



財務報表附註

1. 一般資料

美聯集團有限公司（「本公司」，前稱美聯物業（集團）有限公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）提供物業代理服務。本集團於香港、澳門及中國設有超過480家分行。本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

年內，本集團收購EVI教育亞洲有限公司（「EVI」）之控制權，該公司於聯交所創業板上市，主要從事提供互聯網教育服務之業務（附註39）。

此等財務報表已於二零零六年三月九日經董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

編製此等財務報表採納之主要會計政策載列如下。除另有註明者外，此等政策於所有呈報年度貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司之財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）編製。財務報表乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產與金融負債（包括衍生金融工具）經重估，並按公平值列賬。

財務報表遵照香港財務申報準則規定編製，涉及若干重要會計評估，管理層亦須於應用本公司會計政策時作出判斷，而須作出較高水平判斷或較為複雜之範圍或假設及評估對財務報表悠關重要之範圍於附註4披露。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

於二零零五年，本集團採納以下與其業務有關之香港財務申報準則的新訂／經修訂準則及詮釋以及香港會計準則（「香港會計準則」）。二零零四年之比較數字已於需要情況下按照有關規定修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計項目變動及錯誤更正
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	有關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於合營公司之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋12	綜合－特殊目的實體
香港會計準則－詮釋15	經營租賃－優惠
香港會計準則－詮釋21	所得稅－收回重估不可折舊資產
香港財務申報準則第2號	以股份為基礎的支付
香港財務申報準則第3號	業務合併

採納新訂／經修訂香港財務申報準則後主要會計政策或財務報表呈報之主要變動概述如下。

(i) 香港會計準則第1號

採納香港會計準則第1號對少數股東權益、分佔共同控制實體除稅後業績淨額及其他披露事項之呈報方式造成影響。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 香港會計準則第16號

早前按公平值列帳之樓宇現按成本減累計折舊及累計減值虧損列帳。

(iii) 香港會計準則第17號

採納經修訂香港會計準則第17號導致有關租賃土地及土地使用權之會計政策有變，由物業、廠房及設備重新分類為經營租賃。就租賃土地及土地使用權作出的前期預付款項，於租約期間按直線法在收益表支銷，或如出現減值，則在收益表支銷有關減值。於過往年度，租賃土地及土地使用權按公平值列帳。

(iv) 香港會計準則第32及39號

採納香港會計準則第32號及39號導致有關分類及計算按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產之會計政策有變，亦導致確認按公平值列帳之衍生金融工具以及對沖活動之確認及計算方法有變。

(v) 香港會計準則第40號及香港會計準則－詮釋21

採納香港會計準則第40號導致會計政策有變，公平值之變動現記錄於收益表。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備。公平值之減少首先按組合基準於早前之估值增加抵銷，其後於收益表支銷。

採納經修訂香港會計準則－詮釋21導致有關計算重估投資物業所產生遞延所得稅負債之會計政策有變。有關遞延所得稅負債按使用資產所收回帳面值產生之稅項影響為基準計算。於過往年度，有關資產之帳面值乃預期透過出售收回。

(vi) 香港財務申報準則第2號

採納香港財務申報準則第2號導致以股份為基礎之支付之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日止，向僱員提供購股權不會於收益表支銷。自二零零五年一月一日起，就交換僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(vii) 香港財務申報準則第3號以及香港會計準則第36及38號

採納香港財務申報準則第3號以及香港會計準則第36及38號導致商譽之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日止，商譽乃：

- 按不超過20年期以直線法攤銷；
- 於每個結算日評估有否減值跡象。

根據香港財務申報準則第3號之條文：

- 本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；
- 截至二零零四年十二月三十一日止累計攤銷已與商譽成本之相應減額對銷；
- 自二零零五年一月一日起，商譽會每年及當有減值跡象時檢測減值。

所有會計政策變動乃按有關準則之過渡條文作出。除下列者外，本集團所採納所有準則均須追溯應用：

- 香港會計準則第39號— 不准許按本準則追溯確認、剔除確認及計算金融資產及負債。本集團已就二零零四年之證券投資比較資料應用先前之會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「證券投資之會計法」。會計實務準則第24號與香港會計準則第39號間必需作出之會計差額調整已於二零零五年一月一日釐定及確認；
- 香港會計準則第40號— 由於本集團已採納公平值模式，因此本集團毋須重列比較資料，任何調整應於二零零五年一月一日之保留盈餘作出；
- 香港財務申報準則第2號— 僅就二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日並未歸屬之所有股本工具追溯應用；及
- 香港財務申報準則第3號— 預期將於採納日期後應用。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

以下為採納新訂／經修訂香港財務申報準則對財務報表主要項目之影響概要：

綜合資產負債表 二零零五年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)					合計 港幣千元
	香港財務申報 準則第2號 港幣千元	香港財務申報 準則第3號、 香港會計準則 第36及38號 港幣千元	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則－詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	香港會計準則 第32及39號 港幣千元	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	—	—	—	(154,612)	—	(154,612)
租賃土地及土地使用權	—	—	—	123,482	—	123,482
無形資產	—	(1,533)	—	—	—	(1,533)
可供出售金融資產	—	—	—	—	34,286	34,286
持有至到期日之投資	—	—	—	—	11,038	11,038
按公平值計入溢利或虧損 之金融資產	—	—	—	—	22,359	22,359
投資證券	—	—	—	—	(80,870)	(80,870)
遞延所得稅資產	—	—	(62)	376	—	314
流動資產						
按公平值計入溢利或虧損 之金融資產	—	—	—	—	17,294	17,294
買賣證券	—	—	—	—	(17,294)	(17,294)
總資產	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(62)</u>	<u>(30,754)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,536)</u>
負債						
非流動負債						
遞延所得稅負債	—	—	713	(344)	—	369
資產淨值	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(775)</u>	<u>(30,410)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,905)</u>
權益						
重估儲備·扣除稅項	—	—	—	(3,025)	(13,187)	(16,212)
僱員股份福利儲備	163	—	—	—	—	163
保留溢利	(163)	(1,533)	(775)	(27,385)	—	(29,856)
權益總額	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(775)</u>	<u>(30,410)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,905)</u>

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

綜合資產負債表 (續)
二零零四年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加 / (減少)		
	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則 – 詮釋21 港幣千元	香港 會計準則 第16及17號 港幣千元	合計 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	—	(131,300)	(131,300)
租賃土地及土地使用權	—	100,123	100,123
遞延所得稅資產	1,506	2,135	3,641
總資產	<u>1,506</u>	<u>(29,042)</u>	<u>(27,536)</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	<u>17</u>	<u>(54)</u>	<u>(37)</u>
資產淨值	<u>1,489</u>	<u>(28,988)</u>	<u>(27,499)</u>
權益			
重估儲備，扣除稅項	—	(3,025)	(3,025)
保留溢利	1,489	(25,963)	(24,474)
權益總額	<u>1,489</u>	<u>(28,988)</u>	<u>(27,499)</u>



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度 採納以下各項之影響 增加／(減少)					二零零四年 香港會計準則 第16及17號 以及香港會計 準則—詮釋21 港幣千元
	香港財務申報 準則第2號 港幣千元	香港財務申報 準則第3號、 香港會計準則 第36及38號 港幣千元	二零零五年 香港會計 準則第40號 及香港會計 準則—詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	合計 港幣千元	
僱員成本	163	—	—	—	163	—
折舊及攤銷成本	—	—	—	(47)	(47)	(57)
其他經營成本	—	1,533	—	—	1,533	—
所得稅開支	—	—	775	(720)	55	(1,074)
年內溢利	(163)	(1,533)	(775)	767	(1,704)	1,131
每股盈利 (港幣仙)						
— 基本	(0.02)	(0.21)	(0.11)	0.10	(0.24)	0.16
— 攤薄	(0.02)	(0.21)	(0.11)	0.10	(0.24)	0.16

資產負債表 二零零五年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)		
	香港財務申報 準則第2號 港幣千元	香港會計準則 第32及39號 港幣千元	合計 港幣千元
資產			
非流動資產			
可供出售金融資產	—	34,286	34,286
持有至到期日之投資	—	11,038	11,038
投資證券	—	(58,511)	(58,511)
流動資產			
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	—	8	8
買賣證券	—	(8)	(8)
	—	(13,187)	(13,187)
總資產			
權益			
重估儲備·扣除稅項	—	(13,187)	(13,187)
僱員股份福利儲備	163	—	163
保留溢利	(163)	—	(163)
權益總額	—	(13,187)	(13,187)

採納新訂／經修訂香港財務申報率則並無對本公司於二零零四年十二月三十一日結算之資產負債表構成重大影響。

採納香港會計準則第39號導致本集團及本公司於二零零五年一月一日之期初儲備增加港幣4,761,000元。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

將會公佈而於截至二零零五年十二月三十一日止年度尚未生效之準則、詮釋及修訂

香港會計師公會已頒佈以下於刊發本財務報表日期尚未生效之修訂、新準則及詮釋：

	自下列日期或以後之 會計期間生效
香港財務申報準則－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」	二零零六年一月一日
會計會計準則第39號「金融工具：確認及計量」修訂本	
－ 公平值期權	二零零六年一月一日
－ 財務擔保合約	二零零六年一月一日
基於二零零五年香港公司（經修訂）條例而對下列各項作出修訂：	
－ 香港會計準則第1號「財務報表之呈報」	二零零六年一月一日
－ 香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」	二零零六年一月一日
－ 香港財務申報準則第3號「業務合併」	二零零六年一月一日
香港財務申報準則第7號「金融工具：披露」	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號「財務報表之呈報：資本披露」修訂本	二零零七年一月一日

本集團並未就截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納上述準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估對本集團之相關影響，惟現階段未能指出會否導致本集團財務報表所用會計政策及呈列出現重大變動。

(b) 綜合財務報表

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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。

附屬公司之帳目自控制權轉讓予本集團之日起綜合計入，而有關帳目將於該控制權終止之日剔除綜合計入帳目。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合帳目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

收購會計法用於計算本集團收購附屬公司。收購成本按於所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本。於業務合併取得之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團所佔可識別資產淨值公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額直接於收益表確認。

集團內公司間之交易、集團內公司間交易之結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有證據顯示所轉讓資產出現減值之交易除外。附屬公司之會計政策於有需要時已作出更改，以確保本集團採納之政策貫徹一致。

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。

(ii) 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。

本集團於共同控制實體之權益以權益法計算。綜合收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。

(c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分部有別。地區分部乃在特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報與在其他經濟環境經營之分部有別。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(d) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各公司的財務報表所列項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境通用的貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。

財務報表以港幣呈報,而港幣為本公司的功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算貨幣資產和負債產生的外匯損益均於收益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值計入溢利或虧損之股本工具)之換算差額乃呈報為公平值損益之部分。非貨幣項目(例如分類為可供出售金融資產之股本)之換算差額則計入權益項下重估儲備。

(iii) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同之實體(全部均非高通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況,按以下方式換算為呈報貨幣:

- 各資產負債表所呈列資產及負債,按結算日之收市匯率換算;
- 各收益表之收入及支出,按平均匯率換算,惟此平均值並非該等交易日期通行匯率具累積效果之合理約數除外。在此情況下,收入及支出將於交易日期換算;及
- 所有匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合帳目時,換算於海外業務之淨投資所產生匯兌差額及指定用作對沖該等投資之借款及其他貨幣工具之匯兌差額均計入股東權益。出售海外業務時,記錄於權益中之匯兌差額於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整視作海外實體之資產及負債處理,並按收市匯率換算。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本才會計入資產之帳面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修及保養費於產生財政期間於收益表扣除。

物業、廠房及設備之折舊以直線法於其估計可用年期內分配其成本至剩餘價值。所採用年率如下：

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

資產之剩餘價值及可用年期會於各結算日審閱及調整（如適用）。

倘資產之帳面值超過其估計可收回金額，則其帳面值將即時撇減至可收回金額。

出售之損益按比較所得款項與帳面值釐定，並計入收益表。

(f) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者持有且並非由本集團內公司佔用之物業，按投資物業分類。

投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。按經營租約持有之土地，當符合投資物業其他定義時按投資物業分類及計帳，而經營租約則視為融資租約列帳。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計算。

初步確認後，投資物業按公平值列帳。公平值以於有需要時就特定資產性質、地點或狀況差別調整之活躍市場價格為基準。公平值變動於收益表確認。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其公平值就會計目的於重新分類日期列為成本。興建或發展作日後用途之投資物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列帳，直至興建或發展竣工，則重新分類及於其後當作投資物業列帳。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(g) 無形資產

(i) 商譽

商譽指於收購日期收購成本超出本集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值公平值之差額。收購附屬公司所產生商譽計入無形資產。獨立確認之商譽每年測試減值，並按成本減累積減值虧損列帳。商譽減值虧損不會回撥。出售實體產生之收益及虧損包括售出實體有關商譽之帳面值。

測試減值時，商譽分配至各現金產生單位。

(ii) 研究及網站開發費用

開發網站之費用，包括開發網站時耗用之物料及服務之外部直接成本，會撥充資本，而有關費用於網站大致上完成並適合作擬定用途時終止撥充資本，惟用作增加網站功能或素材之費用除外。網站開發費用會以直線法按三年期間（網站之估計可使用年期）攤銷。已撥充資本之網站開發費用按成本減累積攤銷及減值虧損列帳。

有關開發網站之研究與其他開發費用及網站維修成本，均於產生之年度列作開支。

(h) 非金融資產減值

並無可用期限的資產毋須攤銷，但此等資產每年均作出至少一次減值評估。如發生任何可能導致未能收回資產帳面值的事項或情況變化，本集團亦會檢討該資產的減值情況。就須攤銷資產而言，倘發生任何可能導致未能收回資產帳面值的事項或情況變化，本集團將檢討該資產的減值情況。減值虧損為資產帳面值超越其可收回價值之數額。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。為了評估資產減值，本集團按可個別確認其現金流量（現金產生單位）的最低水平劃分資產類別。

(i) 金融資產

於二零零五年一月一日前，本集團將其證券投資（附屬公司及共同控制實體除外）分類為投資證券及買賣證券。

投資證券按成本扣除減值撥備（臨時性質除外）列帳。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

買賣證券按公平值列帳。於每個結算日，買賣證券之市價變動所產生未變現收益或虧損淨額於收益表確認。出售買賣證券之損益指出售所得款項淨額與帳面值之差額，於產生時在收益表確認。

自二零零五年一月一日起，本集團將其金融資產分類為：貸款及應收款、持有至到期日之投資、按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類，並於每個申報日期重新評估有關決定。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無於活躍市場掛牌而有固定或可釐定的非衍生金融資產。貸款及應收款於本集團直接向無意買賣應收款之借方提供金錢、貨品或服務時產生。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計12個月以上者除外。此等貸款及應收款分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表計入應收帳款及其他應收款。

(ii) 持有至到期日之投資

持有至到期日之投資為有固定或可釐定付款及固定年期的非衍生金融資產，且本集團管理層有意及能夠持有至到期日。

(iii) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘收購旨在於短期內售出或倘管理層有所指定，則分類為按公平值計入溢利或虧損之金融資產（包括衍生金融工具）。倘資產乃持作買賣或預期於結算日起計12個月內變現，則分類為流動資產。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定列入此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意於結算日起計12個月內出售投資，否則，可供出售金融資產計入非流動資產。

買賣投資於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入溢利或虧損之金融資產之交易成本確認。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓所有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認投資。可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列帳。貸款及應收款與持有至到期日之投資以實際利率法按攤銷成本列帳。按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動產生之已變現與未變現收益及虧損，於產生期間計入收益表。可供出售金融資產之公平值變動產生之未變現收益及虧損，於權益中確認。倘分類為可供出售之證券售出或減值，累積公平值調整計入收益表。

本集團於每個結算日評估有無客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已減值。倘股本證券分類作可供出售，確定證券有否出現減值時，計及證券公平值大幅或長期降低至低於成本。倘可供出售金融資產出現任何該等跡象，累積虧損按收購成本與現行公平值間差額減早前於收益表確認之金融資產任何減值虧損計量，自權益中剔除，而於收益表確認。就股本工具於收益表確認之減值虧損，不會透過收益表回撥。

(j) 應收帳款

應收帳款初步按公平值確認，其後使用實際利率法計量攤銷成本，並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項，則會作出應收帳款之減值撥備。撥備金額為資產帳面值與預期日後現金流量之現值間之差額，按實際息率貼現。撥備金額在收益表確認。

(k) 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、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(l) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為自所得款項扣除稅項之扣減。

倘本集團任何公司購買本公司股本(庫存股份)，已付代價(包括扣除所得稅後之任何直接應佔遞增成本)自本公司權益持有人應佔權益扣除，直至股份已註銷、重新發行或出售為止。倘該等股份其後售出或重新發行，則任何已收代價(經扣除任何直接應佔交易遞增成本及相關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔權益。

(m) 借款

借款初步以公平值確認(減去所產生之交易成本)。交易成本為收購、發行或出售一項金融資產或金融負債的遞增直接成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及經銷商之費用及佣金，以及支付予監管機構及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後以攤銷成本列帳。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之差額，乃以實際利率法於借款期間在收益表確認。

借款歸類為流動負債，除非本集團有權無條件將債項延長至結算日後最少12個月後清償則作別論。

(n) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於財務報表中的帳面值兩者的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅乃產生自於交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列帳。遞延所得稅乃以於結算日訂明或實際訂明之稅率釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

本集團就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差額作出遞延所得稅撥備，除非本集團可控制撥回該暫時差額之時間，且該暫時差額不大可能於可預見將來撥回則屬例外。

財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(o) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

僱員應得年假於有關假期應計予僱員時確認。本集團已為僱員於截至結算日止提供服務估計所享有年假之預計負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員對該等計劃之供款乃按計劃規則指定之比率計算。自收益表扣除之退休計劃成本相當於本集團就基金已付及應付之供款。該等計劃之資產乃由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開處理。

(iii) 以股份為基礎的補償

本集團設有以股本結算並以股份支付之補償計劃。本集團向董事、全職僱員及諮詢顧問授出購股權。

就僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額，參考所授出購股權之公平值釐定，不包括任何非市場性質歸屬條件所產生影響，例如盈利能力及銷售額增長指標。非市場性質歸屬條件列入預期可予行使購股權數目之假設。於每個結算日，本集團檢討預期可予行使購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計之影響（如有），並就餘下歸屬期間對權益作出相應調整。已收所得款項扣除任何直接應計交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本（面值）及股份溢價。

(p) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠計算之情況下，便會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損作出撥備。

倘本集團承擔若干類似責任，於釐定解除責任是否需要流出資源時，將以整類責任為考慮。只要同類責任當中任何一個項目有導致資源流出甚低可能性，亦會確認撥備。



財務報表附註

2. 主要會計政策概要 (續)

(q) 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。

互聯網教育服務收入於提供有關服務時確認。

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。

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(r) 經營租賃

資產擁有權涉及之風險及回報基本上全部保留於出租公司之租賃，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收益表中支銷。

除物業分類為投資物業（附註2(f)）外，收購經營租賃項下土地之成本於租賃期間按直線法基準攤銷。

(s) 或然負債

或然負債指因過往發生之事件而可能引起之責任，此等責任只能就本集團不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現才能確認。或然負債亦可能是因為已發生之事件而引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(t) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於本公司股東批准股息期間在本集團財務報表確認為負債。

(u) 比較數字

若干比較數字已重新分類或延展，以符合本年度之呈報方式。

財務報表附註

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團經營活動面對各種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

(i) 外匯風險

本集團於香港及若干海外國家經營業務，因不同貨幣兌港幣而須承擔外匯風險。外匯風險源自日後進行之商業交易、已確認資產與負債以及於海外業務之投資淨額。

本集團並無使用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖外匯風險。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。本集團之利率變動風險主要源自銀行貸款。不同息率之銀行貸款導致本集團須面對現金流量利率風險。本集團銀行借款詳情於下文附註32披露。

本集團並無使用任何利率掉期對沖現金流量利率風險。

(iii) 信貸風險

由於本集團有大量客戶，故並無重大信貸風險。向客戶提供之物業代理服務以現金或支票結帳。

(iv) 流動資金風險

本集團之流動資金風險管理審慎，備有充足之現金及有價證券，並透過充裕已承諾信貸融資維持充足資金。由於相關業務屬活躍多變，故管理層旨在維持充裕信貸融資，以保持資金之靈活彈性。

(b) 公平值評估

由於到期日較短，本集團之金融資產（包括現金及現金等價物、於認可財務機構之存款、應收帳款）及金融負債（包括應付帳款及短期借款）之帳面值與公平值相若。



財務報表附註

3. 財務風險管理 (續)

(b) 公平值評估 (續)

於活躍市場買賣之金融工具之公平值，按結算日市場報價為基準。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值，以估值方法釐定。本集團以多種方法並按各結算日現行市況作出假設估值。長期負債公平值則以類似工具的市場報價或交易商報價釐定。其餘金融工具公平值則以預計折算現金流量等其他方法釐定。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素評核並以此為基準，包括預期相信於有關情況屬合理的日後事項。

(a) 關鍵會計估計及假設

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之估計按定義大多有別於相關實際結果。下文詳述有重大風險或會導致下一個財政年度內資產及負債帳面值作出重大調整之有關估計及假設。

(i) 應收帳款減值

本集團管理層決定是否就應收帳款減值撥備。此項估計基於按業務分部劃分之折扣、壞帳及撇帳之過往模式以及現行市況決定。管理層於各結算日重新評估撥備。

(ii) 投資物業公平值估計

投資物業之估值乃按香港測量師公會所採納「市值」基準進行。內部估值師每年審閱估值。本集團管理層將考慮多種來源之資料以重新評估內部估值師所用假設，包括：(i)不同性質、狀況或地點物業於活躍市場之現行價值，並作出調整以反映差異；及(ii)類似物業於較不活躍市場之近期價格，並作出調整以反映自該等價格成交日期以來之經濟狀況變動。

(iii) 劃分物業、廠房及設備租金預付款項

採納香港會計準則第17號導致租賃土地由物業、廠房及設備重新分類為租金預付款項。租金預付款項之估值由內部估值師進行，先評估樓宇之折舊重置成本，再將有關樓宇之折舊重置成本減初步就租賃土地及樓宇所付代價計算。

財務報表附註

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估計及假設 (續)

(iv) 估計收購EVI相關之商譽以及可識別資產、負債及或然負債公平值

管理層按照香港財務申報準則第3號將收購入賬，該項準則規定於收購日期收購方須初步按成本計算商譽，即業務合併成本超出收購方應佔可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之差額。

管理層於收購日期評估每項可識別資產及負債之公平值。根據管理層之評估，大部分資產及負債之帳面值與公平值相若，惟網站成本及相關數據庫之公平值除外，該公平值乃按EVI核心互聯網教育業務之折算現金流量計算，確認為無形資產。計算時涉及多項假設及估計。

(v) 估計商譽減值

本集團每年或於情況有變顯示資產可能減值時，按照附註2(h)所載會計政策就商譽檢測減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值法釐定。計算有關項目時須使用估計 (附註18)。

(b) 應用本公司會計政策時之重大判斷

投資物業與自置物業之間差異

本集團決定物業是否列作投資物業。於作出判斷時，本集團考慮物業是否可以獨立於實體所持其他資產而大致上自行產生現金流量。業主自用物業所產生現金流量不單自來自物業，亦來自於生產或供應程序中所用其他資產。

若干物業包括持有作賺取租金或升值用途之部分，而另一部分則持有作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或以融資租賃分開出租，本集團會分開將有關部分入賬。倘該等部分不可分開出售，僅在物業小部分作自用用途之情況下方列作投資物業。本集團須判斷配套設施之重要程度，會否導致物業不可列作投資物業。本集團於作出判斷時就個別物業作出考慮。



財務報表附註

5. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及其他收益

於年內確認之收益如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
物業代理收益	2,332,004	1,987,345
其他收益		
投資物業之總租金收入	5,243	2,239
網上廣告收入	5,746	4,197
互聯網教育服務收入	22,791	—
其他服務收入	3,684	2,158
	37,464	8,594
總收益	2,369,468	1,995,939

(b) 分部資料

本集團共有四個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理、物業租賃及互聯網教育服務。業務分部間之銷售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、廣告服務及估值服務。

財務報表附註

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零零五年十二月三十一日止年度						
	住宅	工業及商業		互聯網		分部之間	
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額							
外部銷售	2,053,191	278,813	—	—	—	—	2,332,004
其他收益							
外部銷售	—	—	5,243	22,791	9,430	—	37,464
分部之間銷售	—	—	8,954	—	3,749	(12,703)	—
分部收益	<u>2,053,191</u>	<u>278,813</u>	<u>14,197</u>	<u>22,791</u>	<u>13,179</u>	<u>(12,703)</u>	<u>2,369,468</u>
分部業績	<u>168,468</u>	<u>47,770</u>	<u>21,224</u>	<u>(15,258)</u>	<u>5,128</u>	<u>73,695</u>	301,027
未予分配成本							<u>(70,281)</u>
未計利息收入及 融資成本之經營溢利							230,746
融資收入淨額							6,890
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(253)	—	—	—	6,121	—	<u>5,868</u>
除所得稅前溢利							243,504
所得稅開支							<u>(34,676)</u>
年內溢利							<u>208,828</u>



財務報表附註

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零零五年十二月三十一日						
	住宅	工業及商業	互聯網			分部之間	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	
分部資產	1,007,530	102,316	193,722	161,817	13,574	—	1,478,959
於共同控制實體之權益	535	—	—	—	14,165	—	14,700
未予分配資產							342,181
總資產							<u>1,835,840</u>
分部負債	587,468	60,486	2,043	5,736	5,763	—	661,496
未予分配負債							101,957
總負債							<u>763,453</u>

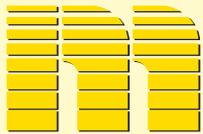
	住宅	工業及商業	互聯網			未予分配	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元		
資本開支	82,331	5,962	67,235	62,145	308	—	217,981
折舊	44,546	3,227	160	707	113	128	48,881
攤銷	—	—	3,162	7,415	—	370	10,947
減值支出	—	—	—	5,410	5,789	—	11,199
其他非現金 開支／(收入)	94,398	23,563	(10,843)	103	239	—	<u>107,460</u>

財務報表附註

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	重列						
	截至二零零四年十二月三十一日止年度						
	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	互聯網 教育服務 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	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>—</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>10,470</u>	<u>—</u>	<u>9,440</u>	<u>58,734</u>	440,588
未予分配成本							<u>(49,398)</u>
未計利息收入及融資 成本之經營溢利							391,190
融資收入淨額							2,216
應佔共同控制實體 溢利減虧損	59	—	—	—	4,901	—	<u>4,960</u>
除所得稅前溢利							398,366
所得稅開支							<u>(65,307)</u>
年內溢利							<u>333,059</u>



財務報表附註

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	重列						
	於二零零四年十二月三十一日						
	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	互聯網 教育服務 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
分部資產	706,282	107,381	125,310	—	11,236	—	950,209
於共同控制實體之權益	789	—	—	—	9,543	—	10,332
未予分配資產							490,084
總資產							<u>1,450,625</u>
分部負債	446,779	68,863	1,256	—	1,133	—	518,031
未予分配負債							120,319
總負債							<u>638,350</u>

	住宅	工業及商業	互聯網			未予分配	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元		
資本開支	60,566	4,578	44,167	—	177	—	109,488
折舊	17,726	1,697	124	—	187	166	19,900
攤銷	—	—	2,733	—	—	341	3,074
其他非現金							
開支／(收入)	<u>29,339</u>	<u>20,934</u>	<u>(4,279)</u>	<u>—</u>	<u>75</u>	<u>—</u>	<u>46,069</u>

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分部劃分之分部資料分析。

財務報表附註

6. 其他收入淨額

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之已變現及未變現收益	193	—
買賣投資之已變現及未變現收益	—	191
可供出售金融資產減值	(5,789)	—
出售投資證券之已變現收益淨額	—	5,365
銀行利息收入	9,526	2,651
上市投資之股息收入	2,071	2,781
投資物業之公平值增加	10,843	—
重估投資物業盈餘	—	4,309
	<u>16,844</u>	<u>15,297</u>

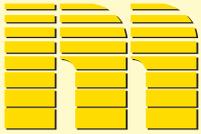
7. 僱員成本

僱員成本(包括附註14披露之董事酬金)包括:

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及津貼	512,177	379,837
佣金	736,185	693,345
退休金成本—定額供款計劃	31,998	24,430
購股權(附註29)	163	—
	<u>1,280,523</u>	<u>1,097,612</u>

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。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。

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團已付及應付予基金之供款。應付予基金合共港幣2,655,000元(二零零四年:港幣2,278,000元)之供款已列於二零零五年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。



財務報表附註

7. 僱員成本 (續)

本集團亦就中國若干附屬公司向市政府設立之僱員退休計劃供款。市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收益表中扣除。

8. 其他經營成本

計入其他經營成本之開支分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
商譽減值 (附註18)	5,410	—
出售物業、廠房及設備之虧損	1,013	185
寫字樓及商舖之經營租賃	225,423	123,205
呆壞帳準備	118,303	50,379
下列投資物業之直接經營開支：		
— 產生租金收入	115	142
— 不會產生租金收入	58	7
核數師酬金	2,237	1,300

9. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	586	335
毋須於五年內悉數償還	2,050	100

財務報表附註

10. 所得稅開支

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零四年: 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。

	重列	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	47,140	63,936
海外稅項	396	129
往年度準備剩餘	(1,954)	(1,879)
遞延所得稅 (附註33)	(10,906)	3,121
	<u>34,676</u>	<u>65,307</u>

本集團之除所得稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	重列	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>243,504</u>	<u>398,366</u>
按稅率17.5%計算	42,613	69,714
其他國家不同稅率之影響	(1,077)	(66)
毋須繳稅之收入	(4,313)	(988)
不可扣稅之支出	5,077	970
使用早前未確認之稅項虧損	(5,378)	(6,718)
未確認之暫時差額	712	367
未確認之稅項虧損	8,837	3,076
確認早前未確認之稅項虧損	(13,375)	—
其他	<u>1,580</u>	<u>(1,048)</u>
所得稅開支	<u>34,676</u>	<u>65,307</u>



財務報表附註

11. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利港幣356,744,000元(二零零四年:港幣9,139,000元)於本公司財務報表處理。

12. 每股盈利

基本

基本每股盈利乃按年內本公司權益持有人應佔溢利除已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零五年	重列 二零零四年
本公司權益持有人應佔溢利(港幣千元)	<u>213,626</u>	<u>330,726</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>731,545</u>	<u>704,305</u>
基本每股盈利(每股港幣仙)	<u>29.2</u>	<u>47.0</u>

財務報表附註

12. 每股盈利 (續)

攤薄

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權而產生之潛在攤薄普通股調整已發行普通股之加權平均數計算，而已發行普通股之加權平均數乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值（釐定為本公司股份之平均年內市價）可收購之股份數目。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

	二零零五年	重列 二零零四年
本公司權益持有人應佔溢利 (港幣千元)	213,626	330,726
已發行普通股之加權平均數 (千股)	731,545	704,305
就購股權作出調整 (千份)	50	67
有關每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	731,595	704,372
每股攤薄盈利 (每股港幣仙)	29.2	47.0

13. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已支付之中期股息，每股普通股港幣0.10元 (二零零四年：港幣0.07元)	74,283	49,307
擬派發之末期股息，每股普通股港幣0.016元 (二零零四年：港幣0.123元) (附註)	11,755	86,640
	86,038	135,947

附註：於二零零六年三月九日舉行之董事會會議上，董事宣派末期股息每股普通股港幣0.016元。建議股息於此等財務報表中並未列作為應付股息，惟將列作為截至二零零六年十二月三十一日止年度之保留盈餘分派。



財務報表附註

14. 董事及行政人員酬金

(a) 董事酬金

截至二零零五年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼、 佣金及		酌情發放 之花紅	退休福利 成本	董事離職 補償	總額
	袍金	實物利益				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事：						
黃建業先生	—	12,585	13,435	12	—	26,032
鄧美梨女士(附註a)	—	28	110	—	—	138
林鳳芳女士	—	1,509	863	12	—	2,384
陳坤興先生	—	9,993	1,276	12	—	11,281
郭應龍先生	—	5,651	26	12	—	5,689
張錦成先生(附註b)	—	6,239	—	11	3,176	9,426
	—	36,005	15,710	59	3,176	54,950
獨立非執行董事：						
顧福身先生	180	—	—	—	—	180
孫德釗先生	180	—	—	—	—	180
王瑋麟先生	180	—	—	—	—	180
	540	—	—	—	—	540
	540	36,005	15,710	59	3,176	55,490

財務報表附註

14. 董事及行政人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼、 佣金及 實物利益					董事離職 補償	總額
	袍金 港幣千元	薪金、津貼、 佣金及 實物利益 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	港幣千元		
執行董事：							
黃建業先生	—	12,300	21,571	12	—	33,883	
張錦成先生	—	7,166	130	12	—	7,308	
葉潔儀女士	—	2,241	524	9	—	2,774	
林鳳芳女士	—	2,542	958	12	—	3,512	
陳坤興先生	—	3,442	989	3	—	4,434	
郭應龍先生	—	2,800	26	3	—	2,829	
	—	30,491	24,198	51	—	54,740	
獨立非執行董事：							
顧福身先生	49	—	—	—	—	49	
孫德釗先生	49	—	—	—	—	49	
王偉麟先生	49	—	—	—	—	49	
區燊耀先生	200	—	—	—	—	200	
鍾金榮先生	99	—	—	—	—	99	
黎慶超先生	20	—	—	—	—	20	
簡松年先生	20	—	—	—	—	20	
	486	—	—	—	—	486	
	486	30,491	24,198	51	—	55,226	

附註：

(a) 於二零零五年十二月二十二日獲委任

(b) 於二零零五年十一月一日辭任



財務報表附註

14. 董事及行政人員酬金 (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(二零零四年:四名),其酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零四年:一名)最高薪人士於年內之酬金分析如下:

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼及實物利益	2,868	1,111
酌情發放之花紅	1,373	238
離職補償—合約付款	981	—
向強積金計劃作出供款	20	7
	<u>5,242</u>	<u>1,356</u>

酬金之組別如下:

酬金組別	人數	
	二零零五年	二零零四年
港幣1,000,001元—港幣1,500,000元	—	1
港幣2,000,001元—港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元—港幣3,000,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	集團					總額 港幣千元
	樓宇 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	
於二零零四年一月一日						
成本值	20,278	58,080	16,717	91,095	2,456	188,626
累積折舊	(9,980)	(52,151)	(13,542)	(81,431)	(2,385)	(159,489)
帳面淨值	<u>10,298</u>	<u>5,929</u>	<u>3,175</u>	<u>9,664</u>	<u>71</u>	<u>29,137</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	10,298	5,929	3,175	9,664	71	29,137
添置	1,452	31,044	9,482	23,976	818	66,772
出售	—	(110)	—	(105)	—	(215)
折舊	(249)	(10,568)	(1,685)	(7,224)	(174)	(19,900)
期終帳面淨值	<u>11,501</u>	<u>26,295</u>	<u>10,972</u>	<u>26,311</u>	<u>715</u>	<u>75,794</u>
於二零零五年一月一日						
成本值	21,731	88,359	26,199	114,906	3,274	254,469
累積折舊	(10,230)	(62,064)	(15,227)	(88,595)	(2,559)	(178,675)
帳面淨值	<u>11,501</u>	<u>26,295</u>	<u>10,972</u>	<u>26,311</u>	<u>715</u>	<u>75,794</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	11,501	26,295	10,972	26,311	715	75,794
收購一家附屬公司(附註39)	—	883	15	553	—	1,451
添置	1,396	49,401	10,345	29,634	504	91,280
轉撥自投資物業(附註16)	1,572	—	—	—	—	1,572
出售	—	(815)	(337)	(367)	—	(1,519)
折舊	(288)	(31,509)	(3,914)	(12,825)	(345)	(48,881)
匯兌差額	—	—	116	—	—	116
期終帳面淨值	<u>14,181</u>	<u>44,255</u>	<u>17,197</u>	<u>43,306</u>	<u>874</u>	<u>119,813</u>
於二零零五年十二月三十一日						
成本值	24,699	136,682	35,739	152,336	3,778	353,234
累積折舊	(10,518)	(92,427)	(18,542)	(109,030)	(2,904)	(233,421)
帳面淨值	<u>14,181</u>	<u>44,255</u>	<u>17,197</u>	<u>43,306</u>	<u>874</u>	<u>119,813</u>



財務報表附註

15. 物業、廠房及設備 (續)

於二零零五年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇之帳面值為港幣14,181,000元（二零零四年：港幣11,501,000元）（附註32）。

16. 投資物業

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日	51,449	22,700
添置	59,878	24,440
轉撥至樓宇 (附註15)	(1,572)	—
轉撥至租賃土地及土地使用權 (附註17)	(20,928)	—
公平值變動 (附註6)	10,843	—
重估盈餘 (附註6)	—	4,309
於十二月三十一日	<u>99,670</u>	<u>51,449</u>

投資物業於二零零五年十二月三十一日按照所有物業於活躍市場之現價由受僱於本集團之香港測量師學會會員張一輝先生重估。

本集團在投資物業之權益（按其帳面淨值）分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	81,590	32,700
十至五十年租約	10,580	10,449
在海外持有：		
十至五十年租約	<u>7,500</u>	<u>8,300</u>
	<u>99,670</u>	<u>51,449</u>

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

於二零零五年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業之帳面淨值為港幣92,170,000元（二零零四年：港幣43,149,000元）（附註32）。

17. 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日	100,123	84,921
轉撥自投資物業 (附註16)	20,928	—
添置	5,963	18,276
攤銷	(3,532)	(3,074)
於十二月三十一日	<u>123,482</u>	<u>100,123</u>

本集團在租賃土地及土地使用權之權益（指預付經營租賃款項）及其帳面淨值分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港持有：		
五十年以上租約	85,370	47,076
十至五十年租約	32,181	53,047
在海外持有：		
五十年以上租約	<u>5,931</u>	<u>—</u>
	<u>123,482</u>	<u>100,123</u>

於二零零五年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押之租賃土地及土地使用權之帳面淨值為港幣117,551,000元（二零零四年：港幣100,123,000元）（附註32）。



財務報表附註

18. 無形資產

	集團		
	商譽 港幣千元	網站成本 及數據庫 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止年度			
收購附屬公司	29,750	29,659	59,409
減值開支	(5,410)	—	(5,410)
攤銷開支	—	(7,415)	(7,415)
期終帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>22,244</u>	<u>46,584</u>
於二零零五年十二月三十一日			
成本值	29,750	29,659	59,409
累積攤銷及減值	<u>(5,410)</u>	<u>(7,415)</u>	<u>(12,825)</u>
帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>22,244</u>	<u>46,584</u>

商譽減值測試

商譽根據經營業務國家及業務分類分配至本集團可識別的現金產生單位。帳面值僅與本集團於香港之互聯網教育服務業務分類有關。

就減值檢討而言，商譽之可收回款額乃根據使用價值計算方法釐定。有關計算方法運用以管理層批准之財政預算為基準之現金流量預測。編製獲批准預算所涵蓋期間之現金流量預測涉及多項假設及估計。反映所涉及風險之使用價值計算方法所用主要假設包括預期五年平均收益增長17%，長期增長率5%及折讓率約13%，以反映所涉及風險。管理層已編製反映實際及往年表現以及預期市場發展之財政預算，而所使用折讓率已反映業務之特定風險。於釐定現金流量預測採用之主要假設時須作出判斷，而主要假設之變動可對此等現金流量預測構成重大影響。

財務報表附註

19. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註41。

20. 附屬公司欠款／欠附屬公司之款項

	公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
附屬公司欠款	859,165	856,089
欠附屬公司之款項	209,453	587,230

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。

21. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔資產淨值	14,700	10,332
非上市股份，按成本值	3,812	3,812

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註41。



財務報表附註

21. 於共同控制實體之權益 (續)

本集團於共同控制實體之資產與負債以及收入與開支總額之權益如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產		
非流動資產	1,143	1,272
流動資產	18,765	13,571
	<u>19,908</u>	<u>14,843</u>
負債		
長期負債	471	—
流動負債	4,737	4,511
	<u>5,208</u>	<u>4,511</u>
資產淨值	<u>14,700</u>	<u>10,332</u>
收入	19,152	19,334
開支	(13,284)	(14,374)
除所得稅後溢利	<u>5,868</u>	<u>4,960</u>

本集團於共同控制實體之權益及其本身企業均無重大或然負債及資本承擔。

財務報表附註

22. 可供出售金融資產

	集團及公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市股本證券		
於一月一日，經重新調撥	53,262	—
因採納香港會計準則第39號導致之期初調整	4,761	—
	<hr/>	<hr/>
於一月一日，經重列	58,023	—
重估虧絀轉撥至權益	(23,737)	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	34,286	—
	<hr/>	<hr/>
上市股本證券市值	34,286	—
	<hr/>	<hr/>

23. 持有至到期日之投資

	集團及公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市債務證券		
— 按攤銷成本	11,038	—
	<hr/>	<hr/>
— 按市值	10,718	—
	<hr/>	<hr/>



財務報表附註

24. 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。於二零零五年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
尚未到期	742,547	500,101
30日內	24,237	38,805
31-60日	11,678	38,982
61-90日	11,540	23,601
超過90日	26,184	24,250
	<u>816,186</u>	<u>625,739</u>

25. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非即期				
於初步確認時指定為 按公平值計入溢利或 虧損之衍生金融工具	<u>22,359</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
即期				
香港上市股本證券	<u>17,294</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>—</u>
上市股本證券市值	<u>17,294</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>—</u>

按公平值計入溢利或虧損之金融資產的公平值變動乃於綜合收益表內其他收入一項列賬(附註6)。

財務報表附註

26. 投資證券

	集團及公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市股本證券 — 成本值	—	53,262
香港上市債務證券 — 按攤銷成本	—	11,026
	—	64,288
上市股本證券之市值	—	69,117

27. 買賣證券

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市股本證券·按市值	—	18,650	—	8

28. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行及手頭現金	93,240	284,458	113	9,696
短期銀行存款	283,462	121,365	—	30,064
	376,702	405,823	113	39,760

短期銀行存款之實際息率為3.89厘（二零零四年：1.40厘）；該等存款之平均到期日為20.3天（二零零四年：34.8天）。



財務報表附註

28. 現金及現金等價物 (續)

就綜合現金流量表而言，現金及銀行透支包括下列各項：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金及現金等價物	376,702	405,823	113	39,760
銀行透支 (附註32)	(11,312)	(9,773)	—	—
	<u>365,390</u>	<u>396,050</u>	<u>113</u>	<u>39,760</u>

29. 股本及股份溢價

	股份數目	普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日	703,090,000	70,309	131,108	201,417
行使購股權	<u>1,300,000</u>	<u>130</u>	<u>592</u>	<u>722</u>
於二零零四年十二月三十一日	704,390,000	70,439	131,700	202,139
發行股份 (附註b)	38,439,425	3,844	183,356	187,200
發行新股開支 (附註b)	—	—	(4,054)	(4,054)
註銷購回股份 (附註c)	<u>(8,166,000)</u>	<u>(817)</u>	<u>(29,790)</u>	<u>(30,607)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>734,663,425</u>	<u>73,466</u>	<u>281,212</u>	<u>354,678</u>

財務報表附註

29. 股本及股份溢價 (續)

附註：

- (a) 法定普通股總數為1,000,000,000股(二零零四年：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零四年：港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 於二零零五年三月二十一日，本公司與其主要股東Sunluck Services Limited(「Sunluck」)及一名第三方配售代理訂立配售協議，據此，Sunluck透過配售代理實行，以私人配售之方式，按每股港幣4.87元之價格，向配售代理物色之若干獨立投資者出售48,049,281股本公司每股面值港幣0.10元之現有普通股。同日，本公司與Sunluck訂立認購協議，據此，Sunluck按每股港幣4.87元之價格認購38,439,425股本公司新股份，產生所得款項淨額約港幣183,146,000元。於落實發行條款日期二零零五年三月二十一日之股份市價為港幣5.30元。該等股份與現有已發行股本在各方面享有同等權利。
- (c) 本公司於二零零五年十月二十四日、二零零五年十月二十五日、二零零五年十月二十七日、二零零五年十月三十日及二零零五年十一月八日在聯交所購買本公司股份後，已註銷其8,166,000股股份。購入股份所用款項合共港幣26,553,000元已自權益持有人資金扣除。相當於已註銷股份面值之金額已從保留盈餘轉撥至股本贖回儲備(附註30)。
- (d) 購股權

本公司

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，採納及批准一項購股權計劃(「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42,895,583股股份，相當於本報告刊發日期已發行股份5.84%。

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。



財務報表附註

29. 股本及股份溢價 (續)

尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零零五年		二零零四年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日	—	—	0.555	1,300,000
已授出	3.520	3,673,317	—	—
已行使	—	—	0.555	(1,300,000)
於十二月三十一日		<u>3,673,317</u>		<u>—</u>

於年底時尚未行使購股權之行使期間及行使價如下：

可行使期間	每股行使價 港幣元	購股權數目 二零零五年
二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日	3.520	918,329
二零零六年十二月一日至 二零零九年十一月三十日	3.520	918,329
二零零七年六月一日至 二零一零年五月三十一日	3.520	918,329
二零零七年十二月一日至 二零一零年十一月三十日	3.520	918,330
於十二月三十一日		<u>3,673,317</u>

財務報表附註

29. 股本及股份溢價 (續)

按柏力克－舒爾斯定價模式確定年內所授出購股權之公平值為港幣2,471,555元。估值乃按市值基準進行。該模型之主要參數為：授出日期之股份價格港幣3.425元、行使價港幣3.520元；按二零零三年及二零零四年所派發之年度股息及於二零零五年派發之中期股息計算之股息率4%、預期購股權將會於行使期間開始早期獲行使（各歸屬期間結束後一日）以及上述購股權之無風險報酬率分別為3.680%、3.900%、4.000%及4.105%之間（此等報酬率相當於二零零五年十二月六日各香港外匯基金票據之到期收益率）。購股權之波動率為51.434%。

EVI

於二零零五年六月六日，本公司非全資附屬公司EVI根據一項普通決議案採納新購股權計劃（「二零零五年EVI購股權計劃」）。根據二零零五年EVI購股權計劃，EVI可以向曾經及將會對EVI或其附屬公司（「EVI集團」）之增長及發展作出貢獻之EVI集團任何僱員、高級行政人員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或顧問，或EVI董事選定之任何其他合資格人士授予購股權以認購EVI股份，惟上限為EVI於採納日期已發行股本面值10%（不包括就行使購股權發行之股份）。認購價由EVI董事釐定，不得低於以下較高者：(a) EVI股份面值；(b) EVI股份於緊接購股權要約日期前五個交易日在聯交所創業板所報平均收市價；或(c) 股份於必須為營業日（定義見創業板上市規則）之購股權要約日期在聯交所創業板所報收市價。二零零五年EVI購股權計劃自二零零五年六月六日起10年期間有效。

年內並無授出購股權。



財務報表附註

30. 其他儲備

	集團						
	股本贖回 港幣千元	於 綜合帳目 時產生 港幣千元	僱員股份 福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 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， 如前呈報	2,078	(36,995)	—	(343)	—	396,987	361,727
物業、廠房及設備、租賃土地 及土地使用權開支減少	—	—	—	—	—	76	76
物業、廠房及設備、租賃土地、 土地使用權及投資物業 重估產生之遞延所得稅	—	—	—	—	—	1,962	1,962
於二零零四年一月一日， 經重列	2,078	(36,995)	—	(343)	—	399,025	363,765
匯兌差額	—	—	—	172	—	—	172
本年度溢利	—	—	—	—	—	330,726	330,726
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)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>—</u>	<u>645,224</u>	<u>610,136</u>
來源：							
儲備	2,078	(36,995)	—	(171)	—	558,584	523,496
二零零四年擬派末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	86,640	86,640
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,078</u>	<u>(36,995)</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>	<u>—</u>	<u>645,224</u>	<u>610,136</u>

財務報表附註

30. 其他儲備 (續)

	集團						總額 港幣千元
	於		僱員股份 福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	
	股本贖回 港幣千元	綜合帳目 時產生 港幣千元					
於二零零五年一月一日，							
如前呈報	2,078	(36,995)	—	(171)	3,025	669,698	637,635
撥回重估儲備，減稅項	—	—	—	—	(3,025)	—	(3,025)
物業、廠房及設備，							
租賃土地及土地使用權開支減少	—	—	—	—	—	(27,510)	(27,510)
物業、廠房及設備、租賃土地、 土地使用權及投資物							
業重估產生之遞延所得稅	—	—	—	—	—	3,036	3,036
採納香港會計準則第39號之 期初調整	—	—	—	—	4,761	—	4,761
於二零零五年一月一日，經重列	2,078	(36,995)	—	(171)	4,761	645,224	614,897
可供銷售金融資產之重估虧絀	—	—	—	—	(23,737)	—	(23,737)
可供銷售金融資產之減值虧損	—	—	—	—	5,789	—	5,789
匯兌差額	—	—	—	1,573	—	—	1,573
本年度溢利	—	—	—	—	—	213,626	213,626
已付二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	(91,368)	(91,368)
已付二零零五年中期股息	—	—	—	—	—	(74,283)	(74,283)
轉撥自保留盈餘	817	—	—	—	—	(817)	—
僱員股份福利	—	—	163	—	—	—	163
於二零零五年十二月三十一日	2,895	(36,995)	163	1,402	(13,187)	692,382	646,660
來源：							
儲備	2,895	(36,995)	163	1,402	(13,187)	680,627	634,905
二零零五年擬派末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	11,755	11,755
於二零零五年十二月三十一日之結餘	2,895	(36,995)	163	1,402	(13,187)	692,382	646,660



財務報表附註

30. 其他儲備 (續)

	公司					
	股本贖回 港幣千元	僱員股份 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	重估儲備 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	2,078	—	108,001	—	214,352	324,431
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	—	—	—	—	(49,307)	(49,307)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>—</u>	<u>138,964</u>	<u>249,043</u>
來源：						
儲備	2,078	—	108,001	—	52,324	162,403
二零零四年擬派末期股息 (附註13)	—	—	—	—	86,640	86,640
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>—</u>	<u>138,964</u>	<u>249,043</u>

財務報表附註

30. 其他儲備 (續)

	公司					
	股本贖回 港幣千元	僱員股份 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年一月一日， 如前呈報	2,078	—	108,001	—	138,964	249,043
採納香港會計準則 第39號之期初調整	—	—	—	4,761	—	4,761
於二零零五年一月一日， 經重列	2,078	—	108,001	4,761	138,964	253,804
可供出售金融資產之重估虧絀	—	—	—	(23,737)	—	(23,737)
可供出售金融資產之減值虧損	—	—	—	5,789	—	5,789
本年度溢利	—	—	—	—	356,744	356,744
已付二零零四年末期股息	—	—	—	—	(91,368)	(91,368)
已付二零零五年中期股息	—	—	—	—	(74,283)	(74,283)
轉撥自保留盈餘	817	—	—	—	(817)	—
僱員股份福利	—	163	—	—	—	163
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,895</u>	<u>163</u>	<u>108,001</u>	<u>(13,187)</u>	<u>329,240</u>	<u>427,112</u>
來源：						
儲備	2,895	163	108,001	(13,187)	317,485	415,357
二零零五年擬派末期股息 (附註13)	—	—	—	—	11,755	11,755
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,895</u>	<u>163</u>	<u>108,001</u>	<u>(13,187)</u>	<u>329,240</u>	<u>427,112</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權益持有人。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。

31. 應付帳款

應付帳款指主要向物業顧問及合作物業代理應付之佣金，於收訖客戶之相應代理費用後方到期支付。於二零零五年十二月三十一日，應付帳款包括於三十日內到期之港幣48,814,407元（二零零四年：港幣57,701,641元）應付佣金。所有餘下應付帳款均尚未到期。



財務報表附註

32. 借款

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	48,508	31,124
流動		
銀行透支	11,312	9,773
有抵押銀行貸款	20,848	14,686
	32,160	24,459
總借貸	80,668	55,583

銀行貸款以本集團所持若干樓宇 (附註15)、投資物業 (附註16) 以及租賃土地及土地使用權 (附註17) 作抵押。

到期借款如下：

	集團			
	銀行透支		有抵押銀行貸款	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	11,312	9,773	20,848	14,686
一至兩年	—	—	7,001	11,737
二至五年	—	—	21,002	8,669
於五年內悉數償還	11,312	9,773	48,851	35,092
超過五年	—	—	20,505	10,718
	11,312	9,773	69,356	45,810

財務報表附註

32. 借款 (續)

於結算日之實際利率如下：

	二零零五年	二零零四年
銀行透支	7.75%	5.00%
有抵押銀行貸款	4.98%	1.43%

非流動借款之帳面值及公平值如下：

	帳面值		公平值	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有抵押銀行貸款	48,508	31,124	46,525	30,741

公平值乃按以借貸利率4.94% (二零零四年：1.33%) 計算之比率折讓之現金流量釐定。

短期借款之帳面值與其公平值相若。

本集團之未提取銀行融資如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
浮動匯率		
— 於一年內到期	141,685	168,263



財務報表附註

33. 遞延所得稅

遞延所得稅帳目之變動總額如下：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一月一日	(8,006)	(11,127)	—	—
於收益表確認 (附註10)	(10,906)	3,121	(438)	—
於十二月三十一日	<u>(18,912)</u>	<u>(8,006)</u>	<u>(438)</u>	<u>—</u>

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延所得稅資產與負債之變動如下：

遞延所得稅負債：

	集團		
	加速稅項折舊 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年一月一日	634	—	634
於收益表確認	<u>1,779</u>	<u>35</u>	<u>1,814</u>
於二零零四年十二月三十一日	2,413	35	2,448
於收益表確認	<u>1,270</u>	<u>1,938</u>	<u>3,208</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,683</u>	<u>1,973</u>	<u>5,656</u>

財務報表附註

33. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產：

	集團				公司
	撥備 港幣千元	加速會計折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元	撥備 港幣千元
於二零零四年一月一日	(2,557)	(8,513)	(691)	(11,761)	—
於收益表確認	(1,643)	2,742	208	1,307	—
於二零零四年十二月三十一日	(4,200)	(5,771)	(483)	(10,454)	—
於收益表確認	(2,865)	1,904	(13,153)	(14,114)	(438)
於二零零五年十二月三十一日	(7,065)	(3,867)	(13,636)	(24,568)	(438)

本集團已就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。本集團並無就以可結轉虧損港幣121,691,000元（二零零四年：港幣181,185,000元）抵銷日後應課稅收入確認遞延所得稅資產港幣22,634,000元（二零零四年：港幣32,842,000元）。港幣53,253,000元（二零零四年：港幣25,292,000元）之虧損於二零一零年（二零零四年：二零零九年）到期。

遞延所得稅資產與負債於法定權利許可以即期所得稅項資產抵銷即期所得稅負債及於遞延所得稅項涉及同一財政機關時予以抵銷。抵銷金額如下：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月後收回	(11,305)	(3,885)	—	—
— 將於12個月內收回	(9,599)	(5,510)	(438)	—
	(20,904)	(9,395)	(438)	—
遞延所得稅負債				
— 將於12個月後償還	390	266	—	—
— 將於12個月內償還	1,602	1,123	—	—
	1,992	1,389	—	—



財務報表附註

34. 綜合現金流量表

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對帳表

	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
經營溢利	240,272	393,841
折舊及攤銷成本	59,828	22,973
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之		
已變現及未變現收益	(193)	—
買賣投資之已變現及未變現收益	—	(191)
出售投資證券之已變現收益淨額	—	(5,365)
可供出售金融資產減值虧損	5,789	—
出售物業、廠房及設備之虧損	1,013	185
投資物業公平值增加	(10,843)	—
投資物業重估盈餘	—	(4,309)
商譽減值開支	5,410	—
銀行利息收入	(9,526)	(2,651)
上市投資股息收入	(2,071)	(2,781)
	<hr/>	<hr/>
未計營運開支變動前之經營溢利	289,679	401,702
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之增加	(230,350)	(240,059)
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加	124,840	181,218
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入淨額	<u>184,169</u>	<u>342,861</u>

財務報表附註

34. 綜合現金流量表 (續)

(b) 收購一家附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已收購資產淨值		
物業、廠房及設備	1,451	—
無形資產	2,506	—
應收帳款	3,472	—
其他應收款、預付款項及按金	1,954	—
現金及現金等價物	124,346	—
應付帳款及其他應付款	(6,649)	—
	<u>127,080</u>	<u>—</u>
支付方式：		
現金	<u>107,500</u>	<u>—</u>

(c) 有關收購一家附屬公司之現金流入淨額之分析

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
購入之銀行結餘及現金	124,346	—
現金代價	(107,500)	—
	<u>16,846</u>	<u>—</u>

35. 或然負債

於截至二零零四年及二零零五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。



財務報表附註

36. 尚未了結之訴訟

本集團涉及若干物業代理服務訴訟。經徵詢法律意見後，董事認為財務報表已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

37. 未來應收租賃租金款項

於二零零五年十二月三十一日，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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	2,482	1,794
一年後但五年內	879	669
	<u>3,361</u>	<u>2,463</u>

38. 經營租賃承擔

於二零零五年十二月三十一日，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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	210,738	160,421
一年後但五年內	126,698	120,985
	<u>337,436</u>	<u>281,406</u>

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何其他重大承擔（二零零四年：無）。

39. 業務合併

於二零零五年三月十五日，本集團收購EVI 51.81%股本權益。EVI及其附屬公司主要從事銷售及安裝電腦軟硬件、提供電腦培訓服務及提供互聯網教育服務之業務。於二零零五年三月十五日至二零零五年十二月三十一日期間，所收購業務為本集團帶來港幣22,791,000元收益及港幣1,453,000元虧損淨額。倘收購於二零零五年一月一日發生，本集團之總收益及年內溢利將為港幣2,373,348,000元及港幣206,561,000元。

財務報表附註

39. 業務合併 (續)

所收購資產淨值及商譽之詳情如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 已付現金	107,500
所收購資產淨值公平值	<u>(80,217)</u>
商譽	<u>27,283</u>

商譽取決於所收購業務之日後盈利能力及預期於本集團收購EVI後產生之重大協同效益。

收購所產生資產與負債如下：

	公平值 港幣千元	EVI帳面值 港幣千元
現金及現金等價物	124,346	124,346
物業、廠房及設備	1,451	1,451
無形資產	32,126	2,506
應收帳款	3,472	3,472
其他應收款、預付款項及按金	1,954	1,954
應付帳款	(417)	(417)
其他應付款及應計費用	<u>(6,232)</u>	<u>(6,232)</u>
資產淨值	156,700	<u>127,080</u>
少數股東權益	<u>(76,483)</u>	
所收購資產淨值	<u>80,217</u>	
以現金償還之購買代價		(107,500)
於所收購附屬公司之現金及現金等價物		<u>124,346</u>
收購之現金流入		<u>16,846</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大收購。



財務報表附註

40. 有關連人士交易

年內，本集團與有關連人士之重大交易及與有關連人士之年結日結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
提供服務：			
已收有關連公司之代理費收益	(i)	<u>250</u>	<u>2,322</u>
接受服務：			
已支付予共同控制實體之佣金	(ii)	130	13
已支付予有關連公司之寫字樓及商舖 經營租賃租金	(iii)	<u>3,090</u>	<u>306</u>

(b) 主要管理人員補償

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及佣金、酌情發放之花紅及其他利益	(iv)	<u>54,950</u>	<u>54,740</u>

(c) 借款予有關連人士

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
借款予共同控制實體 年內之借款及年終結餘	(v)	<u>396</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 有關款項指已收董事於當中擁有實益權益之若干有關連公司之代理費收益。
- (ii) 已支付予共同控制實體之佣金指就涉及共同控制實體之物業代理交易已付之佣金。
- (iii) 已支付予董事於當中擁有實益權益之若干有關連公司之經營租賃租金。
- (iv) 有關款項指年內已付或應付執行董事之酬金。
- (v) 借款予共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

41. 主要附屬公司及共同控制實體名錄

於二零零五年十二月三十一日，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 %
附屬公司				
Astra Profits Limited (附註a及b)	英屬處女群島	香港投資控股	4股每股1美元 之普通股	100
EVI教育亞洲有限公司 (附註b及c)	開曼群島	香港互聯網教育 服務供應商	8,300,000,000股每股 港幣0.01元之 普通股	51.81
廣州美聯港置房地產 代理有限公司 (附註b)	中國 (作為全外資 企業)	中國物業代理	1,630,000美元	100
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
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	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(商業) 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



財務報表附註

41. 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 %
附屬公司 (續)				
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(澳門)有限公司 (附註b)	澳門	澳門物業代理	澳門幣25,000元	100
美聯物業(商舖)有限公司 (前稱美聯物業(地產 代理)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(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	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司(附註b)	中國 (作為全外資 企業)	中國物業代理	3,050,000美元	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

財務報表附註

41. 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 %
附屬公司 (續)				
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)	中國 (作為全外資 企業)	中國物業代理	1,400,000美元	100

共同控制實體

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
廣州美聯房地產顧問 有限公司 (附註b)	中國 (作為合作合營企業)	中國物業代理	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b)	英屬處女群島	香港投資控股	20%/33.33%/20%

附註：

- (a) 此附屬公司由本公司直接持有。
- (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) 此附屬公司於年內被收購。