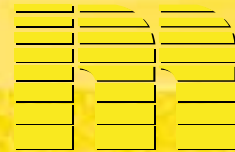


二 零 零 三 年 年 報

2003

— 豐 收 連 年 —

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)



# 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
11	管理層討論及分析
13	董事會報告
26	核數師報告
27	綜合損益表
28	綜合資產負債表
29	資產負債表
30	綜合權益變動表
31	綜合現金流量表
33	帳目附註
83	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

區樂耀先生  
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)  
區樂耀先生

### ◆ 公司秘書

陳建柱先生

### ◆ 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### ◆ 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

星展銀行(香港)有限公司  
港基國際銀行有限公司  
標準銀行亞洲有限公司  
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

### ◆ 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### ◆ 股份代號

1200

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 股東週年大會通告

茲通告美聯物業(集團)有限公司(「本公司」)謹定於二零零四年五月十一日上午十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. 省覽截至二零零三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;及
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,二零零四年三月三十日

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. 本公司將由二零零四年五月五日星期三至二零零四年五月十一日星期二期間(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,須於二零零四年五月四日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。

# 美聯物業(集團)有限公司

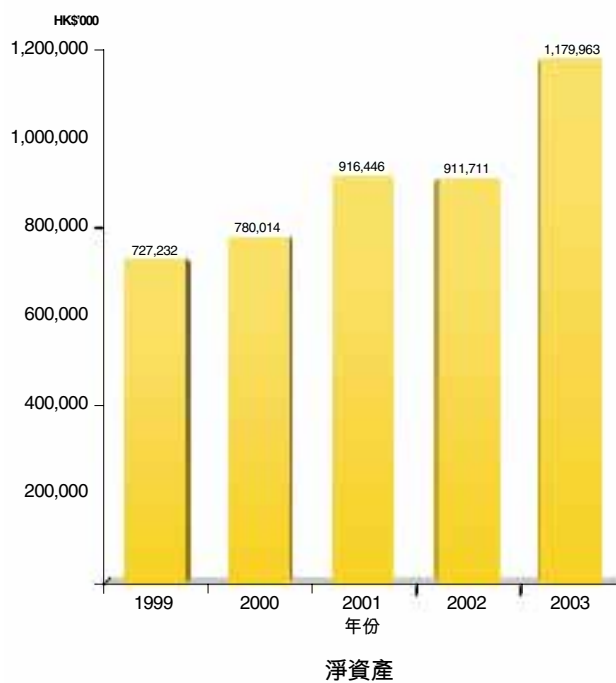
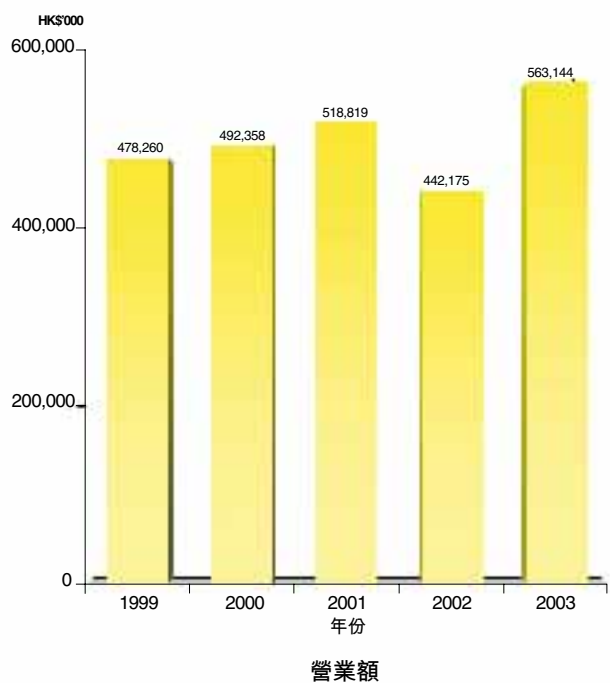


2003 年年報

## 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	727,232	780,014	916,446	911,711	1,179,963
股東應佔溢利／(虧損)	50,691	53,290	40,967	(73,725)	122,749
總資產	742,185	945,303	952,109	703,690	1,013,415
總負債	254,387	436,468	415,042	255,110	441,916
少數股東權益	9,538	16,477	18,248	6,405	8,355
淨資產	478,260	492,358	518,819	442,175	563,144

於二零零三年，有關遞延稅項之會計政策有所改變，而二零零二年前之數字並不作重列，以反映是項變動。





## 主席報告



**黃建業先生**  
集團主席兼董事總經理

### 業務回顧

#### 業績創6年新高

二零零三年本集團錄得理想進帳，股東應佔溢利更高達港幣122,749,000元，創6年新高。營業額達港幣1,179,963,000元，較二零零二年大幅上升29%。

根據土地註冊處資料，二零零三年全年物業買賣註冊錄得87,309宗，較二零零二年輕微上升約1.6%。不過，去年卻是本集團大豐收的一年，全年促成交易多達42,302宗，較二零零二年上升13%，整體表現較市場優勝。此外，本集團豪宅表現亦相當出色，為本集團帶來不少貢獻。

### 洞悉先機

本集團管理層藉31年樓市經驗，洞悉市場走勢，開行擴大銷售隊，在瞬息萬變的市場中，作出最準確的部署。去年樓市急挫後，本集團深明人危我機及樓市復活節後將復甦，故率先大肆擴充，廣開分行，強化宣傳培訓，分行數目顯著增加。在捕捉過往一年之升浪率先取得相當大佔有率。

### 推出電視廣告爭取佔有率

本集團在過去數年，市場領導地位日趨鞏固，主要因為不少中小型物業代理未能度過逆境，在樓市復甦前已被淘汰。趁部分行家未有儲備擴充，本集團已快人一步宣傳，令本集團現時在市場上的相對優勢較九七年樓市高峰期更佳，生意更為歸邊。同時，本集團亦投放更多資金在品牌宣傳，有效提升本集團市場佔有率，奠定市場「一哥」地位。

二零零三年本集團再度榮獲作為超級品牌殊榮，並推出一系列「睇好樓市」，以及樓市預測等廣告，建立本集團樓市的領導地位。於去年底，本集團拍攝電視廣告，安排在電視節目黃金時段播放，令「美聯物業」的品牌更深入民心，強化公司形象，成為客戶放盤及搵樓當然之選。



# 美聯物業(集團)有限公司

2003年年報



## 主席報告

二零零三年本集團生意取得極理想成績，突顯出本集團作為業內大行的優勢。樓市表現持續向好，二手成交不斷增加，不少市民都選擇具信心、盤源及客源較多的大型代理行，故生意不斷歸邊，本集團佔有率逐漸擴大。



美聯物業於03年再次獲得「超級品牌」美譽。



本港著名舖王齊賀集團旗艦店開幕。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 主席報告



集團管理層過去一直為集團貢獻良好，帶領集團勇創高峰。



美聯物業積極增加銷售隊伍，以及擴展分行網絡。

## 展望

### 預期零四年將會大豐收收割年

由於預期本港經濟環境及失業率持續改善，零售市道更隨著「自由行」及「更緊密經貿關係安排」等措施刺激下迅速復甦，市民對經濟及樓市信心亦見增強。去年樓價下跌後持續上升，估計將踏入牛市周期。

### 基調良好升勢持續

根據本集團分析資料，雖然現時樓價較去年四月谷底時期已大幅反彈約45%，但由於樓價基數偏低，現時供樓佔家庭收入的比率仍徘徊約23%水平。再者，政府政策的改變，對未來樓市發展有利，市民的置業負擔能力依然理想，故樓價仍有上升空間。更重要的是，料二零零四年市民換樓活動持續增加，樓市將保持暢旺。



美聯物業聯同本港17間大型發展商向海外推廣香港的「資本投資移民計劃」。

### 需求上升後市看俏

現時物業需求上升，尤以豪宅及商舖物業交投表現最為突出，吸引不少投資者入市。政府決定有限量恢復賣地，亦是看好後市的表現。在可供勾地表內，豪宅地皮供應有限，對樓市將帶來正面刺激作用。





## 主席報告

### 深化旗艦店概念

此外，本集團看好商舖市場，故特設商舖部旗艦店，趁勢進一步擴充，並在管理層及同事的共同努力下，已獲得理想成效。例如首季集團商舖部包辦不少大額成交，包括旺角電腦中心3層商場連地下入口交易，涉及金額約港幣4億元，成為首季最矚

目的大額成交，而尖沙咀漢口中心一樓價值約為港幣2.7億元亦由本集團所促成。本集團將研究把旗艦店概念由舖位市場，伸展至其他市場。

### 藉加強宣傳推廣深化品牌拋離行家

為爭取更大市場佔有率，除靠分行、網絡化行銷策略，本集團將會繼續投放更多資源在廣告宣傳上。繼推出電視廣告，本集團將於二零零四年六月份與香港賽馬會合作，舉辦「美聯物業盃賽日」，廣泛向公眾宣傳美聯物業的企業品牌，務求提高集團競爭優勢。藉舉行「美聯物業盃賽日」，本集團內部亦會進行業績競賽，鼓勵員工促成更多生意，提升士氣。目標將本集團未來的市場佔有率再提高5至10個百分點。

### 加強培訓吸納人才

本集團為行內培訓先驅，一向視優秀人才為企業的重要資產，故透過多元化的培訓課程，藉此提高員工質素。現時本集團培訓中心面積已較去年激增逾300%，當中多個已投入運作，包括中環環球大廈、中環美銀中心、旺角雅蘭中心、旺角嘉富商業中心等。

### 居安思危開拓商機

儘管樓市前景持續向好，但本集團仍密切關注市場最新變化，並持審慎樂觀態度，作出適當部署。



2003年，集團率先發表復活節後見復活的言論，睇好樓市。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 主席報告

物業代理行業內仍存在一定挑戰，故本集團亦會積極面對，並盡快作好適當部署。由於近年不少發展商委託物業代理公司促銷一手物業，佔代理生意有一定比例，故年初多家大型物業發展商削減一手住宅物業市場銷售代理費用佣金比率，對行業造成一定影響。以本集團截至二零零三年十二

月三十一日為止，來自一手住宅物業市場銷售代理費用的收入佔本集團總營業額約52%。不過，最近一手及二手市場交投及價格均有所上升，一定程度上有助減輕削減一手住宅物業佣金比率的影響。



作為行業領導者，美聯物業一直著重「品牌建立」之效應。



# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 主席報告

### 控制成本繼續擴充

美聯物業作為行內翹楚，隨著物業交投飆升，本集團擴充策略持續，未來仍會開設更多分行據點，繼續投入資源在員工、分行網絡及品牌推广。預期二零零四年本集團經營成本亦會因增聘人手，以及分行租金支出增加而輕微上升，但本集團仍會致力控制有關開支至合理水平。

主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零四年三月三十日



## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣373,430,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣47,069,000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109,643,000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	26,425
一年後但兩年內	11,797
兩年後但五年內	8,847

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣94,732,000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。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為8%。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

本公司於二零零三年內購入俊和集團有限公司（「俊和」，一家於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）7,664,000股股份，總代價（包括開支）為港幣2,183,368元。於二零零三年十二月三十一日後，本集團再行購入合共66,258,000股俊和股份，總代價為港幣72,180,500元。經計入本集團於二零零三年十二月三十一日所持7,664,000股俊和股份後，本集團合共持有73,922,000股俊和股份，佔俊和已發行股本約10.20%。

### 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。





## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零零三年十二月三十一日，本集團共聘用 3,684 名\*全職僱員，其中 3,280 人為營業代理，其餘 404 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慣例、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，本集團並定期提供內部及外界僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

\* 包括受僱於本集團共同控制實體之僱員

### 服務社群

美善會成立於二零零零年，宗旨是帶領本集團員工積極參與慈善活動、回饋社會，讓人生活出「美」和「善」。二零零三年期間我們在本集團及同事們的支持下完成了十多項社會義務工作，服務對象由小朋友以至長者，服務形式從探訪、帶領外遊、步行籌款乃至舉辦兒童繪畫比賽等，顯出美善會的服務兼顧多個層面。在抗災期間，我們更在本集團內發動捐款活動，為長者及弱勢社群提供抗災用品，以盡綿力。雖然過去的工作獲得不少社會團體及政府機構的嘉許，但美善會不會滿足於此，未來將更盡力對社會作出更大回饋，來體現「美聯行善、愛心盡現」的創會精神。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零三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31。

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27頁之綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.015元，合共港幣10,547,000元，並已於二零零三年十月十五日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.05元，合共港幣35,220,000元。

### 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註22。

### 捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣90,000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83頁及第84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21。

### 可供分派儲備

於二零零三年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣287,133,000元。

### 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

本公司年內在聯交所購買每股面值港幣0.10元之普通股620,000股，每股作價介乎港幣0.54元至港幣0.55元。購買股份之詳情載於帳目附註21(b)。董事會認為購買股份將增進本集團之每股盈利。





## 董事會報告

### 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

### 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

按照本公司組織章程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，54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31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，44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。

張錦成先生，40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17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。



## 董事會報告

林鳳芳女士，42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18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、公司秘書及物業統籌事宜。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，59歲，在證券業擁有豐富經驗。彼為香港聯合交易所歷屆理事聯誼會有限公司及證券商協會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，57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，53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。簡先生於一九九九年一月獲邀出任中國政協第八屆及第九屆廣東省委員。最近，簡先生於二零零三年七月一日獲香港特別行政區行政長官委任為香港特區太平紳士。於二零零四年四月一日起，簡先生更獲香港特別行政區行政長官委任為城市規劃委員會委員。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。





## 董事會報告

黎慶超先生，57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

陳建柱先生，34歲，LL.M.，為本公司之公司秘書，陳先生現時負責監督為本集團提供法律及公司秘書服務部門之工作，並參與本集團之商務發展事宜。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，40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，負責策劃及監督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，40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，43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。

布少明先生，37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，43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)有限公司之營業董事。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。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 董事會報告

### 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

於二零零三年十二月三十一日，各董事及本公司之行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券中：(a)擁有並須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益及淡倉；(c)或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	所持股份／相關股份數目			持股百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	
黃建業先生	14,398,000 (附註(a))	162,488,000 (附註(b))	—	25.16%
葉潔儀女士	810,000 (附註(c))	—	—	0.12%
張錦成先生	321,000 (附註(d))	—	—	0.05%
林鳳芳女士	575,000 (附註(e))	—	685,000 (附註(f))	0.18%

#### 附註：

(a) 此等股份由黃建業先生以實益擁有人身分持有。

(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) 葉潔儀女士之個人權益包括310,000股股份及彼獲本公司授予之購股權之相關股份500,000股，有關詳情載於下文「購股權」一節。上述權益由葉潔儀女士以實益擁有人身分持有。

(d) 此等股份由張錦成先生以實益擁有人身分持有。

(e) 林鳳芳女士之個人權益包括75,000股股份及彼獲本公司授予之購股權之相關股份500,000股，有關詳情載於下文「購股權」一節。上述權益由林鳳芳女士以實益擁有人身分持有。

(f) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

於二零零三年十二月三十一日後，黃建業先生本人及透過Sunluck Services Limited，分別出售1,898,000股股份及45,384,000股股份，合共47,282,000股股份，每股平均價為港幣2.287元。



## 董事會報告

### 董事於股本或債務證券之權益 (續)

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，各董事及本公司之行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券中，(a)擁有並須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 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。





## 董事會報告

### 購股權計劃 (續)

#### (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8.46%。

#### (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：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零三年 一月一日 尚未行使 之數目	年內已行使 之購股權	年內失效 之購股權	於二零零三年 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	二零零零年 五月十五日	0.5312	1,300,000	—	1,300,000 <sup>#</sup>	—	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	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	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
<b>董事之 購股權小計</b>			<b>3,125,000</b>	<b>825,000</b>	<b>1,300,000</b>	<b>1,000,000</b>	

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 董事會報告

### 購股權計劃 (續)

授出日期	行使價 港幣元	於二零零三年 一月一日 尚未行使 之數目	年內已行使 之購股權	年內失效 之購股權	於二零零三年 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
<b>連續性合約僱員</b>						
一九九八年 三月一日	1.30	1,443,000	—	1,443,000 <sup>#</sup>	—	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	1,600,000	—	1,600,000 <sup>#</sup>	—	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 <sup>**</sup>	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 <sup>**</sup>	二零零二年 二月十七日 至二零零五年 二月十七日
<b>連續性合約僱員 之購股權小計</b>		<u>3,343,000</u>	<u>—</u>	<u>3,043,000</u>	<u>300,000</u>	
<b>董事及連續性 合約僱員之 購股權總數</b>		<u>6,468,000</u>	<u>825,000</u>	<u>4,343,000</u>	<u>1,300,000</u>	

# 於截至二零零三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4,343,000股購股權失效。

\* 購股權於二零零四年一月二十六日被行使。

\*\* 購股權於二零零四年一月二十一日被行使。





## 董事會報告

### 購股權計劃 (續)

年內，在二零零二年購股權計劃下尚未行使之購股權詳情及變動如下：

	授出日期	行使價 港幣元	於二零零三年		於二零零三年		行使期	
			一月一日 尚未行使 之數目	年內 授出之 購股權	年內 已行使之 購股權	年內 失效之 購股權		十二月 三十一日 尚未行使 之數目
連續性 合約僱員	二零零三年 六月九日	0.53	—	6,500,000	6,500,000	—	—	二零零三年六月九日 至二零零六年 六月八日
顧問	二零零三年 六月九日	0.53	—	6,500,000	6,500,000	—	—	二零零三年六月九日 至二零零六年 六月八日
總數			—	13,000,000	13,000,000	—	—	

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 董事會報告

### 購股權之估值

授出之購股權於行使前不會於帳目中確認。聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.08條列明,鼓勵上市發行人於其年報及中期報告中披露其於有關財政年度/期間內向第17.07條(i)至(v)項所載參與人士授出的購股權之價值。董事認為,由於作出有關估值之若干主要因素均為變數,且不能於現階段合理確定,故現不適宜評估購股權之價值。基於該等變數之推測性假設而作出之購股權估值並無意義,所得結果亦可能誤導股東。

### 根據證券及期貨條例須予披露之其他人士之權益

於二零零三年十二月三十一日,根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所示及據董事或本公司行政總裁所知,除董事或本公司行政總裁外,下列人士於股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉。

名稱	股份數目	持股百分比
Sunluck Services Limited	162,488,000	23.11% (附註(a))
Southern Field Trading Limited	162,488,000	23.11% (附註(b))
Arisaig Greater China Fund	83,818,000	11.92% (附註(c))
Arisaig Partners (Mauritius) Limited	83,818,000	11.92% (附註(d))
Lindsay William Ernest Cooper	83,818,000	11.92% (附註(e))
J.P. Morgan Chase & Co.	46,606,000	6.63% (附註(f))
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000	5.40% (附註(g))

#### 附註:

- 該等股份由Sunluck Services Limited以實益擁有人身分持有,與黃建業先生於本公司所持權益為同一份權益。
- Sunluck Services Limited為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司,故Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited所持162,488,000股股份權益中擁有權益。Southern Field Trading Limited於本公司之權益,與黃建業先生及Sunluck Services Limited於本公司之權益為同一份權益。
- 該等股份由Arisaig Greater China Fund以實益擁有人身分持有。
- 該等股份由Arisaig Partners (Mauritius) Limited以Arisaig Greater China Fund投資經理身分持有,與Arisaig Greater China Fund於本公司持有之權益為同一份權益。
- Arisaig Partners (Mauritius) Limited由Lindsay William Ernest Cooper間接擁有33.33%權益,故Lindsay William Ernest Cooper被視為於Arisaig Partners (Mauritius) Limited所持83,818,000股股份權益中擁有權益。Lindsay William Ernest Cooper於本公司之權益與Arisaig Greater China Fund及Arisaig Partners (Mauritius) Limited於本公司之權益為同一份權益。
- J.P. Morgan Chase & Co.之權益包括40,880,000股可供借出股份及5,726,000股以投資經理身分持有之股份。
- Universities Superannuation Scheme Limited以受託人身分持有37,950,000股股份。



## 董事會報告

根據證券及期貨條例須予披露之其他人士之權益 (續)

除J.P. Morgan Chase & Co.所持40,880,000股為可供借出股份外，上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

### 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。本集團向五位最大客戶售出之服務佔本年度之總銷售額32%，當中向最大客戶售出之服務佔8%。

### 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

本公司於二零零三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31。

### 銀行貸款、透支及其他借款

於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註23。

除上述者外，本集團於二零零三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。根據本公司之組織章程細則，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，其主要職責包括檢討及監管本公司之財務申報程序及內部監控。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。



# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 董事會報告

### 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

本公司之組織章程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，二零零四年三月三十日

# 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27頁至第82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

貴公司董事負責編製真實兼公平之帳目。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，並根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告，除此以外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 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須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 貴集團於二零零三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溢利及現金流量，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，二零零四年三月三十日

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
營業額	2	1,179,963	911,711
其他收益	2	6,529	11,834
		<u>1,186,492</u>	<u>923,545</u>
經營成本		(1,036,351)	(888,725)
重估產生之盈餘／(虧絀)			
投資物業	13	670	(3,160)
其他物業	13	—	(99,880)
		<u>—</u>	<u>(103,210)</u>
經營溢利／(虧損)	3	150,811	(68,220)
融資成本	5	(1,122)	(5,871)
應佔共同控制實體溢利減虧損		1,796	3,212
		<u>1,796</u>	<u>3,212</u>
除稅前溢利／(虧損)		151,485	(70,879)
稅項	6	(26,786)	(1,919)
		<u>(26,786)</u>	<u>(1,919)</u>
除稅後溢利／(虧損)		124,699	(72,798)
少數股東權益		(1,950)	(927)
		<u>(1,950)</u>	<u>(927)</u>
股東應佔溢利／(虧損)	7 及 22	<u>122,749</u>	<u>(73,725)</u>
股息	8	45,767	40,893
		<u>45,767</u>	<u>40,893</u>
基本每股盈利／(虧損)	9	17.8港仙	(12.3港仙)
		<u>17.8港仙</u>	<u>(12.3港仙)</u>
攤薄每股盈利	9	17.7港仙	不適用
		<u>17.7港仙</u>	<u>不適用</u>



# 美聯物業(集團)有限公司



2003 年年報

## 綜合資產負債表

二零零三年十二月三十一日結算

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
固定資產	13	136,682	157,650
共同控制實體投資	15	7,569	8,243
證券投資	16	2,184	—
遞延稅項資產	24	9,798	8,533
		<u>156,233</u>	<u>174,426</u>
流動資產			
應收帳款	17	424,237	201,467
其他應收款、預付款項及按金	18	59,504	82,468
交易投資	19	11	31,500
可收回稅項		—	1,853
銀行結餘及現金		373,430	211,976
		<u>857,182</u>	<u>529,264</u>
流動負債			
應付帳款	20	225,708	91,201
其他應付款及應計費用		146,457	73,931
長期銀行貸款之即期部分—有抵押	23	11,796	16,067
應付稅項		22,048	—
銀行透支	23	14,629	29,369
		<u>420,638</u>	<u>210,568</u>
流動資產淨值		<u>436,544</u>	<u>318,696</u>
總資產減流動負債		<u>592,777</u>	<u>493,122</u>
資金來源：			
股本	21	70,309	60,945
儲備	22	457,615	343,321
擬派股息	22	35,220	3,446
擬派特別現金紅利	22	—	34,463
股東資金		<u>563,144</u>	<u>442,175</u>
少數股東權益		8,355	6,405
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押	23	20,644	44,459
遞延稅項負債	24	634	83
		<u>592,777</u>	<u>493,122</u>

董事  
黃建業

董事  
林鳳芳

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 資產負債表

二零零三年十二月三十一日結算

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	14	504,357	472,534
證券投資	16	2,184	—
		<u>506,541</u>	<u>472,534</u>
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		123	466
交易投資	19	11	13
可收回稅項		51	43
銀行結餘及現金		30,065	54,788
		<u>30,250</u>	<u>55,310</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		10,943	1,495
		<u>10,943</u>	<u>1,495</u>
流動資產淨值		<u>19,307</u>	<u>53,815</u>
總資產減流動負債		<u>525,848</u>	<u>526,349</u>
資金來源：			
股本	21	70,309	60,945
儲備	22	420,319	427,495
擬派股息	22	35,220	3,446
擬派特別現金紅利	22	—	34,463
股東資金		<u>525,848</u>	<u>526,349</u>
董事	董事		
黃建業	林鳳芳		

# 美聯物業(集團)有限公司



2003 年年報

## 綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
於一月一日之總權益(先前列示)		432,744	518,819
會計政策變動之影響	1(n)	<u>9,431</u>	<u>4,327</u>
於一月一日之總權益(經重列)		442,175	523,146
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	22	111	129
股東應佔溢利/(虧損)	22	122,749	(73,725)
重估其他物業時轉撥至綜合損益表之儲備	22	—	(220)
股息	22	(48,456)	(13,706)
行使購股權	21 及 22	7,300	—
行使認股權證	21 及 22	40,611	10,032
認股權證到期後轉撥至綜合損益表之儲備	22	(591)	—
購買本公司股份	21 及 22	<u>(755)</u>	<u>(3,481)</u>
於十二月三十一日之總權益		<u>563,144</u>	<u>442,175</u>



# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營業務之現金流入	25(a)	166,755	44,743
支付利息		(1,122)	(5,871)
支付香港利得稅		(2,918)	(14,783)
支付海外稅項		(168)	(107)
經營業務之現金流入淨額		162,547	23,982
<b>投資業務之現金流量</b>			
購置固定資產		(11,774)	(6,626)
出售固定資產所得款項		19,606	26,600
收取利息		2,424	4,623
購買交易投資			
— 上市公司債券		—	(32,571)
— 上市股份		(112)	—
購買非交易證券		(2,184)	—
出售交易投資所得款項			
— 上市公司債券		32,997	13,279
— 上市股份		119	—
收購一間附屬公司			
(已扣除收購所得現金)	25(c) 及 (d)	(111)	1,569
收購一間附屬公司額外權益		—	(40,000)
(給予共同控制實體貸款) /			
共同控制實體償還貸款		(1,043)	2,778
共同控制實體償還貸款		—	3,000
收取共同控制實體股息		3,000	—
投資業務之現金流入 / (流出) 淨額		42,922	(27,348)

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
融資活動之現金流量	25(b)		
行使認股權證所得款項淨額		40,611	10,032
行使購股權		7,300	—
購買本公司股份		(755)	(3,481)
已付股息		(48,456)	(13,706)
贖回可換股票據		—	(70,000)
償還銀行貸款		(28,086)	(65,289)
融資活動之現金流出淨額		<u>(29,386)</u>	<u>(142,444)</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		176,083	(145,810)
一月一日之現金及現金等價物		182,620	328,353
交易投資之減少			
— 上市股本證券		(2)	(14)
外幣滙率變動之影響		111	91
十二月三十一日之現金及現金等價物		<u>358,812</u>	<u>182,620</u>
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金		373,430	211,976
銀行透支		(14,629)	(29,369)
交易投資—上市股本證券		11	13
		<u>358,812</u>	<u>182,620</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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號「所得稅」，其適用於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間。

本集團會計政策之變動及採納新的會計實務準則第12號之影響載於下文附註1(n)。

#### (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。

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。





## 帳目附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (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。



## 帳目附註

### 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。

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。

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。估計可用年限概述如下：

樓宇	50年
租約物業裝修	2至3年
傢俬裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年





## 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) 證券投資

投資證券乃以成本值減任何減值虧損撥備列帳。

個別投資之帳面值會於每個結算日進行檢討，以評估其公平價值是否已下降至低於其帳面值。如出現非短暫性之減值，則有關證券之帳面值將會減至其公平價值。減值虧損將於損益帳確認為支出。如引致減值或撇帳之狀況或事項不再存在，並有有力證據顯示新狀況及事項將於可見未來持續，則是項減值虧損將會撥回損益帳。

#### (i) 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。



## 帳目附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (j) 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。

#### (k) 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。

#### (l) 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。

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。

#### (m) 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。



## 帳目附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (m) 僱員福利 (續)

##### (iii) 股本賠償福利

本公司向董事、全職僱員及顧問授出購股權。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。

#### (n) 遞延稅項

遞延稅項基於資產及負債之稅基與其帳目內賬面值兩者之暫時性差額，按負債法作出全數撥備。主要暫時性差額產生自固定資產折舊及稅項虧損結轉，而收購則按所購入資產淨值之公平價值與其稅基間之差額計算。遞延稅項按於結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及共同控制實體之投資的暫時性差額作出撥備，但假若可以控制暫時性差額之回撥，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

於過往年度，倘預期負債或資產將於可見將來支付或收回，遞延稅項按當時稅率，就計算應課稅溢利與帳目所列溢利之時差計算。採納新的會計實務準則第12號導致會計政策有變，並已追溯應用，故已重列比較數字以符合該項政策變動。

如帳目附註22所詳述，於二零零三年及二零零二年一月一日之期初保留盈餘分別增加港幣9,431,000元及港幣4,327,000元，該等數額即未撥備遞延稅項資產淨額。該項變動導致於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加及減少港幣8,533,000元及港幣898,000元，而截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損則減少港幣5,104,000元。





## 帳目附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (o) 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。

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。

#### (p) 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。

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。

股息收入乃於確定收取股息權利時予以確認。

#### (q) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益帳支銷。

#### (r) 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)。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	1,179,963	911,711
其他收益		
銀行利息收入	2,424	4,502
債券利息收入	—	121
投資物業之總租金收入	2,070	2,468
網上廣告收入	618	1,617
其他服務費用收入	1,417	3,126
	6,529	11,834
總收益	1,186,492	923,545

#### (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、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：

	二零零三年					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	1,053,336	126,627	—	—	—	1,179,963
其他收益						
外部銷售	—	—	2,070	2,035	—	4,105
分部之間銷售	—	—	9,204	2,926	(12,130)	—
分部收益	<u>1,053,336</u>	<u>126,627</u>	<u>11,274</u>	<u>4,961</u>	<u>(12,130)</u>	<u>1,184,068</u>
分部業績	<u>122,760</u>	<u>20,874</u>	<u>8,343</u>	<u>(5,306)</u>	<u>30,035</u>	176,706
未予分配成本						<u>(28,319)</u>
未計利息收入及融資						
成本之經營溢利						148,387
融資收入淨額						1,302
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(930)	—	—	2,726		<u>1,796</u>
除稅前溢利						151,485
稅項						<u>(26,786)</u>
除稅後溢利						124,699
少數股東權益						<u>(1,950)</u>
股東應佔溢利						<u>122,749</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 2. 營業額、收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	二零零三年					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	
分部資產	474,325	58,692	72,953	7,952		613,922
於共同控制實體之投資	1,926	—	—	5,643		7,569
未予分配資產						377,295
總資產						<u>998,786</u>
分部負債	321,095	37,783	829	1,011		360,718
未予分配負債						66,569
總負債						<u>427,287</u>
資本開支	9,267	2,547	—	107		
折舊	9,187	613	3,422	417		
減值開支	1,003	—	—	—		
其他非現金開支／(收入)	31,362	5,806	(670)	2		





## 帳目附註

### 2. 營業額、收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	二零零二年 (經重列)					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	<u>829,074</u>	<u>82,637</u>	<u>14,416</u>	<u>8,348</u>	<u>(15,553)</u>	<u>918,922</u>
分部業績	<u>15,263</u>	<u>10,664</u>	<u>(59,149)</u>	<u>2,070</u>	<u>20,807</u>	<u>(10,345)</u>
未予分配成本						<u>(62,498)</u>
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		<u>3,212</u>
除稅前虧損						(70,879)
稅項						<u>(1,919)</u>
除稅後虧損						(72,798)
少數股東權益						<u>(927)</u>
股東應佔虧損						<u>(73,725)</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 2. 營業額、收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	二零零二年 (經重列)					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	
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						<u>282,196</u>
總資產						<u>674,321</u>
分部負債	148,435	13,145	1,016	718		163,314
未予分配負債						<u>62,427</u>
總負債						<u>225,741</u>
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		

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. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已計入及扣除下列各項：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
計入		
攤銷負商譽(附註12)	—	3,213
出售交易投資之已變現收益淨額	1,517	93
扣除		
核數師酬金	1,200	1,144
折舊	13,639	16,571
商譽減值開支(附註12)	1,003	4,699
出售固定資產虧損	314	7,741
交易投資之未變現虧損淨額	2	1,098
土地及樓宇之經營租賃	85,015	90,854
投資物業之開支	72	3
呆壞帳準備	37,170	20,170

### 4. 僱員成本

僱員成本(包括附註11所披露之董事酬金)包括：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金及津貼	287,771	272,768
佣金	366,062	260,359
退休福利成本(附註10)	17,384	19,389
	671,217	552,516

上述僱員成本並不包括本集團董事及僱員行使購股權所產生之實物利益。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 5. 融資成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行貸款及透支利息	1,122	3,765
可換股票據利息	—	2,106
	<u>1,122</u>	<u>5,871</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17.5% (二零零二年: 16%) 提撥準備。於二零零三年, 政府將二零零三/二零零四年財政年度之利得稅稅率由16%調整至17.5%。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:

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (經重列)
本公司及附屬公司		
即期稅項		
香港利得稅	28,249	9,260
海外稅項	168	113
往年度準備剩餘	(1,430)	(3,718)
有關產生或撥回暫時差異之遞延稅項 (附註24)	78	(4,250)
稅率上調所產生之遞延稅項 (附註24)	(792)	—
	<u>26,273</u>	<u>1,405</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	513	514
稅項支出	<u>26,786</u>	<u>1,919</u>





## 帳目附註

### 6. 稅項 (續)

本集團之除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	151,485	(70,879)
按稅率17.5% (二零零二年: 16%) 計算	26,510	(11,341)
其他國家不同稅率之影響	(55)	(44)
無須繳稅之收入	(699)	(940)
不可扣稅之支出	1,934	14,236
使用早前未確認之稅損	(4,519)	(14)
因稅率上調而導致期初遞延稅項資產淨額增加	(792)	—
未確認之暫時差額	391	(40)
未確認之稅項虧損	5,355	2,948
其他	(1,339)	(2,886)
稅項支出	26,786	1,919

### 7. 股東應佔溢利／(虧損)

本年度之股東應佔溢利／(虧損) 包括本公司之溢利港幣1,390,000元 (二零零二年: 港幣256,961,000元)。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 8. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.015元 (二零零二年:港幣0.005元)	10,547	2,998
擬派發末期股息每股普通股港幣0.05元 (二零零二年:港幣0.005元)(附註)	35,220	3,446
擬派發三十週年特別現金紅利每股普通股零港元 (二零零二年:港幣0.050元)	—	34,463
過往年度末期股息之調整	—	(14)
	<u>45,767</u>	<u>40,893</u>

附註: 於二零零四年三月三十日舉行之會議上,董事會宣派末期股息每股普通股港幣0.05元。建議股息於此等帳目中並未列作為應付股息,惟將列作為截至二零零四年十二月三十一日止年度之劃撥保留盈餘。

### 9. 每股盈利/(虧損)

基本每股盈利/(虧損)是按年內本集團股東應佔溢利港幣122,749,000元(二零零二年:股東應佔虧損港幣73,725,000元(經重列))與年內已發行普通股之加權平均數691,464,000股(二零零二年:600,290,000股)計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣122,749,000元與695,137,000股普通股計算,即年內已發行普通股之加權平均數再加上如尚未行使認股權證及購股權獲行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數3,673,000股而計算。

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。

### 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。



## 帳目附註

### 10. 退休福利成本 (續)

於綜合損益表扣除之強積金計劃成本指本集團應付予基金之供款。應付予基金合共港幣2,919,000元(二零零二年:港幣1,818,000元)之供款已列於二零零三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。

### 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:

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金	240	240
基本薪金、房屋津貼及其他津貼	18,361	17,236
實物利益(附註)	1,076	—
酌情發放之花紅	8,726	69
為董事向強積金計劃作出供款	48	48
	<u>28,451</u>	<u>17,593</u>

附註: 於二零零三年九月三十日,本公司董事張錦成先生合共行使825,000股購股權,行使價為每股港幣0.496元。因按每股行使價港幣0.496元行使該等購股權而發行之本公司股份總值與本公司股份於二零零三年九月三十日之市價每股港幣1.8元之差額為港幣1,076,000元,已包括為實物利益。

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21(c)。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

#### (a) 董事酬金 (續)

董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
0 — 1,000,000	4	4
1,000,001 — 1,500,000	—	1
1,500,001 — 2,000,000	1	1
2,000,001 — 2,500,000	1	1
5,000,001 — 5,500,000	1	—
11,500,001 — 12,000,000	—	1
18,500,001 — 19,000,000	1	—
	<u>8</u>	<u>8</u>

並無董事放棄截至二零零三年及二零零二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四名董事(二零零二年:四名),其酬金已載於上文分析。其餘一名(二零零二年:一名)最高薪人士於年內之酬金分析如下:

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼及其他津貼	875	1,110
實物利益(附註)	4,305	—
酌情發放之花紅	3,300	—
向強積金計劃作出供款	9	12
	<u>8,489</u>	<u>1,122</u>

附註: 本集團一名僱員合共行使6,500,000股購股權,每股行使價為港幣0.53元。因按行使價行使該等購股權而發行之本公司股份總值與本公司股份市價之差額為港幣4,305,000元,已包括為實物利益。





## 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 (續)

酬金之組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
1,000,001 – 1,500,000	—	1
8,000,001 – 8,500,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

### 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
截至二零零三年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	—	—	—
收購一間附屬公司 (附註25 (c))	1,003	—	1,003
減值開支 (附註3)	(1,003)	—	(1,003)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期終之帳面值	—	—	—
二零零三年十二月三十一日			
成本值	5,702	(3,213)	2,489
累計攤銷及減值虧損	(5,702)	3,213	(2,489)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
帳面淨值	—	—	—
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)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
帳面淨值	—	—	—

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 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
<b>成本值或估值：</b>								
二零零三年一月一日	14,140	8,300	117,183	56,545	15,925	93,806	2,487	308,386
添置	—	—	—	6,188	1,581	4,005	—	11,774
收購一間附屬公司	—	—	—	—	147	—	—	147
轉撥自其他物業	1,690	—	(1,703)	—	—	—	—	(13)
出售	(2,100)	—	(16,998)	(4,653)	(936)	(6,716)	(31)	(31,434)
重估盈餘／(虧絀)	770	(100)	—	—	—	—	—	670
二零零三年 十二月三十一日	<u>14,500</u>	<u>8,200</u>	<u>98,482<sup>#</sup></u>	<u>58,080</u>	<u>16,717</u>	<u>91,095</u>	<u>2,456</u>	<u>289,530</u>
<b>累積折舊及減值：</b>								
二零零三年一月一日	—	—	—	52,897	13,702	81,850	2,287	150,736
本年度折舊	—	—	3,421	3,721	737	5,657	103	13,639
重新分類	—	—	(13)	—	—	—	—	(13)
出售	—	—	(69)	(4,467)	(897)	(6,076)	(5)	(11,514)
二零零三年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,339</u>	<u>52,151</u>	<u>13,542</u>	<u>81,431</u>	<u>2,385</u>	<u>152,848</u>
<b>帳面淨值：</b>								
二零零三年 十二月三十一日	<u>14,500</u>	<u>8,200</u>	<u>95,143</u>	<u>5,929</u>	<u>3,175</u>	<u>9,664</u>	<u>71</u>	<u>136,682</u>
二零零二年 十二月三十一日	<u>14,140</u>	<u>8,300</u>	<u>117,183</u>	<u>3,648</u>	<u>2,223</u>	<u>11,956</u>	<u>200</u>	<u>157,650</u>

# 於二零零三年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面成本為港幣98,482,000元(二零零二年：港幣117,183,000元)，包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣8,394,000元(二零零二年：港幣11,898,000元)。



## 帳目附註

### 13. 固定資產 (續)

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，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
<b>二零零三年</b>								
十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	58,080	16,717	91,095	2,456	168,348
二零零二年專業估值	—	—	98,482	—	—	—	—	98,482
二零零三年專業估值	14,500	8,200	—	—	—	—	—	22,700
	<u>14,500</u>	<u>8,200</u>	<u>98,482</u>	<u>58,080</u>	<u>16,717</u>	<u>91,095</u>	<u>2,456</u>	<u>289,530</u>
<b>二零零二年</b>								
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>

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	62,138	74,510
十至五十年租約	47,505	56,813
在海外持有：		
十至五十年租約	8,200	8,300
	<u>117,843</u>	<u>139,623</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 13. 固定資產 (續)

投資物業於二零零三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。於二零零三年十二月三十一日，因重估投資物業而產生之重估盈餘為港幣 670,000 元已計入綜合損益表。於二零零二年十二月三十一日重估投資物業所產生之虧絀為港幣 3,160,000 元，已從綜合損益表中扣除。

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張一輝先生重估。於二零零二年十二月三十一日，因重估其他物業而產生之重估虧絀為港幣 100,100,000 元首先以抵銷其他物業重估儲備港幣 220,000 元，而餘額港幣 99,880,000 元則從綜合損益表中扣除。董事已審閱本集團其他物業於二零零三年十二月三十一日之帳面值，並認為其他物業之公平價值與其帳面值並無重大差異。

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 178,894,000 元（二零零二年：港幣 216,665,000 元）。

於二零零三年十二月三十一日，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 109,643,000 元（二零零二年：港幣 131,323,000 元）（附註 23）。

### 14. 附屬公司投資

	公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	860,985	855,818
欠附屬公司之款項	(465,129)	(491,785)
	<u>504,357</u>	<u>472,534</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 31。





## 帳目附註

### 15. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應佔資產淨值	6,372	8,089
一家共同控制實體之欠款	1,197	154
	<u>7,569</u>	<u>8,243</u>

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31。

### 16. 證券投資

	集團及公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港上市股本證券：		
成本值	<u>2,184</u>	<u>—</u>
市值	<u>3,755</u>	<u>—</u>

於二零零三年十二月三十一日後，本集團再行購入合共66,258,000股俊和集團有限公司（「俊和」，一家於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）之股份，總代價為港幣72,180,500元。經計入本集團於二零零三年十二月三十一日所持7,664,000股俊和股份後，本集團合共持有73,922,000股俊和股份，佔俊和已發行股本約10.20%。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 17. 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。於二零零三年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
尚未到期	284,100	142,360
30日內	66,569	30,919
31-60日	41,943	11,203
61-90日	13,115	10,506
超過90日	18,510	6,479
	<u>424,237</u>	<u>201,467</u>

### 18. 其他應收款、預付款項及按金

其他應收款、預付款項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	於二零零三年	於二零零二年
			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	194	194	194

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。



## 帳目附註

### 19. 交易投資

	集團		公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	—	31,487	—	—
股本證券－於香港上市	11	13	11	13
上市交易投資之市值	<u>11</u>	<u>31,500</u>	<u>11</u>	<u>13</u>

### 20. 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。於二零零三年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣41,133,000元（二零零二年：港幣18,734,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 21. 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：		
於二零零三年及二零零二年十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
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	(6,306,000)	(630)
於二零零二年十二月三十一日	609,447,000	60,945
於二零零二年十二月三十一日	609,447,000	60,945
行使認股權證	81,224,000	8,122
行使購股權	13,825,000	1,383
註銷購買股份	(1,406,000)	(141)
於二零零三年十二月三十一日	703,090,000	70,309





## 帳目附註

### 21. 股本 (續)

#### (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620,000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	
二零零三年一月	<u>620,000</u>	0.55	0.54	<u>339</u>

年內，本公司購買並註銷1,406,000股股份，包括(i)本公司於二零零二年十二月按已付總代價(包括開支)港幣416,000元購買之786,000股；及(ii)上述於二零零三年一月購買之620,000股股份。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22)。

#### (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。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 21. 股本 (續)

#### (c) 購股權 (續)

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8.46%。

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開始日期，而自開始日期起計亦不得超逾10年。

二零零二年購股權計劃自採納日期起生效，為期10年。

年內，尚未行使購股權數目之變動詳情如下：

	購股權數目	
	二零零三年	二零零二年
年初	6,468,000	9,884,000
已授出 (附註(i))	13,000,000	—
已行使 (附註(ii))	(13,825,000)	—
已失效 (附註(iii))	(4,343,000)	(3,416,000)
年終 (附註(iv))	<u>1,300,000</u>	<u>6,468,000</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 21. 股本 (續)

#### (c) 購股權 (續)

附註:

- (i) 於二零零三年,本公司二零零三年六月九日根據二零零二年購股權計劃授出購股權,行使價為每股港幣0.53元。各承授人已就獲授之購股權支付代價港幣1元。於二零零三年十二月三十一日,所有有關購股權均已獲行使(附註(ii))。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內,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。

已授出之購股權在獲行使前不會在帳目中確認。聯交所證券上市規則第17.08條列明,聯交所鼓勵上市發行人在年報及中期報告中披露其於有關財政年度/期間內向第17.07條所載第(i)至(v)項參與者授出之購股權價值。董事認為不宜計算購股權之價值,原因為有關計算購股權價值之若干重要因素乃現階段未能合理確定之變數。基於上述變數之推測性假設計算購股權價值並無意義,且所得結果會誤導股東。

- (ii) 於二零零三年,由於購股權於下列日期獲行使,導致發行13,825,000股股份帶來下列收益:

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
普通股股本—按面值	1,383	—
股份溢價	5,917	—
收益	7,300	—

	已發行 股份數目	股份市價 港幣元	股份 公平價值 港幣千元
於下列日期按行使價港幣0.53元發行之股份之公平價值如下:			
二零零三年八月五日	1,000,000	0.78	780
二零零三年八月十一日	1,000,000	0.79	790
二零零三年八月二十一日	1,000,000	0.98	980
二零零三年八月二十二日	1,000,000	1.05	1,050
二零零三年八月二十五日	1,000,000	1.02	1,020
二零零三年八月二十九日	1,000,000	1.00	1,000
二零零三年九月一日	1,000,000	1.03	1,030
二零零三年九月三日	1,000,000	1.12	1,120
二零零三年九月十五日	2,000,000	1.27	2,540
二零零三年九月十六日	2,000,000	1.38	2,760
二零零三年九月二十四日	500,000	1.76	880
二零零三年九月二十五日	500,000	1.82	910
	13,000,000		14,860
於下列日期按行使價港幣0.496元發行之股份之公平價值如下:			
二零零三年九月三十日	825,000	1.80	1,485
	13,825,000		16,345

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 21. 股本 (續)

#### (c) 購股權 (續)

附註: (續)

(iii) 年內, 共有 4,343,000 股 (二零零二年: 3,416,000 股) 購股權根據一九九五年購股權計劃之條款失效。

(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	二零零三年 購股權數目	二零零二年 購股權數目	二零零三年 歸屬百分比	二零零二年 歸屬百分比
董事					
二零零三年五月十五日	0.5312	—	1,300,000	—	100%
二零零四年十月十九日	0.496	—	412,500	—	100%
二零零五年五月十四日	0.5088	500,000*	500,000	100%	100%
二零零五年十月十九日	0.496	—	412,500	—	100%
二零零六年五月十四日	0.5088	500,000*	500,000	100%	—
		<u>1,000,000</u>	<u>3,125,000</u>		
連續性合約僱員					
二零零三年三月一日	1.30	—	1,443,000	—	100%
二零零三年六月二十一日	0.86	—	1,600,000	—	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%	100%
		<u>300,000</u>	<u>3,343,000</u>		
董事及連續性合約僱員之總額		<u>1,300,000</u>	<u>6,468,000</u>		

\* 於二零零四年一月二十六日行使之購股權。

\*\* 於二零零四年一月二十一日行使之購股權。

年內, 並無任何購股權獲註銷 (二零零二年: 無)。





## 帳目附註

### 21. 股本 (續)

#### (d) 認股權證

於二零零三年一月，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。

於二零零三年四月八日，董事建議向二零零三年五月三十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東（地址位於香港以外地區之股東除外）發行紅利認股權證。建議發行紅利認股權證之決議案在本公司於二零零三年五月三十一日舉行之特別股東週年大會上不獲本公司股東通過。由於建議發行紅利認股權證須待本公司股東通過普通決議案批准後方可作實，故其並無繼續進行。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 22. 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 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 (先前列示)	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	406,569	459,250
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	4,327	4,327
於二零零二年一月一日 (經重列)	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	410,896	463,577
滙兌差額	—	—	—	—	—	129	—	129
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(73,725)	(73,725)
在重估其他物業後轉撥至 綜合損益表之儲備	—	—	—	—	(220)	—	—	(220)
已付二零零一年末期股息	—	—	—	—	—	—	(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>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>322,835</u>	<u>381,230</u>
來源：								
儲備	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	(454)	284,926	343,321
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>322,835</u>	<u>381,230</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	298	317,806	376,953
	—	—	—	—	—	(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>322,835</u>	<u>381,230</u>



## 帳目附註

### 22. 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	滙兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年一月一日 (先前列示)	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	313,404	371,799
會計政策變動	—	—	—	—	—	9,431	9,431
二零零三年一月一日(經重列)	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	322,835	381,230
滙兌差額	—	—	—	—	111	—	111
本年度溢利	—	—	—	—	—	122,749	122,749
已付二零零二年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別現金紅利 (附註8)	—	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
購買本公司股份	(614)	—	—	—	—	—	(614)
轉撥自保留盈餘	—	141	—	—	—	(141)	—
行使購股權	5,917	—	—	—	—	—	5,917
行使認股權證	49,516	—	—	(17,027)	—	—	32,489
認股權證到期後發還認股權證 儲備	—	—	—	(591)	—	—	(591)
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>
來源:							
儲備	131,108	2,078	(36,995)	—	(343)	361,767	457,615
二零零三年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	35,220	35,220
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	131,108	2,078	(36,995)	—	409	393,675	490,275
	—	—	—	—	(752)	3,312	2,560
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 22. 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	—	—	—	—	(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
	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</u>
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
	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</u>
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>





## 帳目附註

### 22. 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
於二零零三年一月一日	76,289	1,937	17,618	108,001	261,559	465,404
本年度溢利	—	—	—	—	1,390	1,390
已付二零零二年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別紅利 (附註8)	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
購買本公司股份	(614)	—	—	—	—	(614)
轉撥自保留盈餘	—	141	—	—	(141)	—
行使購股權	5,917	—	—	—	—	5,917
行使認股權證	49,516	—	(17,027)	—	—	32,489
認股權證到期後發還 認股權證儲備	—	—	(591)	—	—	(591)
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>214,352</u>	<u>455,539</u>
來源：						
儲備	131,108	2,078	—	108,001	179,132	420,319
二零零三年擬派末期股息	—	—	—	—	35,220	35,220
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>214,352</u>	<u>455,539</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。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 23. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
有抵押銀行貸款－須於五年內全部償還	32,440	60,526
長期銀行貸款之即期部份	(11,796)	(16,067)
	<u>20,644</u>	<u>44,459</u>

於二零零三年十二月三十一日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	14,629	29,369	11,796	16,067
第二年	—	—	11,797	16,155
第三年至第五年	—	—	8,847	28,304
	<u>14,629</u>	<u>29,369</u>	<u>32,440</u>	<u>60,526</u>



## 帳目附註

### 24. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫性差異按基本稅率17.5% (二零零二年: 16%) 作全數撥備。

遞延稅項帳目之變動如下:

	遞延稅項(資產)	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一月一日	(8,450)	(4,200)
計入損益帳之遞延稅項(附註6)	(714)	(4,250)
於十二月三十一日	(9,164)	(8,450)

本公司已就結轉之稅項虧損確認遞延利得稅資產, 惟僅以有關稅項福利可能透過日後之應課稅溢利變現者為限。本集團之未確認稅項虧損港幣33,279,000元(二零零二年: 港幣30,318,000元), 可結轉與未來之應課稅收入對銷; 該等稅項虧損並無到期日。

年內, 遞延稅項資產及負債(在同一徵稅地區之結餘抵銷前)之變動如下:

#### 遞延稅項資產

	撥備		資產減值		稅項虧損		合計	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一月一日	(572)	(568)	(5,596)	(1,097)	(2,365)	(2,740)	(8,533)	(4,405)
從損益帳中扣除/ (計入) 損益帳	(1,985)	(4)	(954)	(4,499)	1,674	375	(1,265)	(4,128)
於十二月三十一日	(2,557)	(572)	(6,550)	(5,596)	(691)	(2,365)	(9,798)	(8,533)

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 24. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一月一日	83	205
從損益帳中扣除 / (計入) 損益帳	<u>551</u>	<u>(122)</u>
於十二月三十一日	<u>634</u>	<u>83</u>

在法定權利許可下，以及當遞延所得稅涉及同一財政機關時，遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。下列金額乃計入適當抵銷後，於綜合資產負債表內列賬：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
遞延稅項資產	(9,798)	(8,533)
遞延稅項負債	<u>634</u>	<u>83</u>
	<u>(9,164)</u>	<u>(8,450)</u>
在資產負債表列帳之金額包括下列各項：		
超過十二個月後收回之遞延稅項資產	(9,102)	(6,543)
超過十二個月後償還之遞延稅項負債	<u>218</u>	<u>34</u>





## 帳目附註

### 25. 綜合現金流量表

#### (a) 經營溢利／(虧損)與經營業務所得現金對帳表

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	150,811	(68,220)
折舊	13,639	16,571
出售固定資產之虧損	314	7,741
重估投資物業及其他物業產生之(盈餘)／虧絀	(670)	103,040
認股權證到期後轉撥至綜合損益表之儲備	(591)	—
商譽減值開支	1,003	4,699
攤銷負商譽	—	(3,213)
利息收入	(2,424)	(4,623)
交易投資之已變現及未變現(收益)／虧損淨額	(1,515)	1,005
未計營運開支前之經營溢利	160,567	57,000
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之(增加)／減少	(199,141)	11,844
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加／(減少)	205,329	(24,101)
經營業務所得現金	166,755	44,743

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 25. 綜合現金流量表 (續)

#### (b) 年內融資變動分析

	股本、股份 溢價、購股權		銀行貸款	可換股票據	少數 股東權益
	應付股息 港幣千元	及認股權證 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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	—	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
二零零二年 十二月三十一日	<u>          </u>	<u>154,852</u>	<u>60,526</u>	<u>          </u>	<u>6,405</u>
二零零三年一月一日	—	154,852	60,526	—	6,405
少數股東應佔溢利	—	—	—	—	1,950
現金(流出)／流入	(48,456)	47,156	(28,086)	—	—
認股權證到期後發還 認股權證儲備	—	(591)	—	—	—
股息	48,456	—	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
二零零三年 十二月三十一日	<u>          </u>	<u>201,417</u>	<u>32,440</u>	<u>          </u>	<u>8,355</u>



## 帳目附註

### 25. 綜合現金流量表 (續)

#### (c) 收購一間附屬公司

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	147	894
應收帳款及其他應收款	665	6,554
銀行結存及現金	175	2,729
應付帳款及其他應付款	(1,704)	(13,716)
	<u>(717)</u>	<u>(3,539)</u>
商譽	1,003	4,699
	<u>286</u>	<u>1,160</u>
支付方式：		
現金	286	1,160
	<u>286</u>	<u>1,160</u>

年內收購之附屬公司為本集團之經營現金流量淨額貢獻了港幣45,000元。於二零零二年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(流出)／流入淨額之分析

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	175	2,729
現金代價	(286)	(1,160)
	<u>(111)</u>	<u>1,569</u>

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 26. 未來應收租賃租金款項

於二零零三年十二月三十一日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	2,028	1,066
一年後但五年內	1,079	747
	<u>3,107</u>	<u>1,813</u>

### 27. 經營租賃承擔

於二零零三年十二月三十一日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
一年內	67,952	62,395
一年後但五年內	36,864	28,710
	<u>104,816</u>	<u>91,105</u>

於二零零三年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零二年：無）。

### 28. 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

### 29. 或然負債

於截至二零零三年及二零零二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。

### 30. 帳目通過

本年度帳目已於二零零四年三月三十日由董事會通過。

### 31. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零三年十二月三十一日，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／ 繳足股本詳情	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	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

# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 31. 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／ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
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	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(前稱 「Hong Kong Property Services (Investment) Limited」)	香港	香港物業代理	普通股2股 每股港幣1元	100
香港置業(工商舖) 有限公司(附註c)	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
美聯拍賣行有限公司 (前稱「美聯物業代理 (鯉景灣)有限公司」)	香港	香港物業拍賣	普通股500,000股 每股港幣1元	100



## 帳目附註

### 31. 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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
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	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
美聯置業(行政管理)有限 公司(前稱「香港置業 (地產代理)有限公司」)	香港	香港行政 及管理	普通股2股 每股港幣1元	100
美聯專業顧問服務有限 公司(前稱「美聯物業 代理(北角)有限公司」)	香港	香港移民顧問	普通股500,000股 每股港幣1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(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 31. 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／ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯物業代理(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(中國)有限 公司(前稱「美聯置業 管理有限公司」)	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(工商舖)有限 公司(前稱「美聯物業 代理(工業)有限公司」)	香港	香港物業代理	普通股500,000股 每股港幣1元	100
美聯物業代理有限公司	香港	香港物業代理	普通股1,000股 每股港幣100元	100
美聯物業代理(九龍住宅) 有限公司	香港	香港物業代理	普通股800,000股 每股港幣1元	90



# 美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 31. 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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯物業(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
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(集團)有限公司

2003 年年報



## 帳目附註

### 31. 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／ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯物業代理 (深圳) 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
北京美聯房地產經紀 有限公司 (附註a及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	150,000美元	100
美聯物業(蘇州工業園區) 顧問有限公司 (附註b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	13,000美元	100
重慶美聯營銷策劃有限公司 (附註b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	40,000美元	100



## 帳目附註

### 31. 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	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b)	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b)	英屬處女群島	香港投資控股	33.33%/33.33%/33.33%

附註:

- (a) 本集團於二零零三年十月一日收購此附屬公司全部股權。
- (b) 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。
- (c) 此等附屬公司於年內成立。

# 美聯物業(集團)有限公司

2003年報



## 投資物業詳情

二零零三年十二月三十一日

	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%
3.	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%
4.	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 第一座第12層 1202、1203及1204房間	*	商業	中期	100%
5.	九龍 大角咀 晏架街6號 麗華中心 地下21號舖位	九龍內地段 2206號	商業	長期	100%





## 投資物業詳情 (續)

二零零三年十二月三十一日

	地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
6.	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%
7.	新界 荃灣 怡康街2-12號及 怡樂街7-9號 海濱花園 C平台1樓停車場 110號舖位B部份	荃灣市內地段 303號	商業	中期	100%

\* 位於中國並無地段編號之物業。