

公司資料	1
股東週年大會通告	2
財務摘要	5
主席報告	6
管理階層之研討及分析	10
董事會報告	12
核數師報告	23
綜合損益賬	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	26
綜合現金流量表	27
賬目附註	29
集團結構	52
投資物業詳情	56

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)
葉潔儀女士

非執行董事

黃建華先生
*區燊耀先生
*鍾金榮先生
*簡松年先生
*黎慶超先生

*獨立非執行董事

公司秘書

林鳳芳女士 AHKSA FCCA

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈25樓
2505-8室

核數師

永道會計師事務所
香港執業會計師
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
廖創興銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行

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

茲通告本公司訂於一九九八年六月十日上午十一時假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至一九九七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事並釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金；

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. 批准委任張錦成先生為本公司之額外董事；
6. 「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、發行及處理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）或根據本公司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；
- (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）。

7. 「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於有關期間（定義見下文）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，購買本身之證券；
- (b) 本公司依據上文(a)節之批准於有關期間購買之證券面值總額，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。」

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

承董事會命

公司秘書

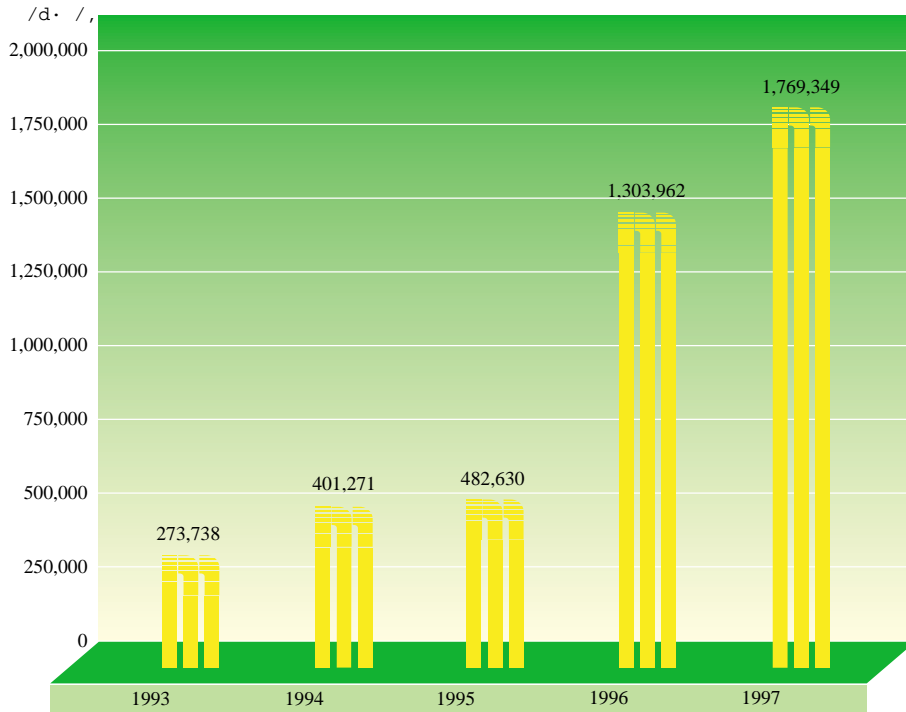
林鳳芳

香港，一九九八年四月二十九日

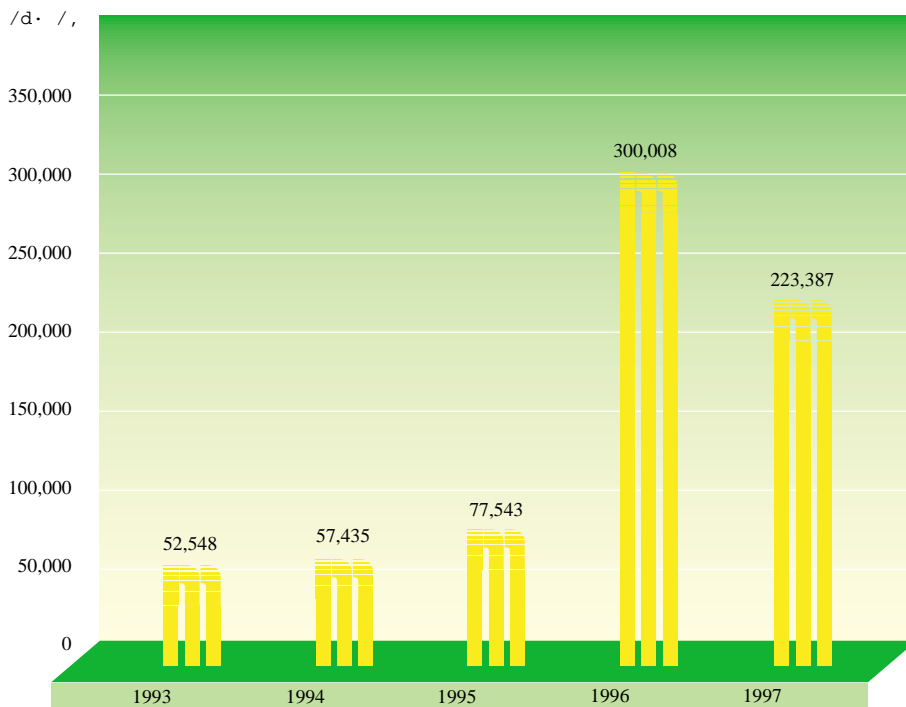
附註：

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. 本公司將於一九九八年六月四日星期四至一九九八年六月十日星期三期間（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，須於一九九八年六月三日星期三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

本人謹代表本集團向全體股東提呈截至一九九七年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合業績。

回顧

於一九九七年財政年度，本集團之總營業額增加36%至18億港元，股東應佔溢利則減少26%至2.23億港元。每股盈利為0.37港元，較去年減少29%。

一九九七年適逢香港回歸中國的歷史時刻，上半年度樓市交投暢旺，樓價飆升，惟年底受亞洲金融風暴波及，加上香港特別行政區政府（「特區政府」）頒佈房屋政策增加房屋供應，以致整體經濟及物業交投急轉直下，令樓市全年表現大上大落。本集團在一九九七年大致上能把握旺市業務機會，因應年底市況放緩而採取靈活的緊縮政策，使其能在市況低迷的情況下減低對業績之衝擊。

根據土地註冊處發表之統計數字顯示，一九九七年全年錄得之物業註冊合約宗數達205,000宗*，比一九九六年增加近四成，其中大部份交易宗數在上半年錄得，反映上半年樓市蓬勃，二手物業市場交投相當暢旺。而本集團在一九九七年全年促成之租售交易達32,742宗，仍比一九九六年增加近三成。

但在亞洲金融風暴影響下，樓市交投於第四季顯著回落，加上特區政府在一九九七年十月施政報告上頒佈房屋政策，公佈在未來七個財政年度每年提供85,000個房屋單位及落實出售公屋，一九

九七年第四季樓市出現歷年罕見之急速跌幅。本集團面對市況逆轉亦靈活地調整業務策略，包括節省廣告開支、為旗下分行重新議租，以及收縮分行措施，由以往積極擴張改為節源及精簡架構。

為實施緊縮節流政策，董事會果斷地決定關閉部分居屋及舊區市場之分行，及部分業務出現重疊之分行。截至一九九七年十二月三十一日，本集團已撥備5,500萬港元，以應付精簡分行網絡及提早終止租約所需之費用。

與此同時，由於樓價急速滑落，市場湧現撻訂個案，個別顧客因經濟情況逆轉而出現付佣困難，為此，本集團已在一九九七年作出進一步之呆壞賬準備。

本集團除着眼香港物業代理業務外，亦積極於國內多個主要城市設點拓展代理業務，除已有之廣州及上海分行外，本集團亦在一九九七年於北京設立據點，為進一步拓展國內物業代理市場作好部署。



另外，僑福建設企業機構（「僑福集團」）在市場中購入約11.26%之本公司股份，成為本公司第三大股東。是次僑福集團之入股行動，足證本集團成績獲得市場人士之認同，加入新股東更有助擴闊本集團未來之發展路向。

* 成交量包括市場中各類型物業（不包括土地）之出售。租務交易也不包括在內。

業務計劃及展望

一九九八年首季土地註冊處只錄得13,298宗成交，較去年第四季之22,813宗減少41.7%，證明本集團採取緊縮節流之業務政策方向正確。

金融風暴雖暫告平息，惟本集團相信一九九八年樓市將存在一定隱憂，地產代理行業之經營仍然困難。儘管市場陸續浮現利好因素，如特區政府新公佈一九九八/九九年度財政預算案中引進按

揭利息扣稅概念，正式推行定息按揭計劃，一九九八年四月推出首次置業貸款計劃，以及公佈五年批地計劃以提高房屋政策透明度均有利好樓市的作用。

惟息口持續高企、特區政府低價出售公屋及地皮、發展商以低於市價推售新盤，整體經濟疲弱及失業率創十年來新高均對二手市場交投構成一定影響。故此本集團相信九八年樓市只會大致維持平穩，不會有大幅上落的情況。

除繼續專注發展二手物業代理核心業務外，一九九七年本集團為多個發展商委託代理一手單位並取得不俗之成績，未來亦會繼續爭取一手物業代理業務之機會。

此外，本集團於九七年成立測計師部門，專責地皮及貴重物業之招標測量事宜，與現有之二手物業代理業務相輔相成，測計師部門將於一九九八年將展開物業拍賣業務。

地產代理發牌條例將於一九九八年實施，對地產代理行業而言實屬一項重大挑戰，首批地產代理公司及營業員之臨時牌照亦預期於一九九八年底發出。為進一步提昇員工服務質素以配合發牌制之要求，本集團除加強員工培訓外，亦於一九九八年三月實行前線營業員扣分制，確保員工服務水平及專業操守合符標準。



樓市走勢瞬息萬變，強化資訊系統發展成為本集團一九九八年業務方針一個重要課題。一九九七年底開始本集團已着手設立內聯網系統，並於一九九八年四月於前線分行及後勤部門全面推行。內聯網之設立有助提高資訊傳遞，並可節省經營成本，加快制訂管理決策之效率。此外本集團亦不斷改良及豐富網頁內容，務求向公眾提供更快捷之樓市資料分析，全新網頁將於一九九八年五月推出。

雖然金融風暴暫告一段落，但預期後遺症將逐步顯現引致經濟增長放緩。董事會相信，一九九八年地產代理行業將面對嚴竣考驗，但本集團對物業代理業務發展仍抱積極進取的態度，除實施開

源節流的措施外，亦加強內部管理，提升集團之競爭能力，為迎接未來樓市轉勢作出積極部署。一如既往，本人謹藉此機會衷心感謝各位股東於過去一年之支持與信賴，以及董事會同寅與全體員工之勤奮努力及忠誠服務，令本集團有信心迎接一九九八年的挑戰。

承董事會命

主席

黃建業

香港，一九九八年四月二十九日



董事總經理兼副主席－馮銳森先生

流動資金及財務資源

本集團於一九九七年用於購置物業及設立內聯網之費用分別達2.6億港元及7百萬港元。於一九九七年十二月三十一日，本集團之現金結餘共達2.91億港元。

本集團一般以內部賺取之現金及主要往來銀行提供之信貸融資撥作業務及購置物業所需資金。於一九九七年十二月三十一日，本集團獲多間銀行提供之可動用融資總額為1.4億港元。

股本結構

於一九九七年四月二十二日舉行之股東週年大會上，本公司股東通過一項普通決議案，授權董事會於一九九七年四月三十日發行360,495,000股每股面值0.10港元之紅股。

本公司分別於年內及一九九八年一月於市場上購買共2,804,000股及3,690,000股本公司上市證券。該等購買之股份其後已全部註銷，而其股票亦已銷毀。

本公司於一九九七年十二月三十一日已發行之普通股總數為598,021,000股，而股本總額達6千萬港元。

在一九九七年四月，一間附屬公司之董事在購股權計劃下行使部分購股權，本公司因而發行新股份330,000股。此外，本集團若干董事及一高級行政人員亦於一九九七年五月獲授購股權。倘該等新授出之購股權與上述附屬公司之董事之剩餘購股權獲悉數行使，本公司將需另外發行每股面值0.10港元之新股合共6,675,000股。

僱員及薪酬政策

截至一九九七年十二月三十一日為止，本集團聘用之營業員及後勤員工合共2,257名，其中1,855人為前線營業員。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，而非營業員員工則收取固定薪金及本集團酌情而定每半年分發一次之花紅。

自一九九七年底起，本集團已將部分後勤工作以合約形式判予其他公司負責，從而減低部分經營成本，配合其他成本控制策略。

另外，本公司在一九九七年底着手設計一項員工購股權計劃，並於一九九八年三月正式推出。該項購股權計劃授予工作滿一年之後勤主任級或以上之同事及前線分行主管，購股數目按職位及年資而釐定。是項購股權計劃合共有222名員工受惠，涉及之股份數目合共5,262,000股。員工可於一九九九年三月開始行使其中一半購股權。授予該等購股權目的在於獎勵及回饋對本集團有貢獻的員工，提高員工士氣，以有利本集團未來發展。

解決電腦千年蟲問題

隨着公元二千年正逐漸接近，本集團關注電腦千年蟲所帶來之問題。經過對現時集團使用之電腦系統詳細檢視後，發現大部份系統具備四位數字的年份記憶程式設計，只有兩組電腦系統存在千年蟲問題尚待解決，所佔現有電腦系統總數比例約5%。

故此，本集團正聯絡該等軟件供應商，並可望於公元二千年前解決上述問題。

董事會謹提呈截至一九九七年十二月三十一日止年度之董事會報告及賬目。

賬目

本年度之業績載於第24頁之綜合損益賬。

本集團及本公司於一九九七年十二月三十一日之財政狀況分別載於第25頁及第26頁之資產負債表。

本集團之現金流量載於第27頁及第28頁之綜合現金流量表。

主要業務

本公司繼續為一間投資控股公司，各附屬公司之主要業務仍為各類物業之地產代理及物業項目推廣服務。

本集團於本年度按主要業務劃分之營業額及經營業績貢獻之分析如下：

	營業額 千港元	不包括 特殊項目 及未計聯營 公司溢利及 稅項前對經營 溢利之貢獻 千港元	特殊項目 千港元	未計聯營 公司溢利及 稅項前對經營 溢利之貢獻 千港元
住宅物業代理服務	1,573,841	324,497	(50,570)	273,927
工商物業代理服務	177,531	24,499	(4,572)	19,927
物業項目推廣服務	17,977	(10,944)	—	(10,944)
	<u>1,769,349</u>	<u>338,052</u>	<u>(55,142)</u>	<u>282,910</u>
加：淨利息收入	—	2,719	—	2,719
	<u>1,769,349</u>	<u>340,771</u>	<u>(55,142)</u>	<u>285,629</u>

本集團按地區劃分之營業額及經營業績貢獻之分析並無呈列，因為本集團之營業額及經營業績貢獻大部份乃來自本集團在香港經營之業務。本集團在香港以外地區經營之業務佔本集團之營業額少於10%及佔本集團之經營業績貢獻少於10%。

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11頁之主席報告及管理階層之研討及分析內。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商所佔之營業額及採購百分比，分別佔本年度營業總額少於30%及佔採購總額少於30%，故毋須就主要客戶及供應商披露額外資料。

各董事或其聯繫人士或股東（據董事所知擁有本公司5%以上股本）概無於本年度任何時間擁有本集團五大客戶及供應商之權益。

退休金計劃

本集團並無為其員工及董事設置退休金計劃。

股息

董事會就截至一九九七年十二月三十一日止年度已派發或現建議派發下列股息：

	千港元
中期股息 — 每股0.10港元（於一九九七年九月三十日支付）	60,083
建議末期股息 — 每股0.01港元（將於一九九八年六月十六日支付）	5,980
	<hr/>
	66,063

儲備

儲備於年內之數額及調動詳情載於第46頁及第47頁之附註16。

可供分派儲備

於一九九七年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發股息後，可供分派之數額為138,437,000港元。

捐款

本集團於年內捐贈之款項達780,000港元。

固定資產

本集團固定資產於年內之變動情況載於第39頁及第40頁之附註11。

本集團持有之投資物業詳情載於第56頁及第57頁。

股本及購股權

本公司股本及所授出、已行使及註銷之購股權於年內之變動詳情載於第43頁至第45頁之附註15。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司於年內及一九九八年一月於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）共購買2,804,000股及3,690,000股本公司上市證券。購買股份之詳情載於第43頁附註15(c)。董事認為購買股份將增進本集團之每股盈利。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事

於年內及直至本報告刊發日期止在任之董事為：

執行董事

黃建業先生
馮銳森先生
葉潔儀女士
凌國輝先生

— 於一九九七年九月三十日辭任

非執行董事

- 黃建華先生 — 於一九九七年十一月一日獲委任
- * 區榮耀先生
 - * 鍾金榮先生
 - * 簡松年先生
 - * 黎慶超先生

根據本公司之公司細則第86及87條，黃建華先生、馮銳森先生**及葉潔儀女士任滿告退，惟均願膺選連任。

股東週年大會將提呈一項決議案，藉以批准委任張錦成先生為本公司之額外董事。

* 獨立非執行董事

** 馮先生現時作為本公司董事總經理之服務合約將於一九九八年四月三十日屆滿，並將不會續約。此後，馮先生將繼續出任執行董事。根據本公司之公司細則第87條，馮先生須輪值告退。

董事及高層管理人員

本公司董事及高層管理人員之履歷詳載如下：

執行董事

黃建業先生，48歲，為本公司之創辦人兼主席，彼亦為本公司於加拿大溫哥華之全資附屬公司 Midland Pacific Realty Limited 之創辦人。彼負責本集團之策略管理，其中包括管理於一九九七年逾250間分行之住宅營業隊伍、財務及會計、人力資源、公共關係及市場推廣管理等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策、本集團企業策略之籌劃及執行以及日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力。黃先生在物業代理業務方面具逾25年經驗。彼於一九九三年十月獲委任為本公司執行董事及主席。

馮銳森先生，46歲，為本公司創辦人，並為董事總經理兼副主席，負責工貿及商業物業、零售商舖、測量部、監管及紀律部，亦負責策劃及制訂人力資源及培訓的具體方針，並推行內部營業員模擬監管及扣分制，務求帶領公司符合一九九八年底推行之發牌要求。除此之外，彼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，並策劃集團整體的業務發展。彼更於一九九七年十一月獲特區行政長官委任為地產代理監管局之成員，任期兩年。而在委任期間，彼亦為培訓委員會主席及執業委員會成員。此外，彼曾任香港地產代理專業協會之副主席（一九九六年至一九九七年），致力提高香港地產代理之形象及水平。彼在地產代理業務方面具25年以上經驗，並於一九九三年十月獲委任為本公司之執行董事、董事總經理兼副主席。

葉潔儀女士，38歲，為執行董事，負責集團之整體事務、管理及行政工作。彼亦負責訂出改善集團業務運作效率及加強控制之計劃及方針。彼於一九九三年十月獲委任為本公司之執行董事。

非執行董事

黃建華先生，46歲，僑福建設企業機構之主席。黃先生自一九七三年獲取建築學位後，在台灣及香港從事建築及地產發展業務。彼於一九九二年加入僑福建設企業機構董事會。彼於一九九七年十一月獲委任為本公司非執行董事。

區榮耀先生，53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。區先生於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九五年十一月獲委任為本公司之執行董事並於一九九六年九月辭任。彼於一九九六年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

鍾金榮先生，51歲，LL.B.，為香港及加拿大溫哥華之執業律師。鍾先生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至一九九七年十二月三十一日出任溫哥華律師行 Alexander, Holburn, Beaudin & Lang 之合夥人。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

簡松年先生，47歲，LL.B.，P.C.L.L.，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，現任區域市政局副主席。簡先生亦在多間著名專業及社會團體擔任公職，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社長）。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。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

黎慶超先生，51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。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高層管理人員

陳坤興先生，34歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（香港仔）有限公司之董事。彼為本集團之助理營業董事，負責監督港島住宅物業代理部門之工作。陳先生於一九九一年十月加入本集團。

張錦成先生，34歲，為本公司之全資附屬公司美聯物業代理有限公司之董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗，負責監督住宅物業代理部門之工作，並參與制訂集團行政及策略性工作。張先生服務本集團達11年。股東週年大會將提呈一項決議案，藉以批准委任張先生為本公司之額外董事。

葉國堅先生，37歲，為本公司之附屬公司美聯（中國）地產發展有限公司之董事，該公司專責提供中國境內之房地產代理服務。葉先生為本集團之助理營業董事，負責監督集團中國部物業代理之工作。彼於本集團服務達5年。

郭應龍先生，34歲，於一九八八年五月加入本集團，現主要負責管理本集團之工商物業部門。彼為本集團之助理營業董事，於處理非住宅樓宇包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

林鳳芳女士，36歲，為財務總監及公司秘書，並獲委任為本集團旗下物業投資及物業管理公司之董事，在會計及財務方面具12年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計師公會之資深會員。彼現時負責本集團整體之財務及會計事宜、主管公司秘書部以及管理資訊系統。林女士於一九九五年加入本集團。

羅國安先生，37歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（九龍住宅）有限公司之董事。彼為本集團之助理營業董事，負責監督九龍區住宅物業代理部門之工作。羅先生持有商業管理文憑，服務本集團達八年。

董事之服務合約

於一九九七年十二月三十一日，本公司與兩間分別由下列董事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

於一九九八年四月二十九日舉行之董事會會議上，董事會決議將黃先生之服務合約續期三年，由一九九八年五月一日至二零零一年四月三十日，而馮先生之服務合約則不會續期。

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

於年終或年內任何時間，董事概無重大權益於任何有關本公司業務之重大合約而本公司或其任何附屬公司為其參與方。

董事、主要行政人員及聯繫人士持有股份之詳情

於一九九七年十二月三十一日，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		持股百分比
	個人權益	公司權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a))	255,000,000 (附註(c))	52.29%
	10,232,000	35,000,000 (附註(d))	
馮銳森先生	12,500,000 (附註(b))	255,000,000 (附註(c))	52.21%
		44,710,000 (附註(e))	
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
黃建華先生	—	30,001,000 (附註(g))	11.25%
		37,284,000 (附註(h))	

附註：

- 此等股份由 Sunluck Services Limited 以信託形式代黃建業先生持有。
- 此等股份由 Everchamp Consultants Limited 以信託形式代馮銳森先生持有。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 此等股份由 Gembrook Developments Limited 持有。Gembrook Developments Limited 為僑福建設企業機構之附屬公司，黃建華先生擁有其主要權益。
- 此等股份由僑福物業發展有限公司持有。僑福物業發展有限公司為僑福建設企業機構之附屬公司，黃建華先生擁有其主要權益。

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／通知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

若干董事及主要行政人員曾根據本公司之購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權。有關詳情載於第44頁及第45頁之附註15(d)。

除上述者外：

- (a) 於年內任何時間本公司或其任何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；及
- (b) 於一九九七年十二月三十一日，董事、主要行政人員、彼等之配偶或未滿18歲之子女概無獲授任何可認購本公司股本或債務證券之權利。

主要股東於本公司股本之權益

於一九九七年十二月三十一日，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(第19頁所披露董事之權益除外)。

附屬公司及聯營公司

本公司各附屬公司及聯營公司於一九九七年十二月三十一日之詳情載於第52頁至第55頁。

銀行貸款、透支及其他借款之分析

本集團於一九九七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
按通知或於不超過一年期間內	57,942
於一年以上但不超過兩年期間內	33,437
於兩年以上但不超過五年期間內	99,029
於五年以上期間內	74,042
	<u>264,450</u>

除上述者外，本集團於一九九七年十二月三十一日並無其他借款。

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：

	一九九三年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九七年 千港元
股東應佔溢利	<u>52,548</u>	<u>57,435</u>	<u>77,543</u>	<u>300,008</u>	<u>223,387</u>
資產總值	155,036	186,346	300,646	997,359	1,117,679
負債總額	<u>63,614</u>	<u>89,932</u>	<u>126,738</u>	<u>565,857</u>	<u>535,026</u>
資產淨值	<u>91,422</u>	<u>96,414</u>	<u>173,908</u>	<u>431,502</u>	<u>582,653</u>

在編製本集團截至一九九四年十二月三十一日止兩個年度各年之業績、資產及負債時，乃假設本公司於聯交所上市時之集團結構於有關年度一直存在，及本集團之業務已包括其當時經營之業務。

優先購買權

本公司之公司細則並無對優先購買權之規限，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

最佳應用守則

董事會確實於截至一九九七年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守聯交所之證券上市規則（「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附錄十四第七段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司之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。董事會認為此舉與最佳應用守則之宗旨符合一致。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈續聘退任核數師永道會計師事務所之決議案。

代表董事會

主席

黃建業

香港，一九九八年四月二十九日



永道會計師事務所

致MIDLAND REALTY (HOLDINGS) LIMITED 各股東

(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24頁至第55頁按照香港公認會計原則編製的賬目。

董事及核數師的責任

貴公司的董事須編製真實與公平的賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的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的憑證，亦包括評估董事於編製該等賬目時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、及有否貫徹運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的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等賬目是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。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，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，上述的賬目均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於一九九七年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例有關須予公佈資料之規定適當編製。

永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九九八年四月二十九日

	附註	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
營業額	2	<u>1,769,349</u>	<u>1,303,962</u>
除稅前經營溢利			
不包括特殊項目之經營溢利	4	<u>340,771</u>	<u>365,299</u>
特殊項目	5	<u>(55,142)</u>	<u>—</u>
		<u>285,629</u>	<u>365,299</u>
應佔聯營公司之溢利		<u>120</u>	<u>408</u>
除稅前日常業務所得溢利		<u>285,749</u>	<u>365,707</u>
稅項	7(a)	<u>(59,302)</u>	<u>(62,152)</u>
除稅後溢利		<u>226,447</u>	<u>303,555</u>
少數股東權益		<u>(3,060)</u>	<u>(3,547)</u>
Midland Realty (Holdings) Limited			
股東應佔溢利	8 及 16	<u>223,387</u>	<u>300,008</u>
每股盈利	10	<u>37仙</u>	<u>52仙</u>

第29頁至第55頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第23頁。

綜合資產負債表

一九九七年十二月三十一日

	附註	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
資本運用			
固定資產	11	564,107	270,322
投資	12	2,561	1,532
流動資產淨值			
流動資產	13	551,011	725,505
流動負債	14	316,767	462,957
		<u>234,244</u>	<u>262,548</u>
		800,912	534,402
資本來源			
股本	15	59,802	24,000
儲備	16	522,851	407,502
股本及儲備總額		582,653	431,502
少數股東權益	20	5,863	3,301
非流動負債	17	212,396	99,599
		<u>800,912</u>	<u>534,402</u>

經由董事會於一九九八年四月二十九日批准

承董事會命
董事
黃建業

董事
葉潔儀

第29頁至第55頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第23頁。

資 產 負 債 表

一九九七年十二月三十一日

	附註	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
資本運用			
投資	12	108,501	108,501
流動資產淨值			
流動資產	13	438,749	276,464
流動負債	14	159,683	100,107
		<u>279,066</u>	<u>176,357</u>
		<u>387,567</u>	<u>284,858</u>
資本來源			
股本	15	59,802	24,000
儲備	16	207,936	231,427
股本及儲備總額		267,738	255,427
非流動負債	17	119,829	29,431
		<u>387,567</u>	<u>284,858</u>

經由董事會於一九九八年四月二十九日批准

承董事會命
董事
黃建業

董事
葉潔儀

第29頁至第55頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第23頁。

綜合現金流量表

截至一九九七年十二月三十一日止年度

	附註	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
經營業務之現金流入淨額	18	413,006	351,141
投資回報及融資費用			
已收利息		18,772	10,072
已付利息		(16,053)	(5,541)
證券投資已收股息		711	—
已派股息		(155,013)	(62,296)
附屬公司派發予少數股東之股息		(1,500)	(1,600)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(153,083)	(59,365)
稅項			
已繳香港利得稅		(91,170)	(17,907)
已繳海外利得稅		(6)	—
已繳稅項總額		(91,176)	(17,907)
投資業務			
購買固定資產		(368,300)	(217,557)
出售固定資產所得款項		—	211
收購一間附屬公司之現金流量	19	86	—
貸款予聯營公司		(909)	(980)
投資業務之現金流出淨額		(369,123)	(218,326)
融資前之現金(流出)／流入淨額		(200,376)	55,543

第29頁至第55頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第23頁。

綜合現金流量表 (續)

截至一九九七年十二月三十一日止年度

	附註	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
融資			
發行股份所得款項		1,188	82,990
發行股份之費用		—	(1,440)
購買股份		(4,389)	—
籌集額外銀行貸款		153,346	110,193
償還銀行貸款		(21,199)	(18,388)
融資之現金流入淨額	20	128,946	173,355
現金及等同現金之(減少)/增加		(71,430)	228,898
於一月一日之現金及等同現金		346,524	117,599
滙率變動之影響		(5)	27
於十二月三十一日之現金及等同現金	21	275,089	346,524

第29頁至第55頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第23頁。

22. 承擔

(a) 經營租約承擔

於一九九七年十二月三十一日，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	
	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
經營租約屆滿期：		
— 一年內	35,012	21,269
— 第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	157,067	88,595
	<u>192,079</u>	<u>109,864</u>

(b) 資本承擔

於一九九七年十二月三十一日，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20,700,000港元（一九九六年：64,032,000港元）。

23. 資產抵押

於一九九七年十二月三十一日，本集團為數237,979,000港元（一九九六年：105,832,000港元）之銀行貸款乃以本集團持有賬面淨值總額達436,459,000港元（一九九六年：209,555,000港元）（附註11(a)）之投資物業與位於香港之土地及樓宇作為抵押。

此外，本集團為數775,000港元（一九九六年：1,940,000港元）之銀行存款已抵押予多間銀行，作為若干物業租賃之銀行擔保（附註13）。

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				
— 由本公司直接持有				
Astra Profits Limited	英屬處女 群島	普通股 4美元	100	投資控股
— 由本公司間接持有				
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(附註(a))	香港	普通股 5,000,000港元	80	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	投資控股
美聯地產顧問有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	暫無業務
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

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
美聯物業顧問(上海) 有限公司(附註(b)) (前稱美聯興業物業顧問 (上海)有限公司)	中華人民 共和國	1,000,000美元	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
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

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
美聯物業代理(TKS) 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
美聯中央代理 有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
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	物業投資
敬成有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
寶台有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業投資
興滿有限公司 (附註(c))	香港	普通股 2港元	100	物業管理
冠昌置業有限公司 (附註(c))	香港	普通股 2港元	100	物業投資
Midland Pacific Realty Limited (附註(b)及(c))	加拿大	Common 100加元	100	商標許可
Systems Gold Limited (附註(c))	英屬處女 群島	普通股 1美元	100	物業管理

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
Frankwell Limited (附註(c))	英屬處女 群島	普通股 1美元	100	物業管理
Golden Forrest Limited (附註(c))	英屬處女 群島	普通股 1美元	100	物業管理
Global Strategy Limited (附註(c))	英屬處女 群島	普通股 1美元	100	物業管理
Wordstar Limited (附註(c))	英屬處女 群島	普通股 1美元	100	物業管理

聯營公司

— 由本公司間接持有

廣州美聯房地產 顧問有限公司 (附註(b))	中華人民 共和國	5,000,000港元	56	物業代理
------------------------------	-------------	-------------	----	------

附註：

- (a) 本集團於本年度以1港元之代價收購此附屬公司額外10%之權益。
- (b) 此等附屬公司及聯營公司並非由香港永道會計師事務所審核。此等公司之資產淨值佔本集團總資產淨值之1%。
- (c) 此等公司為本年度成立／收購之附屬公司。

地點	現有用途	租約年期	概約總樓面面積	本集團權益
1. 香港 寶馬山道45號 賽西湖商場 地下低層2號舖位	商業	長期	675平方呎	100%
2. 香港 英皇道963號 多寶樓 地下(地下A4室)	商業	長期	450平方呎	100%
3. 香港 英皇道257-273號 南方大廈 地下4號舖位	商業	長期	700平方呎	100%
4. 香港 柴灣道111號 高威閣高威商場 地下低層87號	商業	長期	300平方呎	100%
5. 九龍 麼地道67號 半島中心 地下G34號	商業	長期	550平方呎	100%
6. 香港 小西灣道23號 富怡花園 50號舖位	商業	中期	498平方呎	100%
7. 香港 小西灣道9號 富欣花園 80號舖位	商業	中期	625平方呎	100%
8. 九龍 蒲崗村道35及37號 好景大廈 地下B舖位	商業	中期	850平方呎	100%

地點	現有用途	租約年期	概約總樓面面積	本集團權益
9. 九龍 協和街 93、95、99、101、103、105、 107、109、111、113、115號 建德大樓 地下J舖位	商業	中期	564平方呎	100%
10. 新界 荃灣怡樂街7-9號 及怡康街2-12號 海濱花園C平台 第一層停車場 110號舖位B部份	商業	中期	432平方呎	100%
11. 新界 屯門石排頭道15號 翠林花園平台 第一層2號舖位及天井	商業	中期	372平方呎	100%
12. 新界 沙田田心街20-30號 雲疊花園地下 15號商舖	商業	中期	515平方呎	100%
13. 新界 葵涌禾塘咀街117/125號 珠寶樓地下A舖位 連洗手間	商業	中期	700平方呎	100%
* 14. 香港 薄扶林道180號 薄扶林花園商場B座 地下	商業	短期	600平方呎	100%
* 董事擬於此物業租約年期屆滿時與特區政府商議續約。				