

美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零三年十二月三十一日止年度報告連同經已審核之帳目呈覽。

主要業務及地區之營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則詳載於帳目附註31。

本集團按業務劃分之本年度業績之分析載於帳目附註2。

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

業績及分派

本年度之集團業績載於第27頁之綜合損益表內。

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

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

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註22。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣90,000元。

固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註13。

投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第83頁及第84頁。

股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於帳目附註21。

可供分派儲備

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

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第4頁。

購買、出售或贖回股份

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



董事會報告

董事

本年度內在任之董事如下：

執行董事

黃建業先生
葉潔儀女士
張錦成先生
林鳳芳女士

獨立非執行董事

區燦耀先生#
鍾金榮先生#
簡松年先生
黎慶超先生

審核委員會成員

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

董事服務合約

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

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

董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷如下：

執行董事

黃建業先生，54歲，為本公司之創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本集團及負責本集團之策略、人力資源、市場推廣、財務以及集團營業隊伍之管理等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策和執行日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力及盈利能力。黃先生專注物業代理業務並擁有在海外、中國及香港逾31年有關經驗。彼獲委任為本公司主席及董事總經理。

葉潔儀女士，44歲，於一九九三年十月出任本公司執行董事至今，負責集團之整體事務、管理及行政工作。彼亦負責訂出改善集團業務運作效率及加強控制之計劃及方針。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席。

張錦成先生，40歲，為本公司之執行董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗。憑藉多年經驗，張先生參與制定集團行政及策略性工作，負責監督並執行集團於本地市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達17年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席。



董事會報告

林鳳芳女士，42歲，於二零零二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼在會計及財務方面具18年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計師公會之資深會員。彼現時負責本集團整體之財務及會計、法律、公司秘書及物業統籌事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

獨立非執行董事

區樂耀先生，59歲，在證券業擁有豐富經驗。彼為香港聯合交易所歷屆理事聯誼會有限公司及證券商協會有限公司之董事及道亨證券有限公司之顧問，並為一九九八年立法會選舉金融服務界別選舉委員會成員。區先生亦擔任多間在香港聯合交易所有限公司上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼為香港中央結算有限公司（一九九二年至一九九四年）之前任副主席及香港聯合交易所有限公司（一九八八年至一九九四年）之前任理事。區先生於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九五年十一月轉任本公司之執行董事並再於一九九六年九月成為本公司之獨立非執行董事。區先生於一九九八年十月十二日獲委任為本公司審核委員會成員。

鍾金榮先生，57歲，LL.B.，為香港及加拿大溫哥華之執業律師。鍾先生自一九八九年五月起成為香港王東昇、鍾金榮律師事務所之合夥人。彼於一九八六年三月成為英屬哥倫比亞省之大律師，並由一九八九年十二月至一九九七年十二月三十一日出任溫哥華律師行 Alexander, Holburn, Beaudin & Lang 之合夥人。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。鍾先生於一九九八年八月四日獲委任為本公司審核委員會成員。

簡松年先生，53歲，LL.B.，P.C.L.L.，為香港執業律師，並於一九八四年創辦香港簡松年律師行及成為高級合夥人。彼於一九九三年六月獲中國司法部委任為中國委托公證律師，自一九八五年起獲選為沙田區議員。簡先生亦在多間著名專業及社會團體擔任公職，如仁愛堂（新界慈善團體，彼於一九八八年出任主席）及沙田扶輪社（彼於一九九三年出任社長）。彼於一九八九年獲香港總督頒發榮譽勳章，以表揚其對社會之貢獻，並於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊勳章。簡先生於一九九九年一月獲邀出任中國政協第八屆及第九屆廣東省委員。最近，簡先生於二零零三年七月一日獲香港特別行政區行政長官委任為香港特區太平紳士。於二零零四年四月一日起，簡先生更獲香港特別行政區行政長官委任為城市規劃委員會委員。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。



董事會報告

黎慶超先生，57歲，為香港姚黎李律師行之高級合夥人，該公司為本公司之香港法律顧問。彼為香港執業律師，亦在英格蘭、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲得執業資格。黎先生亦為多間在聯交所上市之公眾公司之非執行董事。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高級管理人員

陳建柱先生，34歲，LL.M.，為本公司之公司秘書，陳先生現時負責監督為本集團提供法律及公司秘書服務部門之工作，並參與本集團之商務發展事宜。彼為事務律師，可於香港執業。陳先生於加入本集團前，為香港之執業律師。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

陳坤興先生，40歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理(香港仔)有限公司之董事。彼為本集團銷售營運之董事，負責策劃及監督營運港島住宅物業代理部門之工作。彼於二零零二年五月獲委任為香港置業(地產代理)有限公司之執行董事，並負責整體策略及營運管理工作。陳先生於一九九一年十月加入本集團。

郭應龍先生，40歲，於一九八八年五月加入本集團，現主要負責管理本集團之中國物業及工商物業部門。彼為本集團銷售營運之董事，於處理中國物業及香港非住宅樓宇，包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

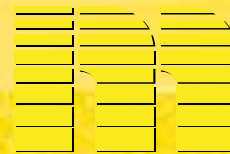
羅國安先生，43歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理(九龍住宅)有限公司之董事。彼為本集團銷售營運之董事，負責監督九龍區住宅物業代理部門之工作。羅先生持有商業管理文憑，服務本集團達13年。羅先生於二零零一年十二月獲委任為本集團旗下電子商貿公司之董事。

布少明先生，37歲，於一九八八年六月加入本集團，現主要負責監督新界區住宅物業代理部門之工作。布先生為本集團銷售營運之董事，於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

胡日發先生，43歲，於一九九八年四月加入本集團，並於二零零二年五月獲委派為本集團之全資附屬公司香港置業(地產代理)有限公司之營業董事。胡先生現主要負責監督香港置業(地產代理)有限公司之住宅物業代理部門工作。彼於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



董事會報告

董事之合約權益

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

董事於股本或債務證券之權益

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

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

附註：

(a) 此等股份由黃建業先生以實益擁有人身分持有。

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

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

(d) 此等股份由張錦成先生以實益擁有人身分持有。

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

(f) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

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



董事會報告

董事於股本或債務證券之權益 (續)

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

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

購股權計劃

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

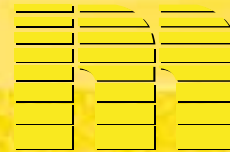
在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會上，本公司正式通過一項普通決議案。據此，本公司股東採納並批准新的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃之概要如下：

(1) 目的

二零零二年購股權計劃之主要目的在於讓本集團得以招聘及挽留表現卓越之合資格人士，以及吸納對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體（「投資實體」）而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或任何投資實體之增長之重大貢獻，以取得本公司擁有權權利之良機予以獎勵；以及進一步推動此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及興隆發展繼續努力。

(2) 合資格人士

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



董事會報告

購股權計劃 (續)

(3) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為59,618,900股股份，佔本公司於本報告刊發日期之已發行股本約8.46%。

(4) 每名合資格人士之最高數目

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

(5) 購股權之行使期限

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

(6) 接納要約

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

(7) 釐定認購價格之基準

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

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

(8) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

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



董事會報告

購股權計劃 (續)

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

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零三年 一月一日 尚未行使 之數目	年內已行使 之購股權	年內失效 之購股權	於二零零三年 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
董事							
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	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	—	250,000*	二零零二年 五月十四日 至二零零五年 五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	—	250,000*	二零零三年 五月十四日 至二零零六年 五月十四日
張錦成先生	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	412,500	—	—	二零零一年 十月十九日 至二零零四年 十月十九日
	二零零零年 十月十九日	0.496	412,500	412,500	—	—	二零零二年 十月十九日 至二零零五年 十月十九日
林鳳芳女士	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	—	250,000*	二零零二年 五月十四日 至二零零五年 五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	—	—	250,000*	二零零三年 五月十四日 至二零零六年 五月十四日
董事之 購股權小計			3,125,000	825,000	1,300,000	1,000,000	

美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



董事會報告

購股權計劃 (續)

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

[#] 於截至二零零三年十二月三十一日止年度，根據一九九五年購股權計劃之條款，共有4,343,000股購股權失效。

* 購股權於二零零四年一月二十六日被行使。

** 購股權於二零零四年一月二十一日被行使。



董事會報告

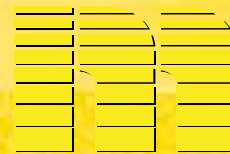
購股權計劃 (續)

年內，在二零零二年購股權計劃下尚未行使之購股權詳情及變動如下：

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

美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



董事會報告

購股權之估值

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

根據證券及期貨條例須予披露之其他人士之權益

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

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

附註:

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



董事會報告

根據證券及期貨條例須予披露之其他人士之權益 (續)

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

管理合約

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

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十。本集團向五位最大客戶售出之服務佔本年度之總銷售額32%，當中向最大客戶售出之服務佔8%。

退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於帳目附註10。

主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零三年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於帳目附註31。

銀行貸款、透支及其他借款

於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註23。

除上述者外，本集團於二零零三年十二月三十一日並無其他借款。

符合上市規則之最佳應用守則

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

審核委員會

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

審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道，其主要職責包括檢討及監管本公司之財務申報程序及內部監控。該委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區榮耀先生及鍾金榮先生。該委員會於本財政年度曾舉行兩次會議。

美聯物業(集團)有限公司

2003 年年報



董事會報告

董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

核數師

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

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零四年三月三十日