

邁向 高峰

二零零四年年報

 **美聯物業**
MIDLAND REALTY
Midland Realty (Holdings) Ltd.
► Incorporated in Bermuda with limited liability ◀



愛心 關懷
惠顧美聯 即做善事



唯一獲委任“超級品牌”地產代理

www.midland.com.hk

邁向高峰

目錄

- 2 公司資料
- 3 主要財務摘要
- 5 股東週年大會通告
- 6 主席報告
- 13 管理層討論及分析
- 15 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 綜合現金流量表
- 32 綜合權益變動表
- 33 帳目附註
- 74 投資物業詳情
- 75 投資者關係
- 76 詞彙

◆ 董事

執行董事

黃建業先生 (主席兼董事總經理)
張錦成先生 (副主席)
林鳳芳女士
陳坤興先生
郭應龍先生

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

◆ 審核委員會

顧福身先生 (主席)
孫德釗先生
王瑋麟先生

◆ 薪酬委員會

黃建業先生 (主席)
林鳳芳女士
顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

◆ 提名委員會

黃建業先生 (主席)
林鳳芳女士
顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

◆ 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

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

◆ 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

◆ 股份代號

1200

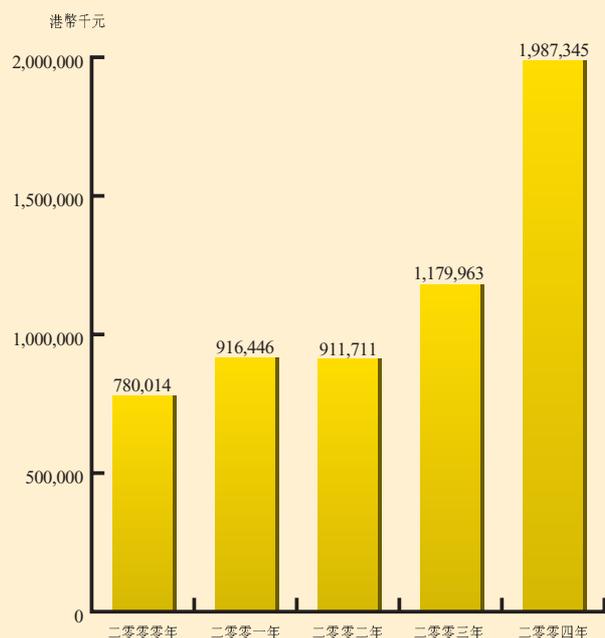
主要財務摘要

- 本集團營業額增加68%至港幣1,987,000,000元(二零零三年:港幣1,180,000,000元)
- 經營溢利增加179%至港幣421,000,000元(二零零三年:港幣151,000,000元)
- 股東應佔溢利增加191%至港幣357,000,000元(二零零三年:港幣123,000,000元)
- 基本每股盈利為港幣50.7仙,上升185%(二零零三年:港幣17.8仙)
- 末期股息每股普通股港幣0.123元,總股息每股普通股港幣0.193元,增加197%(二零零三年:總股息:每股普通股港幣0.065元)
- 經營毛利率:21.20%(二零零三年:12.8%)
- 股東資金平均回報50.9%(二零零三年:24.4%)

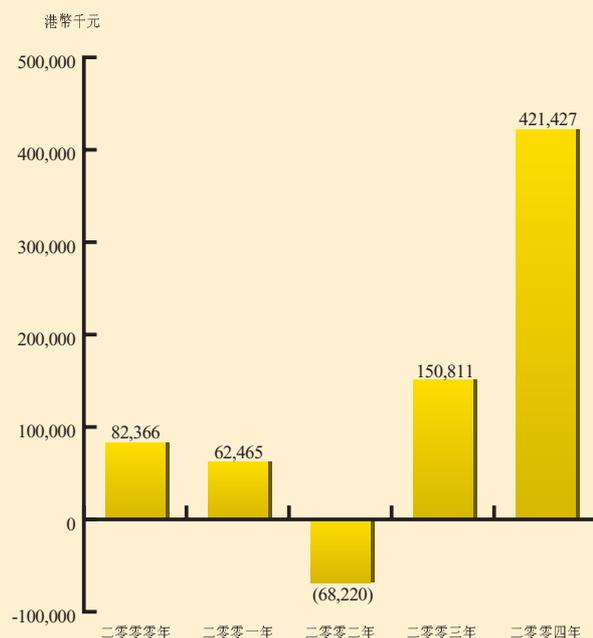
五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	780,014	916,446	911,711	1,179,963	1,987,345
經營溢利/(虧損)	82,366	62,465	(68,220)	150,811	421,427
股東應佔溢利/(虧損)	53,290	40,967	(73,725)	122,749	357,238
總資產	945,303	952,109	703,690	1,013,415	1,487,934
總負債	436,468	415,042	255,110	441,916	648,160
少數股東權益	16,477	18,248	6,405	8,355	—
淨資產	492,358	518,819	442,175	563,144	839,774
基本每股盈利/(虧損)	港幣8.97仙	港幣6.88仙	港幣(12.30)仙	港幣17.80仙	港幣50.70仙

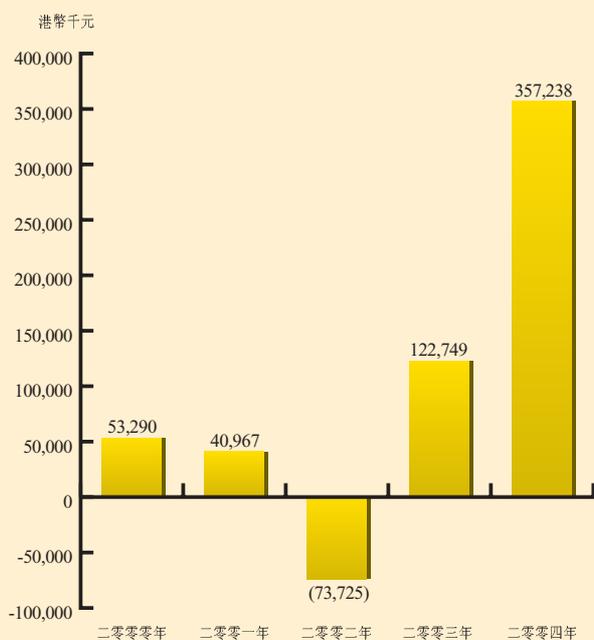
營業額



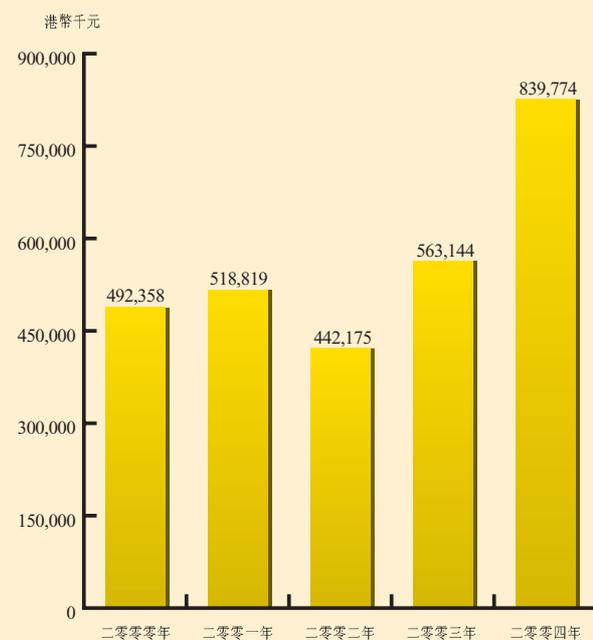
經營溢利/(虧損)



股東應佔溢利/(虧損)



淨資產



股東週年大會通告

茲通告美聯物業(集團)有限公司(「本公司」)謹定於二零零五年四月十五日上午十一時正假座香港德輔道中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. 省覽截至二零零四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,二零零五年三月十日

附註:

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東,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(如有)或由公證人簽署證明之授權書副本,須於大會或其續會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下),方為有效。
3. 本公司將由二零零五年四月十一日星期一至二零零五年四月十五日星期五期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會辦理任何本公司股份過戶。所有過戶文件連同有關股票,須於二零零五年四月八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(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)辦理登記手續。



黃建業先生
集團主席兼董事總經理

業務回顧

集團於2004年創出輝煌佳績，除受惠於二手樓市全面復甦外，亦有賴集團快人一步的企業文化及有效營銷策略，令集團成績破成立以來紀錄。截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，股東應佔溢利錄得港幣3.57億元，大幅上升191%，營業額錄得港幣19.87億元，飆升68%。

換樓活躍帶動成交

2004年樓市的表現是自97年後最理想的一年，配合多項利好因素帶動，包括恢復勾地、撤銷租管及九成半按揭的推出等，樓市兩度展現升浪，並

反覆向上，二手樓價全年錄得近三成增幅。全年物業買賣註冊量突破12萬宗，成交金額達港幣3,518億元，破98年以來新高。

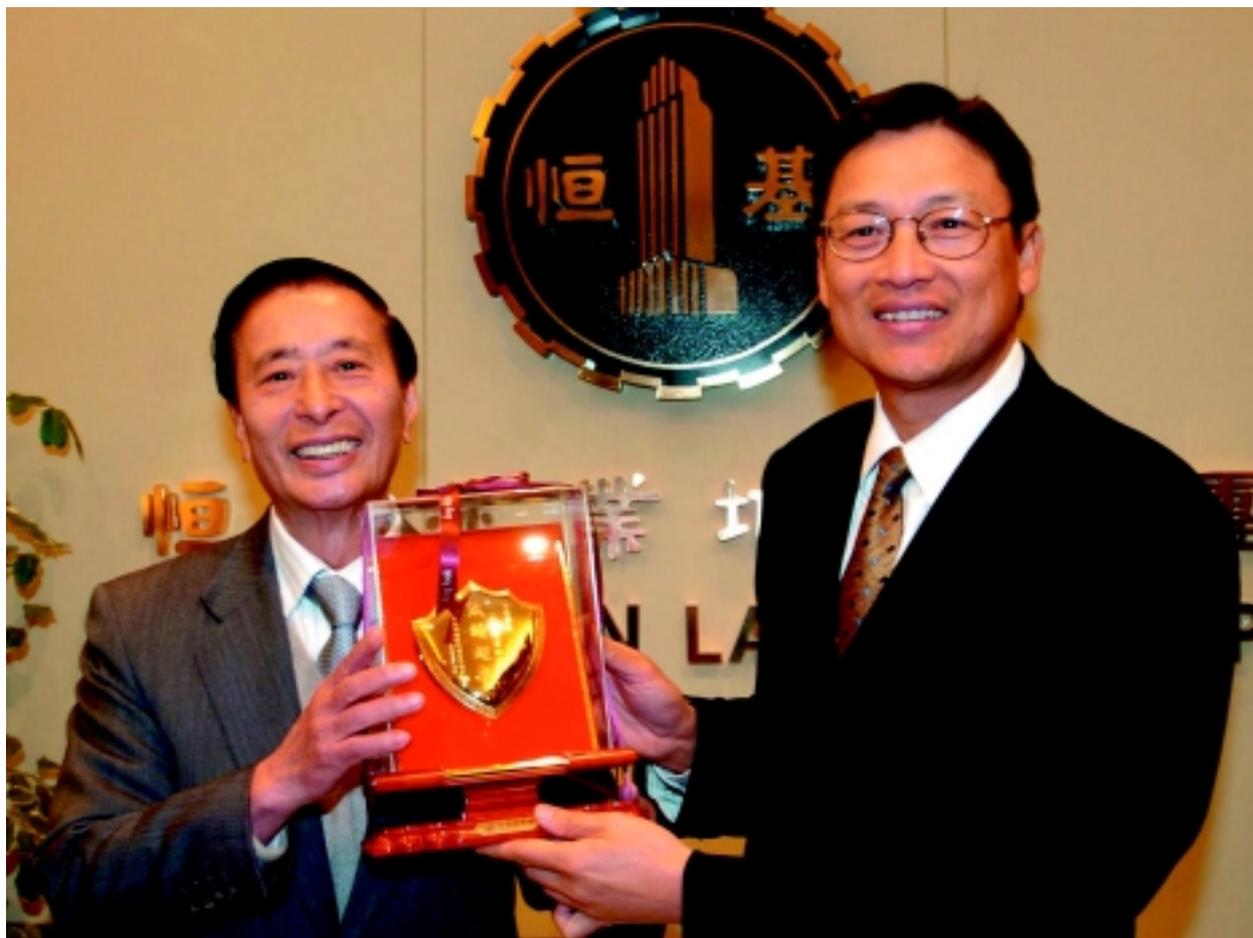
根據土地註冊處資料，去年一手私人住宅物業買賣註冊量錄得25,874宗，二手註冊量則錄得76,668宗，二手市場升幅較一手更為明顯。以集團佣金收益計算，來自二手成交收入比例亦由2003年的37%，上升至2004年的62%，反映二手成交對集團貢獻進一步增加。

重組董事局迎升浪強化攻勢

為要捕捉樓市繁榮期的升浪，集團分行數目已由04年初的214間，增加至350間，升幅約達64%。同期員工人數亦約由3,700人，大幅增加至約5,700人，上升逾50%，分行及員工數目均創歷史新高。

集團採取了積極進取的企業策略，除繼續進行提升品牌形象之宣傳及市場推廣外，亦改組營運架構及管理層，加強競爭優勢。

為引進全新管理思維及加強與各地區的營銷主導性，令制定之業務策略更緊貼市場的趨勢，集團管理架構去年進行重組，進一步提升以營銷主導的企業文化，由防守型董事局轉為一個進攻型主導的董事局。在多條生產線上取得理想成績，當中包括集團成功奪得2004年恒基銷售金牌。



美聯物業2004年銷售一手盤屢獲殊榮，獲恒基主席李兆基博士頒贈恒基金牌。

澳門業務錄輕微盈利

集團積極拓展多元化業務，在以本地物業市場為基地的基礎上，亦成功開拓了澳門市場。去年六月底正式進駐澳門，將美聯管理技術、企業文化成功帶到當地，推動當地樓市繁榮，亦有助澳門樓市更規範化、更公平、公開、公正，並有助集團貫通中、港、澳樓市。在短短半年期間，分行數目已拓展至5間，發展速度理想，並且錄得令人滿意的貢獻。



強化管理層，集團晉升多名資深員工為行政總裁。



美聯物業去年中進駐澳門。

擴展多元化業務

集團在以物業代理為核心業務的基礎上，積極發展具潛質的新業務。集團曾夥拍**長江實業**及**美國運通銀行**組成之聯營公司－**經絡集團** (mReferral)，繼續致力為客戶提供免費的按揭轉

介服務，及最新按揭資訊。集團去年參與成立「**美聯資產管理**」，為客戶提供一系列全面的財富管理服務，包括：離岸儲蓄計劃、一般及人壽保險、員工福利計劃、個人財務策劃、強積金以及其他相關的財務服務。

強烈競爭下求才、育才、聚才佔優勢

根據地產代理監管局數字，今年1月底物業代理從業員持牌人數為18,280人，較2003年同期的14,746人增加24%，商舖牌照數目亦增至3,166個。由於有意入行或轉職的人士都會樂於選擇投身規模大、擁有完善支援的地產代理公司，加上監管機將會提升業內從業員質素及操守，在此有利的因素下，集團在招聘上取得一定優勢，吸引不少人士加入。



美聯物業成立千萬圓桌會，擁千萬元業績主管數目創新高。

關懷社會熱心公益

在參與社會活動上，集團亦不遺餘力。集團創代理界先河，透過於去年成立的「美聯慈善基金」，將二手佣金收入百分之零點一撥作基金用途，主要目標為服務社會，惠澤社群。去年底南亞發生海嘯，集團即時發起募捐運動，並以基金名義捐款予香港紅十字會、香港世界宣明會、樂施會、聯合國兒童基金會及救世軍港澳軍區等，協助賑災。此外，基金亦會透過捐款予慈善機構，幫助社會上有需要的人士。集團積極關懷社會，備受各界肯定，並連續兩年獲得「商界展關懷」的美譽。未來，集團會透過慈善基金參與更多各類型公益活動，繼續回饋社會。



管理層積極參與公益活動。



集團積極行善，惠澤社群。

展望

物業市場量價齊升

樓市復甦主要由豪宅、商舖及甲級寫字樓等優質物業樓價升幅帶動，而近期升勢更似有漫延至中小型住宅之勢。若果本港經濟持續復甦，在市民對樓市重拾信心下，本地物業市場成交量將有望較去年再升10%至135,000宗，物業市場的交易金額有望突破港幣4,000億元。

在各類型物業中，住宅物業的樓價升幅可望有15%。豪宅市場上，應有個別破紀錄的成交出現，而住宅市場的租金亦有望上升逾10%。商業物業市場方面，供不應求的情況較住宅物業更為明顯，故集團估計寫字樓及舖位的樓價及租金均有20%上升空間。整體樓市持續向好，集團料可受惠，而整個行業將進入豐收之年。

負資產問題是過去數年樓市發展的障礙，但今年問題可望得到解決，有助樓市交投。



美聯定期發布樓市分析，讓客戶能清楚掌握樓市走勢。

去年各類物業租金均較2003年上升，而集團亦預期今年租金會持續大幅上調，將令租務成交更趨活躍，間接鼓勵長線投資者入市。

二手成交比例提高

政府維持高價賣地，令發展商新盤訂價較以往進取，有助增加二手物業的競爭優勢。發展商將會善價推售旗下新盤項目，相信一手物業訂價普遍會較二手市場為高，有利二手市場發展，吸引更多大量的購買力流入二手市場。預期今年二手市場由換樓活動帶動，並料二手交投增長會較一手為大，二手成交比例提高。

用家主導利樓市

儘管去年物業投資氣氛濃厚，投資客積極選購單位，但集團認為現時樓市仍由用家支持，投機活動仍處可接受的健康水平。值得注意的是美國進入加息周期，本港息口亦有上升壓力，但本港息口仍處低水平，輕微加息更有利樓市健康發展。

穩健風險管理審慎擴充

去年樓市大幅飆升，集團先知先覺，早在這次升浪前積極擴充，以及開設旗艦店來進一步覆蓋各個具潛力的地區，令公司業績創新高的同時，分行數目刷出歷史新高紀錄。由於集團已在大部分



舉辦全港地產代理頒獎典禮，表揚精英同事，並獲各大發展商鼎力支持。

地區設立分行，故估計今年集團會緊守風險管理，擴展步伐會較去年減慢，資本投資亦較去年為少。不過集團仍會因應市場發展作出適當部署，並會在新興及具潛力的地區發展，保持完善分行網絡的優勢。

行業競爭仍劇烈

集團估計今年在樓市持續復甦下，行業競爭仍會十分劇烈，大型代理仍會擴充，而整個行業的代理公司數目料會繼續增加，但集團估計新增競爭對手會以小型代理為主，營運模式及市場定位會與集團式經營的物業代理有明顯分別。

展望2005年本地物業市場將由二手物業市場作主導的情況下，集團將投放更多資源在二手市場之同時，亦會積極參與一手物業促銷，未來依然密切留意發展商的推售樓盤步伐，以及佣金比例。

嚴控固定成本

然而，在樓市持續向好之下，集團的營運開支亦相應上升，在集團嚴謹的風險管理及審慎理財的政策下，管理層將致力保持集團市場競爭力及靈活性。為抗衡個別舖位租金大幅飆升的影響，集團將會放棄租金過高的舖位，改為遷往租金合理的舖位，減少固定成本開支。員工薪酬方面，集團仍會以花紅、獎金表揚突出員工。

提升品牌增強客戶信心

集團致力提升企業品牌及形象，並舉行多項宣傳活動。去年集團首次贊助香港賽馬會主辦的賽馬日活動成功舉行，在鞏固公司品牌及增加市場佔有率上都取得理想成績。今年集團將會再接再厲，繼續贊助有關活動。

集團繼續積極鞏固公司品牌，並成功通過香港工業總會優質產品標誌局一系列嚴格評核，榮獲香港Q唛優質服務計劃認證，另外亦榮獲超級品牌及商界展關懷等美譽，證明集團品牌更獲各界肯

定。未來集團仍會致力提升品牌，增強客戶對集團信心，提高員工士氣。

居安思危再創高峰

集團對未來營商環境維持樂觀，但仍會留意行業面對的各項挑戰，包括息口上升及營運成本上升等。集團會致力控制成本至合理水平，借助政府推出各項對樓市有利的政策，承接牛市上升期再創高峰。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零五年三月十日



集團今年繼續贊助香港賽馬會，舉辦美聯物業盃賽馬日。

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣405,823,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣55,583,000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185,950,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	24,459
一年後但兩年內	11,737
兩年後但五年內	8,669
五年後	10,718

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣168,263,000元。本集團之銀行結餘及現金乃以港幣及美元為單位，而本集團借貸則全以港幣計價，故董事會認為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。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為7%。資產負債比率乃根據總銀行貸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

本公司於二零零四年一月至二月期間進一步購入俊和集團有限公司（「俊和」，一家於百慕達註冊成立並於聯交所上市之公司）66,258,000股股份，總代價（包括開支）為港幣72,443,244元。於二零零四年十月，本公司按總代價港幣26,827,480元售出合共21,174,000股俊和股份。於二零零四年十二月三十一日，本集團持有合共52,748,000股俊和股份，佔俊和已發行股本約7.19%。

或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部分擔保。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。

人力資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團共聘用5,685名全職僱員，其中5,018人為營業代理，其餘667人則為辦公室後勤員工。4,095名僱員駐守香港，另1,590名僱員駐守中國內地及澳門。

人力資源 (續)

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情花紅、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。本集團致力為員工提供完善的專業培訓，以提高本集團專業形象及競爭優勢，可見集團非常著重員工培訓及發展。

結算日後事項

根據由（其中包括）本公司與EVI教育亞洲有限公司（「EVI」，於開曼群島註冊成立及於聯交所運作之創業板上市之公司）於二零零五年一月二十五日訂立之認購協議（「認購協議」），本集團有條件同意按每股港幣0.025元之價格認購EVI股本中4,300,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份。總代價為港幣107,500,000元，將以本集團內部資源撥付。

4,300,000,000股EVI新股份相當於EVI於二零零五年一月二十六日之已發行股本約107.5%，或EVI經認購擴大之已發行股本約51.81%。截至本報告日期，完成認購協議之主要先決條件已獲達成。董事預計認購將會於二零零五年三月份內完成，屆時EVI將成為本集團附屬公司。

邁向高峰

董事會報告

董事同寅謹提呈截至二零零四年十二月三十一日止年度報告連同經審核之帳目。

主要業務及地區營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則載於帳目附註32。

本集團按業務劃分之本年度業績分析載於帳目附註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。

董事已宣派中期股息每股普通股港幣0.07元，合共港幣49,307,000元，並已於二零零四年十月十五日派發。

董事現建議派發末期股息每股普通股港幣0.123元予於二零零五年四月十五日名列本公司股東名冊之股東。計入所派付中期股息，全年總股息為港幣135,947,000元，較去年港幣45,767,000元增加197%。末期股息將於二零零五年四月二十日或之前派付。

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

本集團於年內作出慈善及其他捐款港幣1,545,000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21。

可供分派儲備

於二零零四年十二月三十一日，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160,325,000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3頁。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事

本年度內在任之董事如下：

執行董事

黃建業先生
張錦成先生
林鳳芳女士
陳坤興先生
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
郭應龍先生
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
葉潔儀女士
（於二零零四年九月二十四日辭任）

獨立非執行董事

顧福身先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
孫德釗先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
王瑋麟先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
鍾金榮先生²
（於二零零四年九月二十四日辭任）
簡松年先生
（於二零零四年九月二十四日辭任）
黎慶超先生³
（於二零零四年九月二十四日辭任）
區燦耀先生⁴
（於二零零四年八月十九日辭任）

- 1 於二零零四年九月二十四日獲委任為審核委員會成員
- 2 於二零零四年九月二十四日辭任審核委員會成員
- 3 分別於二零零四年八月十九日及九月二十四日獲委任及辭任審核委員會成員
- 4 於二零零四年八月十九日辭任審核委員會成員

張錦成先生及林鳳芳女士將會按照本公司之公司細則第87條規定輪值告退，該兩名退任董事均符合資格並願膺選連任。

陳坤興先生、郭應龍先生、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生將會按照本公司之公司細則第86(2)條規定告退。所有退任董事均符合資格並願膺選連任。

除董事會主席及／或本公司董事總經理外，全體董事均須根據本公司之公司細則規定輪值告退。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立為期一年之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

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，55歲，為本公司創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本公司，負責本集團整體企業方向、企業策略及制訂政策等事宜。黃先生在海外、中國及香港物業代理業務積逾32年經驗。彼於一九九三年獲委任為本公司董事會主席。黃先生亦為 Sunluck Services Limited 及 Southern Field Trading Limited 董事。該兩家公司於本公司持有根據證券及期貨條例規定須予披露之權益。

張錦成先生，41歲，於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。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，張先生目前參與集團政策及策略制定工作，負責監督並執行集團於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18年，並於二零零一年六月獲委任為本公司副主席。

林鳳芳女士，43歲，於二零零二年一月獲委任為本公司執行董事。彼在會計及財務方面積逾19年經驗。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼現時負責監督本集團整體財務及會計、法律、公司秘書及物業統籌工作。林女士於一九九五年加入本集團。

陳坤興先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有逾19年經驗。陳先生於一九九一年加入本集團，現亦為本集團香港住宅物業部行政總裁。陳先生負責制定策略及監督香港住宅物業代理部門運作。

郭應龍先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有逾19年經驗，尤其專注於國內物業代理業務及香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。郭先生於一九八八年加入本集團，現亦為本集團中國部行政總裁。彼負責中國部之策略管理、市場推廣管理及銷售隊伍管理等工作。彼同時為本集團於香港非住宅物業代理業務顧問。

獨立非執行董事

顧福身先生，48歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。顧先生現亦為凱利融資有限公司董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任另外兩家主板上市公司之獨立非執行董事之職務。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

董事及高級管理人員之個人簡歷 (續)

孫德釗先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾18年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位，並為香港一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌之投資顧問公司之董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英國特許管理會計師公會及香港證券專業學會會員。孫先生亦於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

王瑋麟先生，43歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於光學產品製造方面擁有逾15年經驗，為從事光學產品製造業務之精博發展有限公司創辦人兼現任董事總經理。王先生亦於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

高級管理人員

葉潔儀女士，44歲，於一九九三年十月獲委任為本公司執行董事，其後於二零零四年九月獲委任為本集團董事總經理（企業事務）。彼負責本集團之整體企業事務、管理及行政工作，亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於香港及國內物業管理及地產代理與市場推廣方面積累多年經驗。於二零

零二年，彼參與本集團於國內成立特許經營業務，一直負責本集團各方面培訓工作，並成立享負盛名之地產代理培訓中心美聯大學堂。

陳建柱先生，35歲，本公司公司秘書，負責監督本集團有關法律及合規工作，亦參與本集團之商務發展事宜。陳先生於香港大學畢業，取得法律學士學位。另亦取得中華人民共和國清華大學第二法律學士學位及英國倫敦大學法律碩士學位。彼獲香港特別行政區高等法院認可於香港執業。加入法律界前，彼曾於大型物業發展商之銷售及市場推廣部門參與物業發展及物業管理工作。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

胡日發先生，44歲，於二零零二年五月獲委任為本公司全資附屬公司香港置業（地產代理）有限公司之營業董事，其後於二零零四年十月獲委任為行政總裁。胡先生現負責監督香港置業（地產代理）有限公司之物業代理業務。彼於處理物業代理工作具有豐富經驗，彼為本集團服務七年。

黃子華先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本集團行政總裁（工商舖）。現負責監督香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。彼於處理物業代理工作具有豐富經驗。黃先生於一九九三年九月加入本集團。

董事之合約權益

本公司或其附屬公司概無簽訂任何本年度內或年結時生效，並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

於二零零四年十二月三十一日，各董事及本公司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；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及淡倉如下：

	所持普通股數目				總計	持股百分比
	個人權益	法團權益	家族權益			
黃建業先生	29,636,000 (附註(a))	117,104,000 (附註(b))	—		146,740,000	20.83%
張錦成先生	321,000 (附註(c))	—	—		321,000	0.05%
林鳳芳女士	575,000 (附註(d))	—	225,000 (附註(e))		800,000	0.11%

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) 此等股份由張錦成先生以實益擁有人身分持有。

(d) 此等股份由林鳳芳女士以實益擁有人身分持有。

(e) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

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，於二零零四年十二月三十一日，各董事或本公司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。

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，惟有關期間不得遲於開始自授出日期起計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，惟其不得低於下列最高者：

- (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。

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而尚未行使之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零四年 一月一日 尚未行使 之數目	年內已行使 之購股權	於二零零四年 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
董事						
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
郭應龍先生 ¹	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
葉潔儀女士 ²	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
董事之購股權總數			<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>—</u>	

附註：

- 有關董事於二零零四年九月二十四日獲委任為本公司執行董事。
- 有關董事於二零零四年九月二十四日辭任本公司執行董事。
- 年內，並無購股權失效。
- 股份在緊接購股權獲行使日期前的加權平均收市價為港幣3.125元。

向執行董事授出購股權之權力歸薪酬委員會所有並按上市規則之規定。

其他人士根據證券及期貨條例須予披露之權益

於二零零四年十二月三十一日，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	身分	持股百分比
Sunluck Services Limited	117,104,000	實益擁有人	16.62% (附註(a))
Southern Field Trading Limited	117,104,000	公司	16.62% (附註(a))
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000	受託人	5.39%
J.P. Morgan Chase & Co.	46,078,982 3,200,000	可供借出股份 投資經理	7.00%

附註：
(a) 該等股份為同一份股份。Sunluck Services Limited為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司，其權益與黃建業先生於本公司之權益為同一份權益。

除J.P. Morgan Chase & Co.所持46,078,982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。

結算日後事項

本公司之結算日後事項詳情載於帳目附註30。

管理合約

本年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關整體業務或任何重要業務之管理或行政工作之合約。

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

本公司於二零零四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、透支及其他借款

於二零零四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，本集團於二零零四年十二月三十一日並無其他借款。

酬金政策

本公司董事之酬金乃經考慮彼等於本公司之職務及職責、市場酬金及彼等貢獻本集團事務之時間、努力及專業知識、本公司表現及本公司酬金政策後釐定。

企業管治政策聲明

董事會致力提高企業管治水平，並銳意持續檢討及加強本集團之企業管治措施。

作為此項承諾一部分，本公司於年內已委任三名獨立非執行董事。此外，本公司亦已成立兩個獨立委員會，分別為薪酬委員會及提名委員會，以監察本集團各有關範疇之發展。

年內，本公司一直遵守聯交所上市規則所載最佳應用守則，惟前任獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條於每屆股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為本公司董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已符合標準守則所規定標準。

董事會之有效性及董事會／管理層關係

董事會之主要功能為製訂策略、監察及控制營運及財務表現，以配合本集團之策略目標。管理業務不屬董事會職責，有關責任仍歸管理層。董事會負責監督管理層物色商機及確認風險之程序。

董事會特別委員會

董事會轄下已組成三個特別委員會，各委員會均列明特別權責範圍，以監察本公司業務各特定範疇。

審核委員會

審核委員會乃於一九九八年按照企業管治最佳應用守則成立，並根據香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」編製及採納訂定其權責之職權範圍書。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。該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

審核委員會已與管理層審閱本公司所採納會計原則及政策，並討論有關本年報之內部監控、審核及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核帳目。

薪酬委員會

本集團之薪酬委員會於二零零五年三月十日成立。委員會之功能為考慮本集團之薪酬政策及結構，並提呈予董事會，以及檢討及釐定執行董事及高級管理人員之薪酬。

該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，以及兩位執行董事黃建業先生及林鳳芳女士。

提名委員會

本集團於二零零五年三月十日成立提名委員會。委員會之功能為就獲提名人士之獨立性及質素向董事會提出建議，確保所有提名均為公平及具透明度。

該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，以及兩位執行董事黃建業先生及林鳳芳女士。

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。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度一直維持足夠公眾持股量。

核數師

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，但符合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零五年三月十日

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)
全體股東之核數師報告

本核數師已完成審核第27頁至第73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 貴集團於二零零四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，二零零五年三月十日

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	1,987,345	1,179,963
其他收益	2	14,026	6,529
		2,001,371	1,186,492
經營成本		(1,611,896)	(1,036,351)
重估產生之盈餘			
投資物業	13	4,309	670
其他物業	13	27,643	—
經營溢利	3	421,427	150,811
融資成本	5	(435)	(1,122)
應佔共同控制實體溢利減虧損	15(ii)	5,905	1,796
除稅前溢利		426,897	151,485
稅項	6	(67,326)	(26,786)
除稅後溢利		359,571	124,699
少數股東權益		(2,333)	(1,950)
股東應佔溢利	7及22	357,238	122,749
股息	8	135,947	45,767
基本每股盈利	9	港幣50.7仙	港幣17.8仙
攤薄每股盈利	9	港幣50.7仙	港幣17.7仙

綜合資產負債表

二零零四年十二月三十一日結算

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	13	258,543	136,682
共同控制實體投資	15	11,076	7,569
投資證券	16	64,288	2,184
遞延稅項資產	24	5,754	9,798
		<u>339,661</u>	<u>156,233</u>
流動資產			
應收帳款	17	625,739	424,237
其他應收款、預付款項及按金	18	98,061	59,504
買賣證券	19	18,650	11
銀行結餘及現金		405,823	373,430
		<u>1,148,273</u>	<u>857,182</u>
流動負債			
應付帳款	20	335,542	225,708
其他應付款及應計費用		217,841	146,457
長期銀行貸款之即期部分－有抵押	23	14,686	11,796
應付稅項		37,768	22,048
銀行透支	23	9,773	14,629
		<u>615,610</u>	<u>420,638</u>
流動資產淨值		<u>532,663</u>	<u>436,544</u>
總資產減流動負債		<u>872,324</u>	<u>592,777</u>
資金來源：			
股本	21	70,439	70,309
儲備	22	682,695	457,615
擬派股息	22	86,640	35,220
股東資金		839,774	563,144
少數股東權益		—	8,355
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	23	31,124	20,644
遞延稅項負債	24	1,426	634
		<u>872,324</u>	<u>592,777</u>

董事
張錦成

董事
林鳳芳

資產負債表

二零零四年十二月三十一日結算

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	14	377,360	504,357
投資證券	16	64,288	2,184
		<u>441,648</u>	<u>506,541</u>
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		154	123
買賣證券	19	8	11
可收回稅項		—	51
銀行結餘及現金		39,760	30,065
		<u>39,922</u>	<u>30,250</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		28,876	10,943
應付稅項		1,512	—
		<u>30,388</u>	<u>10,943</u>
流動資產淨值		<u>9,534</u>	<u>19,307</u>
總資產減流動負債		<u>451,182</u>	<u>525,848</u>
資金來源：			
股本	21	70,439	70,309
儲備	22	294,103	420,319
擬派股息	22	86,640	35,220
股東資金		<u>451,182</u>	<u>525,848</u>
董事 張錦成	董事 林鳳芳		

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務之現金流入	25(a)	345,642	166,755
支付利息		(435)	(1,122)
支付香港利得稅		(46,342)	(2,918)
退稅		22	—
支付海外稅項		(146)	(168)
經營業務之現金流入淨額		<u>298,741</u>	<u>162,547</u>
投資業務之現金流量			
購置固定資產		(109,488)	(11,774)
出售固定資產所得款項		30	19,606
收取利息		2,651	2,424
購買投資證券			
— 上市政府債券		(11,026)	—
— 上市股份		(72,443)	(2,184)
出售投資證券所得款項		26,730	—
購買買賣證券		(25,465)	(112)
出售買賣證券所得款項			
— 上市公司債券		—	32,997
— 上市股份		7,017	119
收購一間附屬公司			
(已扣除收購所得現金)	25(c) 及 (d)	—	(111)
收購附屬公司額外權益		(1,388)	—
一間共同控制實體償還貸款／			
(給予一間共同控制實體貸款)		453	(1,043)
收取一間共同控制實體股息		1,000	3,000
投資業務之現金(流出)／流入淨額		<u>(181,929)</u>	<u>42,922</u>

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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
行使購股權		722	7,300
購買本公司股份		—	(755)
已付股息		(84,527)	(48,456)
向附屬公司少數股東派付股息		(9,300)	—
新造銀行貸款		26,000	—
償還銀行貸款		(12,630)	(28,086)
		<u>(79,735)</u>	<u>(29,386)</u>
融資活動之現金流出淨額			
現金及現金等價物之增加淨額		37,077	176,083
一月一日之現金及現金等價物		358,812	182,620
買賣證券之增加／(減少)			
— 上市股本證券		18,639	(2)
外幣匯率變動之影響		172	111
		<u>414,700</u>	<u>358,812</u>
十二月三十一日之現金及現金等價物			
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金		405,823	373,430
銀行透支		(9,773)	(14,629)
買賣證券—上市股本證券		18,650	11
		<u>414,700</u>	<u>358,812</u>

綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日之總權益		563,144	442,175
重估其他物業產生之盈餘，扣除稅項	22	3,025	—
換算海外附屬公司 及一間共同控制實體財務報表之匯兌差額	22	172	111
未於綜合損益表確認之收益淨額		3,197	111
股東應佔溢利	22	357,238	122,749
股息	22	(84,527)	(48,456)
行使購股權	21及 22	722	7,300
行使認股權證	21及 22	—	40,611
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	—	(755)
於十二月三十一日之總權益		839,774	563,144

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（「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，惟如下述會計政策所披露，若干投資物資、其他物業及交易投資乃按公平價值呈列。

香港會計師公會已頒佈多項適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間之新訂及經修訂香港財務申報準則及香港會計準則（「新訂香港財務申報準則」）。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度並無提早採納此等新訂香港財務申報準則。本集團已開始評估此等新訂香港財務申報準則之影響，惟現階段尚未能呈述此等新訂香港財務申報準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

(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（按適用情況而定）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為基準入帳。

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。

綜合損益表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額。

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表內確認。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表中確認。超逾該等非貨幣資產公平價值之負商譽會即時在損益表內確認。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。

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)

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（惟以先前未於損益表中變現者為限）。

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已經完成，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。估值會納入年度帳目內。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。

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表。

(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。

1. 主要會計政策 (續)

(f) 其他物業及固定資產 (續)

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。有關物業於該日之帳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虧損後撇銷。估計可用年限概述如下：

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

將固定資產修復至其正常運作狀況所產生主要成本於損益表扣除。物業裝修會撥充資本，於其對本集團之預期可用年限內折舊。

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表內確認，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，並於損益表入帳；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表中支銷。

1. 主要會計政策 (續)

(h) 證券投資

(i) 持有作非交易用途之投資證券

持有作非交易用途之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。減值虧損將於損益表確認為支出。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表。

(ii) 持至到期證券

持至到期證券按成本加／減迄今攤銷之任何折讓／溢價於資產負債表列帳。折讓或溢價於直至到期日前期間內攤銷，並於損益表入帳為利息收入／開支。本公司會於出現非短暫性之減值時作出撥備。

個別持至到期證券或相同證券之持有之帳面值於各結算日檢討，以評估信貸風險及預期可否恢復帳面值。本公司會於預期不可恢復帳面值之情況下作出撥備，並即時於損益表確認為開支。

(iii) 買賣證券

買賣證券按公平價值列帳。於各結算日，買賣證券之公平價值變動產生之未變現收益或虧損淨額於損益表內入帳。出售買賣證券之盈利或虧損，指出售所得收入淨額與資產帳面值之差額，並於產生時於損益表入帳。

(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。

1. 主要會計政策 (續)

(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。

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有變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、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。

(m) 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。

1. 主要會計政策 (續)

(m) 遞延稅項 (續)

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時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(n) 外幣換算

以外幣進行之交易，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表。

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，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌差額視作儲備變動處理。

(o) 收益確認

物業代理及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。

利息收入在計及尚餘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之收入）乃於提供服務時確認。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表支銷。

(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、證券投資及交易投資。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）。

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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	<u>1,987,345</u>	<u>1,179,963</u>
其他收益		
銀行利息收入	2,651	2,424
上市投資之股息收入	2,781	—
投資物業之總租金收入	2,239	2,070
網上廣告收入	4,197	618
其他服務費用收入	<u>2,158</u>	<u>1,417</u>
	<u>14,026</u>	<u>6,529</u>
總收益	<u>2,001,371</u>	<u>1,186,492</u>

(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。業務分部間之銷售或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。

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分析如下：

	二零零四年				分部之間 抵銷 港幣千元	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		
營業額						
外部銷售	1,705,926	281,419	—	—	—	1,987,345
其他收益						
外部銷售	—	—	2,239	6,355	—	8,594
分部之間銷售	—	—	7,755	8,582	(16,337)	—
分部收益	<u>1,705,926</u>	<u>281,419</u>	<u>9,994</u>	<u>14,937</u>	<u>(16,337)</u>	<u>1,995,939</u>
分部業績	<u>303,106</u>	<u>58,838</u>	<u>11,881</u>	<u>9,440</u>	<u>58,734</u>	<u>441,999</u>
重估公司物業產生之盈餘 未予分配成本						26,232 (49,455)
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						418,776
融資收入淨額						2,216
應佔共同控制實體 溢利減虧損	59	—	—	5,846		5,905
除稅前溢利						426,897
稅項						(67,326)
除稅後溢利						359,571
少數股東權益						(2,333)
股東應佔溢利						<u>357,238</u>
分部資產	705,538	107,381	130,558	11,236		954,713
於共同控制實體之投資	1,533	—	—	9,543		11,076
未予分配資產						512,372
總資產						<u>1,478,161</u>
分部負債	446,779	68,863	1,256	1,133		518,031
未予分配負債						120,356
總負債						<u>638,387</u>
資本開支	60,566	4,578	44,167	177		
折舊	17,725	1,697	2,763	230		
減值開支	—	—	—	—		
其他非現金開支／(收入)	29,339	20,934	(5,690)	75		

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	二零零三年				分部之間 抵銷 港幣千元	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		
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>	<u>176,706</u>
未予分配成本						(28,319)
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		1,796
除稅前溢利						151,485
稅項						(26,786)
除稅後溢利						124,699
少數股東權益						(1,950)
股東應佔溢利						<u>122,749</u>
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						<u>377,295</u>
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						<u>66,569</u>
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		

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

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。

3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入		
出售投資證券之已變現收益淨額	5,365	—
出售買賣證券之已變現收益淨額	236	1,517
扣除		
核數師酬金	1,300	1,200
折舊	23,030	13,639
商譽減值開支	—	1,003
出售固定資產虧損	185	314
買賣證券之未變現虧損淨額	45	2
土地及樓宇之經營租賃	123,205	85,015
投資物業之開支	154	72
呆壞帳準備	50,379	37,170

4. 僱員成本

僱員成本(包括附註11所披露之董事酬金)包括：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及津貼	379,837	287,771
佣金	693,345	366,062
退休福利成本	24,430	17,384
	<u>1,097,612</u>	<u>671,217</u>

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。

5. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	335	1,122
毋須於五年內悉數償還	100	—
	<u>435</u>	<u>1,122</u>

6. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年: 17.5%) 提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司及附屬公司		
即期稅項：		
香港利得稅	63,936	28,249
海外稅項	129	168
往年度準備剩餘	(1,879)	(1,430)
有關產生及撥回暫時差額之遞延稅項 (附註24)	4,195	78
稅率上調所產生之遞延稅項 (附註24)	—	(792)
	<u>66,381</u>	<u>26,273</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	945	513
	<u>67,326</u>	<u>26,786</u>

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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	426,897	151,485
按稅率17.5%計算	74,707	26,510
其他國家不同稅率之影響	(66)	(55)
毋須繳稅之收入	(5,133)	(699)
不可扣稅之支出	1,353	1,934
使用早前未確認之稅項虧損	(6,729)	(4,519)
因稅率上調而導致期初遞延稅項資產淨值增加	—	(792)
未確認之暫時差額	517	391
未確認之稅項虧損	3,023	5,355
其他	(346)	(1,339)
稅項支出	67,326	26,786

7. 股東應佔溢利

本年度之股東應佔溢利包括本公司之溢利港幣9,139,000元(二零零三年:港幣1,390,000元)。

8. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.07元 (二零零三年:港幣0.015元)	49,307	10,547
擬派發末期股息每股普通股港幣0.123元 (二零零三年:港幣0.05元)(附註)	86,640	35,220
	135,947	45,767

附註：於二零零五年三月十日舉行之會議上，董事會宣派末期股息每股普通股港幣0.123元。擬派股息於此等帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留盈餘分派。

9. 每股盈利

基本每股盈利是按年內本集團股東應佔溢利港幣357,238,000元(二零零三年:港幣122,749,000元)與年內已發行普通股之加權平均數704,305,000股(二零零三年:691,464,000股)計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣357,238,000元與704,372,000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購股權獲悉數行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數67,000股普通股而計算。

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悉數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。

10. 退休福利成本

截至二零零零年十一月三十日,本集團未有推行任何退休金計劃。由二零零零年十二月一日起,本集團設立強積金計劃予所有合資格員工(包括執行董事)參與。本集團及員工向強積金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2,278,000元(二零零三年:港幣2,919,000元)之供款已列於二零零四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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	486	240
基本薪金、房屋津貼、佣金及其他津貼	28,075	18,361
實物利益 (附註)	2,416	1,076
酌情發放之花紅	24,198	8,726
為董事向強積金計劃作出供款	51	48
	<u>55,226</u>	<u>28,451</u>

附註：於二零零四年一月二十六日，本公司董事林鳳芳女士及於二零零四年九月二十四日辭任之本公司前任董事葉潔儀女士，按行使價每股港幣0.5088元行使合共涉及1,000,000股股份之購股權。因按行使價每股港幣0.5088元行使該等購股權而發行之本公司股份總值，與本公司股份於二零零四年一月二十六日之市價每股港幣2.925元之差額為港幣2,416,000元，已列入截至二零零四年十二月三十一日止年度之實物利益。

在二零零四年九月二十四日獲委任為本公司董事之郭應龍先生，於二零零四年一月二十一日按行使價每股港幣0.71元行使合共涉及300,000股股份之購股權。因按行使價每股港幣0.71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二零零四年一月二十一日之市價每股港幣3.2元之差額為港幣747,000元，並無計入本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之僱員成本內 (附註4)。

於二零零三年九月三十日，本公司董事張錦成先生按行使價每股港幣0.496元行使合共涉及825,000股股份之購股權。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，已列入截至二零零三年十二月三十一日止年度之實物利益。

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。有關詳情載於附註21(b)。

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	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
0 – 1,000,000	7	4
1,500,001 – 2,000,000	—	1
2,000,001 – 2,500,000	—	1
2,500,001 – 3,000,000	2	—
3,000,001 – 3,500,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	1	—
5,000,001 – 5,500,000	—	1
7,000,001 – 7,500,000	1	—
18,500,001 – 19,000,000	—	1
33,500,001 – 34,000,000	1	—
	<u>13</u>	<u>8</u>

並無董事放棄截至二零零四年及二零零三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 (二零零三年：四名)，其酬金已載於上文分析。其餘一名 (二零零三年：一名) 最高薪人士於年內之酬金分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼及其他津貼	1,111	875
實物利益 (附註)	—	4,305
酌情發放之花紅	238	3,300
向強積金計劃作出供款	7	9
	<u>1,356</u>	<u>8,489</u>

附註：於二零零三年，本集團一名僱員，按行使價每股港幣0.53元行使合共涉及6,500,000股股份之購股權。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，已列入實物利益。

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	人數	
	二零零四年	二零零三年
1,000,001 – 1,500,000	1	—
8,000,001 – 8,500,000	—	1
	<u>1</u>	<u>1</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
二零零四年及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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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：								
二零零四年一月一日	14,500	8,200	98,482	58,080	16,717	91,095	2,456	289,530
添置	24,440	—	19,728	31,044	9,482	23,976	818	109,488
出售	—	—	—	(765)	(1)	(166)	—	(932)
重估盈餘	4,209	100	24,591	—	—	—	—	28,900
二零零四年 十二月三十一日	43,149	8,300	142,801 [#]	88,359	26,198	114,905	3,274	426,986
累積折舊及減值：								
二零零四年一月一日	—	—	3,339	52,151	13,542	81,431	2,385	152,848
本年度折舊	—	—	3,379	10,568	1,685	7,224	174	23,030
出售	—	—	—	(655)	(1)	(61)	—	(717)
重估時撥回	—	—	(6,718)	—	—	—	—	(6,718)
二零零四年 十二月三十一日	—	—	—	62,064	15,226	88,594	2,559	168,443
帳面淨值：								
二零零四年 十二月三十一日	43,149	8,300	142,801	26,295	10,972	26,311	715	258,543
二零零三年 十二月三十一日	14,500	8,200	95,143	5,929	3,175	9,664	71	136,682
[#] 於二零零四年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面值為港幣142,801,000元（二零零三年：港幣98,482,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣9,800,000元（二零零三年：港幣8,394,000元）。								

13. 固定資產 (續)

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，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
二零零四年								
十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	88,359	26,198	114,905	3,274	232,736
二零零四年專業估值	43,149	8,300	142,801	—	—	—	—	194,250
	<u>43,149</u>	<u>8,300</u>	<u>142,801</u>	<u>88,359</u>	<u>26,198</u>	<u>114,905</u>	<u>3,274</u>	<u>426,986</u>
二零零三年								
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>

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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	135,500	62,138
十至五十年租約	50,450	47,505
在海外持有：		
十至五十年租約	8,300	8,200
	<u>194,250</u>	<u>117,843</u>

13. 固定資產 (續)

投資物業於二零零四年十二月三十一日按其公開市值基準由獨立特許測量師行卓德測計師行有限公司重估。重估產生之盈餘為港幣4,309,000元(二零零三年:港幣670,000元),已計入綜合損益表。

其他物業於二零零四年十二月三十一日按其公開市值基準,由受僱於本集團之香港測量師學會會員張一輝先生重估。於二零零四年十二月三十一日,因重估其他物業而產生之盈餘為港幣31,309,000元,其中港幣27,643,000元按相同物業早前確認為開支之重估虧絀款額,首先計入綜合損益表。餘額港幣3,666,000元,扣除適用遞延所得稅港幣641,000元後,計入其他物業重估儲備。

位於香港之其他物業均由本集團持有作自用。

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194,836,000元(二零零三年:港幣178,894,000元)。

於二零零四年十二月三十一日,用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業及其他物業之帳面淨值為港幣185,950,000元(二零零三年:港幣109,643,000元)(附註23)。

14. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份,按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	856,089	860,985
欠附屬公司之款項	(587,230)	(465,129)
	<u>377,360</u>	<u>504,357</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。

15. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔資產淨值	10,332	6,372
一家共同控制實體之欠款 (附註(i))	744	1,197
	<u>11,076</u>	<u>7,569</u>
非上市股份，按成本值	<u>3,812</u>	<u>3,812</u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 應佔共同控制實體之業績經計入年內於綜合損益表確認之收購Vision Year Investment Limited所產生負商譽港幣990,000元(二零零三年：無)後列賬。
- (iii) 共同控制實體之詳情載於帳目附註32。

16. 投資證券

	集團及公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港上市股本證券，		
成本值	53,262	2,184
持有至到期日之香港上市證券，		
按攤銷成本	<u>11,026</u>	<u>—</u>
	<u>64,288</u>	<u>2,184</u>
上市股本證券之市值	<u>69,117</u>	<u>3,755</u>

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。於二零零四年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
尚未到期	500,101	284,100
30日內	38,805	66,569
31-60日	38,982	41,943
61-90日	23,601	13,115
超過90日	24,250	18,510
	<u>625,739</u>	<u>424,237</u>

18. 其他應收款、預付款項及按金

本集團其他應收款、預付款項及按金包括於二零零四年九月二十四日獲委任為董事之下述高級職員欠付之貸款：

姓名	貸款條款	於二零零四年	於二零零三年
		年內最高 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、不計利息及須應要求償還	194	194

該名高級職員欠付之貸款已於彼在年內獲委任為董事前償還。

19. 買賣證券

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股本證券－於香港上市，按市值	<u>18,650</u>	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>11</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。於二零零四年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣57,701,641元（二零零三年：港幣41,133,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

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：		
於二零零四年及二零零三年十二月三十一日	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
於二零零三年十二月三十一日 行使購股權	703,090,000 1,300,000	70,309 130
於二零零四年十二月三十一日	704,390,000	70,439

(b) 購股權

本公司於一九九五年五月十二日採納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。

21. 股本 (續)

(b) 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，本公司股東正式通過普通決議案，採納及批准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最高者：(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元予本公司作為獲授購股權之代價。

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，合共不得超逾不時已發行股份30%。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，相當於本報告刊發日期已發行股份8.46%。

承授人可於董事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如下：

	購股權數目	
	二零零四年	二零零三年
年初	1,300,000	6,468,000
已授出 (附註(i))	—	13,000,000
已行使 (附註(ii))	(1,300,000)	(13,825,000)
已失效 (附註(iii))	—	(4,343,000)
年終 (附註(iv))	—	1,300,000

21. 股本 (續)

(b) 購股權 (續)

附註:

- (i) 於截至二零零四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。於二零零三年，本公司於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))。
- (ii) 由於購股權於下列日期獲行使，導致發行1,300,000股股份(二零零三年: 13,825,000股)帶來下列收益:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
普通股股本—按面值	130	1,383
股份溢價	592	5,917
收益	722	7,300

	已發行 股份數目	股份市價 港幣千元	股份 公平價值 港幣千元
於下列行使日期按行使價港幣0.71元發行之股份之公平價值:			
二零零四年一月二十一日	300,000	3.2	960
於下列行使日期按行使價港幣0.5088元發行之股份之公平價值:			
二零零四年一月二十六日	1,000,000	2.925	2,925
	1,300,000		3,885
於下列行使日期按行使價港幣0.53元發行之股份之公平價值:			
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
於下列行使日期按行使價港幣0.496元發行之股份之公平價值:			
二零零三年九月三十日	825,000	1.80	1,485
	13,825,000		16,345

21. 股本 (續)

(b) 購股權 (續)

附註: (續)

- (iii) 年內,並無任何購股權失效。於二零零三年,共有4,343,000份購股權根據一九九五年購股權計劃之條款失效。
- (iv) 於二零零四年十二月三十一日,並無任何購股權尚未獲行使。於二零零三年十二月三十一日,尚未行使之購股權之條款如下:

到期日	行使價 港幣元	購股權數目	歸屬百分比
董事			
二零零五年五月十四日	0.5088	500,000*	100%
二零零六年五月十四日	0.5088	500,000*	100%
		1,000,000	
連續性合約僱員			
二零零四年二月十七日	0.71	150,000**	100%
二零零五年二月十七日	0.71	150,000**	100%
		300,000	
董事及連續性合約僱員之總額		1,300,000	

* 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,並無註銷任何購股權(二零零三年:無)。

(c) 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0.01元之普通股,每股認購價為每股港幣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及失效。

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二十一日舉行之股東特別大會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。

22. 儲備

	集團						
	於			認股權證	匯兌差額	保留盈餘	總額
	股份溢價	股本贖回	綜合帳目				
港幣千元	港幣千元	時產生 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零三年一月一日	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	322,835	381,230
匯兌差額	—	—	—	—	111	—	111
本年度溢利	—	—	—	—	—	122,749	122,749
已付二零零二年末期股息	—	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別現金紅利	—	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息	—	—	—	—	—	(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
認股權證到期後撥回認股權證儲備	—	—	—	(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	131,108	2,078	(36,995)	—	409	393,675	490,275
共同控制實體	—	—	—	—	(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>

22. 儲備 (續)

	集團							
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於		認股權證 港幣千元	匯兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
			綜合帳目 時產生 港幣千元	其他物業 重估 港幣千元				
於二零零四年一月一日	131,108	2,078	(36,995)	—	—	(343)	396,987	492,835
重估其他物業產生之盈餘：								
減稅項	—	—	—	3,025	—	—	—	3,025
匯兌差額	—	—	—	—	—	172	—	172
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	357,238	357,238
已付二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	—	(35,220)	(35,220)
已付二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	—	(49,307)	(49,307)
行使購股權	592	—	—	—	—	—	—	592
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>
來源：								
儲備	131,700	2,078	(36,995)	3,025	—	(171)	583,058	682,695
二零零四年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	86,640	86,640
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>
本公司及附屬公司	131,700	2,078	(36,995)	3,025	—	581	662,426	762,815
共同控制實體	—	—	—	—	—	(752)	7,272	6,520
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>

22. 儲備 (續)

	公司					總額 港幣千元
	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	
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	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別現金花紅	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息	—	—	—	—	(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
認股權證到期後撥回 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 (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>—</u>	<u>108,001</u>	<u>214,352</u>	<u>455,539</u>

22. 儲備 (續)

	公司					總額 港幣千元
	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	
於二零零四年一月一日	131,108	2,078	—	108,001	214,352	455,539
本年度溢利	—	—	—	—	9,139	9,139
已付二零零三年末期股息	—	—	—	—	(35,220)	(35,220)
已付二零零四年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(49,307)	(49,307)
行使購股權	592	—	—	—	—	592
	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
來源：						
儲備	131,700	2,078	—	108,001	52,324	294,103
二零零四年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	86,640	86,640
	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</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本公司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列帳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。

23. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
有抵押銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	35,092	32,440
－毋須於五年內悉數償還	10,718	—
	<u>45,810</u>	<u>32,440</u>
長期銀行貸款之即期部分	(14,686)	(11,796)
	<u>31,124</u>	<u>20,644</u>

銀行貸款乃以本集團若干投資物業及其他物業作抵押(附註13)。

於二零零四年十二月三十一日，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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	9,773	14,629	14,686	11,796
第二年	—	—	11,737	11,797
第三年至第五年	—	—	8,669	8,847
第五年後	—	—	10,718	—
	<u>9,773</u>	<u>14,629</u>	<u>45,810</u>	<u>32,440</u>

24. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差額按主要稅率17.5% (二零零三年: 17.5%) 全面計算。

遞延稅項帳目之變動如下:

	遞延稅項 (資產)	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	(9,164)	(8,450)
於損益表扣除 / (計入) 之遞延稅項 (附註6)	4,195	(714)
於股本扣除之稅項	641	—
於十二月三十一日	<u>(4,328)</u>	<u>(9,164)</u>

本公司已就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產，惟僅以有關稅項利益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為港幣181,185,000元 (二零零三年: 港幣205,016,000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，惟稅項虧損港幣25,292,000元 (二零零三年: 港幣12,937,000元) 將全數於二零零九年到期 (二零零三年: 二零零八年)。

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

	集團							
	撥備		資產減值		稅項虧損		合計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	(2,557)	(572)	(6,550)	(5,596)	(691)	(2,365)	(9,798)	(8,533)
於損益表扣除 / (計入)	(1,643)	(1,985)	3,654	(954)	208	1,674	2,219	(1,265)
於十二月三十一日	<u>(4,200)</u>	<u>(2,557)</u>	<u>(2,896)</u>	<u>(6,550)</u>	<u>(483)</u>	<u>(691)</u>	<u>(7,579)</u>	<u>(9,798)</u>

24. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	634	83
於損益表扣除	1,976	551
於股本扣除	641	—
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>3,251</u>	<u>634</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帳：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
遞延稅項資產	(5,754)	(9,798)
遞延稅項負債	1,426	634
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(4,328)</u>	<u>(9,164)</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	(2,792)	(9,102)
超過十二個月後償還之遞延稅項負債	558	218
	<u> </u>	<u> </u>

25. 綜合現金流量表

(a) 經營溢利與經營業務所得現金對帳表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利	421,427	150,811
折舊	23,030	13,639
出售固定資產之虧損	185	314
重估投資物業及其他物業產生之盈餘	(31,952)	(670)
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
利息收入	(2,651)	(2,424)
投資證券之已變現收益淨額	(5,365)	—
買賣證券之已變現及未變現收益淨額	(191)	(1,515)
	<hr/>	<hr/>
未計營運開支變動前之經營溢利	404,483	160,567
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之增加	(240,059)	(199,141)
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加	181,218	205,329
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金	<u>345,642</u>	<u>166,755</u>

25. 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 及股份溢價 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
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)	—
認股權證到期後撥回認股權證儲備	—	(591)	—	—
股息	48,456	—	—	—
二零零三年十二月三十一日	—	201,417	32,440	8,355
二零零四年一月一日	—	201,417	32,440	8,355
少數股東應佔溢利	—	—	—	2,333
現金(流出)／流入	(84,527)	722	13,370	(9,300)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(1,388)
股息	84,527	—	—	—
二零零四年十二月三十一日	—	202,139	45,810	—

25. 綜合現金流量表 (續)

(c) 收購一間附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	—	147
應收帳款及其他應收款	—	665
銀行結餘及現金	—	175
應付帳款及其他應付款	—	(1,704)
	<u> </u>	<u> </u>
商譽	—	(717)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	1,003
	<u> </u>	<u> </u>
	—	286
支付方式：		
現金	—	286
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零三年收購之附屬公司就本集團之經營現金流量淨額作出貢獻港幣45,000元。

(d) 有關收購一間附屬公司之現金流出淨額之分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	—	175
現金代價	—	(286)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	(111)
	<u> </u>	<u> </u>

26. 未來應收租賃租金款項

於二零零四年十二月三十一日，本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金款項如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	1,794	2,028
一年後但五年內	669	1,079
	<u>2,463</u>	<u>3,107</u>

27. 經營租賃承擔

於二零零四年十二月三十一日，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如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	160,421	67,952
一年後但五年內	120,985	36,864
	<u>281,406</u>	<u>104,816</u>

於二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零三年：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，董事認為帳目已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

29. 或然負債

於截至二零零四年及二零零三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支付若干樓宇經營租賃租金作出擔保。

30. 結算日後事項

根據由(其中包括)本公司與EVI教育亞洲有限公司(「EVI」,於開曼群島註冊成立及於聯交所運作之創業板上市之公司)於二零零五年一月二十五日訂立之認購協議(「認購協議」),本集團有條件同意按每股港幣0.025元之價格認購EVI股本中4,300,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份。總代價為港幣107,500,000元,將以本集團內部資源撥付。

4,300,000,000股EVI新股份相當於EVI於二零零五年一月二十六日之已發行股本約107.5%,或EVI經認購擴大之已發行股本約51.81%。截至本報告日期,完成認購協議之主要先決條件已獲達成。董事預計認購將會於二零零五年三月份內完成,屆時EVI將成為本集團附屬公司。

31. 帳目通過

帳目已於二零零五年三月十日由董事會通過。

32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零四年十二月三十一日,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	4股每股1美元 之普通股	100
—由本公司間接持有				
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	香港物業代理	2股每股港幣 1元之普通股	100
香港置業(工商舖) 有限公司	香港	香港物業代理	2股每股港幣 1元之普通股	100

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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯數碼網有限公司	香港	於香港經營一個 互聯網網站	39,100,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯置業(行政管理) 有限公司	香港	香港行政 及管理	2股每股港幣 1元之普通股	100
美聯移民顧問有限公司 (前稱「美聯專業顧問 服務有限公司」)	香港	香港移民服務	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理(香港仔) 有限公司 (附註a)	香港	香港物業代理	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司 (附註b)	中華人民共和國 (作為全外資 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	香港	香港物業代理	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理有限公司	香港	香港物業代理	1,000股每股港幣 100元之普通股	100
美聯物業代理(九龍住宅) 有限公司 (附註a)	香港	香港物業代理	800,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業(澳門)有限公司 (附註b及c)	澳門	澳門物業代理	澳門幣25,000元	100

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/ 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	10,000股每股港幣 1元之普通股 2,000,000股每股港幣 1元之無投票權 遞延股份	100
美聯測量師有限公司	香港	香港物業估值師	1,000,000股每股港幣 1元之普通股	100
意興隆有限公司	香港	香港物業投資	10,000股每股港幣 1元之普通股	100
旺亨有限公司	香港	香港物業投資	2股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理 (深圳) 有限公司 (附註b)	中華人民共和國 (作為全外資 企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100
廣州美聯港置房地產代理 有限公司 (附註b及c)	中華人民共和國 (作為全外資 企業)	中華人民共和國 物業代理	500,000美元	100

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	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 (作為合作合營企業)	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%
Vision Year Investment Limited (附註c)	英屬處女群島	香港投資控股	20%/33.33%/20%

附註:

- (a) 本集團分別於二零零四年九月二十一日及二零零四年十月二十七日收購美聯物業代理(香港仔)有限公司及美聯物業代理(九龍住宅)有限公司20%及10%股本權益。於二零零四年十二月三十一日,計及分別於美聯物業代理(香港仔)有限公司及美聯物業代理(九龍住宅)有限公司原有之80%及90%權益,本集團持有該兩間附屬公司100%股本權益。
- (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) 此等附屬公司及共同控制實體均於年內成立。

投資物業詳情

二零零四年十二月三十一日

	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	九龍 大角咀 槐樹街6號 麗華中心 地下21號舖位	九龍內地段 2206號	商業	長期	100%
3	香港 德輔道中19號 環球大廈 25樓2501室	內地段 8432號	商業	長期	100%
4	香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心 33樓2室部分	內地段 8294號	商業	長期	100%
5	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%
6	新界 大埔 安埔里2號 新興花園42號舖位	大埔市內地段 26號	商業	中期	100%
7	九龍荔枝角 美孚新邨第四期 百老匯街69-119號地下 97號A舖位B部分	新九龍內地段 5087號	商業	中期	100%
8	中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓 第一座第12層 1202、1203及1204房間	¹	商業	中期	100%
9	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%

¹ 位於中國並無地段編號之物業。

邁向高峰

投資者關係

網站

www.midland.com.hk

電郵地址

investor@midland.com.hk

財務日誌

二零零四年股東週年大會日期
公佈中期業績
公佈年度業績
二零零五年股東週年大會日期

二零零四年五月十一日
二零零四年九月二十一日
二零零五年三月十日
二零零五年四月十五日

股息

二零零四年中期股息
中期股息派付日期
二零零四年擬派末期股息
末期股息截止登記日期
末期股息記錄日期
末期股息派付日期

港幣0.070元
二零零四年十月十五日
港幣0.123元
二零零五年四月十一日至十五日
二零零五年四月十五日
二零零五年四月二十日或以前

股份資料

股份代號 1200
買賣單位 2,000股

股東服務

任何有關股份轉讓及過戶登記之事宜，請聯絡本公司之香港股份過戶登記處：

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
電話：(852) 2980 1700

如股東聯絡地址有變，應立即知會股份過戶登記處。

「一九九五年購股權計劃」	指	本公司於一九九五年五月十二日採納之購股權計劃
「二零零二年購股權計劃」	指	股東於二零零二年四月三十日舉行之本公司股東特別大會採納及批准之新購股權計劃
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	美聯物業(集團)有限公司, 於百慕達註冊成立之有限公司, 其股份於聯交所上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「強積金」	指	強制性公積金
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司