

## 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)
	11,437	12,538
分佔共同控制實體應佔稅項	448	—
	11,885	12,538

#### 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							總額 港幣千元
	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	
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	595,189,000	59,519
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	595,689,000	59,569

## 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。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 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							
	於綜合帳目			其他物業		匯兌差額	保留盈餘	總額
	股份溢價	股本贖回	時產生	認股權證	重估儲備			
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	
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
	<u>125,815</u>	<u>142,752</u>
長期銀行貸款之即期部份	(28,191)	(1,389)
	<u>97,624</u>	<u>141,363</u>

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
	<u>5,758</u>	<u>7,768</u>	<u>125,815</u>	<u>142,752</u>

#### 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))。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 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）。

## 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
<b>共同控制實體</b>			
— 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。