

目錄

| | |
|------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 股東週年大會通告 | 3 |
| 五年財務摘要 | 6 |
| 主席報告 | 7 |
| 管理階層之研討及分析 | 11 |
| 董事會報告 | 12 |
| 核數師報告 | 21 |
| 綜合損益賬 | 22 |
| 綜合資產負債表 | 23 |
| 資產負債表 | 24 |
| 綜合現金流量表 | 25 |
| 賬目附註 | 27 |
| 集團結構 | 48 |
| 投資物業詳情 | 54 |



董事

執行董事

黃建業先生 (主席及董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

非執行董事

馮銳森先生

黃建華先生

* 區燦耀先生

* 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

羅兵咸永道會計師事務所

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



美聯物業(集團)有限公司

股東週年大會通告

茲通告本公司訂於一九九九年五月十九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. 省覽截至一九九八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. 宣派末期股息及一項特別現金紅利；
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. 批准委任鄭細奇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



美聯物業(集團)有限公司

股東週年大會通告

(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，一九九九年四月十二日

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. 本公司將於一九九九年五月十三日星期四至一九九九年五月十九日星期三期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票，須於一九九九年五月十二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）辦理登記手續。



| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 一九九四年 港幣千元 | 一九九五年 港幣千元 | 一九九六年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 營業額 | 401,271 | 482,630 | 1,303,962 | 1,769,349 | 906,919 |
| 股東應佔盈利 | 57,435 | 77,543 | 300,008 | 223,387 | 10,310 |
| 總資產 | 186,346 | 300,646 | 997,359 | 1,117,679 | 929,302 |
| 總負債 | 89,932 | 126,738 | 565,857 | 535,026 | 490,314 |
| 淨資產 | 96,414 | 173,908 | 431,502 | 582,653 | 438,988 |

截至一九九四年十二月三十一日止年度之財務資料，乃假設本公司股份於聯交所上市時之集團架構在有關年度一直存在而編製，本集團之業務包含其當時之業務。



回顧

集團於一九九八年財政年度，營業額港幣906,919,000元，較一九九七年下跌49%，不包括特殊項目之經營盈利港幣74,233,000元，較上年同期下降78%。

一九九八年本港持續受亞洲金融風暴打擊，多年來首次出現經濟負增長、失業率高企、銀行收緊信貸、市民的消费意欲大降，商業經營環境甚為艱巨。物業市場亦難獨善其身，無論交投量及成交價均大幅下挫，期間發展商更曾進行「割喉式」減價，令整個市場大受衝擊。根據土地註冊處的資料，九八年市場錄得物業註冊111,489宗，較九七年下跌46%，而成交金額港幣3,409億元，較上年同期下降61%。

集團表現較市場為佳，期間共促成租售交易28,926宗，較九七年只下降12%，跌幅比整體市場為少。物業市場去年表現波動，代理淘弱留強，不少中、小型物業代理被迫結業，集團的市場佔有率因而穩步上揚。

集團致力開源，雖然二手物業市場交投萎縮，但集團成功開拓一手市場，於九八年共促成近5,000宗一手成交，佔集團佣金收入超過20%。

集團自九七年金融風暴以來，已積極改進生產力、控制成本和精簡架構。集團因應市況逆轉，分行數目由九七年年末的245間，減至九八年年末131間，減幅47%。每月的租金支出更因此大幅省減至九八年十二月的港幣9,140,000元，減少51%，而市場推廣及宣傳費用同期亦削減73%至港幣3,540,000元。

上述措施的成果在下半年的業績逐漸反映出來，雖然集團下半年營業額為港幣472,200,000



元，與上半年相若，但下半年卻錄得股東應佔盈利港幣33,033,000元，利潤大幅上升，證明採用的措施相當有效。

業務計劃及展望

一九九九年本港物業的交投量已見穩定，並且有逐步向好的迹象。根據土地註冊處，本港今年首季物業市場共錄得28,091宗物業註冊，較上年同期上升11%，相信物業市場已度過最艱辛的時期，現從谷底逐步回升。

政府決心刺激本港經濟復甦，在九九年度的財政預算案宣布計劃興建多項大型建設，包括數碼港、漁夫碼頭和迪士尼主題公園等。另外，銀行放寬銀根、利率下調、八成半按揭保險計劃的推行，加上本港物業價格已大幅調整，市民的供樓負擔大大減輕，亦為樓市向好的因素。

一九九九年正式推行地產代理發牌制度，是本港地產代理行業發展的一個重要里程碑，這行業將勢必邁向專業化新紀元。發牌制雖增加物業代理經營成本，但集團擁有充足資源和完善的管理制度，在發牌制下發展，反而相當有利。

集團為保持行內的領導地位，將推行下列多項新措施：

控制成本及精簡架構

集團積極與業主磋商，趁經濟低迷爭取減低分行店鋪的租金，部分租金昂貴的分行更搬遷往鄰近租金較低的店鋪，令租金的成本開支大幅削減，幅度由9%至85%。在本年的首季，集團已有十一間分行作出此調動。另外，今年內租約屆滿的46間分行，預計租金將會獲得大幅削減。而後勤部門如電腦部、培訓部、會計部和查冊部等，於今年內遷往旺角金雞廣場，減少成本開支。至於其他經營成本開支，如市場推廣和行政等費用，亦會嚴緊控制，來改善經營效率。

強化管理層

為迎接未來挑戰，集團已招攬各界精英，包括財務、資訊科技和測量界人才加入管理階層，配合集團現有管理架構，增強競爭能力。集團亦積極從內部挑選前線銷售精英，加強培訓，提昇他們負責前線管理，成為集團「第二梯隊」。



加強培訓

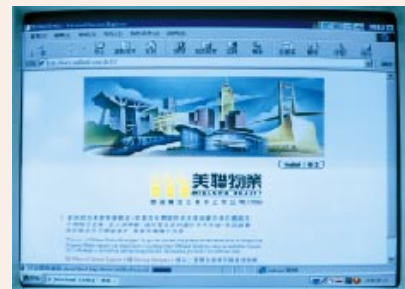
集團一向貫切利用培訓來提高員工質素，減低流失率。在發牌制度下，聘請人材較前困難，流失率預計可能有上升的趨勢。集團將於今年傾力培訓人才，繼續發展培訓課程和成立美聯精英會等，培養精英，為集團招攬人才。

拓展分行網絡

由於預計九九年物業市場表現逐步轉好，為積極爭取市場佔有率，故集團在潛力優厚及策略地點，物色租金合理的店鋪適量設立新分行。九九年三月為止，集團已增設六間新分行。

提昇網頁

為要提升領導地位，集團將提升現有網頁，強化現有之資料庫，於今年內引入先進的睇樓科技，協助前線人員處理物業交易，給予顧客最詳盡及準確的物業資料，務求提供最先進的資訊及專業的優質服務。



拓展新業務

集團與發展商已建立相輔相成的關係，未來會以強大分行網絡及市場資訊的優勢，爭取代理新樓盤的機會，繼續發展一手市場。另外，由集團銷售、財務及測量精英組成的「資產增值部」，為企業客戶提供重組資產服務，提升其資產價值及物色買賣物業的機會。同時，集團亦會積極發展測量及物業估值業務。

加強中國業務

九八年中國及海外部已重新釐訂發展方向，業績明顯改善，上海分行的成績更突飛猛進。今年將繼續深化華東市場，並全力開拓深圳市場。目前中國部除了參與樓盤銷售代理，還為發展商提供前期可行性建議、廣告策略建議，以及其他售後服務，包括：零售推廣管理，及二手按揭轉介服務等，集團對中國業務的前景十分樂觀。



集團相信九九年物業市場整體表現比九八年更佳，透過上述的各項措施及在員工群策群力之下，業績可挑戰另一高峰，董事局對九九年前景審慎樂觀。

集團於九八年市道逆轉仍能創出佳績，實有賴各員工上下一心和各股東的鼎力支持，本人謹此代表董事局作出衷心致謝。



承董事會命

主席

黃建業

香港，一九九九年四月十二日

股息及特別現金紅利

董事局有鑑於物業市場從九七年金融風暴之後，漸走出谷底，而集團九八年下半年亦錄得不錯之盈利。九九年集團亦會專注於地產代理行業，目前並無大型投資項目計劃。故本集團於可見之未來無須保留巨額現金儲備。董事會現建議派發末期股息及特別現金紅利分別為每股港幣0.05元及港幣0.20元予各股東，以答謝各股東對本集團之一貫支持。直到現在，集團仍維持強健現金狀況，預計派發末期股息及特別現金紅利後，仍有足夠資金作營運用途。

流動資金及財務資源

本集團於年內出售其若干物業，出售所得款項總額為港幣59,755,000元，以增加其現金儲備並減低負債比例。於一九九八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣282,220,000元。此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣39,016,000元。

股本結構

本公司於一九九八年十二月三十一日已發行之普通股總數為592,795,000股。本公司於本財政年度並無發行新股。

本公司於年內在市場上購買5,226,000股上市證券。其後，該批股份經已全部註銷，而有關股票亦經已銷毀。

此外，本集團222位合資格僱員亦於一九九八年三月一日獲授合共5,262,000份購股權。

僱員及薪酬政策

截至一九九八年十二月三十一日為止，本集團共聘有1,820名僱員，其中1,583人為營業員，其餘237人則為辦公室後勤員工。

本集團奉行之薪酬制度大致與業內慣例相若，即營業員於固定薪金上獲發佣金，而管理及市場推廣員工則收取固定薪金。全部員工亦可每半年獲發花紅一次，數額視業務情況及公司政策而定。



董事會同寅謹將截至一九九八年十二月三十一日止年度報告連同經已審核之賬目呈覽。

主要業務及地區分析

本公司之主要業務為投資控股，而附屬公司之業務則詳載於第48頁至第53頁。

本集團按主要業務劃分之營業額及對綜合經營業績貢獻之分析如下：

| | 營業額 港幣千元 | 不包括 特殊項目 之經營盈利 ／(虧損) 港幣千元 | 特殊項目 港幣千元 | 經營盈利 港幣千元 |
|----------|----------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| 主要業務： | | | | |
| 住宅物業代理服務 | 836,696 | 99,941 | (13,543) | 86,398 |
| 工商物業代理服務 | 65,258 | (7,592) | — | (7,592) |
| 物業項目推廣服務 | 4,965 | (11,180) | — | (11,180) |
| | 906,919 | 81,169 | (13,543) | 67,626 |
| 物業投資 | — | — | (40,752) | (40,752) |
| 利息支出淨額 | — | (6,936) | — | (6,936) |
| | <u>906,919</u> | <u>74,233</u> | <u>(54,295)</u> | <u>19,938</u> |

由於海外市場之業務佔集團綜合營業額及綜合經營業績不足10%，故並無呈列地區分析。

業績及分派

本年度之業績載於第22頁之綜合損益表內。

董事會並無宣派截至一九九八年十二月三十一日止年度之中期股息。董事會現建議派發末期股息及特別現金紅利每普通股分別為港幣0.05元及港幣0.20元，合共港幣148,199,000元。

儲備

集團及本公司在本年度之儲備變動載於賬目附註15。

可供分派儲備

於一九九八年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除建議派發股息及特別現金紅利後，可供分派之數額為港幣139,171,000元。

固定資產

固定資產變動詳情載於賬目附註9。

主要物業

用作投資之物業詳情載於第54頁。

股本及購股權

本公司之股本及購股權變動詳情載於賬目附註14。

五年財務摘要

集團上五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第6頁。

購買、出售或贖回股份

本公司年內在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買面值港幣0.10元之普通股5,226,000股，每股價格介乎港幣0.33元至港幣1.37元。購買股份之詳情載於賬目附註14。董事認為購買股份將增進本集團之每股盈利。



董事

本年度內在任之董事如下：

執行董事

黃建業先生
葉潔儀女士
張錦成先生

(於一九九八年六月十日委任)

非執行董事

馮銳森先生
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

按照本公司公司細則第八十七條規定，區燊耀先生及簡松年先生輪值告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

按照本公司公司細則第八十六條規定，張錦成先生將於應屆股東週年大會告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

* 獨立非執行董事

董事服務合約

於一九九八年五月一日，黃建業先生與本公司訂立一項為期三年之服務協議，由一九九八年五月一日至二零零一年四月三十日。

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷如下：

執行董事

黃建業先生，49歲，為本公司之創辦人、董事總經理兼主席，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、人力資源、公共關係、市場推廣、財務及會計管理以及統領集團營業部等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策和執行日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力及盈利能力。黃先生專注物業代理業務並逾26年有關經驗。彼於一九九三年十月及一九九八年五月分別獲委任為本公司主席及董事總經理。

葉潔儀女士，39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。

張錦成先生，35歲，為本公司之執行董事。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，並參與制定集團行政及策略性工作。張先生服務本集團達12年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。

非執行董事

馮銳森先生，47歲，為本公司創辦人。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準。彼在地產代理業務方面具26年以上經驗及於一九九三年十月至一九九八年四月期間為本公司之執行董事、董事總經理兼副主席。彼於一九九八年五月轉為出任本公司之非執行董事。

黃建華先生，47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，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。



董事及高級管理人員之個人簡歷(續)

非執行董事(續)

區榮耀先生，54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轉任本

鍾金榮先生，52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，48歲，LL.B.，P.C.LL.，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，現任臨時區域市政局副主席。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，並於一九九九年一月獲邀出任中國政協廣東省委員。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，52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。

董事及高級管理人員之個人簡歷(續)

高級管理人員

陳坤興先生, 35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, 負責監督及營運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。

郭應龍先生, 35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, 37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13年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計

!

訊系統。林女士於一九九五年加入本集團。

羅國安先生, 38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9年。

董事之合約權益

本年度內或年結時, 本公司或其附屬公司概無簽訂任何涉及本公司之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

關連交易之詳情載於賬目附註21。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃經公平原則磋商後達成, 有關交易之條款乃屬公平和合理。

就各項在賬目附註21披露之關連交易, 本公司確認已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四章的有關規定。



董事於股權或債券之權益

於一九九八年十二月三十一日，根據本公司依證券(披露權益)條例第二十九條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及主要行政人員在本公司及其相聯法團之股份及購股權中之權益如下：

| | 實益持有之普通股數目 | | 持股百分比 |
|-------|--------------------|---------------------|--------|
| | 個人權益 | 法團權益 | |
| | 12,500,000 (附註(a)) | 255,000,000 (附註(c)) | 52.76% |
| | 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)) | 52.70% |
| | | 44,910,000 (附註(e)) | |
| 葉潔儀女士 | 310,000 | — | 0.05% |

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託形式代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由Everchamp Consultants Limited以信託形式代馮銳森先生持有。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (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。

若干董事及主要行政人員曾根據本公司之購股計劃獲授可認購本公司股份之購股權。有關詳情載於賬目附註14。

除上文所述之購股計劃外，各董事(包括彼等之配偶及十八歲以下子女)並無獲授予或行使任何可認購本公司股份之權利。

除上文所述者外，本年度內，本公司或其附屬公司概無參與任何協定，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

主要股東

於一九九八年十二月三十一日，根據證券(披露權益)條例第十六(一)條而設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲下述主要股東持有本公司已發行股本百分之十或以上重大權益之通知，此等權益並未包括於上文披露之董事及主要行政人員之權益內。

| 股東名稱 | 普通股數目 | 持股百分比 |
|----------|--------------|--------|
| 僑福建設企業機構 | 67,285,000 * | 11.35% |

* *Gembrook Developments Limited*持有30,001,000股股份，其餘之37,284,000股股份則由僑福物業發展有限公司持有，彼等均為僑福建設企業機構之附屬公司。

管理合約

本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

主要客戶及供應商

本年度內，集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十，向其五位最大客戶售出之服務亦少於百分之三十。

退休金計劃

本集團並無為其僱員及董事設立退休金計劃。

附屬公司及共同控制實體

本公司各附屬公司及共同控制實體於一九九八年十二月三十一日之詳情載於第48頁至第53頁。

16。

除上述者外，本集團於一九九八年十二月三十一日並無其他借款。

優先購買權

本公司之公司細則並無對優先購買權規限，而百慕達法律對該等權利亦無限制。



符合上市規則之「最佳應用守則」

本公司在年內一直遵守聯交所之上市規則內所載「最佳應用守則」之規定，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。

本公司已遵照上市規則附錄十四所載之最佳應用守則之額外規定成立審核委員會，該委員會乃由兩位獨立非執行董事組成。董事會經已參照香港會計師公會於一九九七年十二月頒布之成立審核委員會指引，以訂定審核委員會之權責範圍。

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財務總監匯報工作進度。該計劃的前期工作基本上已完成，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、及訂購或安排所需之設備或服務。整個計劃將按原定目標於一九九九年六月底前完成，總支出將按預算維持港幣1,500,000元內。截至一九九八年十二月三十一日止，集團已耗資港幣200,000元解決公元二千年電腦問題，當中包括提昇、修改及更換有關係統，費用約佔整項預期支出百分之十三。

核數師

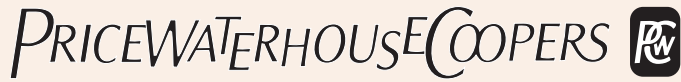
本公司之核數師永道會計師事務所已與羅兵咸會計師事務所合併。彼等現以羅兵咸永道會計師事務所之名義執業，並以其新名稱簽署核數師報告。羅兵咸永道會計師事務所表示願意應聘連任，有關決議案將於股東週年大會上提呈。

董事會代表

主席

黃建業

香港，一九九九年四月十二日



羅兵咸永道會計師事務所

核數師報告書

致MIDLAND REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第22至第53頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

貴公司的董事須編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。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，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目在各重大方面足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於一九九八年十二月三十一日結算時之財務狀況，及截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九九九年四月十二日

美聯物業(集團)有限公司

綜合損益表

截至一九九八年十二月三十一日止年度



| | 附註 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|-----------------|----|---------------|---------------|
| 營業額 | 2 | 906,919 | 1,769,349 |
| 經營盈利 | 3 | | |
| 不包括特殊項目之經營盈利 | | 74,233 | 340,771 |
| 特殊項目 | | (54,295) | (55,142) |
| | | 19,938 | 285,629 |
| 應佔共同控制實體(虧損)/盈利 | | (704) | 120 |
| 除稅前盈利 | | 19,234 | 285,749 |
| 稅項 | 4 | (9,130) | (59,302) |
| 除稅後盈利 | | 10,104 | 226,447 |
| 少數股東權益 | | 206 | (3,060) |
| 股東應佔盈利 | 5 | 10,310 | 223,387 |
| 每股盈利 | 7 | 1.7仙 | 37.2仙 |

美聯物業(集團)有限公司

綜合資產負債表

一九九八年十二月三十一日結算

| | 附註 | 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|------------|----|----------------|----------------|
| 固定資產 | 9 | 390,365 | 564,107 |
| 共同控制實體投資 | 11 | 2,446 | 2,561 |
| 流動資產淨值 | | | |
| 流動資產 | 12 | 536,491 | 551,011 |
| 流動負債 | 13 | 337,973 | 316,767 |
| | | <u>198,518</u> | <u>234,244</u> |
| | | <u>591,329</u> | <u>800,912</u> |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 14 | 59,280 | 59,802 |
| 儲備 | 15 | 379,708 | 522,851 |
| 股東權益 | | 438,988 | 582,653 |
| 少數股東權益 | | 8,304 | 5,863 |
| 長期銀行貸款－有抵押 | 16 | 141,533 | 206,508 |
| 遞延稅項 | 17 | 2,504 | 5,888 |
| | | <u>591,329</u> | <u>800,912</u> |

董事
黃建業

董事
葉潔儀

美聯物業(集團)有限公司

資產負債表

一九九八年十二月三十一日結算



| | 附註 | 一九九八年 | |
|------------|----|----------------|----------------|
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 附屬公司投資 | 10 | 108,501 | 108,501 |
| 流動資產淨值 | | | |
| 流動資產 | 12 | 575,390 | 438,749 |
| 流動負債 | 13 | 344,817 | 159,683 |
| | | <u>230,573</u> | <u>279,066</u> |
| | | <u>339,074</u> | <u>387,567</u> |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 14 | 59,280 | 59,802 |
| 儲備 | 15 | 205,299 | 207,936 |
| | | <u>264,579</u> | <u>267,738</u> |
| 股東權益 | | | |
| 長期銀行貸款－有抵押 | 16 | 74,495 | 119,829 |

董事
黃建業

董事
葉潔儀

339,074

387,567

美聯物業(集團)有限公司

綜合現金流量表

截至一九九八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|------------------|-------|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流入淨額 | 18(a) | 64,295 | 413,006 |
| 投資回報及融資成本 | | | |
| 收取利息 | | 14,400 | 18,772 |
| 支付利息 | | (21,336) | (16,053) |
| 收取證券投資股息 | | 109 | 711 |
| 派發股息 | | (5,980) | (155,013) |
| 派發予少數股東之股息 | | (700) | (1,500) |
| 投資回報及融資成本之現金流出淨額 | | (13,507) | (153,083) |
| 稅項 | | | |
| 支付香港利得稅 | | (21,294) | (91,170) |
| 支付海外稅項 | | — | (6) |
| 支付稅項總額 | | (21,294) | (91,176) |
| 投資業務 | | | |
| 購置固定資產 | | (14,950) | (368,300) |
| 出售固定資產所得款項 | | 61,215 | — |
| 收購附屬公司 | | — | 86 |
| 收購一間附屬公司之額外權益 | | (757) | — |
| 貸款予一間共同控制實體 | | (589) | (909) |
| 出售證券投資所得款項 | | 8,037 | — |
| 投資業務之現金流入／(流出)淨額 | | 52,956 | (369,123) |
| 融資前之現金流入／(流出)淨額 | | 82,450 | (200,376) |

美聯物業(集團)有限公司

綜合現金流量表(續)

截至一九九八年十二月三十一日止年度



| | 附註 | 一九九八年 | |
|------------------|-------|-----------------|----------------|
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 融資 | 18(b) | | |
| 發行普通股 | | — | 1,188 |
| 新借貸款 | | — | 153,346 |
| 償還銀行貸款 | | (69,276) | (21,199) |
| 購買本公司股份 | | (4,415) | (4,389) |
| | | <u>(73,691)</u> | <u>128,946</u> |
| 融資之現金(流出)／流入淨額 | | (73,691) | 128,946 |
| 現金及現金等價物之增加／(減少) | | 8,759 | (71,430) |
| 一月一日之現金及現金等價物 | | 275,089 | 346,524 |
| 證券投資減少 | | (11,068) | |
| 外幣滙率變動之影響 | | 3 | (5) |
| | | <u>272,783</u> | <u>275,089</u> |
| 十二月三十一日之現金及現金等價物 | | 272,783 | 275,089 |
| 現金及現金等價物結餘分析： | | | |
| 銀行結餘及現金 | | 282,220 | 291,267 |
| 銀行透支 | | (9,437) | (26,471) |
| 已抵押之銀行存款 | | — | (775) |
| 證券投資 | | — | 11,068 |
| | | <u>272,783</u> | <u>275,089</u> |

1. 主要會計政策

綜合賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計準則編製。

(a) 綜合賬目基準

綜合賬目包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之賬目。在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益賬內。

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會組成之公司。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值(連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之商譽或資本儲備)之差額。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減任何永久減值準備(如有需要)入賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(b) 合營業務

合營業務指集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益賬包括集團應佔共同控制實體該年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔共同控制實體之資產淨值。



1. 主要會計政策(續)

(c) 資本儲備及商譽

合併時股份交換所產生之資本儲備乃指所收購附屬公司之股份面值與本公司發行之股份面值之差額，就此作為代價。

綜合賬目時產生之儲備乃指所收購附屬公司之淨資產公平價值超出收購日期之投資成本之差額，於收購當年直接計入儲備。

商譽是指收購附屬公司所支付之購買價超出所購淨資產之公平價值之差額。商譽於收購當年在儲備中撇銷。

(d) 收益確認

物業代理及物業項目推廣服務所得之代理費收入，乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

利息收入在考慮未償還本金額及適用利率後按時間比例確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

(e) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過二十年，皆由獨立估值師最少每隔三年估值一次；相隔期間每年由集團內具專業資格之高級職員負責估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值會用於年度賬目內。重估之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從經營盈利中扣除。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

租約尚餘二十年或以下年期之投資物業均按租約尚餘年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從投資物業重估儲備中撥入損益賬。

1. 主要會計政策(續)

(f) 其他物業及固定資產

其他物業指除投資物業外，在土地及樓宇中所佔之權益，並以成本值／估值列賬。重估之增值撥入其他物業重估儲備，減值則首先與同一物業早前之增值對銷，然後在經營盈利中扣除。其後如有任何增值將以早前扣減之金額為限撥入經營盈利。

在出售物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從重估儲備撥往保留盈餘。

務準則第17號72節之規定，可豁免對此等資產作定期重估。

其他固定資產以成本值減累積折舊列賬。

租約土地按租約年期折舊，其他固定資產則以直線法於其估計可用年限內將其成本值撇銷。主要之折舊年率如下：

| | |
|--------|--------------------------|
| 樓宇 | 2% |
| 租約物業裝修 | 33 $\frac{1}{3}$ % – 50% |
| 傢俬裝置 | 25% |
| 辦公室設備 | 25% |
| 汽車 | 25% |

將固定資產重修至其正常運作狀態之主要成本支出均在損益賬支銷。裝修改良成本均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

固定資產之賬面值均定期檢查，以評估其可收回價值是否已跌至低於其賬面值。在釐定可收回價值時，預期未來之現金流量並未折算為現值。

出售固定資產(投資物業及其他物業除外)之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。



1. 主要會計政策(續)

(g) 應收賬款

凡被視為屬呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金。

(h) 證券投資

短期持有之證券投資乃按成本值及結算日之市值之較低者入賬。

(i) 遞延稅項

為課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利二者間之時差，若預期將於可預見將來導致資產與負債之收付，即按現行稅率計算遞延稅項。

(j) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之滙率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之滙率折算。由此產生之滙兌盈虧均計入損益賬。

附屬公司及共同控制實體之外幣賬目均按結算日之滙率折算。由此產生之滙兌盈虧作為儲備變動入賬。

(k) 經營租賃

擁有資產之回報及風險基本上全部由出租公司保留之租賃，皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金在租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

美聯物業(集團)有限公司

賬目附註

2. 收益及營業額

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 物業代理收入 | 906,919 | 1,769,349 |
| 利息收入 | 14,400 | 18,772 |
| 投資物業之總租金收入 | 5,917 | 4,829 |
| 總收益 | 927,236 | 1,792,950 |

3. 經營盈利

(a) 不包括特殊項目之經營盈利已計入及扣除下列各項：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 計入 | | |
| 利息收入 | 14,400 | 18,772 |
| 投資物業之總租金收入 | 5,917 | 4,829 |
| 減：開支 | 97 | 112 |
| 投資物業之淨租金收入 | 5,820 | 4,717 |
| 證券投資之股息收入 | 109 | 711 |
| 扣除 | | |
| 土地及樓宇之經營租賃 | 158,660 | 185,048 |
| 呆壞賬準備 | 45,633 | 118,564 |
| 固定資產之折舊 | 44,209 | 52,672 |
| 銀行貸款之利息 | | |
| 須於五年內全部償還 | 8,098 | 601 |
| 毋須於五年內全部償還 | 13,238 | 15,452 |
| 投資物業之重估虧絀 | — | 15,550 |
| 出售證券投資之虧損 | 3,031 | — |
| 核數師酬金 | | |
| 本年度費用 | 1,065 | 1,018 |
| | 217 | — |
| 出售其他固定資產之虧損 | 607 | 3,658 |



3. 經營盈利(續)

(b) 特殊項目包括：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 投資物業之重估虧絀 | 25,367 | — |
| 出售投資物業及其他物業之虧損 | 15,385 | — |
| 分行結業費用準備 | 13,543 | 55,142 |
| | <u>54,295</u> | <u>55,142</u> |

4. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率16% (一九九七年:16.5%) 提撥準備。

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 香港利得稅 | 14,500 | 59,384 |
| 往年度準備剩餘 | (1,986) | (1,317) |
| 遞延稅項 (17) | (3,384) | 1,235 |
| | <u>9,130</u> | <u>59,302</u> |

由於本集團之海外附屬公司及共同控制實體按其經營業務國家之稅法計算，並無應課稅溢利，故並無在賬目中作出海外稅項準備。

5. 股東應佔盈利

計入本公司賬目之股東應佔盈利為港幣149,455,000元 (一九九七年:港幣81,705,000元)。

6. 股息

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|--|----------------|---------------|
| 上年度末期股息之調整 | — | 130 |
| 中期股息每普通股港幣零元 (一九九七年:每普通股港幣0.10元) | — | 60,083 |
| 擬於一九九九年五月二十六日派發之 0.20元 (一九九七年:零元) | 118,559 | — |
| 擬於一九九九年五月二十六日派發之 末期股息每普通股港幣0.05元 (一九九七年:每普通股港幣0.01元) | 29,640 | 5,980 |
| | <u>148,199</u> | <u>66,193</u> |

7. 每股盈利

每股盈利是按年內本集團股東應佔盈利港幣10,310,000元(一九九七年:港幣223,387,000元)與年內已發行普通股之加權平均數594,021,000股(一九九七年:600,208,000股)計算。

造成攤薄影響。由於攤薄影響並不重大,故並無呈列截至一九九七年十二月三十一日止年度之每股全面攤薄盈利。



8. 董事及高級管理人員酬金

(a) 年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 袍金 | 113 | 83 |
| 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 11,578 | 15,098 |
| 酌情發放之花紅 | | |
| 本年度 | 600 | 14,209 |
| 上年度準備不足 | — | 4,696 |
| 由本公司之附屬公司支付予 一位前董事之離職補償 | — | 4,000 |
| | <u>12,291</u> | <u>38,086</u> |

80,000元 (一九九七年：港幣

80,000元)。

若干董事及高級管理人員根據本公司之購股計劃獲授可購入本公司普通股之購股權。年內已授出之購股權詳情載於附註14。

支付予董事之酬金如下：

| 酬金組別 | 董事人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 一九九八年 | 一九九七年 |
| 0 — 1,000,000 | 5 | 5 |
| 1,500,001 — 2,000,000 | 2 | 1 |
| 2,000,001 — 2,500,000 | 1 | — |
| 6,000,001 — 6,500,000 | 1 | — |
| 6,500,001 — 7,000,000 | — | 1 |
| 14,500,001 — 15,000,000 | — | 2 |
| | <u>9</u> | <u>9</u> |

8. 董事及高級管理人員酬金(續)

- (b) 本年度集團內五名最高薪酬人士包括四名董事，其酬金已載於上文分析。其餘一名(一九九七年：一名)最高薪人士之酬金分析如下：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 1,115 | 3,037 |

酬金之組別如下：

| 酬金組別 港幣元 | 人數 | |
|-----------------------|-------|-------|
| | 一九九八年 | 一九九七年 |
| 1,000,001 – 1,500,000 | 1 | – |
| 3,000,001 – 3,500,000 | – | 1 |
| | 1 | 1 |



9. 固定資產

| | 集團 | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
| | 位於香港之 投資物業 港幣千元 | 位於香港 以外之 投資物業 港幣千元 | 位於香港之 其他物業 港幣千元 | 位於香港 以外之 其他物業 港幣千元 | 租約 物業裝修 港幣千元 | 傢俬 及裝置 港幣千元 | 辦公室 設備 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 成本值或估值 | | | | | | | | | |
| —一九九八年一月一日 | | | | | | | | | |
| 成本值 | — | — | 277,210 | 10,541 | 80,387 | 19,569 | 99,867 | 2,806 | 490,380 |
| —一九九五年專業估值 | — | — | 44,200 | — | — | — | — | — | 44,200 |
| —一九九六年專業估值 | — | — | 7,400 | — | — | — | — | — | 7,400 |
| —一九九七年專業估值 | 114,180 | — | — | — | — | — | — | — | 114,180 |
| | 114,180 | — | 328,810 | 10,541 | 80,387 | 19,569 | 99,867 | 2,806 | 656,160 |
| 添置(成本值) | 200 | — | 219 | — | 7,059 | 235 | 7,237 | — | 14,950 |
| 重估 | (23,400) | (2,590) | — | — | — | — | — | — | (25,990) |
| —一九九七年專業估值 | (18,400) | — | 18,400 | — | — | — | — | — | — |
| 轉撥自其他物業(成本值) | 11,352 | 10,541 | (11,352) | (10,541) | — | — | — | — | — |
| 出售 | (49,382) | — | (26,471) | — | (37,409) | (6,534) | (35,378) | (160) | (155,334) |
| —一九九八年十二月三十一日 | 34,550 | 7,951 | 309,606 | — | 50,037 | 13,270 | 71,726 | 2,646 | 489,786 |
| 累積折舊 | | | | | | | | | |
| —一九九八年一月一日 | — | — | 6,531 | 133 | 42,466 | 9,512 | 30,771 | 2,640 | 92,053 |
| 本年度折舊 | — | — | 5,344 | 134 | 18,124 | 2,348 | 18,126 | 133 | 44,209 |
| 轉撥 | 356 | 267 | (356) | (267) | — | — | — | — | — |
| 重估 | (356) | (267) | — | — | — | — | — | — | (623) |
| 出售 | — | — | (713) | — | (20,721) | (3,622) | (11,035) | (127) | (36,218) |
| —一九九八年十二月三十一日 | — | — | 10,806 | — | 39,869 | 8,238 | 37,862 | 2,646 | 99,421 |
| 賬面淨值 | | | | | | | | | |
| —一九九八年十二月三十一日 | 34,550 | 7,951 | 298,800 | — | 10,168 | 5,032 | 33,864 | — | 390,365 |
| —一九九七年十二月三十一日 | 114,180 | — | 322,279 | 10,408 | 37,921 | 10,057 | 69,096 | 166 | 564,107 |
| 於一九九八年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下： | | | | | | | | | |
| —一九九五年專業估值 | — | — | 239,606 | — | 50,037 | 13,270 | 71,726 | 2,646 | 377,285 |
| —一九九六年專業估值 | — | — | 44,200 | — | — | — | — | — | 44,200 |
| —一九九七年專業估值 | — | — | 7,400 | — | — | — | — | — | 7,400 |
| —一九九八年專業估值 | 34,550 | 7,951 | — | — | — | — | — | — | 42,501 |
| | 34,550 | 7,951 | 309,606 | — | 50,037 | 13,270 | 71,726 | 2,646 | 489,786 |

9. 固定資產(續)

集團在投資物業及其他物業之權益(按其賬面淨值)分析如下:

| | 集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 在香港持有: | | |
| 逾五十年以上租約 | 202,704 | 213,530 |
| 十至五十年租約 | 130,646 | 222,929 |
| 在海外持有: | | |
| 十至五十年租約 | 7,951 | 10,408 |
| | <u>341,301</u> | <u>446,867</u> |

投資物業於一九九八年十二月三十一日按其公開市值基準由一獨立特許測量師行卓德測計師行有限公司重估。因重估而產生之虧絀港幣25,367,000元從損益賬中扣除。

位於香港之其他物業均由本集團持有及作自用。

假若其他物業以成本值減累積折舊列賬,則其賬面值應為港幣300,277,000元(一九九七年:港幣332,069,000元)。

於一九九八年十二月三十一日,用作集團長期銀行貸款抵押品之投資物業及其他物業之賬面淨值為港幣320,640,000元(一九九七年:港幣436,459,000元)(附註20)。

10. 附屬公司投資

| | 公司 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 非上市股份,按成本值 | <u>108,501</u> | <u>108,501</u> |

附屬公司之詳情載於第48頁至第53頁。



11. 共同控制實體投資

| | 集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 應佔資產淨值 | 999 | 1,703 |
| — 共同控制實體之欠款 | 1,447 | 858 |
| | <u>2,446</u> | <u>2,561</u> |

共同控制實體之詳情載於第53頁。

12. 流動資產

| | 集團 | | 公司 | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| | — | — | 424,137 | 339,493 |
| 應收賬款 | 192,985 | 168,520 | — | — |
| 其他應收款 | 61,286 | 80,156 | 7 | 25 |
| 在香港之證券投資， 已計撥備，按市值 | — | 11,068 | — | 11,068 |
| | — | — | 149,680 | 85,000 |
| 銀行結餘及現金 | 282,220 | 291,267 | 1,566 | 3,163 |
| | <u>536,491</u> | <u>551,011</u> | <u>575,390</u> | <u>438,749</u> |

包括銀行結餘及現金在內之銀行存款港幣零元(一九九七年:港幣775,000元)已抵押予多家銀行,作為若干物業租賃之銀行擔保。

13. 流動負債

| | 集團 | | 公司 | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 應付一附屬公司之款項 | — | — | 177,021 | 129,557 |
| 應付賬款 | 107,628 | 108,561 | — | — |
| 其他應付款 | 38,226 | 127,811 | 507 | 468 |
| 長期銀行貸款之即期部份 (附註 16) | 27,170 | 31,471 | 18,933 | 23,489 |
| | 6,993 | 15,773 | — | 189 |
| 應付予附屬公司 | | | | |
| 少數股東之股息 | 320 | 700 | — | — |
| 擬派末期股息及 特別現金紅利 | 148,199 | 5,980 | 148,199 | 5,980 |
| 銀行透支 | 9,437 | 26,471 | 157 | — |
| | <u>337,973</u> | <u>316,767</u> | <u>344,817</u> | <u>159,683</u> |

14. 股本

| | 公司 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 港幣千元 |
| 法定股本： | | |
| 普通股每股面值港幣0.10元 | <u>100,000</u> | <u>100,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 普通股每股面值港幣0.10 | <u>59,280</u> | <u>59,802</u> |



14. 股本(續)

年內，本公司透過聯交所共購買5,226,000股其本身之股份。購買股份之詳情如下：

| 購買月份 | 股份數目 | 每股購買價格 | | 已繳總代價 (包括開支) |
|---------|------------------|--------|-------|------------------|
| | | 已繳最高價 | 已繳最低價 | |
| | | 港幣元 | 港幣元 | 港幣元 |
| 一九九八年一月 | 3,690,000 | 1.37 | 0.74 | 3,481,000 |
| 一九九八年四月 | 40,000 | 0.90 | 0.90 | 36,000 |
| 一九九八年五月 | 782,000 | 0.79 | 0.65 | 588,000 |
| 一九九八年六月 | 306,000 | 0.65 | 0.49 | 166,000 |
| 一九九八年七月 | 20,000 | 0.51 | 0.50 | 10,000 |
| 一九九八年八月 | 388,000 | 0.35 | 0.33 | 134,000 |
| | <u>5,226,000</u> | | | <u>4,415,000</u> |

上述購買之股份其後於購買時註銷，因此，本公司之已發行股本因扣除該等股份之面值而減少。購買時應付之溢價已於股份溢價賬中扣除。一筆相等於註銷股份面值之數額已從保留盈餘轉撥往資本贖回儲備(附註15)。

美聯物業(集團)有限公司

賬目附註

14. 股本(續)

年內，本公司無代價向本集團若干僱員授出可認購合共5,262,000股本公司股份之購股權。於年內授出、已行使及註銷之購股權詳情如下：

| 姓名 | 授出日期 | 行使價 港幣元 | 於一九九八年 一月一日 | | | 於一九九八 年十二月 三十一日 | | 行使期 |
|--------------------|----------------|------------|------------------|------------------|---------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| | | | 尚未行使 之數額 | 於年內授出 之購股權 | 於年內行使 之購股權 | 於年內註銷 之購股權 | 尚未行使 | |
| 董事 | | | | | | | | |
| 黃建業先生 | 一九九七年 五月十三日 | 2.91 | 1,500,000 | - | - | - | 1,500,000 | 一九九七年五月十三日至 二零零零年五月十三日 |
| 馮銳森先生 | 一九九七年 五月十三日 | 2.91 | 1,500,000 | - | - | - | 1,500,000 | 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 | - | - | - | 500,000 | 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 | - | - | - | 500,000 | 一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日 |
| 張錦成先生 | 十月十八日 | 1.44 | 825,000 | - | - | - | 825,000 | 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 | - | - | - | 850,000 | 一九九八年十月十八日至 二零零一年十月十八日 |
| 董事之購股權小計 | | | 5,675,000 | - | - | - | 5,675,000 | |
| 僱員 | | | | | | | | |
| 高級管理人員 | | | | | | | | |
| 林鳳芳女士 | 一九九七年 五月十三日 | 2.91 | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 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 | - | - | - | 500,000 | 一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日 |
| 其他僱員* | 一九九八年 三月一日 | 1.30 | - | 2,631,000 | - | 413,000 | 2,218,000 | 一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日 |
| | | 1.30 | - | 2,631,000 | - | 413,000 | 2,218,000 | 二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日 |
| 僱員之購股權小計 | | | 1,000,000 | 5,262,000 | - | 826,000 | 5,436,000 | |
| 董事及僱員之購股權總額 | | | 6,675,000 | 5,262,000 | - | 826,000 | 11,111,000 | |

* 該等購股權乃授予本集團222位僱員，每位18,000股至42,000股不等，行使價為每股港幣1.30元。年內，其中37位僱員辭任本集團，彼等合共可認購826,000股股份之購股權亦因而予以註銷。



15. 儲備

| | 集團 | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|------------|
| | 股份溢價 港幣千元 | 股本贖回 港幣千元 | 於綜合賬目 時產生 | 其他物業 重估儲備 港幣千元 | 滙兌差額 港幣千元 | 保留盈餘 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 一九九八年一月一日 | 69,219 | 280 | 14,369 | 220 | (527) | 439,290 | 522,851 |
| 購買股份 | (3,893) | - | - | - | - | - | (3,893) |
| 轉撥自保留盈餘 | - | 522 | - | - | - | (522) | - |
| 商譽撇銷 | - | - | (1,364) | - | - | - | (1,364) |
| 滙兌差額 | - | - | - | - | 3 | - | 3 |
| 本年度盈利 | - | - | - | - | - | 10,310 | 10,310 |
| 股息及特別現金紅利 | - | - | - | - | - | (148,199) | (148,199) |
| 一九九八年十二月三十一日 | 65,326 | 802 | 13,005 | 220 | (524) | 300,879 | 379,708 |
| 本公司及附屬公司 | 65,326 | 802 | 13,005 | 220 | 259 | 302,597 | 382,209 |
| | - | - | - | - | (783) | (1,718) | (2,501) |
| | 65,326 | 802 | 13,005 | 220 | (524) | 300,879 | 379,708 |

10,310,000元(一九九七年:港幣223,387,000
之應佔虧損港幣704,000元(一九九七年:盈利港幣120,000元)。

| | 公司 | | | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| | 股份溢價 港幣千元 | 股本贖回 港幣千元 | 保留盈餘 港幣千元 | 總額 港幣千元 | |
| 一九九八年一月一日 | 69,219 | 280 | 108,001 | 30,436 | 207,936 |
| 購買股份 | (3,893) | - | - | - | (3,893) |
| 轉撥自保留盈餘 | - | 522 | - | (522) | - |
| 本年度盈利 | - | - | - | 149,455 | 149,455 |
| 股息及特別現金紅利 | - | - | - | (148,199) | (148,199) |
| 一九九八年 十二月三十一日 | 65,326 | 802 | 108,001 | 31,170 | 205,299 |

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於一九九五年五月十二日之資產淨值兩者之差額。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。

本公司於一九九八年十二月三十一日之可供分派儲備(扣除擬派之股息及特別現金紅利後)為港幣139,171,000

16. 長期銀行貸款－有抵押

| | 集團 | | 公司 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 銀行貸款－有抵押(附註20) | | | | |
| 須於五年內全部償還 | 37,787 | 20,227 | 34,905 | 16,190 |
| 毋須於五年內全部償還 | 130,916 | 217,752 | 58,523 | 127,128 |
| | 168,703 | 237,979 | 93,428 | 143,318 |
| 長期銀行貸款之即期部份 | (27,170) | (31,471) | (18,933) | (23,489) |
| | 141,533 | 206,508 | 74,495 | 119,829 |

於一九九八年十二月三十一日，集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 一年內 | 36,607 | 57,942 |
| 第二年 | 27,668 | 33,437 |
| 第三年至第五年 | 77,486 | 99,029 |
| 五年後 | 36,379 | 74,042 |
| | 178,140 | 264,450 |



17. 遞延稅項

| | 集團 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 一月一日 | 5,888 | 4,653 |
| 轉撥(入)／自損益賬(附註4) | (3,384) | 1,235 |
| 十二月三十一日 | <u>2,504</u> | <u>5,888</u> |

準備及潛在遞延稅項資產／(負債)：

| | 一九九七年 | | | |
|---------|-----------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 全面潛在 資產／ (負債) 港幣千元 | 已撥準備 港幣千元 | 全面潛在 資產／ (負債) | 已撥準備 港幣千元 |
| 加速折舊免稅額 | (2,504) | (2,504) | (5,888) | (5,888) |
| 稅務虧損 | 2,798 | — | 28 | — |
| | <u>294</u> | <u>(2,504)</u> | <u>(5,860)</u> | <u>(5,888)</u> |

由於未能肯定遞延稅項資產於可見將來實現，故並無在賬目中確認稅務虧損之稅務影響。

由於重估虧絀或盈餘之變現不會引致稅務負債，故此重估投資物業及其他物業就遞延稅項而言並不構成時差。

18. 綜合現金流量報表附註

(a) 經營盈利與經營業務之現金流入淨額對賬表

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 經營盈利 | 19,938 | 285,629 |
| 固定資產折舊費用 | 44,209 | 52,672 |
| 出售投資物業及其他物業之虧損 | 15,385 | — |
| 因分行結業而出售固定資產之虧損 | 15,127 | — |
| 出售其他固定資產之虧損 | 607 | 3,658 |
| 投資物業之重估虧絀 | 25,367 | 15,550 |
| 出售證券投資之虧損 | 3,031 | — |
| 應收賬款及其他應收款 (增加) / 減少 | (5,595) | 128,414 |
| 已抵押銀行存款減少 | 775 | 1,165 |
| 應付賬款及其他應付款減少 (見以下附註) | (61,376) | (70,652) |
| 利息收入 | (14,400) | (18,772) |
| 利息支出 | 21,336 | 16,053 |
| 證券投資之股息 | (109) | (711) |
| 經營業務之現金流入淨額 | 64,295 | 413,006 |

附註：應付賬款及其他應付款之減少乃經扣除下列兩項列賬：截至一九九七年十二月三十一日止年度因分行結業而出售固定資產之虧損準備港幣26,782,000元，以及一位少數股東結欠之款項港幣2,360,000元（於年內轉讓予本集團）（附註21）。

(b) 年內融資變動分析

| | (包括股份 溢價) 港幣千元 | 港幣千元 | 少數 股東權益 港幣千元 |
|--------------|----------------------|----------|--------------------|
| | 129,021 | 237,979 | 5,863 |
| 少數股東應佔虧損 | — | — | (206) |
| 購買本公司股份 | (4,415) | — | — |
| 償還銀行貸款 | — | (69,276) | — |
| 收購一附屬公司之額外權益 | — | — | 2,967 |
| 付予附屬公司少數股東股息 | — | — | (320) |
| 一九九八年十二月三十一日 | 124,606 | 168,703 | 8,304 |



19. 承擔

(a) 收購物業之資本承擔

| | 集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 一九九七年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
| 已簽約但未撥備 | — | 20,700 |

(b) 經營租賃承擔

於一九九八年十二月三十一日，本集團就寫字樓及商舖於下列期間到期之經營租賃而須於未來十二個月支付之承擔：

| | 一九九八年 港幣千元 | 一九九七年 港幣千元 |
|---------|---------------|----------------|
| 第一年內 | 42,453 | 35,012 |
| 第二至第五年內 | 48,842 | 157,067 |
| | <u>91,295</u> | <u>192,079</u> |

20. 資產抵押

於一九九八年十二月三十一日，本集團為數港幣168,703,000元（一九九七年：港幣237,979,000

業作為抵押，賬面淨值總額達港幣320,640,000元（一九九七年：港幣436,459,000港元）（附註9）。

775,000元）銀行存款抵押予多家銀行，作為若干物業租賃之銀行擔保。

21. 關連交易

一九九八年七月二十日，本公司之全資附屬公司美聯物業(策略)有限公司(「美聯策略」)與駿朗投資有限公司(「駿朗」)訂立協議。據此，美聯策略以代價港幣1元向駿朗購入本公司擁有80%股權之附屬公司美聯(中國)地產發展有限公司(「美聯中國」)之普通股1,000,000股(「該等股份」)，該等股份佔美聯中國繳足股本總額之20%。駿朗、美聯策略及美聯中國亦於同日訂立貸款轉讓，藉此將美聯中國結欠駿朗之債務港幣2,360,000元轉讓予美聯策略，代價為港幣757,143元。

駿朗由林定基先生(「林先生」)及葉國堅先生(「葉先生」)分別擁有65%及35%股權。

國之職務。駿朗擁有美聯中國已發行股本之20%實益權益，故為美聯中國之主要股東。

22. 尚未了結之訴訟

一九九八年十月，高等法院向本集團一附屬公司發出清盤令。該附屬公司就先前訂立之租賃協議之若干責任涉及法律糾紛。破產管理署署長獲委任為臨時清盤人。經徵詢法律意見後，董事認為賬目內已就任何潛在負債提撥充足準備，且上述之結果將不會對本集團構成重大負面影響。

除上述者外，本集團亦涉及若干物業經紀服務訴訟。董事認為此等訴訟乃本集團於正

! " # \$

23. 賬目通過



| 名稱 | 註冊成立／ 地點 | 主要業務及 營業地點 | 已發行 股本詳情 | 所持權益 % |
|-----------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 附屬公司 | | | | |
| — 由本公司直接持有 | | | | |
| Astra Profits Limited | 英屬處女 | 香港投資控股 | 4股 每股1 | 100 |
| — 由本公司間接持有 | | | | |
| 嘉聯管理有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯(中國)地產發展 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 及於中華人民 共和國 投資控股 | 普通股 5,000,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯國際物業代理 有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股100,000股 每股港幣1 | 100 |
| 美聯海外物業代理 有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股500,000股 1元 | 100 |
| 美聯(中國)有限公司 | | 於中華人民 共和國 投資控股 | 普通股500,000股 1元 | 100 |
| 美聯地產顧問有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股100,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業管理有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯(海外)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |

美聯物業(集團)有限公司

集團結構

| 名稱 | 註冊成立／ 地點 | 主要業務及 營業地點 | 已發行 股本詳情 | 所持權益 % |
|----------------------|-------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| — 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| 美聯物業代理(香港仔) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 500,000股 每股港幣1 | 80 |
| 美聯物業代理(商業) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000 每股港幣1元 | 100 |
| (附註(a)) | 中華人民 | 中華人民 共和國 物業代理 | 1,000,000美元 | 100 |
| 美聯物業(愉景灣) 有限公司 | | 香港物業代理 | 普通股400,000股 1元 | 100 |
| 美聯物業(錦繡) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業代理(工業) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業代理有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股1,000股 每股港幣100元 | 100 |
| 美聯物業代理(九龍 住宅)有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股800,000股 每股港幣1元 | 90 |
| 美聯物業代理(康怡) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業代理(鯉景灣) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |



| 名稱 | 註冊成立／ 地點 | 主要業務及 營業地點 | 已發行 股本詳情 | % |
|----------------------|-------------|---------------|---|-----|
| — 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| 美聯物業代理 (北角) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯物業代理 (沙田) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯物業 (策略) 有限公司 | 香港 | 香港投資控股 | 普通股 10,000 股 每股港幣 1 元 無投票權 遞延股份 2,000,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯物業代理 (TKS) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯物業代理 (荃灣) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯中央代理 有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股 2 每股港幣 1 元 | 100 |
| 美聯物業代理 (黃埔) 有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |

美聯物業) 有限公司

集團結構

| 名稱 | 註冊成立／地點 | 主要業務及 | 已發行股本詳情 | 所持權益 % |
|--|---------|---------|--|--------|
| — 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| 美聯測計師有限公司 | 香港 | 香港物業估值師 | 普通股 500,000 股 每股港幣 1 | 100 |
| 意興隆有限公司 | 香港 | 香港物業投資 | 普通股 10,000 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 達高管理有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股 2 每股港幣 1 元 | 100 |
| 旺亨有限公司 | 香港 | 香港物業投資 | 普通股 2 股 每股港幣 1 | 100 |
| 敬成有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股 2 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 寶台有限公司 | 香港 | 香港物業投資 | 普通股 2 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| | 香港 | | 普通股 2 股 每股港幣 1 元 | 100 |
| 冠昌置業有限公司 | 香港 | 香港物業投資 | 2 股 每股港幣 1 | 100 |
| Midland Pacific Realty Limited (附註(a)) | 加拿大 | 商標許可 | Common 股 100 股 每股 1 加元 Common 股 20 股 每股零元 | 100 |
| Systems Gold Limited | 英屬處女群島 | 香港物業管理 | 1 股 每股 1 美元 | 100 |



| 名稱 | 註冊成立/ 地點 | 營業地點 | 已發行 股本詳情 | 所持權益 % |
|---------------------------------------|-------------|--------|-----------------|-----------|
| — 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| Frankwell Limited | 英屬處女 | 香港物業管理 | 1股 每股1 | 100 |
| Golden Forrest Limited | 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 1美元 | 100 |
| Global Strategy Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Wordstar Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1 | 100 |
| Goldbright Profits Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1 | 100 |
| 順城有限公司 (附註(b)) | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 君順有限公司 (b)) | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 溢卓有限公司 (附註(b)) | 香港 | | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 銳雄有限公司 (b)) | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 廣雄有限公司 (b)) | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 俊宜有限公司 (附註(b)) | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |

美聯物業(集團)

集團結構

| 名稱 | 地點 | 主要業務及營業地點 | 股本詳情 | 所持權益 % |
|----------------------|------------|---------------------|----------------|--------|
| (附註(b)) | 香港 | 香港物業管理 | 2股 1元 | 100 |
| (附註(b)) | 香港 | 香港推廣及 宣傳管理 | 2股 每股港幣1 | 100 |
| (附註(b)) | 香港 | 香港信貸及 收款管理 | 普通股2 每股港幣1元 | 100 |
| 威誠管理有限公司 | 香港 | 附註(c) | 普通股2股 每股港幣1 | 100 |
| Sky Essences Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Outright Limited | 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 共同控制實體 | | | | |
| — 由本公司間接持有 | | | | |
| 廣州美聯房地產 | 中華人民 | 中華人民 共和國 物業代理 | 港幣5,000,000元 | 70 |

- (a) 此等附屬公司並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (b) 此等公司為本年度成立之附屬公司。
- (c) 此附屬公司已訂立若干租賃協議，正由高等法院進行清盤（賬目附註22）。



| 地點 | 現有用途 | 租約年期 |
|---|------|------|
| 1. 香港 北角 寶馬山道45號 賽西湖商場 地下低層2 | 商業 | 長期 |
| 2. 英皇道257-273號 地下4號舖位 | 商業 | 長期 |
| 3. 香港 柴灣道111號 高威閣高威商場 地下低層87號 | 商業 | 長期 |
| 4. 香港 23號 富怡花園 50號舖位 | 商業 | 中期 |
| 5. 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部分 | 商業 | 中期 |
| *6. 香港 薄扶林道180號 薄扶林花園商場B座 地下 | 商業 | 短期 |
| 7. 九龍 荔枝角 美孚新邨第四期 百老匯街69-119號地下 97 A舖位B部分 | 商業 | 中期 |
| 8. 中華人民共和國 北京 東城區 建國門內大街18 恒基中心辦公樓 第一座1202至1204房間 | 商業 | 中期 |

* 董事擬於此物業租約年期屆滿時與特區政府商議續約。