

目 錄

公司資料	1
股東週年大會通告	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理階層之研討及分析	9
董事局報告	11
核數師報告	20
綜合損益賬	21
綜合資產負債表	22
資產負債表	23
綜合現金流量表	24
賬目附註	25
集團結構	48

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

區樂耀先生
鍾金榮先生
簡松年先生
黎慶超先生

公司秘書

凌國輝先生 ACIS

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton 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

茲通告本公司訂於一九九七年四月二十二日上午十一時假座香港中環干諾道中三號麗嘉酒店地庫Chater Room舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至一九九六年十二月三十一日止年度之經審核財務報告與董事局及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事並授權董事局釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事局釐定其酬金；

承董事局命
公司秘書
凌國輝

香港，一九九七年三月十日

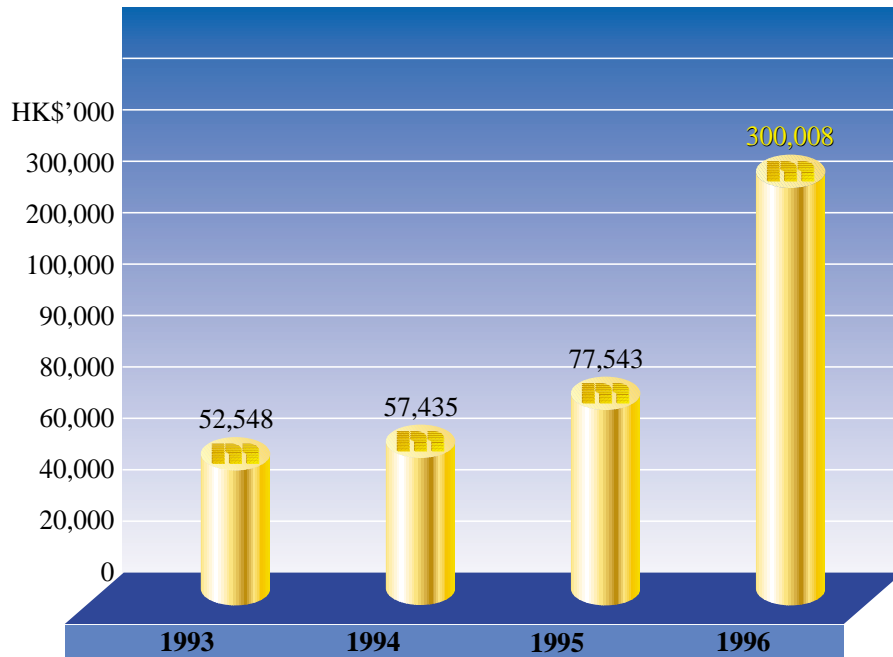
附註：

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. 本公司將於一九九七年四月十六日星期三至一九九七年四月二十二日星期二期間（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票，須於一九九七年四月十五日星期二下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址在香港銅鑼灣恩平道28號嘉蘭中心10樓）。

營業額



股東應佔溢利



主席：黃建業先生



本人謹代表本集團欣然向全體股東提呈截至一九九六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

財務回顧

九六年可說是本集團創業以來之豐收期，集團積極培訓員工，增聘專業人材，積極擴充分行，加強市場滲透及成本控制均得到理想成效，配合樓市回復暢旺，令集團業務創出開業廿多年以來之最佳成績。

九六年全年綜合營業額大幅增加170%至十三億四百萬港元。同期股東應佔綜合溢利增加287%至三億港元。集團同期每股盈利為130仙，較去年上升195%。

股息與紅股

董事局欣然建議派發末期股息每股0.395港元，有關建議須待股東於週年大會批核通過。連同九六年八月派發之中期股息每股0.125港元，集團全年派發之股息達每股0.52港元。

董事局同時亦建議以撥充本公司溢價賬之方式入賬列作繳足，向一九九七年四月二十二日名列本公司股東名冊上之股東發行紅股。凡於該日每持有兩股現有股份，則可獲發行三股紅股。紅股在發行時將在各方面與現有股份享有同等權益，惟將不獲派發截至一九九六年十二月三十一日止年度之建議末期股息。

業務回顧

廣開分行

本集團於九六年增開了七十六間分行，令一九九六年十二月三十一日為止之分行數目達至一百六十間，約為九五年底分行數目之兩倍。樓市於九六年交投活躍，本集團積極開行政策使其得到顯赫成績。

成交宗數倍增

九六年樓市全面興旺，本集團亦能把握旺市，取得可觀之成績。根據土地註冊處發表之統計數字，九六年全年錄得之物業註冊合約宗數達十四萬七千餘宗，比九五年增加五成，乃自九二年以來之新高紀錄。而本集團九六年全年促成之租售交易達二萬五千六百九十一宗，比九五年增加超過一倍。

成為各界認同之專業代理

九六年雖是地產代理競爭激烈之一年，惟本集團憑藉專業領導層帶領下，令本集團得到各界之認同。九六年中經濟日報舉行最受歡迎地產代理商選舉，本集團榮獲該項殊榮；同年本集團亦於年內獲得多間大型發展商委託出售旗下一手樓盤，並獲理想成績；本集團同年十二月更獲政府委任為指定地產代理商，促銷公務員宿舍，此等足證明本集團實力超卓，得到公眾、發展商及政府認同。

國內業務進展良好

此外，本集團九六年之國內業務亦有理想進步，主要客戶對象為本港上市集團及大型企業，路線主要為商場項目策劃顧問及租售代理。商場項目策劃顧問包括大連富麗華大酒店名牌商場、廣州宜安廣場、廣州花園酒店國際名牌商場及信興廣場名牌商場等獨家代理，均取得相當理想之成績。九六年底更成功簽訂了多項商場獨家代理項目，包括熊谷組集團位於廣州之中天廣場國際名牌商場，以及麗新集團位於廣州之天河娛樂廣場等。同時本集團在九六年中亦於上海成功取得地產代理外方獨資牌照。

自置舖位策略減低成本

為減低租金上升為本集團帶來之成本壓力，以及在有發展潛質之地點拓展業務，本集團於九六年積極於策略性地點自置舖位，以增強市場競爭力。

業務計劃及展望

九七業務前景樂觀

九六年地產市道蓬勃，本集團相信九七年樓市仍會交投活躍。九七年正值香港回歸中國，樓市已重納上升軌道，估計利好因素會蓋過利淡因素。地產建設商會率先於九六年底建議限制以公司名義認購預售樓盤登記數目之比例為兩成，金融管理局亦於九七年初公佈新豪宅按揭指引，預期上述措施將令豪宅價格稍為回穩，投資者轉流向中小型住宅。但政府公佈之長遠房屋策略鼓勵市民置業，對樓市交投以至本集團之業務料有一定裨益，此外房屋署計劃放寬入伙期滿三年居屋於市場之轉售限制，亦將對本集團帶來更大之發展空間。

新市場帶來新業務機會



與此同時，多個新市鎮如東涌及將軍澳，將隨新機場及地鐵支線之興建而更趨成熟，為本集團帶來更多市場發展機會。隨著發展商近年不斷推出大型新樓盤，如新都城、愉景新城及海逸豪園等，該等新屋苑之二手市場將會逐漸形成並步向成熟，為本集團之代理業務提供新市場。

積極發展居屋及舊區市場

居屋市場將會是本集團重點發展市場之一，本集團於近兩年已積極於居屋屋苑如天馬苑、麗晶花園及俊民苑等設立分行。隨著政府已通過放寬居屋轉售限制，居屋市場之發展將更為成熟，本集

團將更積極開發所有居屋市場。隨著政府有意加快舊區之重建步伐，舊區市場亦有一定之發展潛質，本集團現於深水埗、大角咀及觀塘等已設有分行，未來將更積極開發此市場，增加生意機會。

成立測計師部門

為令集團業務有多元化發展，本集團於九七年初成立測計師部門，聘請專業測量師主理，為客戶提供專業樓宇測量估值服務，本集團亦正積極籌辦代理物業投標業務，上述業務更有助集團發展大手物業投資市場，為本集團業務擴展產生相輔相成之效果。



加強國內業務發展

隨著國內經濟向好，國內物業市場有一定之發展潛力，本集團將以穩健中求進取之態度發展國內物業代理市場。

除上海分行已於去年開業外，本集團亦考慮於年內在深圳及北京設點，進一步拓展國內商場項目策劃顧問、銷售代理及二手市場三方面業務，並有利本集團於中港兩地之業務轉介。

另外，本集團於九六年底所簽訂之中天廣場國際名牌商場及天河娛樂廣場等之獨家代理項目，將預期為九七年之業績帶來貢獻。

加強員工培訓

本集團就迎接地產代理發牌制度之實施，九六年本集團已設有五個培訓中心，九七年將繼續重點加強營業員之培訓，本集團之培訓部設計不同之培訓課程，包括地產法律常識、代理銷售技巧、傳媒技巧及電腦課程等，以滿足不同職位之前線及後勤員工之工作需要。

公開市場資訊

與此同時，本集團主動公開樓市資訊及市況預測予公眾參考，如於九六年推出經改良之電腦網頁，提供土地註冊處及本集團最新之成交案例予客戶參考，另外本集團更推出電腦自助程式估價；同時亦透過電話系統為市民提供最新樓市資訊，本集團九七年將進一步推出更多增值服務。

總結

本集團對樓市之表現存非常樂觀態度，亦已作好準備於九七年進一步擴充，提升本集團之競爭能力。如無不可逆料之情況，本集團對公司物業代理業務前景充滿信心。最後，本人謹代表董事局衷心感謝所有客戶、全體員工及各位股東於過去一年之支持及信賴，令美聯物業取得輝煌成績。

承董事局命

主席

黃建業

香港，一九九七年三月十日

董事總經理兼副主席－馮銳森先生



流動資金及財務資源

本集團於一九九六年一月二十九日訂立之配售及認購協議下，透過發行24,000,000股新股，在扣除費用後共籌得六千二百萬港元。發售新股所得之款項用作業務拓展及投資計劃，及一般營運資金用途。

於一九九六年十二月三十一日，本集團之現金結餘共達三億四千八百五十萬港元，其中九千四百八十萬港元已撥備供九七年四月派發股息之用。

本集團一般以內部賺取之現金及主要往來銀行提供之銀行融資撥作業務所需資金，而現時由多間銀行提供之綜合銀行融資總額約為二億一千四百七十萬港元。

股本結構

依據一項於一九九六年一月二十九日訂立之配售及認購協議，本公司於一九九六年二月十四日配發及發行每股面值0.10港元之新股份24,000,000股。由於本集團部分董事於九六年在購股權計劃下行使了購股權，本公司因而發行每股面值0.10港元之新股份合共16,000,000股。

於一九九六年十二月三十一日，已發行之普通股為240,000,000股，而股東資金總額達四億三千一百五十萬港元。

於九六年十月，本集團向一附屬公司之董事授予購股權，倘若該等購股權獲悉數行使，本公司將需另外發行每股面值0.10港元之新股份1,000,000股。

僱員及薪酬政策

於一九九六年十二月三十一日，本集團共聘用一千七百零八名全職僱員及代理，其中一千四百三十七人為營業員。本集團奉行之僱員及代理薪酬制度大致與業內慣例一致，即營業員乃收取固定薪金及佣金，而非營業員乃收取固定薪金及本集團酌情而定每半年分發一次之花紅。僱員及代理之薪酬極具競爭能力，而其他員工福利包括醫療及教育津貼，以及適用於董事及僱員之購股權計劃。

董事局謹提呈截至一九九六年十二月三十一日止年度之董事局報告及賬目。

賬目

本年度之業績載於第21頁之綜合損益賬。

本集團及本公司於一九九六年十二月三十一日之財務狀況分別載於第22頁及第23頁之資產負債表。

本集團之現金流量載於第24頁之報表。

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	未計聯營公司 業績及稅項前 對經營溢利 之貢獻 千港元
住宅物業代理服務	1,188,488	341,052
工商物業代理服務	105,034	25,616
物業項目推廣服務	10,440	(1,369)
	<u>1,303,962</u>	<u>365,299</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%。

股息

董事局建議派發截至一九九六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.395港元，合共為九千四百八十萬港元。

儲備

儲備於年內之數額及主要調動詳情載於第43頁及第44頁之附註14。

可供分派儲備

於一九九六年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發股息後，可供分派之數額為一億二千三百二十萬零五千港元。

捐款

本集團於年內捐贈之款項達十六萬八千九百六十三港元。

固定資產

本集團固定資產於年內之變動情況載於第36頁及第37頁之附註9。

發行紅股

董事局已決定於一九九七年四月二十二日舉行之股東特別大會上向股東建議透過將本公司之股份溢價撥充資本之方式發行紅股，凡於一九九七年四月二十二日每持有股份兩股可獲發行新股份三股。紅股於發行時將與本公司現已發行股份在各方面享有同等權益，惟將無權獲派截至一九九六年十二月三十一日止年度之建議末期股息。零碎紅股將不會配發，而相當於零碎股權之股份將會彙集出售，收益撥歸本公司所有。

待股東於股東特別大會上作出批准，以及待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准紅股上市及買賣，及（在適用情況下）百慕達金融管理局批准發行該等股份後，紅股將發行予一九九七年四月二十二日辦公時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。紅股股票預期於一九九七年四月三十日或之前寄予各股東。本公司將向聯交所上市委員會申請批准紅股上市及買賣，並（在適用情況下）向百慕達金融管理局申請批准發行該等股份。

除聯交所外，本公司已發行股份概無在其他證券交易所上市或買賣，且亦無申請或建議申請在其他證券交易所上市或買賣。

股本及購股權

本公司股本及所授出並已行使購股權於年內之變動詳情載於第40頁至第42頁之附註13。

優先購買權

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

購買、出售及贖回本公司之上市證券

除載於第40頁之附註13(a)及(b)披露者外，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。

附屬公司

本公司各附屬公司於一九九六年十二月三十一日之詳情載於第48頁至第50頁。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團於一九九六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	10,886
於一年以上但不超過兩年期間內	11,447
於兩年以上但不超過五年期間內	36,796
於五年以上期間內	46,703
	<hr/>
	105,832
	<hr/> <hr/>

除上述者外，本集團於一九九六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：

	一九九二年 千港元	一九九三年 千港元	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元
股東應佔溢利	<u>25,431</u>	<u>52,548</u>	<u>57,435</u>	<u>77,543</u>	<u>300,008</u>
資產總值	70,136	155,036	186,346	300,646	997,359
負債總額	<u>31,339</u>	<u>63,614</u>	<u>89,932</u>	<u>126,738</u>	<u>565,857</u>
資產淨值	<u>38,797</u>	<u>91,422</u>	<u>96,414</u>	<u>173,908</u>	<u>431,502</u>

本集團截至一九九四年十二月三十一日止三個年度各年之業績、資產及負債，乃假定已於一九九五年五月生效之集團結構於有關年度經已存在，並按合併基準編製而成。

本集團截至一九九六年十二月三十一日止兩個年度各年之業績、資產及負債，乃按綜合基準編製而成。

本集團業績表現之分析

本集團業績表現之分析載於第4頁至第8頁之主席報告內。

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。

董事

於年內及直至本報告刊發日期止在任之董事為：

黃建業先生
馮銳森先生
凌國輝先生
葉潔儀女士
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

根據本公司之公司細則第87條，鍾金榮先生及黎慶超先生任滿告退，惟均願膺選連任。

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，47歲，為本公司之創辦人兼主席，負責本集團之策劃及整體日常管理工作。除監督營業代表之管理工作外，黃先生亦負責主要管理決策及政策執行事務。彼在地產代理業務方面具近25年經驗。彼於一九九三年十月獲委任為本公司之執行董事兼主席。

馮銳森先生，45歲，為本公司之創辦人，並為董事總經理兼副主席，負責監督工商及投資物業代理部門之工作，亦負責管理本集團在中華人民共和國及海外市場之業務運作。此外，彼為香港地產代理專業協會（「地產代理協會」）副主席，並曾任地產代理協會專業守則委員會主席（一九九二年至一九九六年），肩負提高香港地產代理業之形象及水準之責任。彼亦於一九九一年至一九九三年間在香港城市理工學院舉辦之地產課程擔任客席講師。彼在地產代理業務方面具25年以上經驗。彼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。

凌國輝先生，41歲，為本公司之執行董事兼公司秘書，全權負責公司事務、管理及控制工作。彼為特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會之會員，在會計、財務及行政方面具17年以上經驗。彼於一九九三年十月獲委任為本公司之執行董事。

葉潔儀女士，37歲，為執行董事，負責本集團之管理及行政工作，監督人力資源、招聘人才、培訓員工、行政及擴充分行網絡各方面之事務。彼亦負責訂出改善本公司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。

獨立非執行董事

區燦耀先生，51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，但於一九九六年九月辭任，並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，50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起成為溫哥華律師行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，46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主席）。彼於一九八九年獲香港總督頒發榮譽勳章，以表揚其對社會之貢獻。簡先生於一九九四年獲香港新華社委任為香港區事顧問。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，50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

張錦成先生，33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，負責監督九龍及新界區住宅物業代理部門之工作。張先生服務本集團達10年。

林鳳芳女士，35歲，為財務總監，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11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以及管理資訊系統。林女士於一九九五年加入本集團。

董事之服務合約

於一九九六年十二月三十一日，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

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

各董事於年終或年內任何時間由本公司或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關之重要合約中，概無擁有重大權益。

董事、主要行政人員及聯繫人士持有股份之詳情

於一九九六年十二月三十一日，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		持權百分比
	個人權益	公司權益	
黃建業先生	5,000,000 (附註(a)) 1,236,000	102,000,000 (附註(c)) 14,000,000 (附註(d))	50.93%
馮銳森先生	5,000,000 (附註(b)) 1,528,000 (附註(f))	102,000,000 (附註(c)) 14,500,000 (附註(e))	51.26%
凌國輝先生	2,000,000	無	0.83%
葉潔儀女士	100,000	無	0.04%

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) 此等股份其中1,438,000股乃以HKSCC Nominees Limited之名義持有，其餘則以馮銳森先生本身之名義持有。
- (g) 輝訊有限公司由The Billy Fung Family Trust（一項為馮銳森先生及其家族成員而設之全權信託）全資及實益擁有。

除上文披露者外，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及聯繫公司股本中概無擁有依據公開權益條例及標準守則須予以披露／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40頁至第42頁之附註13(c)。

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) 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

於一九九六年十二月三十一日，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18頁所披露董事之權益除外)。

結算日後之事項

結算日後之主要事項詳情載於第47頁之附註21。

最佳應用守則

董事局確實於截至一九九六年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)內之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並非按照上市規則附錄十四之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司之獨立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。董事局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。

代表董事局
主席
黃建業

香港，一九九七年三月十日

Coopers & Lybrand

永道會計師事務所

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第21頁至第51頁按照香港公認會計原則編製之賬目。

董事及核數師各自之責任

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

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之核數準則實行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等賬目時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況、及有否貫徹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之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等賬目是否存有重要錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等賬目所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

我們認為，上述之賬目均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於一九九六年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，一九九七年三月十日

綜合損益賬

截至一九九六年十二月三十一日止年度

	附註	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
營業額	2	<u>1,303,962</u>	<u>482,630</u>
經營溢利	3	365,299	94,976
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		<u>408</u>	<u>(565)</u>
除稅前溢利		365,707	94,411
稅項	4(a)	<u>(62,152)</u>	<u>(16,114)</u>
除稅後溢利		303,555	78,297
少數股東權益		<u>(3,547)</u>	<u>(754)</u>
Midland Realty (Holdings) Limited 股東應佔溢利	6及14	<u>300,008</u>	<u>77,543</u>
每股盈利	8	<u>1.30港元</u>	<u>0.44港元</u>

第25頁至第51頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第20頁。

綜合資產負債表

一九九六年十二月三十一日

	附註	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
資本運用			
固定資產	9	270,322	73,113
投資	10	1,532	167
流動資產	11	725,505	227,366
扣除：			
流動負債	12	462,957	113,991
流動資產淨值		262,548	113,375
		534,402	186,655
資本來源			
股本	13	24,000	20,000
儲備	14	407,502	153,908
股本及儲備總額		431,502	173,908
少數股東權益		3,301	1,261
非流動負債	15	99,599	11,486
		534,402	186,655

經由董事局於一九九七年三月十日批准

承董事局命

董事

黃建業

董事

馮銳森

第25頁至第51頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第20頁。

資產負債表

一九九六年十二月三十一日

	附註	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
資本運用			
投資	10	108,501	108,501
流動資產	11	276,464	87,709
扣除：			
流動負債	12	100,107	31,179
流動資產淨值		176,357	56,530
		284,858	165,031
資本來源			
股本	13	24,000	20,000
儲備	14	231,427	145,031
股本及儲備總額		255,427	165,031
非流動負債	15	29,431	—
		284,858	165,031

經由董事局於一九九七年三月十日批准

承董事局命

董事
黃建業

董事
馮銳森

第25頁至第51頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第20頁。

綜合現金流量表

截至一九九六年十二月三十一日止年度

	附註	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
經營業務之現金流入淨額	16	351,141	53,262
投資回報及融資費用			
已收利息		10,072	3,830
已付利息		(5,541)	(1,802)
已派股息		(62,296)	(20,000)
派發予少數股東之股息		(1,600)	(1,200)
投資回報及融資費用 之現金流出淨額		(59,365)	(19,172)
稅項			
已繳香港利得稅		(17,907)	(11,066)
投資業務			
購買固定資產		(217,557)	(15,601)
出售固定資產所得款項		211	316
償還貸款		(980)	(189)
投資業務之現金流出淨額		(218,326)	(15,474)
融資前之現金流入淨額		55,543	7,550
融資			
發行股份所得款項		82,990	64,000
發售新股及上市費用		(1,440)	(13,828)
籌集銀行貸款		110,193	3,200
償還銀行貸款		(18,388)	(3,071)
融資之現金流入淨額	17	173,355	50,301
現金及等同現金之增加 於一月一日之現金及等同現金		228,898	57,851
滙率變動之影響		117,599	59,748
		27	—
於十二月三十一日之現金及等同現金	18	346,524	117,599

第25頁至第51頁之附註乃本賬目之一部份。

核數師報告載於第20頁。

1. 主要會計政策

此等賬目乃根據香港公認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

- (i) 綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司之賬目。集團內部交易乃於綜合賬目時撇銷，而綜合賬目之所有數字僅關於對外交易。
- (ii) 於年內收購或出售附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期止包括在綜合損益賬內。出售附屬公司之收益或虧損，為出售所得款項與本公司應佔其資產淨值連同任何以往並未在損益賬中扣除或確認之商譽或資本儲備兩者之差額。本公司於附屬公司之權益乃按成本減董事局認為已出現重大永久減值之準備入賬。
- (iii) 少數股東權益為外界股東佔附屬公司之經營業績及資產淨值之權益。
- (iv) 於合併時交換股份產生之資本儲備為所收購附屬公司股份之面值與本公司就此作為代價所發行股份之面值兩者之差額。
- (v) 綜合賬目產生之儲備為所收購附屬公司淨資產之公平價值超逾收購日期投資成本之數額，並於收購年度直接撥入儲備。
- (vi) 綜合賬目產生之商譽為投資成本超逾附屬公司於收購日期淨資產之公平價值之數額，在儲備足夠之情況下乃於儲備中扣除，而尚不足者則於收購年度之損益賬中扣除。

核數師報告載於第20頁。

1. 主要會計政策 (續)**(b) 附屬公司**

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

(c) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外而本集團持有其不少於20%權益作為長期投資，並可對其管理運作行使重大影響力之公司。本集團乃以權益會計法將聯營公司之業績計算入賬，而本公司則按已收及應收股息基準計算。

(d) 固定資產**(i) 投資物業**

投資物業為建築工程及發展已完成，並因其投資潛力而長期持有之土地及樓宇權益，其租金收益乃按公平原則議定。投資物業乃按結算日之公開市值入賬。投資物業價值之改變乃於投資物業重估儲備中列作變動處理。倘儲備總額不足以抵銷按組合基準計算之虧絀，則不足者乃於損益賬中扣除。倘虧絀已於過往在損益賬中扣除，而其後出現重估增值，則有關增值將撥入損益賬內，數額以過往扣除之虧絀為限。投資物業不予折舊，惟未屆滿租約年期為20年或以下者，則按賬面值於租約餘下年期撥備折舊。出售投資物業之收益或虧損，為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值兩者之差額連同有關資產仍佔之重估儲備數額，乃於損益賬內確認。

核數師報告載於第20頁。

1. 主要會計政策 (續)

(ii) 租約土地及樓宇

租約土地及樓宇乃按成本／估值(即重估日期之公平價值)減其後累積之折舊或攤銷入賬。公平價值為一項資產在精明及願意購買人士按公平原則進行之交易中可換取之款額，乃按現行使用基準釐定。

於以往年度，本集團之土地及樓宇乃按其重估數額入賬。由一九九六年一月一日起，不再作任何重估。該等資產於一九九六年一月一日之賬面總值為46,469,000港元，而該筆數額將於有關資產之尚餘有用年期攤銷或折舊。本集團信賴香港會計師公會頒佈之標準會計守則第17條(「會計守則第17條」)第72節，該條規定毋須對該等資產作定期重估。

(iii) 租約物業裝修

租約物業裝修乃按成本減累積攤銷或折舊及任何足以反映可收回數額之準備入賬。成本為資產之購買價及將資產轉至現行使用狀況所承擔之其他費用。

(iv) 租約土地之攤銷

租約土地之攤銷乃於租約未屆滿年期撇銷其估值計算。本集團已訂立多項將於45至133年內屆滿之租約。

於以往年度，於長期租約土地之權益乃按成本／估值記錄在資產負債表，且不作折舊。由一九九六年一月一日起，本集團採納於租約未屆滿期間攤銷長期租約土地之方法，以遵照會計守則第17條之規定。於採納該會計政策後，本年度之折舊開支增加938,000港元。

1. 主要會計政策 (續)

(v) 租約樓宇／物業裝修之折舊

租約樓宇／物業裝修之折舊乃於租約之未屆滿年期或其對本集團之預計可用年期 (以較短者為準) 撇銷成本／估值計算。就此採用之主要年率如下：

租約樓宇	2%
租約物業裝修	33 ¹ / ₃ % – 50%

(vi) 其他有形固定資產

其他有形固定資產乃按成本減累積折舊入賬。其他有形固定資產之折舊乃按直線基準於其對本集團之預計可用年期撇銷成本計算。就此採用之主要年率為 25%。

(vii) 固定資產之虧減

固定資產之賬面值乃定期檢討，以評估其可收回數額是否已跌至低於賬面值。倘確實如此，其賬面值乃削減至其可收回數額。可收回數額為本集團預期於未來使用資產可收回之數額，包括出售時之剩餘價值。

削減至可收回數額之款項乃於損益賬中扣除，除非之前所進行重估有所增值，在此情況下，如削減之數並不超過任何有關重估儲備中該項或該類相同資產應得之數額，則直接於該重估儲備中扣除。

(viii) 出售固定資產之收益或虧損

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

核數師報告載於第20頁。

1. 主要會計政策 (續)**(ix) 恢復及改善固定資產操作情況之成本**

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

(x) 租約資產

當資產乃透過融資租約或租購合約 (根據該等租約或合約, 擁有權 (法定業權除外) 之絕大部份風險及回報乃轉讓予本集團) 時, 該等資產乃視作購買論。相當於成本之數額乃記錄作為固定資產。相對之租約承擔則列作融資租約及租購合約之債務。支付予出租人之款項乃視作包括資本及利息部份, 其中利息部份根據第78條之規定於租約期間在損益賬中扣除。根據融資租約或租購合約持有之資產, 乃按上文(v)及(vi)項所述於其估計可用年期或租約期間 (以較短者為準) 予以折舊。

所有其他租約均計作經營租約, 而租金乃於產生時在損益賬中扣除。

(e) 應收賬項

視作呆賬之應收賬項經已撥出準備。在資產負債表內之應收賬項均已扣除有關準備。

(f) 稅項

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

核數師報告載於第20頁。

1. 主要會計政策 (續)**(g) 外幣之換算**

- (i) 於年內進行之外幣交易乃按交易日期之□率換算為港元。以外幣計算之貨幣資產及負債乃按結算日之□率將外幣換算為港元，以計入賬目。□兌差額乃包括在經營業績內。
- (ii) 本集團佔一間海外聯營公司之收購後資產淨值乃按結算日之□率換算為港元。本集團佔該海外聯營公司之業績乃按本年度之平均□率換算為港元。□兌差額乃直接撥入□兌變動儲備內。

(h) 收入

- (i) 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。
- (ii) 出租投資物業所得之利息收入及收益乃按時間比例基準確認。

2. 營業額及收入

營業額為從物業代理業務及物業項目推廣服務所賺取之收入減給予之折讓。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

3. 經營溢利

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	778	719
固定資產之折舊	22,490	8,095
銀行貸款之利息	5,541	1,802
壞賬準備	10,127	8,646
土地及樓宇之經營租約租金	88,202	47,734
出售固定資產之虧損	88	478
投資物業之重估虧絀 (附註9(a))	—	168
並已計入：		
利息收入	10,072	3,830
投資物業之租金收入總額	932	80
減：開支	—	19
投資物業之租金收入淨額	932	61
撥回過往於損益賬中扣除之 投資物業重估虧絀 (附註9(a))	168	—

4. 稅項

(a)

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
香港利得稅	58,853	16,185
上年度撥備超額	(416)	(946)
轉撥往遞延稅項賬	3,715	875
	<u>62,152</u>	<u>16,114</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (一九九五年：16.5%) 計算。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

4. 稅項 (續)

(b) 綜合資產負債表之稅項為本年度香港利得稅準備減已付暫繳稅之數額。

(c) 遞延稅項賬之變動如下：

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
承前結餘	938	63
轉撥自損益賬	3,715	875
結轉結餘 (附註15)	<u>4,653</u>	<u>938</u>

(i) 遞延稅項為就固定資產之加速折舊免稅額所產生時差之稅務影響全數撥出之準備。

(ii) 投資物業之重估增值並無撥備遞延稅項，因為有關增值就稅務而言並不構成時差。

5. 董事及高層管理人員之報酬

(a) 依據香港公司條例第一六一條披露之董事報酬總額如下：

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
董事袍金	80	—
基本薪金、津貼及其他實物福利	12,613	9,305
酌情發出之花紅	18,351	112
董事退休金	—	—
	<u>31,044</u>	<u>9,417</u>

董事袍金為支付予獨立非執行董事之80,000港元。

核數師報告載於第20頁。

5. 董事及高層管理人員之報酬(續)

若干董事及高層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。自該計劃獲得批准以來所授出及經已行使之購股權詳情載於第40頁至第42頁之附註13(b)及(c)。

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

報酬幅度 港元	本集團 董事人數	
	一九九六年	一九九五年
0 — 1,000,000	4	8
1,000,001 — 1,500,000	1	—
2,500,001 — 3,000,000	—	2
3,000,001 — 3,500,000	—	1
3,500,001 — 4,000,000	1	—
13,000,001 — 13,500,000	2	—
	8	11
	8	11

董事概無免收截至一九九六年及一九九五年十二月三十一日止年度之報酬。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

5. 董事及高層管理人員之報酬(續)

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

其餘一位最高薪人士之報酬總額屬於零港元至1,000,000港元之幅度，但並未於上文之董事報酬中披露，詳情如下：

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
基本薪金、津貼及其他實物福利	665	635
酌情發出之花紅	186	62
退休金供款	—	—
	<u>851</u>	<u>697</u>

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

在Midland Realty (Holdings) Limited股東應佔溢利300,008,000港元(一九九五年：77,543,000港元)中，包括於本公司本身賬目處理之溢利135,094,000港元(一九九五年：37,206,000港元)，其中135,000,000港元(一九九五年：37,000,000港元)乃來自一間附屬公司之股息。

7. 股息

	本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
本公司於一九九五年五月成為本集團之控股公司前 附屬公司向彼等其時之股東派發之特別股息	—	20,000
對一九九五年度末期股息作出之調整	1,498	—
中期股息—每股0.125港元 (一九九五年：零港元)	29,950	—
建議派發之末期股息—每股0.395港元 (一九九五年：0.135港元)	94,800	30,848
	<u>126,248</u>	<u>50,848</u>

核數師報告載於第20頁。

8. 每股盈利

- (a) 一九九六年之每股盈利乃根據Midland Realty (Holdings) Limited股東應佔溢利300,008,000港元(一九九五年:77,543,000港元)與年內已發行股份之加權平均數231,411,000股(一九九五年:178,219,000股)計算。
- (b) 倘於一九九六年十二月三十一日尚未而可行使之購股權合共330,000份(一九九五年:16,000,000份)獲悉數行使,每股全面攤薄盈利與第21頁綜合損益賬所披露每股盈利之差別並不重大。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

9. 固定資產－本集團

	位於香港之 投資物業 千港元	位於香港 之土地 及樓宇 千港元	租約 物業裝修 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值							
承前數額							
按成本	—	—	16,163	7,313	17,277	2,971	43,724
按一九九五年專業估值	3,200	46,750	—	—	—	—	49,950
	<u>3,200</u>	<u>46,750</u>	<u>16,163</u>	<u>7,313</u>	<u>17,277</u>	<u>2,971</u>	<u>93,674</u>
增添：按成本	7,645	151,696	22,221	4,762	31,233	—	217,557
出售	—	—	(118)	(72)	(330)	—	(520)
轉撥自／(往)投資物業	2,550	(2,550)	—	—	—	—	—
重估時作出之調整	2,405	—	—	—	—	—	2,405
	<u>15,800</u>	<u>195,896</u>	<u>38,266</u>	<u>12,003</u>	<u>48,180</u>	<u>2,971</u>	<u>313,116</u>
結轉如下：							
按成本	—	151,696	38,266	12,003	48,180	2,971	253,116
按一九九五年專業估值	—	44,200	—	—	—	—	44,200
按一九九六年專業估值	15,800	—	—	—	—	—	15,800
	<u>15,800</u>	<u>195,896</u>	<u>38,266</u>	<u>12,003</u>	<u>48,180</u>	<u>2,971</u>	<u>313,116</u>
折舊總額							
承前數額	—	281	6,630	5,155	7,159	1,336	20,561
本年度折舊	—	1,896	11,693	1,511	6,647	743	22,490
轉撥自／(往)投資物業	36	(36)	—	—	—	—	—
重估時作出之調整	(36)	—	—	—	—	—	(36)
出售	—	—	(56)	(30)	(135)	—	(221)
	<u>—</u>	<u>2,141</u>	<u>18,267</u>	<u>6,636</u>	<u>13,671</u>	<u>2,079</u>	<u>42,794</u>
於一九九六年十二月 三十一日之賬面淨值	<u>15,800</u>	<u>193,755</u>	<u>19,999</u>	<u>5,367</u>	<u>34,509</u>	<u>892</u>	<u>270,322</u>
於一九九五年十二月 三十一日之賬面淨值	<u>3,200</u>	<u>46,469</u>	<u>9,533</u>	<u>2,158</u>	<u>10,118</u>	<u>1,635</u>	<u>73,113</u>

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

9. 固定資產－本集團(續)

- (a) 投資物業由本集團之僱員趙英翔先生(彼為英國皇家特許測量學會會員及香港測量師學會會員)於一九九六年十二月三十一日按公開市值重估。重估增值達2,441,000港元,其中2,273,000港元及168,000港元已分別直接計入投資物業重估儲備賬(附註14)及損益賬(附註3)。
- (b) 倘土地及樓宇乃按成本減折舊入賬,則將包括在本集團賬目內之土地及樓宇之賬面值為192,917,000港元(一九九五年:45,912,000港元)。
- (c) 投資物業與土地及樓宇之賬面淨值為:

未屆滿年期	本集團		總額 千港元
	位於香港 之投資物業 千港元	位於香港 之土地及樓宇 千港元	
中期租約(少於50年但不少於10年)			
按一九九五年專業估值			
減其後之累積折舊	—	10,697	10,697
長期租約(不少於50年)			
按成本減其後之累積折舊	—	150,620	150,620
按一九九五年專業估值			
減其後之累積折舊	—	32,438	32,438
按一九九六年專業估值	15,800	—	15,800
	<u>15,800</u>	<u>193,755</u>	<u>209,555</u>

- (d) 於一九九六年十二月三十一日,賬面淨值總額達209,555,000港元(一九九五年:39,462,000港元)之投資物業、土地及樓宇已全部抵押予多間銀行,作為授予本集團之銀行貸款之擔保(附註20)。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

10. 投資

	本集團		本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
附屬公司	—	—	108,501	108,501
聯營公司	1,532	167	—	—
	<u>1,532</u>	<u>167</u>	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

(a) 附屬公司

	本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
非上市股份，按成本	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

附屬公司之詳情載於第48頁至第50頁。

(b) 聯營公司

	本集團	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
應佔資產淨值，商譽除外	1,583	1,198
一間聯營公司提供之貸款（附註(ii)）	<u>(51)</u>	<u>(1,031)</u>
	<u>1,532</u>	<u>167</u>

(i) 聯營公司之詳情載於第51頁。

(ii) 有關數額乃無抵押、免息及無固定償還期。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

11. 流動資產

	本集團		本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
附屬公司之欠款	—	—	135,907	50,709
應收賬項	320,781	78,111	—	—
預付款項及按金	56,260	30,636	—	—
應收一間附屬公司之股息	—	—	135,000	37,000
現金及銀行結餘	348,464	118,619	5,557	—
	<u>725,505</u>	<u>227,366</u>	<u>276,464</u>	<u>87,709</u>

12. 流動負債

	本集團		本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
應付賬項	223,236	45,488	—	—
其他應付款項及應計費用	83,659	24,230	255	331
稅項(附註4(b))	48,876	8,346	20	—
非流動負債之即期部份 (附註15)	10,886	3,479	5,032	—
應付予少數股東之股息	1,500	1,600	—	—
建議派發之股息	94,800	30,848	94,800	30,848
	<u>462,957</u>	<u>113,991</u>	<u>100,107</u>	<u>31,179</u>

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

13. 股本

	本公司	
	股份數目	千港元
法定		
每股面值0.1港元之普通股	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股款		
於一九九五年十二月三十一日	200,000,000	20,000
配售股份 (a)	24,000,000	2,400
於購股權獲行使時發行股份 (b)	<u>16,000,000</u>	<u>1,600</u>
	<u>240,000,000</u>	<u>24,000</u>

- (a) 於一九九六年二月十四日，本公司以私人安排方式按每股2.65港元之價格發行及配發每股面值0.1港元之新普通股合共24,000,000股，（在未計發行費用1,440,000港元前）籌集得63,600,000港元，用以資助本集團之擴充及投資計劃並撥作一般營運資金。
- (b) 年內，因根據本公司之購股權計劃授出之購股權獲行使，本公司發行及配發每股面值0.1港元之新普通股合共16,000,000股，共籌集得19,390,000港元。本公司之購股權計劃詳情載於附註(c)。
- (c) 於一九九五年五月十二日，本公司股東批准一項購股權計劃；據此，董事局可根據該計劃所載條款及條件酌情向本集團之董事及僱員授出可認購本公司股份之購股權。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

13. 股本(續)

(c) (續)

自購股權計劃獲得批准後，董事局無代價向本集團若干董事及一名僱員授出可認購普通股合共17,000,000股之購股權。該等購股權之詳情如下：

姓名	授出日期	行使日期	附註	於一九九六年	於一九九六年		於一九九六年
				一月一日	於年內授出	於年內行使	十二月三十一日
				尚未行使	之購股權	之購股權	尚未行使
				之數額			之數額
黃建業先生(董事)	一九九五年 十一月二日	一九九六年 五月二十日	(i)、(iv)	5,000,000	—	(5,000,000)	—
馮銳森先生(董事)	一九九五年 十一月二日	一九九六年 五月二十日	(i)、(iv)	5,000,000	—	(5,000,000)	—
凌國輝先生(董事)	一九九五年 十一月二日	一九九六年 三月二十六日	(i)、(iv)	3,000,000	—	(3,000,000)	—
葉潔儀女士(董事)	一九九五年 十一月二日	一九九六年 五月二十日	(i)、(iv)	1,500,000	—	(1,100,000)	—
		一九九六年 十月三十日		—	—	(400,000)	—
區榮耀先生(董事)	一九九五年 十一月六日	一九九六年 四月十五日	(ii)、(iv)	1,500,000	—	(1,500,000)	—
董事之購股權小計				16,000,000	—	(16,000,000)	—
張錦成先生	一九九六年 十月十八日		(iii)	—	1,000,000	—	1,000,000
董事及一名僱員之購股權總額				<u>16,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>(16,000,000)</u>	<u>1,000,000</u>

- (i) 於一九九五年十一月二日授出之購股權已於年內按每股1.21港元獲行使。
- (ii) 於一九九五年十一月六日授出之購股權已於年內按每股1.23港元獲行使。
- (iii) 於一九九六年十月十八日授出之購股權可按每股3.60港元行使，其中330,000股可於一九九六年十月十八日至一九九九年十月十八日期間內行使，另外330,000股可於一九九七年十月十八日至二零零零年十月十八日期間內行使，而其餘340,000股可於一九九八年十月十八日至二零零一年十月十八日期間內行使。

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

13. 股本(續)

(c) (續)

(iv) 於有關行使日期, 股份之市價如下:

行使日期	市價 港元
一九九六年三月二十六日	3.275
一九九六年四月十五日	3.500
一九九六年五月二十日	3.375
一九九六年十月三十日	4.650

(v) 尚未行使購股權將於紅股(附註(d))發行時作出調整。尚未行使購股權涉及之股份數目, 凡購股權涉及每兩股股份將增加三股股份, 而每股行使價亦將作出相應調整。

(d) 董事局已決定於一九九七年四月二十二日舉行之股東特別大會上向股東建議透過將本公司之股份溢價撥充資本之方式發行紅股, 凡於一九九七年四月二十二日每持有股份兩股可獲發行新股份三股。紅股於發行時將與本公司現已發行股份在各方面享有同等權益, 惟將無權獲派截至一九九六年十二月三十一日止年度之建議末期股息。零碎紅股將不會配發, 而相當於零碎股權之股份將會彙集出售, 收益撥歸本公司所有。

核數師報告載於第20頁。

賬目附註

一九九六年十二月三十一日

14. 儲備

	本集團		本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
股份溢價賬				
承前結餘	30,672	—	30,672	—
發行新股份	78,990	59,000	78,990	59,000
撥充資本發行	—	(14,500)	—	(14,500)
發售新股及上市費用	(1,440)	(13,828)	(1,440)	(13,828)
結轉結餘	108,222	30,672	108,222	30,672
滙兌變動儲備				
承前結餘	(533)	(578)	—	—
換算一間海外附屬公司及 一間聯營公司賬目所作 之滙兌調整	11	45	—	—
結轉結餘	(522)	(533)	—	—
綜合賬目產生之儲備				
承前及結轉結餘	14,571	14,571	—	—
投資物業重估儲備				
承前結餘	—	—	—	—
轉撥自其他土地及 樓宇重估儲備	118	—	—	—
年內重估所作調整	2,273	—	—	—
結轉結餘	2,391	—	—	—
其他土地及樓宇重估儲備				
承前結餘	582	—	—	—
轉撥往投資物業重估儲備	(118)	—	—	—
年內重估所作調整	—	582	—	—
結轉結餘	464	582	—	—
實繳盈餘賬				
承前結餘	—	—	108,001	—
收購一間附屬公司發行之股份 就所發行1,000,000股未繳股款 股份撥充資本	—	—	—	108,101
	—	—	—	(100)
結轉結餘	—	—	108,001	108,001
保留溢利				
承前結餘	108,616	81,921	6,358	—
本年度溢利	300,008	77,543	135,094	37,206
股息(附註7)	(126,248)	(50,848)	(126,248)	(30,848)
結轉結餘	282,376	108,616	15,204	6,358
	<u>407,502</u>	<u>153,908</u>	<u>231,427</u>	<u>145,031</u>

核數師報告載於第20頁。

14. 儲備(續)

- (a) 本公司之實繳盈餘為本公司就交換 Astra Profits Limited 已發行普通股而發行股份之面值與所收購基本附屬公司淨資產於一九九五年五月十二日之價值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法，實繳盈餘可分派予股東。就本集團而言，實繳盈餘已重新分類為基本附屬公司之各項儲備。
- (b) 在本集團之保留溢利中，包括來自一間聯營公司之累積虧損1,134,000港元（一九九五年：1,542,000港元）。

15. 非流動負債

	本集團		本公司	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
銀行貸款－有抵押	105,832	14,027	34,463	—
遞延稅項(附註4(c))	4,653	938	—	—
	<u>110,485</u>	<u>14,965</u>	<u>34,463</u>	<u>—</u>
減：須於一年內償還列作 流動負債之數額 (附註12)	<u>10,886</u>	<u>3,479</u>	<u>5,032</u>	<u>—</u>
	<u><u>99,599</u></u>	<u><u>11,486</u></u>	<u><u>29,431</u></u>	<u><u>—</u></u>

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

16. 經營溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
經營溢利	365,299	94,976
固定資產之折舊	22,490	8,095
出售固定資產之虧損	88	478
投資物業之重估虧絀	—	168
撥回過往於損益賬中扣除之投資物業重估虧絀	(168)	—
應收賬項、預付款項及按金之增加	(268,294)	(48,965)
已抵押銀行存款之增加(附註18)	(920)	(684)
應付賬項、其他應付款項及應計費用之增加	237,177	1,222
利息收入	(10,072)	(3,830)
銀行貸款之利息	5,541	1,802
	<u>351,141</u>	<u>53,262</u>
經營業務之現金流入淨額	<u>351,141</u>	<u>53,262</u>

17. 年內融資變動之分析

	一九九六年		一九九五年	
	股本(包括 股份溢價賬) 千港元	銀行貸款 千港元	股本(包括 股份溢價賬) 千港元	銀行貸款 千港元
於一月一日之結餘	50,672	14,027	500	13,898
發行股份所得款項	82,990	—	64,000	—
發售新股及上市費用	(1,440)	—	(13,828)	—
籌集銀行貸款	—	110,193	—	3,200
償還銀行貸款	—	(18,388)	—	(3,071)
	<u>132,222</u>	<u>105,832</u>	<u>50,672</u>	<u>14,027</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>132,222</u>	<u>105,832</u>	<u>50,672</u>	<u>14,027</u>

核數師報告載於第20頁。

一九九六年十二月三十一日

18. 現金及等同現金結餘之分析

	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
現金及銀行結餘	348,464	118,619
已抵押之銀行存款(附註20)	(1,940)	(1,020)
	<u>346,524</u>	<u>117,599</u>

19. 承擔

(a) 經營租約承擔

於一九九六年十二月三十一日，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	
	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
經營租約屆滿期：		
— 一年內	21,269	9,889
— 第二至第五年 (包括首尾兩年在內)	88,595	47,283
	<u>109,864</u>	<u>57,172</u>

(b) 資本承擔

於一九九六年十二月三十一日，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64,032,000港元(一九九五年：40,692,000港元)。

核數師報告載於第20頁。

20. 資產抵押

於一九九六年十二月三十一日，為數105,832,000港元（一九九五年：14,027,000港元）之銀行貸款乃以本集團持有賬面淨值總額達209,555,000港元（一九九五年：39,462,000港元）（附註9(d)）之投資物業與土地及樓宇作為抵押。

此外，為數1,940,000港元（一九九五年：1,020,000港元）之銀行存款（附註18）已因銀行代表附屬公司就租用若干分行物業發出之擔保而抵押予一間銀行。

21. 結算日後之事項

於結算日之後，董事局建議向本公司股東以紅股方式發行本公司之新股份。發行紅股之詳情載於第42頁之附註13(d)。

核數師報告載於第20頁。

集團結構

一九九六年十二月三十一日

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
*敬成有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
美聯(中國)地產發展 有限公司	香港	普通股 5,000,000港元	70	物業代理
美聯國際物業代理 有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	物業代理
美聯海外物業代理 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	暫無業務
美聯(中國)有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	投資控股
美聯地產顧問有限公司	香港	普通股 100,000港元	100	物業代理
美聯物業管理有限公司	香港	普通股 2港元	100	物業管理
美聯(海外)有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無業務
美聯物業代理(香港仔) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	80	物業代理

核數師報告載於第20頁。

集團結構

一九九六年十二月三十一日

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(商業) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
*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

核數師報告載於第20頁。

集團結構

一九九六年十二月三十一日

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(大埔) 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100	物業代理
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 (前稱美聯物業代理 (屯門)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
*寶台有限公司	香港	普通股 2港元	100	暫無業務
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

核數師報告載於第20頁。

集團結構

一九九六年十二月三十一日

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
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	中華人民 共和國	5,000,000港元	49	物業代理

聯營公司及美聯興業物業顧問(上海)有限公司並非由香港永道會計師事務所審核。

* 此等附屬公司乃於年內新成立。

核數師報告載於第20頁。