

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

帳目乃根據歷史成本慣例而編製，並就重估投資物業、若干其他物業及交易投資而作出修訂。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。

(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。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）列入綜合損益帳內。

附屬公司乃本公司直接或間接控制其投票權或已發行股本半數以上或控制其董事會組成之公司。

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（連同之前並未在綜合損益帳內支銷或入帳之商譽或資本儲備）之差額。

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任何非暫時性質之永久減值準備（如有需要）入帳。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入帳。

1. 主要會計政策（續）

(c) 合營業務

合營業務指集團與其他人士以合約協議方式共同進行之經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方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) 合併帳目所產生之儲備及商譽

合併帳目所產生之儲備由下列組成：

- (i) 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) 收購附屬公司之淨資產公平價值超出收購日期之投資成本之差額所產生之資本儲備，有關差額於收購當年直接計入儲備。

商譽是指收購附屬公司所支付之購買價超出所收購附屬公司淨資產之公平價值之差額。商譽於收購當年在儲備中撇銷。

(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。

1. 主要會計政策（續）

(e) 投資物業（續）

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，並按一九九五年三月三十一日之成本值／估值減累積折舊列帳。重估之增值撥入其他物業重估儲備，減值則首先與同一物業早前之增值對銷，然後在經營盈利中扣除。其後如有任何增值將以早前扣減之金額為限撥入經營盈利。在出售物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從重估儲備撥往保留盈餘。

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2.117條72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列帳。

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%

將固定資產重修至其正常運作狀態之主要成本支出均在損益帳支銷。裝修改良成本均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

固定資產之帳面值均定期檢查，以評估其可收回價值是否已跌至低於其帳面值。在釐定可收回價值時，預期未來之現金流量並未折算為現值。

出售固定資產（投資物業及其他物業除外）之收益或虧損是指出售所得收入淨額與資產帳面值之差額，並於損益帳入帳。

(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。

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) 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。

(k) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之滙率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之滙率折算。由此產生之滙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滙率折算。由此產生之滙兌盈虧作為儲備變動入帳。

(l) 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。

按揭代理佣金收入及網上廣告收入乃於提供服務後確認。

1. 主要會計政策（續）

(m) 退休福利成本

本集團向界定供款退休計劃作出之供款於產生時支銷。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。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。

(n) 借貸成本

所有借貸成本均於發生之年度內在損益帳支銷。

(o) 比較數字

比較數字已按需要作出調整，以符合本年度財務報表內呈列方式之變動。

2. 營業額、收益及分類資料

本集團主要從事物業代理服務。於年內入帳之收益如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	780,014	727,232
其他收益		
銀行利息收入	14,855	11,834
債券利息收入	530	462
投資物業之總租金收入	3,242	3,589
按揭代理佣金收入	14,507	1,423
網上廣告收入	23,496	44
	<u>56,630</u>	<u>17,352</u>
總收益	<u>836,644</u>	<u>744,584</u>

2. 營業額、收益及分類資料（續）

本集團按主要業務分析之營業額及對綜合經營業績之貢獻如下：

	營業額		除稅前盈利	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
主要業務：				
住宅物業代理服務、按揭代理 業務及網上廣告服務	705,024	664,084	67,042	63,805
工業及商業物業代理服務	70,798	59,350	6,221	(596)
物業項目推廣業務	4,192	3,798	(6,282)	(5,321)
	<u>780,014</u>	<u>727,232</u>	<u>66,981</u>	<u>57,888</u>
利息收入／（支出）淨額			1,285	(777)
應佔共同控制實體盈利／（虧損）			<u>344</u>	<u>(445)</u>
			<u>68,610</u>	<u>56,666</u>

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。

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除下列各項：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
計入		
交易投資之已變現收益淨額	5	—
交易投資之未變現收益淨額	117	68
扣除		
核數師酬金		
本年度費用	1,134	1,016
往年度撥備不足	16	211
折舊	29,511	32,174
出售固定資產虧損	854	2,197
土地及樓宇之經營租賃	85,763	102,117
投資物業之開支	138	208
呆壞帳準備	13,406	20,937
退休福利成本 (附註9)	1,422	—
員工成本	450,337	380,105

4. 融資成本

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內全部償還	10,860	7,002
毋須於五年內全部償還	1,134	6,071
可換股票據利息	2,106	—
	14,100	13,073

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%（一九九九年：16%）提撥準備。

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，故並無在帳目中作出海外稅項準備。



5. 稅項（續）

在綜合損益帳支銷之稅項如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	13,197	11,498
往年度準備剩餘	(1)	—
一九九七／一九九八課稅年度之10%退稅	—	(5,756)
遞延稅項（附註23）	(658)	(1,001)
	<u>12,538</u>	<u>4,741</u>

6. 股東應佔盈利

計入本公司帳目之股東應佔盈利為港幣23,820,000元（一九九九年：港幣4,662,000元）。

7. 股息

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
已於二零零零年十月十七日派發之 中期股息每普通股港幣0.01元 （一九九九年：港幣0.015元）	5,940	8,840
擬於二零零零一年五月十日派發末期股息 每普通股港幣0.02元（一九九九年：港幣0.015元）	11,904	8,847
對上年度末期股息之調整	82	161
	<u>17,926</u>	<u>17,848</u>

8. 每股盈利

基本每股盈利是按年內股東應佔盈利港幣53,290,000元（一九九九年：港幣50,691,000元）與年內已發行普通股之加權平均數594,058,000股（一九九九年：591,916,000股）計算。

本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之經攤薄每股盈利，乃按經調整盈利港幣55,054,000元（一九九九年：港幣50,691,000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655,602,000股（一九九九年：592,108,000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61,544,000股（一九九九年：192,000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。

於綜合損益帳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1,422,000元（一九九九年：無）之供款已列於二零零零年十二月三十一日之應付帳款內。

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：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
袍金	240	280
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	10,577	10,868
酌情發放之花紅	3,300	3,000
為董事向強積金計劃作出供款	3	—
	<u>14,120</u>	<u>14,148</u>

董事袍金包括向獨立非執行董事支付之款項港幣240,000元（一九九九年：港幣240,000元）。

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。

10. 董事及高級管理人員酬金（續）

(a) 董事酬金（續）

支付予董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
0 – 1,000,000	6	6
1,500,001 – 2,000,000	1	1
2,000,001 – 2,500,000	1	–
2,500,001 – 3,000,000	–	1
9,000,001 – 9,500,000	1	1
	<u>9</u>	<u>9</u>

並無董事放棄截至二零零零年及一九九九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三名董事（一九九九年：三名），其酬金已載於上文分析，其餘兩名（一九九九年：兩名）最高薪人士之酬金分析如下：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,412	2,673
向強積金計劃作出供款	2	–
	<u>2,414</u>	<u>2,673</u>

酬金之組別如下：

酬金組別 港幣元	人數	
	二零零零年	一九九九年
1,000,001 – 1,500,000	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 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：								
二零零零年一月一日	33,149	7,500	310,641	50,435	13,207	76,993	3,660	495,585
添置	-	-	-	6,115	430	8,147	86	14,778
收購附屬公司	-	-	-	399	1,342	817	-	2,558
重估收益／（虧絀）	(6,689)	750	-	-	-	-	-	(5,939)
轉撥自投資物業	(2,200)	-	2,200	-	-	-	-	-
轉撥自其他物業	13,509	-	(14,365)	-	-	-	-	(856)
出售	-	-	-	(4,755)	(343)	(993)	(1,319)	(7,410)
二零零零年十二月三十一日	<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>
累積折舊：								
二零零零年一月一日	-	-	15,717	41,933	10,185	53,506	2,782	124,123
本年度折舊	-	-	5,261	6,656	2,588	14,731	275	29,511
重新分類	-	-	(856)	-	-	-	-	(856)
出售	-	-	-	(4,500)	(79)	(658)	(1,319)	(6,556)
二零零零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,122</u>	<u>44,089</u>	<u>12,694</u>	<u>67,579</u>	<u>1,738</u>	<u>146,222</u>
帳面淨值								
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>
一九九九年十二月三十一日	<u>33,149</u>	<u>7,500</u>	<u>294,924</u>	<u>8,502</u>	<u>3,022</u>	<u>23,487</u>	<u>878</u>	<u>371,462</u>
於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：								
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	<u>37,769</u>	<u>8,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,019</u>
	<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>

\* 於二零零零年十二月三十一日香港其他物業之帳面成本為港幣298,476,000元（一九九九年：港幣310,641,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣34,000,000元（一九九九年：港幣31,800,000元）。

11. 固定資產（續）

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	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
在香港持有：		
逾五十年以上租約	191,444	199,263
十至五十年租約	124,679	128,810
在海外持有：		
十至五十年租約	8,250	7,500
	<u>324,373</u>	<u>335,573</u>

投資物業於二零零零年十二月三十一日按其公開市值基準由本集團委聘之香港測量師協會會員張一輝先生重估。因重估而產生之虧絀港幣5,939,000元（一九九九年：港幣1,052,000元）從綜合損益帳中扣除。

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列帳，則其帳面值應為港幣276,958,000元（一九九九年：港幣293,620,000元）。

於二零零零年十二月三十一日，用作本集團長期貸款抵押品之投資物業及其他物業之帳面淨值為港幣316,123,000元（一九九九年：港幣315,625,000元）（附註26）。

12. 附屬公司投資

	公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	505,636	581,021
欠附屬公司之款項	(361,456)	(372,241)
	<u>252,681</u>	<u>317,281</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第52頁至第56頁。

13. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
應佔資產淨值	1,303	554
貸款予一共同控制實體	9,700	—
—共同控制實體之欠款	120	1,500
	<u>11,123</u>	<u>2,054</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第56頁。

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。於二零零零年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
尚未到期	121,878	110,516
30日內	9,626	5,761
31-60日	8,285	2,180
61-90日	5,333	1,590
超過90日	15,758	3,110
	<u>160,880</u>	<u>123,157</u>

15. 其他應收款、預付款項及按金

包括員工欠付之其他應收帳款如下

姓名	條款	於二零零零年 年內最高 結欠款項 港幣千元	於二零零零年 十二月三十一日 結欠款項 港幣千元	於一九九九年 十二月三十一日 結欠款項 港幣千元
1. 郭應龍	無抵押、免息 及須應要求償還	1,308	1,308	—
2. 盧紀維	無抵押、按最優惠 利率計算及 須於取得貸款 後十二個月償還	1,046	1,046	—
3. 黃偉榮	(附註(a))	1,000	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，最後一期款項須於二零零零年九月二十日償還。

(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

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	16,184	10,085
股本證券－於香港上市	28	131
上市交易投資之市值	<u>16,212</u>	<u>10,216</u>

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。於二零零零年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣31,953,000元（一九九九年：港幣13,650,000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：		
於二零零零年及一九九九年 十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於一九九八年十二月三十一日	592,795,000	59,280
行使購股權	1,444,000	144
購買股份	(4,442,000)	(444)
於一九九九年十二月三十一日	589,797,000	58,980
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	595,189,000	59,519

(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500,000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)
		所付之最高價	所付之最低價	
		港幣元	港幣元	港幣千元
二零零零年五月	500,000	0.58	0.52	273

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）。



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	於二零零零年 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	於二零零零年 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	一九九七年 五月十三日	2.91	1,500,000	-	1,500,000	-	一九九七年五月十三日至 二零零零年五月十三日
	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
馮銳森先生	一九九七年 五月十三日	2.91	1,500,000	-	1,500,000*	-	一九九七年五月十三日至 二零零零年五月十三日
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
張錦成先生	一九九六年 十月十八日	1.44	825,000	-	825,000	-	一九九七年十月十八日至 二零零零年十月十八日
	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
<b>董事之購股權總數</b>			<b>5,675,000</b>	<b>2,125,000</b>	<b>3,825,000</b>	<b>3,975,000</b>	

\* 根據購股權計劃，授予馮銳森先生之購股權已在彼於二零零零年二月十六日辭任後失效。

18. 股本（續）

(c) 購股權（續）

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。

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告失效之購股權詳情如下：

授出購股權日期	行使價 港幣元	於二零零零年 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	於二零零零年 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	1,381,000	-	93,000#	1,288,000	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	1,967,000	-	134,000#	1,833,000	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	-	750,000	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	-	750,000	二零零二年二月十七日至 二零零五年二月十七日
<b>僱員之購股 權總數</b>		<b>6,748,000</b>	<b>1,500,000</b>	<b>227,000</b>	<b>8,021,000</b>	

# 截至二零零零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227,000股股份之購股權亦因而失效。

於年內，並無僱員根據本集團購股權計劃之條款行使購股權。於本年度結束後，600,000份購股權被僱員行使以認購本公司600,000股股份。

18. 股本（續）

(d) 認股權證配售及上市

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份認股權證予專業投資者。認股權證之持有人有權於直至二零零三年一月十一日為止（包括該日）期間任何時間以不超過港幣55,000,000元之現金按初步認購價每股港幣0.50元（可予調整）認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份。年內，於行使認股權證下配發及發行之股份達5,892,000股。認股權證之所得款項總額（扣除發行開支）約為港幣23,059,000元，其中約港幣22,500,000元已撥作提升銷售業務之電腦系統，以便日後與本集團之互聯網網站連結，餘額則用作一般營運資金。年內概無動用任何所得款項。

本公司已向聯交所申請批准以記名方式發行之餘下104,108,000份認股權證上市及買賣，並已取得聯交所批准。認股權證已於二零零一年一月三日開始以美聯物業零三零一之股份簡稱及股份代號589於聯交所買賣。

於本年度結束後至本帳目獲批准日期，並無任何認股權證被行使。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2000 年年報

帳目附註

### 19. 儲備

	集團							
	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	總額 港幣千元
一九九九年一月一日	65,326	802	13,005	-	220	(524)	300,879	379,708
購買本身之股份	(3,495)	-	-	-	-	-	-	(3,495)
轉撥自保留盈餘	-	445	-	-	-	-	(445)	-
行使購股權	1,381	-	-	-	-	-	-	1,381
滙兌差額	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
本年度保留盈餘	-	-	-	-	-	-	50,691	50,691
股息	-	-	-	-	-	-	(17,848)	(17,848)
一九九九年 十二月三十一日	<u>63,212</u>	<u>1,247</u>	<u>13,005</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>(528)</u>	<u>333,277</u>	<u>410,433</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	<u>63,212</u>	<u>1,247</u>	<u>13,005</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>255</u>	<u>335,440</u>	<u>413,379</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(783)</u>	<u>(2,163)</u>	<u>(2,946)</u>
一九九九年 十二月三十一日	<u>63,212</u>	<u>1,247</u>	<u>13,005</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>(528)</u>	<u>333,277</u>	<u>410,433</u>
二零零零年 一月一日	63,212	1,247	13,005	-	220	(528)	333,277	410,433
購買本身之股份	(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)
本年度保留盈利	-	-	-	-	-	-	53,290	53,290
股息	-	-	-	-	-	-	(17,926)	(17,926)
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>368,591</u>	<u>420,935</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	<u>66,581</u>	<u>1,297</u>	<u>(36,995)</u>	<u>21,824</u>	<u>220</u>	<u>200</u>	<u>370,410</u>	<u>423,537</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(783)</u>	<u>(1,819)</u>	<u>(2,602)</u>
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>368,591</u>	<u>420,935</u>

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 港幣千元	總額 港幣千元
一九九九年一月一日	65,326	802	—	108,001	31,170	205,299
購買本身之股份	(3,495)	—	—	—	—	(3,495)
轉撥自保留盈餘	—	445	—	—	(445)	—
行使購股權	1,381	—	—	—	—	1,381
本年度保留盈利	—	—	—	—	4,662	4,662
股息	—	—	—	—	(17,848)	(17,848)
一九九九年 十二月三十一日	<u>63,212</u>	<u>1,247</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>17,539</u>	<u>189,999</u>
二零零零年一月一日	63,212	1,247	—	108,001	17,539	189,999
購買本身之股份	(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
本年度保留盈利	—	—	—	—	23,820	23,820
股息	—	—	—	—	(17,926)	(17,926)
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>23,383</u>	<u>221,086</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。

20. 長期銀行貸款－有抵押

	集團		公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行貸款－有抵押（附註26）				
須於五年內全部償還	131,000	72,017	—	70,539
毋須於五年內全部償還	11,752	65,319	—	—
	142,752	137,336	—	70,539
長期銀行貸款之即期部份	(1,389)	(26,856)	—	(17,650)
	141,363	110,480	—	52,889

於二零零零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支之還款期如下：

	集團		公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一年內	9,157	35,193	—	17,650
第二年	1,525	25,869	—	17,427
第三年至第五年	136,487	65,693	—	35,462
第五年後	3,351	18,918	—	—
	150,520	145,673	—	70,539

21. 可換股票據－集團及公司

根據香港置業（地產代理）集團有限公司（「香港置業地產代理集團」）（作為賣方）、Winchesto Finance Company Limited（「Winchesto」）（作為貸款人）、Great Solution Limited（「Great Solution」，本公司之全資附屬公司）（作為買方）、長江實業（集團）有限公司（「長江」）（作為賣方擔保人）及本公司（作為買方擔保人）於二零零零年四月十日所訂立之買賣協議（「買賣協議」），香港置業地產代理集團同意出售而Great Solution同意購買(i) 香港置業（地產代理）有限公司（「香港置業地產代理」）、香港置業（顧問）有限公司（「香港置業顧問」）及Hong Kong Property Services (Investment) Limited（「HKPS Investment」）之全部已發行股本，總代價為港幣6.00元；(ii) HKPS Investment 結欠香港置業地產代理集團之股東貸款，代價為港幣1.00元；及(iii) 香港置業地產代理欠 Winchesto之貸款及利息，代價為港幣70,000,000元，由本公司發行可換股票據（「該票據」）支付。該票據按年息6厘計息（利息於期末支付），並須於二零零二年六月三十日全數償還。該票據持有人有權將該票據之本金額全數或部份在任何時間按每股1.20港元（可予調整）之價格轉換為本公司每股面值港幣0.10元之股份，數額須不少於港幣5,000,000元。

## 21. 可換股票據－集團及公司（續）

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%，該票據全部本金額將被強制性轉換為股份。

根據買賣協議，香港置業地產代理集團向Great Solution作出承諾，如香港置業地產代理、香港置業顧問及HKPS Investment於二零零零年六月三十日之合併資產淨值總額少於港幣20,000,000元，香港置業地產代理集團須以現金向Great Solution支付相當於港幣20,000,000元與合併資產淨值總額之差額。香港置業地產代理集團其後已支付前述之差額港幣11,235,000元。

## 22. 遞延收入－集團

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）、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二零零零年十二月三十一日之非流動負債內。

23. 遞延稅項

	集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一月一日	1,503	2,504
轉撥入損益表 (附註5)	(658)	(1,001)
十二月三十一日	845	1,503
就下列各項已作出撥備：		
加速折舊免稅額	(845)	(1,503)
稅務虧損	—	—
	(845)	(1,503)
未於帳目內撥備之潛在遞延稅項：		
加速折舊免稅額	—	—
稅務虧損	26,568	9,442
	26,568	9,442

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。

24. 綜合現金流量報表附註

(a) 經營盈利與經營業務之現金流入淨額對帳表

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營盈利	82,366	70,184
固定資產之折舊	29,511	32,174
出售固定資產之虧損	854	2,197
投資物業之重估虧絀	5,939	1,052
交易投資之已變現及未變現收益淨額	(122)	(68)
應收帳款、其他應收款、預付款項及 按金之(增加)/減少	(10,041)	90,555
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加/(減少)	31,634	(44,880)
利息收入	(15,385)	(12,296)
經營業務之現金流入淨額	124,756	138,918



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
一九九九年一月一日	124,606	168,703	—	8,304
少數股東應佔盈利	—	—	—	1,234
償還銀行貸款	—	(31,367)	—	—
購買本身之股份	(3,939)	—	—	—
行使購股權	1,525	—	—	—
	<u>122,192</u>	<u>137,336</u>	<u>—</u>	<u>9,538</u>
一九九九年十二月三十一日	122,192	137,336	—	9,538
二零零零年一月一日	122,192	137,336	—	9,538
少數股東應佔盈利	—	—	—	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)
發行認股權證所得淨額	23,059	—	—	—
行使認股權證所得淨額	2,946	—	—	—
出售於附屬公司之權益	—	—	—	9,557
發行可換股票據	—	—	70,000	—
	<u>147,924</u>	<u>142,752</u>	<u>70,000</u>	<u>16,477</u>
二零零零年十二月三十一日	147,924	142,752	70,000	16,477

24. 綜合現金流量報表附註（續）

(c) 收購附屬公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 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	871	—
應付帳款及其他應付款	(34,700)	—
就保證資產淨值獲退還之差額	11,235	—
	<u>20,000</u>	<u>—</u>
商譽	50,000	—
	<u>70,000</u>	<u>—</u>
支付方式－發行可換股票據	<u>70,000</u>	<u>—</u>

以上代表由長江收購之附屬公司，有關詳情已於附註21中披露。

(d) 有關收購附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 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	871	—
	<u>12,106</u>	<u>—</u>
有關收購附屬公司之現金流入淨額	<u>12,106</u>	<u>—</u>

25. 承擔

經營租賃承擔

於二零零零年十二月三十一日，本集團就寫字樓及商舖於下列期間到期之經營租賃而須於未來十二個月支付之承擔：—

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
第一年內	20,464	20,391
第二至第五年內	49,613	48,431
	<u>70,077</u>	<u>68,822</u>

26. 資產抵押

於二零零零年十二月三十一日，本集團為數港幣142,752,000元（一九九九年：港幣137,336,000元）之銀行貸款乃以本集團持有之若干投資物業與其他物業作為抵押，帳面淨值總額達港幣316,123,000元（一九九九年：港幣315,625,000元）。

27. 尚未了結之訴訟

本集團涉及若干物業經紀服務訴訟，以及一家附屬公司（清盤中）就曾訂立之租賃協議內若干責任涉及法律糾紛。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 — 公司

於截至二零零零年及一九九九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

本年度帳目已於二零零一年三月二十日由董事會通過。