

目 錄

美聯物業（集團）有限公司



| | |
|------------------|----|
| 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 | 10 |
| 董事會報告 | 11 |
| 核數師報告 | 20 |
| 綜合損益表 | 21 |
| 綜合資產負債表 | 22 |
| 資產負債表 | 23 |
| 綜合現金流量表 | 24 |
| 已確認損益報表 | 26 |
| 賬目附註 | 27 |
| 集團結構 | 49 |
| 投資物業詳情 | 56 |



董事

執行董事

黃建業先生 (主席兼董事總經理)
葉潔儀女士
張錦成先生

非執行董事

黃建華先生
*區樂耀先生
*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
中環
太子大廈22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2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
中環
太子大廈
2401室



茲通告本公司謹定於二零零零年四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：

普通決議案

1. 省覽截至一九九九年十二月三十一日止年度之經審核賬目與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事及釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金；

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案（不論是否附帶修訂）為普通決議案：

5. 「動議將本公司現時之董事最高名額固定為八名，及動議授權本公司董事填補董事會任何空缺及於是次會議結束時在現職董事之外委任上述限額內（或本公司股東不時訂定之其他限額內）之新董事。」
6. 「動議：
 - (a) 在下文(c)節之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間（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每股面值0.10港元之額外股份（每股各稱「股份」），並作出或授予或須行使該項權力之建議、協議及購股權（包括可認購本公司股份之認股權證）；
 - (b) 上文(a)節之批准將授權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（包括可認購股份之認股權證）；



(c) 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（不論是否依據購股權或以其他形式）之股本面值總額，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額20%，而上述批准亦受此限制，惟以下情況則作別論：因配售新股（定義見下文）或因本公司購股權計劃項下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分股息，或因行使本公司非上市認股權證所附認購權而發行之股份，而該等認股權證乃以平邊契據之方式根據二零零零年一月十一日簽訂之認股權證文據而設立，並賦有權利以現金認購最多共值55,000,000港元之新股份；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結束時；
- (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上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呈出售股份建議（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，購買股份；
- (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當日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結束時；
- (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；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案之日。」

8. 「動議待大會通告所載第6及第7項決議案獲通過後，將依據大會通告載列第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。」

特別決議案

9. 「動議刪除本公司公司細則現有第87(1)及87(2)節，代之以下列新章節，藉以修訂本公司公司細則：
87. 在不受公司細則任何其他條文規限下，所有董事在各股東週年大會上須予退任，惟在不受本文任何內容規限下，本公司董事會主席及／或董事總經理於在職期間毋須退任，退任董事有資格膺選連任。」

承董事會命
公司秘書
林鳳芳

香港，二零零零年三月二十日

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（地址在香港中環太子大廈2401室），方為有效。
3. 本公司將由二零零零年四月十三日星期四至二零零零年四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，須於二零零零年四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（地址在香港中環太子大廈2401室）辦理登記手續。



| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 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 | 一九九九年 港幣千元 |
| 營業額 | 482,630 | 1,303,962 | 1,769,349 | 906,919 | 727,232 |
| 股東應佔盈利 | 77,543 | 300,008 | 223,387 | 10,310 | 50,691 |
| 總資產 | 300,646 | 997,359 | 1,117,679 | 929,302 | 742,185 |
| 總負債 | 126,738 | 565,857 | 535,026 | 490,314 | 272,772 |
| 淨資產 | 173,908 | 431,502 | 582,653 | 438,988 | 469,413 |



黃建業先生
主席兼董事總經理

回顧

集團於一九九九年財政年度，錄得營業額港幣727,232,000元，較一九九八年下跌20%，而股東應佔盈利為港幣50,691,000元，則比同期大幅上升392%。

一九九九年香港地產物業市場仍未脫離金融風暴帶來的負面影響，土地註冊處錄得物業註冊98,466宗，較一九九八年下跌12%，而成交金額則為港幣2,566億元，下降25%。而集團表現較市場佳，期間共促成租售交易26,414宗，跌幅僅9%，成交跑贏大市。

集團面對逆境，盈利仍有可觀的增長，反映集團擁有卓越的領導及管理才能，成績在一九九九年全面反映出來。

集團於一九九九年積極削減分行租金成本，共有50間行因續新租約而獲減租或遷往鄰近較低租金的店鋪，幅度由8%至85%不等。同時，集團為配合大市成交轉穩，在策略性地點開設新分行，令年底分行數目增至146間。集團平均每月租金由98年之港幣13,222,000元下跌至港幣8,510,000元，減幅達36%。

一九九九年五月採取的新佣金制度，由以往按分行總佣金收入，轉為以分行員工平均佣金收入為基礎計算，加上淘汰低生產力的員工，集團分行數目較98年增加，但員工數目反而減少，使員工成本下降。而集團過往積極追討應收賬，令呆壞賬撥備減低。促使全年開支較98年減省港幣2億2千萬元。

地產代理發牌制於一九九九年一月正式推行，集團大部份員工成功考獲牌照，考試合格率平均高達接近八成，並有超過10名員工取得「優異生」美譽，相信在千禧年大部份員工均會正式取得牌照，為客戶提供更專業服務。



業務計劃及展望

集團乘勢發展網頁(www.midland.com.hk)，1)改善員工的生產力；2)增強分行營運效率；及3)減少經營成本開支，來增強集團之競爭力。

透過全資附屬公司擁有網頁，集團於千禧年將主力發展互聯網業務，使業務更多元化。現時網頁已不單為前線員工及顧客提供地產資訊，更發展成為一個以廣告、網上內容及電子商貿為基礎的商業大門。互聯網業務對業務多元化發展已有顯著的貢獻，令集團從傳統地產業務中轉型，及增加多一項盈利來源。當網頁能夠建立其客戶基礎及品牌，集團的客戶基礎將進一步加大。

在過去一年，集團已推出一連串嶄新網上服務，包括1)網上搵樓、2)iAuction（網上拍賣）、3)360°網上睇樓及4)i按揭。雖然以上大部分服務均於一九九九年才推出，但已錄得盈利，並預期於未來數年會有更可觀的增長。

集團未來將推出更多種類網上服務，包括電子地圖(Digital Map)、網上商場(Cyber Mall)及個人化網頁服務。「美聯會」會員及商戶數目增長快速，可保證集團得到穩定的網頁廣告收入，及將推出的網上商場(Cyber Mall)進行各類型網上交易，亦可帶來不俗的交易收入。

另外，集團目前正與數個有潛質的策略性投資者洽商，希望可引入新投資者為網頁的服務、內容和技術支援作出貢獻，藉此加快網頁發展的步伐，而集團亦正在考慮在適當時機將互聯網業務分拆上市。因此，屆時互聯網業務將與傳統地產代理業務分開，使兩項業務均能全面地發展。

隨著香港經濟日漸復甦，估計物業交易量也會穩步上揚，集團將趁機在策略性地點及租金合理的店鋪開設新分店，或透過收購來擴大市場佔有率。總括而言，一九九九是固本培元之年，展望千禧年樓市將更穩定，交投將增加，估計集團盈利將會有突破，業績會有可觀之增長。

總結

集團於過去兩年在經營環境欠佳下仍能創出美好成績，實有賴各員工上下一心和各股東的鼎力支持，本人謹此代表董事會作出衷心致謝。

承董事會命

主席

黃建業

香港，二零零零年三月二十日



流動資金及財務資源

於一九九九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣194,737,000元，銀行貸款及透支則為港幣145,673,000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24,403,000元。

股本架構

於一九九九年，本集團若干僱員行使購股權計劃下之購股權，因而發行每股面值港幣0.10元之新股1,444,000股。

年內，本集團若干僱員獲授5,700,000份購股權。根據購股權計劃之條款，2,944,000份購股權已於其後因僱員辭職而告失效。

本集團在公開市場購買4,442,000股普通股。其後，該批股份已全部註銷，而有關股票亦經已銷毀。

本公司於一九九九年十二月三十一日已發行之普通股總數為589,797,000股。

僱員及薪酬政策

截至一九九九年十二月三十一日為止，本集團共聘有1,723名全職僱員，其中1,455人為營業員，其餘268人則為辦公室後勤員工。

就薪酬制度而言，本集團於一九九九年五月份推行一項適用於營業部門主管之新佣金計劃。由以往按分行總佣金收入，轉為以每名代理平均佣金收入為基礎計算。此項新計劃不僅能更準確反映每間分行之生產能力，更有助分行經理計算人力資源調配，從而達到改善表現及減低薪金支出之目的。

本集團之僱員及代理薪酬制度與業內慣例大致相若，營業代理收取固定薪金另加佣金，非營業人員則收取固定薪金及酌定花紅。僱員及營業代理之薪酬競爭力仍高。其他僱員福利包括醫療及教育津貼，董事及僱員更可參加購股權計劃。

董事會同寅謹將截至一九九九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49頁至第55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 | 除稅前盈利 港幣千元 |
|------------|----------------|---------------|
| 主要業務： | | |
| 住宅物業代理服務 | 664,084 | 63,805 |
| 工商物業代理服務 | 59,350 | (596) |
| 物業項目推廣服務 | 3,798 | (5,321) |
| | <u>727,232</u> | <u>57,888</u> |
| 利息支出淨額 | | (777) |
| 應佔共同控制實體虧損 | | (445) |
| | | <u>56,666</u> |

由於香港以外市場之業務佔本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21頁之綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.015元，合共港幣8,840,000元，已於一九九九年十月二十一日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.015元，合共港幣8,847,000元。

儲備

本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

於一九九九年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發股息及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣125,540,000元。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣51,000元。

固定資產

固定資產變動詳情載於賬目附註10。

主要物業

用作投資之主要物業詳情載於第56頁。

股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於賬目附註14。

五年財務摘要

本集團上五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第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4,442,000股，每股價格介乎港幣0.66元至港幣0.94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

非執行董事

馮銳森先生
黃建華先生
* 區樂耀先生
* 鍾金榮先生
* 簡松年先生
* 黎慶超先生

按照本公司細則第八十七條規定，鍾金榮先生及黎慶超先生輪值告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

* 獨立非執行董事

馮銳森先生於二零零零年二月十六日辭任本公司非執行董事職位。

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，50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、人力資源管理、市場推廣、財務管理以及集團營業隊伍之管理等事宜。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擁有逾27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，40歲，為執行董事，負責集團之整體事務、管理及行政工作。彼亦負責訂出改善本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，36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13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。彼出任董事總經理之合約於一九九八年四月三十日屆滿，並於一九九八年五月轉為出任本公司之非執行董事（而非本公司之執行董事）。馮先生於二零零零年二月十六日辭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，55歲，為註冊投資顧問，在證券業擁有豐富經驗。彼為滙訊證券有限公司、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，並為一九九八年立法會選舉金融服務界別選舉委員會成員。區先生亦擔任多間在香港聯合交易所有限公司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）之前任副主席及香港聯合交易所有限公司（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公司之執行董事並再於一九九六年九月成為本公司之獨立非執行董事。

鍾金榮先生，53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，49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。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，並於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊勳章。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，53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，36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，36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，38歲，為助理董事（財務）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14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，39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10年。

盧紀維先生，39歲，為總財務總監，英國公認會計師公會之資深會員、香港會計師公會及加拿大註冊會計師協會會員，並為特許金融分析員。彼於一九九九年加入本集團前，曾在香港一間主要國際會計師行及三間上市企業集團任職。彼於企業融資及會計方面具有逾15年經驗。

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。

董事於股權或債券之權益

於一九九九年十二月三十一日，根據本公司依據證券（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，各董事及行政總裁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 | |
| 黃建業先生 | 12,500,000 (附註(a)) 10,572,000 | 162,500,000 (附註(c)) | 31.46% |
| 馮銳森先生 | 12,500,000 (附註(b)) | 42,410,000 (附註(d)) | 9.31% |
| 葉潔儀女士 | 310,000 | — | 0.05% |
| 張錦成先生 | 300,000 | — | 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。
- (d) 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。
- (e) 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。

本公司若干董事及行政總裁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。有關詳情載於賬目附註14。

除上文所述之購股權計劃外，各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及十八歲以下子女）並無獲授或行使任何可認購本公司股份或債務證券之權利。

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

於一九九九年十二月三十一日，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，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司上市股份百分之十或以上任何權益之通知。

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，本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一九九九年十二月三十一日之詳情載於第49頁至第55頁。

銀行貸款、透支及其他借款之分析

本集團於一九九九年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於賬目附註16。

除上述者外，本集團於一九九九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有關優先購買權之規定，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香港聯合交易所有限公司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檢討。董事會認為，此舉符合最佳應用守則之原意。

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。審核委員會之成員於一九九九年及二零零零年分別曾舉行兩次及一次會議，於一九九九年四月及二零零零年三月舉行之會議乃聯同核數師舉行，以審閱核數師報告、本集團之核數狀況、內部監控及本集團之末期賬目，然後向董事會建議作出批核。

公元二千年電腦問題

本集團已於一九九八年年報及一九九九年中期報告中確認公元二千年電腦問題的嚴重性，並簡述有關對策。

本集團所有主要電腦系統及電子設備已順利過渡二零零零年。

本集團於處理公元二千年電腦問題中共耗資港幣670,000元。本集團並無就公元二千年電腦問題再作出開支承諾。

核數師

本年度賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

董事會代表

主席

黃建業

香港，二零零零年三月二十日



羅兵咸永道會計師事務所

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21至第55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夠披露該等會計政策。

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 貴集團於一九九九年十二月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團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，二零零零年三月二十日

美聯物業（集團）有限公司

綜合損益表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 營業額 | 2 | 727,232 | 906,919 |
| 其他收益 | 2 | 15,885 | 20,426 |
| 其他收入 | | 2,821 | 2,364 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 經營成本 | | 745,938 | 929,709 |
| 重估投資物業產生之虧絀 | | (674,702) | (834,140) |
| 出售投資物業及其他物業之虧損 | | (1,052) | (25,367) |
| 分行結束費用撥備 | | — | (15,385) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 經營盈利 | 3 | 70,184 | 41,274 |
| 融資成本 | 4 | (13,073) | (21,336) |
| 應佔共同控制實體虧損 | | (445) | (704) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 除稅前盈利 | | 56,666 | 19,234 |
| 稅項 | 5 | (4,741) | (9,130) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 除稅後盈利 | | 51,925 | 10,104 |
| 少數股東權益 | | (1,234) | 206 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 股東應佔盈利 | 6 & 15 | 50,691 | 10,310 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 每股盈利 | 8 | 8.6仙 | 1.7仙 |
| | | <hr/> | <hr/> |



美聯物業（集團）有限公司

綜合資產負債表

一九九九年十二月三十一日結算

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|-------------------|----|----------------|----------------|
| 固定資產 | 10 | 371,462 | 390,365 |
| 共同控制實體投資 | 12 | 2,054 | 2,446 |
| 流動資產 | | | |
| 其他投資 | 13 | 10,216 | — |
| 應收賬款 | | 123,157 | 192,985 |
| 其他應收款 | | 40,559 | 61,286 |
| 銀行結餘及現金 | | 194,737 | 282,220 |
| | | <u>368,669</u> | <u>536,491</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | | 59,681 | 107,628 |
| 其他應付款 | | 41,293 | 38,226 |
| 長期銀行貸款之即期部分 — 有抵押 | 16 | 26,856 | 27,170 |
| 應付稅項 | | 6,237 | 6,993 |
| 應付予附屬公司少數股東之股息 | | — | 320 |
| 擬派特別現金紅利 | | — | 118,559 |
| 擬派末期股息 | | 8,847 | 29,640 |
| 銀行透支 | | 8,337 | 9,437 |
| | | <u>151,251</u> | <u>337,973</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>217,418</u> | <u>198,518</u> |
| | | <u>590,934</u> | <u>591,329</u> |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 14 | 58,980 | 59,280 |
| 儲備 | 15 | 410,433 | 379,708 |
| 股東權益 | | 469,413 | 438,988 |
| 少數股東權益 | | 9,538 | 8,304 |
| 長期銀行貸款—有抵押 | 16 | 110,480 | 141,533 |
| 遞延稅項 | 17 | 1,503 | 2,504 |
| 董事 | | | |
| 黃建業 | | | |
| 董事 | | | |
| 葉潔儀 | | | |
| | | <u>590,934</u> | <u>591,329</u> |

美聯物業（集團）有限公司

資產負債表

一九九九年十二月三十一日結算

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| 附屬公司投資 | 11 | 108,501 | 108,501 |
| 流動資產 | | | |
| 其他投資 | 13 | 10,216 | — |
| 附屬公司之欠款 | | 581,021 | 424,137 |
| 其他應收款 | | 7 | 7 |
| 應收—附屬公司之股息 | | — | 149,680 |
| 銀行結餘及現金 | | 1,567 | 1,566 |
| | | <u>592,811</u> | <u>575,390</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付—附屬公司之款項 | | 372,241 | 177,021 |
| 其他應付款 | | 706 | 507 |
| 長期銀行貸款之即期部分 — 有抵押 | 16 | 17,650 | 18,933 |
| 擬派特別現金紅利 | | — | 118,559 |
| 擬派末期股息 | | 8,847 | 29,640 |
| 銀行透支 | | — | 157 |
| | | <u>399,444</u> | <u>344,817</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>193,367</u> | <u>230,573</u> |
| | | <u>301,868</u> | <u>339,074</u> |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 14 | 58,980 | 59,280 |
| 儲備 | 15 | 189,999 | 205,299 |
| 股東資金 | | 248,979 | 264,579 |
| 長期銀行貸款—有抵押 | 16 | 52,889 | 74,495 |
| 董事 黃建業 | 董事 葉潔儀 | | |
| | | <u>301,868</u> | <u>339,074</u> |



美聯物業（集團）有限公司

綜合現金流量表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------|-------|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流入淨額 | 18(a) | 138,918 | 64,295 |
| 投資回報及融資成本 | | | |
| 收取利息 | | 12,296 | 14,400 |
| 支付利息 | | (13,073) | (21,336) |
| 收取證券投資股息 | | — | 109 |
| 派發股息 | | (157,200) | (5,980) |
| 派發予少數股東之股息 | | (320) | (700) |
| 投資回報及融資成本之現金流出淨額 | | (158,297) | (13,507) |
| 稅項 | | | |
| 支付香港利得稅 | | (12,254) | (21,294) |
| 一九九七／一九九八課稅年度之10%退稅 | | 5,756 | — |
| 支付稅項總額 | | (6,498) | (21,294) |
| 投資業務 | | | |
| 購置固定資產 | | (16,737) | (14,950) |
| 出售固定資產所得款項 | | 217 | 61,215 |
| 其他投資 | | (10,148) | — |
| 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 | | (53) | (589) |
| 出售證券投資所得款項 | | — | 8,037 |
| 投資業務之現金（流出）／流入淨額 | | (26,721) | 52,956 |
| 融資前之現金（流出）／流入淨額 | | (52,598) | 82,450 |

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------|-------|-----------------|-----------------|
| 融資 | 18(b) | | |
| 行使購股權 | | 1,525 | - |
| 購買本公司股份 | | (3,939) | (4,415) |
| 償還銀行貸款 | | (31,367) | (69,276) |
| 融資之現金流出淨額 | | <u>(33,781)</u> | <u>(73,691)</u> |
| 現金及現金等價物之(減少)/增加 | | (86,379) | 8,759 |
| 一月一日之現金及現金等價物 | | 272,783 | 275,089 |
| 其他投資之增加/(減少) - 上市股份 | | 131 | (11,068) |
| 外幣匯率變動之影響 | | (4) | 3 |
| 十二月三十一日之現金及現金等價物 | | <u>186,531</u> | <u>272,783</u> |
| 現金及現金等價物結餘分析: | | | |
| 銀行結餘及現金 | | 194,737 | 282,220 |
| 銀行透支 | | (8,337) | (9,437) |
| 其他投資 - 上市股份 | | 131 | - |
| | | <u>186,531</u> | <u>272,783</u> |



美聯物業（集團）有限公司

已 確 認 損 益 報 表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|--------------------------|----|---------------|---------------|
| 附屬公司及一間共同控制實體 產生之滙兌差額 | 15 | (4) | 3 |
| 並無於損益賬確認之（虧損）／收益淨額 | | (4) | 3 |
| 本年度盈利 | | 50,691 | 10,310 |
| 已確認收益總額 | | 50,687 | 10,313 |
| 直接從儲備抵銷之商譽 | | — | (1,364) |
| | | <u>50,687</u> | <u>8,949</u> |

1. 主要會計政策

由於採納了會計實務準則（「會計實務準則」）第1號及2號，若干比較數字已重新編列，以符合本年度之呈報方式。

(a) 編製基準

賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及遵照香港會計師公會頒佈之會計準則編製。賬目乃根據歷史成本慣例而編製，並經投資物業及若干其他物業及其他投資重估作出修訂。

(b) 綜合賬目

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（如適用）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。

1. 主要會計政策(續)

(c) 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。

(d) 合併賬目所產生之儲備及商譽

合併賬目所產生之儲備由下列組成：

- (i) 合併時股份交換所產生之資本儲備，即所收購附屬公司之股份面值與本公司發行股份作為代價之面值之差額。
- (ii) 因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所產生之資本儲備，有關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收購附屬公司淨資產之公平價值之差額。商譽於收購當年在儲備中撇銷。

(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。

1. 主要會計政策 (續)**(e) 投資物業 (續)**

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。

(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，並於一九九五年三月三十一日以成本值／估值減累積折舊列賬。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。

由一九九五年四月一日起，集團之其他物業並無作進一步重估。集團採用會計實務準則第17號72節之規定，可豁免對此等資產作定期重估。

轉撥自投資物業之其他物業成本被視作該物業於其原本所屬類別項下列賬之賬面值。該物業任何先前之重估儲備均於轉撥時凍結，直至該物業報廢或出售為止。於該物業報廢或出售時，凍結之重估儲備直接轉撥往保留盈餘。

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。



1. 主要會計政策（續）

(f) 其他物業及固定資產（續）

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）之收益或虧損是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。

(g) 其他投資

其他投資乃按公平價值列賬之債券及上市股份。於結算日，其他投資之公平價值變動產生之未變現收益或虧損淨額於損益賬內入賬。出售其他投資之盈利或虧損，指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於產生時於損益賬入賬。

於過往年度，其他投資乃按成本值及公平價值兩者中之較低者列賬。因應遵照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號，有關之會計政策已作出修改，現已追溯採用新會計政策。會計政策之變動對比較數字及本年度之盈利及保留盈餘並無影響。

(h) 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。

(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，均按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兌盈虧均計入損益賬。

**1. 主要會計政策 (續)****(j) 外幣換算 (續)**

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

(k) 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。

(l) 經營租賃

資產擁有權涉及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。

(m) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益賬支銷。

2. 收益及營業額

本集團主要從事物業代理服務。於年內入賬之收益如下：

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 營業額 | | |
| 物業代理收入 | 727,232 | 906,919 |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 11,834 | 14,400 |
| 債券利息收入 | 462 | — |
| 投資物業之總租金收入 | 3,589 | 5,917 |
| 其他投資之股息收入 | — | 109 |
| | 15,885 | 20,426 |
| 總收入 | 743,117 | 927,345 |

3. 經營盈利

經營盈利已（計入）及扣除下列各項：

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 員工成本 | 380,105 | 425,691 |
| 固定資產之折舊 | 32,174 | 44,209 |
| 出售其他固定資產之虧損 | 2,197 | 607 |
| 土地及樓宇之經營租賃 | 102,117 | 158,660 |
| 投資物業之開支 | 208 | 97 |
| 呆壞賬準備 | 20,937 | 45,633 |
| 其他投資之已變現及未變現（收益）／虧損淨額 | (68) | 3,031 |
| 核數師酬金 | | |
| 本年度費用 | 1,016 | 1,065 |
| 往年度準備不足 | 211 | 217 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

4. 融資成本

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|------------|-------------------|-------------------|
| 銀行貸款利息 | | |
| 須於五年內全部償還 | 7,002 | 8,098 |
| 毋須於五年內全部償還 | 6,071 | 13,238 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>13,073</u> | <u>21,336</u> |

5. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率16%（一九九八年：16%）提撥準備。

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. 稅項(續)

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 香港利得稅 | 11,498 | 14,500 |
| 往年度準備剩餘 | — | (1,986) |
| 一九九七／一九九八課稅年度之10%退稅 | (5,756) | — |
| 遞延稅項(附註17) | (1,001) | (3,384) |
| | <u>4,741</u> | <u>9,130</u> |

6. 股東應佔盈利

計入本公司賬目之股東應佔盈利為港幣4,662,000元(一九九八年:港幣149,455,000元)。

7. 股息

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|--|---------------|----------------|
| 上年度末期股息之調整 | 161 | — |
| 中期股息每普通股港幣0.015元 (一九九八年:港幣零元) | 8,840 | — |
| 一九九八年之特別現金紅利每普通股港幣0.20元 擬於二零零零年四月二十七日派發末期股息 | — | 118,559 |
| 每普通股港幣0.015元(一九九八年:港幣0.05元) | 8,847 | 29,640 |
| | <u>17,848</u> | <u>148,199</u> |

8. 每股盈利

每股盈利是按年內本集團股東應佔盈利港幣50,691,000元(一九九八年:港幣10,310,000元)與年內已發行普通股之加權平均數591,916,000股(一九九八年:594,021,000股)計算。

倘潛在攤薄普通股於一九九九年獲悉數行使,則截至一九九九年十二月三十一日止年度之每股全面攤薄盈利將不會與第21頁綜合損益表所披露之每股盈利出現重大差別。

本公司於一九九八年尚未行使之購股權並無對截至一九九八年十二月三十一日止年度之每股盈利造成攤薄影響。

9. 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：

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 袍金 | 280 | 113 |
| 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 10,868 | 11,578 |
| 酌情發放之花紅 | 3,000 | 600 |
| | <u>14,148</u> | <u>12,291</u> |

董事袍金包括向獨立非執行董事支付之款項港幣240,000元（一九九八年：港幣80,000元）。

若干董事及高級管理人員根據本公司之購股權計劃獲授可購入本公司普通股之購股權。有關之詳情載於附註14。

支付予董事之酬金組別如下：

| 酬金組別 港幣元 | 董事人數 | |
|-----------------------|----------|----------|
| | 一九九九年 | 一九九八年 |
| 0 – 1,000,000 | 6 | 5 |
| 1,500,001 – 2,000,000 | 1 | 2 |
| 2,000,001 – 2,500,000 | – | 1 |
| 2,500,001 – 3,000,000 | 1 | – |
| 6,000,001 – 6,500,000 | – | 1 |
| 9,000,001 – 9,500,000 | 1 | – |
| | <u>9</u> | <u>9</u> |

並無董事放棄截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止年度之酬金。

**9. 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三名董事（一九九八年：四名），其酬金已載於上文分析，其餘兩名（一九九八年：一名）最高薪人士之酬金分析如下：

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | <u>2,673</u> | <u>1,115</u> |

酬金之組別如下：

| 酬金組別 港幣元 | 人數 | |
|-----------------------|----------|----------|
| | 一九九九年 | 一九九八年 |
| 1,000,001 – 1,500,000 | <u>2</u> | <u>1</u> |

10. 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 | 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 | | | | | | | | |
| 一九九九年一月一日 | | | | | | | | |
| 成本值 | - | - | 265,406 | 50,037 | 13,270 | 71,726 | 2,646 | 403,085 |
| 一九九五年專業估值 | - | - | 44,200 | - | - | - | - | 44,200 |
| 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 |
| 添置(成本值) | - | - | 420 | 9,160 | 82 | 5,764 | 1,311 | 16,737 |
| 重估虧絀 | (601) | (451) | - | - | - | - | - | (1,052) |
| 轉撥自投資物業 | (6,000) | - | 6,000 | - | - | - | - | - |
| 轉撥自其他物業 | 5,200 | - | (5,385) | - | - | - | - | (185) |
| 出售 | - | - | - | (8,762) | (145) | (497) | (297) | (9,701) |
| 一九九九年十二月三十一日 | 33,149 | 7,500 | 310,641* | 50,435 | 13,207 | 76,993 | 3,660 | 495,585 |
| 累積折舊 | | | | | | | | |
| 一九九九年一月一日 | - | - | 10,806 | 39,869 | 8,238 | 37,862 | 2,646 | 99,421 |
| 本年度折舊 | - | - | 5,096 | 9,075 | 1,976 | 15,771 | 256 | 32,174 |
| 重列 | - | - | (185) | - | - | - | - | (185) |
| 出售 | - | - | - | (7,011) | (29) | (127) | (120) | (7,287) |
| 一九九九年十二月三十一日 | - | - | 15,717 | 41,933 | 10,185 | 53,506 | 2,782 | 124,123 |
| 賬面淨值 | | | | | | | | |
| 一九九九年十二月三十一日 | 33,149 | 7,500 | 294,924 | 8,502 | 3,022 | 23,487 | 878 | 371,462 |
| 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 |
| 於一九九九年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下： | | | | | | | | |
| 成本值 | - | - | 266,441 | 50,435 | 13,207 | 76,993 | 3,660 | 410,736 |
| 一九九五年專業估值 | - | - | 44,200 | - | - | - | - | 44,200 |
| 一九九九年專業估值 | 33,149 | 7,500 | - | - | - | - | - | 40,649 |
| | 33,149 | 7,500 | 310,641* | 50,435 | 13,207 | 76,993 | 3,660 | 495,585 |

10. 固定資產(續)

- * 於一九九九年十二月三十一日香港其他物業之賬面成本為港幣310,641,000元(一九九八年:港幣309,606,000元),包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣31,800,000元(一九九八年:港幣25,800,000元)。

本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 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 在香港持有: | | |
| 逾五十年以上租約 | 199,263 | 202,704 |
| 十至五十年租約 | 128,810 | 130,646 |
| 在海外持有: | | |
| 十至五十年租約 | 7,500 | 7,951 |
| | 335,573 | 341,301 |

投資物業於一九九九年十二月三十一日按其公開市值基準由本集團委聘之香港測量師協會會員陳東岳先生重估。因重估而產生之虧絀港幣1,052,000元(一九九八年: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293,620,000元(一九九八年:港幣300,277,000元)。

於一九九九年十二月三十一日,用作本集團長期貸款抵押品之投資物業及其他物業之賬面淨值為港幣315,625,000元(一九九八年:港幣320,640,000元)(附註20)。

11. 附屬公司投資

| | 公司 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 非上市股份,按成本值 | 108,501 | 108,501 |

附屬公司之詳情載於第49頁至第55頁。



12. 共同控制實體投資

| | 集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 應佔資產淨值 | 554 | 999 |
| — 共同控制實體之欠款 | 1,500 | 1,447 |
| | <u>2,054</u> | <u>2,446</u> |

共同控制實體之詳情載於第55頁。

13. 其他投資－集團及公司

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 公司債券 | 10,085 | - |
| 於香港上市之股份 | 131 | - |
| | <u>10,216</u> | <u>-</u> |
| 按市值 | | |

14. 股本**(a) 股本**

| | 公司 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 法定股本： | | |
| 普通股每股面值港幣0.10元 | 100,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 普通股每股面值港幣0.10元 | 58,980 | 59,280 |

(b) 購買股份

在一九九九年內，本公司透過聯交所共購買4,442,000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 港幣元 | 已繳最低價 港幣元 | |
| 一九九九年八月 | 4,120,000 | 0.94 | 0.86 | 3,714 |
| 一九九九年十月 | 322,000 | 0.71 | 0.66 | 225 |
| | <u>4,442,000</u> | | | <u>3,939</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）。

14. 股本(續)

(c) 購股權

董事持有之尚未行使購股權之詳情如下：

| 姓名 | 授出日期 | 行使價 港幣元 | 於一九九九年 十二月三十一日 尚未行使 之數額 | 行使期 |
|-----------------|----------------|------------|----------------------------------|---------------------------|
| 董事 | | | | |
| 黃建業先生 | 一九九七年 五月十三日 | 2.91 | 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* | 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 | 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 | 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 | 一九九六年 十月十八日 | 1.44 | 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 | 一九九八年十月十八日至 二零零一年十月十八日 |
| 董事之購股權總額 | | | <u>5,675,000</u> | |

* 於一九九九年十二月三十一日後，馮銳森先生辭任本公司，其購股權亦因而失效。

本公司董事於年內概無根據購股權計劃之條款獲授或行使任何購股權，亦無任何購股權告失效。

14. 股本(續)

(c) 購股權(續)

除上述者外，於年內根據本公司購股權計劃之條款授予本集團其他僱員或由彼等行使或告失效之購股權詳情如下：

| 授出購股權日期 | 行使價 港幣元 | 於一九九九年 | 於年內授出 之購股權 | 於年內行使 之購股權 | 於年內失效 之購股權 | 於一九九九年 | 行使期 |
|-----------------|------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | 一月一日 尚未行使 之數額 | | | | 十二月三十一日 尚未行使 之數額 | |
| 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 |
| 一九九八年 三月一日 | 1.30 | 2,218,000 | - | 644,000 | 193,000# | 1,381,000 | 一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日 |
| | 1.30 | 2,218,000 | - | - | 251,000# | 1,967,000 | 二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日 |
| 一九九九年 三月一日 | 0.68 | - | 1,250,000 | - | 1,250,000# | - | 二零零零年三月一日至 二零零二年三月一日 |
| | 0.68 | - | 1,250,000 | - | 1,250,000# | - | 二零零一年三月一日至 二零零四年三月一日 |
| 一九九九年 六月二十一日 | 0.86 | - | 1,600,000 | 800,000 | - | 800,000 | 一九九九年八月二十一日至 二零零二年八月二十一日 |
| | 0.86 | - | 1,600,000 | - | - | 1,600,000 | 二零零零年六月二十一日至 二零零三年六月二十一日 |
| 其他僱員之購 股權總數 | | <u>5,436,000</u> | <u>5,700,000</u> | <u>1,444,000</u> | <u>2,944,000</u> | <u>6,748,000</u> | |

截至一九九九年十二月三十一日止年度內，若干僱員辭任本集團，彼等合共可認購2,944,000股股份之購股權亦因而失效。

(d) 配售認股權證

於二零零零年一月十一日，本公司以私人配售方式，按發行價每份認股權證港幣0.228元配發及發行110,000,000份非上市認股權證予專業投資者。非上市認股權證之持有人有權以不超過港幣55,000,000元之現金按初步認購價每股港幣0.50元認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份。認股權證之所得款項總額（扣除發行開支）約為港幣23,000,000元。按照計劃，該筆款項將用作提升銷售業務之電腦系統，以便日後與本集團之互聯網網站連繫。

於二零零零年一月十九日及二零零零年三月一日，2,992,000股股份及400,000股股份已因非上市認股權證獲行使而分別予以配發及發行。

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 港幣千元 | 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 |
| 購買本身之股份 | (3,893) | — | — | — | — | — | (3,893) |
| 轉撥自保留盈餘 | — | 522 | — | — | — | (522) | — |
| 撇銷商譽 | — | — | (1,364) | — | — | — | (1,364) |
| 滙兌差額 | — | — | — | — | 3 | — | 3 |
| 本年度保留盈餘 | — | — | — | — | — | 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 | <u>65,326</u> | <u>802</u> | <u>13,005</u> | <u>220</u> | <u>(524)</u> | <u>300,879</u> | <u>379,708</u> |
| 本公司及附屬公司 共同控制實體 | 65,326 | 802 | 13,005 | 220 | 259 | 302,597 | 382,209 |
| | — | — | — | — | (783) | (1,718) | (2,501) |
| 一九九八年十二月三十一日 | <u>65,326</u> | <u>802</u> | <u>13,005</u> | <u>220</u> | <u>(524)</u> | <u>300,879</u> | <u>379,708</u> |
| 一九九九年一月一日 | 65,326 | 802 | 13,005 | 220 | (524) | 300,879 | 379,708 |
| 購買本身之股份 | (3,495) | — | — | — | — | — | (3,495) |
| 轉撥自保留盈餘 | — | 445 | — | — | — | (445) | — |
| 行使購股權 | 1,381 | — | — | — | — | — | 1,381 |
| 滙兌差額 | — | — | — | — | (4) | — | (4) |
| 本年度保留盈利 | — | — | — | — | — | 50,691 | 50,691 |
| 股息 | — | — | — | — | — | (17,848) | (17,848) |
| 一九九九年十二月三十一日 | <u>63,212</u> | <u>1,247</u> | <u>13,005</u> | <u>220</u> | <u>(528)</u> | <u>333,277</u> | <u>410,433</u> |
| 本公司及附屬公司 共同控制實體 | 63,212 | 1,247 | 13,005 | 220 | 255 | 335,440 | 413,379 |
| | — | — | — | — | (783) | (2,163) | (2,946) |
| 一九九九年十二月三十一日 | <u>63,212</u> | <u>1,247</u> | <u>13,005</u> | <u>220</u> | <u>(528)</u> | <u>333,277</u> | <u>410,433</u> |

本年度盈利港幣50,691,000元（一九九八年：港幣10,310,000元）包括共同控制實體之應佔虧損港幣445,000元（一九九八年：虧損港幣704,000元）。

15. 儲備(續)

| | 公司 | | | | |
|------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| | 股份溢價 港幣千元 | 股本贖回 港幣千元 | 實繳盈餘 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) | — |
| 本年度保留盈利 | — | — | — | 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 | <u>65,326</u> | <u>802</u> | <u>108,001</u> | <u>31,170</u> | <u>205,299</u> |
| 一九九九年一月一日 | 65,326 | 802 | 108,001 | 31,170 | 205,299 |
| 購買股份 | (3,495) | — | — | — | (3,495) |
| 轉撥自保留盈餘 | — | 445 | — | (445) | — |
| 行使購股權 | 1,381 | — | — | — | 1,381 |
| 本年度保留盈利 | — | — | — | 4,662 | 4,662 |
| 股息 | — | — | — | (17,848) | (17,848) |
| 一九九九年 十二月三十一日 | <u>63,212</u> | <u>1,247</u> | <u>108,001</u> | <u>17,539</u> | <u>189,999</u> |

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。就本集團而言，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。

本公司於一九九九年十二月三十一日之可供分派儲備(扣除已派及擬派之股息後)為港幣125,540,000元(一九九八年:港幣139,171,000元)。

16. 長期銀行貸款－有抵押

| | 集團 | | 公司 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 銀行貸款－有抵押（附註20） | | | | |
| 須於五年內全部償還 | 72,017 | 37,787 | 70,539 | 34,905 |
| 毋須於五年內全部償還 | 65,319 | 130,916 | — | 58,523 |
| | 137,336 | 168,703 | 70,539 | 93,428 |
| 長期銀行貸款之即期部份 | (26,856) | (27,170) | (17,650) | (18,933) |
| | 110,480 | 141,533 | 52,889 | 74,495 |

於一九九九年十二月三十一日，集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 一年內 | 35,193 | 36,607 | 17,650 | 19,090 |
| 第二年 | 25,869 | 27,668 | 17,427 | 18,550 |
| 第三年至第五年 | 65,693 | 77,486 | 35,462 | 50,127 |
| 五年後 | 18,918 | 36,379 | — | 5,818 |
| | 145,673 | 178,140 | 70,539 | 93,585 |

17. 遞延稅項

| | 集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 一月一日 | 2,504 | 5,888 |
| 轉撥入損益表（附註5） | (1,001) | (3,384) |
| 十二月三十一日 | 1,503 | 2,504 |

17. 遞延稅項(續)

準備及潛在遞延稅項資產／(負債)之分析：

| | 一九九九年 | | 一九九八年 | |
|---------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | 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) 港幣千元 | 已撥準備 港幣千元 |
| 加速折舊免稅額 | (1,503) | (1,503) | (2,504) | (2,504) |
| 稅務虧損 | 9,442 | — | 2,798 | — |
| | <u>7,939</u> | <u>(1,503)</u> | <u>294</u> | <u>(2,504)</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

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 經營盈利 | 70,184 | 41,274 |
| 固定資產之折舊 | 32,174 | 44,209 |
| 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 | 2,197 | 607 |
| 投資物業之重估虧絀 | 1,052 | 25,367 |
| 其他投資之已變現及未變現(收益) ／虧損淨額 | (68) | 3,031 |
| 應收賬款及其他應收款之 減少／(增加) | 90,555 | (5,595) |
| 已抵押銀行存款減少 | — | 775 |
| 應付賬款及其他應付款之減少 | (44,880) | (61,376) |
| 利息收入 | (12,296) | (14,400) |
| 其他投資之股息 | — | (109) |
| 經營業務之現金流入淨額 | <u>138,918</u> | <u>64,295</u> |

18. 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 年內融資變動分析

| | 股本及 股份溢價 | | 銀行貸款 | | 少數股東權益 | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
| 一月一日 | 124,606 | 129,021 | 168,703 | 237,979 | 8,304 | 5,863 |
| 少數股東應佔盈利/(虧損) | - | - | - | - | 1,234 | (206) |
| 購買本身之股份 | (3,939) | (4,415) | - | - | - | - |
| 償還銀行貸款 | - | - | (31,367) | (69,276) | - | - |
| 行使購股權 | 1,525 | - | - | - | - | - |
| 收購一間附屬公司額外權益 | - | - | - | - | - | 2,967 |
| 付予附屬公司少數股東股息 | - | - | - | - | - | (320) |
| 十二月三十一日 | 122,192 | 124,606 | 137,336 | 168,703 | 9,538 | 8,304 |

19. 承擔

經營租賃承擔

於一九九九年十二月三十一日，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：-

| | 一九九九年 港幣千元 | 一九九八年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 第一年內 | 20,391 | 42,453 |
| 第二至第五年內 | 48,431 | 48,842 |
| | 68,822 | 91,295 |

20. 資產抵押

於一九九九年十二月三十一日，本集團為數港幣137,336,000元(一九九八年：港幣168,703,000元)之銀行貸款乃以本集團持有位於香港之全部投資物業與若干其他物業作為抵押，賬面淨值總額達港幣315,625,000元(一九九八年：港幣320,640,000元)。



21. 尚未了結之訴訟

本集團涉及若干物業經紀服務訴訟，以及一家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。經徵詢法律意見後，董事認為賬目內已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

22. 或然負債 - 公司

於截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保作為若干全資附屬公司獲批之一般銀行信貸之部分抵押。此外，本公司就其全資附屬公司就若干樓宇支付經營租賃租金作出擔保。

23. 賬目通過

本年度賬目已於二零零零年三月二十日由董事會通過。

| 名稱 | 註冊成立／ 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 群島 | 香港投資控股 | 普通股4股 每股1美元 | 100 |
| - 由本公司間接持有 | | | | |
| Atomic Resources Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港投資控股 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Automatic Win Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 冠昌置業有限公司 | 香港 | 香港物業投資 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 君順有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 興滿有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 暉穎有限公司 (附註(b)) | 香港 | 於香港持有 互聯網網站 | 普通股2股 每股1港元 | 100 |
| 銳雄有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| Express Sign Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Frankwell Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 溢卓有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1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 |

| 名稱 | 註冊成立／ 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(續) | | | | |
| - 由本公司間接持有(續) | | | | |
| Golden Forrest Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 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 |
| Goldbright Profits Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 天威廣告有限公司 | 香港 | 香港推廣及 宣傳管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| Great Solution Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 暫無業務 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Harvest Time Investments Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 暫無業務 | 普通股1股 每股1美元 | 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 |
| 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 |
| 美聯中央代理 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元 | 100 |

| 名稱 | 註冊成立／ 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(續) | | | | |
| - 由本公司間接持有(續) | | | | |
| 美聯海外物業代理有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| Midland Pacific Realty Limited (附註(a)) | 加拿大 | 暫無業務 | Common股100股 每股1加元 Common股20股 每股零元 | 100 |
| 美聯(中國)有限公司 | 香港 | 於中華人民 共和國 投資控股 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯地產顧問有限公司 | 香港 | 香港投資控股 | 普通股100股 每股港幣1,000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 |
| 美聯物業代理(香港仔)有限公司 | 香港 | 香港物業代理 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 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股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業顧問(上海)有限公司 (附註(a)) | 中華人民 共和國 | 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 | 暫無業務 | 普通股400,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業(錦繡)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |

| 名稱 | 註冊成立／ 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(續) | | | | |
| - 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| 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 | 暫無業務 | 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 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業代理 (北角)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業代理 (沙田)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 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 |
| 美聯物業代理 (大埔)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 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 | 暫無業務 | 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 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |



| 名稱 | 註冊成立／ 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(續) | | | | |
| - 由本公司間接持有(續) | | | | |
| 美聯數碼物業代理有限公司(前稱冠凌有限公司) | 香港 | 香港數碼代理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯物業按揭代理有限公司(附註(b)) | 香港 | 香港按揭代理 | 普通股2股 每股1港元 | 100 |
| 美聯物業代理(黃埔)有限公司 | 香港 | 暫無業務 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 美聯測量師有限公司 | 香港 | 香港物業 估值師 | 普通股500,000股 每股港幣1元 | 100 |
| 順城有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| Outright Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 寶台有限公司 | 香港 | 中華人民共和國 物業投資 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 成卓有限公司 | 香港 | 香港信貸及 收款管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| Pure Sense Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 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 |

| 名稱 | 註冊成立／ 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(續) | | | | |
| - 由本公司間接持有 (續) | | | | |
| 俊宜有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 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 |
| 廣雄有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| Super Outlook Limited (附註(b)) | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| Systems Gold Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |
| 達高管理有限公司 | 香港 | 香港物業管理 | 普通股2股 每股港幣1元 | 100 |
| 威誠管理有限公司 附註(c) | 香港 | 清盤中 | 普通股2股 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元 | 100 |
| Wordstar Limited | 英屬處女 群島 | 香港物業管理 | 普通股1股 每股1美元 | 100 |



| 名稱 | 註冊成立／ 成立地點 | 主要業務及 營業地點 | 已發行 股本詳情 | 所持權益 % |
|------------------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------|
| 共同控制實體 | | | | |
| - 由本公司間接持有 | | | | |
| 廣州美聯房地產 顧問有限公司 (附註(a)) | 中華人民 共和國 | 中華人民 共和國 物業代理 | 港幣5,000,000元 | 70 |

附註：

- (a) 此等附屬公司／共同控制實體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) 此附屬公司曾訂立若干租賃協議，正進行清盤（賬目附註21）。

| | 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號舖位 | 商業 | 長期 |
| 2. | 香港 英皇道257-273號 南方大廈 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. | 九龍 大角咀 槐樹街6號 麗華中心 地下 21號舖位 | 商業 | 長期 |
| 5. | 香港 小西灣道23號 富怡花園 50號舖位 | 商業 | 中期 |
| 6. | 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 |
| 7. | 新界大埔 安埔里2號 新興花園 42號舖位 | 商業 | 中期 |
| 8. | 九龍 荔枝角 美孚新邨第四期 百老匯街69-119號地下 97號A舖位B部分 | 商業 | 中期 |
| 9. | 中華人民共和國 北京 東城區 建國門內大街18號 恒基中心辦公樓 第一座1202至1204房間 | 商業 | 中期 |