



美聯物業（集團）有限公司

（在百慕達註冊成立之有限公司）

網址：www.midland.com.hk

截至二零零二年十二月三十一日止年度全年業績

業績

美聯物業（集團）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核業績，連同去年之比較數字如下：—

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

附註：

1. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及收益

本集團主要從事物業代理服務。於年內入帳之收益如下：

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

(b) 分部資料

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理服務、工業及商業物業代理服務及物業租賃。業務分部間之銷售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、按揭代理服務、廣告服務及估值業務。

本集團按業務劃分之分部資料如下：

	二 零 零 二 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	829,074	82,637	—	—	—	911,711
其他收益						
外部銷售	—	—	2,468	4,743	—	7,211
分部之間銷售	—	—	11,948	3,605	(15,553)	—
分部收益	<u>829,074</u>	<u>82,637</u>	<u>14,416</u>	<u>8,348</u>	<u>(15,553)</u>	<u>918,922</u>
分部業績	<u>15,263</u>	<u>10,664</u>	<u>(100,909)</u>	<u>2,070</u>	<u>20,807</u>	<u>(52,105)</u>
未予分配成本						<u>(20,738)</u>
未計利息收入及 融資成本之經營虧損						(72,843)
融資成本淨額						(1,248)
應佔共同控制實體溢利	31	—	—	3,181		<u>3,212</u>
除稅前虧損						(70,879)
稅項						<u>(7,023)</u>
除稅後虧損						(77,902)
少數股東權益						<u>(927)</u>
股東應佔虧損						<u>(78,829)</u>

二 零 零 一 年

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額						
外部銷售	842,820	73,626	—	—	—	916,446
其他收益						
外部銷售	—	—	3,210	14,198	—	17,408
分部之間銷售	—	—	15,732	2,574	(18,306)	—
分部收益	<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						<u>(18,252)</u>
未計利息收入及 融資成本之經營溢利						50,079
融資成本淨額						(41)
應佔共同控制實體溢利	160	—	—	4,425		<u>4,585</u>
除稅前溢利						54,623
稅項						<u>(11,885)</u>
除稅後溢利						42,738
少數股東權益						<u>(1,771)</u>
股東應佔溢利						<u>40,967</u>

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。

2. 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
計入		
攤銷負商譽	3,213	—
交易投資之已變現收益淨額	<u>93</u>	<u>27</u>
扣除		
折舊	16,571	24,020
其他物業之減值開支	—	7,810
商譽減值開支	4,699	—
出售固定資產虧損	7,741	8,958
呆壞賬撥備	<u>20,170</u>	<u>18,348</u>

3. 僱員成本

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

4. 融資成本

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

5. 稅項

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

在綜合損益帳支銷之稅項如下：

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

6. 股息

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

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

7. 每股(虧損)／盈利

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

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

二零零一年之經攤薄每股盈利，乃按經調整溢利港幣44,495,000元(假設所有已發行之可換股票據已於發行日期當日獲行使，並節省該等票據之應付利息)與680,228,000股普通股計算，即年內已發行普通股之加權平均數再加上如所有已發行認股權證、購股權及可換股票據均已獲行使時視作無償以零代價發行之普通股之加權平均數84,543,000股而計算。

末期股息及三十週年特別現金紅利

董事會將於二零零三年五月二十一日舉行之股東週年大會上，建議派付每股普通股港幣0.005元（二零零一年：港幣0.018元）之末期股息及每股普通股港幣0.050元（二零零一年：無）之三十週年特別現金紅利。上述末期股息及三十週年特別現金紅利如獲批准將於二零零三年五月二十八日支付予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股東。中期股息每股普通股港幣0.005元（二零零一年：港幣0.005元）已於二零零二年十月十一日支付。

建議發行紅利認股權證

為了給予股東分享本公司業務增長之機會，董事建議待下文所述之條件獲履行後，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股東（地址位於香港以外地區之股東（「海外股東」）除外）發行紅利認股權證，基準為每持有五股股份可獲發一份認股權證。

認股權證將以記名方式發行，其賦予持有人權利，可於發行日期起至二零零七年二月二十八日（首尾兩日包括在內）止期內，隨時按初步認購價每股港幣0.52元（可予調整）認購新股份。

於本公佈載發日期，本公司並無任何其他認股權證或可換股證券（本公司根據一九九五年五月十二日採納之購股權計劃授出之購股權除外）。

初步認購價為每股港幣0.52元，較：

- (a) 股份於二零零三年四月八日（即本公佈刊發日期）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報之收市價每股港幣0.48元溢價約8.33%；及
- (b) 股份於截至本公佈刊發日期止10個連續交易日之平均收市價每股約港幣0.51元溢價約1.96%。

認股權證之零碎配額（如有）不會授予股東，惟在可行之情況下將根據本公司之公司細則予以彙集並於市場上出售，所得收益撥歸本公司所有。

有關發行紅利認股權證之文件不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之任何證券或同等法例登記或存檔。因此，海外股東不會獲配發認股權證。如出售認股權證將可獲得溢利，本公司將會作出安排，於認股權證開始買賣後，在切實可行範圍內儘快在市場上把原應發行予海外股東之認股權證出售。出售所得款項在扣除所有開支後之淨額將按持股比例分派予海外股東，並將郵寄予彼等，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘分派予任何一位海外股東之款項少於港幣100元，則有關款項將撥歸本公司所有。

紅利認股權證之發行事宜須待下列各項得以完成後方可作實：

1. 股東通過普通決議案，批准發行紅利認股權證；
2. 聯交所上市委員會批准認股權證及因認股權證所附認購權獲行使而發行之新股份上市及買賣；及
3. （如有需要），百慕達金融管理局批准發行及自由轉讓認股權證及因認股權證所附認購權獲行使而發行之新股份。

本公司將於切實可行範圍內儘快把載有（其中包括）發行紅利認股權證詳情及股東特別大會召開通告之通函寄發予各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零三年五月十五日（星期四）至二零零三年五月二十一日（星期三）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股東過戶手續。

為了符合領取二零零二年度末期股息及三十週年特別現金紅利之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零三年五月十四日（星期三）下午四時正前送抵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。

業務回顧及展望

業務回顧

在低息帶動下，去年上半年樓市表現十分理想，同期集團盈利亦相當可觀，但隨著珀麗灣熱潮過後，樓市急轉直下，事實上，去年下半年物業成交量較上半年大幅減少兩成，去年下半年樓市表現未如理想，主要是受本港經濟持續低迷影響。雖然特區政府十一月宣布九項利好樓市政策，但樓市受惠不大，全年物業總成交量下跌2.6%。集團在全體員工努力下，去年美聯促成交易達37,403宗，較零一年微跌1.2%，銷售成績仍能跑贏大市。而集團收取的佣金比率亦不斷上升。但樓價持續下跌，對集團收入影響負面，加上在對手掀起優惠戰，代理新盤成本上升的影響下，集團經營成本上升，令到全年盈利倒退。本集團截至二零零二年十二月底的全年財政年度內，未包括重估集團物業所產生之虧絀的經營溢利為港幣34,820,000元，較去年減少45%。經營環境困難，集團在未作出物業重估之虧絀前仍能錄得可觀的經營溢利實有賴管理層及各同事的共同努力。更重要是美聯管理層善於理財，截至今年三月底時現金及現金等價物約為港幣3億元，故集團在成立三十週年時決定回饋股東，建議發放特別現金紅利予美聯股東。除現金紅利外，亦建議每五股送一份紅利認股權證。

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

品牌效應

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

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

集團一向致力為客戶提供的優質服務，全面滲透各區域，得到廣大市民支持，業務迅速發展，分行網絡遍佈全港，以至國內各大城市。榮獲「超級品牌」後，集團取得更多市場信心，進一步奠定在業界中首屈一指的領導地位。

展望

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

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

降低成本

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

二零零三年二月鴻運地產宣布清盤，集團曾考慮作出收購，以增加市場佔有率。鴻運結業標誌著行業出現結構性變化，中型代理行難以競爭，只有規模大如美聯的大型代理才可發揮網絡效應，逆市中仍能穩健經營。物業成交金額自一九九七年起持續萎縮，不少地產代理公司均面對沉重的資金壓力，而集團在逆市中發揮上市功能，所發行的認股權證在二零零三年一月到期，認購反應非常熱烈，認購率高達97.4%，而整個項目為集團帶來接近八千萬元的資金，更加鞏固集團的財政狀況，有助集團提升實力，拋離主要對手。集團現時擁有極充裕的資金，定能吸引更多精英加盟，把握市場機會，進一步增加市場佔有率。事實上，今年第一季美聯在多個豪宅新盤銷售上都能取得佳績，足証集團促成生意能力乃同行之冠。

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

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣211,976,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣89,895,000元。本集團之銀行貸款均由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣131,323,000元及其償還期表列如下：

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

本公司具有本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，而按年息率6厘計息須於每期後支付。本公司已於二零零二年七月二月全數（連利息）償還尚欠之本金額。

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

於二零零二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為21%。資產負債比率乃根據總銀行借款除以本集團股東資金之基準計算。

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

收購及投資

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

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

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

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

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

或然負債

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

僱員及薪酬政策

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

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

購買、出售或贖回股份

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7,092,000股。購買股份之詳情如下：

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

除了本公司於二零零二年十二月購買及其後於二零零三年一月註銷之786,000股股份外，上述購買之股份其後於購買時註銷，因此，本公司之已發行股本因扣除該等股份之面值而減少。購買時應付之溢價已於股份溢價帳中扣除。一筆相等於註銷股份面值之數額已從保留盈餘轉撥往資本贖回儲備。

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

符合上市規則之最佳應用守則

本公司於年內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載最佳應用守則之規定，惟非執行董事並非按照上市規則附錄14「最佳應用守則」第7段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司所有董事（董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，而彼等之委聘將於到期連任時予以考慮。董事會認為此舉符合最佳應用守則之宗旨。

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，分別為區燦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。

在聯交所網站刊登全年業績

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之所有資料將儘快在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司之網站 www.midland.com.hk 刊登。

鳴謝

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

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零三年四月八日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零三年五月二十一日上午十一時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核帳目與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息及一項三十週年特別現金紅利；
3. 重選董事及釐定其酬金；
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
公司秘書
陳建柱

香港，二零零三年四月八日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一位或以上之代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（指如有而言）或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。
3. 本公司將由二零零三年五月十五日星期四至二零零三年五月二十一日星期三期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零三年五月十四日星期三下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司（地址在香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記手續。

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」