

# 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
8	管理層討論及分析
9	董事會報告
17	核數師報告
18	綜合損益表
19	綜合資產負債表
20	資產負債表
21	綜合現金流量表
23	綜合已確認損益報表
24	帳目附註
66	投資物業詳情

---



# 美聯物業 (集團) 有限公司

2001年年報

## 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

區燊耀先生  
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)  
區燊耀先生

### 公司秘書

陳建柱先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 網址

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

### 香港之總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈  
22樓

### 主要往來銀行

美國運通銀行有限公司  
道亨銀行有限公司  
港基國際銀行有限公司  
渣打銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 香港法律顧問

姚黎李律師行  
香港  
中環  
置地廣場  
告羅士打大廈  
20樓

### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第1座2901室

### 主要股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
14 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處及 認股權證過戶登記處

雅柏勤證券登記有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心  
5樓

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零二年四月三十日上午十一時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核帳目與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事及釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金；
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案（不論是否附帶修訂）為特別決議案：

「動議採納「美聯物業（集團）有限公司」為本公司之中文名稱，以便在香港註冊。」

承董事會命  
公司秘書  
陳建柱

香港，二零零二年三月十九日

#### 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（地址在香港干諾道中111號永安中心5樓），方為有效。
3. 本公司將由二零零二年四月二十四日星期三至二零零二年四月三十日星期二期間（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，須於二零零二年四月二十三日星期二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（地址在香港干諾道中111號永安中心5樓）辦理登記手續。
4. 上述第5項決議案關於本公司採納中文名稱。由於本公司乃於百慕達註冊成立之公司，故公司註冊證書僅顯示其英文名稱。因此，本公司僅以其英文名稱根據香港公司條例第XI部分註冊成為一間海外公司。現時本公司文件所示之中文名稱乃用作本公司英文名稱之中文譯名。儘管公司註冊證書僅顯示公司之英文名稱，由於香港現時容許海外公司註冊中文名稱，故董事會建議採納該中文名稱，讓本公司在香港正式使用該名稱。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	一九九七年 港幣千元	一九九八年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	1,769,349	906,919	727,232	780,014	916,446
股東應佔溢利	223,387	10,310	50,691	53,290	40,967
總資產	1,117,679	929,302	742,185	945,303	952,109
總負債	523,183	333,811	254,387	436,468	415,042
少數股東權益	5,863	8,304	9,538	16,477	18,248
淨資產	588,633	587,187	478,260	492,358	518,819

由於採納了香港會計師公會頒佈之會計實務準則第2.109條（經修訂）「資產負債表日後事項」，故一九九七至二零零零年之比較數字已作調整。有關會計政策之詳情載於帳目附註1(r)。

# 美聯物業 (集團) 有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

#### 業務回顧及展望

#### 業務回顧



黃建業先生  
集團主席兼董事總經理

本集團在二零零一年的財政年度內，營業額為港幣916,446,000元，較去年上升17%。不過，因強積金帶來沉重經營負擔，加上九一一事件影響所及，利潤輕微下降，故經營溢利下跌24%至港幣62,465,000元。股東應佔溢利為港幣40,967,000元，跌幅23%。董事會建議派發末期股息每股港幣0.018元，連同中期股息，全年合共派息每股港幣0.023元。

二零零一年因十一度減息共4.375厘、港府停售居屋和減少賣地，令樓市氣氛有所改善，土地註冊處登記數量微升3%至88,190宗，其中一、二手私人住宅分別錄得20,563及50,983宗，成交量為金融風暴後首度回升，但由於中小型單位交投比例增多，樓價回落，令整體物業成交金額下調13%至港幣1,928億元。本集團準確掌握市場脈搏，成功推出「供平過租」銷售策略及電視廣告宣傳，結果令本集團全年交投量激增26%至37,863宗，並奪得近八成一手樓盤最佳銷售表現殊榮。

鑒於去年本港經濟低迷，本集團致力穩守突擊，提高競爭能力，例如努力爭取更多物業招標和獨家代理，並進一步鞏固「豪宅天下」品牌，年內促成多宗大手成交。去年本集團於旗下分行陸續裝設處理樓盤資料的「美聯物業管理系統」(Midland Realty Management System)，每年可省回港幣7,000,000元經營開支，而且大大提升服務質素和競爭力。這嶄新系統更協助本集團榮獲國際性權威雜誌「CIO Asia」，評選為亞洲最佳資訊科技管理公司之一。



CIO亞洲最佳資訊  
科技管理公司證書

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

本集團國內業務發展迅速，表現令人滿意，以上海住宅部為例，去年囊括七成優質外銷樓盤的獨家代理權，成績斐然，深得發展商和客戶信賴。

儘管物業市場環境欠佳，但物業按揭轉介業務卻取得驕人成績，經絡集團（香港）有限公司（「經絡集團」）全年促成按揭貸款交易金額逾港幣113億元，穩佔市場首位，遠遠拋離其他競爭對手，不單為經絡集團帶來可觀收入，更成功與近五十間中小型地產代理行達成合作協議，為未來地產代理轉介業務發展奠定良好基礎。

### 展望－背靠中國 多元發展

現時困擾樓市的，主要是經濟問題。事實上，裁員減薪成風，的確影響市民的置業意欲。雖然如此，政府的施政和財政預算案所刻畫的經濟藍圖令人樂觀，其致力將房屋政策撥亂反正，例如停售居屋和減少賣地等政策，均能刺激物業交投回升。另預期在美國經濟逐步轉好、中國入世令國內商業機會大增及低利率帶動下，樓市長線仍將穩步健康地發展。



香港置業（集團旗下公司）榮獲  
「二零零一年恒基金牌」，成為全行唯一  
「三連冠」地產代理商。

本集團的發展策略是植根香港，鞏固本地業務，並大力拓展內地市場。此外，本集團將以美聯數碼網有限公司作為旗艦公司，繼物業按揭轉介取得成功後，發展其他更具協同效益的轉介業務，務求擴闊代理業務盈利基礎。

### 擴展國內業務 確立專業典範

過去十年，本集團成功將優質銷售服務及管理經驗流傳國內，業務發展已漸見成果。在穩健的業務基礎上，本集團會採取下列三大發展策略，捕捉中國入世、全球經濟一體化所帶來的重大商業機會：

- 一) 拓展版圖，令業務覆蓋面更廣闊；
- 二) 增聘人才，加強培訓，提升服務質素，確立行業的專業典範；及
- 三) 網絡化經營，以加速發展步伐和壯大企業規模。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 主席報告

#### 培訓人才 加強實力

二零零一年本集團共籌辦350項多元化專業培訓活動，8,000人次受惠。本集團一向以人為本，面對行業競爭趨白熱化，矢志秉承「培訓先驅」的精神，繼續致力培育人才，並不斷延攬資深代理，強化營業隊伍。

#### 控制成本 提升盈利

為保持競爭力，本集團於二零零二年已正式調低前線員工的一手盤拆佣比例。另前線主管於同年採用分紅制度，以加強資源運用及成本控制。此外，部門北移計劃正在審慎研究中，期望在不影響服務素質的原則下，降低經營成本。

#### 總結

由於本集團財政穩健、管理層架構和盈利水平穩定，深得股東和客戶支持，加上市場汰強留更強形勢有利生意歸邊，吸引代理精英加盟，故能繼續鞏固核心業務，並拓展多元化服務，董事會深信本集團已準備就緒，迎接經濟復甦所帶來的市場機會，並對業務表現進一步改善持樂觀態度。

#### 鳴謝

本集團取得理想成績，為樂觀的發展前景打下牢固根基，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會就過去一年各股東、客戶所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。



共襄善舉，為善最樂。圖為集團管理層與新鴻基地產參加「生命熱線名人Walk」慈善步行時攝。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零二年三月十九日

## 管理層討論及分析

### 流動資產及財務資源

於二零零一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣334,084,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣131,573,000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272,687,000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	33,949
一年後但兩年內	28,280
兩年後但五年內	69,344

本公司具有本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，而按年息率6厘計息須於每期後支付，該可換股票據須於二零零二年六月三十日全數償還。

此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣55,542,000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。

於二零零一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為25%。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。

### 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。

### 僱員及薪酬政策

於二零零一年十二月三十一日，本集團共聘用2,582名全職僱員，其中2,259人為營業代理，其餘323人則為辦公室後勤員工。

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

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零一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30。

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18頁之綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.005元，合共港幣2,979,000元，已於二零零一年十月十一日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.018元，合共港幣10,722,000元。

#### 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註19。

#### 捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣40,100元。

#### 固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註11。

#### 投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第66頁。

#### 股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於帳目附註18。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發股息及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣116,213,000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

本公司年內在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買每股面值港幣0.10元之普通股100,000股每股作價港幣0.49元。購買股份之詳情載於帳目附註18(b)。董事會認為購買股份將增進本集團之每股盈利。

### 董事

本年度內在任之董事如下：

#### 執行董事

黃建業先生  
葉潔儀女士  
張錦成先生

#### 獨立非執行董事

區榮耀先生#  
鍾金榮先生#  
簡松年先生  
黎慶超先生

# 審核委員會成員

本公司高級管理人員林鳳芳女士，於二零零二年一月十八日獲委任為本公司之執行董事。

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

# 美聯物業 (集團) 有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 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**，52歲，為本公司之創辦人兼主席。彼負責本集團之策略管理、人力資源管理、市場推廣、財務管理以及集團營業隊伍之管理等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策和執行日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力及盈利能力。黃先生專注物業代理業務並擁有逾29年有關經驗。彼於一九九三年十月及一九九八年五月分別獲委任為本公司主席及董事總經理。

**葉潔儀女士**，42歲，於一九九三年十月出任本公司執行董事至今，負責集團之管理及行政工作。彼於二零零零年六月三十日，再獲委任為集團旗下香港置業（地產代理）有限公司之執行董事，負責制訂行政、發展策略及籌劃工作。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**，38歲，為本公司之執行董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗。憑藉多年經驗，張先生參與制定集團行政及策略性工作，負責監督住宅物業代理部門之日常運作及執行本地市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達15年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席及於二零零二年一月獲委任為經絡集團有限公司之主席。

**林鳳芳女士**，40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16年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計師公會之資深會員。彼現時負責本集團整體之財務及會計、法律及物業統籌事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

## 董事會報告

### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

#### 獨立非執行董事

區樂耀先生，57歲，在證券業擁有豐富經驗。彼為滙訊數碼證券有限公司、中方證券有限公司及慶昌證券有限公司之董事及道亨證券有限公司之顧問，並為一九九八年立法會選舉金融服務界別選舉委員會成員。區先生亦擔任多間在香港聯合交易所有限公司上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼為香港中央結算有限公司（一九九二年至一九九四年）之前任副主席及香港聯合交易所有限公司（一九八八年至一九九四年）之前任理事。區先生於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九五年十一月轉任本公司之執行董事並再於一九九六年九月成為本公司之獨立非執行董事。區先生於一九九八年十月十二日獲委任為本公司審核委員會成員。

鍾金榮先生，55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，51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。簡先生於一九九四年獲香港新華社委任為香港區事顧問，並於一九九九年一月獲邀出任中國政協廣東省委員。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

黎慶超先生，55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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

##### 高級管理人員

黃錦康先生，40歲，在二零零零年八月獲委任為美聯集團的策略顧問，至二零零一年九月又獲委為助理董事總經理（收購及合併），負責協助集團主席制訂本集團的發展策略以及推行收購合併事宜。此外，彼於二零零一年九月亦獲委任為美聯數碼網有限公司之董事及經絡集團有限公司的行政總裁。

黃先生持有社會科學榮譽學士及英國工商管理碩士學位。加盟本集團之前，他是香港一家證券公司的董事，曾任職香港聯合交易所，並曾在一家香港上市公司擔任高層職位。彼在證券交易、市場研究以至企業事務方面具有逾十七年豐富經驗，對企業發展策略及架構重組駕輕就熟。

陳建柱先生，32歲，LL.B.，LL.M.，為本公司之公司秘書，陳先生現時負責本集團內之法律顧問及公司秘書事宜。彼為事務律師，可於香港執業。陳先生於加入本集團前，為香港之執業律師。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

陳坤興先生，38歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（香港仔）有限公司之董事。彼為本集團之營業董事，負責監督及營運港島住宅物業代理部門之工作。陳先生於一九九一年十月加入本集團。

郭應龍先生，38歲，於一九八八年五月加入本集團，現主要負責管理本集團之中國物業及工商物業部門。彼為本集團之營業董事，於處理非住宅樓宇，包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

羅國安先生，41歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（九龍住宅）有限公司之董事。彼為本集團之營業董事，負責監督九龍區住宅物業代理部門之工作。羅先生持有商業管理文憑，服務本集團達12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，36歲，於一九八八年六月加入本集團，現主要負責監督新界區住宅物業代理部門之工作。布先生為本集團之營業董事，於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

## 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。

### 關連交易

Harvest Time Investments Limited（「Harvest Time」，本公司擁有80%權益之間接附屬公司）於二零零零年墊付港幣9,700,000元予mReferral Corporation Limited（「mReferral」）。該筆貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息計算利息及無固定償還期。mReferral已於截至二零零一年十二月三十一日止年度償還港幣6,700,000元予Harvest Time，而餘額港幣3,000,000元已轉撥至二零零二年度。

### 董事於股本或債務證券之權益

於二零零一年十二月三十一日，根據本公司依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）之股份及購股權中之權益如下：

	實益持有本公司		持股百分比
	每股面值港幣0.10元之普通股數目		
	個人權益	法團權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 15,898,000	162,500,000 (附註(b))	32.05%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	500,000	—	0.08%

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託形式代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。

本公司若干董事及行政總裁曾根據本公司之購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權。有關詳情載於帳目附註18(c)。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 董事於股本或債務證券之權益 (續)

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

除上文所述者外，本年度內，本公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

#### 主要股東

於二零零一年十二月三十一日，根據披露權益條例第十六（一）條而設置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司已發行股本百分之十或以上任何權益之通知。

#### 管理合約

本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

#### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十，向其五位最大客戶售出之服務亦少於百分之三十。

#### 退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於帳目附註9。

#### 主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零一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30。

#### 銀行貸款、透支、可換股票據及其他借款

於二零零一年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註20。可換股票據詳情載於帳目附註21。

除上述者外，本集團於二零零一年十二月三十一日並無其他借款。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 符合上市規則之最佳應用守則

本公司在年內一直遵守上市規則內所載最佳應用守則之規定，惟非執行董事並非按照上市規則附錄十四「最佳應用守則」第七段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司所有董事（董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，而彼等之委聘將於到期連任時予以考慮。董事會認為此舉符合最佳應用守則之宗旨。

#### 審核委員會

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

審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道，並對內部及外部核數、內部監控及風險評估之有效性進行審查。該委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區榮耀先生及鍾金榮先生。該委員會於本財政年度曾舉行兩次會議。

#### 董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

#### 核數師

本年度帳目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零二年三月十九日

## 核數師報告



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MIDLAND REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(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18頁至第65頁之帳目，該等帳目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

#### 董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之帳目乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之帳目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等帳目作出獨立意見，並向股東報告。

#### 意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與帳目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製帳目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等帳目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等帳目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

#### 意見

本核數師認為，上述之帳目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零一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，二零零二年三月十九日

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 綜合損益表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	2	916,446	780,014
其他收益	2	29,794	56,630
其他收入		—	792
		<hr/>	<hr/>
經營成本		946,240	837,436
重估投資物業產生之虧絀	11	(883,305)	(749,131)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利	3	62,465	82,366
融資成本	4	(12,427)	(14,100)
應佔共同控制實體溢利減虧損		4,585	344
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		54,623	68,610
稅項	5	(11,885)	(12,538)
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利		42,738	56,072
少數股東權益		(1,771)	(2,782)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利	6及19	40,967	53,290
股息	7	13,701	17,926
		<hr/>	<hr/>
基本每股盈利	8	6.9港仙	9.0港仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄每股盈利	8	6.5港仙	8.4港仙
		<hr/>	<hr/>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 綜合資產負債表

二零零一年十二月三十一日結算

	附註	二零零一年 港幣千元	經重列 二零零零年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	11	304,295	352,494
共同控制實體投資	13	11,292	11,123
		<u>315,587</u>	<u>363,617</u>
流動資產			
應收帳款	14	233,038	160,880
其他應收款、預付款項及按金	15	56,187	52,913
交易投資	16	13,213	16,212
銀行結餘及現金		334,084	351,681
		<u>636,522</u>	<u>581,686</u>
流動負債			
應付帳款	17	112,242	94,001
其他應付款及應計費用		63,275	73,307
長期銀行貸款之即期部分－有抵押	20	28,191	1,389
可換股票據	21	70,000	—
應付稅項		7,382	17,352
銀行透支		5,758	7,768
		<u>286,848</u>	<u>193,817</u>
流動資產淨值		<u>349,674</u>	<u>387,869</u>
總資產減流動負債		<u>665,261</u>	<u>751,486</u>
資金來源：			
股本	18	59,569	59,519
儲備	19	448,528	420,935
擬派股息	19	10,722	11,904
股東資金		518,819	492,358
少數股東權益		18,248	16,477
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	20	97,624	141,363
可換股票據	21	—	70,000
遞延收入	22	30,443	30,443
遞延稅項	23	127	845
		<u>665,261</u>	<u>751,486</u>

董事  
黃建業

董事  
葉潔儀

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 資產負債表

二零零一年十二月三十一日結算

	附註	二零零一年 港幣千元	經重列 二零零零年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	12	<u>311,309</u>	<u>252,681</u>
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金		864	446
交易投資	16	13,213	16,212
可收回稅項		—	193
銀行結餘及現金		<u>24,408</u>	<u>76</u>
		<u>38,485</u>	<u>16,927</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		3,212	699
可換股票據	21	70,000	—
應付稅項		<u>39</u>	<u>—</u>
		<u>73,251</u>	<u>699</u>
流動（負債）／資產淨值		<u>(34,766)</u>	<u>16,228</u>
總資產減流動負債		<u>276,543</u>	<u>268,909</u>
資金來源：			
股本	18	59,569	59,519
儲備	19	206,252	127,486
擬派股息	19	<u>10,722</u>	<u>11,904</u>
股東資金		276,543	198,909
非流動負債			
可換股票據	21	<u>—</u>	<u>70,000</u>
		<u>276,543</u>	<u>268,909</u>

董事  
黃建業

董事  
葉潔儀

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 綜合現金流量表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	24(a)	23,275	124,756
投資回報及融資成本			
收取利息		12,386	15,385
支付利息		(12,427)	(14,100)
派發股息		(14,883)	(14,869)
派發予附屬公司少數股東之股息		—	(5,400)
投資回報及融資成本之現金流出淨額		(14,924)	(18,984)
稅項			
支付香港利得稅		(22,016)	(2,081)
支付海外稅項		(109)	—
支付稅項總額		(22,125)	(2,081)
投資業務			
購置固定資產		(15,059)	(14,778)
出售固定資產所得款項		22,000	—
購買交易投資			
— 上市公司債券		—	(15,964)
出售交易投資所得款項			
— 上市公司債券		3,813	10,090
收購共同控制實體		—	(405)
收購附屬公司	24(c)及(d)	105	12,106
貸款予共同控制實體		(2,812)	(8,320)
共同控制實體償還貸款		6,700	—
少數股東認購一家附屬公司之股份		—	40,000
投資業務之現金流入淨額		14,747	22,729
融資前之現金流入淨額		973	126,420

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 綜合現金流量表（續）

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
融資	24(b)		
發行認股權證所得款項淨額		—	23,059
行使認股權證所得款項淨額		—	2,946
行使購股權		426	—
購買本公司股份		(49)	(273)
新增銀行貸款		—	131,000
償還銀行貸款		(16,937)	(125,584)
融資之現金（流出）／流入淨額		<u>(16,560)</u>	<u>31,148</u>
現金及現金等價物之（減少）／增加		(15,587)	157,568
一月一日之現金及現金等價物		343,941	186,531
交易投資之減少			
— 上市股本證券		(1)	(103)
外幣滙率變動之影響		—	(55)
十二月三十一日之現金及現金等價物		<u>328,353</u>	<u>343,941</u>
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金		334,084	351,681
銀行透支		(5,758)	(7,768)
交易投資—上市股本證券		27	28
		<u>328,353</u>	<u>343,941</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 綜合已確認損益報表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
未於綜合損益表確認在換算 附屬公司及共同控制實體 時產生之滙兌差額	19	—	(55)
股東應佔溢利	19	<u>40,967</u>	<u>53,290</u>
已確認收益總額		40,967	53,235
從儲備中直接對銷之商譽	19	<u>—</u>	<u>(50,000)</u>
		<u>40,967</u>	<u>3,235</u>

## 帳目附註

### 1. 主要會計政策

編製帳目所採納之主要會計政策如下：

#### (a) 編製基準

帳目乃按照香港普遍採納之會計原則及遵照香港會計師公會頒佈之會計準則編製。帳目乃根據歷史成本慣例而編製，惟誠如下文所述之會計政策所披露，若干投資物資、其他物業及交易投資乃按公平價值呈列。

於本年度內，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則，其適用於二零零一年一月一日或以後開始之會計期間：

會計實務準則第9號（經修訂）	:	資產負債表日後事項
會計實務準則第14號（經修訂）	:	租賃（適用於二零零零年七月一日或以後開始之期間）
會計實務準則第26號	:	分部報告
會計實務準則第27號	:	集團重組之會計方法
會計實務準則第28號	:	準備、或然負債及或然資產
會計實務準則第30號	:	企業合併
會計實務準則第31號	:	資產減值
會計實務準則第32號	:	綜合財務報表及於附屬公司之投資之會計方法

採納此等新準則之影響載列於下文之會計政策。

#### (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控制其董事會組合、控制其半數以上投票權或持有其半數以上已發行股本之實體。

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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 1. 主要會計政策 (續)

##### (b) 綜合帳目 (續)

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。

##### (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。

根據會計實務準則第30號，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內攤銷。

## 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)

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。本集團採用會計實務準則第30號第1(a)條過渡性條款，並無重列先前列入綜合帳目時產生之儲備之商譽。然而，有關商譽所產生之任何減值會根據會計實務準則第31號入帳。

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。

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。本集團採用會計實務準則第30號之過渡性條款及不會重列有關負商譽。

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（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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 1. 主要會計政策 (續)

##### (e) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過二十年，皆由獨立估值師最少每隔三年估值一次；相隔期間每年由集團內具專業資格之高級職員負責估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值會用於年度帳目內。重估之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從經營盈利中扣除。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

租約尚餘二十年或以下年期之投資物業均按租約尚餘年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從投資物業重估儲備中撥入損益帳。

##### (f) 其他物業及固定資產

其他物業指除投資物業外，在土地及樓宇中所佔之權益，並按成本值或估值減累積折舊及累積減值虧損列帳。

由一九九五年四月一日起，集團之其他物業並無作進一步重估。集團採用會計實務準則第17號條80節之規定，可豁免對此等資產作定期重估。

轉撥自投資物業之其他物業成本被視作該物業於其原本所屬類別項下列帳之帳面值。該物業任何先前之重估儲備均於轉撥時凍結，直至該物業報廢或出售為止。於該物業報廢或出售時，凍結之重估儲備直接轉撥往保留盈餘。

其他固定資產以成本值減累積折舊及累積減值虧損列帳。

## 帳目附註

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 其他物業及固定資產 (續)

租約土地按租約年期折舊，其他固定資產則以直線法於其估計可用年限內將其成本值減累積減值後撇銷。主要之折舊年率如下：

樓宇	2%
租約物業裝修	33 $\frac{1}{3}$ %-50%
傢俬裝置	25%
辦公室設備	25%
汽車	25%

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

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

#### (g) 經營租賃

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

#### (h) 交易投資

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

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 1. 主要會計政策 (續)

##### (i) 應收帳款

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

##### (j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物在資產負債表內以成本值列帳。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。

##### (k) 或然負債

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

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

##### (l) 遞延稅項

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

##### (m) 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之外幣帳目均按結算日之匯率折算。匯兌盈虧作為儲備變動入帳。

## 帳目附註

### 1. 主要會計政策（續）

#### (n) 收益確認

物業代理及物業項目推廣服務所得之代理費收入，乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

利息收入在考慮未償還本金額及適用利率後按時間比例確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

按揭代理佣金收入、網上廣告收入及其他服務費收入（包括物業估值及轉介服務收入）乃於提供服務後確認。

特許費用按累計基準予以確認。

股息收入乃於確定收取股息權利時予以確認。

#### (o) 退休福利成本

本集團為全體僱員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。入帳損益表之退休計劃成本指由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。

#### (p) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益帳支銷。

#### (q) 分部報告

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

未予分配成本指企業支出。分類資產主要包括固定資產、應收款項及營運現金，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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 1. 主要會計政策 (續)

##### (r) 股息

根據會計實務準則第9號(經修訂)，本集團不再將結算日後擬派或宣派之股息確認為結算日之負債。附屬公司於結算日後擬派或宣派之應收股息不再確認為結算日之收入。是項會計政策變動已追溯應用，故比較數字已予以重列，以符合政策之改變。

本集團於二零零零年及二零零一年一月一日之期初保留盈餘分別增加港幣8,847,000元及港幣11,904,000元，其為一九九九年及二零零零年擬派末期股息之撥備撥回數額。儘管其於結算日後方始宣派，惟其先前列為一九九九年及二零零零年十二月三十一日之負債。

本集團於二零零零年一月一日之期初保留盈餘增加港幣8,847,000元，流動負債減少相同款項，其為一九九九年擬派末期股息(先前列為一九九九年十二月三十一日之負債)之撥備撥回金額。本公司於二零零一年一月一日之期初保留盈餘減少港幣81,696,000元，其為二零零零年擬派末期股息港幣11,904,000元及截止二零零零年十二月三十一日止年度一間附屬公司之應收股息港幣93,600,000元之撥回金額。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001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：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	916,446	780,014
其他收益		
銀行利息收入	11,955	14,855
債券利息收入	431	530
投資物業之總租金收入	3,210	3,242
按揭代理佣金收入	790	14,507
網上廣告收入	12,104	23,496
特許費用收入	502	—
其他服務費用收入	802	—
	<u>29,794</u>	<u>56,630</u>
總收益	<u>946,240</u>	<u>836,644</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。業務分部間之銷售及交易於呈報本集團分部資料時對銷。

本集團之其他業務主要包括網上廣告服務、按揭代理服務及估值業務。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001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）

本集團按業務劃分之分部資料如下：

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

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001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）

	二零零零年					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	709,216	70,798	—	—	—	780,014
其他收益						
外部銷售	—	—	3,242	38,003	—	41,245
分部之間銷售	—	—	15,614	3,998	(19,612)	—
分部收益	<u>709,216</u>	<u>70,798</u>	<u>18,856</u>	<u>42,001</u>	<u>(19,612)</u>	<u>821,259</u>
分部業績	<u>39,697</u>	<u>6,221</u>	<u>4,966</u>	<u>17,227</u>	<u>15,677</u>	<u>83,788</u>
未予分配成本						(16,807)
未計利息收入及 融資成本之經營溢利						66,981
融資成本淨額						1,285
應佔共同控制實體 溢利減虧損	883	—	—	(539)		344
除稅前溢利						68,610
稅項						(12,538)
除稅後溢利						56,072
少數股東權益						(2,782)
股東應佔溢利						<u>53,290</u>
分部資產	228,740	22,133	251,893	39,493		542,259
於共同控制實體之投資	1,557	—	—	9,566		11,123
未予分配資產						384,153
總資產						<u>937,535</u>
分部負債	150,342	11,109	1,448	337		163,236
未予分配負債						265,464
總負債						<u>428,700</u>
資本開支	12,416	1,108	—	1,010		
折舊	21,523	1,480	5,652	831		
其他非現金開支	10,153	2,998	—	255		

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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
計入		
交易投資之已變現收益淨額	27	5
交易投資之未變現收益淨額	787	117
扣除		
核數師酬金		
本年度費用	1,250	1,134
往年度撥備不足	116	16
折舊	24,020	29,511
其他物業之減值開支 (附註11)	7,810	—
出售固定資產虧損	8,958	854
土地及樓宇之經營租賃	92,411	85,763
投資物業之開支	46	138
呆壞帳準備	18,348	13,406
退休福利成本 (附註9)	17,496	1,422
員工成本 (附註)	541,085	450,337

附註：上文披露之員工成本包括付予董事之酬金港幣17,358,000元（二零零零年：港幣14,120,000元）。

#### 4. 融資成本

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內全部償還	8,204	10,860
毋須於五年內全部償還	—	1,134
可換股票據利息	4,223	2,106
	12,427	14,100

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 5. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率16%（二零零零年：16%）提撥準備。海外溢利之稅率乃按本年度之應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

由於本集團之海外附屬公司及共同控制實體按其經營業務國家之稅務法例計算，並無應課稅溢利，故二零零零年並無作出海外稅項準備。

在綜合損益帳支銷之稅項如下：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	12,376	13,197
海外稅項	117	—
往年度準備剩餘	(338)	(1)
遞延稅項（附註23）	(718)	(658)
	<hr/>	<hr/>
	11,437	12,538
分佔共同控制實體應佔稅項	448	—
	<hr/>	<hr/>
	11,885	12,538
	<hr/>	<hr/>

#### 6. 股東應佔溢利

計入本公司帳目之股東應佔溢利為港幣92,140,000元（二零零零年：年度虧損經重列為港幣69,780,000元）。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 7. 股息

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.005元 (二零零零年:港幣0.01元)	2,979	5,940
擬派發末期股息每股普通股港幣0.018元 (二零零零年:港幣0.02元) (附註(a)及(b))	10,722	11,904
對上年度末期股息之調整	—	82
	<u>13,701</u>	<u>17,926</u>

附註:

- (a) 早前記錄有關在資產負債表結算日後建議及宣派惟於截至一九九九年及二零零零年十二月三十一日止年度帳目入帳之股息分別為港幣8,847,000元及港幣11,904,000元。根據本集團之新會計政策(詳見附註1(r)),此等已撥回為附註19所載於二零零零年及二零零一年一月一日之期初保留盈餘及現於此等建議派發之期間扣除。
- (b) 於二零零二年三月十九日舉行之會議上,董事宣派末期股息每股普通股港幣0.018元。是項建議股息於此等帳目中並未列作為應付股息,惟將列作為截至二零零二年十二月三十一日止年之劃撥保留盈餘。

#### 8. 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40,967,000元(二零零零年:港幣53,290,000元)與年內已發行普通股之加權平均數595,685,000股(二零零零年:594,058,000股)計算。

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之經攤薄每股盈利,乃按經調整溢利港幣44,495,000元(二零零零年:港幣55,054,000元)(假設所有已發行之可換股票據已於發行日期當日獲行使,並節省該等票據之應付利息)與680,228,000股(二零零零年:655,602,000股)計算,即年內已發行普通股之加權平均數再加上如所有已發行認股權證、購股權及可換股票據均已獲行使時視作無償以零代價發行之普通股之加權平均數84,543,000股(二零零零年:61,544,000股)而計算。

#### 9. 退休福利成本

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

於綜合損益表扣除之強積金計劃成本指本公司應付予基金之供款。應付予基金合共港幣1,472,000元(二零零零年:港幣1,422,000元)之供款已列於二零零一年十二月三十一日之應付帳款內。

## 帳目附註

### 10. 董事及高級管理人員酬金

#### (a) 董事酬金

年內本公司向董事支付之酬金總額如下：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
袍金	240	240
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	14,221	10,577
酌情發放之花紅	2,861	3,300
為董事向強積金計劃作出供款	36	3
	<u>17,358</u>	<u>14,120</u>

上文披露之董事袍金為向獨立非執行董事支付之袍金。

若干董事及高級管理人員根據本公司之購股權計劃獲授可購入本公司普通股之購股權。有關之詳情載於附註18(c)。

董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
0 — 1,000,000	4	6
1,500,001 — 2,000,000	—	1
2,000,001 — 2,500,000	1	1
2,500,001 — 3,000,000	1	—
9,000,001 — 9,500,000	—	1
12,000,001 — 12,500,000	1	—
	<u>7</u>	<u>9</u>

並無董事放棄截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度之酬金。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 10. 董事及高級管理人員酬金 (續)

##### (b) 五名最高薪酬人士

本年度集團內五名最高薪酬人士包括三名董事(二零零零年:三名),其酬金已載於上文分析,其餘兩名(二零零零年:兩名)最高薪人士之酬金分析如下:

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,342	2,412
離職賠償	1,330	—
酌情發放之花紅	78	—
向強積金計劃作出供款	21	2
	<u>3,771</u>	<u>2,414</u>

酬金之組別如下:

酬金組別 港幣元	人數	
	二零零一年	二零零零年
1,000,001 — 1,500,000	1	2
2,000,001 — 2,500,000	<u>1</u>	<u>—</u>

上述分析包括支付予一名於二零零二年一月獲委任為本公司執行董事之人士之酬金。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 11. 固定資產

	集團							總額
	位於香港之投資物業	位於香港以外之投資物業	位於香港之其他物業	租約物業裝修	傢俬及裝置	辦公室設備	汽車	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本值或估值：								
二零零一年								
一月一日	37,769	8,250	298,476	52,194	14,636	84,964	2,427	498,716
添置	—	—	—	5,062	604	9,393	—	15,059
重估(虧絀)/收益	(520)	50	—	—	—	—	—	(470)
出售	(13,550)	—	(18,325)	(2,717)	(620)	(1,987)	(29)	(37,228)
	<u>23,699</u>	<u>8,300</u>	<u>280,151*</u>	<u>54,539</u>	<u>14,620</u>	<u>92,370</u>	<u>2,398</u>	<u>476,077</u>
二零零一年								
十二月三十一日	23,699	8,300	280,151*	54,539	14,620	92,370	2,398	476,077
累積折舊：								
二零零一年								
一月一日	—	—	20,122	44,089	12,694	67,579	1,738	146,222
本年度折舊	—	—	5,186	6,862	1,295	10,389	288	24,020
減值支出(附註3)	—	—	7,810	—	—	—	—	7,810
出售	—	—	(1,955)	(2,378)	(514)	(1,418)	(5)	(6,270)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,955)</u>	<u>(2,378)</u>	<u>(514)</u>	<u>(1,418)</u>	<u>(5)</u>	<u>(6,270)</u>
二零零一年								
十二月三十一日	—	—	31,163	48,573	13,475	76,550	2,021	171,782
帳面淨值：								
二零零一年								
十二月三十一日	<u>23,699</u>	<u>8,300</u>	<u>248,988</u>	<u>5,966</u>	<u>1,145</u>	<u>15,820</u>	<u>377</u>	<u>304,295</u>
二零零零年								
十二月三十一日	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>278,354</u>	<u>8,105</u>	<u>1,942</u>	<u>17,385</u>	<u>689</u>	<u>352,494</u>

\* 於二零零一年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面成本為港幣280,151,000元（二零零零年：港幣298,476,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣34,000,000元（二零零零年：港幣34,000,000元）。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 11. 固定資產（續）

於二零零一年及二零零零年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	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
二零零一年十二月三十一日：								
成本值	—	—	252,851	54,539	14,620	92,370	2,398	416,778
一九九五年專業估值	—	—	27,300	—	—	—	—	27,300
二零零一年專業估值	23,699	8,300	—	—	—	—	—	31,999
	<u>23,699</u>	<u>8,300</u>	<u>280,151</u>	<u>54,539</u>	<u>14,620</u>	<u>92,370</u>	<u>2,398</u>	<u>476,077</u>
二零零零年十二月三十一日：								
成本值	—	—	263,976	52,194	14,636	84,964	2,427	418,197
一九九五年專業估值	—	—	34,500	—	—	—	—	34,500
二零零零年專業估值	37,769	8,250	—	—	—	—	—	46,019
	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>298,476</u>	<u>52,194</u>	<u>14,636</u>	<u>84,964</u>	<u>2,427</u>	<u>498,716</u>

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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
在香港持有：		
逾五十年以上租約	161,205	191,444
十至五十年租約	111,482	124,679
在海外持有：		
十至五十年租約	8,300	8,250
	<u>280,987</u>	<u>324,373</u>

## 帳目附註

### 11. 固定資產 (續)

投資物業於二零零一年十二月三十一日按其公開市值基準由獨立特許測量師公司卓德測計師行有限公司重估。因重估而產生之虧絀港幣470,000元(二零零零年:港幣5,939,000元)從綜合損益表中扣除。

位於香港之其他物業均由本集團持有自用。

假若其他物業以成本值減累積折舊及累積減值虧損列帳,則其帳面值應為港幣248,357,000元(二零零零年:港幣276,958,000元)。

於二零零一年十二月三十一日,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272,687,000元(二零零零年:港幣316,123,000元)。

二零零一年之減值開支港幣7,810,000元關乎在香港持有之其他物業。可收回金額按現金收入水平釐訂,其為有關物業於年結日後之淨銷售價或有關物業於二零零一年十二月三十一日之估計公開市場價值。

### 12. 附屬公司投資

	公司	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
非上市股份,按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	614,083	505,636
欠附屬公司之款項	(411,275)	(361,456)
	<u>311,309</u>	<u>252,681</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30。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 13. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
應佔資產淨值	5,360	1,303
貸款予一共同控制實體	3,000	9,700
一共同控制實體之欠款	2,932	120
	<u>11,292</u>	<u>11,123</u>

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

一家共同控制實體之欠款為無抵押，不計利息及無固定還款期。

共同控制實體之詳情載於帳目附註30。

#### 14. 應收帳款

應收帳款主要包括客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。於二零零一年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
尚未到期	180,821	121,878
30日內	22,342	9,626
31-60日	11,827	8,285
61-90日	8,414	5,333
超過90日	9,634	15,758
	<u>233,038</u>	<u>160,880</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 15. 其他應收款、預付款項及按金

其他應收款、預付款及按金包括下列員工欠付之貸款：

姓名	貸款條款	年內最高 結欠款項 港幣千元	於二零零一年	於二零零零年
			十二月三十一日 結欠款項 港幣千元	十二月三十一日 結欠款項 港幣千元
郭應龍	無抵押、免息 及須應要求償還	1,354	1,354	1,308
盧紀維	無抵押、按最優惠 利率計算及 須於提取貸款 後十二個月償還	1,107	—	1,046
黃偉榮	(附註(a))	1,000	944	1,000

附註：

- (a) 此項貸款乃由借款人之配偶及兩名兄弟共同及個別作出擔保。該項貸款利息乃按7.5厘或銀行存款利率(以較高者為準)計息，以分期付款方式分48期償還，最後一期款項須於二零零五年九月二十日償還。
- (b) 如上文所披露，概無就員工欠付之貸款連同任何所欠利息提撥準備。

#### 16. 交易投資

	集團及公司	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	13,186	16,184
股本證券－於香港上市	27	28
上市交易投資之市值	<u>13,213</u>	<u>16,212</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 17. 應付帳款

應付帳款主要包括應付予物業顧問及合作物業代理之佣金，該等佣金於收取有關客戶之相應代理費後始須予以支付。於二零零一年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣18,580,000元（二零零零年：港幣31,953,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

#### 18. 股本

##### (a) 股本

	公司	
	每股面值	
	港幣0.10元之	
	普通股	
	股份數目	港幣千元
法定：		
於二零零一年及二零零零年十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於一九九九年十二月三十一日	589,797,000	58,980
行使認股權證	5,892,000	589
購買股份	(500,000)	(50)
於二零零零年十二月三十一日	<u>595,189,000</u>	<u>59,519</u>
於二零零零年十二月三十一日	595,189,000	59,519
行使購股權	600,000	60
購買股份	(100,000)	(10)
於二零零一年十二月三十一日	<u>595,689,000</u>	<u>59,569</u>

## 帳目附註

### 18. 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100,000股。購買股份之詳情如下：

購買月份	股份數目	每股購買價		所付總代價 (包括開支) 港幣千元
		所付之最高價 港幣元	所付之最低價 港幣元	
二零零一年九月	<u>100,000</u>	0.49	0.49	<u>49</u>

上述購買之股份其後於購買時註銷，因此，本公司之已發行股本因扣除該等股份之面值而減少。購買時應付之溢價已於股份溢價帳中扣除。一筆相等於註銷股份面值之數額已從保留盈餘轉撥往資本贖回儲備 (附註19)。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 18. 股本 (續)

##### (c) 購股權

董事所持有之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零一年 一月一日尚未 行使之數目	於年內授 出之購股權	於年內失 效之購股權	於二零零一年 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	二零零零年五月十五日至 二零零三年五月十五日
葉潔儀女士	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	-	500,000	-	一九九八年五月十三日至 二零零一年五月十三日
	一九九七年 五月十三日	2.91	500,000	-	-	500,000	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	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	一九九六年 十月十八日	1.44	850,000	-	850,000	-	一九九八年十月十八日至 二零零一年十月十八日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	-	-	412,500	二零零一年十月十九日至 二零零四年十月十九日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	-	-	412,500	二零零二年十月十九日至 二零零五年十月十九日
董事之購股權總數			<u>3,975,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>3,125,000</u>	

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

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 18. 股本 (續)

##### (c) 購股權 (續)

除上述者外，於年內根據本公司購股權計劃之條款授予本集團僱員或由本集團僱員行使或告失效之購股權詳情如下：

授出日期	行使價 港幣元	於二零零一年 一月一日 尚未行使 之數目	於年內授出 之購股權	於年內 獲行使之 購股權	於年內失效 之購股權	於二零零一年 十二月 三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
一九九七年五月十三日	2.91	500,000	-	-	500,000	-	一九九八年五月十三日至 二零零一年五月十三日
一九九七年五月十三日	2.91	500,000	-	-	-	500,000	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
一九九八年三月一日	1.30	1,288,000	-	-	31,000#	1,257,000	一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日
一九九八年三月一日	1.30	1,833,000	-	-	31,000#	1,802,000	二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日
一九九九年六月二十一日	0.86	800,000	-	-	-	800,000	一九九九年八月二十一日至 二零零二年八月二十一日
一九九九年六月二十一日	0.86	1,600,000	-	-	-	1,600,000	二零零零年六月二十一日至 二零零三年六月二十一日
二零零零年二月十七日	0.71	750,000	-	600,000	-	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	750,000	-	-	600,000#	150,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
二零零一年五月十四日	0.5088	-	250,000	-	-	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
二零零一年五月十四日	0.5088	-	250,000	-	-	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
<b>僱員之購股權總數</b>		<b>8,021,000</b>	<b>500,000</b>	<b>600,000</b>	<b>1,162,000</b>	<b>6,759,000</b>	

# 截至二零零一年十二月三十一日止年度內，若干僱員辭任本集團，彼等合共可認購662,000股股份之購股權亦因而失效。

於截至二零零一年十二月三十一日止尚未行使之購股權包括授予林鳳芳女士之1,000,000股（二零零零年：1,000,000股）購股權。林女士於二零零二年一月十八日獲委任為本公司執行董事。於截至二零零一年十二月三十一日止年度，根據購股權計劃之條款分別有500,000股購股權授予林女士及500,000股由林女士持有之購股權到期失效。

## 帳目附註

### 18. 股本 (續)

#### (d) 認股權證

於二零零零年一月十一日，本公司以私人配售方式，按發行價每份認股權證港幣0.228元配發及發行110,000,000份認股權證（「認股權證」）予專業投資者。發行認股權證所得之款項淨值約港幣23,000,000元，其中港幣22,500,000元將由本公司用於提升銷售運作之電腦系統，使其於未來能與本公司網址結合；餘款則用作一般營運資金。由於科技進步，用作提升上述電腦系統之總成本將減至約港幣6,200,000元。因此，節省下來之金額將用作一般營運資金。

於二零零一年十二月三十一日，共有104,108,000份認股權證尚未獲行使，該等認股權證賦予持有人權利，可於二零零三年一月十一日（包括該日）或以前，以最初認購價每股港幣0.50元（可予調整），認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。於截至二零零一年十二月三十一日止年度，並無任何認股權證獲行使。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 19. 儲備

	集團							總額 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	於綜合帳目 時產生 港幣千元	認股權證 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	滙兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	
早前所報於二零零零年 一月一日	63,212	1,247	13,005	—	220	(528)	333,277	410,433
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響 (附註1(r))	—	—	—	—	—	—	8,847	8,847
於二零零零年 一月一日,經重列	63,212	1,247	13,005	—	220	(528)	342,124	419,280
購買本公司股份	(223)	—	—	—	—	—	—	(223)
轉撥自保留盈餘	—	50	—	—	—	—	(50)	—
撤銷商譽	—	—	(50,000)	—	—	—	—	(50,000)
發行認股權證	—	—	—	23,059	—	—	—	23,059
行使認股權證	3,592	—	—	(1,235)	—	—	—	2,357
滙兌差額	—	—	—	—	—	(55)	—	(55)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	53,290	53,290
已付一九九九年 末期股息 (附註7)	—	—	—	—	—	—	(8,929)	(8,929)
已付二零零零年 中期股息 (附註7)	—	—	—	—	—	—	(5,940)	(5,940)
於二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>380,495</u>	<u>432,839</u>
來源:								
儲備	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	368,591	420,935
二零零零年 擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	11,904	11,904
於二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>380,495</u>	<u>432,839</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	200	382,314	435,441
	—	—	—	—	—	(783)	(1,819)	(2,602)
於二零零零年 十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>380,495</u>	<u>432,839</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 19. 儲備 (續)

	集團							總額 港幣千元
	於綜合帳目			其他物業				
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	時產生 港幣千元	認股權證 港幣千元	重估儲備 港幣千元	滙兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	
早前所報於二零零一年 一月一日	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	368,591	420,935
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響 (附註1(r))	—	—	—	—	—	—	11,904	11,904
於二零零一年 一月一日,經重列	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	380,495	432,839
購買本公司股份	(39)	—	—	—	—	—	—	(39)
轉撥自保留盈餘	—	10	—	—	—	—	(10)	—
行使購股權	366	—	—	—	—	—	—	366
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	40,967	40,967
已付二零零零年 末期股息(附註7)	—	—	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)
已付二零零一年 中期股息(附註7)	—	—	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)
於二零零一年 十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>406,569</u>	<u>459,250</u>
來源:								
儲備	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	395,847	448,528
二零零一年 擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	10,722	10,722
於二零零一年 十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>406,569</u>	<u>459,250</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	200	404,238	457,702
	—	—	—	—	—	(783)	2,331	1,548
於二零零一年 十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>(583)</u>	<u>406,569</u>	<u>459,250</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 19. 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/ (累積虧損) 港幣千元	
早前所報於二零零零年						
一月一日	63,212	1,247	—	108,001	17,539	189,999
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響 (附註1(r))	—	—	—	—	8,847	8,847
於二零零零年						
一月一日, 經重列	63,212	1,247	—	108,001	26,386	198,846
購買本公司股份	(223)	—	—	—	—	(223)
轉撥自保留盈餘	—	50	—	—	(50)	—
發行認股權證	—	—	23,059	—	—	23,059
行使認股權證	3,592	—	(1,235)	—	—	2,357
已付一九九九年						
末期股息 (附註7)	—	—	—	—	(8,929)	(8,929)
已付二零零零年						
中期股息 (附註7)	—	—	—	—	(5,940)	(5,940)
本年度虧損	—	—	—	—	(69,780)	(69,780)
於二零零零年						
十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>(58,313)</u>	<u>139,390</u>
來源:						
儲備	66,581	1,297	21,824	108,001	(70,217)	127,486
二零零零年						
擬派末期股息	—	—	—	—	11,904	11,904
於二零零零年						
十二月三十一日	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>(58,313)</u>	<u>139,390</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 19. 儲備 (續)

	公司					
	股份溢價 港幣千元	股本贖回 港幣千元	認股權證 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈餘/ (累積虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
早前所報於二零零一年 一月一日	66,581	1,297	21,824	108,001	23,383	221,086
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響 (附註1(r))	—	—	—	—	(81,696)	(81,696)
於二零零一年 一月一日, 經重列	66,581	1,297	21,824	108,001	(58,313)	139,390
購買本公司股份	(39)	—	—	—	—	(39)
轉撥自保留盈餘	—	10	—	—	(10)	—
行使購股權	366	—	—	—	—	366
本年度溢利	—	—	—	—	92,140	92,140
已付二零零零年 末期股息 (附註7)	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)
已付二零零一年 中期股息 (附註7)	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)
於二零零一年 十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>18,934</u>	<u>216,974</u>
來源:						
儲備	66,908	1,307	21,824	108,001	8,212	206,252
二零零一年 擬派末期股息	—	—	—	—	10,722	10,722
於二零零一年 十二月三十一日	<u>66,908</u>	<u>1,307</u>	<u>21,824</u>	<u>108,001</u>	<u>18,934</u>	<u>216,974</u>

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

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 20. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
銀行貸款－有抵押		
須於五年內全部償還	125,815	131,000
毋須於五年內全部償還	—	11,752
	125,815	142,752
長期銀行貸款之即期部份	(28,191)	(1,389)
	97,624	141,363

於二零零一年十二月三十一日，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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
一年內	5,758	7,768	28,191	1,389
第二年	—	—	28,280	1,525
第三年至第五年	—	—	69,344	136,487
第五年後	—	—	—	3,351
	5,758	7,768	125,815	142,752

#### 21. 可換股票據

可換股票據按年息6%計息（利息於期末支付），並須於二零零二年六月三十日全數償還。可換股票據持有人有權隨時以每股港幣1.20元（可予調整）之價格，將可換股票據之本金金額全數或部份兌換為本公司每股面值港幣0.10元之股份，惟每次之金額不得少於港幣5,000,000元。

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

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

可換股票據須於二零零二年六月三十日償還，因此，可換股票據於二零零一年十二月三十一日被歸類為流動負債。

## 帳目附註

### 22. 遞延收入

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

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

董事認為，出售美聯數碼網之20%權益所產生之港幣30,443,000元收益僅應在美聯數碼網成功在一家認可證券交易所上市後始予確認。因此，有關收益以遞延收入處理並計入於二零零一年十二月三十一日之非流動負債內。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 23. 遞延稅項

	集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
一月一日	845	1,503
轉撥入損益表 (附註5)	(718)	(658)
十二月三十一日	<u>127</u>	<u>845</u>
就加速折舊免稅額作出撥備	<u>(127)</u>	<u>(845)</u>
未於帳目內撥備之潛在遞延稅項：		
加速折舊免稅額	(343)	—
稅務虧損	<u>27,940</u>	<u>26,568</u>
	<u>27,597</u>	<u>26,568</u>

由於未能肯定遞延稅項資產會於可見將來實現，故並無在帳目中確認稅務虧損之稅務影響。

由於重估虧絀或盈餘之變現不會引致稅務負債，故此重估投資物業及其他物業就遞延稅項而言並不構成時差。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 24. 綜合現金流量報表附註

##### (a) 經營溢利與經營業務之現金流入淨額對帳表

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營溢利	62,465	82,366
折舊	24,020	29,511
出售固定資產之虧損	8,958	854
投資物業之重估虧絀	470	5,939
其他物業減值開支	7,810	—
交易投資之已變現及未變現收益淨額	(814)	(122)
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之增加	(75,432)	(10,041)
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加	8,184	31,634
利息收入	(12,386)	(15,385)
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入淨額	<u>23,275</u>	<u>124,756</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 24. 綜合現金流量報表附註 (續)

##### (b) 年內融資變動分析

	股本、股 份溢價及 認股權證 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	可換股 票據 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
二零零零年一月一日	122,192	137,336	—	9,538
少數股東應佔溢利	—	—	—	2,782
新增銀行貸款	—	131,000	—	—
償還銀行貸款	—	(125,584)	—	—
購買本身之股份	(273)	—	—	—
付予各附屬公司之少數 股東股息	—	—	—	(5,400)
發行認股權證所得 款項淨額	23,059	—	—	—
行使認股權證所得 款項淨額	2,946	—	—	—
出售於附屬公司之權益	—	—	—	9,557
發行可換股票據	—	—	70,000	—
二零零零年 十二月三十一日	<u>147,924</u>	<u>142,752</u>	<u>70,000</u>	<u>16,477</u>
二零零一年一月一日	147,924	142,752	70,000	16,477
少數股東應佔溢利	—	—	—	1,771
償還銀行貸款	—	(16,937)	—	—
購買本身之股份	(49)	—	—	—
行使購股權	426	—	—	—
二零零一年 十二月三十一日	<u>148,301</u>	<u>125,815</u>	<u>70,000</u>	<u>18,248</u>

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 24. 綜合現金流量報表附註 (續)

##### (c) 收購附屬公司

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	—	2,558
應收帳款及其他應收款	—	40,036
銀行結存及現金	158	871
應付帳款及其他應付款	(25)	(34,700)
於共同控制實體之投資	(80)	—
就保證資產淨值獲退還之差額	—	11,235
	<hr/>	<hr/>
	53	20,000
商譽	—	50,000
	<hr/>	<hr/>
	53	70,000
支付方式：		
發行可換股票據 (附註24(e))	—	70,000
現金	53	—
	<hr/>	<hr/>

##### (d) 有關收購附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
就保證資產淨值獲退還之差額	—	11,235
購入之銀行結餘及現金	158	871
現金代價	(53)	—
	<hr/>	<hr/>
	105	12,106
	<hr/>	<hr/>

##### (e) 主要非現金交易

二零零零年收購附屬公司之代價包括本公司已發行可換股票據港幣70,000,000元 (附註24(c))。

## 帳目附註

### 25. 未來應收租賃租金款項

於二零零一年十二月三十一日，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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
一年內	3,027	2,652
一年後但五年內	518	1,601
	<u>3,545</u>	<u>4,253</u>

### 26. 經營租賃承擔

於二零零一年十二月三十一日，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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
一年內	70,923	69,250
一年後但五年內	24,478	41,067
	<u>95,401</u>	<u>110,317</u>

由於採納了會計實務準則第14號（經修訂），故租賃承擔之比較數字已予以重列。

於二零零一年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零零年：無）。



美聯物業（集團）有限公司  
2001年年報

## 帳目附註

### 27. 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。

### 28. 或然負債

於截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保作為若干全資附屬公司獲批之一般銀行信貸之部分抵押。此外，本公司就其全資附屬公司就若干樓宇支付經營租賃租金作出擔保。

### 29. 帳目通過

本年度帳目已於二零零二年三月十九日由董事會通過。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 30. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零一年及二零零零年十二月三十一日，主要附屬公司及共同控制實體之名單如下：

名稱	註冊成立／ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	所持權益 %
<b>附屬公司</b>				
<i>— 由本公司直接持有</i>				
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
<i>— 由本公司間接持有</i>				
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	80
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	80

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 30. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	香港物業代理	普通股2股 每股港幣1元	100
美藝市場策略有限 公司 (附註(a))	香港	香港推廣服務	普通股2股 每股港幣1元	100
美聯(中國)地產發展 有限公司	香港	香港物業代理 及投資控股	普通股 5,000,000股 每股港幣1元	100
美聯數碼網有限公司	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	80
Midland CyberNet (Strategic) Limited (前稱Midland CyberNet (Holdings) Limited)	開曼群島	香港投資控股	普通股100,000股 每股港幣0.10元	100
美聯(中國)有限公司	香港	香港投資控股	普通股500,000股 每股港幣1元	100
美聯物業代理(香港仔) 有限公司	香港	香港物業代理	普通股500,000股 每股港幣1元	80
美聯物業(中國) 有限公司 (附註(b))	中華人民 共和國 (作為獨資企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 30. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

名稱	註冊成立／ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	所持權益 %
附屬公司 (續)				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯物業代理 (商業) 有限公司	香港	香港物業代理	普通股500,000股 每股港幣1元	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司 (附註(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(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(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

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 帳目附註

#### 30. 主要附屬公司及共同控制實體名錄 (續)

名稱	註冊成立／ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	所持權益 %
<b>附屬公司 (續)</b>				
— 由本公司間接持有 (續)				
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

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) 此等附屬公司於二零零一年註冊成立。

(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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 投資物業詳情

二零零一年十二月三十一日

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. 香港柴灣道111號 高威閣高威商場 地下低層87號	柴灣內地段 84號	商業	長期	100%
3. 香港小西灣道23號 富怡花園50號舖位	柴灣內地段 148號	商業	中期	100%
4. 新界沙田 恒信街2號 富安花園地下 2號舖位A部分	沙田市內地段 258號	商業	中期	100%
5. 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%
6. 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%
7. 中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓 第一座1202、1203及1204房間	*	商業	中期	100%
8. 九龍大角咀 晏架街4號 麗華中心 地下21號舖位	九龍內地段 2206號	商業	長期	100%
9. 香港炮台山 英皇道250號 北角城中心707室	內地段 8416號	商業	長期	100%

\* 位於中國並無地段編號之物業。