

中期業績

Midland Realty (Holdings) Limited (「本公司」) 董事會 (「董事」) 宣佈, 本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至一九九七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同一九九六年同期間之比較數字如下:

	截至六月三十日 止六個月	
	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
營業額	<u>1,222,574</u>	<u>496,727</u>
經營溢利	402,765	141,573
攤佔一間聯營公司之虧損	—	(166)
除稅前溢利	402,765	141,407
稅項 (附註1)	<u>(67,000)</u>	<u>(24,060)</u>
除稅後溢利	335,765	117,347
少數股東權益	<u>(5,905)</u>	<u>(1,822)</u>
股東應佔溢利	<u>329,860</u>	<u>115,525</u>
每股盈利		
基本 (附註2)	<u>54.94仙</u>	<u>20.75仙</u>

附註:

1. 稅項

此乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (一九九六年: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329,860,000港元 (一九九六年: 115,525,000港元) 與期內因發行紅股後而作出調整之已發行股份加權平均數600,405,663股 (一九九六年: 556,785,715股) 計算。而每股盈利的比較數字亦已相應地作出調整。
- (b) 倘於一九九七年六月三十日尚未而可行使之購股權合共3,000,000 (一九九六年: 1,000,000) 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一九九七年六月三十日止六個月之中期股息每股10.0港仙(一九九六年: 5.0港仙)。中期股息將派發予於一九九七年九月二十六日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於一九九七年九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

本公司將於一九九七年九月二十四日星期三至一九九七年九月二十六日星期五(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲派發一九九七年之中期股息,必須於一九九七年九月二十三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

本集團業務於一九九七年上半年表現可人,營業額由上年度同期之496,727,000港元大幅上升146%至1,222,574,000港元。

本公司股東應佔溢利增加186%至329,860,000港元(一九九六年: 115,525,000港元)。邊際利潤增至32.9%,每股盈利達54.94港仙(一九九六年: 20.75港仙)。

與此同時,本集團於一九九七年上半年共促成20,088*宗交易,比一九九六年同期增加90%,亦相當於一九九六年全年經集團促成25,691*宗物業交易宗數之78%。

儘管九七年上半年樓市表現暢旺,但其中亦有兩個月市況表現反覆,市場交投明顯較為淡靜。在上半年樓市市況表現起伏的情況下,本集團業績仍有不俗表現,除因能把握市場機會外,亦與下列因素有關:

專業管理架構—完善的分工及專業管理架構,能靈活制訂配合市場狀況之業務策略,有效地提高集團員工工作效率。

全面培訓計劃—本集團全港設有六個培訓中心,數目為全行之冠,配合更全面及系統化的培訓計劃,更能提高員工專業水準及服務質素。集團亦於上半年聘用顧問公司,推行優質服務培訓課程。

積極開行策略—本集團於一九九七年上半年於具戰略性地點繼續擴張分行網絡政策,增開七十二間分行,至一九九七年六月三十日為止集團分行數目達到二百三十二間。增開分行政策令集團能更進一步滲透及深化不同區域物業市場,擴大市場佔有率。

開拓全新市場—除積極於原區增設分行外,亦著眼於新市場,包括新市鎮、傳統舊區及居屋市場,居屋第二市場亦正式運作,本集團亦加強該市場之業務,並取得良好成績。

增加自置物業—本集團於期內積極自置舖位，一九九七年上半年共增購十八個舖位物業，令至一九九七年六月三十日為止集團自置物業共有四十二項，上述政策對集團取得策略性據點及控制租金成本上漲壓力有莫大裨益。

多元業務策略—集團除專注住宅及工商舖物業之二手代理業務外，亦積極開拓其他業務範疇，如成立測計部門專營估價及大型物業招標買賣，亦漸見成績。

此外本集團之客源向以用家為主，根據香港經濟日報最近進行之一項公眾調查結果，美聯物業連續兩年獲選為本港五大最受歡迎地產代理商之一，足證本集團深得用家認同及支持。

* 數字包括買賣及租務交易。

前景及展望

九七年下半年初段正值香港回歸，特區政府遏抑樓價之態度鮮明，令市場氣氛轉為觀望，成交驟減，不過隨著樓市炒風收斂，政府態度漸變溫和，在用家入市帶動下八月份樓市已有回穩現象。九七年上半年土地註冊處已錄得115,673**宗物業交易，集團預期下半年樓市交投預期會略為放緩，但估計全年土地註冊處錄得之物業交易宗數將逾二十萬宗，可望打破過去十年以來之紀錄，樓市表現理想亦將給予集團更多發展業務之機會。

特區政府最近公佈未來十年每年平均建屋量要達八萬五千個單位水平，惟未來兩年估計單位落成量未能達到目標，短期仍將出現供不應求。

集團相信政府增加土地供應及提高建屋量之政策不會對二手代理市場構成威脅，相反更會帶動市場換樓活動，對集團業務有利。此外，房屋協會於九月開始為旗下「住宅發售計劃」滿三年屋苑實施第二市場，此等新市場之出現有利本集團進一步拓展業務。

儘管第三季樓市步入調整期，惟料特區政府十月施政報告有關樓市政策公佈後，樓市不明朗因素消除，第四季市況會較為樂觀。

此外樓市下半年雖有息口上調之隱憂，但隨著炒家離場，樓市轉為用家主導，本集團客源向以用家為主，市場轉型正好為本集團業務締造有利因素。

地產代理發牌條例已於今年五月通過，本集團相信發牌制將令地產代理行業汰弱留強，令生意逐漸流向根基穩固之大型地產代理商。為配合新制度之實施，本集團除設立中央資料庫及電腦聯網資訊系統，強化資訊網絡外，亦籌辦配合發牌條例之培訓課程，協助員工配合新制度之要求。

集團亦將視乎樓市變化及競爭情況再制訂開行策略，目前已投產及初步簽訂租約之分行數目超過二百七十間，集團並擬進一步增加自置物業之比例，減低租金開支。

至於國內代理業務上半年表現亦向好，本集團得到多個發展商支持，委託代理多個大型商場及住宅項目均取得佳績。隨著香港回歸，中港經濟緊密聯繫，國內地產代理業務料將更有發展空間，本集團中國部除已於上海及廣州設有分行，北京代表辦事處亦正密鑼緊鼓籌備開幕，預計於年底前正式投產。

一九九七年是地產代理行業競爭更白熱化的一年，多間同業亦積極擴充，令行業競爭更為劇烈，本集團曾經面對逆市仍有理想業績，本集團將繼續穩健中求進取的方針，在如無不可逆料之情況下，本集團對下半年業務發展審慎樂觀。

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

最佳應用守則

董事確實於截至一九九七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之證券上市規則（「上市規則」）內之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並非按照上市規則附錄十四之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司之獨立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。董事認為此舉與最佳應用守則之宗旨符合一致。

董事及主要行政人員於本公司及聯繫公司之權益

1. 於股本之權益

於一九九七年六月三十日，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	12,500,000 (附註(a)) 10,232,000	255,000,000 (附註(c)) 35,000,000 (附註(d))
馮銳森先生	12,500,000 (附註(b))	255,000,000 (附註(c)) 44,710,000 (附註(e))
凌國輝先生	5,000,000	—
葉潔儀小姐	310,000	—

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主要行政人員，惟須根據該計劃所載條款及細則認購本公司股份。

而根據該計劃授予本公司若干董事及主要行政人員購股權之詳情及變動如下：

姓名	授出日期	於一九九七年		於一九九七年		行使期間	行使價 港元	
		一月一日 尚未行使 之數額	於期內 授出之 購股權	於期內 行使之 購股權	六月三十日 尚未行使 之數額			
黃建業先生	13/5/1997	-	1,500,000	-	1,500,000	13/5/1997 至 13/5/2000	2.91	
馮銳森先生	13/5/1997	-	1,500,000	-	1,500,000	13/5/1997 至 13/5/2000	2.91	
凌國輝先生	13/5/1997	-	500,000	-	500,000	13/5/1998 至 13/5/2001	2.91	
			500,000	-	500,000	13/5/1999 至 13/5/2002	2.91	
葉潔儀小姐	13/5/1997	-	500,000	-	500,000	13/5/1998 至 13/5/2001	2.91	
			500,000	-	500,000	13/5/1999 至 13/5/2002	2.91	
張錦成先生	18/10/1996	330,000	-	330,000 (附註)	-	18/10/1996 至 18/10/1999	3.60	
			825,000 #	-	-	825,000 #	18/10/1997 至 18/10/2000	1.44 #
			850,000 #	-	-	850,000 #	18/10/1998 至 18/10/2001	1.44 #
林鳳芳小姐	13/5/1997	-	500,000	-	500,000	13/5/1998 至 13/5/2001	2.91	
			500,000	-	500,000	13/5/1999 至 13/5/2002	2.91	

附註：此等購股權已於一九九七年四月三日行使而當日市價為每股港元8.45（未因於期內發行紅股而作出調整）。

因期內發行紅股而作出的調整

主要股東權益

於一九九七年六月三十日，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

於截至一九九七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。

承董事會命
主席
黃建業

香港，一九九七年九月九日