

### 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（「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，惟如下述會計政策所披露，若干投資物資、其他物業及交易投資乃按公平價值呈列。

香港會計師公會已頒佈多項適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間之新訂及經修訂香港財務申報準則及香港會計準則（「新訂香港財務申報準則」）。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度並無提早採納此等新訂香港財務申報準則。本集團已開始評估此等新訂香港財務申報準則之影響，惟現階段尚未能呈述此等新訂香港財務申報準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

#### (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（按適用情況而定）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。

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為基準入帳。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (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。

綜合損益表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額。

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表內確認。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表中確認。超逾該等非貨幣資產公平價值之負商譽會即時在損益表內確認。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。

### 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)

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（惟以先前未於損益表中變現者為限）。

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已經完成，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。估值會納入年度帳目內。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表。

#### (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。

**1. 主要會計政策 (續)**

**(f) 其他物業及固定資產 (續)**

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。有關物業於該日之帳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虧損後撇銷。估計可用年限概述如下：

樓宇	50年
租約物業裝修	2至3年
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

將固定資產修復至其正常運作狀況所產生主要成本於損益表扣除。物業裝修會撥充資本，於其對本集團之預期可用年限內折舊。

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表內確認，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，並於損益表入帳；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表中支銷。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (h) 證券投資

##### (i) 持有作非交易用途之投資證券

持有作非交易用途之投資證券乃以成本值減任何減值虧損撥備列帳。

個別投資之帳面值會於每個結算日進行檢討，以評估其公平價值是否已下降至低於其帳面值。如出現非短暫性之減值，則有關證券之帳面值將會減至其公平價值。減值虧損將於損益表確認為支出。如引致減值或撇帳之狀況或事項不再存在，並有有力證據顯示新狀況及事項將於可見未來持續，則是項減值虧損將會撥回損益表。

##### (ii) 持至到期證券

持至到期證券按成本加／減迄今攤銷之任何折讓／溢價於資產負債表列帳。折讓或溢價於直至到期日前期間內攤銷，並於損益表入帳為利息收入／開支。本公司會於出現非短暫性之減值時作出撥備。

個別持至到期證券或相同證券之持有之帳面值於各結算日檢討，以評估信貸風險及預期可否恢復帳面值。本公司會於預期不可恢復帳面值之情況下作出撥備，並即時於損益表確認為開支。

##### (iii) 買賣證券

買賣證券按公平價值列帳。於各結算日，買賣證券之公平價值變動產生之未變現收益或虧損淨額於損益表內入帳。出售買賣證券之盈利或虧損，指出售所得收入淨額與資產帳面值之差額，並於產生時於損益表入帳。

#### (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。

**1. 主要會計政策 (續)**

**(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有變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、全職僱員及顧問授出購股權。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**

遞延稅項基於資產及負債之稅基與其帳目內賬面值兩者之暫時性差額，按負債法作出全數撥備。主要暫時性差額產生自固定資產折舊及稅項虧損結轉，而收購則按所購入資產淨值之公平價值與其稅基間之差額計算。遞延稅項按於結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (m) 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及共同控制實體之投資的暫時性差額作出撥備，但假若可以控制暫時性差額之回撥時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

#### (n) 外幣換算

以外幣進行之交易，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表。

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，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌差額視作儲備變動處理。

#### (o) 收益確認

物業代理及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。

利息收入在計及尚餘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。

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之收入）乃於提供服務時確認。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表支銷。

#### (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、證券投資及交易投資。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）。

## 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
物業代理收入	<u>1,987,345</u>	<u>1,179,963</u>
其他收益		
銀行利息收入	2,651	2,424
上市投資之股息收入	2,781	—
投資物業之總租金收入	2,239	2,070
網上廣告收入	4,197	618
其他服務費用收入	<u>2,158</u>	<u>1,417</u>
	<u>14,026</u>	<u>6,529</u>
總收益	<u>2,001,371</u>	<u>1,186,492</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。業務分部間之銷售或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、廣告服務及估值業務。

## 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分析如下：

	二零零四年				分部之間 抵銷 港幣千元	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		
營業額						
外部銷售	1,705,926	281,419	—	—	—	1,987,345
其他收益						
外部銷售	—	—	2,239	6,355	—	8,594
分部之間銷售	—	—	7,755	8,582	(16,337)	—
分部收益	<u>1,705,926</u>	<u>281,419</u>	<u>9,994</u>	<u>14,937</u>	<u>(16,337)</u>	<u>1,995,939</u>
分部業績	<u>303,106</u>	<u>58,838</u>	<u>11,881</u>	<u>9,440</u>	<u>58,734</u>	<u>441,999</u>
重估公司物業產生之盈餘 未予分配成本						26,232 (49,455)
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						418,776
融資收入淨額						2,216
應佔共同控制實體 溢利減虧損	59	—	—	5,846		5,905
除稅前溢利						426,897
稅項						(67,326)
除稅後溢利						359,571
少數股東權益						(2,333)
股東應佔溢利						<u>357,238</u>
分部資產	705,538	107,381	130,558	11,236		954,713
於共同控制實體之投資	1,533	—	—	9,543		11,076
未予分配資產						512,372
總資產						<u>1,478,161</u>
分部負債	446,779	68,863	1,256	1,133		518,031
未予分配負債						120,356
總負債						<u>638,387</u>
資本開支	60,566	4,578	44,167	177		
折舊	17,725	1,697	2,763	230		
減值開支	—	—	—	—		
其他非現金開支／(收入)	29,339	20,934	(5,690)	75		

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	二零零三年				分部之間 抵銷 港幣千元	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		
營業額						
外部銷售	1,053,336	126,627	—	—	—	1,179,963
其他收益						
外部銷售	—	—	2,070	2,035	—	4,105
分部之間銷售	—	—	9,204	2,926	(12,130)	—
分部收益	<u>1,053,336</u>	<u>126,627</u>	<u>11,274</u>	<u>4,961</u>	<u>(12,130)</u>	<u>1,184,068</u>
分部業績	<u>122,760</u>	<u>20,874</u>	<u>8,343</u>	<u>(5,306)</u>	<u>30,035</u>	<u>176,706</u>
未予分配成本						(28,319)
未計利息收入及融資 成本之經營溢利						148,387
融資收入淨額						1,302
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(930)	—	—	2,726		1,796
除稅前溢利						151,485
稅項						(26,786)
除稅後溢利						124,699
少數股東權益						(1,950)
股東應佔溢利						<u>122,749</u>
分部資產	474,325	58,692	72,953	7,952		613,922
於共同控制實體之投資	1,926	—	—	5,643		7,569
未予分配資產						<u>377,295</u>
總資產						<u>998,786</u>
分部負債	321,095	37,783	829	1,011		360,718
未予分配負債						<u>66,569</u>
總負債						<u>427,287</u>
資本開支	9,267	2,547	—	107		
折舊	9,187	613	3,422	417		
減值開支	1,003	—	—	—		
其他非現金開支／(收入)	31,362	5,806	(670)	2		

## 2. 營業額、收益及分部資料 (續)

### (b) 分部資料 (續)

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。

## 3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>計入</b>		
出售投資證券之已變現收益淨額	5,365	—
出售買賣證券之已變現收益淨額	236	1,517
<b>扣除</b>		
核數師酬金	1,300	1,200
折舊	23,030	13,639
商譽減值開支	—	1,003
出售固定資產虧損	185	314
買賣證券之未變現虧損淨額	45	2
土地及樓宇之經營租賃	123,205	85,015
投資物業之開支	154	72
呆壞帳準備	50,379	37,170

## 4. 僱員成本

僱員成本(包括附註11所披露之董事酬金)包括：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及津貼	379,837	287,771
佣金	693,345	366,062
退休福利成本	24,430	17,384
	<u>1,097,612</u>	<u>671,217</u>

上述僱員成本並不包括本集團董事及僱員行使購股權所產生之實物利益。

5. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	335	1,122
毋須於五年內悉數償還	100	—
	<u>435</u>	<u>1,122</u>

6. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年: 17.5%) 提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計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:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司及附屬公司		
即期稅項:		
香港利得稅	63,936	28,249
海外稅項	129	168
往年度準備剩餘	(1,879)	(1,430)
有關產生及撥回暫時差額之遞延稅項 (附註24)	4,195	78
稅率上調所產生之遞延稅項 (附註24)	—	(792)
	<u>66,381</u>	<u>26,273</u>
分佔共同控制實體應佔稅項	945	513
	<u>67,326</u>	<u>26,786</u>

## 6. 稅項 (續)

本集團之除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	426,897	151,485
按稅率17.5%計算	74,707	26,510
其他國家不同稅率之影響	(66)	(55)
毋須繳稅之收入	(5,133)	(699)
不可扣稅之支出	1,353	1,934
使用早前未確認之稅項虧損	(6,729)	(4,519)
因稅率上調而導致期初遞延稅項資產淨值增加	—	(792)
未確認之暫時差額	517	391
未確認之稅項虧損	3,023	5,355
其他	(346)	(1,339)
稅項支出	67,326	26,786

## 7. 股東應佔溢利

本年度之股東應佔溢利包括本公司之溢利港幣9,139,000元(二零零三年:港幣1,390,000元)。

## 8. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已支付之中期股息每股普通股港幣0.07元 (二零零三年:港幣0.015元)	49,307	10,547
擬派發末期股息每股普通股港幣0.123元 (二零零三年:港幣0.05元)(附註)	86,640	35,220
	135,947	45,767

附註：於二零零五年三月十日舉行之會議上，董事會宣派末期股息每股普通股港幣0.123元。擬派股息於此等帳目中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留盈餘分派。

## 9. 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357,238,000元(二零零三年:港幣122,749,000元)與年內已發行普通股之加權平均數704,305,000股(二零零三年:691,464,000股)計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣357,238,000元與704,372,000股普通股計算,即年內已發行普通股之加權平均數再加上如尚未行使購股權獲悉數行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數67,000股普通股而計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利乃按溢利港幣122,749,000元與695,137,000股普通股計算,即年內已發行普通股之加權平均數再加上如尚未行使認股權證及購股權獲悉數行使時視作以零代價發行之普通股之加權平均數3,673,000股而計算。

## 10. 退休福利成本

截至二零零零年十一月三十日,本集團未有推行任何退休金計劃。由二零零零年十二月一日起,本集團設立強積金計劃予所有合資格員工(包括執行董事)參與。本集團及員工向強積金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2,278,000元(二零零三年:港幣2,919,000元)之供款已列於二零零四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。

## 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	486	240
基本薪金、房屋津貼、佣金及其他津貼	28,075	18,361
實物利益(附註)	2,416	1,076
酌情發放之花紅	24,198	8,726
為董事向強積金計劃作出供款	51	48
	<u>55,226</u>	<u>28,451</u>

附註：於二零零四年一月二十六日，本公司董事林鳳芳女士及於二零零四年九月二十四日辭任之本公司前任董事葉潔儀女士，按行使價每股港幣0.5088元行使合共涉及1,000,000股股份之購股權。因按行使價每股港幣0.5088元行使該等購股權而發行之本公司股份總值，與本公司股份於二零零四年一月二十六日之市價每股港幣2.925元之差額為港幣2,416,000元，已列入截至二零零四年十二月三十一日止年度之實物利益。

在二零零四年九月二十四日獲委任為本公司董事之郭應龍先生，於二零零四年一月二十一日按行使價每股港幣0.71元行使合共涉及300,000股股份之購股權。因按行使價每股港幣0.71元行使該等購股權而發行之本公司股份總值與本公司股份於二零零四年一月二十一日之市價每股港幣3.2元之差額為港幣747,000元，並無計入本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之僱員成本內(附註4)。

於二零零三年九月三十日，本公司董事張錦成先生按行使價每股港幣0.496元行使合共涉及825,000股股份之購股權。因按每股行使價港幣0.496元行使該等購股權而發行之本公司股份總值，與本公司股份於二零零三年九月三十日之市價每股港幣1.8元之差額為港幣1,076,000元，已列入截至二零零三年十二月三十一日止年度之實物利益。

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。有關詳情載於附註21(b)。

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

董事之酬金組別如下：

酬金組別 港幣	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
0 – 1,000,000	7	4
1,500,001 – 2,000,000	—	1
2,000,001 – 2,500,000	—	1
2,500,001 – 3,000,000	2	—
3,000,001 – 3,500,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	1	—
5,000,001 – 5,500,000	—	1
7,000,001 – 7,500,000	1	—
18,500,001 – 19,000,000	—	1
33,500,001 – 34,000,000	1	—
	<u>13</u>	<u>8</u>

並無董事放棄截至二零零四年及二零零三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四名董事 (二零零三年：四名)，其酬金已載於上文分析。其餘一名 (二零零三年：一名) 最高薪人士於年內之酬金分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼及其他津貼	1,111	875
實物利益 (附註)	—	4,305
酌情發放之花紅	238	3,300
向強積金計劃作出供款	7	9
	<u>1,356</u>	<u>8,489</u>

附註：於二零零三年，本集團一名僱員，按行使價每股港幣0.53元行使合共涉及6,500,000股股份之購股權。因按行使價行使該等購股權而發行之本公司股份總值，與本公司股份市價之差額為港幣4,305,000元，已列入實物利益。

### 11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

#### (b) 五名最高薪酬人士 (續)

酬金之組別如下：

酬金組別 港幣	人數	
	二零零四年	二零零三年
1,000,001 – 1,500,000	1	—
8,000,001 – 8,500,000	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

### 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
二零零四年及二零零三年十二月三十一日			
成本值	5,702	(3,213)	2,489
累計攤銷及減值虧損	(5,702)	3,213	(2,489)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
帳面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 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
<b>成本值或估值：</b>								
二零零四年一月一日	14,500	8,200	98,482	58,080	16,717	91,095	2,456	289,530
添置	24,440	—	19,728	31,044	9,482	23,976	818	109,488
出售	—	—	—	(765)	(1)	(166)	—	(932)
重估盈餘	4,209	100	24,591	—	—	—	—	28,900
二零零四年 十二月三十一日	43,149	8,300	142,801 <sup>#</sup>	88,359	26,198	114,905	3,274	426,986
<b>累積折舊及減值：</b>								
二零零四年一月一日	—	—	3,339	52,151	13,542	81,431	2,385	152,848
本年度折舊	—	—	3,379	10,568	1,685	7,224	174	23,030
出售	—	—	—	(655)	(1)	(61)	—	(717)
重估時撥回	—	—	(6,718)	—	—	—	—	(6,718)
二零零四年 十二月三十一日	—	—	—	62,064	15,226	88,594	2,559	168,443
<b>帳面淨值：</b>								
二零零四年 十二月三十一日	43,149	8,300	142,801	26,295	10,972	26,311	715	258,543
二零零三年 十二月三十一日	14,500	8,200	95,143	5,929	3,175	9,664	71	136,682
<sup>#</sup> 於二零零四年十二月三十一日，位於香港之其他物業之帳面值為港幣142,801,000元（二零零三年：港幣98,482,000元），包括一筆轉撥自投資物業之款項港幣9,800,000元（二零零三年：港幣8,394,000元）。								

## 13. 固定資產 (續)

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，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
二零零四年								
十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	88,359	26,198	114,905	3,274	232,736
二零零四年專業估值	43,149	8,300	142,801	—	—	—	—	194,250
	<u>43,149</u>	<u>8,300</u>	<u>142,801</u>	<u>88,359</u>	<u>26,198</u>	<u>114,905</u>	<u>3,274</u>	<u>426,986</u>
二零零三年								
十二月三十一日：								
成本值	—	—	—	58,080	16,717	91,095	2,456	168,348
二零零二年專業估值	—	—	98,482	—	—	—	—	98,482
二零零三年專業估值	14,500	8,200	—	—	—	—	—	22,700
	<u>14,500</u>	<u>8,200</u>	<u>98,482</u>	<u>58,080</u>	<u>16,717</u>	<u>91,095</u>	<u>2,456</u>	<u>289,530</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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	135,500	62,138
十至五十年租約	50,450	47,505
在海外持有：		
十至五十年租約	8,300	8,200
	<u>194,250</u>	<u>117,843</u>

13. 固定資產 (續)

投資物業於二零零四年十二月三十一日按其公開市值基準由獨立特許測量師行卓德測計師行有限公司重估。重估產生之盈餘為港幣4,309,000元(二零零三年:港幣670,000元),已計入綜合損益表。

其他物業於二零零四年十二月三十一日按其公開市值基準,由受僱於本集團之香港測量師學會會員張一輝先生重估。於二零零四年十二月三十一日,因重估其他物業而產生之盈餘為港幣31,309,000元,其中港幣27,643,000元按相同物業早前確認為開支之重估虧絀款額,首先計入綜合損益表。餘額港幣3,666,000元,扣除適用遞延所得稅港幣641,000元後,計入其他物業重估儲備。

位於香港之其他物業均由本集團持有作自用。

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194,836,000元(二零零三年:港幣178,894,000元)。

於二零零四年十二月三十一日,用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業及其他物業之帳面淨值為港幣185,950,000元(二零零三年:港幣109,643,000元)(附註23)。

14. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份,按成本值	108,501	108,501
附屬公司欠款	856,089	860,985
欠附屬公司之款項	(587,230)	(465,129)
	<u>377,360</u>	<u>504,357</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。

## 15. 共同控制實體投資

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔資產淨值	10,332	6,372
一家共同控制實體之欠款 (附註(i))	744	1,197
	<u>11,076</u>	<u>7,569</u>
非上市股份，按成本值	<u>3,812</u>	<u>3,812</u>

## 附註：

- (i) 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。
- (ii) 應佔共同控制實體之業績經計入年內於綜合損益表確認之收購Vision Year Investment Limited所產生負商譽港幣990,000元(二零零三年：無)後列賬。
- (iii) 共同控制實體之詳情載於帳目附註32。

## 16. 投資證券

	集團及公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港上市股本證券，		
成本值	53,262	2,184
持有至到期日之香港上市證券，		
按攤銷成本	<u>11,026</u>	<u>—</u>
	<u>64,288</u>	<u>2,184</u>
上市股本證券之市值	<u>69,117</u>	<u>3,755</u>

## 17. 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。於二零零四年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
尚未到期	500,101	284,100
30日內	38,805	66,569
31-60日	38,982	41,943
61-90日	23,601	13,115
超過90日	24,250	18,510
	<u>625,739</u>	<u>424,237</u>

## 18. 其他應收款、預付款項及按金

本集團其他應收款、預付款項及按金包括於二零零四年九月二十四日獲委任為董事之下述高級職員欠付之貸款：

姓名	貸款條款	於二零零四年	於二零零三年
		年內最高 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、不計利息及須應要求償還	194	194

該名高級職員欠付之貸款已於彼在年內獲委任為董事前償還。

## 19. 買賣證券

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股本證券－於香港上市，按市值	<u>18,650</u>	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>11</u>

**20. 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。於二零零四年十二月三十一日，應付帳款中包括須於三十日內支付之佣金港幣57,701,641元（二零零三年：港幣41,133,000元）。所有餘下之應付帳款均尚未到期。

**21. 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：		
於二零零四年及二零零三年十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於二零零二年十二月三十一日	609,447,000	60,945
行使認股權證	81,224,000	8,122
行使購股權	13,825,000	1,383
註銷購買股份	(1,406,000)	(141)
於二零零三年十二月三十一日	703,090,000	70,309
於二零零三年十二月三十一日 行使購股權	703,090,000 1,300,000	70,309 130
於二零零四年十二月三十一日	704,390,000	70,439

**(b) 購股權**

本公司於一九九五年五月十二日採納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。

21. 股本 (續)

(b) 購股權 (續)

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會，本公司股東正式通過普通決議案，採納及批准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最高者：(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元予本公司作為獲授購股權之代價。

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，合共不得超逾不時已發行股份30%。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，相當於本報告刊發日期已發行股份8.46%。

承授人可於董事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開始日期，而自開始日期起計亦不得超逾10年。

二零零二年購股權計劃自採納日期起生效，為期10年。

年內，尚未行使購股權數目之變動如下：

	購股權數目	
	二零零四年	二零零三年
年初	1,300,000	6,468,000
已授出 (附註(i))	—	13,000,000
已行使 (附註(ii))	(1,300,000)	(13,825,000)
已失效 (附註(iii))	—	(4,343,000)
年終 (附註(iv))	—	1,300,000

## 21. 股本 (續)

## (b) 購股權 (續)

附註:

- (i) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，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。於二零零三年，本公司於二零零三年六月九日根據二零零二年購股權計劃授出購股權，行使價為每股港幣0.53元。各承授人已就獲授之購股權支付代價港幣1元。於二零零三年十二月三十一日，所有有關購股權均已獲行使（附註(ii)）。
- (ii) 由於購股權於下列日期獲行使，導致發行1,300,000股股份（二零零三年：13,825,000股）帶來下列收益：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
普通股股本－按面值	130	1,383
股份溢價	592	5,917
收益	722	7,300

	已發行 股份數目	股份市價 港幣千元	股份 公平價值 港幣千元
於下列行使日期按行使價港幣0.71元發行之股份之公平價值：			
二零零四年一月二十一日	300,000	3.2	960
於下列行使日期按行使價港幣0.5088元發行之股份之公平價值：			
二零零四年一月二十六日	1,000,000	2.925	2,925
	1,300,000		3,885
於下列行使日期按行使價港幣0.53元發行之股份之公平價值：			
二零零三年八月五日	1,000,000	0.78	780
二零零三年八月十一日	1,000,000	0.79	790
二零零三年八月二十一日	1,000,000	0.98	980
二零零三年八月二十二日	1,000,000	1.05	1,050
二零零三年八月二十五日	1,000,000	1.02	1,020
二零零三年八月二十九日	1,000,000	1.00	1,000
二零零三年九月一日	1,000,000	1.03	1,030
二零零三年九月三日	1,000,000	1.12	1,120
二零零三年九月十五日	2,000,000	1.27	2,540
二零零三年九月十六日	2,000,000	1.38	2,760
二零零三年九月二十四日	500,000	1.76	880
二零零三年九月二十五日	500,000	1.82	910
	13,000,000		14,860
於下列行使日期按行使價港幣0.496元發行之股份之公平價值：			
二零零三年九月三十日	825,000	1.80	1,485
	13,825,000		16,345

21. 股本 (續)

(b) 購股權 (續)

附註: (續)

- (iii) 年內,並無任何購股權失效。於二零零三年,共有4,343,000份購股權根據一九九五年購股權計劃之條款失效。
- (iv) 於二零零四年十二月三十一日,並無任何購股權尚未獲行使。於二零零三年十二月三十一日,尚未行使之購股權之條款如下:

到期日	行使價 港幣元	購股權數目	歸屬百分比
董事			
二零零五年五月十四日	0.5088	500,000*	100%
二零零六年五月十四日	0.5088	500,000*	100%
		1,000,000	
連續性合約僱員			
二零零四年二月十七日	0.71	150,000**	100%
二零零五年二月十七日	0.71	150,000**	100%
		300,000	
董事及連續性合約僱員之總額		1,300,000	
* 於二零零四年一月二十六日行使之購股權。			
** 於二零零四年一月二十一日行使之購股權。			

年內,並無註銷任何購股權(二零零三年:無)。

(c) 認股權證

於二零零三年一月,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0.01元之普通股,每股認購價為每股港幣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及失效。

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營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(地址位於香港以外地區之股東除外)發行紅利認股權證。建議發行紅利認股權證之決議案在本公司於二零零三年五月二十一日舉行之股東特別大會不獲本公司股東通過。由於建議發行紅利認股權證須待本公司股東通過普通決議案批准後方可作實,故其並無繼續進行。

## 22. 儲備

	集團						
	於			認股權證	匯兌差額	保留盈餘	總額
	股份溢價	股本贖回	綜合帳目				
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	港幣千元	
於二零零三年一月一日	76,289	1,937	(36,995)	17,618	(454)	322,835	381,230
匯兌差額	—	—	—	—	111	—	111
本年度溢利	—	—	—	—	—	122,749	122,749
已付二零零二年末期股息	—	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別現金紅利	—	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息	—	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
購買本公司股份	(614)	—	—	—	—	—	(614)
轉撥自保留盈餘	—	141	—	—	—	(141)	—
行使購股權	5,917	—	—	—	—	—	5,917
行使認股權證	49,516	—	—	(17,027)	—	—	32,489
認股權證到期後撥回認股權證儲備	—	—	—	(591)	—	—	(591)
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>
來源：							
儲備	131,108	2,078	(36,995)	—	(343)	361,767	457,615
二零零三年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	35,220	35,220
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>
本公司及附屬公司	131,108	2,078	(36,995)	—	409	393,675	490,275
共同控制實體	—	—	—	—	(752)	3,312	2,560
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(343)</u>	<u>396,987</u>	<u>492,835</u>

22. 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	其他物業 重估 港幣千元	認股權證 港幣千元	匯兌差額 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年一月一日	131,108	2,078	(36,995)	—	—	(343)	396,987	492,835
重估其他物業產生之盈餘：								
減稅項	—	—	—	3,025	—	—	—	3,025
匯兌差額	—	—	—	—	—	172	—	172
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	357,238	357,238
已付二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	—	(35,220)	(35,220)
已付二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	—	(49,307)	(49,307)
行使購股權	592	—	—	—	—	—	—	592
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>
來源：								
儲備	131,700	2,078	(36,995)	3,025	—	(171)	583,058	682,695
二零零四年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	—	—	86,640	86,640
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>
本公司及附屬公司	131,700	2,078	(36,995)	3,025	—	581	662,426	762,815
共同控制實體	—	—	—	—	—	(752)	7,272	6,520
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>3,025</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>669,698</u>	<u>769,335</u>

## 22. 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 港幣千元	
於二零零三年一月一日	76,289	1,937	17,618	108,001	261,559	465,404
本年度溢利	—	—	—	—	1,390	1,390
已付二零零二年末期股息	—	—	—	—	(3,446)	(3,446)
已付二零零二年特別現金花紅	—	—	—	—	(34,463)	(34,463)
已付二零零三年中期股息	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
購買本公司股份	(614)	—	—	—	—	(614)
轉撥自保留盈餘	—	141	—	—	(141)	—
行使購股權	5,917	—	—	—	—	5,917
行使認股權證	49,516	—	(17,027)	—	—	32,489
認股權證到期後撥回 認股權證儲備	—	—	(591)	—	—	(591)
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>214,352</u>	<u>455,539</u>
來源：						
儲備	131,108	2,078	—	108,001	179,132	420,319
二零零三年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	35,220	35,220
於二零零三年十二月三十一日	<u>131,108</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>214,352</u>	<u>455,539</u>

22. 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 港幣千元	
於二零零四年一月一日	131,108	2,078	—	108,001	214,352	455,539
本年度溢利	—	—	—	—	9,139	9,139
已付二零零三年末期股息	—	—	—	—	(35,220)	(35,220)
已付二零零四年中期股息 (附註8)	—	—	—	—	(49,307)	(49,307)
行使購股權	592	—	—	—	—	592
	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
來源：						
儲備	131,700	2,078	—	108,001	52,324	294,103
二零零四年擬派末期股息 (附註8)	—	—	—	—	86,640	86,640
	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,700</u>	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>138,964</u>	<u>380,743</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本公司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列帳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。

### 23. 長期銀行貸款－有抵押

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
有抵押銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	35,092	32,440
－毋須於五年內悉數償還	10,718	—
	<u>45,810</u>	<u>32,440</u>
長期銀行貸款之即期部分	(14,686)	(11,796)
	<u>31,124</u>	<u>20,644</u>

銀行貸款乃以本集團若干投資物業及其他物業作抵押（附註13）。

於二零零四年十二月三十一日，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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	9,773	14,629	14,686	11,796
第二年	—	—	11,737	11,797
第三年至第五年	—	—	8,669	8,847
第五年後	—	—	10,718	—
	<u>9,773</u>	<u>14,629</u>	<u>45,810</u>	<u>32,440</u>

## 24. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差額按主要稅率17.5% (二零零三年: 17.5%) 全面計算。

遞延稅項帳目之變動如下:

	遞延稅項 (資產)	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	(9,164)	(8,450)
於損益表扣除 / (計入) 之遞延稅項 (附註6)	4,195	(714)
於股本扣除之稅項	641	—
於十二月三十一日	<u>(4,328)</u>	<u>(9,164)</u>

本公司已就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產，惟僅以有關稅項利益可能透過日後之應課稅溢利變現者為限。本集團之未確認稅項虧損為港幣181,185,000元 (二零零三年: 港幣205,016,000元)，可結轉與未來之應課稅收入對銷；該等稅項虧損並無到期日，惟稅項虧損港幣25,292,000元 (二零零三年: 港幣12,937,000元) 將全數於二零零九年到期 (二零零三年: 二零零八年)。

年內，遞延稅項資產及負債 (在同一徵稅地區之結餘抵銷前) 之變動如下:

### 遞延稅項資產

	集團							
	撥備		資產減值		稅項虧損		合計	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	(2,557)	(572)	(6,550)	(5,596)	(691)	(2,365)	(9,798)	(8,533)
於損益表扣除 / (計入)	(1,643)	(1,985)	3,654	(954)	208	1,674	2,219	(1,265)
於十二月三十一日	<u>(4,200)</u>	<u>(2,557)</u>	<u>(2,896)</u>	<u>(6,550)</u>	<u>(483)</u>	<u>(691)</u>	<u>(7,579)</u>	<u>(9,798)</u>

### 24. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一月一日	634	83
於損益表扣除	1,976	551
於股本扣除	641	—
	<u>3,251</u>	<u>634</u>
於十二月三十一日	<u>3,251</u>	<u>634</u>

在法定權利許可下，以及當遞延所得稅涉及同一財政機關時，遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。下列金額乃計入適當抵銷後，於綜合資產負債表內列帳：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
遞延稅項資產	(5,754)	(9,798)
遞延稅項負債	1,426	634
	<u>(4,328)</u>	<u>(9,164)</u>
在資產負債表列帳之金額包括下列各項：		
超過十二個月後收回之遞延稅項資產	(2,792)	(9,102)
超過十二個月後償還之遞延稅項負債	558	218
	<u>(2,234)</u>	<u>(8,884)</u>

25. 綜合現金流量表

(a) 經營溢利與經營業務所得現金對帳表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利	421,427	150,811
折舊	23,030	13,639
出售固定資產之虧損	185	314
重估投資物業及其他物業產生之盈餘	(31,952)	(670)
認股權證到期後轉撥至綜合損益表之儲備	—	(591)
商譽減值開支	—	1,003
利息收入	(2,651)	(2,424)
投資證券之已變現收益淨額	(5,365)	—
買賣證券之已變現及未變現收益淨額	(191)	(1,515)
	<hr/>	<hr/>
未計營運開支變動前之經營溢利	404,483	160,567
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之增加	(240,059)	(199,141)
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加	181,218	205,329
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金	<u>345,642</u>	<u>166,755</u>

## 25. 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 及股份溢價 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
二零零三年一月一日	—	154,852	60,526	6,405
少數股東應佔溢利	—	—	—	1,950
現金(流出)／流入	(48,456)	47,156	(28,086)	—
認股權證到期後撥回認股權證儲備	—	(591)	—	—
股息	48,456	—	—	—
二零零三年十二月三十一日	—	201,417	32,440	8,355
二零零四年一月一日	—	201,417	32,440	8,355
少數股東應佔溢利	—	—	—	2,333
現金(流出)／流入	(84,527)	722	13,370	(9,300)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(1,388)
股息	84,527	—	—	—
二零零四年十二月三十一日	—	202,139	45,810	—

25. 綜合現金流量表 (續)

(c) 收購一間附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已收購資產淨值		
固定資產	—	147
應收帳款及其他應收款	—	665
銀行結餘及現金	—	175
應付帳款及其他應付款	—	(1,704)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	—	(717)
商譽	—	1,003
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	—	286
支付方式：		
現金	—	286
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

於二零零三年收購之附屬公司就本集團之經營現金流量淨額作出貢獻港幣45,000元。

(d) 有關收購一間附屬公司之現金流出淨額之分析

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	—	175
現金代價	—	(286)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	—	(111)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**26. 未來應收租賃租金款項**

於二零零四年十二月三十一日，本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金款項如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	1,794	2,028
一年後但五年內	669	1,079
	<u>2,463</u>	<u>3,107</u>

**27. 經營租賃承擔**

於二零零四年十二月三十一日，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如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	160,421	67,952
一年後但五年內	120,985	36,864
	<u>281,406</u>	<u>104,816</u>

於二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔（二零零三年：無）。

**28. 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，董事認為帳目已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

**29. 或然負債**

於截至二零零四年及二零零三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支付若干樓宇經營租賃租金作出擔保。

### 30. 結算日後事項

根據由(其中包括)本公司與EVI教育亞洲有限公司(「EVI」,於開曼群島註冊成立及於聯交所運作之創業板上市之公司)於二零零五年一月二十五日訂立之認購協議(「認購協議」),本集團有條件同意按每股港幣0.025元之價格認購EVI股本中4,300,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份。總代價為港幣107,500,000元,將以本集團內部資源撥付。

4,300,000,000股EVI新股份相當於EVI於二零零五年一月二十六日之已發行股本約107.5%,或EVI經認購擴大之已發行股本約51.81%。截至本報告日期,完成認購協議之主要先決條件已獲達成。董事預計認購將會於二零零五年三月份內完成,屆時EVI將成為本集團附屬公司。

### 31. 帳目通過

帳目已於二零零五年三月十日由董事會通過。

### 32. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零四年十二月三十一日,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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
<b>附屬公司</b>				
—由本公司直接持有				
Astra Profits Limited	英屬處女群島	香港投資控股	4股每股1美元 之普通股	100
—由本公司間接持有				
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	香港物業代理	2股每股港幣 1元之普通股	100
香港置業(工商舖) 有限公司	香港	香港物業代理	2股每股港幣 1元之普通股	100

## 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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
<b>附屬公司 (續)</b>				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯數碼網有限公司	香港	於香港經營一個 互聯網網站	39,100,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯置業(行政管理) 有限公司	香港	香港行政 及管理	2股每股港幣 1元之普通股	100
美聯移民顧問有限公司 (前稱「美聯專業顧問 服務有限公司」)	香港	香港移民服務	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理(香港仔) 有限公司 (附註a)	香港	香港物業代理	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司 (附註b)	中華人民共和國 (作為全外資 企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	香港物業代理	500,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理有限公司	香港	香港物業代理	1,000股每股港幣 100元之普通股	100
美聯物業代理(九龍住宅) 有限公司 (附註a)	香港	香港物業代理	800,000股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業(澳門)有限公司 (附註b及c)	澳門	澳門物業代理	澳門幣25,000元	100

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/ 繳足股本詳情	所持權益 %
<b>附屬公司 (續)</b>				
— 由本公司間接持有 (續)				
美聯物業(策略)有限公司	香港	香港投資控股	10,000股每股港幣 1元之普通股 2,000,000股每股港幣 1元之無投票權 遞延股份	100
美聯測量師有限公司	香港	香港物業估值師	1,000,000股每股港幣 1元之普通股	100
意興隆有限公司	香港	香港物業投資	10,000股每股港幣 1元之普通股	100
旺亨有限公司	香港	香港物業投資	2股每股港幣 1元之普通股	100
美聯物業代理(深圳) 有限公司 (附註b)	中華人民共和國 (作為全外資 企業)	中華人民共和國 物業代理	1,000,000美元	100
廣州美聯港置房地產代理 有限公司 (附註b及c)	中華人民共和國 (作為全外資 企業)	中華人民共和國 物業代理	500,000美元	100

## 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	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 (作為合作合營企業)	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%
Vision Year Investment Limited (附註c)	英屬處女群島	香港投資控股	20%/33.33%/20%

附註:

- (a) 本集團分別於二零零四年九月二十一日及二零零四年十月二十七日收購美聯物業代理(香港仔)有限公司及美聯物業代理(九龍住宅)有限公司20%及10%股本權益。於二零零四年十二月三十一日,計及分別於美聯物業代理(香港仔)有限公司及美聯物業代理(九龍住宅)有限公司原有之80%及90%權益,本集團持有該兩間附屬公司100%股本權益。
- (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。
- (c) 此等附屬公司及共同控制實體均於年內成立。