

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」) 截至一九九八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績, 連同一九九七年同期之未經審核比較數字及截至一九九七年十二月三十一日止年度之經審核數字如下:

	截至六月三十日止 六個月		截至 一九九七年 十二月 三十一日止 年度
	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元	千港元
營業額	<u>434,719</u>	<u>1,222,574</u>	<u>1,769,349</u>
除稅前經營溢利 不包括特殊項目之 經營溢利 特殊項目 (附註1)	<u>3,632</u> <u>(26,696)</u>	<u>402,765</u> <u>-</u>	<u>340,771</u> <u>(55,142)</u>
	(23,064)	402,765	285,629
應佔聯營公司 之(虧損)/溢利	(331)	-	120
除稅前(虧損)/溢利	(23,395)	402,765	285,749
稅項 (附註2)	(107)	(67,000)	(59,302)
除稅後(虧損)/溢利	(23,502)	335,765	226,447
少數股東權益	779	(5,905)	(3,060)
股東應佔(虧損)/溢利	<u>(22,723)</u>	<u>329,860</u>	<u>223,387</u>
每股(虧損)/盈利 (附註3)	<u>(3.82) 仙</u>	<u>54.94 仙</u>	<u>37.22 仙</u>

附註:

1. 特殊項目

特殊項目指已關閉或將關閉之分行撥備之關閉費用。

2. 稅項

	截至六月三十日止 六個月		截至 一九九七年 十二月 三十一日止 年度
	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元	千港元
香港利得稅			
— 本年度	580	67,000	59,384
— 遞延	-	-	1,235
去年超額撥備	(473)	-	(1,317)
	<u>107</u>	<u>67,000</u>	<u>59,302</u>

香港利得稅撥備乃根據期內估計應課稅溢利按稅率16% (截至一九九七年六月三十日止六個月: 16.5%, 截至一九九七年十二月三十一日止年度: 16.5%) 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聯營公司經營業務國家之稅法計算, 該等附屬公司及聯營公司並無任何應課稅或可徵稅溢利。

3. 每股（虧損）／盈利

截至一九九八年六月三十日止六個月之每股虧損乃根據股東應佔虧損22,723,000港元（截至一九九七年六月三十日止六個月：329,860,000港元溢利，截至一九九七年十二月三十一日止年度：223,387,000港元溢利）及期內已發行股份之加權平均數595,104,171股（截至一九九七年六月三十日止六個月：600,405,663股，截至一九九七年十二月三十一日止年度：600,208,000股）計算。

由於本集團於期內錄得虧損，故無呈報每股全面攤薄虧損。

中期股息

董事會不建議宣派截至一九九八年六月三十日止六個月之中期股息（截至一九九七年六月三十日止六個月：10港仙，截至一九九七年十二月三十一日止年度：1港仙）。

業務回顧

香港物業市場受亞洲金融風暴打擊後，樓價急劇下挫，二手物業交投萎縮。本集團於一九九八年上半年錄得營業額434,719,000港元，比一九九七年同期下降64%。期內股東應佔虧損合共22,723,000港元。

根據土地註冊處的資料，本港一九九八年上半年錄得55,178宗成交，比一九九七年同期下跌52%。雖然集團的業務增長亦受大市影響而放緩，但成交宗數的跌幅較整體物業市場為低，同期促成13,943宗交易，較去年下降31%。

集團面對經濟逆轉，積極控制成本，於去年率先精簡架構，結束地區重疊、居屋市場和盈利貢獻欠佳的分行。截至一九九八年六月三十日為止，集團分行減至156間，較九七年末期減少36%，而員工人數減至1,783人。集團於一九九八年六月份之開支（未計佣金）比去年十二月份共節省約36%。而集團大幅削減廣告及宣傳費用；不斷為租賃的分行爭取減租；以及推行嶄新的電腦系統，減省電腦網絡連接費等，均成功地減輕運作成本。

此外，集團期內出售部份物業，以增加儲備和減少負債。而佣金催收部追討呆壞賬的成績也令人滿意，部份呆壞賬之撥備已撥回。

除節流外，集團積極爭取一手物業市場銷售代理，以增加收入。鑑於集團市場定位清晰，在物業銷售方面有豐富的經驗，銷售網絡又完善，故獲不少大發展商委託為物業銷售代理，且成績彪炳，令集團減少因二手市場萎縮帶來的衝擊。

總括而言，受到金融風暴的衝擊下，不少中小型地產代理已被市場淘汰；反觀，集團一向注重危機管理，並著重員工質素，努力提高服務水平，故所受的影響較其他地產代理為少。期內集團的營業員平均成交宗數，與去年下半年比較上升36%；每分行的平均營業額上升12%，足以證明集團採取的一系列措施是正確的。

前景及展望

受到亞洲整體經濟疲弱的外圍因素拖累，本港經濟難以獨善其身。香港特別行政區政府於今年五、六月實行多項救市措施，及後更增加「首次置業貸款計劃」和「自置居所貸款計劃」的名額，均對樓市起一定的穩定作用。由於買家一般物色樓價三百萬元以下的物業，估計中、小型物業將成為日後市場的主導。因此，集團將會積極針對拓展該類型物業市場。

集團於去年底率先精簡架構，強化開源節流，其效益將會陸續發揮，加上集團於九六、九七年簽下的分行租約，將會於明年相繼屆滿，屆時集團在洽商新租約時必可爭取合理的租金，大幅減低租賃成本，長遠必能大大提升集團的競爭能力，在未來的淘汰戰中較其他行家優勝。而集團財政穩健，流動現金充裕，有足夠能力應付嚴峻的經營環境，並將於穩健中求進取，以「持盈保泰」為目標，故長遠的前景仍然相當樂觀。

地產代理牌照制度將於一九九九年落實推行。集團早已為員工提供充足的準備，包括推行發牌制精英課程，和設立「中央資料庫」，以儲存新制度下規定為顧客提供的物業資料。雖然發牌制將增加地產代理的經營成本，但卻能提高行內專業水準、從業員質素和專業社會地位。發牌制度將會淘汰管理不善、財政有困難的中小型物業代理；相反，集團擁有充足資源和完善管理制度，在發牌制下發展非常有利。

鑑於中央政府對國內房地產改革已訂立明確目標，集團已重整在內地業務的人事架構及市場定位，釐訂更明確的市場策略，積極開拓代理國內一手和二手樓的發展空間。該業務可冀望轉虧為盈，為集團帶來盈利。

展望香港的經濟於短期內仍會繼續處於調整期，故預測今年下半年仍會是艱鉅的半年。但由於集團早已嚴謹控制經營成本，進一步加強本身的競爭力，故定能克服金融風暴所帶來的各種障礙，並可望於物業市況漸趨穩定時把握市場上各個業務機會。

遵守最佳應用守則

董事會謹確定，於截至一九九八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段之建議以指定委聘任期。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。

董事及主要行政人員於本公司及聯繫公司之股份權益

1. 於股本之權益

於一九九八年六月三十日，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」)第二十八條或上市公司董事之證券交易標準守則(「標準守則」)須予知會，或須登記在依據公開權益條例第二十九條所存置之名冊上之本公司或其任何聯繫公司(定義見公開權益條例)股本權益如下：—

	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)) 10,232,000	255,000,000 (附註(c)) 35,000,000 (附註(d))	52.67%
馮銳森先生	12,500,000 (附註(b))	255,000,000 (附註(c)) 44,910,000 (附註(e))	52.61%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%

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 Everchamp Consultants Limited 以信託方式代馮銳森先生持有。
- (c) 該等股份由 Rollas Enterprises Limited 擁有。該公司為一家私人公司，黃建業先生及輝訊有限公司各持有其 50% 權益。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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及標準守則須予披露/知會之本公司及聯繫公司股本權益。

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	於一九九八年	於期內	於期內	於期內	於一九九八年	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	註銷 之購股權	六月三十日 尚未行使 之數額	
董事								
黃建業先生	13/5/1997	2.91	1,500,000	無	無	無	1,500,000	13/5/1997 to 13/5/2000
馮銳森先生	13/5/1997	2.91	1,500,000	無	無	無	1,500,000	13/5/1997 to 13/5/2000
葉潔儀女士	13/5/1997	2.91	500,000	無	無	無	500,000	13/5/1998 to 13/5/2001
			500,000	無	無	無	500,000	13/5/1999 to 13/5/2002
張錦成先生	18/10/1996	1.44	825,000	無	無	無	825,000	18/10/1997 to 13/5/2001
			850,000	無	無	無	850,000	18/10/1998 to 18/10/2001
董事之購股權小計			5,675,000	無	無	無	5,675,000	
僱員								
林鳳芳女士	13/5/1997	2.91	500,000	無	無	無	500,000	13/5/1998 to 13/5/2001
			500,000	無	無	無	500,000	13/5/1999 to 13/5/2002
僱員之購股權小計			1,000,000	無	無	無	1,000,000	
董事及僱員之 購股權總數			6,675,000	無	無	無	6,675,000	

主要股東權益

於一九九八年六月三十日，除上文所披露之權益外及就董事而言，依據本公司按公開權益條例第十六(一)條之規定而存置之權益名冊顯示，以下人士擁有本公司已發行股本百分之十或以上之權益：

姓名	股份數目	持股百分比
僑福建設企業機構	67,285,000*	11.33%

* 其中 30,001,000 股股份乃由 Gembrook Developments Limited 持有，其餘 37,284,000 股股份乃由僑福物業發展有限公司持有，兩家公司均為僑福建設企業機構之附屬公司。

除上述者，於一九九七年十二月三十一日，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已發行股本百分之十或以上之權益。

購買、出售或贖回股份

截至一九九八年六月三十日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購買本公司股份之詳情如下：—

買賣月份	購買 股份數目	每股價格		未計 開支前 所付之 代價 (港元)
		所付之 最高價 (港元)	所付之 最低價 (港元)	
一九九八年				
一月	3,690,000	1.35	0.74	3,431,940
四月	40,000	0.90	0.90	36,000
五月	782,000	0.79	0.65	584,300
六月	306,000	0.65	0.49	164,900
合計：	<u>4,818,000</u>			<u>4,217,140</u>

於期內，本公司購買每股面值0.10港元之股份共4,818,000股，總代價4,273,457港元(包括開支)。其後，本公司亦註銷該等股份。因此該等股份之面值令本公司已發行股本減少。購買股份應付之溢價已從股份溢價賬中扣除，而相當於註銷股份面值之數額則已從保留溢利轉撥至股本贖回儲備中。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

電腦千年蟲問題

集團了解公元二千年問題是指部份電腦系統因只能用兩位數字來識別某一日期的年度，故未能分辨公元1900年及公元2000年，遂引致資料排序上出現錯誤。

由於二千年問題的嚴重性，本集團已進行一項全面估評及詳細檢查以確定其對業務運作之潛在影響。集團大部份的電腦系統已能處理二千年問題，而現時尚未能符合要求的只有兩項系統，約佔整項系統百分之五，而未能符合要求的系統亦將會作出修改或更換。有鑑於此，集團特成立專責小組，由電腦部主管為首，成員包括電腦部軟件組及硬件組同事，負責解決有關問題，並須定期向集團財務總監匯報進度。

集團預期上述問題可於1999年6月底解決，因此公元二千年問題將不會對業務運作構成任何影響。在提升電腦硬件及修改電腦軟件方面，預期有關費用為1,500,000港元。

總結

本人謹此向各員工及一直對集團給予支持的股東致以衷心感謝。

承董事會命
主席
黃建業

香港，一九九八年九月二十九日