

## 中期業績

Midland Realty (Holdings) Limited (「本公司」或「美聯物業」) 董事會 (「董事」) 宣佈，本公司、其附屬公司及聯營公司 (「本集團」) 截至一九九六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同一九九五年同期間之比較數字如下：

	截至六月三十日 止六個月	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
營業額	496,727	221,931
經營溢利	141,573	44,040
攤佔一間聯營公司之虧損	(166)	(267)
除稅前溢利	141,407	43,773
稅項 (附註1)	(24,060)	(7,850)
除稅後溢利	117,347	35,923
少數股東權益	(1,822)	(596)
股東應佔溢利	115,525	35,327
每股盈利 基本 (附註2)	51.9仙	22.6仙

附註：

### 1. 稅項

此乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (一九九五年：16.5%) 計算之香港利得稅。

### 2. 每股盈利

- (a) 每股盈利乃根據股東應佔溢利115,525,000港元 (一九九五年：35,327,000港元) 與期內已發行股份之加權平均數222,714,286股 (一九九五年：156,353,591股) 計算。
- (b) 倘於一九九六年六月三十日尚未行使之購股權合共400,000份 (一九九五年：無) 獲悉數行使，每股全面攤薄盈利與上文披露之每股基本盈利將無重大分別。

## 中期股息

董事已議決宣派截至一九九六年六月三十日止六個月之中期股息每股12.5港仙 (一九九五年：無)。中期股息將派發予於一九九六年八月二十三日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於一九九六年八月三十日或前後寄予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於一九九六年八月二十一日星期三至一九九六年八月二十三日星期五 (包括首尾兩天在內) 暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲派發一九九六年之中期股息，必須於一九九六年八月二十日星期二下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票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 (地址在香港銅鑼灣恩平道28號嘉蘭中心10樓)，以便辦理登記手續。

## 業務回顧

於一九九六年上半年，本集團業務蒸蒸日上、升勢凌厲，營業額由上年度同期間之221,931,000港元大幅上升124%至496,727,000港元。

本公司股東應佔溢利增加227%至115,525,000港元 (一九九五年：35,327,000港元)。邊際利潤增加9%，而每股盈利達51.9港仙 (一九九五年：22.6港仙)。

根據香港土地註冊處，於一九九六年上半年簽訂之樓宇買賣協議\*總數達67,445份，較上年度同期間之50,633份增加33%以上。

與此同時，美聯物業於一九九六年上半年共促成10,550\*\*宗交易，相當於本集團於一九九五年全年所錄得12,744宗交易總數之80%以上，奠定本集團作為本港主要地產代理商之地位。

本公司業績驕人，實有賴下列因素：

- 市場對美聯物業評價良好，並對其作為香港唯一上市之地產代理商充滿信心；
- 市場定位清晰，美聯物業之地產代理形象深入人心；
- 本集團實行網絡化之行銷策略，增加經濟效益，從而提高邊際利潤，而且本集團能掌握有意在不同地區買賣物業之客戶所提供之業務機會；
- 管理階層效率卓越，於鞏固美聯物業在本港物業市場之領導地位方面舉足輕重；
- 內部控制嚴謹；及
- 全面及有系統之培訓計劃，為本集團培育出經驗豐富及專業之營業人員。

本集團分行網絡廣泛且信譽昭著，獲得多間歷史悠久及著名發展商於一九九六年上半年委聘為一手樓盤之獨家銷售代理。該等合作反映物業發展商對信譽可靠地產代理商態度之改變，亦顯示本集團向傳統二手樓宇買家推銷新樓之能力。本集團擔任獨家售樓代理之銷售成績異常出色，而本集團期望能與發展商更緊密合作。

本集團亦在上海成立一間全資海外企業，藉以進一步加強本集團在中華人民共和國之地產代理業務發展，並配合本集團在香港之業務，務求兩地業務可取得相輔相成之效。

於一九九六年六月，本集團總部遷進中區環球大廈新址。截至一九九六年六月三十日止，美聯物業共擁有兩個辦公室物業及十一間商舖。

根據香港經濟日報最近進行之一項公眾投票結果，美聯物業獲選為本港五大最受歡迎地產代理商之一。

\* 成交量包括一手及二手市場中各類物業（不包括土地）之出售。租務交易並不包括在內。

\*\* 包括出售及租務交易。

## 前景及展望

自一九九六年開始，樓市復甦，樓價趨升並進入鞏固期。董事深信本集團之實力正與日俱增，故將策略性地擴展業務機會。

預期未來數年將為本集團之豐收期。新增分行表現良好，但業績仍可望更進一步。

由於預計短期內新落成住宅數目偏低，需求料持續上升。香港政府規劃環境地政科最近之研究報告指出，預期公元二〇一一年香港人口將會激增至

八百萬，人口上升將增加物業需求。由於未來數年將有一定數目之內地人士遷居香港，因此預料住宅之需求將進一步增加。

本集團在已發展之新市鎮如馬鞍山、將軍澳及天水圍成功開闢市場空間。此外，連接大角咀及西環之西區海底隧道將會帶動兩區樓市上升。該等新市鎮及重建地區均為本集團提供龐大之市場拓展空間。

房屋委員會現正建議放寬居者有其屋（「居屋」）屋苑單位之轉讓限制。倘建議中之放寬條件落實，居屋單位之原有業主可於三年後隨即將物業售予公屋住戶及輪候者與其他指定人士，較現時之十年期間提早七年。據差餉物業估價處之數據顯示，於一九九六年底共有220,000個居屋單位。倡議中之新標準將為美聯物業提供潛力優厚之新市場。

透過在同一地區開設多間分行，本集團將可進一步滲透現有市場及擴大市場佔有率。

另外，本集團將加強拓展一向由外資代理商雄踞之物業投資市場。

董事現正審慎評估若干地點適中物業之投資機會，希望能增加本集團自置物業之數目，藉以購置黃金商舖並減低租金開支。

## 最佳應用守則

據董事所知，概無任何資料合理顯示本公司於截至一九九六年六月三十日止六個月期間之任何時候並無遵守或曾經並無遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 董事及主要行政人員於本公司及聯繫公司股份之權益

### 1. 於股本之權益

於一九九六年六月三十日，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士擁有依據證券（公開權益）條例（「公開權益條例」）第二十八條須予知會或須登記在依據公開權益條例第二十九條所設存名冊上之本公司或其任何聯繫公司（定義見公開權益條例）股本之權益（包括彼等根據公開權益條例第三十一條或附表第一部份視作或計作擁有之權益）如下：

	實益持有普通股之數目	
	個人權益	公司權益
黃建業先生	5,000,000 [附註(a)]	102,000,000 [附註(c)] 14,000,000 [附註(d)]
馮銳森先生	5,000,000 [附註(b)]	102,000,000 [附註(c)] 14,000,000 [附註(e)]
凌國輝先生	3,000,000	—
葉潔儀小姐	1,100,000	—

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託身份代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由Everchamp Consultants Limited以信託身份代馮銳森先生持有。

- (c) 此等股份由Rollas Enterprises Limited 擁有。該公司為一間私人公司，黃建業先生及輝訊有限公司各持有其50%權益。
- (d) 此等股份由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。
- (e) 此等股份由Everchamp Consultants Limited 擁有。該公司為一間私人公司，由輝訊有限公司透過Bright Coin Trading Limited 控制。
- (f) 輝訊有限公司由The Billy Fung Family Trust (一項為馮銳森先生及其家族成員而設之全權信託) 全資及實益擁有。

## 2. 於購股權之權益

於一九九五年五月十二日，本公司股東批准一項購股權計劃。根據該計劃，董事可酌情授出購股權予本公司及其附屬公司合資格之執行董事及僱員，惟須根據該計劃所載條款及細則認購本公司股份。

於期內，購股權之變動如下：

	於一九九六年 一月一日 尚未行使 購股權可認購 本公司股份 之數目	行使期間	行使價	於期內 已行使 購股權 所認購股份 之數目	於一九九六年 六月三十日 尚未行使 購股權 可認購 本公司股份 之數目
黃建業先生	5,000,000	2/11/1995至 2/11/1998	1.21元	5,000,000	無
馮銳森先生	5,000,000	2/11/1995至 2/11/1998	1.21元	5,000,000	無
凌國輝先生	3,000,000	2/11/1995至 2/11/1998	1.21元	3,000,000	無
葉潔儀小姐	1,500,000	2/11/1995至 2/11/1998	1.21元	1,100,000	400,000
區榮耀先生	1,500,000	6/11/1995至 6/11/1998	1.23元	1,500,000	無

## 主要股東權益

於一九九六年六月三十日，根據公開權益條例第十六(一)條規定須保存之本公司主要股東名冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司未獲知會有任何佔本公司已發行股本百分之十或以上之權益。

## 購買、出售或贖回股份

於截至一九九六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、出售或贖回本公司之上市股份。

## 結語

按照目前之有利發展趨勢，本集團對前景十分樂觀。本人謹藉此機會代表各董事，向各位一直支持美聯物業之人士致以深切謝意。

承董事會命  
主席  
黃建業

香港，一九九六年八月六日