



## 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，其適用於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	「財務報表之呈報」
會計實務準則第11號（經修訂）	:	「外幣兌換」
會計實務準則第15號（經修訂）	:	「現金流量表」
會計實務準則第34號（經修訂）	:	「僱員福利」

除了須把綜合現金流量表所呈報之現金流量重新分類為營運業務、投資及融資活動三個類別，以及須呈報綜合股東權益變動表外，採納此等會計實務準則對本集團之帳目並無構成任何重大影響。

#### (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直接或間接控制其半數以上投票權，或有權監管其財務或營運政策，或委任或罷免其過半數董事會成員，或於董事會會議上投過半數票之實體。

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。

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。



## 帳目附註

---

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (b) 綜合帳目 (續)

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。

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（不超過20年）內攤銷。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。

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。



## 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)

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。

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／負商譽（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。

#### (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合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。



## 帳目附註

---

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (e) 投資物業 (續)

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。

由二零零二年十二月三十一日起，其他物業按公平價值列帳。公平價值由董事根據本集團之專業合資格人員每三年進行一次之估值計算釐定。在每個相隔年期，董事會檢討其他物業之帳面值，並會於彼等認為出現重大變動時作出調整。重估之增值會計入其他物業重估儲備，而減值則會首先以有關物業先前之增值抵銷，其後則從經營溢利中扣除。其後如有任何增值將會計入經營溢利，惟以早前扣除之金額為限。

在過往年度，其他物業按成本值或估值，減去累計折舊及累計減值虧損列帳。是項會計政策變動已作前瞻性應用，其導致其他物業減少港幣100,100,000元，抵銷其他物業重估儲備港幣220,000元及減少本年度業績港幣99,880,000元。

轉撥自投資物業之其他物業成本是指於用途變更日期之公平價值。於該日有關物業之賬面值及其公平價值之任何差額按投資物業重估之同一方式入帳（見上文附註1(e)）。

其他固定資產以成本值減累積折舊及累積減值虧損列帳。

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%



## 帳目附註

---

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 其他物業及固定資產 (續)

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。

#### (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。



## 帳目附註

---

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (k) 或然負債 (續)

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) 僱員福利

##### (i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假於僱員獲享假期時確認。已為估計承擔僱員截至結算日為止因提供服務而應享之年假作出撥備。

僱員所享有之病假及產假或待產假期直至放假時，方予以確認。

##### (ii) 退休金承擔

本集團為全體員工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。於損益表入帳之退休計劃成本指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。

##### (iii) 股本賠償福利

本公司向董事及連續性合約僱員授出購股權。並無於損益表中就已授出之購股權確認任何補償成本。在購股權獲行使時，所得款項（已扣除任何交易成本）會計入股本（面值）及股份溢價。

#### (m) 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。

#### (n) 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。



## 帳目附註

---

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (n) 外幣換算 (續)

附屬公司及共同控制實體以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益帳則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入帳。

於以往年度，海外企業之損益表均以結算日之匯率折算。儘管會計政策有所變動，惟由於是項變動對本年度及上年度並無構成重大影響，故並無重列於以往年度折算之海外企業盈利及虧損。

#### (o) 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、其他廣告宣傳及轉介服務）乃於提供服務後確認。

特許費用收入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。

#### (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，以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（包括透過購入附屬公司作出之收購交易所添置者）。



## 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、廣告服務及估值業務。





## 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：

	二零零二年					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	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	829,074	82,637	14,416	8,348	(15,553)	918,922
分部業績	15,263	10,664	(59,149)	2,070	20,807	(10,345)
未予分配成本						(62,498)
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		3,212
除稅前虧損						(70,879)
稅項						(7,023)
除稅後虧損						(77,902)
少數股東權益						(927)
股東應佔虧損						(78,829)
分部資產	271,822	24,681	84,308	3,071		383,882
於共同控制實體之投資	1,813	—	—	6,430		8,243
未予分配資產						273,663
總資產						665,788
分部負債	148,435	13,145	1,016	718		163,314
未予分配負債						63,325
總負債						226,639
資本開支	7,338	130	—	52		
折舊	10,850	663	4,541	517		
減值開支	4,699	—	—	—		
攤銷負商譽	—	—	—	(3,213)		
其他非現金開支	15,820	4,224	61,280	126		



## 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	842,820	73,626	18,942	16,772	(18,306)	933,854
分部業績	45,277	4,945	(3,312)	1,862	19,559	68,331
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	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						40,967
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						946,351
分部負債	160,171	10,057	1,045	601		171,874
未予分配負債						237,410
總負債						409,284
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		

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。



## 帳目附註

### 3. 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（附註12）	3,213	—
交易投資之已變現收益淨額	93	27
交易投資之未變現收益淨額	—	787
扣除		
核數師酬金	1,144	1,366
折舊	16,571	24,020
其他物業之減值開支	—	7,810
商譽減值開支（附註12）	4,699	—
出售固定資產虧損	7,741	8,958
交易投資之未變現虧損淨額	1,098	—
土地及樓宇之經營租賃	90,854	92,411
投資物業之開支	3	46
呆壞帳準備	20,170	18,348

### 4. 僱員成本

在綜合損益表中扣除之僱員成本（包括附註11所披露之董事酬金）包括：

	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（附註10）	19,389	17,496
	552,516	558,581



## 帳目附註

### 5. 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	2,106	4,223
	<u>5,871</u>	<u>12,427</u>

### 6. 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。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	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（附註25）	854	(718)
	<u>6,509</u>	<u>11,437</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	<u>514</u>	<u>448</u>
	<u>7,023</u>	<u>11,885</u>



## 帳目附註

### 6. 稅項 (續)

本年度並未就下列各項作出遞延稅項支銷／(撥回)撥備：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
加速折舊免稅額	104	343
稅務虧損	(7,104)	(1,372)
其他時差	(399)	—
	<u>(7,399)</u>	<u>(1,029)</u>

### 7. 股東應佔(虧損)／溢利

本年度之股東應佔(虧損)／溢利包括本公司之溢利港幣256,961,000元(二零零一年：港幣92,140,000元)。

### 8. 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	—
過往年度末期股息之調整	(14)	—
	<u>40,893</u>	<u>13,701</u>

此外，於二零零三年四月八日，董事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(附註20(d))。

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撥備保留盈餘。



## 帳目附註

---

### 9. 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。

由於行使認股權證、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。

### 10. 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」）計劃予所有合資格員工（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1,818,000元（二零零一年：港幣1,472,000元）之供款已列於二零零二年十二月三十一日之應付帳款內。

本集團亦就中華人民共和國（「中國」）之若干附屬公司向省政府設立之僱員退休計劃供款。省政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休員工之所有退休福利責任。此等計劃之供款於產生時在綜合損益表中扣除。



## 帳目附註

### 11. 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：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 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	17,236	14,221
酌情發放之花紅	69	2,861
為董事向強積金計劃作出供款	48	36
	<u>17,593</u>	<u>17,358</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20(c)。

董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣元	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
0 – 1,000,000	4	4
1,000,001 – 1,500,000	1	—
1,500,001 – 2,000,000	1	—
2,000,001 – 2,500,000	1	1
2,500,001 – 3,000,000	—	1
11,500,001 – 12,000,000	1	—
12,000,001 – 12,500,000	—	1
	<u>8</u>	<u>7</u>

並無董事放棄截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之酬金。



## 帳目附註

### 11. 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四名董事(二零零一年:三名),其酬金已載於上文分析。其餘一名(二零零一年:兩名)最高薪人士於年內之酬金分析如下:

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,110	2,342
離職賠償	—	1,330
酌情發放之花紅	—	78
向強積金計劃作出供款	12	21
	<u>1,122</u>	<u>3,771</u>

酬金之組別如下:

酬金組別 港幣元	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,000,001 — 1,500,000	1	1
2,000,001 — 2,500,000	—	1
	<u>1</u>	<u>2</u>





## 帳目附註

### 12. 無形資產

	集團		
	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零二年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	—	—	—
收購附屬公司額外權益 (附註24)	—	(3,213)	(3,213)
收購一間附屬公司 (附註26 (c))	4,699	—	4,699
減值開支 (附註3)	(4,699)	—	(4,699)
攤銷 (附註3)	—	3,213	3,213
期終之帳面值	—	—	—
二零零二年十二月三十一日			
成本值	4,699	(3,213)	1,486
累計攤銷及減值虧損	(4,699)	3,213	(1,486)
帳面淨值	—	—	—
二零零一年十二月三十一日			
成本值	—	—	—
累計攤銷及減值虧損	—	—	—
帳面淨值	—	—	—



## 帳目附註

### 13. 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：								
二零零二年一月一日	23,699	8,300	280,151	54,539	14,620	92,370	2,398	476,077
滙兌調整	—	—	—	—	24	—	—	24
添置	—	—	—	2,833	702	2,945	146	6,626
收購一間附屬公司	—	—	—	—	894	—	—	894
轉撥自其他物業	4,493	—	(7,000)	—	—	—	—	(2,507)
出售	(10,892)	—	(30,950)	(827)	(315)	(1,509)	(57)	(44,550)
重估虧蝕	(3,160)	—	(125,018)	—	—	—	—	(128,178)
二零零二年十二月三十一日	14,140	8,300	117,183*	56,545	15,925	93,806	2,487	308,386
累積折舊及減值：								
二零零二年一月一日	—	—	31,163	48,573	13,475	76,550	2,021	171,782
滙兌調整	—	—	—	—	17	—	—	17
本年度折舊	—	—	4,517	4,991	508	6,262	293	16,571
重新分類	—	—	(2,507)	—	—	—	—	(2,507)
出售	—	—	(8,255)	(667)	(298)	(962)	(27)	(10,209)
重估時撥回	—	—	(24,918)	—	—	—	—	(24,918)
二零零二年十二月三十一日	—	—	—	52,897	13,702	81,850	2,287	150,736
帳面淨值：								
二零零二年十二月三十一日	14,140	8,300	117,183	3,648	2,223	11,956	200	157,650
二零零一年十二月三十一日	23,699	8,300	248,988	5,966	1,145	15,820	377	304,295

\* 於二零零二年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面成本為港幣117,183,000元（二零零一年：港幣280,151,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣11,898,000元（二零零一年：港幣34,000,000元）。



## 帳目附註

### 13. 固定資產 (續)

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	集團							
	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
二零零二年十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	56,545	15,925	93,806	2,487	168,763
二零零二年專業估值	14,140	8,300	117,183	—	—	—	—	139,623
	<u>14,140</u>	<u>8,300</u>	<u>117,183</u>	<u>56,545</u>	<u>15,925</u>	<u>93,806</u>	<u>2,487</u>	<u>308,386</u>
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>

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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	74,510	161,205
十至五十年租約	56,813	111,482
在海外持有：		
十至五十年租約	8,300	8,300
	<u>139,623</u>	<u>280,987</u>



## 帳目附註

### 13. 固定資產 (續)

投資物業及其他物業於二零零二年十二月三十一日按其公開市值基準由本集團聘用之香港測量師學會會員張一輝先生重估。

因重估投資物業及其他物業而產生之重估虧絀分別為港幣3,160,000元(二零零一年:港幣470,000元)及港幣100,100,000元(二零零一年:無)。重估投資物業所產生之虧絀已從綜合損益表中扣除。重估其他物業所產生之虧絀首先以抵銷其他物業重估儲備港幣220,000元(二零零一年:無)，而餘額港幣99,880,000元則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216,665,000元(二零零一年:港幣248,357,000元)。

於二零零二年十二月三十一日，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131,323,000元(二零零一年:港幣272,687,000元)。

### 14. 附屬公司投資

	公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	855,818	614,083
欠附屬公司之款項	(491,785)	(411,275)
	<u>472,534</u>	<u>311,309</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32。



## 帳目附註

### 15. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應估資產淨值	8,089	5,360
貸款予一共同控制實體	—	3,000
—共同控制實體之欠款	154	2,932
	<u>8,243</u>	<u>11,292</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，並已於年內全數償還。

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32。

### 16. 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。於二零零二年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
尚未到期	142,360	180,821
30日內	30,919	22,342
31-60日	11,203	11,827
61-90日	10,506	8,414
超過90日	6,479	9,634
	<u>201,467</u>	<u>233,038</u>



## 帳目附註

### 17. 其他應收款、預付款項及按金

(a) 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	於二零零二年	於二零零一年
			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	194	1,354
王偉榮	(附註(i))	944	890	944

附註：

- (i) 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42期償還，最後一期款項須於二零零六年六月二十日償還。
- (ii) 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。

(b) 其他應收款、預付款項及按金亦包括本集團就收購一家公司30%股權而支付之港幣29,800,000元。此公司現正申請在香港聯合交易所有限公司創業板上市。於二零零二年十二月三十一日後，由於本集團及賣方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元亦已獲悉數退還。因此，於二零零二年十二月三十一日已支付之款項列作流動資產作為暫付款項。



## 帳目附註

### 18. 交易投資

	集團		公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
公司債券－於香港境外上市	31,487	13,186	—	13,186
股本證券－於香港上市	13	27	13	27
上市交易投資之市值	31,500	13,213	13	13,213

### 19. 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。於二零零二年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣18,734,000元（二零零一年：港幣18,580,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。



## 帳目附註

### 20. 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
法定股本：		
於二零零二年及二零零一年十二月三十一日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：		
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
註銷購買股份	<u>(100,000)</u>	<u>(10)</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>595,689,000</u>	<u>59,569</u>
於二零零一年十二月三十一日	595,689,000	59,569
行使認股權證	20,064,000	2,006
註銷購買股份	<u>(6,306,000)</u>	<u>(630)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>609,447,000</u>	<u>60,945</u>





## 帳目附註

### 20. 股本 (續)

#### (b) 購買股份

年內，本公司在香港聯合交易所有限公司（「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（附註21）。

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。



## 帳目附註

---

### 20. 股本（續）

#### (c) 購股權

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」）。根據二零零二年購股權計劃之條款，董事會可酌情向各合資格人士（包括本集團任何成員公司或任何投資實體之任何董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理）授出可認購本公司股份之購股權，認購價格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) 本公司股份面值。承授人於接納購股權要約時，須支付港幣1.00元予本公司作為購股權之代價。

可於二零零二年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃（包括一九九五年購股權計劃）所有已授出惟尚未獲行使之購股權予以行使時發行之股份最高數目不得超逾不時已發行股份30%。可於二零零二年購股權計劃及任何其他購股權計劃所有已授出之購股權予以行使時發行之股份總數不得超逾59,618,900股股份，佔本報告刊發日期已發行股份8.65%。

承授人可於董事所就有關購股權所知會之期間內，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，而自授出日期起計亦不得超逾10年。在購股權獲行使時予以配發之股份將與股份配發日期已發行之繳足股份享有同等權益。

二零零二年購股權計劃自採納日期起生效，為期10年。



## 帳目附註

### 20. 股本 (續)

#### (c) 購股權 (續)

年內，尚未行使購股權數目之變動詳情如下：

	購股權數目	
	二零零二年	二零零一年
年初	9,884,000	11,996,000
已授出 (附註(i))	—	1,000,000
已行使 (附註(ii))	—	(600,000)
已失效 (附註(iii))	(3,416,000)	(2,512,000)
年終 (附註(iv))	6,468,000	9,884,000

附註：

(i) 於二零零一年，本公司於二零零一年五月十四日根據一九九五年購股權計劃，以每股港幣0.5088元之行使價，授出購股權。500,000股購股權將於二零零五年五月十四日到期，而500,000股購股權則將於二零零六年五月十四日到期。並無就授出之購股權收取任何代價。

年內，本公司並無根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出任何購股權。

(ii) 於二零零一年，由於購股權於二零零一年二月二十日獲行使，導致600,000股股份以每股港幣0.71元之價格發行，帶來下列收益：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
普通股股本—按面值	—	60
股份溢價	—	366
收益	—	426
已發行股份於行使日期之公平價值： 二零零一年二月二十日	—	510

年內，並無任何購股權根據一九九五年購股權計劃及二零零二年購股權計劃被行使。

(iii) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，共有3,057,000股購股權根據一九九五年購股權計劃之條款失效。此外，由於若干連續性合約僱員離職本集團，故彼等合共持有之359,000股購股權亦相應失效。



## 帳目附註

### 20. 股本（續）

#### (c) 購股權（續）

附註：（續）

(iv) 年終時尚未行使之購股權之條款如下：

到期日	行使價 港幣元	二零零二年 購股權數目	二零零一年 購股權數目	二零零二年 歸屬百分比	二零零一年 歸屬百分比
<b>董事</b>					
二零零二年五月十三日	2.91	—	500,000	—	100%
二零零三年五月十五日	0.5312	1,300,000	1,300,000	100%	100%
二零零四年十月十九日	0.496	412,500	412,500	100%	100%
二零零五年五月十四日	0.5088	500,000	250,000	100%	—
二零零五年十月十九日	0.496	412,500	412,500	100%	—
二零零六年五月十四日	0.5088	500,000	250,000	—	—
		3,125,000	3,125,000		
<b>連續性合約僱員</b>					
二零零二年三月一日	1.30	—	1,257,000	—	100%
二零零二年五月十三日	2.91	—	500,000	—	100%
二零零二年八月二十一日	0.86	—	800,000	—	100%
二零零三年三月一日	1.30	1,443,000	1,802,000	100%	100%
二零零三年六月二十一日	0.86	1,600,000	1,600,000	100%	100%
二零零四年二月十七日	0.71	150,000	150,000	100%	100%
二零零五年二月十七日	0.71	150,000	150,000	100%	—
二零零五年五月十四日	0.5088	—	250,000	—	—
二零零六年五月十四日	0.5088	—	250,000	—	—
		3,343,000	6,759,000		
董事及連續性合約僱員之總額		6,468,000	9,884,000		

年內，並無任何購股權獲註銷（二零零一年：無）。

#### (d) 認股權證

於二零零二年十二月三十一日，共有84,044,000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十三日（包括該日）或以前，以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元之普通股。於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，共有20,064,000份認股權證獲行使，導致本公司發行20,064,000股每股面值港幣0.10元之普通股，每股認購價為港幣0.50元。

於年結日後，共有81,224,000份認股權證獲行使，導致本公司發行81,224,000股每股面值港幣0.10元之普通股，每股認購價為港幣0.50元。尚未行使之2,820,000份認股權證所附之認購權已於二零零三年一月十三日到期失效。

此外，於二零零三年四月八日，董事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（附註8）。



## 帳目附註

### 21. 儲備

	集團								
	於			其他物業					總額
	股份溢價	股本贖回	綜合帳目	認股權證	重估	滙兌差額	保留盈餘		
港幣千元	港幣千元	時產生	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
於二零零一年一月一日	66,581	1,297	(36,995)	21,824	220	(583)	380,495	432,839	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	40,967	40,967	
已付二零零零年末期股息	—	—	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)	
已付二零零一年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)	
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	
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 (附註8)	—	—	—	—	—	—	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	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	200	404,238	457,702	
共同控制實體	—	—	—	—	—	(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>	



## 帳目附註

### 21. 儲備 (續)

	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 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
於二零零二年一月一日	66,908	1,307	(36,995)	21,824	220	(583)	406,569	459,250
匯兌差額	—	—	—	—	—	129	—	129
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(78,829)	(78,829)
於重估其他物業時轉撥 至綜合損益表之儲備	—	—	—	—	(220)	—	—	(220)
已付二零零一年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(10,722)	(10,722)
已付二零零二年年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	(2,998)	(2,998)
過往年度末期股息調整 (附註8)	—	—	—	—	—	—	14	14
購買本公司股份	(2,851)	—	—	—	—	—	—	(2,851)
轉撥自保留盈餘	—	630	—	—	—	—	(630)	—
行使認股權證	12,232	—	—	(4,206)	—	—	—	8,026
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>
來源：								
儲備	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	(454)	275,495	333,890
二零零二年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	3,446	3,446
擬派特別現金紅利 (附註8)	—	—	—	—	—	—	34,463	34,463
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	76,289	1,937	(36,995)	17,618	—	298	308,375	367,522
	—	—	—	—	—	(752)	5,029	4,277
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>(36,995)</u>	<u>17,618</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>	<u>313,404</u>	<u>371,799</u>



## 帳目附註

### 21. 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	
於二零零一年一月一日	66,581	1,297	21,824	108,001	(58,313)	139,390
本年度溢利	—	—	—	—	92,140	92,140
已付二零零零年末期股息	—	—	—	—	(11,904)	(11,904)
已付二零零一年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(2,979)	(2,979)
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
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 (附註8)	—	—	—	—	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>



## 帳目附註

### 21. 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
於二零零二年一月一日	66,908	1,307	21,824	108,001	18,934	216,974
本年度溢利	—	—	—	—	256,961	256,961
已付二零零一年末期股息 (附註8)	—	—	—	—	(10,722)	(10,722)
已付二零零二年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(2,998)	(2,998)
過往年度末期股息調整 (附註8)	—	—	—	—	14	14
購買本公司股份	(2,851)	—	—	—	—	(2,851)
轉撥自保留盈餘	—	630	—	—	(630)	—
行使認股權證	12,232	—	(4,206)	—	—	8,026
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</u>
來源:						
儲備	76,289	1,937	17,618	108,001	223,650	427,495
二零零二年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	3,446	3,446
擬派特別現金紅利 (附註8)	—	—	—	—	34,463	34,463
於二零零二年十二月三十一日	<u>76,289</u>	<u>1,937</u>	<u>17,618</u>	<u>108,001</u>	<u>261,559</u>	<u>465,404</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。





## 帳目附註

### 22. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
有抵押銀行貸款－須於五年內全部償還	60,526	125,815
長期銀行貸款之即期部份	(16,067)	(28,191)
	<u>44,459</u>	<u>97,624</u>

於二零零二年十二月三十一日，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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	29,369	5,758	16,067	28,191
第二年	—	—	16,155	28,280
第三年至第五年	—	—	28,304	69,344
	<u>29,369</u>	<u>5,758</u>	<u>60,526</u>	<u>125,815</u>

### 23. 可換股票據

本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據已於二零零二年七月二日全數償還。



## 帳目附註

---

### 24. 遞延收入

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，並於過往年度入帳為非流動負債。

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。

在完成轉讓認購股份後，美聯數碼網及其有關附屬公司成為本公司之全資附屬公司，而港幣3,213,000元之負商譽已於截至二零零二年十二月三十一日止年度之帳目中入帳為無形資產（附註12）。



## 帳目附註

### 25. 遞延稅項

	集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一月一日	127	845
轉撥入綜合損益表 (附註6)	854	(718)
十二月三十一日	981	127
就加速折舊免稅額作出撥備	981	127
未於帳目內撥備之潛在遞延稅項：		
加速折舊免稅額	(447)	(343)
稅務虧損	35,044	27,940
其他時差	399	—
	34,996	27,597

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。



## 帳目附註

### 26. 綜合現金流量表

#### (a) 經營（虧損）／溢利與經營業務所得現金對帳表

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營（虧損）／溢利	(68,220)	62,465
折舊	16,571	24,020
出售固定資產之虧損	7,741	8,958
投資物業及其他物業之重估產生之虧絀	103,040	470
其他物業減值開支	—	7,810
商譽減值開支	4,699	—
攤銷負商譽	(3,213)	—
利息收入	(4,623)	(12,386)
交易投資之已變現及未變現虧損／（收益）淨額	1,005	(814)
未計營運開支前之經營溢利	57,000	90,523
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之減少／（增加）	11,844	(75,432)
應付帳款、其他應付款及應計費用之（減少）／增加	(24,101)	8,184
經營業務所得現金	44,743	23,275



## 帳目附註

### 26. 綜合現金流量表 (續)

#### (b) 年內融資變動分析

	應付股息 港幣千元	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
二零零一年一月一日	—	147,924	142,752	70,000	16,477
少數股東應佔溢利	—	—	—	—	1,771
現金(流出)／流入	(14,883)	377	(16,937)	—	—
股息	14,883	—	—	—	—
二零零一年 十二月三十一日	—	148,301	125,815	70,000	18,248
二零零二年一月一日	—	148,301	125,815	70,000	18,248
少數股東應佔溢利	—	—	—	—	927
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(12,770)
現金(流出)／流入	(13,706)	6,551	(65,289)	(70,000)	—
股息	13,706	—	—	—	—
二零零二年 十二月三十一日	—	154,852	60,526	—	6,405



## 帳目附註

### 26. 綜合現金流量表 (續)

#### (c) 收購一間附屬公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	894	—
應收帳款及其他應收款	6,554	—
銀行結存及現金	2,729	158
應付帳款及其他應付款	(13,716)	(25)
於共同控制實體之投資	—	(80)
	<u>(3,539)</u>	<u>53</u>
商譽 (附註12)	4,699	—
	<u>1,160</u>	<u>53</u>
支付方式:		
現金	<u>1,160</u>	<u>53</u>

年內收購之附屬公司就本集團之經營現金流量淨額動用了港幣170,000元及就投資活動動用了港幣533,000元。

#### (d) 有關收購一間附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	2,729	158
現金代價	<u>(1,160)</u>	<u>(53)</u>
	<u>1,569</u>	<u>105</u>



## 帳目附註

### 27. 未來應收租賃租金款項

於二零零二年十二月三十一日，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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	1,066	3,027
一年後但五年內	747	518
	<u>1,813</u>	<u>3,545</u>

### 28. 經營租賃承擔

於二零零二年十二月三十一日，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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
一年內	62,395	70,923
一年後但五年內	28,710	24,478
	<u>91,105</u>	<u>95,401</u>

於二零零二年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零一年：無）。

### 29. 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。



## 帳目附註

### 30. 或然負債

於截至二零零二年及二零零一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。

### 31. 帳目通過

本年度帳目已於二零零三年四月八日由董事會通過。

### 32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零二年及二零零一年十二月三十一日，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 %
附屬公司				
— 由本公司直接持有				
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
— 由本公司間接持有				
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 (附註(b))	香港	於香港提供 多項轉介服務	普通股2股 每股港幣1元	100
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





## 帳目附註

### 32. 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)				
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	100
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	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 (附註(b))	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	100
Midland CyberNet (Strategic) 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



## 帳目附註

### 32. 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)				
美聯地產顧問有限公司	香港	香港投資控股	普通股100股 每股港幣1,000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(c))	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(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(c))	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



## 帳目附註

### 32. 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 (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
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



## 帳目附註

### 32. 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)

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
美聯物業代理(深圳) 有限公司 (附註(a)及(c))	中華人民共和國 (作為獨資企業)	中華人民共和國 物業代理	人民幣 1,200,000	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
----	---------------	---------------	------------------------

#### 共同控制實體

##### — 由本公司間接持有

廣州美聯房地產顧問 有限公司 (附註(c))	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(c))	英屬處女群島	香港投資控股	33.33%/33.33%/33.33%

#### 附註:

- (a) 本集團於二零零二年十月一日收購此附屬公司全部股權。
- (b) 本集團於二零零二年七月八日收購此等附屬公司餘下20%股權，而此等附屬公司自此成為本公司之全資附屬公司。
- (c) 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。