



30 years golden services with heart

同心同行三十年

ANNUAL REPORT

2002

二零零二年年報



Midland Realty (Holdings) Ltd.
▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀



唯一獲“超級品牌”地產代理



目 錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
4	五年財務摘要
5	主席報告
9	管理層討論及分析
11	董事會報告
22	核數師報告
23	綜合損益表
24	綜合資產負債表
25	資產負債表
26	綜合權益變動表
27	綜合現金流量表
29	帳目附註
73	投資物業詳情



公司資料

董事

執行董事

黃建業先生 (主席兼董事總經理)
葉潔儀女士 (副主席)
張錦成先生 (副主席)
林鳳芳女士

獨立非執行董事

區榮耀先生
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)
區榮耀先生

公司秘書

陳建柱先生

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

道亨銀行有限公司
港基國際銀行有限公司
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
中環
置地廣場
告羅士打大廈
20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 Fund Services (Bermuda) 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
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下



股東週年大會通告

茲通告美聯物業（集團）有限公司（「本公司」）謹定於二零零三年五月二十一日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. 省覽截至二零零二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. 宣派末期股息及一項三十週年特別現金紅利；
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。

承董事會命
公司秘書
陳建柱

香港，二零零三年四月八日

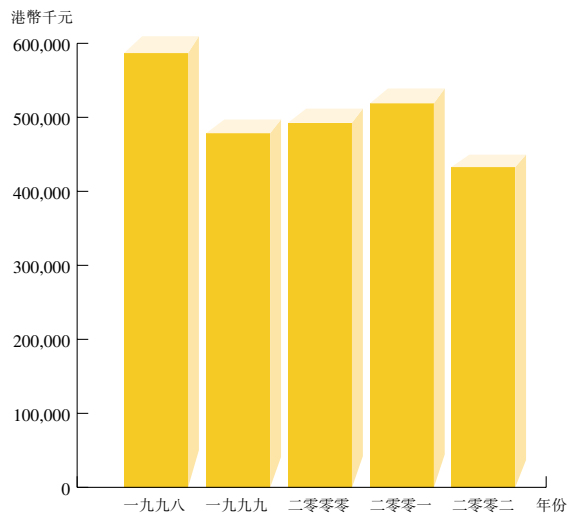
附註：

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（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。
3. 本公司將由二零零三年五月十五日星期四至二零零三年五月二十一日星期三期間（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，須於二零零三年五月十四日星期三下午四時正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（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記手續。

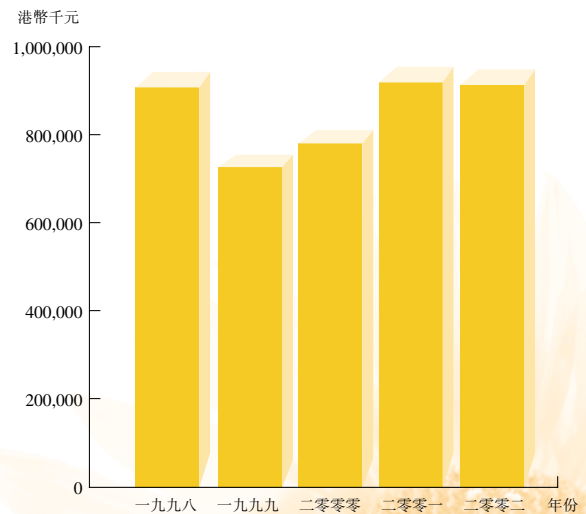


五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	906,919	727,232	780,014	916,446	911,711
股東應佔溢利／（虧損）	10,310	50,691	53,290	40,967	(78,829)
總資產	929,302	742,185	945,303	952,109	695,157
總負債	333,811	254,387	436,468	415,042	256,008
少數股東權益	8,304	9,538	16,477	18,248	6,405
淨資產	587,187	478,260	492,358	518,819	432,744



淨資產



營業額



主席報告



黃建業先生

集團主席兼董事總經理

業務回顧及展望

業務回顧

在低息帶動下，去年上半年樓市表現十分理想，同期集團盈利亦相當可觀，但隨著珀麗灣熱潮過後，樓市急轉直下，事實上，去年下半年物業成交量較上半年大幅減少兩成，去年下半年樓市表現未如理想，主要是受本港經濟持續低迷影響。雖然特區政府十一月宣布九項利好樓市政策，但樓市受惠不大，全年物業總成交量下跌2.6%。集團在全體員工努力下，去年美聯促成交易達37,403宗，較零一年微跌1.2%，銷售成績仍能跑贏大市。而集團收取的佣金比率亦不斷上升。但樓價持續下跌，

對集團收入影響負面，加上在對手掀起優惠戰，代理新盤成本上升的影響下，集團經營成本上升，令到全年盈利倒退。本集團截至二零零二年十二月底的全年財政年度內，未包括重估集團物業所產生之虧絀的經營溢利為港幣34,820,000元，較去年減少45%。經營環境困難，集團在未作出物業重估之虧絀前仍能錄得可觀的經營溢利實有賴管理層及各同事的共同努力。更重要是美聯管理層善於理財，截至今年三月底時現金及現金等價物約為港幣3億元，故集團在成立三十週年時決定回饋股東，建議發放特別現金紅利予美聯股東。除現金紅利外，亦建議每五股送一份紅利認股權證。

鑒於現時地產行業經營環境轉變，由過往二手市場主導轉變至現時行業以一手市場為主，令其他物業作為策略性據點的重要性相對以往大大降低。集團基於審慎的理由，於現時決定對其他物業進行重估是恰當及合時。同時，集團為手頭物業作出重估，令集團自上市以來業績錄得虧損。於去年十二月集團將其他物業重估而產生之虧絀為港幣99,880,000元，以反映期內集團其他物業市值之跌幅。此為股東資金減少之主要原因。



主席報告

品牌效應

集團去年榮獲「超級品牌」(Superbrands)榮譽,是本港首間及唯一一間取得此榮譽的地產代理,證明集團市場地位優越。在集團邁向三十周年之際取得這項榮譽,別具意義,進一步確定集團多年來對代理市場發展所作出的貢獻。奠定市場領導地位。

「超級品牌」在英國成立,現時共有17個地區設有評審機構,並且由當地的資深市場及廣告業人士擔任委員,按公司的市場佔有率、信譽、客戶支持度、歷史及整體市場的接受程度作出評分,各方面符合資格始獲評為「超級品牌」,足證集團在各方面發展均能夠達到國際水準要求。

集團一向致力為客戶提供的優質服務,全面滲透各區域,得到廣大市民支持,業務迅速發展,分行網絡遍佈



美聯物業為全港唯一榮獲香港超級品牌地產代理。



集團匯聚人才,管理層推動行業發展不遺餘力。

全港,以至國內各大城市。榮獲「超級品牌」後,集團取得更多市場信心,進一步奠定在業界中首屈一指的領導地位。

展望

目前按揭利率處於多年新低,令供樓比租樓更為化算,市民供樓能力上升。另外,由於政府停售居屋,今年應有大量準居屋買家轉投私人房屋市場,而新一批政府置業貸款計劃的名額在二零零三年三月陸續批出,亦為市場注入新動力,而政府新公布的人口政策亦有利本港樓市。如非典型肺炎能在第二季內得以控制,下半年新盤成交將有機會大幅上升,而發展商將會較以前更倚賴地產代理,相信本公司來自新盤的收入將會進一步增加。



主席報告



美聯熱心公益，去年管理層及一眾員工便參與慈善步行。

不過，短期樓市仍受制於供過於求，估計發展商會採取薄利多銷策略，故樓價仍有一定壓力。而外圍局勢緊張及非典型肺炎肆虐，亦對香港樓市產生短期負面影響。集團期望政府能儘快控制肺炎擴散，令整體經濟活動早日回復正常。

降低成本

集團政策方面，今年將繼續致力降低成本。事實上，今年集團已調整新入職員工之薪金，減低集團固定成本。租金方面，集團將會繼續與業主磋商，減租或以調遷方式，以減低集團租金支出。更重要的是代理優惠戰似有放緩之勢，相信對集團減輕成本有正面影響。

二零零三年二月鴻運地產宣布清盤，集團曾考慮作出收購，以增加市場佔有率。鴻運結業標誌著行業出現結構性變化，中型代理行難以競爭，只有規模大如美聯的大型代理才可發揮網絡效應，逆市中仍能穩健經營。物業成交金額自一九九七年起持續萎縮，不少地產代理公司均面對沉重的資金壓力，而集團在逆市中發揮上市功能，所發行的認股權證在二零零三年一月到期，認



作為行業翹楚，以及唯一上市地產代理，屢獲基金及證券公司邀請，巡迴路演分析行業及樓市發展。

購反應非常熱烈，認購率高達97.4%，而整個項目為集團帶來接近八千萬元的資金，更加鞏固集團的財政狀況，有助集團提升實力，拋離主要對手。集團現時擁有極充裕的資金，定能吸引更多精英加盟，把握市場機會，進一步增加市場佔有率。事實上，今年第一季美聯在多個豪宅新盤銷售上都能取得佳績，足証集團促成生意能力乃同行之冠。



主席報告

另外，政府在今年財政預算案宣布推出投資移民政策，把投資移民的投資金額下限定於港幣650萬元，投資項目包括房地產及認可的金融資產，相信可以刺激樓市及整體經濟。由於涉及的投資項目並不單一集中在房地產，集團會待政府公布細節後，積極研究開設新部門的可行性，例如聘請金融投資及財務策劃方面的顧問、移民法律顧問，以及物業託管等，以把握這個新興市場帶來的商機。集團資金充裕，在代理界中佔盡優勢，實在有足夠實力開拓此潛力極大的市場。

鳴謝

本集團的成功，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會就各股東所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零三年四月八日



管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣211,976,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣89,895,000元。本集團之銀行貸款均由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合共港幣131,323,000元及其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	45,436
一年後但兩年內	16,155
兩年後但五年內	28,304

本公司具有本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，而按年息率6厘計息須於每期後支付。本公司已於二零零二年七月二日全數（連利息）償還尚欠之本金額。

此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣120,017,000元。本集團之借貸全以港幣計價，故不會面對重大外匯波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為21%。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。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本公司之資本承擔及持續營運資金所需。

收購及投資

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）、Gorich Profits Limited（「Gorich」，前稱Hong Kong Property Services (Holdings) Limited）及本公司於二零零零年四月十日訂立之認購協議，Gorich同意認購美聯數碼網全部已發行股本20%，認購價為港幣40,000,000元（「認購價」）。於二零零零年六月三十日（即認購協議之完成日期），美聯數碼網配發及發行20,000股股份（「認購股份」），佔緊隨其於配發股份予Gorich委任之代理人Litech Investment Limited（「Litech」）後之全部已發行股本20%（「出售事項」）。

根據認購協議，美聯數碼網及Gorich同意，倘美聯數碼網於二零零零年六月三十日起計兩年內並未於任何認可證券交易所上市（於上市時之資本市值不少於港幣250,000,000元），則Gorich可要求將認購股份轉讓予一名由本公司提名之人士，而本公司須支付或促使支付認購價，並須承擔上述轉讓事宜之印花稅（「權利」）。出售事項所得收益港幣30,443,000元已予以遞延，並於過往期間入帳為非流動負債。

於二零零二年七月八日，由於美聯數碼網並未於二零零二年六月三十日或之前上市，故Gorich根據認購協議行使權利，認購股份由Litech轉讓予本公司之全資附屬公司Atomic Resources Limited，代價為港幣40,000,000元（相等於認購價）。遞延收入港幣30,443,000元因而撥



管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團共聘用2,742名全職僱員，其中2,439人為營業代理，其餘303人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內一般水平、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，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，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利（包括董事及僱員）。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。

回。於完成轉讓認購股份後，美聯數碼網及其有關附屬公司成為本公司之全資附屬公司。

年內，本集團以港幣29,800,000元之代價，收購一家現正申請在香港聯合交易所有限公司創業板上市之公司之30%股權。於二零零二年十二月三十一日後，由於本集團及賣方所訂立之買賣協議中之若干條件未能完成，故本集團決定撤回有關投資。本集團已支付之港幣29,800,000元已獲悉數退還。因此，於二零零二年十二月三十一日已支付之款項被列作流動資產作為暫付款項處理。

年內，本集團購入於二零零三年六月九日到期之上市公司零息債券，於年結日，其金額為港幣31,487,000元。

或然負債

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。



董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零二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帳目附註32。

本集團按業務劃分之本年度業績之分析載於帳目附註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

本年度之集團業績載於第23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0.005元，合共港幣3,018,000元。中期股息（經計入其後購買之股份）港幣2,998,000元已於二零零二年十月十一日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.005元及三十週年特別現金紅利每股普通股港幣0.050元，合共港幣37,909,000元。

建議發行紅利認股權證

董事會建議向二零零三年五月二十一日名列本公司股東名冊之股東（地址位於香港以外地區之股東除外）發行紅利認股權證，基準為每持有五股股份可獲發一份認股權證。認股權證將以記名方式發行，其賦予持有人

權利，可於發行日期起至二零零七年二月二十八日止期內，隨時按初步認購價港幣0.52元（可予調整）認購新股份。

本公司將盡快把載有（其中包括）發行紅利認股權證詳情及股東特別大會召開通告之通函寄發予各股東。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註21。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣78,200元。

固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註13。

投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第73頁及74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20。

可供分派儲備

於二零零二年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發之股息及特別現金紅利後，可供分派之數額為港幣331,651,000元。



董事會報告

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第4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7,092,000股，每股作價介乎港幣0.495元至港幣0.62元。購買股份之詳情載於帳目附註20(b)。董事會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
林鳳芳女士（於二零零二年一月十八日獲委任）

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

於二零零一年五月五日，黃建業先生與本公司訂立一項為期五年之服務協議，年期由二零零一年五月一日至二零零六年四月三十日。

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，53歲，為本公司之創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本集團及負責本集團之策略、人力資源、市場推廣、財務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在海外、中國及香港逾30年有關經驗。彼獲委任為本公司主席及董事總經理。

葉潔儀女士，43歲，於一九九三年十月出任本公司執行董事至今，負責集團之整體事務、管理及行政工作。彼亦負責訂出改善集團業務運作效率及加強控制之計劃及方針。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席。



董事會報告

張錦成先生，39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，負責監督並執行集團於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16年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席及於二零零二年一月獲委任為經絡集團有限公司之主席。

林鳳芳女士，41歲，於二零零二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼在會計及財務方面具17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、法律及公司秘書、資訊科技及物業統籌事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

獨立非執行董事

區樂耀先生，58歲，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，56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，52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。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



董事會報告

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第八屆及第九屆廣東省委員。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，56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

黃錦康先生，41歲，於二零零一年九月加入本集團，現為本集團副董事總經理及美聯數碼網有限公司執行副主席，負責協助集團主席制訂企業發展策略及推行收購合併事宜。黃先生亦為集團旗下一間與長江實業（集團）有限公司及美國運通銀行之聯營公司經絡集團有限公司之行政總裁。黃先生持有社會科學榮譽學士及工商管理碩士學位，在證券及傳媒行業有近二十年豐富經驗，對企業發展策略工作駕輕就熟。

陳建柱先生，33歲，LL.M.，為本公司之公司秘書，陳先生現時負責本集團內之法律顧問及公司秘書事宜。彼為事務律師，可於香港執業。陳先生於加入本集團前，為香港之執業律師。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

陳坤興先生，39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。彼為本集團銷售營運之董事，負責監督及營運港島住宅物業代理部門之工作。彼於二零零二年五月獲委任為香港置業（地產代理）有限公司之執行董事，並負責整體策略及營運管理工作。陳先生於一九九一年十月加入本集團。

郭應龍先生，39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。彼為本集團銷售營運之董事，於處理中國物業及香港非住宅樓宇，包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

羅國安先生，42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。彼為本集團銷售營運之董事，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13年。羅先生於二零零一年十二月獲委任為本集團旗下電子商貿公司之董事。



董事會報告

布少明先生，36歲，於一九八八年六月加入本集團，現主要負責監督新界區住宅物業代理部門之工作。布先生為本集團銷售營運之董事，於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

胡日發先生，42歲，於一九九八年四月加入本集團，並於二零零二年五月獲委派為本集團之全資附屬公司香港置業（地產代理）有限公司銷售營運之董事。胡先生現主要負責監督香港置業（地產代理）有限公司之住宅物業代理部門工作。彼於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

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。

董事於股本或債務證券之權益

於二零零二年十二月三十一日，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）之普通股及認股權證中之權益如下：

	實益持有本公司 每股面值港幣0.10元之普通股數目			實益持有 本公司之 認股權證數目
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 15,898,000	162,500,000 (附註(b))	—	22,000,000
葉潔儀女士	310,000	—	—	—
張錦成先生	500,000	—	—	—
林鳳芳女士	75,000	—	685,000 (附註(c))	—

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。

(c) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。



董事會報告

本公司根據購股權計劃，向若干董事及行政總裁授出購股權，以認購本公司股份。有關詳情載於下文。

除上文所披露者外，各董事、行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司及其相聯法團之股本中擁有並須根據披露權益條例予以披露／知會之任何實益或非實益權益。

購股權計劃

本公司於一九九五年五月十二日採納一購股權計劃（「一九九五年購股權計劃」）。一九九五年購股權計劃已於二零零二年四月三十日終止，惟該終止並不會影響據此授出並於二零零二年四月三十日尚未獲行使之購股權所附之權利及利益。

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會上，本公司正式通過一項普通決議案。據此，本公司股東採納並批准新的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃之概要如下：

(1) 目的

二零零二年購股權計劃之主要目的在於讓本集團得以招聘及挽留表現卓越之合資格人士，以及吸納對本集團或本集團持有其任何股權之任

何實體（「投資實體」）而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或任何投資實體之增長之重大貢獻，以取得本公司擁有權權利之良機予以獎勵；以及進一步推動此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及興隆發展繼續努力。

(2) 合資格人士

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何僱員（不論是全職或兼職僱員（包括執行董事））；或
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商、客戶、專家顧問、顧問或代理。

(3) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為59,618,900股股份，佔本公司於本報告刊發日期之已發行股本約8.65%。



董事會報告

購股權計劃 (續)

(4) 每名合資格人士之最高數目

任何合資格人士在任何12個月期間內根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已註銷、已行使及尚未行使之購股權)予以行使時所發行及可予發行之股份總數不得超逾已發行股份1%。

(5) 購股權之行使期限

根據二零零二年購股權計劃之條款接納要約之合資格人士可於董事所知會之購股權行使期間內,隨時根據二零零二年購股權計劃之條款行使購股權,惟有關期間不得早於授出日期開始,而自授出日期起計亦不得超逾10年。

(6) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納購股權要約,並須於接納購股權要約時支付港幣1.00元。

(7) 釐定認購價格之基準

在二零零二年購股權計劃下之認購價格乃由董事會絕對酌情釐定之價格,惟其不得低於下列較高者:

- (i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價;
- (ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價;及
- (iii) 股份面值。

(8) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

二零零二年購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效。除另行修訂或更改外,其自上述日期起10年內有效。



董事會報告

購股權計劃（續）

本公司根據購股權計劃，向若干董事及行政總裁授出購股權以認購本公司股份。年內，根據一九九五年購股權計劃授出之購股權詳情及變動如下：

董事姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年	年內失效 之購股權	於二零零二年	行使期限
			一月一日 尚未行使 之數目		十二月三十一日 尚未行使 之數目	
黃建業先生	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
葉潔儀女士	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
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
張錦成先生	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
林鳳芳女士	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
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
董事之購股權小計			4,125,000	1,000,000	3,125,000	



董事會報告

購股權計劃 (續)

授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年	年內失效 之購股權	於二零零二年	行使期限
		一月一日 尚未行使 之數目		十二月三十一日 尚未行使 之數目	
連續性合約僱員					
一九九八年三月一日	1.30	1,257,000	1,257,000*	—	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	1,802,000	359,000#	1,443,000	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	150,000	—	150,000	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	150,000	—	150,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
連續性合約僱員之 購股權小計		<u>5,759,000</u>	<u>2,416,000</u>	<u>3,343,000</u>	
董事及連續性合約僱員之 購股權總數		<u>9,884,000</u>	<u>3,416,000</u>	<u>6,468,000</u>	

* 於截至二零零二年十二月三十一日止年度，根據一九九五年購股權計劃之條款，共有3,057,000股購股權失效。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度，若干連續性合約僱員從本集團離職及彼等合共持有之359,000股購股權因而失效。

年內及截至帳目批准日期，董事及僱員概無根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃之條款獲授或行使任何購股權。



董事會報告

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，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已發行股本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情載於帳目附註10。

主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零二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帳目附註32。

銀行貸款、透支、可換股票據及其他借款

於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註22。可換股票據詳情載於帳目附註23。

除上述者外，本集團於二零零二年十二月三十一日並無其他借款。

關連交易

Harvest Time Investments Limited（「Harvest Time」，於二零零二年七月成為本公司之全資附屬公司）於二零零零年墊付港幣9,700,000元予mReferral Corporation Limited（當時之關連人士（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））。其中港幣6,700,000元已於二零零一年償還。該筆貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息計算利息。餘額港幣3,000,000元已於截至二零零二年十二月三十一日止年度內全數償還。

符合上市規則之最佳應用守則

本公司於年內一直遵守聯交所上市規則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14「最佳應用守則」第7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。



董事會報告

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，並對內部及外部核數、內部監控及風險評估之有效性進行審查。該委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區榮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

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

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。

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，二零零三年四月八日

核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888

致美聯物業(集團)有限公司
(在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23頁至第72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 貴集團於二零零二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虧損及現金流量，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
執業會計師

香港，二零零三年四月八日



綜合損益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	2	911,711	916,446
其他收益	2	11,834	29,794
		<u>923,545</u>	<u>946,240</u>
經營成本		(888,725)	(883,305)
重估產生之虧絀			
投資物業	13	(3,160)	(470)
其他物業	13	(99,880)	—
		<u>(892,885)</u>	<u>(883,775)</u>
經營（虧損）／溢利	3	(68,220)	62,465
融資成本	5	(5,871)	(12,427)
應佔共同控制實體溢利減虧損		3,212	4,585
		<u>(2,659)</u>	<u>(7,842)</u>
除稅前（虧損）／溢利		(70,879)	54,623
稅項	6	(7,023)	(11,885)
		<u>(77,902)</u>	<u>42,738</u>
除稅後（虧損）／溢利		(77,902)	42,738
少數股東權益		(927)	(1,771)
		<u>(78,829)</u>	<u>40,967</u>
股東應佔（虧損）／溢利	7 及 21	(78,829)	40,967
股息	8	40,893	13,701
		<u>40,893</u>	<u>13,701</u>
基本每股（虧損）／盈利	9	(13.1港仙)	6.9港仙
攤薄每股盈利	9	不適用	6.5港仙



綜合資產負債表

二零零二年十二月三十一日結算

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	13	157,650	304,295
共同控制實體投資	15	8,243	11,292
		<u>165,893</u>	<u>315,587</u>
流動資產			
應收帳款	16	201,467	233,038
其他應收款、預付款項及按金	17	82,468	56,187
交易投資	18	31,500	13,213
可收回稅項		1,853	—
銀行結餘及現金		211,976	334,084
		<u>529,264</u>	<u>636,522</u>
流動負債			
應付帳款	19	91,201	112,242
其他應付款及應計費用		73,931	63,275
長期銀行貸款之即期部分—有抵押	22	16,067	28,191
可換股票據	23	—	70,000
應付稅項		—	7,382
銀行透支	22	29,369	5,758
		<u>210,568</u>	<u>286,848</u>
流動資產淨值		<u>318,696</u>	<u>349,674</u>
總資產減流動負債		<u>484,589</u>	<u>665,261</u>
資金來源：			
股本	20	60,945	59,569
儲備	21	333,890	448,528
擬派股息	21	3,446	10,722
擬派特別現金紅利	21	34,463	—
股東資金		432,744	518,819
少數股東權益		6,405	18,248
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押	22	44,459	97,624
遞延收入	24	—	30,443
遞延稅項	25	981	127
		<u>484,589</u>	<u>665,261</u>
董事 黃建業	董事 張錦成		



資產負債表

二零零二年十二月三十一日結算

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	14	472,534	311,309
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		466	864
交易投資	18	13	13,213
可收回稅項		43	—
銀行結餘及現金		54,788	24,408
		55,310	38,485
流動負債			
其他應付款及應計費用		1,495	3,212
可換股票據	23	—	70,000
應付稅項		—	39
		1,495	73,251
流動資產／（負債）淨值		53,815	(34,766)
總資產減流動負債		526,349	276,543
資金來源：			
股本	20	60,945	59,569
儲備	21	427,495	206,252
擬派股息	21	3,446	10,722
擬派特別現金紅利	21	34,463	—
股東資金		526,349	276,543
董事 黃建業	董事 張錦成		



綜合權益變動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一月一日之總權益		518,819	492,358
未於綜合損益表確認在換算海外附屬公司及 共同控制實體財務報表之匯兌差額	21	129	—
股東應佔（虧損）／溢利	21	(78,829)	40,967
重估其他物業時轉撥至綜合損益表之儲備	21	(220)	—
股息	21	(13,706)	(14,883)
行使購股權	20及21	—	426
行使認股權證	20及21	10,032	—
購買本公司股份	20及21	(3,481)	(49)
於十二月三十一日之總權益		<u>432,744</u>	<u>518,819</u>



綜合現金流量表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務之現金流入	26(a)	44,743	23,275
支付利息		(5,871)	(12,427)
支付香港利得稅		(14,783)	(22,016)
支付海外稅項		(107)	(109)
經營業務之現金流入／(流出)淨額		23,982	(11,277)
投資業務之現金流量			
購置固定資產		(6,626)	(15,059)
出售固定資產所得款項		26,600	22,000
收取利息		4,623	12,386
購買交易投資			
— 上市公司債券		(32,571)	—
出售交易投資所得款項			
— 上市公司債券		13,279	3,813
收購一間附屬公司(已扣除收購所得現金)	26(c)及(d)	1,569	105
收購一間附屬公司額外權益	24	(40,000)	—
共同控制實體償還貸款／(給予共同控制實體貸款)		2,778	(2,812)
共同控制實體償還貸款		3,000	6,700
投資業務之現金(流出)／流入淨額		(27,348)	27,133



綜合現金流量表 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
融資活動之現金流量	26(b)		
行使認股權證所得款項淨額		10,032	—
行使購股權		—	426
購買本公司股份		(3,481)	(49)
已付股息		(13,706)	(14,883)
贖回可換股票據		(70,000)	—
償還銀行貸款		(65,289)	(16,937)
融資活動之現金流出淨額		<u>(142,444)</u>	<u>(31,443)</u>
現金及現金等價物之減少淨額		(145,810)	(15,587)
一月一日之現金及現金等價物		328,353	343,941
交易投資之減少			
— 上市股本證券		(14)	(1)
外幣匯率變動之影響		91	—
十二月三十一日之現金及現金等價物		<u>182,620</u>	<u>328,353</u>
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金		211,976	334,084
銀行透支		(29,369)	(5,758)
交易投資—上市股本證券		13	27
		<u>182,620</u>	<u>328,353</u>



帳目附註

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。帳目乃根據歷史成本慣例而編製，惟誠如下文所述之會計政策所披露，若干投資物資、其他物業及交易投資乃按公平價值呈列。

於本年度內，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則，其適用於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間：

會計實務準則第1號（經修訂）	：	「財務報表之呈報」
會計實務準則第11號（經修訂）	：	「外幣兌換」
會計實務準則第15號（經修訂）	：	「現金流量表」
會計實務準則第34號（經修訂）	：	「僱員福利」

除了須把綜合現金流量表所呈報之現金流量重新分類為營運業務、投資及融資活動三個類別，以及須呈報綜合股東權益變動表外，採納此等會計實務準則對本集團之帳目並無構成任何重大影響。

(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。附屬公司乃指本集團直接或間接控制其半數以上投票權，或有權監管其財務或營運政策，或委任或罷免其過半數董事會成員，或於董事會會議上投過半數票之實體。

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）列入綜合損益表內。

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之差額，連同之前並未在綜合損益表內扣除或確認之未予攤銷商譽或負商譽或計入儲備內之商譽／負商譽。



帳目附註

1. 主要會計政策 (續)

(b) 綜合帳目 (續)

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去減值虧損準備入帳。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入帳。

(c) 共同控制實體

共同控制實體指在合約安排下之合營企業，據此本集團與其他人士共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方對該活動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) 綜合帳目所產生之儲備

綜合帳目所產生之儲備由下列各項組成：

(i) 合併時股份交換所產生之資本儲備

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) 收購產生之商譽／負商譽

商譽指於收購日期收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司淨資產之公平價值之差額。

於二零零一年一月一日或以後進行之收購事項所產生之商譽，均列作無形資產，並按直線法於其估計可使用年期（不超過20年）內攤銷。於二零零一年一月一日或之前進行之收購事項所產生之商譽，乃於綜合帳目時產生之儲備中扣除。

負商譽指本集團應佔所收購之淨資產之公平價值超逾收購成本之數。



帳目附註

1. 主要會計政策 (續)

(d) 綜合帳目所產生之儲備 (續)

(ii) 收購產生之商譽／負商譽 (續)

就二零零一年一月一日後之收購事項而言，負商譽乃在同一資產負債表類別中列作商譽。倘負商譽涉及本集團之收購計劃所示之預期未來虧損及支出，並可可靠計算，惟並非收購日之可辨別負債，則該部份之負商譽將於未來虧損及支出獲確認時在損益帳內確認。任何餘下不超逾收購所得非貨幣資產之公平價值之負商譽，乃於其餘下加權平均可使用年期內在損益帳中確認。超逾該等非貨幣資產公平價值之負商譽會即時在損益帳內確認。就二零零一年一月一日前之收購項目而言，負商譽乃直接於綜合帳目所產生之儲備中扣除。

出售實體所得之盈利或虧損，包括有關出售實體之未予攤銷商譽結餘或二零零一年一月一日前之收購事項之未予攤銷商譽結餘，在綜合帳目時產生之資本儲備中扣除之有關商譽／負商譽（惟以先前未於損益帳中變現者為限）。

倘有跡象顯示出現減值，則任何無形資產之帳面值（包括先前在綜合帳目時產生之儲備中扣除之商譽）將予以評估及立即撇減至其可收回金額。

(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合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。

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。



帳目附註

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。

由二零零二年十二月三十一日起，其他物業按公平價值列帳。公平價值由董事根據本集團之專業合資格人員每三年進行一次之估值計算釐定。在每個相隔年期，董事會檢討其他物業之帳面值，並會於彼等認為出現重大變動時作出調整。重估之增值會計入其他物業重估儲備，而減值則會首先以有關物業先前之增值抵銷，其後則從經營溢利中扣除。其後如有任何增值將會計入經營溢利，惟以早前扣除之金額為限。

在過往年度，其他物業按成本值或估值，減去累計折舊及累計減值虧損列帳。是項會計政策變動已作前瞻性應用，其導致其他物業減少港幣100,100,000元，抵銷其他物業重估儲備港幣220,000元及減少本年度業績港幣99,880,000元。

轉撥自投資物業之其他物業成本是指於用途變更日期之公平價值。於該日有關物業之賬面值及其公平價值之任何差額按投資物業重估之同一方式入帳（見上文附註1(e)）。

其他固定資產以成本值減累積折舊及累積減值虧損列帳。

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減累積減值後撇銷。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%



帳目附註

1. 主要會計政策 (續)

(f) 其他物業及固定資產 (續)

於各個結算日，公司須審閱內部及外來資料，以評估歸入其他物業及固定資產之資產可有減值跡象。倘有減值跡象，則需估計資產之可收回金額及（倘適用）確認減值虧損，把有關資產之價值減至其可收回金額。該等減值虧損於損益帳內確認，除非有關資產乃以估值列帳及減值虧損低於同一資產之重估盈利，而在此情況下，其被視為重估減值。

出售固定資產（投資物業除外）之收益或虧損是指出售所得收入淨額與有關資產帳面值之差額，並於損益帳入帳；有關資產應佔之重估儲備結餘乃轉撥往保留盈餘，列作儲備變動。

(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。

(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) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。

(k) 或然負債

或然負債乃指因過去事項而可能須承擔之債務，而其存在僅能以一項或數項本集團未能全面控制之未來事項之發生或不發生來證實。此外，其亦可以是因過去事項而產生之現有債務，惟由於不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地計算，故未予確認。



帳目附註

1. 主要會計政策 (續)

(k) 或然負債 (續)

或然負債不會予以確認，惟將於帳目附註中披露。當付出經濟效益之可能性產生變數導致有需要付出經濟效益時，則會確認為撥備。

(l) 僱員福利

(i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假於僱員獲享假期時確認。已為估計承擔僱員截至結算日為止因提供服務而應享之年假作出撥備。

僱員所享有之病假及產假或待產假期直至放假時，方予以確認。

(ii) 退休金承擔

本集團為全體員工向界定供款退休計劃作出供款。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。於損益表入帳之退休計劃成本指本公司須向基金支付之供款。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。

(iii) 股本賠償福利

本公司向董事及連續性合約僱員授出購股權。並無於損益表中就已授出之購股權確認任何補償成本。在購股權獲行使時，所得款項（已扣除任何交易成本）會計入股本（面值）及股份溢價。

(m) 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。

(n) 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帳。



帳目附註

1. 主要會計政策 (續)

(n) 外幣換算 (續)

附屬公司及共同控制實體以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益帳則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入帳。

於以往年度，海外企業之損益表均以結算日之匯率折算。儘管會計政策有所變動，惟由於是項變動對本年度及上年度並無構成重大影響，故並無重列於以往年度折算之海外企業盈利及虧損。

(o) 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、網上廣告收入及其他服務費收入（包括物業估值、其他廣告宣傳及轉介服務）乃於提供服務後確認。

特許費用收入按累計基準予以確認。

股息收入乃於確定收取股息權利時予以確認。

(p) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益帳支銷。

(q) 分部報告

根據本集團之內部財務申報程序，本集團決定將業務分部以主要報告形式呈列，而地區分部作為次要形式。

未予分配成本指企業支出。分類資產主要包括固定資產、應收款項及營運現金，以及主要撇除若干非營運現金、公司物業及交易投資。分類負債包括營運負債及撇除稅項及若干公司借貸等項目。資本開支包括添置固定資產（包括透過購入附屬公司作出之收購交易所添置者）。



帳目附註

2. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及收益

本集團主要從事物業代理服務。於年內入帳之收益如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	911,711	916,446
其他收益		
銀行利息收入	4,502	11,955
債券利息收入	121	431
投資物業之總租金收入	2,468	3,210
按揭代理佣金收入	—	790
網上廣告收入	1,617	12,104
特許費用收入	—	502
其他服務費用收入	3,126	802
	11,834	29,794
總收益	923,545	946,240

(b) 分部資料

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理服務、工業及商業物業代理服務及物業租賃。業務分部間之銷售及交易於呈報本集團分部資料時對銷。

本集團之其他業務主要包括網上廣告服務、按揭代理服務、廣告服務及估值業務。



帳目附註

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

本集團按業務劃分之分部資料如下：

	二零零二年					合計 港幣千元
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	
營業額						
外部銷售	829,074	82,637	—	—	—	911,711
其他收益						
外部銷售	—	—	2,468	4,743	—	7,211
分部之間銷售	—	—	11,948	3,605	(15,553)	—
分部收益	829,074	82,637	14,416	8,348	(15,553)	918,922
分部業績	15,263	10,664	(59,149)	2,070	20,807	(10,345)
未予分配成本						(62,498)
未計利息收入及融資成本之經營虧損						(72,843)
融資成本淨額						(1,248)
應佔共同控制實體溢利	31	—	—	3,181		3,212
除稅前虧損						(70,879)
稅項						(7,023)
除稅後虧損						(77,902)
少數股東權益						(927)
股東應佔虧損						(78,829)
分部資產	271,822	24,681	84,308	3,071		383,882
於共同控制實體之投資	1,813	—	—	6,430		8,243
未予分配資產						273,663
總資產						665,788
分部負債	148,435	13,145	1,016	718		163,314
未予分配負債						63,325
總負債						226,639
資本開支	7,338	130	—	52		
折舊	10,850	663	4,541	517		
減值開支	4,699	—	—	—		
攤銷負商譽	—	—	—	(3,213)		
其他非現金開支	15,820	4,224	61,280	126		



帳目附註

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	二零零一年					
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額						
外部銷售	842,820	73,626	—	—	—	916,446
其他收益						
外部銷售	—	—	3,210	14,198	—	17,408
分部之間銷售	—	—	15,732	2,574	(18,306)	—
分部收益	842,820	73,626	18,942	16,772	(18,306)	933,854
分部業績	45,277	4,945	(3,312)	1,862	19,559	68,331
未予分配成本						(18,252)
未計利息收入及融資成本之經營溢利						50,079
融資成本淨額						(41)
應佔共同控制實體溢利	160	—	—	4,425		4,585
除稅前溢利						54,623
稅項						(11,885)
除稅後溢利						42,738
少數股東權益						(1,771)
股東應佔溢利						40,967
分部資產	294,905	20,675	211,629	35,899		563,108
於共同控制實體之投資	4,529	—	—	6,763		11,292
未予分配資產						371,951
總資產						946,351
分部負債	160,171	10,057	1,045	601		171,874
未予分配負債						237,410
總負債						409,284
資本開支	14,002	816	—	213		
折舊	16,586	1,308	5,228	834		
減值開支	—	—	7,810	—		
其他非現金開支	13,675	4,023	194	455		

由於香港以外市場佔本集團業務及運作不足10%，故並無呈列本集團按地區劃分之分部分析資料。



帳目附註

3. 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
計入		
攤銷負商譽（附註12）	3,213	—
交易投資之已變現收益淨額	93	27
交易投資之未變現收益淨額	—	787
扣除		
核數師酬金	1,144	1,366
折舊	16,571	24,020
其他物業之減值開支	—	7,810
商譽減值開支（附註12）	4,699	—
出售固定資產虧損	7,741	8,958
交易投資之未變現虧損淨額	1,098	—
土地及樓宇之經營租賃	90,854	92,411
投資物業之開支	3	46
呆壞帳準備	20,170	18,348

4. 僱員成本

在綜合損益表中扣除之僱員成本（包括附註11所披露之董事酬金）包括：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及津貼	272,768	253,383
佣金	260,359	287,702
退休福利成本（附註10）	19,389	17,496
	552,516	558,581



帳目附註

5. 融資成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行貸款及透支利息	3,765	8,204
可換股票據利息	2,106	4,223
	<u>5,871</u>	<u>12,427</u>

6. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率16% (二零零一年: 16%) 提撥準備。海外溢利之稅率乃按本年度之應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	9,260	12,376
海外稅項	113	117
往年度準備剩餘	(3,718)	(338)
遞延稅項 (附註25)	854	(718)
	<u>6,509</u>	<u>11,437</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>514</u>	<u>448</u>
	<u>7,023</u>	<u>11,885</u>



帳目附註

6. 稅項 (續)

本年度並未就下列各項作出遞延稅項支銷／(撥回)撥備：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
加速折舊免稅額	104	343
稅務虧損	(7,104)	(1,372)
其他時差	(399)	—
	<u>(7,399)</u>	<u>(1,029)</u>

7. 股東應佔(虧損)／溢利

本年度之股東應佔(虧損)／溢利包括本公司之溢利港幣256,961,000元(二零零一年：港幣92,140,000元)。

8. 股息

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.005元(二零零一年：港幣0.005元)	2,998	2,979
擬派發末期股息每股普通股港幣0.005元(二零零一年：港幣0.018元)(附註)	3,446	10,722
擬派發三十週年特別現金紅利每股普通股港幣0.050元(二零零一年：無) (附註)	34,463	—
過往年度末期股息之調整	(14)	—
	<u>40,893</u>	<u>13,701</u>

此外，於二零零三年四月八日，董事建議向二零零三年五月二十一日名列本公司股東名冊之股東(地址位於香港以外地區之股東除外)發行紅利認股權證，基準為每持有五股股份可獲發一份認股權證。認股權證將以記名方式發行，其賦予持有人權利，可於發行日期起至二零零七年二月二十八日止期內，隨時按初步認購價港幣0.52元(可予調整)認購新股份(附註20(d))。

附註：於二零零三年四月八日舉行之會議上，董事會宣派末期股息每股普通股港幣0.005元及三十週年特別現金紅利每股普通股港幣0.050元。建議股息及三十週年特別現金紅利於此等帳目中並未列作為應付股息及應付特別現金紅利，惟將列作為截至二零零三年十二月三十一日止年度之撥備保留盈餘。



帳目附註

9. 每股（虧損）／盈利

基本每股（虧損）／盈利是按年內本集團股東應佔虧損港幣78,829,000元（二零零一年：股東應佔溢利港幣40,967,000元）與年內已發行普通股之加權平均數600,290,000股（二零零一年：595,685,000股）計算。

由於行使認股權證、購股權及可換股票據具反攤薄效應，故並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

二零零一年之經攤薄每股盈利，乃按經調整溢利港幣44,495,000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680,228,000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84,543,000股而計算。

10. 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」）計劃予所有合資格員工（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。

於綜合損益表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1,818,000元（二零零一年：港幣1,472,000元）之供款已列於二零零二年十二月三十一日之應付帳款內。

本集團亦就中華人民共和國（「中國」）之若干附屬公司向省政府設立之僱員退休計劃供款。省政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休員工之所有退休福利責任。此等計劃之供款於產生時在綜合損益表中扣除。



帳目附註

11. 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：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金	240	240
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	17,236	14,221
酌情發放之花紅	69	2,861
為董事向強積金計劃作出供款	48	36
	<u>17,593</u>	<u>17,358</u>

上文披露之董事袍金為向獨立非執行董事支付之袍金。

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20(c)。

董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
0 – 1,000,000	4	4
1,000,001 – 1,500,000	1	—
1,500,001 – 2,000,000	1	—
2,000,001 – 2,500,000	1	1
2,500,001 – 3,000,000	—	1
11,500,001 – 12,000,000	1	—
12,000,001 – 12,500,000	—	1
	<u>8</u>	<u>7</u>

並無董事放棄截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之酬金。



帳目附註

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(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四名董事(二零零一年:三名),其酬金已載於上文分析。其餘一名(二零零一年:兩名)最高薪人士於年內之酬金分析如下:

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,110	2,342
離職賠償	—	1,330
酌情發放之花紅	—	78
向強積金計劃作出供款	12	21
	<u>1,122</u>	<u>3,771</u>

酬金之組別如下:

酬金組別 港幣元	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,000,001 — 1,500,000	1	1
2,000,001 — 2,500,000	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>



帳目附註

12. 無形資產

	集團		
	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零二年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	—	—	—
收購附屬公司額外權益 (附註24)	—	(3,213)	(3,213)
收購一間附屬公司 (附註26 (c))	4,699	—	4,699
減值開支 (附註3)	(4,699)	—	(4,699)
攤銷 (附註3)	—	3,213	3,213
期終之帳面值	—	—	—
二零零二年十二月三十一日			
成本值	4,699	(3,213)	1,486
累計攤銷及減值虧損	(4,699)	3,213	(1,486)
帳面淨值	—	—	—
二零零一年十二月三十一日			
成本值	—	—	—
累計攤銷及減值虧損	—	—	—
帳面淨值	—	—	—



帳目附註

13. 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：								
二零零二年一月一日	23,699	8,300	280,151	54,539	14,620	92,370	2,398	476,077
滙兌調整	—	—	—	—	24	—	—	24
添置	—	—	—	2,833	702	2,945	146	6,626
收購一間附屬公司	—	—	—	—	894	—	—	894
轉撥自其他物業	4,493	—	(7,000)	—	—	—	—	(2,507)
出售	(10,892)	—	(30,950)	(827)	(315)	(1,509)	(57)	(44,550)
重估虧蝕	(3,160)	—	(125,018)	—	—	—	—	(128,178)
二零零二年十二月三十一日	14,140	8,300	117,183*	56,545	15,925	93,806	2,487	308,386
累積折舊及減值：								
二零零二年一月一日	—	—	31,163	48,573	13,475	76,550	2,021	171,782
滙兌調整	—	—	—	—	17	—	—	17
本年度折舊	—	—	4,517	4,991	508	6,262	293	16,571
重新分類	—	—	(2,507)	—	—	—	—	(2,507)
出售	—	—	(8,255)	(667)	(298)	(962)	(27)	(10,209)
重估時撥回	—	—	(24,918)	—	—	—	—	(24,918)
二零零二年十二月三十一日	—	—	—	52,897	13,702	81,850	2,287	150,736
帳面淨值：								
二零零二年十二月三十一日	14,140	8,300	117,183	3,648	2,223	11,956	200	157,650
二零零一年十二月三十一日	23,699	8,300	248,988	5,966	1,145	15,820	377	304,295

* 於二零零二年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面成本為港幣117,183,000元（二零零一年：港幣280,151,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣11,898,000元（二零零一年：港幣34,000,000元）。



帳目附註

13. 固定資產 (續)

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	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
二零零二年十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	56,545	15,925	93,806	2,487	168,763
二零零二年專業估值	14,140	8,300	117,183	—	—	—	—	139,623
	<u>14,140</u>	<u>8,300</u>	<u>117,183</u>	<u>56,545</u>	<u>15,925</u>	<u>93,806</u>	<u>2,487</u>	<u>308,386</u>
二零零一年十二月三十一日：								
成本值	—	—	252,851	54,539	14,620	92,370	2,398	416,778
一九九五年專業估值	—	—	27,300	—	—	—	—	27,300
二零零一年專業估值	23,699	8,300	—	—	—	—	—	31,999
	<u>23,699</u>	<u>8,300</u>	<u>280,151</u>	<u>54,539</u>	<u>14,620</u>	<u>92,370</u>	<u>2,398</u>	<u>476,077</u>

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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	74,510	161,205
十至五十年租約	56,813	111,482
在海外持有：		
十至五十年租約	8,300	8,300
	<u>139,623</u>	<u>280,987</u>



帳目附註

13. 固定資產（續）

投資物業及其他物業於二零零二年十二月三十一日按其公開市值基準由本集團聘用之香港測量師學會會員張一輝先生重估。

因重估投資物業及其他物業而產生之重估虧絀分別為港幣3,160,000元（二零零一年：港幣470,000元）及港幣100,100,000元（二零零一年：無）。重估投資物業所產生之虧絀已從綜合損益表中扣除。重估其他物業所產生之虧絀首先以抵銷其他物業重估儲備港幣220,000元（二零零一年：無），而餘額港幣99,880,000元則從綜合損益表中扣除。

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及累積減值虧損列帳，則其帳面值應為港幣216,665,000元（二零零一年：港幣248,357,000元）。

於二零零二年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押品之投資物業及其他物業之帳面淨值為港幣131,323,000元（二零零一年：港幣272,687,000元）。

14. 附屬公司投資

	公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	855,818	614,083
欠附屬公司之款項	(491,785)	(411,275)
	<u>472,534</u>	<u>311,309</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帳目附註32。



帳目附註

15. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應佔資產淨值	8,089	5,360
貸款予一共同控制實體	—	3,000
—共同控制實體之欠款	154	2,932
	<u>8,243</u>	<u>11,292</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，並已於年內全數償還。

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帳目附註32。

16. 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。於二零零二年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
尚未到期	142,360	180,821
30日內	30,919	22,342
31-60日	11,203	11,827
61-90日	10,506	8,414
超過90日	6,479	9,634
	<u>201,467</u>	<u>233,038</u>



帳目附註

17. 其他應收款、預付款項及按金

(a) 其他應收款、預付款及按金包括下列員工欠付之貸款：

姓名	貸款條款	年內最高 結欠款項 港幣千元	於二零零二年	於二零零一年
			十二月三十一日 結欠款項 港幣千元	十二月三十一日 結欠款項 港幣千元
郭應龍	無抵押、免息及須應要求償還	1,354	194	1,354
王偉榮	(附註(i))	944	890	944

附註：

- (i) 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42期償還，最後一期款項須於二零零六年六月二十日償還。
- (ii) 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。

(b) 其他應收款、預付款項及按金亦包括本集團就收購一家公司30%股權而支付之港幣29,800,000元。此公司現正申請在香港聯合交易所有限公司創業板上市。於二零零二年十二月三十一日後，由於本集團及賣方所訂立之買賣協議中之若干條件未能完成，故本集團決定撤回有關投資。本集團已支付之港幣29,800,000元亦已獲悉數退還。因此，於二零零二年十二月三十一日已支付之款項列作流動資產作為暫付款項。



帳目附註

18. 交易投資

	集團		公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	31,487	13,186	—	13,186
股本證券－於香港上市	13	27	13	27
上市交易投資之市值	31,500	13,213	13	13,213

19. 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。於二零零二年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣18,734,000元（二零零一年：港幣18,580,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。



帳目附註

20. 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
法定股本：		
於二零零二年及二零零一年十二月三十一日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零零年十二月三十一日	595,189,000	59,519
行使購股權	600,000	60
註銷購買股份	<u>(100,000)</u>	<u>(10)</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>595,689,000</u>	<u>59,569</u>
於二零零一年十二月三十一日	595,689,000	59,569
行使認股權證	20,064,000	2,006
註銷購買股份	<u>(6,306,000)</u>	<u>(630)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>609,447,000</u>	<u>60,945</u>



帳目附註

20. 股本 (續)

(b) 購買股份

年內，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）共購買本公司每股面值港幣0.10元之普通股7,092,000股。購買股份之詳情如下：

購買月份	股份數目	每股購買價		所付代價總額 (包括開支) 港幣千元
		所付之最高價 港幣元	所付之最低價 港幣元	
二零零二年七月	1,450,000	0.620	0.580	877
二零零二年八月	366,000	0.590	0.580	215
二零零二年九月	2,282,000	0.550	0.495	1,147
二零零二年十月	970,000	0.550	0.510	519
二零零二年十一月	1,238,000	0.610	0.540	723
二零零二年十二月	786,000	0.540	0.520	416

除了本公司於二零零二年十二月購買及其後於二零零三年一月註銷之786,000股股份外，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21）。

於二零零三年一月，本公司再行在聯交所購買合共620,000股本公司之上市股份，代價總額（包括開支）為港幣339,000元。每股所付之最高價及最低價分別為港幣0.55元及港幣0.54元。



帳目附註

20. 股本（續）

(c) 購股權

本公司於一九九五年五月十二日採納一購股權計劃（「一九九五年購股權計劃」）。一九九五年購股權計劃已於二零零二年四月三十日終止，惟該終止並不會影響據此授出並於二零零二年四月三十日尚未獲行使之購股權所附之權利及利益。

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會上，本公司正式通過一項普通決議案。據此，本公司股東採納並批准新的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。根據二零零二年購股權計劃之條款，董事會可酌情向各合資格人士（包括本集團任何成員公司或任何投資實體之任何董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理）授出可認購本公司股份之購股權，認購價格不得低於下列較高者：(i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。承授人於接納購股權要約時，須支付港幣1.00元予本公司作為購股權之代價。

可於二零零二年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃（包括一九九五年購股權計劃）所有已授出惟尚未獲行使之購股權予以行使時發行之股份最高數目不得超逾不時已發行股份30%。可於二零零二年購股權計劃及任何其他購股權計劃所有已授出之購股權予以行使時發行之股份總數不得超逾59,618,900股股份，佔本報告刊發日期已發行股份8.65%。

承授人可於董事所就有關購股權所知會之期間內，隨時根據二零零二年購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間不得早於授出日期，而自授出日期起計亦不得超逾10年。在購股權獲行使時予以配發之股份將與股份配發日期已發行之繳足股份享有同等權益。

二零零二年購股權計劃自採納日期起生效，為期10年。



帳目附註

20. 股本 (續)

(c) 購股權 (續)

年內，尚未行使購股權數目之變動詳情如下：

	購股權數目	
	二零零二年	二零零一年
年初	9,884,000	11,996,000
已授出 (附註(i))	—	1,000,000
已行使 (附註(ii))	—	(600,000)
已失效 (附註(iii))	(3,416,000)	(2,512,000)
年終 (附註(iv))	6,468,000	9,884,000

附註：

(i) 於二零零一年，本公司於二零零一年五月十四日根據一九九五年購股權計劃，以每股港幣0.5088元之行使價，授出購股權。500,000股購股權將於二零零五年五月十四日到期，而500,000股購股權則將於二零零六年五月十四日到期。並無就授出之購股權收取任何代價。

年內，本公司並無根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出任何購股權。

(ii) 於二零零一年，由於購股權於二零零一年二月二十日獲行使，導致600,000股股份以每股港幣0.71元之價格發行，帶來下列收益：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
普通股股本—按面值	—	60
股份溢價	—	366
收益	—	426
已發行股份於行使日期之公平價值： 二零零一年二月二十日	—	510

年內，並無任何購股權根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃被行使。

(iii) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，共有3,057,000股購股權根據一九九五年購股權計劃之條款失效。此外，由於若干連續性合約僱員離職本集團，故彼等合共持有之359,000股購股權亦相應失效。



帳目附註

20. 股本（續）

(c) 購股權（續）

附註：（續）

(iv) 年終時尚未行使之購股權之條款如下：

到期日	行使價 港幣元	二零零二年 購股權數目	二零零一年	二零零二年 歸屬百分比	二零零一年
董事					
二零零二年五月十三日	2.91	—	500,000	—	100%
二零零三年五月十五日	0.5312	1,300,000	1,300,000	100%	100%
二零零四年十月十九日	0.496	412,500	412,500	100%	100%
二零零五年五月十四日	0.5088	500,000	250,000	100%	—
二零零五年十月十九日	0.496	412,500	412,500	100%	—
二零零六年五月十四日	0.5088	500,000	250,000	—	—
		3,125,000	3,125,000		
連續性合約僱員					
二零零二年三月一日	1.30	—	1,257,000	—	100%
二零零二年五月十三日	2.91	—	500,000	—	100%
二零零二年八月二十一日	0.86	—	800,000	—	100%
二零零三年三月一日	1.30	1,443,000	1,802,000	100%	100%
二零零三年六月二十一日	0.86	1,600,000	1,600,000	100%	100%
二零零四年二月十七日	0.71	150,000	150,000	100%	100%
二零零五年二月十七日	0.71	150,000	150,000	100%	—
二零零五年五月十四日	0.5088	—	250,000	—	—
二零零六年五月十四日	0.5088	—	250,000	—	—
		3,343,000	6,759,000		
董事及連續性合約僱員之總額		6,468,000	9,884,000		

年內，並無任何購股權獲註銷（二零零一年：無）。

(d) 認股權證

於二零零二年十二月三十一日，共有84,044,000份認股權證尚未獲行使，該等認股權證賦予持有人權利，可於二零零三年一月十三日（包括該日）或以前，以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元之普通股。於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，共有20,064,000份認股權證獲行使，導致本公司發行20,064,000股每股面值港幣0.10元之普通股，每股認購價為港幣0.50元。

於年結日後，共有81,224,000份認股權證獲行使，導致本公司發行81,224,000股每股面值港幣0.10元之普通股，每股認購價為港幣0.50元。尚未行使之2,820,000份認股權證所附之認購權已於二零零三年一月十三日到期失效。

此外，於二零零三年四月八日，董事建議向二零零三年五月二十一日名列本公司股東名冊之股東（地址位於香港以外地區之股東除外）發行紅利認股權證，基準為每持有五股股份可獲發一份認股權證。認股權證將以記名方式發行，其賦予持有人權利，可於發行日期起至二零零七年二月二十八日止期內，隨時按初步認購價港幣0.52元（可予調整）認購新股份（附註8）。



帳目附註

21. 儲備

	集團								
	於			其他物業					總額
	股份溢價	股本贖回	綜合帳目 時產生	認股權證	重估	滙兌差額	保留盈餘		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
於二零零一年一月一日	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	380,495	432,839	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	40,967	40,967	
已付二零零零年末期股息	—	—	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)	
已付二零零一年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)	
購買本公司股份	(39)	—	—	—	—	—	—	(39)	
轉撥自保留盈餘	—	10	—	—	—	—	(10)	—	
行使購股權	366	—	—	—	—	—	—	366	
於二零零一年十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>(406,569)</u>	<u>459,250</u>	
來源：									
儲備	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	395,847	448,528	
二零零一年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	10,722	10,722	
於二零零一年十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>406,569</u>	<u>459,250</u>	
本公司及附屬公司	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	200	404,238	457,702	
共同控制實體	—	—	—	—	—	(783)	2,331	1,548	
於二零零一年十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>406,569</u>	<u>459,250</u>	



帳目附註

21. 儲備 (續)

	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 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
於二零零二年一月一日	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	406,569	459,250
匯兌差額	—	—	—	—	—	129	—	129
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(78,829)	(78,829)
於重估其他物業時轉撥 至綜合損益表之儲備	—	—	—	—	(220)	—	—	(220)
已付二零零一年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(10,722)	(10,722)
已付二零零二中期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(2,998)	(2,998)
過往年度末期股息調整 (附註8)	—	—	—	—	—	—	14	14
購買本公司股份	(2,851)	—	—	—	—	—	—	(2,851)
轉撥自保留盈餘	—	630	—	—	—	—	(630)	—
行使認股權證	12,232	—	—	(4,206)	—	—	—	8,026
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>
來源：								
儲備	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	(454)	275,495	333,890
二零零二年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	3,446	3,446
擬派特別現金紅利 (附註8)	—	—	—	—	—	—	34,463	34,463
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	298	308,375	367,522
	—	—	—	—	—	(752)	5,029	4,277
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>



帳目附註

21. 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/ (累積虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零一年一月一日	66,581	1,297	21,824	108,001	(58,313)	139,390
本年度溢利	—	—	—	—	92,140	92,140
已付二零零零年末期股息	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)
已付二零零一年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)
購買本公司股份	(39)	—	—	—	—	(39)
轉撥自保留盈餘	—	10	—	—	(10)	—
行使購股權	366	—	—	—	—	366
於二零零一年十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>18,934</u>	<u>216,974</u>
來源:						
儲備	66,908	1,307	21,824	108,001	8,212	206,252
二零零一年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	10,722	10,722
於二零零一年十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>18,934</u>	<u>216,974</u>



帳目附註

21. 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
於二零零二年一月一日	66,908	1,307	21,824	108,001	18,934	216,974
本年度溢利	—	—	—	—	256,961	256,961
已付二零零一年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	(10,722)	(10,722)
已付二零零二年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(2,998)	(2,998)
過往年度末期股息調整 (附註8)	—	—	—	—	14	14
購買本公司股份	(2,851)	—	—	—	—	(2,851)
轉撥自保留盈餘	—	630	—	—	(630)	—
行使認股權證	12,232	—	(4,206)	—	—	8,026
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</u>
來源:						
儲備	76,289	1,937	17,618	108,001	223,650	427,495
二零零二年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	3,446	3,446
擬派特別現金紅利 (附註8)	—	—	—	—	34,463	34,463
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</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。



帳目附註

22. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
有抵押銀行貸款－須於五年內全部償還	60,526	125,815
長期銀行貸款之即期部份	(16,067)	(28,191)
	<u>44,459</u>	<u>97,624</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	集團			
	銀行透支		銀行貸款	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	29,369	5,758	16,067	28,191
第二年	—	—	16,155	28,280
第三年至第五年	—	—	28,304	69,344
	<u>29,369</u>	<u>5,758</u>	<u>60,526</u>	<u>125,815</u>

23. 可換股票據

本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據已於二零零二年七月二日全數償還。



帳目附註

24. 遞延收入

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）、Gorich Profits Limited（「Gorich」，前稱Hong Kong Property Services (Holdings) Limited）及本公司於二零零零年四月十日訂立之認購協議，Gorich同意認購美聯數碼網全部已發行股本20%，認購價為港幣40,000,000元（「認購價」）。於二零零零年六月三十日（即認購協議之完成日期），美聯數碼網配發及發行20,000股股份（「認購股份」），佔緊隨其於配發股份予Gorich委任之代理人Litech Investment Limited（「Litech」）後之全部已發行股本20%（「出售事項」）。

根據認購協議，美聯數碼網及Gorich同意，倘美聯數碼網於二零零零年六月三十日起計兩年內並未於任何認可證券交易所上市（於上市時之資本市值不少於港幣250,000,000元），則Gorich可要求將認購股份轉讓予一名由本公司提名之人士，而本公司須支付或促使支付認購價，並須承擔上述轉讓事宜之印花稅（「權利」）。出售事項所得收益港幣30,443,000元已予以遞延，並於過往年度入帳為非流動負債。

於二零零二年七月八日，由於美聯數碼網並未於二零零二年六月三十日或之前上市，故Gorich根據認購協議行使權利，認購股份由Litech轉讓予本公司之全資附屬公司Atomic Resources Limited，代價為港幣40,000,000元（相等於認購價）。遞延收入港幣30,443,000元因而撥回。

在完成轉讓認購股份後，美聯數碼網及其有關附屬公司成為本公司之全資附屬公司，而港幣3,213,000元之負商譽已於截至二零零二年十二月三十一日止年度之帳目中入帳為無形資產（附註12）。



帳目附註

25. 遞延稅項

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一月一日	127	845
轉撥入綜合損益表 (附註6)	854	(718)
十二月三十一日	981	127
就加速折舊免稅額作出撥備	981	127
未於帳目內撥備之潛在遞延稅項：		
加速折舊免稅額	(447)	(343)
稅務虧損	35,044	27,940
其他時差	399	—
	34,996	27,597

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。



帳目附註

26. 綜合現金流量表

(a) 經營（虧損）／溢利與經營業務所得現金對帳表

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營（虧損）／溢利	(68,220)	62,465
折舊	16,571	24,020
出售固定資產之虧損	7,741	8,958
投資物業及其他物業之重估產生之虧絀	103,040	470
其他物業減值開支	—	7,810
商譽減值開支	4,699	—
攤銷負商譽	(3,213)	—
利息收入	(4,623)	(12,386)
交易投資之已變現及未變現虧損／（收益）淨額	1,005	(814)
未計營運開支前之經營溢利	57,000	90,523
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之減少／（增加）	11,844	(75,432)
應付帳款、其他應付款及應計費用之（減少）／增加	(24,101)	8,184
經營業務所得現金	44,743	23,275



帳目附註

26. 綜合現金流量表 (續)

(b) 年內融資變動分析

	應付股息 港幣千元	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
二零零一年一月一日	—	147,924	142,752	70,000	16,477
少數股東應佔溢利	—	—	—	—	1,771
現金(流出)／流入	(14,883)	377	(16,937)	—	—
股息	14,883	—	—	—	—
二零零一年 十二月三十一日	—	148,301	125,815	70,000	18,248
二零零二年一月一日	—	148,301	125,815	70,000	18,248
少數股東應佔溢利	—	—	—	—	927
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(12,770)
現金(流出)／流入	(13,706)	6,551	(65,289)	(70,000)	—
股息	13,706	—	—	—	—
二零零二年 十二月三十一日	—	154,852	60,526	—	6,405



帳目附註

26. 綜合現金流量表 (續)

(c) 收購一間附屬公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	894	—
應收帳款及其他應收款	6,554	—
銀行結存及現金	2,729	158
應付帳款及其他應付款	(13,716)	(25)
於共同控制實體之投資	—	(80)
	<u>(3,539)</u>	<u>53</u>
商譽 (附註12)	4,699	—
	<u>1,160</u>	<u>53</u>
支付方式：		
現金	<u>1,160</u>	<u>53</u>

年內收購之附屬公司就本集團之經營現金流量淨額動用了港幣170,000元及就投資活動動用了港幣533,000元。

(d) 有關收購一間附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	2,729	158
現金代價	<u>(1,160)</u>	<u>(53)</u>
	<u>1,569</u>	<u>105</u>



帳目附註

27. 未來應收租賃租金款項

於二零零二年十二月三十一日，本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租賃租金款項如下：

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	1,066	3,027
一年後但五年內	747	518
	<u>1,813</u>	<u>3,545</u>

28. 經營租賃承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團就寫字樓及商舖之不可取消經營租賃而須於未來支付之最低租金總額：

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	62,395	70,923
一年後但五年內	28,710	24,478
	<u>91,105</u>	<u>95,401</u>

於二零零二年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零一年：無）。

29. 尚未了結之訴訟

本集團涉及若干物業經紀服務訴訟。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。



帳目附註

30. 或然負債

於截至二零零二年及二零零一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。

31. 帳目通過

本年度帳目已於二零零三年四月八日由董事會通過。

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，主要附屬公司及共同控制實體之名單如下：

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	1股1美元 之普通股	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	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



帳目附註

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

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)				
Great Solution Limited	英屬處女群島	香港投資控股	1股1美元 之普通股	100
Harvest Time Investments Limited	英屬處女群島	香港投資控股	1股1美元 之普通股	100
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	香港物業代理	普通股2股 每股港幣1元	100
美藝市場策略有限公司	香港	香港推廣服務	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 (附註(b))	香港	於香港經營一個 互聯網網站	普通股39,100,000股 每股港幣1元	100
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



帳目附註

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

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(c))	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(c))	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(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



帳目附註

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

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 (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 (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
美聯測量師有限公司	香港	香港物業估值師	普通股1,000,000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



帳目附註

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

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)

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
美聯物業代理 (深圳) 有限公司 (附註(a)及(c))	中華人民共和國 (作為獨資企業)	中華人民共和國 物業代理	人民幣 1,200,000	100

名稱	註冊成立／ 成立地點	主要業務及 營業地點	擁有權／投票權／溢利 攤分之權益百分比
----	---------------	---------------	------------------------

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(c))	中華人民共和國 (作為合資企業)	中華人民共和國 物業代理	70%/50%/70%
mReferral Corporation Limited (附註(c))	英屬處女群島	香港投資控股	33.33%/33.33%/33.33%

附註：

- (a) 本集團於二零零二年十月一日收購此附屬公司全部股權。
- (b) 本集團於二零零二年七月八日收購此等附屬公司餘下20%股權，而此等附屬公司自此成為本公司之全資附屬公司。
- (c) 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。



投資物業詳情

二零零二年十二月三十一日

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. 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%
3. 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%
4. 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%
5. 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%



投資物業詳情 (續)

二零零二年十二月三十一日

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
6. 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%
7. 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。