



目錄

	頁次
公司資料	1
股東週年大會通告	2-4
財務摘要	5
主席報告	6-8
管理階層之研討及分析	9-10
董事局報告	11-19
核數師報告	20
綜合損益賬	21
綜合資產負債表	22
資產負債表	23
綜合現金流量表	24
賬目附註	25-42
集團結構	43-45



公司資料

董事

執行董事

黃建業先生 (主席)
馮銳森先生
(董事總經理兼副主席)
凌國輝先生
葉潔儀女士
區榮耀先生

非執行董事

鍾金榮先生
簡松年先生
黎慶超先生

公司秘書

凌國輝先生 ACIS

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中31-37號
中國聯合銀行大廈
11樓

核數師

容永道會計師事務所
執業會計師
香港
銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈23樓

主要往來銀行

華比銀行
道亨銀行有限公司
港基國際銀行有限公司
渣打銀行
中國銀行

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
交易廣場第二座3408室

主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
14 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記分處

雅柏勤證券登記有限公司
香港
銅鑼灣
恩平道28號
嘉蘭中心10樓



股東週年大會通告

茲通告本公司訂於一九九六年五月二十八日下午三時假座香港干諾道中5號文華東方酒店10樓長春廳舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至一九九五年十二月三十一日止年度之經審核財務報告與董事局及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事；
4. 續聘核數師並授權董事局釐定其酬金；

作為特別事項，考慮並酌情在經修訂或毋須修訂情況下通過下列決議案為普通決議案：

5. 「動議：
 - (a) 在下文(c)節之規限下，一般性及無條件批准本公司董事局於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以配發、發行及處置本公司股本中之額外股份，並作出或授予可能需要行使該項權力之建議、協議及購股權；
 - (b) 上文(a)節之批准將授權本公司董事局於有關期間作出及授予需要或可能需要於有關期間完結後配發股份之建議、協議及購股權；
 - (c) 本公司董事局依據上文(a)節之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他事項)股本之面值總額，除依據配售新股(定義見下文)或根據購股權計劃之購股權獲行使而發行股份或根據本公司之公司細則規定配發股份以代替全部或部份股息外，不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦受此限制；及
 - (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；



股東週年大會通告

(續)

- (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期間屆滿之日；或
- (iii) 在股東大會上本公司股東通過普通決議案撤銷或修訂本決議案之日。

「配售新股」指本公司董事局於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例提出售股建議（惟董事局有權就零碎配額或就香港以外任何地區之法例之法律或實際問題或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出彼等認為必須或適宜之豁免或另作安排）。

6. 「動議：

- (a) 在下文(b)節之規限下，一般性及無條件批准本公司董事局於有關期間行使本公司之一切權力，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則之規定，購回本身之證券；
- (b) 本公司依據上文(a)節之批准於有關期間購回之證券面值總額，不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期間屆滿之日；或
- (iii) 在股東大會上本公司股東通過普通決議案撤銷或修訂本決議案之日。」



股東週年大會通告

(續)

7. 「動議在第5及6項決議案獲通過之情況下，將本公司依據第6項決議案所述授予本公司董事局之授權而可購回股份之面值總額，加入本公司董事局依據第5項決議案可配發或同意配發股本之面值總額上。」

承董事局命
公司秘書
凌國輝

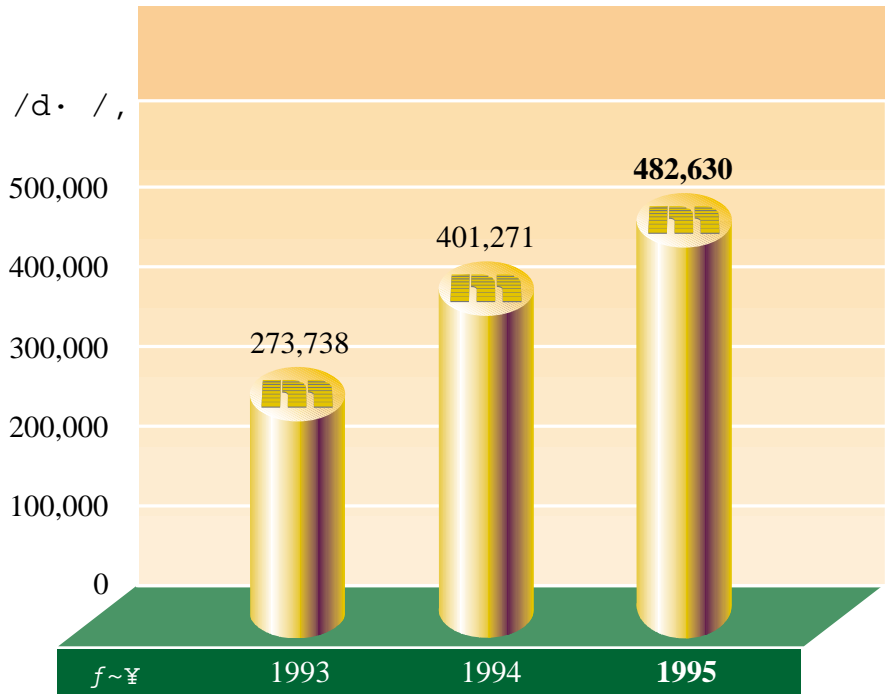
香港，一九九六年四月二十五日

附註：

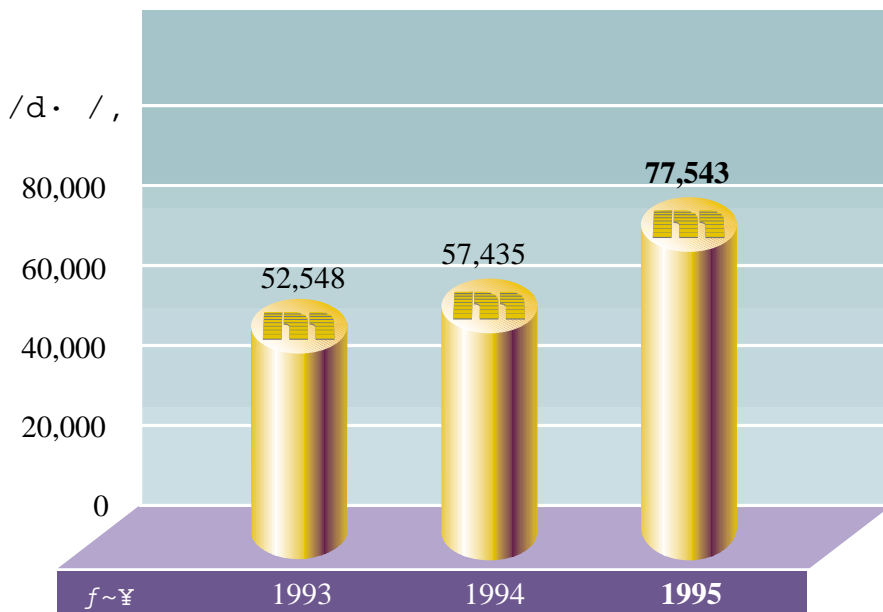
1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一位或以上之代表出席並於以股數表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（指如有而言）或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或續會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址在香港銅鑼灣恩平道28號嘉蘭中心10樓），方為有效。
3. 本公司將於一九九六年五月二十二日星期三至一九九六年五月二十八日星期二期間（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票，須於一九九六年五月二十一日星期二下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記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）。



營業額



股東應佔溢利





主席：黃建業先生



人謹代表本集團欣然向全體股東提呈截至一九九五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

財務回顧

回顧九五年，本集團除積極推行擴充網絡化之行銷策略，更增聘專業人材，業務因而突飛猛進，獲得良好之業績。綜合營業額大幅增加20%至四億八千二百六十萬港元。

股東應佔綜合溢利增加35%至七千七百五十萬港元。由於加強了對成本之控制且取得經濟效益，故邊際利潤上升2%。

每股盈利為44仙。董事局建議派發末期股息每股13.5仙，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

儘管年內香港經濟不景，但本集團之收入仍有可觀之增長。一九九五年樓市持續低迷，多間地產代理公司或縮小經營規模、或被其他公司收購，甚至被迫結束業務。

市況雖然欠佳，惟本集團仍趁淡市投資鉅額於擴充分行網絡上，結果表現極為出色，盈利穩步上揚，市場佔有率亦告上升。

業務回顧

Midland Realty (Holdings) Limited (下文簡稱「美聯物業」) 於一九九五年六月成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市,標誌著本集團之發展已邁向另一新紀元。

本集團於一九九五年新開了三十一間分行,令一九九五年十二月三十一日之分行總數達至八十四間。

本集團實行分行網絡化,不但有助增加經濟效益,亦進一步開發市場,更為有意聘請美聯物業為指定地產代理商之客戶,提供增值之服務,方便了客戶在不同地區之買賣活動,爭取更多之營業額。

管理階層有效而準確地掌握市場脈膊。董事局相信只要提供優質之專業服務,加上完善之分行網絡,本集團之市場佔有率將可進一步獲得提升。

根據香港土地註冊處發表之統計數字,一九九五年之物業成交量創過去五年之新低。雖然如此,本集團無論在營業額及溢利方面均能取得穩健之增長。

董事局認為本集團於一九九五年取得之成就,實有賴下列因素:

- 市場公認美聯物業為本港最具規模及歷史悠久之地產代理商之一
- 分行網絡龐大,遍布港九新界
- 管理階層經驗豐富、效率超卓,可隨時面對瞬息萬變之市場
- 人事管理制度完善
- 嚴謹之內部控制,緊密之管理監督工作
- 公司奉行積極進取之政策
- 服務範圍廣泛,涉及各類型之物業代理業務,減低了個別市場因週期性衰退而對本集團帶來之風險

業務計劃及展望

按照發售新股所籌集資金之既定用途,本集團審慎及策略性地廣開分行,由上市至一九九五年底開設了二十二間,而由一九九六年一月一日至一九九六年四月十五日為止,已開分行增多十八間。期間,本集團亦相繼購入中環環球大廈2505至2508室作為新總部,配合本集團迅速之發展,以供財務、管理及行政部門之用。此外,又購入多個舖位,作為未來開設分行之用。

本集團亦透過廣州一間聯營公司在上海成立一個代表辦事處,以進一步拓展本集團在中華人民共和國之物業代理業務。



主席報告

(續)

本集團對地產代理業務一直充滿信心。根據香港土地註冊處之紀錄，物業成交量於一九九一年至一九九五年間逐步下跌，其中一九九五年之成交量創新低。基於此，加上慣性之經濟週期變動，故董事局相信樓市經已見底，預料將隨著經濟好轉而反彈。

此外，尚有其他跡象顯示樓市回升，包括經濟逐漸好轉、樓宇供應短缺、發展商出售新樓時調高價格、住宅物業需求增加、按揭利率偏低、銀行放寬住宅信貸政策，政府減低樓價低於三百五十萬港元之物業印花稅率。董事局對本集團能夠成功符合地產代理條例草案之嚴厲規例充滿信心，前景因此更令人鼓舞。

本集團仍積極尋找所有其他可行方法，以擴展可與其核心業務相輔相成之業務。從垂直策略性擴張而言，本集團可收購能與地產代理互相配合之業務；而橫向策略性擴張方面，則可繼續擴充分行網絡。

本集團對樓市之表現感到樂觀，故已準備就緒，以便進一步擴充。如無不可逆料之情況，董事局對公司物業代理業務之擴充及市場佔有率之增加充滿信心。最後，本集團衷心感謝所有客戶、全體僱員及各位股東之寶貴支持及信賴，令美聯物業取得驕人成就。

承董事局命

主席

黃建業

香港，一九九六年四月二十五日



管理階層之研討及分析



董事總經理兼副主席：
馮銳森先生

流動資金及財務資源

本集團於一九九五年六月八日透過發行50,000,000股本公司新股份在聯交所上市，在扣除費用後籌得約五千零二十萬港元。發售新股所得款項之用途如下：

	港元
購入環球大廈2505及2506室	16,328,000
在策略性地點購入分行物業	4,700,000
開設新分行之資本開支	9,528,000
額外營運資金	11,200,000
	<u>41,756,000</u>

所得款項之餘額已計劃用以在策略性地點購入其他分行物業。

於一九九五年十二月三十一日，本集團之現金結餘共達一億一千八百六十萬港元，其中三千零八十八萬港元已撥備供一九九六年六月派發股息之用。

本集團一般以內部賺取之現金及主要往來銀行提供之銀行融資撥作業務所需資金，而現時由多間銀行提供之綜合銀行融資總額約為五千六百二十萬港元。



管理階層之研討及分析

(續)

股本結構

於一九九五年十二月三十一日，本集團已發行之普通股為200,000,000股，而股東資金總額達一億七千三百九十萬港元。

於一九九五年十一月，本集團根據一項於一九九五年五月批准之購股權計劃向五位董事授予購股權。由於其中兩位董事於一九九六年三月及四月行使了購股權，本公司因而發行每股面值0.10港元之股份4,500,000股。倘餘下之購股權均獲悉數行使，本公司將需另外發行每股面值0.10港元之股份11,500,000股。

依據一項於一九九六年一月二十九日訂立之配售及認購協議，本公司於一九九六年二月十四日配發及發行新股份24,000,000股，籌得約六千二百二十萬港元，而所得款項將用以資助其他擴展及投資計劃（包括購入環球大廈2507及2508室）及撥作一般營運資金。

個別業務之明細分析

本集團主要從事出售及租賃各類二手物業之業務，包括住宅、商業（主要為寫字樓及商舖）及工業樓宇。上述各項對本集團營業額及經營溢利之貢獻如下：

	營業額 千港元	經營溢利 之貢獻 千港元
住宅物業代理服務	430,497	91,683
工商物業代理服務	47,931	4,398
物業項目推廣服務	4,202	(1,105)
	<u>482,630</u>	<u>94,976</u>

僱員及薪酬政策

於一九九五年十二月三十一日，本集團共聘用八百二十七名全職僱員及代理，其中六百六十三人為營業員。本集團奉行之僱員及代理薪酬制度大致與業內慣例一致，即營業員乃收取固定薪金及佣金，而非營業員乃收取固定薪金及由本集團酌情而定每半年分發一次之花紅。僱員及代理之薪酬極具競爭能力，而其他員工福利包括醫療及教育津貼，以及適用於董事及僱員之購股權計劃。



董事局報告

董事局謹提呈本公司由一九九三年十月七日（註冊成立日期）至一九九五年十二月三十一日止期間及本集團截至一九九五年十二月三十一日止年度之董事局報告及賬目。本公司於一九九五年五月十二日之前並無業務，故無業績、資產及負債。

集團重組

本公司於一九九三年十月七日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為一間受豁免公司。依據一項擬整頓集團結構以便本公司股份在聯交所上市之重組計劃，本公司於一九九五年五月十二日成為第43頁至第45頁所列附屬公司及一間聯營公司之控股公司。

本公司之股份於一九九五年六月八日在聯交所上市。

賬目

本集團於本年度之業績載於第21頁之綜合損益賬。

本集團及本公司於一九九五年十二月三十一日之財務狀況分別載於第22頁及第23頁之資產負債表。

本集團於本年度之現金流量情況載於第24頁之報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，各附屬公司主要從事各類物業之地產代理業務。本集團之營業額及業績全部來自在香港經營之業務。

本集團於本年度按業務劃分之營業額及經營溢利貢獻之分析載於第10頁。

股息

董事局建議派發截至一九九五年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.5仙，合共為三千零八十四萬八千港元。

儲備

儲備於期內之數額及主要調動詳情載於第38頁之附註15。

捐款

本集團於年內捐贈之款項達四十二萬一千港元。

固定資產

本集團固定資產於年內之變動情況載於第33頁之附註10。

股本及購股權

本公司股本及本公司所授出購股權於期內之變動情況載於第36頁及第37頁之附註14。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無任何關於此等權利之限制。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於期內，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之上市證券。

附屬公司

本公司各附屬公司於一九九五年十二月三十一日之詳情載於第43頁至第45頁。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團於一九九五年十二月三十一日之銀行貸款及透支須於下列期間償還：

	千港元
按通知或不超過一年	3,479
一年以上但不超過兩年	3,913
兩年以上但不超過五年	6,635
	<hr/>
	14,027
	<hr/> <hr/>

業績、資產及負債

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	一九九一年 千港元	一九九二年 千港元	一九九三年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元
股東應佔溢利	<u>23,027</u>	<u>25,431</u>	<u>52,548</u>	<u>57,435</u>	<u>77,543</u>
資產總值	70,569	70,136	155,036	186,346	300,646
負債總額	<u>43,356</u>	<u>31,339</u>	<u>63,614</u>	<u>89,932</u>	<u>126,738</u>
資產淨值	<u>27,213</u>	<u>38,797</u>	<u>91,422</u>	<u>96,414</u>	<u>173,908</u>

本集團截至一九九四年十二月三十一日止四個年度各年之業績、資產及負債，乃假定本集團於賬目附註1所述公司重組計劃完成時之結構於有關年度經已存在，並按合併基準編製而成。

本集團截至一九九五年十二月三十一日止年度之業績、資產及負債，乃按賬目附註2 (a) (i) 所載基準而編製。

本集團業績表現之分析

本集團業績表現之分析載於第6頁至第8頁之主席報告內。

主要客戶及供應商

向本集團五大客戶及供應商作出之銷售及採購總百分比分別佔本年度銷售及採購總額不足30%，故毋須就主要客戶及供應商披露額外資料。

可供分派儲備

於一九九五年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備在扣除已派發及建議派發股息後，可供分派之數額為一億一千四百三十五萬九千港元。



董事局報告

(續)

董事

於期內及直至本報告刊發日期止在任之董事為：

黃建業先生	— 於一九九三年十月十九日委任
馮銳森先生	— 於一九九三年十月十九日委任
凌國輝先生	— 於一九九三年十月十九日委任
葉潔儀女士	— 於一九九三年十月十九日委任
區樂耀先生	— 於一九九四年十月十三日委任
鍾金榮先生*	— 於一九九三年十一月二十三日委任
簡松年先生*	— 於一九九四年十月十三日委任
黎慶超先生*	— 於一九九三年十一月二十三日委任
張錦成先生	— 於一九九三年十月十九日委任 並於一九九三年十一月十九日辭任
侯君顏先生*	— 於一九九三年十一月二十三日委任 並於一九九五年三月一日辭任
John Anthony ELLISON先生*	— 於一九九三年十月十九日委任 並於一九九五年六月十五日辭任
John Charles Ross COLLIS先生*	— 於一九九三年十月十九日委任 並於一九九五年六月十五日辭任
Donald Harrigan MALCOLM先生* (John Anthony ELLISON先生 及John Charles Ross COLLIS先生 之替任董事)	— 於一九九三年十月十九日委任 並於一九九五年六月十五日辭任

* 非執行董事

根據本公司之公司細則第87條，區樂耀先生及簡松年先生任滿告退，惟均願膺選連任。

本公司董事之履歷詳載如下：

執行董事

黃建業先生，46歲，為本集團之創辦人兼主席，負責本集團之策劃及整體日常管理工作。彼在地產代理業務方面具近24年經驗。

馮銳森先生，44歲，為本集團創辦人，並為董事總經理兼副主席，負責監督工商及投資物業代理部門之工作，亦負責管理本集團在中華人民共和國及海外市場之業務運作。此外，彼為香港地產代理專業協會（「地產代理協會」）專業守則委員會主席（一九九二年至一九九六年），肩負提高香港地產代理業之形象及水準之責任。彼現已獲選為地產代理協會副主席（一九九六年至一九九八年）。彼曾於一九九一年至一九九三年間在香港城市理工學院舉辦之地產課程擔任客席講師。彼在地產代理業務方面具24年以上經驗。



董事局報告

(續)

董事 (續)

凌國輝先生，40歲，為本集團之執行董事兼公司秘書，全權負責公司事務及高級管理工作，監督本集團之財務及業務運作。彼為特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會之會員，在會計、財務及行政方面具16年以上經驗。

葉潔儀女士，36歲，為本集團之執行董事，負責監督人力資源、招聘人材、培訓員工、行政、擴充分行及資訊管理系統各方面之事務。彼亦負責訂出改善業務運作效率及加強控制本集團之計劃及方針。

區榮耀先生，50歲，為註冊投資顧問，在證券業擁有豐富經驗。彼為豐隆證券(香港)有限公司之交易董事，亦為中方證券有限公司及慶昌證券有限公司之董事及道亨證券有限公司之顧問，並擔任多間在聯交所上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼為香港中央結算有限公司(一九九二年至一九九四年)之前任副主席及聯交所(一九八八年至一九九四年)之前任理事。

非執行董事

鍾金榮先生，49歲，LL.B.，為香港及加拿大溫哥華之執業律師。彼自一九八九年五月起成為香港王東昇、鍾金榮律師事務所之合夥人。彼於一九八六年三月成為英屬哥倫比亞省之大律師，並由一九八九年十二月起成為溫哥華律師行Alexander, Holburn, Beaudin & Lang之合夥人。

簡松年先生，45歲，LL.B.，為香港執業律師，並於一九八四年創辦香港簡松年律師行及成為高級合夥人。彼於一九九三年六月獲中國司法部委任為中國委托公證律師，自一九八五年起獲選為沙田區議員，現任區域市政局議員。簡先生亦在多間著名社會團體擔任公職，如仁愛堂(新界慈善團體，彼於一九八八年出任主席)及沙田扶輪社(彼於一九九三年出任主席)。彼於一九八九年獲香港總督頒發榮譽勳章，以表揚其對社會之貢獻。簡先生於一九九四年獲香港新華社委任為香港區事顧問。

黎慶超先生，49歲，為香港姚黎李律師行之高級合夥人，該公司為本公司之香港法律顧問。彼為香港執業律師，亦在英格蘭、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲得執業資格。黎先生亦為多間在聯交所上市之公眾公司之非執行董事。

董事之服務合約

於期內，本公司與下列董事或彼等控制之公司訂立協議，由該等董事向本集團提供管理服務：

董事	服務年期	屆滿日期
黃建業先生	3年	一九九八年四月三十日
馮銳森先生	3年	一九九八年四月三十日
凌國輝先生	2年	一九九六年十二月三十一日
葉潔儀女士	2年	一九九六年十二月三十一日
區榮耀先生	3年	一九九八年十一月五日

除上述者外，任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立於一年內本公司不可毋須補償（法定補償除外）而終止之其他類似服務合約。

董事於合約之權益

於期內，依據一項集團重組，本公司成為多間組成本集團之公司之控股公司。由於黃建業先生及馮銳森先生於重組前擁有該等公司之實益權益，故彼等於該項交易中擁有權益。此外，為數五十五萬二千港元之租金支出已支付予黃建業先生實益擁有之快樂實業有限公司。

除上述者外，各董事於期終或期內任何時間由本公司、其控股公司或其附屬公司訂立與本公司業務尤關之其他重要合約中，概無擁有重大權益。

董事、主要行政人員及聯繫人士持有股份之詳情

於一九九五年十二月三十一日，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何聯繫公司（在證券（公開權益）條例（「公開權益條例」）之涵義下）股本中擁有依據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」）須予以知會或依據公開權益條例第二十九條而設存之登記冊所記錄之權益如下：

	實益持有之普通股數目	
	個人權益	公司權益
黃建業先生	—	102,000,000 (附註(a)) 24,000,000 (附註(b))
馮銳森先生	—	102,000,000 (附註(a)) 24,000,000 (附註(c))

附註：

- (a) 此等股份由 Rollas Enterprises Limited 擁有。Rollas Enterprises Limited 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。
- (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。
- (c) 此等股份由 Everchamp Consultants Limited 擁有。Everchamp Consultants Limited 為一間私人公司，由輝訊有限公司透過 Bright Coin Trading Limited 控制。
- (d) 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。

除上文披露者外，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及聯繫公司股本中概無擁有依據公開權益條例及標準守則須予以披露之實益或非實益權益。

董事及主要行政人員購入股份或債券權利之利益

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；據此，董事局可根據有關計劃之條款及條件酌情向本集團之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。

於期內，本公司若干董事獲授可認購16,000,000股股份之購股權。於一九九五年十二月三十一日已授出購股權之詳情如下：

	於下列日期授出之購股權 可認購本公司股份之數目	
	一九九五年 十一月二日 (附註(a))	一九九五年 十一月六日 (附註(b))
黃建業先生	5,000,000	—
馮銳森先生	5,000,000	—
凌國輝先生	3,000,000	—
葉潔儀女士	1,500,000	—
區樂耀先生	—	1,500,000
	<u>14,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

於期內，本公司之董事概無行使購股權。於一九九五年十二月三十一日後，根據購股權計劃共配發及發行4,500,000股股份，總代價為五百四十七萬五千港元。

附註：

- (a) 於一九九五年十一月二日授出之購股權可於一九九五年十一月二日至一九九八年十一月二日期間內按每股1.21港元行使。
- (b) 於一九九五年十一月六日授出之購股權可於一九九五年十一月六日至一九九八年十一月六日期間內按每股1.23港元行使。

除上述者外，於期內任何時間本公司、其控股公司或其附屬公司概無作出任何安排，致使本公司之董事或主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於本公司股本之權益

於一九九五年十二月三十一日，按照本公司根據公開權益條例第十六(一)條保存之權益登記冊，本公司未獲知會有任何佔本公司已發行股本10%或以上須依據公開權益條例予以披露之權益(上文所披露董事之權益除外)。

遵守上市規則之最佳應用守則

據董事局所知，概無資料合理顯示本公司於年內任何財政期間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。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈續聘退任核數師容永道會計師事務所之決議案。

承董事局命

主席

黃建業

香港，一九九六年四月二十五日



核數師報告

Coopers
& Lybrand

容永道會計師事務所

致MIDLAND REALTY (HOLDINGS) LIMITED 股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第21頁至第45頁按照香港公認會計原則編製之賬目。

董事及核數師各自之責任

貴公司之董事須編製真實與公平之賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之核數準則實行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等賬目時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況、及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等賬目是否存有重要錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等賬目所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

我們認為，上述之賬目均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於一九九五年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量情況，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

容永道會計師事務所
執業會計師

香港，一九九六年四月二十五日



綜合損益賬

截至一九九五年十二月三十一日止年度

	附註	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
營業額	3	<u>482,630</u>	<u>401,271</u>
經營溢利	4	94,976	71,311
應佔一間聯營公司之虧損		<u>(565)</u>	<u>(413)</u>
除稅前溢利		94,411	70,898
稅項	5(a)	<u>(16,114)</u>	<u>(12,899)</u>
除稅後溢利		78,297	57,999
少數股東權益		<u>(754)</u>	<u>(564)</u>
Midland Realty (Holdings) Limited 股東 應佔溢利	7及15	<u>77,543</u>	<u>57,435</u>
每股盈利	9	<u>44仙</u>	<u>38仙</u>

第25頁至第45頁之附註乃本賬目之一部份。
核數師報告載於第20頁。



綜合資產負債表

一九九五年十二月三十一日

	附註	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
資本運用			
固定資產	10	73,113	65,987
投資	11	167	478
流動資產	12	227,366	119,881
扣除：			
流動負債	13	113,991	75,341
流動資產淨值		113,375	44,540
		186,655	111,005
資本來源			
股本	14	20,000	500
儲備	15	153,908	95,914
股本及儲備總額		173,908	96,414
少數股東權益		1,261	3,287
非流動負債	16	11,486	11,304
		186,655	111,005

經由董事局於一九九六年四月二十五日批准

承董事局命
董事
黃建業

董事
馮銳森

第25頁至第45頁之附註乃本賬目之一部份。
核數師報告載於第20頁。



資產負債表

一九九五年十二月三十一日

	附註	一九九五年 千港元
資本運用		
投資	11	108,501
流動資產	12	87,709
扣除：		
流動負債	13	31,179
流動資產淨值		56,530
		<u>165,031</u>
資本來源		
股本	14	20,000
儲備	15	145,031
股本及儲備總額		<u>165,031</u>

經由董事局於一九九六年四月二十五日批准

承董事局命
董事
黃建業

董事
馮銳森

第25頁至第45頁之附註乃本賬目之一部份。
核數師報告載於第20頁。



綜合現金流量表

截至一九九五年十二月三十一日止年度

	附註	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
經營業務之現金流入淨額	17	53,262	120,259
投資回報及融資費用			
已收利息		3,830	1,729
已付利息		(1,802)	(772)
已派股息		(20,000)	(50,000)
派發予少數股東之股息		(1,200)	(1,570)
投資回報及融資費用 之現金流出淨額		(19,172)	(50,613)
稅項			
已繳香港利得稅		(11,066)	(20,179)
投資業務			
購買固定資產		(15,601)	(49,181)
出售固定資產所得款項		316	2
投資之(增加)/減少		(189)	319
投資業務之現金流出淨額		(15,474)	(48,860)
融資前之現金流入淨額		7,550	607
融資			
發行股份所得款項		64,000	—
發售新股及上市費用		(13,828)	—
所籌集銀行貸款		3,200	9,850
償還銀行貸款		(3,071)	(1,453)
融資之現金流入淨額	18	50,301	8,397
現金及等同現金之增加		57,851	9,004
於一月一日之現金及等同現金		59,748	50,744
於十二月三十一日之現金及等同現金	19	117,599	59,748

第25頁至第45頁之附註乃本賬目之一部份。
核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

1. 集團重組

本公司於一九九三年十月七日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為一間受豁免公司。本公司於一九九五年五月十二日之前並無業務。依據一項擬整頓集團結構，以便本公司股份在聯交所上市之重組計劃，本公司於一九九五年五月十二日成為本集團之控股公司。重組涉及（其中包括）下列事宜：

- (a) 於一九九五年五月十二日，Astra Profits Limited 及其代理人按面值以現金認購本集團前控股公司美聯物業（策略）有限公司（「美聯策略」）每股面值1港元之股份10,000股，而美聯策略每股面值1港元之已發行股份2,000,000股兌換為每股面值1港元之無投票權遞延股份，代價為配發及發行Astra Profits Limited 每股面值1美元入賬列作繳足股款股份合共兩股；
- (b) 於一九九五年五月十二日，本公司收購Astra Profits Limited 全部已發行股本，代價為發行本公司每股面值0.1港元入賬列作繳足股款股份合共4,000,000股；及
- (c) 於一九九五年五月十三日，Astra Profits Limited 以現金總代價1,000港元收購美聯策略每股面值1港元之所有已發行無投票權遞延股份。

2. 主要會計政策

(a) 呈報及綜合賬目基準

- (i) 上文附註1所述之重組計劃於賬目中乃將包括本公司及其附屬公司之本集團視作一個持續經營個體。因此，綜合賬目乃根據合併會計基準編製，並假定本公司於所呈報會計期間一直為控股公司，而非由收購日期起計。
- (ii) 董事局認為按上述基準編製之綜合賬目能更公平呈報本集團整體之業績及財務狀況。
- (iii) 綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司之賬目。集團內部交易乃於綜合賬目時撇銷，而綜合賬目之所有數字僅關於對外交易。
- (iv) 於年內收購或出售附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期止包括在綜合損益賬內。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

2. 主要會計政策 (續)

(a) 呈報及綜合賬目基準 (續)

- (v) 少數股東權益為外界股東佔附屬公司之經營業績及資產淨值之權益。
- (vi) 於合併時交換股份產生之資本儲備為所收購附屬公司股份之面值與本公司就此作為代價所發行股份之面值兩者之差額。
- (vii) 綜合賬目產生之儲備為所收購附屬公司淨資產之公平價值超逾收購日期投資成本之數額，並於收購年度直接撥入儲備。
- (viii) 綜合賬目產生之商譽為投資成本超逾附屬公司於收購日期淨資產之公平價值之數額，在儲備足夠之情況下乃於儲備中扣除，而尚不足者則於收購年度之損益賬中扣除。

(b) 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其投票權或已發行股本半數以上或控制其董事局組成之公司。於附屬公司之投資在本公司之資產負債表中乃按成本減任何永久減值準備入賬。

(c) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外而本集團持有其不少於20%權益作為長期投資，並可對其管理運作行使重大影響力之公司。聯營公司乃以權益會計法計算入賬。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

2. 主要會計政策 (續)

(d) 固定資產

- (i) 投資物業為建築工程及發展已完成，並因其投資潛力而長期持有之土地及樓宇權益，其租金收益乃按公平原則議定。投資物業乃按結算日之公開市值入賬。投資物業價值之改變乃於投資物業重估儲備中列作變動處理。倘儲備總額不足以抵銷按組合基準計算之虧絀，則不足者乃於損益賬中扣除。投資物業不予折舊，惟未屆滿租約年期為20年或以下者，則按賬面值於租約餘下年期撥備折舊。
- (ii) 租約樓宇及租約物業裝修乃按成本或估值（即重估日期之公平價值）減其後累積之折舊入賬。公平價值為一項資產在精明及願意購買人士按公平原則進行之交易中可換取之款額，乃按現行使用基準釐定。
- (iii) 長期租約土地不作攤銷。
- (iv) 租約樓宇及租約物業裝修之折舊乃於租約之未屆滿年期或其對本集團之預計可用年期（以較短者為準）撇銷成本或估值計算。
- (v) 其他有形固定資產乃按成本減累積折舊入賬。其他有形固定資產之折舊乃按直線基準於其對本集團之預計可用年期撇銷成本計算。就此採用之主要年率為25%。
- (vi) 固定資產之賬面值乃定期檢討，以評估其可收回數額是否已跌至低於賬面值。倘確實如此，其賬面值乃削減至其可收回數額。可收回數額為本集團預期於未來使用資產可收回之數額，包括出售時之剩餘價值。
- (vii) 削減至可收回數額之款項乃於損益賬中扣除，除非之前所進行重估有所增值，在此情況下，如削減之數並不超過任何有關重估儲備中該項或該類相同資產應得之數額，則直接於該重估儲備中扣除。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

2. 主要會計政策 (續)

(d) 固定資產 (續)

(viii) 出售固定資產 (投資物業除外) 之收益或虧損為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值兩者之差額, 並於損益賬中確認。有關資產仍佔之任何重估儲備結餘乃轉撥往保留溢利, 並以儲備變動顯示。

(ix) 為恢復固定資產之正常操作情況而承擔之重大成本乃於損益賬中扣除。物業裝修乃撥充資本及於其對本集團之預計可用年期計算折舊。

(e) 應收賬項

視作呆賬之應收賬項經已撥出準備。在資產負債表內之應收賬項均已扣除有關準備。

(f) 稅項

稅項支出乃根據本年度就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後之業績而計算。時差乃因若干收支項目就稅務目的而在與其原列賬期間不同之會計期間列賬所引致。時差之稅務影響乃按負債法計算, 並就可見未來將會出現之負債或資產在賬目中確認。

(g) 外幣之換算

(i) 於年內進行之外幣交易乃按交易日期之□率換算為港元。以外幣計算之貨幣資產及負債乃按結算日之□率將外幣換算為港元, 以計入賬目。□兌差額乃包括在經營業績內。

(ii) 本集團佔一間海外聯營公司之收購後資產淨值乃按結算日之□率換算為港元。本集團佔一間海外聯營公司之業績乃按本年度之平均□率換算為港元。□兌差額乃直接撥入□兌變動儲備內。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

2. 主要會計政策 (續)

(h) 收入

代理費收入乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

3. 營業額及收入

營業額及收入為從物業代理業務及物業項目推廣服務所賺取之費用減給予之折讓。

4. 經營溢利

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	719	400
固定資產之折舊	8,095	7,378
銀行貸款之利息	1,802	772
壞賬準備	8,646	6,986
土地及樓宇之經營租約租金	47,734	25,837
出售固定資產之虧損	478	26
投資物業之重估虧絀 (附註10(a))	168	—
並已計入：		
利息收入	3,830	1,729
投資物業之租金收入總額	80	133
減：開支	19	19
投資物業之租金收入淨額	61	114

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

5. 稅項

(a)

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
香港利得稅	16,185	12,899
上年度撥備超額	(946)	—
轉撥往遞延稅項賬	875	—
	<u>16,114</u>	<u>12,899</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (一九九四年: 16.5%) 計算。

(b) 綜合資產負債表之稅項為本年度香港利得稅準備減已付暫繳稅之數額。

(c) 遞延稅項賬之變動如下:

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
承前結餘	63	63
轉撥自損益賬	875	—
	<u>938</u>	<u>63</u>

遞延稅項為固定資產之加速折舊免稅額所產生時差之稅務影響。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

6. 董事及高級管理人員之報酬

(a) 依據香港公司條例第一六一條披露之董事報酬總額如下：

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
董事	—	—
基本薪金、津貼及其他實物福利	9,305	8,538
酌情發出之花紅	112	2,024
董事退休金	—	—
	<u>9,417</u>	<u>10,562</u>

此外，根據本公司之購股權計劃，若干董事分別於一九九五年十一月二日獲授可按每股1.21港元購入本公司股份14,500,000股及於一九九五年十一月六日獲授可按每股1.23港元購入本公司股份1,500,000股之購股權。本公司股份於一九九五年十二月三十一日之收市價為1.89港元。上述購股權之行使期間分別為一九九五年十一月二日至一九九八年十一月二日及一九九五年十一月六日至一九九八年十一月六日。

本公司董事於年內概無行使彼等之購股權。

(b) 屬於下列報酬幅度之董事人數載列如下。報酬指本公司董事於有關財政年度獲支付或應收取之款額，而列賬時已扣除根據本公司之購股權計劃獲授可購入本公司普通股之購股權所獲得或將獲得之利益。

報酬幅度 港元	董事人數	
	一九九五年	一九九四年
0 — 1,000,000	8	1
1,000,001 — 1,500,000	—	—
1,500,001 — 2,000,000	—	—
2,000,001 — 2,500,000	—	—
2,500,001 — 3,000,000	2	—
3,000,001 — 3,500,000	1	2
3,500,001 — 4,000,000	—	1

董事概無免收截至一九九四年及一九九五年十二月三十一日止年度之報酬。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

6. 董事及高級管理人員之報酬 (續)

- (c) 在五位最高薪人士中，四位（一九九四年：四位）為本公司董事，而彼等之酬金詳情已於上一段披露。

其餘一位最高薪人士之報酬總額並未於上文之董事報酬中披露，詳情如下：

	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
基本薪金、津貼及其他實物福利	635	1,000
酌情發出之花紅	62	—
退休金供款	—	—
	<u>697</u>	<u>1,000</u>

7. MIDLAND REALTY (HOLDINGS) LIMITED 股東應佔溢利

在本公司股東應佔溢利77,543,000港元（一九九四年：57,435,000港元）中，包括於本公司本身賬目處理之溢利37,206,000港元（一九九四年：無），其中37,000,000港元（一九九四年：無）乃來自一間附屬公司之股息。

8. 股息

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
附屬公司於附註1所述重組前 向當時之股東派發之股息		
— 中期股息	—	21,570
— 特別股息	20,000	30,000
建議派發之末期股息— 每股0.135港元	30,848	—
	<u>50,848</u>	<u>51,570</u>

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

9. 每股盈利

- (a) 一九九五年之每股盈利乃根據股東應佔溢利 77,543,000 港元 (一九九四年: 57,435,000 港元) 與年內已發行股份之加權平均數 178,219,000 股 (一九九四年: 150,000,000 股) 計算。於決定已發行股份之加權平均數時, 於附註 14(i)、(ii) 及 (iv) 所述在撥充資本發行前已發行之股份 5,000,000 股及撥充資本發行之股份 145,000,000 股均視作於一九九四年一月一日起經已發行。
- (b) 倘於一九九五年十二月三十一日尚未行使之購股權合共 16,000,000 份 (一九九四年: 無) 獲悉數行使, 每股全面攤薄盈利與第 21 頁綜合損益賬所披露每股基本盈利之差別並不重大。

10. 固定資產—本集團

	投資 物業 千港元	土地 及樓宇 千港元	租約 物業 裝修 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值							
承前數額	3,368	46,704	9,315	6,723	10,231	2,971	79,312
增添	—	—	7,450	846	7,305	—	15,601
出售	—	—	(602)	(256)	(259)	—	(1,117)
重估增值/(虧絀)	(168)	46	—	—	—	—	(122)
	<u>3,200</u>	<u>46,750</u>	<u>16,163</u>	<u>7,313</u>	<u>17,277</u>	<u>2,971</u>	<u>93,674</u>
結轉如下:							
按成本	—	—	16,163	7,313	17,277	2,971	43,724
按一九九五年 專業估值	3,200	46,750	—	—	—	—	49,950
	<u>3,200</u>	<u>46,750</u>	<u>16,163</u>	<u>7,313</u>	<u>17,277</u>	<u>2,971</u>	<u>93,674</u>
折舊總額							
承前數額	—	419	3,642	4,029	4,433	802	13,325
本年度折舊	—	398	3,140	1,208	2,815	534	8,095
重估時作出之調整	—	(536)	—	—	—	—	(536)
出售	—	—	(152)	(82)	(89)	—	(323)
結轉數額	—	281	6,630	5,155	7,159	1,336	20,561
於一九九五年 十二月三十一日 之賬面淨值	<u>3,200</u>	<u>46,469</u>	<u>9,533</u>	<u>2,158</u>	<u>10,118</u>	<u>1,635</u>	<u>73,113</u>
於一九九四年 十二月三十一日 之賬面淨值	<u>3,368</u>	<u>46,285</u>	<u>5,673</u>	<u>2,694</u>	<u>5,798</u>	<u>2,169</u>	<u>65,987</u>

核數師報告載於第 20 頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

10. 固定資產－本集團 (續)

- (a) 投資物業與其他土地及樓宇均位於香港，並根據長期租約持有。投資物業由獨立專業估值師梁振英測量師行於一九九五年十二月三十一日按公開市值重估。重估虧絀168,000港元已直接計入損益賬(附註4)。其他土地及樓宇由梁振英測量師行於一九九五年三月三十一日按公開市值重估。重估增值582,000港元已直接計入重估儲備(附註15)。
- (b) 倘土地及樓宇乃按成本減折舊入賬，則將包括在本集團賬目內之土地及樓宇之賬面值為45,912,000港元(一九九四年：46,285,000港元)。
- (c) 於一九九五年十二月三十一日，賬面淨值總額達39,462,000港元(一九九四年：32,612,000港元)之若干土地及樓宇已抵押予一間銀行，以取得授予本集團之銀行貸款(附註21)。

11. 投資

	本集團		本公司
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元
附屬公司	—	—	108,501
聯營公司	167	478	—
	<u>167</u>	<u>478</u>	<u>108,501</u>

(a) 附屬公司

	本公司 一九九五年 千港元
非上市股份，按成本	108,501

附屬公司之詳情載於第43頁至第45頁。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

11. 投資 (續)

(b) 聯營公司

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
應佔資產淨值，商譽除外	1,198	1,698
一間聯營公司提供之貸款 (附註(ii))	(1,031)	(1,220)
	167	478

(i) 聯營公司之詳情載於第45頁。

(ii) 有關數額乃無抵押、免息及無固定償還期。

12. 流動資產

	本集團		本公司
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元
附屬公司之欠款	—	—	50,709
應收賬項	78,111	41,490	—
預付款項及按金	30,636	18,292	—
應收一間附屬公司之股息	—	—	37,000
現金及銀行結餘	118,619	60,099	—
	227,366	119,881	87,709

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

13. 流動負債

	本集團		本公司
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元
欠董事之款項	—	10,599	—
應付賬項	45,488	26,149	—
其他應付款項及應計費用	24,230	31,748	331
稅項(附註5(b))	8,346	4,173	—
非流動負債之即期部份(附註16)	3,479	2,657	—
應付予少數股東之股息	1,600	—	—
建議派發之股息	30,848	—	30,848
銀行透支—無抵押	—	15	—
	<u>113,991</u>	<u>75,341</u>	<u>31,179</u>

14. 股本

	一九九五年 千港元
法定股本	
1,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	<u>100,000</u>
已發行及繳足股款股本	
200,000,000股每股面值0.1港元之普通股	<u>20,000</u>

- (i) 本公司於一九九三年十月七日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為每股面值0.1港元之股份1,000,000股。於一九九三年十月十九日，向認購人配發及發行未繳股款股份1,000,000股。
- (ii) 於一九九五年五月十二日，藉增設每股面值0.1港元之股份999,000,000股，其中4,000,000股已配發、發行並入賬列作繳足股款，以收購 Astra Profits Limited，結果本公司之法定股本由100,000港元增至100,000,000港元。於一九九三年十月十九日發行之股份其後以撥充實繳盈餘賬進賬款額中之100,000港元為資本方式按面值入賬列作繳足股款股份。
- (iii) 於一九九五年六月八日，本公司按每股1.28港元之價格向公眾人士發行每股面值0.1港元之股份50,000,000股（「發售新股」）。超逾所發行股份面值之數額已撥入股份溢價賬。發售新股所得款項乃用以資助本集團之擴充計劃及撥作一般營運資金。

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

14. 股本 (續)

- (iv) 緊隨發售新股後，股份溢價賬之14,500,000港元乃撥充資本（「撥充資本發行」），用以按面值繳足145,000,000股股份之股款，以盡量按一九九五年五月十二日辦公時間結束時名列本公司股東名冊上之股東各自之持股比例配發及發行予彼等。
- (v) 本公司於期內發行之所有股份在各方面與其他股份享有同等權益。
- (vi) 於期內，本公司股東批准一項購股權計劃；據此，董事局可根據該計劃所載條款及條件酌情向本集團之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。本公司於期內依據購股權計劃授出之購股權詳情如下：

授出日期	所授出購股權 可認購股份之數目	每股 行使價 港元	行使期間
一九九五年 十一月二日	14,500,000	1.21	一九九五年十一月二日至 一九九八年十一月二日
一九九五年 十一月六日	1,500,000	1.23	一九九五年十一月六日至 一九九八年十一月六日

於一九九五年十二月三十一日後，根據購股權計劃共配發及發行股份4,500,000股，總代價為5,475,000港元。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

15. 儲備

	本集團 千港元	本公司 千港元
股份溢價賬		
發售新股 (附註14 (iii))	59,000	59,000
撥充資本發行 (附註14 (iv))	(14,500)	(14,500)
發售新股及上市費用	(13,828)	(13,828)
	30,672	30,672
口兌儲備		
承前結餘	(578)	—
換算一間海外聯營公司 賬目所作之口兌調整	45	—
結轉結餘	(533)	—
綜合賬目產生之儲備		
承前及結轉結餘	14,571	—
重估儲備		
物業之重估增值 (附註10 (a))	582	—
實繳盈餘賬		
收購一間附屬公司發行之股份 就所發行1,000,000股未繳股款 股份撥充資本 (附註14(ii))	—	108,101
	—	(100)
結轉結餘	—	108,001
保留溢利		
承前結餘	81,921	—
本年度/本期間溢利 股息 (附註8)	77,543	37,206
	(50,848)	(30,848)
結轉結餘	108,616	6,358
	<u>153,908</u>	<u>145,031</u>

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

15. 儲備 (續)

- (a) 本公司之實繳盈餘為本公司就交換Astra Profits Limited已發行普通股而發行股份之面值與所收購基本附屬公司淨資產於一九九五年五月十二日之價值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法，實繳盈餘可分派予股東。就本集團而言，實繳盈餘已重新分類為基本附屬公司之各項儲備。
- (b) 在本集團之保留溢利中，包括來自一間聯營公司之累積虧損1,542,000港元（一九九四年：977,000港元）。

16. 非流動負債

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
銀行貸款－有抵押	14,027	13,898
遞延稅項 (附註5(c))	938	63
	<u>14,965</u>	<u>13,961</u>
減：須於一年內償還列作流動負債之數額	3,479	2,657
	<u>11,486</u>	<u>11,304</u>

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

17. 經營溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
經營溢利	94,976	71,311
固定資產之折舊	8,095	7,378
出售固定資產之虧損	478	26
投資物業之重估虧絀	168	—
應收賬項、按金及預付款項 之(增加)／減少	(48,965)	17,599
已抵押銀行存款之(增加)／減少	(684)	39
應付賬項、應計費用及其他應付款項 (包括欠董事之款項)之增加	1,222	24,863
已收利息	(3,830)	(1,729)
已付利息	1,802	772
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入淨額	53,262	120,259

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日
(續)

18. 年內融資變動之分析

	一九九五年		一九九四年	
	股本(包括 股份溢價) 千港元	銀行貸款 千港元	股本(包括 股份溢價) 千港元	銀行貸款 千港元
於一月一日之結餘	500	13,898	500	5,501
發行股份所得款項	64,000	—	—	—
發售新股及上市費用	(13,828)	—	—	—
所籌集銀行貸款	—	3,200	—	9,850
償還銀行貸款	—	(3,071)	—	(1,453)
	<u>50,672</u>	<u>14,027</u>	<u>500</u>	<u>13,898</u>

19. 現金及等同現金結餘之分析

	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
現金及銀行結餘	118,619	60,099
已抵押之銀行存款(附註21)	(1,020)	(336)
銀行透支—無抵押	—	(15)
	<u>117,599</u>	<u>59,748</u>

20. 承擔

(a) 經營租約承擔

於一九九五年十二月三十一日,本集團就寫字樓及商舖不可撤銷之經營租約須於下年度付款之承擔如下:

	本集團	
	一九九五年 千港元	一九九四年 千港元
經營租約屆滿期:		
— 一年內	9,889	5,338
— 第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	47,283	23,943
	<u>57,172</u>	<u>29,281</u>

核數師報告載於第20頁。



賬目附註

一九九五年十二月三十一日

(續)

20. 承擔 (續)

(b) 資本承擔

於一九九五年十二月三十一日，本集團就收購物業有已訂約但未於賬目中撥備之資本承擔達40,692,000港元。

21. 資產抵押

於一九九五年十二月三十一日，為數14,027,000港元（一九九四年：13,898,000港元）之長期銀行貸款乃以本集團持有賬面淨值總額達39,462,000港元（一九九四年：32,612,000港元）（附註10(c)）之若干土地及樓宇作為抵押。

此外，為數1,020,000港元（一九九四年：336,000港元）之銀行存款已因銀行代表附屬公司就租用若干分行物業發出之擔保而抵押予一間銀行。

22. 結算日後之事項

於一九九六年三月十四日，本公司之全資附屬公司旺亨有限公司訂立協議，以總代價56,108,000港元收購物業。該等物業將用作本集團之總辦事處。

23. 最終控股公司

董事局認為於英屬處女群島註冊成立之Rollas Enterprises Limited為最終控股公司。依據一項於一九九六年一月二十九日訂立之配售及認購協議，本公司配發及發行24,000,000股普通股予兩間分別由黃建業先生及馮銳森先生控制之公司。結果，Rollas Enterprises Limited不再為最終控股公司。

核數師報告載於第20頁。



集團結構

截至一九九五年十二月三十一日止年度

名稱	註冊成立／ 成立及 營業地點	已發行及繳足 股款股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 %	主要業務
附屬公司				
嘉聯管理有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
美聯(中國)地產發展 有限公司	香港	普通股 5,000,000港元	70	物業代理
美聯國際物業代理 有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	物業代理
美聯海外物業代理 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	暫無業務
美聯(中國)有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	暫無業務
美聯地產顧問 有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	物業代理
美聯物業管理 有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
美聯(海外)有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無業務
美聯物業代理(香港仔) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	80	物業代理
美聯物業代理(商業) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業(愉景灣) 有限公司	香港	普通股 400,000港元	100	物業代理



集團結構

截至一九九五年十二月三十一日止年度
(續)

名稱	註冊成立／ 成立及 營業地點	已發行及繳足 股款股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 %	主要業務
附屬公司 (續)				
美聯物業(錦繡) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理(工業) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理 有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	物業代理
美聯物業代理(九龍住宅) 有限公司	香港	普通股 800,000港元	90	物業代理
美聯物業代理(康怡) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理(鯉景灣) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理(北角) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理(沙田) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業(策略) 有限公司	香港	普通股 10,000港元 無投票權 遞延股份 2,000,000港元	100	投資控股
美聯物業代理(大埔) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理

核數師報告載於第20頁。



集團結構

截至一九九五年十二月三十一日止年度
(續)

名稱	註冊成立／ 成立及 營業地點	已發行及繳足 股款股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 %	主要業務
附屬公司 (續)				
美聯物業代理 (太古城) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理 (荃灣) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯物業代理 (屯門) 有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無業務
美聯物業代理 (黃埔) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
美聯測計師有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業估值師
意興隆有限公司	香港	普通股 10,000港元	100	物業投資
達高管理有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
威誠管理有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
旺亨有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無業務
Astra Profits Limited	英屬 處女群島	普通股 4美元	100	投資控股
聯營公司				
廣州美聯房地產 顧問有限公司	中華人民 共和國 (股份合營企業)	5,000,000港元	49	物業代理

聯營公司並非由香港容永道會計師事務所審核。

核數師報告載於第20頁。