



#### 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

##### 獨立非執行董事

區燦耀先生  
鍾金榮先生  
簡松年先生  
黎慶超先生

#### 審核委員會

鍾金榮先生（主席）  
區燦耀先生

#### 公司秘書

林鳳芳女士 AHKSA FCCA

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

#### 網址

www.midland.com.hk

#### 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  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

#### 主要往來銀行

美國運通銀行有限公司  
道亨銀行有限公司  
華比富通銀行  
港基國際銀行有限公司  
廖創興銀行有限公司  
渣打銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

#### 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1座2901室

#### 主要股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
14 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

#### 香港股份過戶登記分處及認股權證過戶登記處

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二零零一年五月三日星期四上午十一時三十分假座香港德輔道中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. 省覽截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核帳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：

- (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，並作出或授予或須行使該項權力之建議、協議及購股權（包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券）；

- (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行使該項權力之建議、協議及購股權（包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券）；

- (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之股本面值總額（不論是否依據購股權或以其他形式），惟以下情況則作別論：(i)因配售新股（定義見下文）；或(ii)根據本公司任何現有認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券之條款行使認購權或轉換權；或(iii)行使根據任何購股權計劃授予之購股權或現時採納向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授予或發行股份或收購本公司股份之權利之任何類似安排；或(iv)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；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%，因此上述之批准亦受此限制；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最早日期止之期間：

- (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所載授權之日；及

「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（及如適用指有權參與股份出售建議之本公司其他證券持有人），按彼等當時之持股比例提呈出售股份建議、購股權、認股權證或有權認購本公司股份之其他證券或如適

用該等其他證券（惟本公司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）。

6. 「動議：

- (a) 在下文(b)節之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間（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（「聯交所」）或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，於聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購買本公司股本中之股份及本公司附有認購權可認購股本中之股份之認股權證；

(b) 本公司依據上文(a)節之批准獲授權購買之本公司股份面值總額，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%，而根據上文(a)節之批准，將予購買以認購本公司股份之認股權證之總認購權，不得超過所有認股權證所附以認購本決議案通過當日尚未行使股份之總認購權之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最早日期止之期間：

- (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所載授權之日。」

7. 「動議待大會通告所載第5及6項決議案獲通過後，將依據大會通告載列第6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大會通告所載第5項決議案可配發或同意配發股本之面值總額上。」

承董事會命  
公司秘書  
林鳳芳

香港，二零零一年三月二十日

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. 本公司將由二零零一年四月二十五日星期三至二零零一年五月三日星期四期間（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，須於二零零一年四月二十四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	二零零零年 港幣千元
營業額	1,303,962	1,769,349	906,919	727,232	780,014
股東應佔盈利	300,008	223,387	10,310	50,691	53,290
總資產	997,359	1,117,679	929,302	742,185	945,303
總負債	565,857	535,026	490,314	272,772	464,849
淨資產	431,502	582,653	438,988	469,413	480,454



黃建業先生  
主席兼董事總經理

### 業務回顧

本集團於二零零零年的財政年度內，收益總額共錄得港幣836,644,000元，較一九九九年上升12%。除稅前盈利為港幣68,610,000元，大幅上升逾21%。股東應佔盈利則為港幣53,290,000元，比去年上升5%，基本每股盈利為9港仙，較去年上升5%。董事會建議派發末期息每股2港仙，連同已派發之中期息每股1港仙，全年每股派息共3港仙。

去年整體樓市表現反覆，第三季交投相當活躍，餘皆持續萎縮。二零零零年土地註冊處錄得85,744宗買賣註冊，較一九九九年的98,466宗跌逾13%，成交金額跌幅亦相若。本集團同期共促成30,046宗租售交易，較一九九九年所促成的26,414宗上升近14%，足見本集團轉守為攻策略奏效，業績繼續跑贏大市。



美聯物業及香港置業分別獲恆基兆業頒發「二零零零年金牌」，以表揚集團年內促銷最多恆基樓盤之單位。



香港置業

美聯物業

二零零零年恆基金牌

本集團於二零零零年六月收購香港置業（地產代理）有限公司後，迅速產生協同效應，分行和人手數量遽升，競爭力銳增，市場佔有率亦進一步增加，令本集團成為本港規模最大之地產代理。

本集團在節省成本上依然不遺餘力，期內共有37間分行獲業主或發展商減租，幅度介乎2%至81%，令租金支出較一九九九年大幅減少16%；此外，呆壞帳撥備為港幣13,406,000元，比去年下跌36%。

本集團致力發展相關業務，與本身業務相輔相承，例如專責電子商貿及互聯網業務的美聯數碼網有限公司，收入錄得大幅增長。而本集團夥拍長江實業（集團）有限公司及美國運通銀行有限公司以均等權益組成「經絡集團有限公司」（「經絡集團」），創業界先河，利用互聯網及傳統渠道，為客戶提供按揭代理及置業理財服務。

### 業務計劃及展望

#### 樓市穩步向好

二零零一年全球步入減息周期，市民置業能力大增；政府減少干預樓市，削減興建居屋數量和賣地規模，這都有助買家恢復入市信心，預計樓市將趨向健康發展，交投量及樓價可望穩步上升，本集團已整裝待發，捕捉這個寶貴機會，為股東們帶來最佳回報。

#### 策略開行 廣招精英

去年有兩成地產代理從業員被市場淘汰，預料今年仍然是大行佔盡優勢，生意漸歸邊，「汰強留更強」。本集團將因應市況策略性開行，招聘人手，加強培訓，趁機爭取更大市場佔有率。

#### 多元化拓展

本集團的聯營公司經絡集團曾創下提供P減2.9125%超低樓按息率紀錄，成功為本集團廣大客戶爭取最大按揭優惠，對本集團向發展商爭取項目獨

家代理權亦有莫大裨益。本集團將利用經絡集團的優勢繼續強化本身業務，並積極物色策略性合作夥伴，藉以強化多元化營運實力。

#### 強化資訊科技

本集團在資訊科技的發展方面屢有突破，「網上搵樓」功能更趨完善，樓市資訊豐富，點擊率遞增至遠超過每日1,000,000次，大大削減廣告成本。本集團擬於來年，在旗下分行裝設業界最先進的「樓盤管理系統」，大大提升搜尋樓盤效率，減省65%的操作支出。

#### 開發中國市場

中國入世後，內地物業市場勢將起飛。本集團看準形勢，積極拓展北京、重慶、福州、大連等十五個戰略據點，並計畫大量招聘人手，開發中國市場，預料本集團內地業務貢獻比例將與日俱增。

#### 鳴謝

我們深明人材是集團努力創新，賴以成功的骨幹。本人謹代表董事會多謝股東的持續支持及對全體員工的不懈努力和忠誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零一年三月二十日



### 流動資產、財務資源及融資

於二零零零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣351,681,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣150,520,000元。本集團之銀行貸款均有本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保，該等已抵押物業之帳面淨值共港幣316,123,000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86,332,000元。本集團之借貸全以港幣計價，本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按一般市場利率計息。

本公司簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部份擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃之租金支付作出擔保。

於二零零零年及一九九九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為31%。資產負債比率乃根據總銀行借款除以本集團股東資金之基準計算。

董事會認為現有財政狀況足以應付本集團拓展計劃所需。

### 股本架構

於二零零零年一月十一日，本公司以私人配售形式向專業投資者配發及發行110,000,000份認股權證，每份發行價為港幣0.228元。該批認股權證賦予其持有人權利，可於直至及包括二零零三年一月十一日任何時間按初步認購價每股股份港幣0.50元（可予調整）合共認購高達現金港幣55,000,000元之本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份。年內，因認股權證獲行使而配發及發行5,892,000股股份。認股權證所得款項總額（扣除發行開支後）合計為港幣23,059,000元，其中約港幣22,500,000元已撥作提昇銷售業務之電腦系統，預備該系統日後與本集團之

互聯網站整合，餘額則用作一般營運資金。於本年度內，該款項全未動用。

於二零零零年六月三十日，本公司發行本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，作為收購一家物業代理公司之主要部份代價。該批票據年息率6%，須於每期後支付。票據將於發行日起計兩年後到期。

年內，本集團向董事及若干僱員分別授出2,125,000份及1,500,000份購股權。根據購股權計劃之條款，1,727,000份及2,325,000份購股權已於其後分別因持有人辭職及行使期間屆滿而告失效。年內，概無本集團董事及僱員根據購股權計劃之條款行使任何購股權。

本集團於二零零零年五月在公開市場共購買500,000股普通股。其後，該批股份已全部註銷，而有關股票亦已銷毀。

於截止二零零零年十二月三十一日本公司有已發行普通股595,189,000股。

### 僱員及薪酬政策

於二零零零年十二月三十一日，本集團共聘用2,143名全職僱員，其中1,831人為營業代理，其餘312人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員及營業代理薪酬制度大致參照業內一般水平、個人表現及經驗釐定。僱員及營業代理之薪酬競爭力仍高，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌定花紅、溢利分享計劃及購股權，並向董事及僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。此外，本集團並定期提供僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

董事會同寅謹將截至二零零零年十二月三十一日止年度報告連同經已審核之帳目呈覽。

### 主要業務及地區之營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則詳載於第52頁至第56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已載於帳目附註2。

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19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0.01元，合共港幣5,940,000元，已於二零零零年十月十七日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.02元，合共港幣11,904,000元。

### 儲備

本集團及本公司在本年度之儲備變動載於帳目附註19。

### 可供分派儲備

於二零零零年十二月三十一日，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131,384,000元。

### 捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣113,500元。

### 固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註11。

### 投資物業

用作投資之主要物業詳情載於第57頁至第58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帳目附註18。

### 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」）購買每股面值港幣0.10元之普通股500,000股

#### 購買、出售或贖回股份（續）

每股價格介乎港幣0.52元至港幣0.58元。購買股份之詳情載於帳目附註18。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

區樂耀先生\*#  
鍾金榮先生\*#  
簡松年先生\*  
黎慶超先生\*  
馮銳森先生（於二零零零年二月十六日辭任）  
黃建華先生（於二零零零年四月十九日辭任）

\* 獨立非執行董事

# 審核委員會成員

按照本公司公司細則第八十七條規定，所有董事（本公司之董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

#### 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，51歲，為本公司之創辦人兼主席。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28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。

### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

#### 執行董事（續）

葉潔儀女士，41歲，於一九九三年十月出任本公司執行董事至今，負責集團之管理及行政工作。彼於二零零零年六月三十日，再獲委任為集團旗下香港置業（地產代理）有限公司之執行董事，負責制訂行政、發展策略及籌劃工作。

張錦成先生，37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。憑藉多年經驗，張先生參與制定集團行政及策略性工作，負責監督住宅物業代理部門之日常運作及執行本地市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達14年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。

#### 獨立非執行董事

區燦耀先生，56歲，為註冊投資顧問，在證券業擁有豐富經驗。彼為滙訊數碼證券有限公司、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。區先生於一九九八年十月十二日獲委任為本公司審核委員會成員。

鍾金榮先生，54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。鍾先生於一九九八年八月四日獲委任為本公司審核委員會成員。

簡松年先生，50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

#### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

##### 獨立非執行董事（續）

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，54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。

##### 高級管理人員

陳坤興先生，37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，37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中國物業及工商物業部門。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，39歲，為助理董事（財務）及公司秘書，並獲委任為本集團旗下電子商貿、物業投資及物業管理公司之董事，在會計及財務方面具15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、主管法務部及公司秘書部以及物業統籌部事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

羅國安先生，40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11年。

盧紀維先生，40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16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集團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

以下關連交易須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十四章予以披露：

於二零零零年九月七日，本公司間接持有80%權益之附屬公司Harvest Time Investments Limited（「Harvest Time」）、本公司、Market Model Investments Limited（「Market Model」）（長江實業（集團）有限公司（「長江」）之間接全資附屬公司）、長江、Amex Cyber International Limited（「Amex Cyber」）（美國運通銀行有限公司（「美國運通」）之間接全資附屬公司）、美國運通及mReferral Corporation Limited（「mReferral」）訂立股東契據（「股東契據」），以投資及經營mReferral（該公司主要從事向客戶提供按揭及消費貸款轉介服務及其他增值服務）及其附屬公司。Harvest Time、Market Model及Amex Cyber將各自於mReferral擁有三分之一股本權益，而本公司、長江及美國運通已同意就各自有關之附屬公司全面履行根據股東契據項下之責任提供擔保及賠償。

股東契據完成後，Harvest Time、Market Model及Amex Cyber將各自向mReferral墊付港幣9,700,000元之股東貸款，以作為該公司之營運前及營運開支。股東契據規定，待mReferral之董事會一致同意後，mReferral之額外營運資金需求將透過上述公司按其各自於mReferral所佔股權比例進一步認購mReferral之股份及墊付股東貸款之所得款項予以支付。

長江間接持有本公司之間接附屬公司美聯數碼網有限公司兩成已發行之股本。因此，就上市規則而言，長江及Market Model均被視為本公司之關連人士。根據上市規則第14.25條，訂立股東契據、連同注資建議及由Harvest Time向mReferral提供貸款，以及本公司就Harvest Time正式履行責任而向長實及Market Model作出担保及賠償，構成本公司一項關連交易。

### 董事於股本或債券之權益

於二零零零年十二月三十一日，根據本公司依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條

董事於股本或債券之權益(續)

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（定義於披露權益條例內界定）之股份及購股權中之權益如下：

	實益持有本公司		持股百分比
	每股面值港幣0.10元之普通股數目		
	個人權益	法團權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 14,198,000	162,500,000 (附註(b))	31.79%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	500,000	—	0.08%

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。

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。有關詳情載於帳目附註18。

除上文所述者外，各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及十八歲以下子女）概無於本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）股份中佔有任何權益，或獲授或行使任何可認購該等股份之權利。

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安排，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

於二零零零年十二月三十一日，根據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

本公司之退休金計劃詳請載於帳目附註9。

#### 主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零零年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於第52頁至第56頁。

#### 銀行貸款、透支、可換股票據及其他借款

於二零零零年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註20。可換股票據詳情載於帳目附註21。

除上述者外，本集團於二零零零年十二月三十一日並無其他借款。

#### 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「最佳應用守則」第七段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司所有董事（董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，而彼等之委聘將於到期連任時予以考慮。董事會認為此舉符合最佳應用守則之宗旨。

#### 審核委員會

訂定審核委員會權責範圍之參考條款乃根據香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」編製及採納。

審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道。該委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區樂耀先生及鍾金榮先生。該委員會於本財政年度曾舉行兩次會議。



#### 董事於競爭性業務之權益

概無董事與本集團構成競爭之業務中有任何權益。

#### 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。

#### 結算日後事項

本公司已向聯交所申請批准以記名方式發行之104,108,000份每份附有港幣0.50元認購權及總共附有港幣52,054,000元認購權之認股權證上市及買賣，並已獲聯交所批准。每份認股權證賦予其持有人權利，自二零零零年一月十一日至二零零三年一月十一日（包括該日）期間按每股港幣0.50元（可予調整）之認購價以現金認購本公司每股面值港幣0.10元之新股。認股權證已於二零零一年一月三日開始以美聯物業零三零一之股份簡稱及股份代號589於聯交所買賣。

#### 核數師

本年度帳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。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零一年三月二十日



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19至第56頁之帳目，該等帳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**

編製真實兼公平之帳目乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之帳目時，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，對該等帳目作出獨立意見，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帳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帳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，就該等帳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帳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，上述之帳目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零零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，二零零一年三月二十日

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000年年報

### 綜合損益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額	2	780,014	727,232
其他收益	2	56,630	17,352
其他收入		792	1,354
		<hr/>	<hr/>
經營成本		837,436	745,938
重估投資物業產生之虧絀		(749,131)	(674,702)
		<hr/>	<hr/>
經營盈利	3	82,366	70,184
融資成本	4	(14,100)	(13,073)
應佔共同控制實體盈利／(虧損)		344	(445)
		<hr/>	<hr/>
除稅前盈利		68,610	56,666
稅項	5	(12,538)	(4,741)
		<hr/>	<hr/>
除稅後盈利		56,072	51,925
少數股東權益		(2,782)	(1,234)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔盈利	6及19	53,290	50,691
基本每股盈利	8	9.0港仙	8.6港仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	8	8.4港仙	8.6港仙
		<hr/>	<hr/>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000年年報

### 綜合資產負債表

二零零零年十二月三十一日結算

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11	352,494	371,462
共同控制實體投資	13	11,123	2,054
		<u>363,617</u>	<u>373,516</u>
<b>流動資產</b>			
應收帳款	14	160,880	123,157
其他應收款、預付款項及按金	15	52,913	40,559
交易投資	16	16,212	10,216
銀行結餘及現金		351,681	194,737
		<u>581,686</u>	<u>368,669</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	17	94,001	59,681
其他應付款及應計費用		73,307	41,293
長期銀行貸款之即期部分 - 有抵押	20	1,389	26,856
應付稅項		17,352	6,237
擬派股息		11,904	8,847
銀行透支		7,768	8,337
		<u>205,721</u>	<u>151,251</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>375,965</u>	<u>217,418</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>739,582</u>	<u>590,934</u>
<b>資金來源：</b>			
股本	18	59,519	58,980
儲備	19	420,935	410,433
<b>股東資金</b>		480,454	469,413
少數股東權益		16,477	9,538
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款 - 有抵押	20	141,363	110,480
可換股票據	21	70,000	-
遞延收入	22	30,443	-
遞延稅項	23	845	1,503
		<u>739,582</u>	<u>590,934</u>

董事  
黃建業

董事  
葉潔儀

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 資產負債表

二零零零年十二月三十一日結算

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	12	252,681	317,281
<b>流動資產</b>			
其他應收款、預付款項及按金		446	7
交易投資	16	16,212	10,216
可收回稅項		193	—
應收附屬公司股息		93,600	—
銀行結餘及現金		76	1,567
		110,527	11,790
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用		699	706
長期銀行貸款之即期部分 — 有抵押	20	—	17,650
擬派股息		11,904	8,847
		12,603	27,203
<b>流動資產／（負債）淨值</b>		<b>97,924</b>	<b>(15,413)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>350,605</b>	<b>301,868</b>
<b>資金來源：</b>			
股本	18	59,519	58,980
儲備	19	221,086	189,999
<b>股東資金</b>		<b>280,605</b>	<b>248,979</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款 — 有抵押	20	—	52,889
可換股票據	21	70,000	—
<b>董事</b>			
<b>黃建業</b>			
<b>董事</b>			
<b>葉潔儀</b>			
		350,605	301,868

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 綜合現金流量表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	24(a)	124,756	138,918
投資回報及融資成本			
收取利息		15,385	12,296
支付利息		(14,100)	(13,073)
派發股息		(14,869)	(157,200)
派發予附屬公司少數股東之股息	24(b)	(5,400)	(320)
投資回報及融資成本之現金流出淨額		(18,984)	(158,297)
稅項			
支付香港利得稅		(2,081)	(12,254)
一九九七／一九九八課稅年度之10%退稅		—	5,756
支付稅項淨額		(2,081)	(6,498)
投資業務			
購置固定資產		(14,778)	(16,737)
出售固定資產所得款項		—	217
購買交易投資－上市公司債券		(15,964)	(10,148)
出售交易投資所得款項－上市公司債券		10,090	—
收購共同控制實體		(405)	—
收購附屬公司	24(c) 及 (d)	12,106	—
貸款予共同控制實體		(8,320)	(53)
少數股東認購一家附屬公司之股份	22	40,000	—
投資業務之現金流入／（流出）淨額		22,729	(26,721)
融資前之現金流入／（流出）淨額		126,420	(52,598)

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 綜合現金流量表（續）

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
融資	24(b)		
發行認股權證所得款項淨額		23,059	—
行使認股權證所得款項淨額		2,946	—
行使購股權		—	1,525
購買本公司股份		(273)	(3,939)
新增銀行貸款		131,000	—
償還銀行貸款		(125,584)	(31,367)
融資之現金流入／（流出）淨額		31,148	(33,781)
現金及現金等價物之增加／（減少）		157,568	(86,379)
一月一日之現金及現金等價物		186,531	272,783
交易投資之（減少）／增加－上市股本證券		(103)	131
外幣滙率變動之影響		(55)	(4)
十二月三十一日之現金及現金等價物		343,941	186,531
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金		351,681	194,737
銀行透支		(7,768)	(8,337)
交易投資－上市股本證券		28	131
		343,941	186,531

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 綜合已確認損益報表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
換算附屬公司及共同控制實體 所產生之滙兌差額	19	(55)	(4)
未於綜合損益帳確認之虧損淨額		(55)	(4)
本年度盈利	19	53,290	50,691
已確認收益總額		53,235	50,687
從儲備中直接對銷之商譽	19	(50,000)	—
		<u>3,235</u>	<u>50,687</u>



## 1. 主要會計政策

編製帳目所採納之主要會計政策如下：

### (a) 編製基準

帳目乃根據歷史成本慣例而編製，並就重估投資物業、若干其他物業及交易投資而作出修訂。帳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。

### (b) 綜合帳目

綜合帳目包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之帳目。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）列入綜合損益帳內。

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帳目時對銷。

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帳內支銷或入帳之商譽或資本儲備）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非暫時性質之永久減值準備（如有需要）入帳。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入帳。

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之經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益帳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) 合併帳目所產生之儲備及商譽

合併帳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) 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。估值會用於年度帳目內。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。

1. 主要會計政策（續）

(e) 投資物業（續）

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帳。

(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，並按一九九五年三月三十一日之成本值／估值減累積折舊列帳。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2.117條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帳之帳面值。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帳。

1. 主要會計政策（續）

(f) 其他物業及固定資產（續）

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帳支銷。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。

固定資產之帳面值均定期檢查，以評估其可收回價值是否已跌至低於其帳面值。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帳面值之差額，並於損益帳入帳。

(g) 經營租賃

資產擁有權涉及之風險及回報基本上全部由出租公司保留之租賃，皆作為經營租賃入帳。根據經營租賃所付租金在扣除收取自出租公司之任何優惠金後在租賃期內以直線法在損益帳中支銷。

(h) 交易投資

交易投資乃按公平價值列帳之債券及上市股份。於結算日，交易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帳內入帳。出售交易投資之盈利或虧損，指出售所得收入淨額與資產帳面值之差額，並於產生時於損益帳入帳。

1. 主要會計政策（續）

(i) 應收帳款

凡被視為屬呆帳之應收帳款，均提撥準備。在資產負債表內列帳之應收帳款已扣除有關之準備金。

(j) 遞延稅項

為課稅而計算之盈利與帳目所示之盈利二者間之時差，若預期將於可預見將來支付或收回負債或資產，即按現行稅率計算遞延稅項。

(k) 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帳。

附屬公司及共同控制實體之外幣帳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帳。

(l) 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。

按揭代理佣金收入及網上廣告收入乃於提供服務後確認。

1. 主要會計政策（續）

(m) 退休福利成本

本集團向界定供款退休計劃作出之供款於產生時支銷。本集團及員工向該計劃作出之供款乃根據該計劃之規則所訂之比例計算。退休計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。

(n) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益帳支銷。

(o) 比較數字

比較數字已按需要作出調整，以符合本年度財務報表內呈列方式之變動。

2. 營業額、收益及分類資料

本集團主要從事物業代理服務。於年內入帳之收益如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	780,014	727,232
其他收益		
銀行利息收入	14,855	11,834
債券利息收入	530	462
投資物業之總租金收入	3,242	3,589
按揭代理佣金收入	14,507	1,423
網上廣告收入	23,496	44
	<u>56,630</u>	<u>17,352</u>
總收益	<u>836,644</u>	<u>744,584</u>

2. 營業額、收益及分類資料（續）

本集團按主要業務分析之營業額及對綜合經營業績之貢獻如下：

	營業額		除稅前盈利	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
主要業務：				
住宅物業代理服務、按揭代理 業務及網上廣告服務	705,024	664,084	67,042	63,805
工業及商業物業代理服務	70,798	59,350	6,221	(596)
物業項目推廣業務	4,192	3,798	(6,282)	(5,321)
	<u>780,014</u>	<u>727,232</u>	<u>66,981</u>	<u>57,888</u>
利息收入／（支出）淨額			1,285	(777)
應佔共同控制實體盈利／（虧損）			<u>344</u>	<u>(445)</u>
			<u>68,610</u>	<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。

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除下列各項：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
計入		
交易投資之已變現收益淨額	5	—
交易投資之未變現收益淨額	117	68
扣除		
核數師酬金		
本年度費用	1,134	1,016
往年度撥備不足	16	211
折舊	29,511	32,174
出售固定資產虧損	854	2,197
土地及樓宇之經營租賃	85,763	102,117
投資物業之開支	138	208
呆壞帳準備	13,406	20,937
退休福利成本 (附註9)	1,422	—
員工成本	450,337	380,105

4. 融資成本

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內全部償還	10,860	7,002
毋須於五年內全部償還	1,134	6,071
可換股票據利息	2,106	—
	14,100	13,073

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%（一九九九年：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務法例計算，並無應課稅溢利，故並無在帳目中作出海外稅項準備。



5. 稅項（續）

在綜合損益帳支銷之稅項如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	13,197	11,498
往年度準備剩餘	(1)	—
一九九七／一九九八課稅年度之10%退稅	—	(5,756)
遞延稅項（附註23）	(658)	(1,001)
	<u>12,538</u>	<u>4,741</u>

6. 股東應佔盈利

計入本公司帳目之股東應佔盈利為港幣23,820,000元（一九九九年：港幣4,662,000元）。

7. 股息

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
已於二零零零年十月十七日派發之 中期股息每普通股港幣0.01元 （一九九九年：港幣0.015元）	5,940	8,840
擬於二零零零一年五月十日派發末期股息 每普通股港幣0.02元（一九九九年：港幣0.015元）	11,904	8,847
對上年度末期股息之調整	82	161
	<u>17,926</u>	<u>17,848</u>

8. 每股盈利

基本每股盈利是按年內股東應佔盈利港幣53,290,000元（一九九九年：港幣50,691,000元）與年內已發行普通股之加權平均數594,058,000股（一九九九年：591,916,000股）計算。

本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之經攤薄每股盈利，乃按經調整盈利港幣55,054,000元（一九九九年：港幣50,691,000元）（假設所有已發行之可換股票據已於發行日期當日獲行使，並節省該等票據之應付利息）與655,602,000股（一九九九年：592,108,000股）計算，即年內已發行普通股之加權平均數再加上如所有已發行認股權證、購股權及可換股票據均已獲行使時視作無償以零代價發行之普通股之加權平均數61,544,000股（一九九九年：192,000股）而計算。

9. 退休福利成本

截至二零零零年十一月三十日，本集團未有提供任何退休金計劃。由二零零零年十二月一日起，本集團設立強制性公積金（「強積金」）計劃予所有員工（包括執行董事）參與，並向其作出固定供款。本集團及員工向該計劃之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之比例計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。

於綜合損益帳扣除之強積金計劃成本指本公司應付予基金之供款。應付予基金合共港幣1,422,000元（一九九九年：無）之供款已列於二零零零年十二月三十一日之應付帳款內。

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
袍金	240	280
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	10,577	10,868
酌情發放之花紅	3,300	3,000
為董事向強積金計劃作出供款	3	—
	<u>14,120</u>	<u>14,148</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（一九九九年：港幣240,000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18。

10. 董事及高級管理人員酬金（續）

(a) 董事酬金（續）

支付予董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
0 – 1,000,000	6	6
1,500,001 – 2,000,000	1	1
2,000,001 – 2,500,000	1	–
2,500,001 – 3,000,000	–	1
9,000,001 – 9,500,000	1	1
	<u>9</u>	<u>9</u>

並無董事放棄截至二零零零年及一九九九年十二月三十一日止年度之酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

本年度集團內五名最高薪酬人士包括三名董事（一九九九年：三名），其酬金已載於上文分析，其餘兩名（一九九九年：兩名）最高薪人士之酬金分析如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,412	2,673
向強積金計劃作出供款	2	–
	<u>2,414</u>	<u>2,673</u>

酬金之組別如下：

酬金組別 港幣元	人數	
	二零零零年	一九九九年
1,000,001 – 1,500,000	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 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：								
二零零零年一月一日	33,149	7,500	310,641	50,435	13,207	76,993	3,660	495,585
添置	-	-	-	6,115	430	8,147	86	14,778
收購附屬公司	-	-	-	399	1,342	817	-	2,558
重估收益／（虧絀）	(6,689)	750	-	-	-	-	-	(5,939)
轉撥自投資物業	(2,200)	-	2,200	-	-	-	-	-
轉撥自其他物業	13,509	-	(14,365)	-	-	-	-	(856)
出售	-	-	-	(4,755)	(343)	(993)	(1,319)	(7,410)
二零零零年十二月三十一日	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>298,476*</u>	<u>52,194</u>	<u>14,636</u>	<u>84,964</u>	<u>2,427</u>	<u>498,716</u>
累積折舊：								
二零零零年一月一日	-	-	15,717	41,933	10,185	53,506	2,782	124,123
本年度折舊	-	-	5,261	6,656	2,588	14,731	275	29,511
重新分類	-	-	(856)	-	-	-	-	(856)
出售	-	-	-	(4,500)	(79)	(658)	(1,319)	(6,556)
二零零零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,122</u>	<u>44,089</u>	<u>12,694</u>	<u>67,579</u>	<u>1,738</u>	<u>146,222</u>
帳面淨值								
二零零零年十二月三十一日	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>278,354</u>	<u>8,105</u>	<u>1,942</u>	<u>17,385</u>	<u>689</u>	<u>352,494</u>
一九九九年十二月三十一日	<u>33,149</u>	<u>7,500</u>	<u>294,924</u>	<u>8,502</u>	<u>3,022</u>	<u>23,487</u>	<u>878</u>	<u>371,462</u>
於二零零零年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：								
成本值	-	-	263,976	52,194	14,636	84,964	2,427	418,197
一九九五年專業估值	-	-	34,500	-	-	-	-	34,500
二零零零年專業估值	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,019</u>
	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>298,476</u>	<u>52,194</u>	<u>14,636</u>	<u>84,964</u>	<u>2,427</u>	<u>498,716</u>

\* 於二零零零年十二月三十一日香港其他物業之帳面成本為港幣298,476,000元（一九九九年：港幣310,641,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣34,000,000元（一九九九年：港幣31,800,000元）。

11. 固定資產（續）

本集團在投資物業及其他物業之權益（按其帳面淨值）分析如下：

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
在香港持有：		
逾五十年以上租約	191,444	199,263
十至五十年租約	124,679	128,810
在海外持有：		
十至五十年租約	8,250	7,500
	<u>324,373</u>	<u>335,573</u>

投資物業於二零零零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張一輝先生重估。因重估而產生之虧絀港幣5,939,000元（一九九九年：港幣1,052,000元）從綜合損益帳中扣除。

位於香港之其他物業均由本集團持有自用。

假若其他物業以成本值減累積折舊列帳，則其帳面值應為港幣276,958,000元（一九九九年：港幣293,620,000元）。

於二零零零年十二月三十一日，用作本集團長期貸款抵押品之投資物業及其他物業之帳面淨值為港幣316,123,000元（一九九九年：港幣315,625,000元）（附註26）。

12. 附屬公司投資

	公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	505,636	581,021
欠附屬公司之款項	(361,456)	(372,241)
	<u>252,681</u>	<u>317,281</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司之款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情載於第52頁至第56頁。

13. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
應佔資產淨值	1,303	554
貸款予一共同控制實體	9,700	—
—共同控制實體之欠款	120	1,500
	<u>11,123</u>	<u>2,054</u>

提供予一家共同控制實體之貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息計算利息及無固定償還期。

一家共同控制實體之欠款為無抵押，不計利息及無固定還款期。

共同控制實體之詳情載於第56頁。

14. 應收帳款

應收帳款主要包括客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。於二零零零年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
尚未到期	121,878	110,516
30日內	9,626	5,761
31-60日	8,285	2,180
61-90日	5,333	1,590
超過90日	15,758	3,110
	<u>160,880</u>	<u>123,157</u>

15. 其他應收款、預付款項及按金

包括員工欠付之其他應收帳款如下

姓名	條款	於二零零零年	於一九九九年
		年內最高 結欠款項 港幣千元	十二月三十一日 結欠款項 港幣千元
1. 郭應龍	無抵押、免息 及須應要求償還	1,308	1,308
2. 盧紀維	無抵押、按最優惠 利率計算及 須於取得貸款 後十二個月償還	1,046	1,046
3. 黃偉榮	(附註(a))	1,000	1,000

附註：

(a) 此項貸款乃由借款人之配偶及兩名兄弟共同及個別作出擔保。該項貸款利息乃按7.5厘或銀行存款利率(以較高者為準)計息，以分期付款方式分48期償還，最後一期款項須於二零零零年九月二十日償還。

(b) 如上文所披露，概無就員工欠付之貸款連同任何所欠利息提撥準備。

16. 交易投資－集團及公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	16,184	10,085
股本證券－於香港上市	28	131
上市交易投資之市值	<u>16,212</u>	<u>10,216</u>

17. 應付帳款

應付帳款主要包括應付予物業顧問及合作物業代理之佣金，該等佣金於收取有關客戶之相應代理費後始須予以支付。於二零零零年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣31,953,000元（一九九九年：港幣13,650,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

18. 股本

(a) 股本

	公司	
	每股面值港幣0.10元之普通股 股份數目	港幣千元
法定：		
於二零零零年及一九九九年 十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於一九九八年十二月三十一日	592,795,000	59,280
行使購股權	1,444,000	144
購買股份	(4,442,000)	(444)
於一九九九年十二月三十一日	589,797,000	58,980
於一九九九年十二月三十一日	589,797,000	58,980
行使認股權證	5,892,000	589
購買股份	(500,000)	(50)
於二零零零年十二月三十一日	595,189,000	59,519

(b) 購買股份

年內，本公司在聯交所共購買本公司每股面值港幣0.10元之普通股500,000股。購買股份之詳情如下：

購買月份	股份數目	每股購買價		所付總代價 (包括開支)
		所付之最高價	所付之最低價	
		港幣元	港幣元	港幣千元
二零零零年五月	500,000	0.58	0.52	273

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帳中扣除。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19）。



18. 股本（續）

(c) 購股權

董事所持有之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零零年 一月一日尚未 行使之數目	於年內授 出之購股權	於年內失 效之購股權	於二零零零年 十二月三十一日 尚未行使之數目	行使期限
<b>董事</b>							
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
	二零零零年 五月十五日	0.5312	-	1,300,000	-	1,300,000	二零零零年五月十五日至 二零零三年五月十五日
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
	一九九七年 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	一九九六年 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
	一九九六年 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
	二零零零年 十月十九日	0.496	-	412,500	-	412,500	二零零一年十月十九日至 二零零四年十月十九日
	二零零零年 十月十九日	0.496	-	412,500	-	412,500	二零零二年十月十九日至 二零零五年十月十九日
<b>董事之購股權總數</b>			<b>5,675,000</b>	<b>2,125,000</b>	<b>3,825,000</b>	<b>3,975,000</b>	

\* 根據購股權計劃，授予馮銳森先生之購股權已在彼於二零零零年二月十六日辭任後失效。

18. 股本（續）

(c) 購股權（續）

於年內及截至本帳目獲批准日期概無董事根據本公司購股權計劃之條款行使任何購股權。

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僱員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	於二零零零年 一月一日 尚未行使 之數目	於年內授出 之購股權	於年內失效 之購股權	於二零零零年 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
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
一九九七年 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	1,381,000	-	93,000#	1,288,000	一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日
一九九八年 三月一日	1.30	1,967,000	-	134,000#	1,833,000	二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日
一九九九年 六月二十一日	0.86	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
一九九九年 六月二十一日	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
二零零零年 二月十七日	0.71	-	750,000	-	750,000	二零零一年二月十七日至 二零零四年二月十七日
二零零零年 二月十七日	0.71	-	750,000	-	750,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
僱員之購股 權總數		<u>6,748,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>227,000</u>	<u>8,021,000</u>	

# 截至二零零零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227,000股股份之購股權亦因而失效。

於年內，並無僱員根據本集團購股權計劃之條款行使購股權。於本年度結束後，600,000份購股權被僱員行使以認購本公司600,000股股份。

18. 股本（續）

(d) 認股權證配售及上市

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份認股權證予專業投資者。認股權證之持有人有權於直至二零零三年一月十一日為止（包括該日）期間任何時間以不超過港幣55,000,000元之現金按初步認購價每股港幣0.50元（可予調整）認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份。年內，於行使認股權證下配發及發行之股份達5,892,000股。認股權證之所得款項總額（扣除發行開支）約為港幣23,059,000元，其中約港幣22,500,000元已撥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結，餘額則用作一般營運資金。年內概無動用任何所得款項。

本公司已向聯交所申請批准以記名方式發行之餘下104,108,000份認股權證上市及買賣，並已取得聯交所批准。認股權證已於二零零一年一月三日開始以美聯物業零三零一之股份簡稱及股份代號589於聯交所買賣。

於本年度結束後至本帳目獲批准日期，並無任何認股權證被行使。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

帳目附註

### 19. 儲備

	集團							
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於綜合帳目 時產生 港幣千元	認股權證 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)
本年度保留盈餘	-	-	-	-	-	-	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>-</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	<u>63,212</u>	<u>1,247</u>	<u>13,005</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>255</u>	<u>335,440</u>	<u>413,379</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(783)</u>	<u>(2,163)</u>	<u>(2,946)</u>
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>-</u>	<u>220</u>	<u>(528)</u>	<u>333,277</u>	<u>410,433</u>
二零零零年 一月一日	63,212	1,247	13,005	-	220	(528)	333,277	410,433
購買本身之股份	(223)	-	-	-	-	-	-	(223)
轉撥自保留盈餘	-	50	-	-	-	-	(50)	-
撤銷商譽	-	-	(50,000)	-	-	-	-	(50,000)
發行認股權證	-	-	-	23,059	-	-	-	23,059
行使認股權證	3,592	-	-	(1,235)	-	-	-	2,357
滙兌差額	-	-	-	-	-	(55)	-	(55)
本年度保留盈利	-	-	-	-	-	-	53,290	53,290
股息	-	-	-	-	-	-	(17,926)	(17,926)
二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>368,591</u>	<u>420,935</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>200</u>	<u>370,410</u>	<u>423,537</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(783)</u>	<u>(1,819)</u>	<u>(2,602)</u>
二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>368,591</u>	<u>420,935</u>

19. 儲備（續）

	公司					
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	認股權證 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
一九九九年一月一日	65,326	802	—	108,001	31,170	205,299
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
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>—</u>	<u>108,001</u>	<u>17,539</u>	<u>189,999</u>
二零零零年一月一日	63,212	1,247	—	108,001	17,539	189,999
購買本身之股份	(223)	—	—	—	—	(223)
轉撥自保留盈餘	—	50	—	—	(50)	—
發行認股權證	—	—	23,059	—	—	23,059
行使認股權證	3,592	—	(1,235)	—	—	2,357
本年度保留盈利	—	—	—	—	23,820	23,820
股息	—	—	—	—	(17,926)	(17,926)
二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>23,383</u>	<u>221,086</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有關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。在本公司資產負債表上之實繳盈餘可分派予股東。在集團帳目中，實繳盈餘已重新分類為有關附屬公司之各項儲備。

20. 長期銀行貸款－有抵押

	集團		公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行貸款－有抵押（附註26）				
須於五年內全部償還	131,000	72,017	—	70,539
毋須於五年內全部償還	11,752	65,319	—	—
	142,752	137,336	—	70,539
長期銀行貸款之即期部份	(1,389)	(26,856)	—	(17,650)
	141,363	110,480	—	52,889

於二零零零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	集團		公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一年內	9,157	35,193	—	17,650
第二年	1,525	25,869	—	17,427
第三年至第五年	136,487	65,693	—	35,462
第五年後	3,351	18,918	—	—
	150,520	145,673	—	70,539

21. 可換股票據－集團及公司

根據香港置業（地產代理）集團有限公司（「香港置業地產代理集團」）（作為賣方）、Winchesto Finance Company Limited（「Winchesto」）（作為貸款人）、Great Solution Limited（「Great Solution」，本公司之全資附屬公司）（作為買方）、長江實業（集團）有限公司（「長江」）（作為賣方擔保人）及本公司（作為買方擔保人）於二零零零年四月十日所訂立之買賣協議（「買賣協議」），香港置業地產代理集團同意出售而Great Solution同意購買(i) 香港置業（地產代理）有限公司（「香港置業地產代理」）、香港置業（顧問）有限公司（「香港置業顧問」）及Hong Kong Property Services (Investment) Limited（「HKPS Investment」）之全部已發行股本，總代價為港幣6.00元；(ii) HKPS Investment 結欠香港置業地產代理集團之股東貸款，代價為港幣1.00元；及(iii) 香港置業地產代理欠 Winchesto之貸款及利息，代價為港幣70,000,000元，由本公司發行可換股票據（「該票據」）支付。該票據按年息6厘計息（利息於期末支付），並須於二零零二年六月三十日全數償還。該票據持有人有權將該票據之本金額全數或部份在任何時間按每股1.20港幣（可予調整）之價格轉換為本公司每股面值港幣0.10元之股份，數額須不少於港幣5,000,000元。

21. 可換股票據－集團及公司（續）

於轉換時所發行之股份將與其他在轉換日期之已發行股份在各方面享有同等權益，有權收取記錄日期為轉換日期或之後之所有股息及其他分派。

如本公司股份於聯交所之收市價連續十個交易日超逾轉換價之35%，該票據全部本金額將被強制性轉換為股份。

根據買賣協議，香港置業地產代理集團向Great Solution作出承諾，如香港置業地產代理、香港置業顧問及HKPS Investment於二零零零年六月三十日之合併資產淨值總額少於港幣20,000,000元，香港置業地產代理集團須以現金向Great Solution支付相當於港幣20,000,000元與合併資產淨值總額之差額。香港置業地產代理集團其後已支付前述之差額港幣11,235,000元。

22. 遞延收入－集團

根據美聯數碼網有限公司（「美聯數碼網」）（前稱美聯物業數碼代理有限公司）、Hong Kong Property Services (Holdings) Limited（「HKPS Holdings」）及本公司於二零零零年四月十日簽訂之認購協議（「認購協議」），HKPS Holdings同意以認購價港幣40,000,000元（「認購價」）認購20%之美聯數碼網全部已發行股本。於二零零零年六月三十日（認購協議完成日期）美聯數碼網配發及發行20,000股股份（「認購股份」），佔其緊接向Litech Investment Limited（HKPS Holdings所委任之代理人）配發股份後之全部已發行股本20%。此項本集團視作出售其於美聯數碼網之20%權益帶來約港幣30,443,000元之收益。

根據認購協議，HKPS Holdings及美聯數碼網已同意如美聯數碼網於二零零零年六月三十日後兩年內仍未於認可之證券交易所上市（上市時市值須不少於港幣250,000,000元），HKPS Holdings可要求將認購股份轉讓予本公司提名之人士，而本公司須支付或促使支付認購價及有關該項轉讓之任何印花稅。美聯數碼網亦向HKPS Holdings授出購買權，以供認購數量相等於緊接美聯數碼網在一家認可證券交易所上市前美聯數碼網之全部現有已發行股本5%之股份。

董事認為，出售美聯數碼網之20%權益所產生之港幣30,443,000元收益僅應在美聯數碼網成功在一家認可證券交易所上市後始予確認。因此，有關收益以遞延收入處理並計入於二零零零年十二月三十一日之非流動負債內。

23. 遞延稅項

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一月一日	1,503	2,504
轉撥入損益表 (附註5)	(658)	(1,001)
十二月三十一日	845	1,503
就下列各項已作出撥備：		
加速折舊免稅額	(845)	(1,503)
稅務虧損	—	—
	(845)	(1,503)
未於帳目內撥備之潛在遞延稅項：		
加速折舊免稅額	—	—
稅務虧損	26,568	9,442
	26,568	9,442

由於未能肯定遞延稅項資產會於可見將來實現，故並無在帳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。

24. 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帳表

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營盈利	82,366	70,184
固定資產之折舊	29,511	32,174
出售固定資產之虧損	854	2,197
投資物業之重估虧絀	5,939	1,052
交易投資之已變現及未變現收益淨額	(122)	(68)
應收帳款、其他應收款、預付款項及 按金之(增加)/減少	(10,041)	90,555
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加/(減少)	31,634	(44,880)
利息收入	(15,385)	(12,296)
經營業務之現金流入淨額	124,756	138,918



24. 綜合現金流量報表附註（續）

(b) 年內融資變動分析

	股本、股 份溢價及 認股權證 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	可換股 票據 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
一九九九年一月一日	124,606	168,703	—	8,304
少數股東應佔盈利	—	—	—	1,234
償還銀行貸款	—	(31,367)	—	—
購買本身之股份	(3,939)	—	—	—
行使購股權	1,525	—	—	—
	<u>122,192</u>	<u>137,336</u>	<u>—</u>	<u>9,538</u>
一九九九年十二月三十一日	122,192	137,336	—	9,538
二零零零年一月一日	122,192	137,336	—	9,538
少數股東應佔盈利	—	—	—	2,782
新增銀行貸款	—	131,000	—	—
償還銀行貸款	—	(125,584)	—	—
購買本身之股份	(273)	—	—	—
付予各附屬公司之少數股東股息	—	—	—	(5,400)
發行認股權證所得淨額	23,059	—	—	—
行使認股權證所得淨額	2,946	—	—	—
出售於附屬公司之權益	—	—	—	9,557
發行可換股票據	—	—	70,000	—
	<u>147,924</u>	<u>142,752</u>	<u>70,000</u>	<u>16,477</u>
二零零零年十二月三十一日	147,924	142,752	70,000	16,477

24. 綜合現金流量報表附註（續）

(c) 收購附屬公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	2,558	—
應收帳款及其他應收款	40,036	—
銀行結存及現金	871	—
應付帳款及其他應付款	(34,700)	—
就保證資產淨值獲退還之差額	11,235	—
	<u>20,000</u>	<u>—</u>
商譽	50,000	—
	<u>70,000</u>	<u>—</u>
支付方式－發行可換股票據	<u>70,000</u>	<u>—</u>

以上代表由長江收購之附屬公司，有關詳情已於附註21中披露。

(d) 有關收購附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
就保證資產淨值獲退還之差額	11,235	—
購入之銀行結餘及現金	871	—
	<u>12,106</u>	<u>—</u>
有關收購附屬公司之現金流入淨額	<u>12,106</u>	<u>—</u>

25. 承擔

經營租賃承擔

於二零零零年十二月三十一日，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：—

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
第一年內	20,464	20,391
第二至第五年內	49,613	48,431
	<u>70,077</u>	<u>68,822</u>

26. 資產抵押

於二零零零年十二月三十一日，本集團為數港幣142,752,000元（一九九九年：港幣137,336,000元）之銀行貸款乃以本集團持有之若干投資物業與其他物業作為抵押，帳面淨值總額達港幣316,123,000元（一九九九年：港幣315,625,000元）。

27. 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（清盤中）就曾訂立之租賃協議內若干責任涉及法律糾紛。經徵詢法律意見後，董事認為帳目內已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

28. 或然負債 — 公司

於截至二零零零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。

29. 帳目通過

本年度帳目已於二零零一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	英屬處女 群島	香港投資控股	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
焯科有限公司 (附註(b))	香港	於香港提供多項 轉介服務	普通股2股 每股港幣1元	80
暉穎有限公司	香港	於香港持有 互聯網網站	普通股2股 每股港幣1元	80
藝港有限公司 (附註(b))	香港	香港推廣、宣傳管理及 物業管理	普通股2股 每股港幣1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	英屬處女 群島	香港投資控股	普通股1股 每股1美元	100
Harvest Time Investments Limited	英屬處女 群島	香港投資控股	普通股1股 每股1美元	80

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）				
香港置業（地產代理） 有限公司（附註(b)）	香港	香港物業代理	普通股2股 每股港幣1元	100
香港置業（顧問） 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
Hong Kong Property Services (Investment) Limited（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（中國）地產發展 有限公司	香港	香港物業代理 及投資控股	普通股 5,000,000股 每股港幣1元	100
美聯數碼網有限公司 （前稱美聯數碼物業 代理有限公司 及美聯物業數碼代理 有限公司）	香港	於香港經營 一個互聯網 網站	普通股100,000股 每股港幣1元	80

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）				
Midland CyberNet (Holdings) Limited (附註(b)) (其後於二零零一年 二月十四日改名為 Midland CyberNet (Strategic) Limited)	開曼群島	香港投資控股	普通股100,000股 每股港幣0.10元	100
美聯（中國）有限公司	香港	香港投資控股	普通股500,000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（中國） 有限公司 (附註(b))	中華人民 共和國 (作為獨資企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100
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 (作為獨資企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 主要附屬公司及共同控制實體名錄

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（數碼廣場） 有限公司 (附註(b))	香港	於香港經營 網上商場	普通股2股 每股港幣1元	80
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（查冊） 有限公司 (附註(b))	香港	香港查冊服務	普通股2股 每股港幣1元	80
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（網上拍賣） 有限公司 (附註(b))	香港	香港網上拍賣	普通股2股 每股港幣1元	80
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
美聯物業按揭 代理有限公司	香港	香港按揭代理， 自二零零零年 十二月六日起 暫無業務	普通股2股 每股港幣1元	80

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

### 主要附屬公司及共同控制實體名錄

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
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
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
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
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 (作為合 資企業)	中華人民 共和國 物業代理	港幣5,000,000元	70
Midland IP Net Limited (附註(b))	英屬處女 群島	於香港及新加坡 提供應用服務 解決方案	普通股20,000股 每股1美元	48
mReferral Corporation Limited (附註(a)及(b))	英屬處女 群島	香港投資控股	普通股120,000股 每股1美元	26.67

附註：

(a) 此等附屬公司及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／收購之附屬公司及共同控制實體。



地點	地段 編號	現有 用途	租約 年期	集團之 權益
1. 香港 北角 寶馬山道45號 賽西湖商場 地下低層2號舖位	內地段 8398號	商業	長期	100%
2. 香港 英皇道257-273號 南方大廈 地下4號舖位	海傍地段 321號	商業	長期	100%
3. 香港 柴灣道111號 高威閣高威商場 地下低層87號	柴灣內地段 84號	商業	長期	100%
4. 香港 小西灣道23號 富怡花園 50號舖位	柴灣內地段 148號	商業	中期	100%
5. 新界 沙田 恒信街2號 富安花園地下 2號舖位A部分	沙田市內地段 258號	商業	中期	100%
6. 新界大埔 安埔里2號 新興花園 42號舖位	大埔市內地段 26號	商業	中期	100%
7. 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	新九龍內地段 5087號	商業	中期	100%

地點（續）	地段 編號	現有 用途	租約 年期	集團之 權益
8. 中華人民共和國 北京 東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓 第一座1202、1203及1204房間	*	商業	中期	100%
9. 九龍 大角咀 晏架街4號 麗華中心 地下 21號舖位	九龍內地段 2206號	商業	長期	100%
10. 香港 炮台山 英皇道250號 北角城中心 707室	內地段 8416號	商業	長期	100%

\* 位於中國並無地段編號之物業。