



董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零二年十二月三十一日止年度報告連同經已審核之帳目呈覽。

主要業務及地區之營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則詳載於帳目附註32。

本集團按業務劃分之本年度業績之分析載於帳目附註2。

由於香港以外市場之業務佔本集團綜合營業額及綜合經營業績不足10%，故並無呈列地區分析。

業績及分派

本年度之集團業績載於第23頁之綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.005元，合共港幣3,018,000元。中期股息（經計入其後購買之股份）港幣2,998,000元已於二零零二年十月十一日派發。

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

建議發行紅利認股權證

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

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

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

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註21。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣78,200元。

固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註13。

投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第73頁及74頁。

股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於帳目附註20。

可供分派儲備

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



董事會報告

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第4頁。

購買、出售或贖回股份

本公司年內在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買每股面值港幣0.10元之普通股7,092,000股，每股作價介乎港幣0.495元至港幣0.62元。購買股份之詳情載於帳目附註20(b)。董事會認為購買股份將增進本集團之每股盈利。

董事

本年度內在任之董事如下：

執行董事

黃建業先生
葉潔儀女士
張錦成先生
林鳳芳女士（於二零零二年一月十八日獲委任）

獨立非執行董事

區榮耀先生#
鍾金榮先生#
簡松年先生
黎慶超先生

審核委員會成員

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

董事服務合約

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

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷如下：

執行董事

黃建業先生，53歲，為本公司之創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本集團及負責本集團之策略、人力資源、市場推廣、財務以及集團營業隊伍之管理等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策和執行日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力及盈利能力。黃先生專注物業代理業務並擁有在海外、中國及香港逾30年有關經驗。彼獲委任為本公司主席及董事總經理。

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



董事會報告

張錦成先生，39歲，為本公司之執行董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗。憑藉多年經驗，張先生參與制定集團行政及策略性工作，負責監督並執行集團於本地市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達16年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席及於二零零二年一月獲委任為經絡集團有限公司之主席。

林鳳芳女士，41歲，於二零零二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼在會計及財務方面具17年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計師公會之資深會員。彼現時負責本集團整體之財務及會計、法律及公司秘書、資訊科技及物業統籌事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

獨立非執行董事

區樂耀先生，58歲，在證券業擁有豐富經驗。彼為滙訊數碼證券有限公司、中方證券有限公司及慶昌證券有限公司之董事及道亨證券有限公司之顧問，並為一九九八年立法會選舉金融服務界別選舉委員會成員。區先生亦擔任多間在香港聯合交易所有限公司上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼為香港中央結算有限公司（一九九二年至一九九四年）之前任副主席及香港聯

合交易所有限公司（一九八八年至一九九四年）之前任理事。區先生於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九五年十一月轉任本公司之執行董事並再於一九九六年九月成為本公司之獨立非執行董事。區先生於一九九八年十月十二日獲委任為本公司審核委員會成員。

鍾金榮先生，56歲，LL.B.，為香港及加拿大溫哥華之執業律師。鍾先生自一九八九年五月起成為香港王東昇、鍾金榮律師事務所之合夥人。彼於一九八六年三月成為英屬哥倫比亞省之大律師，並由一九八九年十二月至一九九七年十二月三十一日出任溫哥華律師行 Alexander, Holburn, Beaudin & Lang 之合夥人。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。鍾先生於一九九八年八月四日獲委任為本公司審核委員會成員。

簡松年先生，52歲，LL.B.，P.C.L.L.，為香港執業律師，並於一九八四年創辦香港簡松年律師行及成為高級合夥人。彼於一九九三年六月獲中國司法部委任為中國委託公證律師，自一九八五年起獲選為沙田區議員。簡先生亦在多間著名專業及社會團體擔任公職，如仁愛堂（新界慈善團體，彼於一九八八年出任主席）及沙田扶輪社（彼於一九九三年出任社長）。彼於一九八九年獲



董事會報告

香港總督頒發榮譽勳章，以表揚其對社會之貢獻，並於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊勳章。簡先生於一九九四年獲香港新華社委任為香港區事顧問，並於一九九九年一月獲邀出任中國政協第八屆及第九屆廣東省委員。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

黎慶超先生，56歲，為香港姚黎李律師行之高級合夥人，該公司為本公司之香港法律顧問。彼為香港執業律師，亦在英格蘭、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲得執業資格。黎先生亦為多間在聯交所上市之公眾公司之非執行董事。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高級管理人員

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

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

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

郭應龍先生，39歲，於一九八八年五月加入本集團，現主要負責管理本集團之中國物業及工商物業部門。彼為本集團銷售營運之董事，於處理中國物業及香港非住宅樓宇，包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

羅國安先生，42歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（九龍住宅）有限公司之董事。彼為本集團銷售營運之董事，負責監督九龍區住宅物業代理部門之工作。羅先生持有商業管理文憑，服務本集團達13年。羅先生於二零零一年十二月獲委任為本集團旗下電子商貿公司之董事。



董事會報告

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

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

董事之合約權益

本年度內或年結時，本公司或其附屬公司概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

董事於股本或債務證券之權益

於二零零二年十二月三十一日，根據本公司依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）之普通股及認股權證中之權益如下：

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

附註：

(a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託形式代黃建業先生持有。

(b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。

(c) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。



董事會報告

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

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

購股權計劃

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

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

(1) 目的

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

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

(2) 合資格人士

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

(3) 可供發行之股份總數

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



董事會報告

購股權計劃 (續)

(4) 每名合資格人士之最高數目

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

(5) 購股權之行使期限

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

(6) 接納要約

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

(7) 釐定認購價格之基準

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

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

(8) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

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



董事會報告

購股權計劃 (續)

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

董事姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年	年內失效 之購股權	於二零零二年	行使期限
			一月一日 尚未行使 之數目		十二月三十一日 尚未行使 之數目	
黃建業先生	二零零零年五月十五日	0.5312	1,300,000	—	1,300,000	二零零零年五月十五日至 二零零三年五月十五日
葉潔儀女士	一九九七年五月十三日	2.91	500,000	500,000*	—	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
張錦成先生	二零零零年十月十九日	0.496	412,500	—	412,500	二零零一年十月十九日至 二零零四年十月十九日
	二零零零年十月十九日	0.496	412,500	—	412,500	二零零二年十月十九日至 二零零五年十月十九日
林鳳芳女士	一九九七年五月十三日	2.91	500,000	500,000*	—	一九九九年五月十三日至 二零零二年五月十三日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零二年五月十四日至 二零零五年五月十四日
	二零零一年五月十四日	0.5088	250,000	—	250,000	二零零三年五月十四日至 二零零六年五月十四日
董事之購股權小計			4,125,000	1,000,000	3,125,000	



董事會報告

購股權計劃 (續)

授出日期	行使價 港幣元	於二零零二年	年內失效 之購股權	於二零零二年	行使期限
		一月一日 尚未行使 之數目		十二月三十一日 尚未行使 之數目	
連續性合約僱員					
一九九八年三月一日	1.30	1,257,000	1,257,000*	—	一九九九年三月一日至 二零零二年三月一日
一九九八年三月一日	1.30	1,802,000	359,000#	1,443,000	二零零零年三月一日至 二零零三年三月一日
一九九九年六月二十一日	0.86	800,000	800,000*	—	一九九九年八月二十一日至 二零零二年八月二十一日
一九九九年六月二十一日	0.86	1,600,000	—	1,600,000	二零零零年六月二十一日至 二零零三年六月二十一日
二零零零年二月十七日	0.71	150,000	—	150,000	二零零一年二月十七日至 二零零四年二月十七日
二零零零年二月十七日	0.71	150,000	—	150,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
連續性合約僱員之 購股權小計		<u>5,759,000</u>	<u>2,416,000</u>	<u>3,343,000</u>	
董事及連續性合約僱員之 購股權總數		<u>9,884,000</u>	<u>3,416,000</u>	<u>6,468,000</u>	

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

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

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



董事會報告

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，根據披露權益條例第十六（一）條而設置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司已發行股本百分之十或以上任何權益之通知。

管理合約

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

主要客戶及供應商

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

退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於帳目附註10。

主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於帳目附註32。

銀行貸款、透支、可換股票據及其他借款

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

除上述者外，本集團於二零零二年十二月三十一日並無其他借款。

關連交易

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

符合上市規則之最佳應用守則

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



董事會報告

審核委員會

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

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

董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

核數師

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

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零三年四月八日