

躍進 2000 數碼代理

美聯物業(集團)有限公司

一九九九年中期業績報告

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」)截至一九九九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績, 連同一九九八年同期之未經審核比較數字如下:

	截至六月三十日止六個月	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
營業額	406,986	434,719
經營溢利/(虧損) (附註1)	22,734	(23,064)
應佔共同控制實體之虧損	(580)	(331)
除稅前溢利/(虧損)	22,154	(23,395)
稅項 (附註2)	324	(107)
除稅後溢利/(虧損)	22,478	(23,502)
少數股東權益	(891)	779
股東應佔溢利/(虧損)	21,587	(22,723)
每股盈利/(虧損) (附註3)	3.64港仙	(3.82)港仙

附註:

1. 經營溢利/(虧損)

一九九八年之經營虧損乃扣除已關閉或將關閉之分行撥備之關閉費用26,696,000港元後列出。

2. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
香港利得稅	(5,255)	(580)
過往年度準備(不足)/剩餘	(177)	473
一九九七/一九九八年度10%退稅	5,756	-
	324	(107)

香港利得稅撥備乃根據期內估計應課稅溢利按稅率16% (一九九八年: 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國家之稅法計算, 該等附屬公司及共同控制實體並無任何應課稅或可徵稅溢利。

3. 每股盈利/(虧損)

(a) 截至一九九九年六月三十日止六個月之每股盈利乃根據股東應佔溢利21,587,000港元(一九九八年: 22,723,000港元虧損)及期內已發行普通股之加權平均數593,022,713股(一九九八年: 595,104,171股)計算。

(b) 本公司之尚未行使購股權不會對截至一九九九年六月三十日止六個月及截至一九九八年六月三十日止同期之每股盈利造成攤薄影響。

中期股息

董事會議決宣派截至一九九九年六月三十日止六個月之中期股息每股1.5港仙(一九九八年: 無)。本公司將向於一九九九年十月十四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。股息單將於一九九九年十月二十一日或相近日子派付予本公司股東。

暫停辦理股東登記

本公司將由一九九九年十月十二日(星期二)至一九九九年十月十四日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合取得一九九九年中期股息之資格, 各股東最遲須於一九九九年十月十一日(星期一)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, 地址為香港銅鑼灣恩平道28號嘉蘭中心10樓, 直至一九九九年九月二十七日(星期一)止, 而由一九九九年九月二十八日(星期二)起, 地址則為香港中環太子大廈2401室, 以辦理登記手續。

業務回顧

集團截至一九九九年六月三十日止上半年度，股東應佔溢利21,587,000港元，較去年同期虧損22,723,000港元，業績已明顯改善，而營業額406,986,000港元，較一九九八年同期下降6%。

香港物業市場經過一九九八年的大幅調整後，一九九九年上半年成交量雖開始穩定下來，但樓價仍偏軟。根據土地註冊處的資料，一九九九年上半年市場錄得物業註冊59,080宗，較一九九八年同期增加7%，然而成交金額則減少17.2%至152,330,000,000港元。而集團期間共促成13,983宗成交，其中3,733宗為一手成交，比一九九八年下半年調升6.7%。

集團於一九九九年上半年積極削減租金成本，共有45間分行因續新租約或遷往鄰近租金較低的店舖而獲減租，幅度由8%至85%不等，平均每月減省約1,200,000港元租金。同時，集團為配合大市成交轉穩，在策略性地點開設租金低廉的新分行，令截至一九九九年六月底的分行數目回升至140間。

另外，集團為配合市場的轉變及刺激生產力，於一九九九年五月份推行新佣金制度，由以往按分行總佣金收入，轉為以分行員工平均佣金收入為基礎計算。此舉既可更清晰反映每間分行的實際營運能力，分行主管分配人手的工作也能數據化，有助實行精英制，和減少集團的薪金支出。

地產代理發牌制度於一九九九年正式推行，集團早已作好準備功夫及加緊培訓。員工於一九九九年三月份首次舉行的發牌考試取得卓越成績，合格率高達九成，並有四名員工榮獲「優異生」美銜。而集團於一九九九年六月份正式成立「美聯物業大學堂」，開辦公開「發牌制課程」，讓員工及有志投身地產代理行業的人士報讀，不單為全行業作育英才，也為集團招攬精英。集團期間把該課程的內容輯集成書，命名「地產代理天書」，推出後大受歡迎，並準備發行第二版。

業務計劃及展望

邁向千禧年，地產代理行業走向科技發展。有見及此，集團在本年初時已成立「美聯物業數碼代理」，將物業代理數碼化，服務貫穿全球。集團正計劃透過高科技、互聯網的發展，把早已建立完備的內聯網融會貫通，配合地產代理日常運作，來提高生產效率和加強競爭力。

互聯網是發展數碼物業代理的主要項目之一，故集團致力拓展網頁加以配合。首發展階段透過提供免費地產資訊服務，吸引客戶瀏覽，並貫徹「一站式」服務，來爭取生意機會和提高集團的領導地位。首階段已圓滿完成，集團網頁於一九九九年七月份的瀏覽次數比去年底大幅攀升67%。現時集團網頁正邁向第二階段，積極發展數碼物業代理，加設「網上搵樓」和「網上按揭」、「搵樓放盤易」和「自助買賣」等。集團正積極尋求其他策略性合作夥伴，在網頁提供更多與地產代理有關的增值服務。

為配合各大銀行紛紛推出各式各樣的按揭服務，集團成立「美聯物業按揭代理有限公司」(M-Loan)，與銀行夥拍提供多項為客戶度身訂造的按揭優惠服務，藉此為客戶選取最合適的按揭服務，加速買賣成交及為集團開拓多一項收入來源。截至一九九九年九月初為止，美聯物業按揭代理已與近十間銀行夥拍，佣金更高達按揭金額0.6%。此外，集團成功透過網頁加強宣傳，取代部分媒體的廣告，減低廣告費支出。

地產代理發牌制規定代理須於一九九九年十一月起正式全面執行及採用「標準文件」，地產代理必須有充裕的財政及人力資源才能配合，估計對中小型地產代理有相當大的經營壓力，而集團早已成立「專責小組」，專門處理有關事宜。另外，集團網頁亦增設「美聯數碼大學堂」，員工及大眾均可透過互聯網修讀有關地產代理的課程，對招攬精英有極大幫助。

躍進 2000 數碼代理

美聯物業(集團)有限公司

一九九九年中期業績報告

展望一九九九年第四季地產物業市道會平穩向好，交投漸增，地產代理的淘汰賽將升級，由過往的汰弱留強，變為現時的「汰強留更強」。再加上地產代理發牌制的推行，提高行業的專業形象及操守，但地產代理同時必須有更大的財力支持，故此估計欠缺財力的中小型地產代理會面臨結業危機，有利大行發展，對集團的形勢更為有利。集團於未來將採取穩守進攻的策略，選取合適的地點和租金廉宜的店舖開設新分行，增加市場佔有率及集團利潤。

遵守最佳應用守則

於截至一九九九年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，本公司非執行董事將輪值告退，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。

本公司於一九九八年成立由兩名獨立非執行董事組成之審核委員會，以符合上市規則附錄十四所載之最佳應用守則之額外規定。審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，審閱本集團所採用之會計原則及實務，並商討審核及財務申報事宜。

董事於股本或債務證券之權益

於一九九九年六月三十日，根據本公司須按證券（公開權益）條例（「公開權益條例」）第二十九條規定所存置之名冊所顯示，董事及主要行政人員於本公司或其聯繫公司之股份及購股權擁有須知會本公司之權益如下：

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	公司權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 10,572,000	162,500,000 (附註(c))	31.27%
馮銳森先生	12,500,000 (附註(b))	42,410,000 (附註(d))	9.25%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	300,000	—	0.05%

附註：

- 該等股份由 Sunluck Services Limited 以信託方式代黃建業先生持有。
- 該等股份由 Everchamp Consultants Limited 以信託方式代馮銳森先生持有。
- 該等股份由 Sunluck Services Limited 擁有，該公司為一家私人公司，由黃建業先生透過 Southern Field Trading Limited 控制。
- 該等股份由 Everchamp Consultants Limited 擁有。該公司為一家私人公司，由輝訊有限公司透過 Bright Coin Trading Limited 控制。
- 輝訊有限公司乃由 The Billy Fung Family Trust 全資及實益擁有。該信託為一全權信託，受益人包括馮銳森先生及其家族成員。

除上文所披露者外，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士概無實益或非實益擁有依據公開權益條例須予披露／知會之本公司及聯繫公司股本權益。

躍進 2000 數碼代理

美聯物業（集團）有限公司

一九九九年中期業績報告

2. 於購股權之權益

本公司若干董事及主要行政人員之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	於一九九九年	於期內	於期內	於一九九九年	行使期限
			一月一日 尚未行使之數額	獲授之 購股權	行使之 購股權	於期內註銷 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	無	一九九七年 五月十三日至 二零零零年 五月十三日
馮觀森先生	一九九七年 五月十三日	2.91	1,500,000	無	無	無	一九九七年 五月十三日至 二零零零年 五月十三日
葉潔儀女士	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	無	無	無	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	一九九九年 五月十三日至 二零零二年 五月十三日
張國成先生	一九九六年 十月十八日	1.44	825,000	無	無	無	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	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			5,675,000	無	無	無	5,675,000

主要股東權益

除上述所披露之董事權益外，於一九九九年六月三十日，本公司依據公開權益條例第十六（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

於截至一九九九年六月三十日止六個月期間，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。

公元二千年電腦問題

公元二千年電腦問題，乃指部分電腦系統及電子設備因只使用兩個數位來記錄四個數位的年份，而無法準確地處理公元二千年及以後之日期所致。有關資料如以日期作計算、比較或排序等，均會出錯，對集團之業務或運作亦會造成不利影響。

由於公元二千年電腦問題嚴重，集團於一九九八年年中已成立專責小組，由電腦部主管為首，率先推行符合公元二千年電腦系統標準計劃。專責小組須定期向集團助理董事（財務）匯報工作進度。該計劃的所有工作基本上亦按原定目標已於一九九九年六月底前完成，包括核實所有受影響之系統及設備、評估及測試該等系統及設備會否出現問題、制定需要採取之相應行動、訂購或安排所需之設備或服務、及修正所有受影響之系統及設備。現集團所有主要電腦系統及電子設備已符合公元二千年電腦系統標準，唯尚餘極少數非核心電腦系統及電子設備，仍然需要跟進，而此等項目只佔全集團所有系統及設備少於百分之一，對集團整體運作，不會構成任何重大影響，有關修正工作亦已安排於一九九九年九月底前完成。整個計劃的預計總支出經修訂後為800,000港元之內，當中包括提昇、修改及更換有關系統。而截至一九九九年六月三十日止，集團已支付350,000港元，另外多項未付款之相關合約的承擔總額約為320,000港元。並會按一般會計慣例被列為資本項目。

總結

本人謹此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
黃建業

香港，一九九九年九月二十一日