
	<u>5,763</u>	<u>3,892</u>

簡明中期帳目附註

5. 股息

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零零一年 六月三十日	二零零零年 六月三十日
	港幣千元	港幣千元
已派發二零零零年度末期股息 每股普通股2.0港仙 (已付一九九九年度末期股息： 1.5港仙) (附註(i))	11,904	8,929
擬於二零零一年九月十七日派發 中期股息每股普通股0.5港仙 (已付二零零零年度中期股息： 1.0港仙) (附註(ii))	2,979	5,940
	<u>14,883</u>	<u>14,869</u>

附註：

- (i) 早前記錄有關在資產負債表結算日後建議及宣派惟於截至一九九九年及二零零零年十二月三十一日止年度帳目入帳之股息分別為港幣8,847,000元及港幣11,904,000元。根據本集團之新會計政策（詳見附註1(i)），此等已被調整為附註12所載於二零零零年及二零零一年一月一日之期初保留盈餘及現於此等建議派發之期間扣除。
- (ii) 於二零零一年九月十七日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股0.5港仙。是項建議股息於此簡明中期帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零一年十二月三十一日止年之劃撥保留盈餘。

## 簡明中期帳目附註

### 6. 每股盈利

基本每股盈利乃按期內股東應佔盈利港幣28,465,000元（截至二零零零年六月三十日止六個月：港幣16,312,000元）與期內已發行普通股之加權平均數595,623,000股（截至二零零零年六月三十日止六個月：593,323,000股）計算。

經攤薄每股盈利乃按經調整盈利港幣30,229,000元（截至二零零零年六月三十日止六個月：港幣16,312,000元）（假設所有已發行之可換股票據已於發行日期當日獲行使，並節省該等票據之應付利息）與683,448,000股（截至二零零零年六月三十日止六個月：629,048,000股）計算，即期內已發行普通股之加權平均數再加上如所有已發行認股權證、購股權及可換股票據均已獲行使時視作無償以零代價發行之普通股之加權平均數87,825,000股（截至二零零零年六月三十日止六個月：35,725,000股）而計算。

### 7. 固定資產

於本期間內，本集團購買約港幣5,772,000元（截至二零零零年十二月三十一日止年度：約港幣14,778,000元）之固定資產。

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 簡明中期帳目附註

### 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。於二零零一年六月三十日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	未經審核 二零零一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零零年 十二月 三十一日 港幣千元
尚未到期	166,328	121,878
30日內	17,073	9,626
31－60日	6,792	8,285
61－90日	4,654	5,333
超過90日	7,982	15,758
	<u>202,829</u>	<u>160,880</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。於二零零一年六月三十日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣25,592,000元（截至二零零零年十二月三十一日止年度：港幣31,953,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

簡明中期帳目附註

10. 長期銀行貸款

	未經審核 二零零一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零零年 十二月 三十一日 港幣千元
銀行貸款一有抵押		
須於五年內全部償還	131,000	131,000
毋須於五年內全部償還	11,034	11,752
	<u>142,034</u>	<u>142,752</u>
長期銀行貸款之即期部份	(1,678)	(1,389)
	<u>140,356</u>	<u>141,363</u>

於二零零一年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	銀行貸款及透支	
	未經審核 二零零一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零零年 十二月 三十一日 港幣千元
一年內	7,387	9,157
第二年	132,798	1,525
第三年至第五年	6,206	136,487
第五年後	1,352	3,351
	<u>147,743</u>	<u>150,520</u>

美聯物業（集團）有限公司  
2001年中期業績報告

簡明中期帳目附註

11. 股本

(a) 股本

	未經審核 每股面值港幣0.10元 之普通股	
	股份數目	港幣千元
法定：		
於二零零零年及二零零一年 一月一日及二零零一年 六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於二零零零年一月一日	589,797,000	58,980
行使認股權證	5,892,000	589
購買股份	(500,000)	(50)
於二零零零年十二月三十一日	595,189,000	59,519
於二零零一年一月一日	595,189,000	59,519
行使購股權	600,000	60
於二零零一年六月三十日	595,789,000	59,579

(b) 認股權證

於二零零一年六月三十日，共有104,108,000份認股權證尚未獲行使。該等認股權證之持有人有權於二零零三年一月十一日（包括該日）前任何時間以初步認購價每股港幣0.50元（可予調整）認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。於截至二零零一年六月三十日止六個月期間內，並無任何認股權證獲行使。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年中期業績報告

### 簡明中期帳目附註

#### 12. 儲備

	股份溢價	股本贖回	於綜合帳 目時產生	認股權證	其他物業 重估儲備	匯兌差額	保留盈餘	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
早前報告於二零零一年 一月一日	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	368,591	420,935
採納會計實務準則 第9號（經修訂） 之影響	—	—	—	—	—	—	11,904	11,904
	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	380,495	432,839
行使購股權 已付二零零零年度 末期股息	366	—	—	—	—	—	—	366
本期間盈利	—	—	—	—	—	—	28,465	28,465
二零零零一年 六月三十日	<u>66,947</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>397,056</u>	<u>449,766</u>
來源：								
儲備	66,947	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	397,056	449,766
二零零零一年度建議 中期股息	—	—	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)
二零零零一年 六月三十日	<u>66,947</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>394,077</u>	<u>446,787</u>

#### 13. 比較數字

若干比較數字已予以重列，以符合本期間之呈報方式。

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

截至二零零一年六月三十日止，本集團中期營業額為港幣454,534,000元，較去年同期大幅上升35%，股東應佔盈利則飆升75%至港幣28,465,000元，折合每股盈利為4.78港仙。董事會宣派每股中期股息0.5港仙。

過去半年，香港五度減息共2.5厘，有效刺激物業交投。據土地註冊處資料，二零零一上半年共錄得43,725宗物業買賣登記，較去年同期增長7.5%，其中港幣一百萬元以下細價物業表現尤為突出，交投量較去年同期上升34%，市場不乏投資者及換樓客入市，整體樓市氣氛略為好轉。

本集團推行「供平過租」促銷策略，取得理想成效，期內共促成17,533宗成交，較去年同期大增32%。佣金收入亦持續跑贏大市，經營盈利躍升至港幣41,328,000元，較去年同期增長57%。

本集團在獨家招標及拍賣市場上表現理想，上半年促成多宗大額交易，成交額高達數億元，佣金收益豐厚。此外，本集團測量及策劃部成功為預備上市的公司評估物業資產值，並獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）認同。這些工作加強了本集團的專業陣營和擴大盈利空間。

我們在國內的業務增長迅速，本年內成功取得多項優質樓盤的獨家代理權，而物業管理顧問業務成績令人滿意。本集團目前已成為國內具規模的物業代理公司之一。

由美聯數碼網有限公司、長江實業（集團）有限公司(0001)及美國運通銀行有限公司組成的mReferral Corporation Limited（「經絡集團」），已在按揭代理市場上取得顯著優勢，上半年共促成逾港幣40億元按揭貸款交易，市場佔有率提升至超過10%，穩佔領導地位。

## 業務回顧及展望

### 業務計劃及展望 – 多元發展 實力取勝

港府宣布停售居屋十個月，削減居屋供應量，並大幅增加置業貸款，有利恢復置業信心和提升物業交投，對穩定樓市起重大作用。此外，中國加入世貿後，中港物業市場自當受惠。但另一方面，在美國以至全球經濟前景不明朗的影響下，香港經濟增長放緩，樓市復甦遇到阻力。

這意味地產代理業競爭將更趨激烈，大大增加收購合併的可能性，預料將有兩成從業員遭受淘汰。行業之危機，反為本集團締造良機，讓我們在既有優勢下爭取更大市場佔有率。

我們的發展策略，是利用已建立的多元化業務優勢，在行業整合和樓市轉活的契機中捷足先登，加強發展，擴闊整體盈利基礎和服務範疇，鞏固市場領導地位。

### 培訓人才 趁勢擴充

為了加強競爭優勢，增加市場佔有率，我們會增聘更多精英。本集團作為本港最大地產代理公司，享有吸納人才的優勢。事實上，過去半年，我們已從業界中成功邀得多個精良隊伍加盟。同時我們還會增加資源來培訓員工，提高服務水平。

本集團在各類型市場及各區域均設有據點，分行網絡完善；未來擴充分行的地區，主要是新落成屋苑的新興市場。

### 瘦身節流 提高效率

目前有不少企業將生產工序及後勤部門北移，務求降低成本。事實上，本集團早已把部分部門北移，作為運作試點，並取得顯著成效。我們會密切注意這發展趨勢，並加緊檢討本集團在中港兩地的業務情況，提出切合實際營運和成本效益的方案。

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 業務回顧及展望

### 瘦身節流 提高效益（續）

此外，本集團下半年仍有不少舖位期滿續租，我們希望爭取較大的減租幅度。

### 開疆闢土 提升盈利

除了本地物業代理業務外，本集團將致力開拓兩大潛力優厚的市場。

**按揭代理**－利率協議撤銷後，銀行爭取按揭客戶的競爭更為激烈，為按揭代理業務締造更大市場空間。經絡集團將向發展商及銀行爭取更多獨家按揭代理的合作機會，為客戶提供多元化的按揭優惠方案。按揭代理和物業代理業務相輔相成，為客戶提供極具競爭力的配套服務，大大提高員工的積極性和佣金收入。加速壯大經絡集團，乃極具戰略性的發展方針。

**發展中國**－中國加入世貿後，市場逐漸開放。隨著房地產法規漸趨成熟，地產業發展更為興旺。我們會以穩健中求進取的精神，逐步提高內地投資比例，預料每年回報會有穩定增長。本集團會繼續在深圳、廣州、北京及上海等城市深化業務，爭取更多優質項目的獨家代理權，同時會積極拓展三級市場（即二手市場）、銷售策劃顧問、商場租售及物業管理顧問等服務。為配合發展，我們會在內地積極物色人才，加強培訓，以全面捕捉內地市場商機。

## 管理層討論與分析

### 流動資產、財務資源及融資

於二零零一年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣347,949,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣147,743,000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值合共港幣307,459,000元。此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣88,391,000元。本集團之借貸全以港幣計價。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按一般市場利率計息。

## 管理層討論與分析

### 流動資產、財務資源及融資（續）

於二零零一年六月三十日，本集團之資產負債比率為29%。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。

董事會認為現有財政狀況足以應付本集團營運所需。

### 股本架構

於截至二零零一年六月三十日止六個月期間內，本公司向本公司一名董事及本集團一名僱員各自授出500,000份購股權。根據購股權計劃之條款，38,000份及1,000,000份購股權已於其後分別因持有人離職及行使期間屆滿而告失效。

期內，本集團一名僱員曾根據購股權計劃之條款，以每股港幣0.71元之認購價行使購股權，因而發行每股面值港幣0.10元之新股600,000股。

於截至二零零一年六月三十日，本公司共有595,789,000股已發行普通股。

### 僱員及薪酬政策

於二零零一年六月三十日，本集團共聘用2,314名全職僱員，其中1,998人為營業代理，其餘316人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員及營業代理薪酬制度大致參照業內一般水平、個人表現及經驗釐定。僱員及營業代理之薪酬競爭力仍高，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，並向董事及僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。此外，本集團並定期提供僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

### 中期股息

董事會議決宣派截至二零零一年六月三十日止六個月之中期股息每股0.5港仙（截至二零零零年六月三十日止六個月：1.0港仙）。中期股息將會支付予於二零零一年十月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零一年十月十一日或相近日子寄發予本公司股東。

# 美聯物業（集團）有限公司

2001年中期業績報告

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零一年十月四日（星期四）至二零零一年十月八日（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。

為了符合領取二零零一年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零一年十月三日（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，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

有意行使本公司認股權證所賦予之認購權以符合該領取二零零一年度中期股息資格之本公司認股權證持有人，必須填簽妥當認購表格，並將其連同有關之認股權證證書及認購款項於二零零一年十月三日（星期三）下午四時正前按上述地址交回本公司之認股權證過戶登記處。

## 董事於股本或債務證券之權益

於二零零一年六月三十日，按本公司根據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第29條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見披露權益條例）之股份及購股權中之權益如下：

### 1. 股本權益

	實益持有本公司		持股百分比
	每股面值港幣0.10元之普通股數目		
	個人權益	法團權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a))	162,500,000 (附註(b))	32.04%
	15,898,000		
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	500,000	—	0.08%

### 董事於股本或債務證券之權益

#### 1. 股本權益（續）

附註：

- (a) 此等股份由 Sunluck Services Limited 以信託形式代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由 Sunluck Services Limited 擁有。Sunluck Services Limited 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，各董事、行政總裁及彼等之聯繫人士概無於本公司及其相聯法團之股本中擁有須根據披露權益條例予以披露／通知之任何實益或非實益權益。

#### 2. 購股權權益

董事所持購股權之詳情及變動情況如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於		於		行使期限
			二零零一年 一月一日 尚未行使 之數目	期內授出 之購股權	期內失效 之購股權	二零零一年 六月三十日 之尚未行使 數目	
黃建業先生	二零零零年 五月十五日	0.5312	1,300,000	-	-	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	-	500,000	-	一九九八年五月十三日至 二零零一年五月十三日
	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	-	-	500,000	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	-	250,000	-	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	-	250,000	-	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
張錦成先生	一九九六年 十月十八日	1.44	850,000	-	-	850,000	一九九八年十月十八日至 二零零一年十月十八日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	-	-	412,500	二零零一年十月十九日至 二零零四年十月十九日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	-	-	412,500	二零零二年十月十九日至 二零零五年十月十九日
總數			3,975,000	500,000	500,000	3,975,000	

## 董事於股本或債務證券之權益

### 2. 購股權權益（續）

於截至二零零一年六月三十日止六個月期間內，上述董事概無根據本公司購股權計劃之條款行使任何購股權。

## 主要股東

於二零零一年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條而存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司上市股份百分之十或以上任何權益之通知。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零零一年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 符合上市規則之最佳應用守則

本公司在截至二零零一年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所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

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，並討論內部控制及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核中期帳目。



美聯物業（集團）有限公司  
2001年中期業績報告

**在聯交所網站刊登中期業績**

上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定之所有資料將儘快在聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司之網站 [www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk) 刊登。

**鳴謝**

本集團取得理想業績，為樂觀的發展前景打下牢固根基，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會感謝股東的鼎力支持，並對全體員工的不斷努力和忠誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
**黃建業**

香港，二零零一年九月十七日