



財務報表附註

1. 一般資料

美聯集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於香港、中華人民共和國（「中國」）及澳門提供物業代理服務，設有超過400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，主要辦事處位於香港中環德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室。

此等財務報表已於二零零七年三月十二日經董事會（「董事」或「董事會」）批准。

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。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財務申報準則（「香港財務申報準則」）按照歷史成本慣例編製，並就重估投資物業、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）按公平值列帳作出修訂。

按照香港財務申報準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，管理層應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對財務報表屬重大之範疇已於附註4披露。

於二零零六年，本集團採納以下與其業務有關之香港財務申報準則及香港會計準則（「香港會計準則」）之新修訂及詮釋。

香港會計準則第21號（修訂本）	於海外業務之新投資
香港會計準則第39號及國際財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

採納該等修訂及詮釋對本集團的會計政策未有任何影響。

本集團並無提前採納下列與本集團業務有關且必須於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納之新訂準則以及已頒佈準則之修訂及詮釋：

- (i) 香港財務申報準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號：「財務報表呈報－資本披露」要求新增披露項目主要為市場風險敏感度分析及資本披露。
- (ii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號「香港財務申報準則第2號範圍」規定，倘交易之代價涉及發行股本工具，而已收可識別代價低於已發行股本工具公平值，則必須釐定有關交易是否屬於香港財務申報準則第2號之範圍內。

財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- (iii) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 10 號「中期財務報告及減值」, 禁止於其後結算日撥回於中期期間就商譽、股本工具投資及按成本列帳金融資產投資確認之減值虧損。

本集團將自二零零七年一月一日起採納上述詮釋, 惟預期不會對本集團之財務情況構成任何重大影響。

(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一般控制其半數以上投票權, 且有權監管其財務及營運政策之實體。於評估其是否控制另一家實體時, 本集團會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。

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。

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股息收入為基準入帳。



財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合財務報表 (續)

(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。於共同控制實體之投資以權益法計算，初步按成本值確認。

本集團應佔共同控制實體之收購後損益於收益表確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。累計收購後變動就投資帳面值作出調整。當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或超出其於該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款時，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表共同控制實體付款。

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益，按照本集團於該共同控制實體之權益為限對銷。除非有關交易具有已轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。共同控制實體之會計政策已於需要時更改，確保與本集團所採納政策貫徹一致。

(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。

(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交易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以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌損益，均於收益表確認。

非貨幣金融資產及負債之換算差額列作公平值損益之一部分。以公平值計入溢利或虧損之權益等非貨幣金融資產及負債之換算差額則於損益確認，作為公平值損益之一部分。按可供出售權益分類等非貨幣金融資產的換算差額，則計入權益內可供出售儲備。

財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(d) 外幣換算 (續)

(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；及
- 所有匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合財務報表時，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權益。出售全部或部分海外業務時，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。

(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帳。歷史成本值包括收購資產直接應佔開支。

當與資產有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，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）。被取代部分之帳面值已剔除確認。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
租賃物業裝修	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，並於收益表內其他經營成本確認。



財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(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。公平值乃按於有需要時就特定資產性質、地點或狀況差別調整由本集團所聘用專業估值師根據活躍市場價格進行之估值計算。倘並未獲得該項資料，本集團會使用其他估值法，譬如較不活躍之市場的最近價格或貼現現金流量預測。

投資物業公平值可反映（其中包括）現有租約之租金收入，以及基於現行市況就未來租約所得租金收入作出之假設。

公平值亦按照類似基準反映可能就有關物業預算之任何現金流出，當中部分確認為負債，包括有關分類為投資物業之土地的融資租約負債；或然租金付款等其他項目不會於財務報表確認。

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，計入該項資產之帳面值。所有其他維修及保養費於產生之財政期間在收益表支銷。

重新發展為持續使用之投資物業或所屬市場漸趨淡靜之投資物業仍按公平值計量。

公平值變動於收益表確認為其他收入之一部分。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。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。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之帳面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業、廠房及設備。然而，倘公平值收益回撥過往減值虧損，有關收益會於收益表確認。

財務報表附註 (續)

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。有關分配乃向預期受惠於產生商譽的業務合併之多個或多組現金產生單位。

(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，均於產生之財政期間列作開支。

(h) 非金融資產減值

並無可用期限或未可使用的資產毋須攤銷，但此等資產每年須檢測減值。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。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的最低水平（現金產生單位）劃分資產類別。商譽以外減值資產會於各結算日審閱回撥減值之可能性。

(i) 金融資產

本集團將其金融資產分類為以下類別：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，並於每個結算日重新評估有關分類。



財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(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付款的非衍生金融資產。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

持有至到期日之金融資產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。倘本集團所出售持有至到期日之金融資產金額屬重大，整個類別將受影響，並重新分類為可供出售。持有至到期日之金融資產會計入非流動資產，惟到期日為自結算日起計十二個月內者，則分類為流動資產。

(iii) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘購買主要目的乃用作買賣，有關金融資產（包括衍生金融工具）會分類為按公平值計入溢利或虧損或由管理層指定。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

(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個月內出售可供出售金融資產，否則會計入非流動資產。

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，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。按公平值計入溢利或虧損之金融資產初步按公平值確認，而交易成本會於收益表支銷。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，將會剔除確認金融資產。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收益及虧損，於產生期間於收益表，呈列為其他收入。當本集團有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產相關股息收入，會於收益表確認為其他收入的一部分。

貨幣可供出售金融資產之公平值變動於權益內確認。當分類為可供出售之證券售出或減值，於權益確認之累計公平值調整會計入收益表，作為投資證券之收益及虧損。

財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

持至到期日之投資及可供出售金融資產之利息收入，乃於收益表確認為其他收入之一部分。當本集團有權收取款項時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為其他收入之一部分。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產市場並不活躍及屬非上市證券，本集團會以估值法確立公平值，包括使用近期公平交易、參考大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，且盡量使用市場數據及盡量減少倚賴特定實體數據。

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，會考慮證券公平值有否大幅或長期降至低於成本。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溢利或虧損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) 應收帳款及其他應收款

應收帳款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，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，則會作出應收帳款及其他應收款之減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款均被視為應收帳款減值之指標。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，按原本實際息率貼現。資產帳面值透過使用準備帳減少，而虧損金額於收益表確認為其他營運開支。當未能收回應收帳款，則用作撇減應收帳款之準備帳。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他營運開支。

(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。銀行透支於資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(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，已付代價（包括扣除所得稅後之任何直接應佔遞增成本）自權益扣除。



財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(m) 應付帳款

應付帳款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 借款

借款初步以公平值確認（減去所產生之交易成本）。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起計最少12個月後清償則作別論。

(o) 遞延稅項

遞延稅項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，倘遞延稅項乃產生自於交易（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。遞延稅項乃以於結算日訂明或實際訂明之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項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稅項撥備，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。

(p) 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，供款乃按計劃規則指定之比率計算，供款於向基金支付時會扣自收益表。

財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(p) 僱員福利 (續)

(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。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。

(q) 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。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值以可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及特定責任風險之稅前利率折算。除著時間流逝增加之撥備會確認為利息開支。

(r) 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程中服務及銷售貨品之公平值。收益乃扣除銷售稅、退款、回扣及折扣以及其他減少收益之因素列帳。

當未來經濟利益可能流入本集團，而該金額能可靠地計量及已符合各業務之特定準則，則確認收益。

物業代理及推廣服務所得之代理費收益，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。



財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策概要 (續)

(r) 收益確認 (續)

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。

(s) 經營租賃

凡擁有權絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。經營租賃 (扣除自出租人獲取之任何獎勵) 於租期以直線法扣自收益表。

(t) 股息分派

股息分派於股息成為本集團法定及訂約責任期間在財務報表確認為負債。

(u) 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。

財務報表附註 (續)

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30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集中情況。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。



財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理 (續)

(b) 公平值評估

由於於短期內到期，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。

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貼現現金流量等其他方法釐定。

投資物業公平值以最近活躍市場價格或貼現現金流量預測為基礎計算。

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

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。

財務報表附註 (續)

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估計及假設 (續)

(ii) 投資物業公平值

投資物業之估值乃按每項物業之公開市值為基礎，經由本集團聘用之專業估值師審閱。管理層將考慮多種來源之資料以重新評估所用假設，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) 商譽減值

本集團每年或於發生事件或情況有變顯示資產可能減值時，會按照本集團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。該等計算法需要使用重大估計及判斷。

(b) 應用會計政策時之重大判斷

投資物業與業主自用物業之間差異

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大致上獨立於實體所持其他資產而自行產生現金流量。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過程中所用其他資產。

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帳。倘該等部分不可分開出售，在物業僅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 (續)

5. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及其他收益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額		
物業代理收益	1,972,124	2,332,004
其他收益		
投資物業之總租金收入	2,606	5,243
網上廣告收入	5,573	5,746
互聯網教育服務收入	27,124	22,791
其他服務收入	7,231	3,684
	42,534	37,464
總收益	2,014,658	2,369,468

財務報表附註 (續)

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(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。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。

	截至二零零六年十二月三十一日止年度						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	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷及 未予分配 港幣千元	
營業額							
外部銷售	1,677,067	295,057	—	—	—	—	1,972,124
其他收益							
外部銷售	—	—	2,606	27,124	12,804	—	42,534
分部之間銷售	—	—	10,090	—	3,948	(14,038)	—
分部收益	<u>1,677,067</u>	<u>295,057</u>	<u>12,696</u>	<u>27,124</u>	<u>16,752</u>	<u>(14,038)</u>	<u>2,014,658</u>
分部業績	<u>73,749</u>	<u>64,043</u>	<u>15,430</u>	<u>(15,778)</u>	<u>5,780</u>	<u>43,444</u>	<u>186,668</u>
未予分配收入							16,092
未予分配成本							<u>(43,285)</u>
未計利息收入及融資成本 之經營溢利							159,475
融資收入淨額							9,922
應佔共同控制實體溢利 減虧損	(177)	—	—	—	8,166	—	<u>7,989</u>
除所得稅前溢利							177,386
所得稅開支							<u>(33,118)</u>
年內溢利							<u>144,268</u>



財務報表附註 (續)

5. 營業額、收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零零六年十二月三十一日							
	工業及		互聯網			分部之間		合計
	住宅	商業	物業租賃	教育服務	其他	抵銷及 未予分配		
物業代理	物業代理	港幣千元					港幣千元	
分部資產	1,013,233	117,409	103,513	153,126	22,033	—	1,409,314	
於共同控制實體之權益	385	—	—	—	11,331	—	11,716	
未予分配資產							508,186	
總資產							<u>1,929,216</u>	
分部負債	601,037	67,218	1,026	6,264	8,095	—	683,640	
未予分配負債							51,157	
總負債							<u>734,797</u>	
資本開支	13,852	1,168	5,752	762	55	7	21,596	
折舊	45,474	4,524	183	959	423	155	51,718	
攤銷	—	—	1,812	9,895	—	438	12,145	
其他非現金開支／(收入)	45,750	12,752	(6,913)	(77)	74	—	51,586	

財務報表附註 (續)

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 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 抵銷及 未予分配 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>	<u>301,027</u>
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 (續)

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 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 抵銷及 未予分配 港幣千元	合計 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>
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	—	107,460

由於並無佔本集團業務及運作超過10%於香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作，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 (續)

6. 其他收入淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	15,930	193
可供出售金融資產減值	—	(5,789)
銀行利息收入	13,661	9,526
上市投資之股息收入	3,109	2,071
投資物業之公平值變動	6,913	10,843
出售一家共同控制實體權益之收益	58	—
出售一家附屬公司之收益	381	—
	<u>40,052</u>	<u>16,844</u>

7. 僱員成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及津貼	461,631	512,177
佣金	592,938	736,185
退休金成本— 定額供款計劃	28,976	31,998
購股權 (附註29)	1,890	163
	<u>1,085,435</u>	<u>1,280,523</u>

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2,144,000元（二零零五年：港幣2,655,000元）之供款已列於二零零六年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。

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收益表中扣除。



財務報表附註 (續)

8. 其他經營成本

其他經營成本包括下列開支：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
商譽減值 (附註18)	—	5,410
物業、廠房及設備折舊 (附註15)	51,718	48,881
租賃土地及土地使用權攤銷 (附註17)	2,250	3,532
無形資產攤銷 (附註18)	9,895	7,415
出售投資物業之虧損	518	—
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	4,996	1,013
寫字樓及商舖之經營租賃	271,506	225,423
呆壞帳準備	58,499	118,303
下列投資物業之直接經營開支：		
— 產生租金收入	111	115
— 不會產生租金收入	51	58
核數師酬金	<u>2,789</u>	<u>2,237</u>

9. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,445	586
毋須於五年內悉數償還	<u>651</u>	<u>2,050</u>
	2,096	2,636
證券保證金融資利息	<u>1,643</u>	—
	<u>3,739</u>	<u>2,636</u>

財務報表附註 (續)

10. 所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	32,256	47,140
海外稅項	329	396
往年度準備剩餘	(695)	(1,954)
遞延稅項 (附註 31)	1,228	(10,906)
	<u>33,118</u>	<u>34,676</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零五年: 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。

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:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除所得稅前溢利	177,386	243,504
減: 應佔共同控制實體溢利	<u>(7,989)</u>	<u>(5,868)</u>
	<u>169,397</u>	<u>237,636</u>
按稅率17.5%計算	29,645	41,586
其他國家不同稅率之影響	(1,594)	(1,077)
毋須繳稅之收入	(4,673)	(4,313)
不可扣稅之支出	1,949	5,077
使用早前未確認之稅項虧損	—	(5,378)
未確認之暫時差額	1,178	712
未確認之稅項虧損	8,210	8,837
確認早前未確認之稅項虧損	—	(13,375)
其他	<u>(1,597)</u>	<u>2,607</u>
所得稅開支	<u>33,118</u>	<u>34,676</u>



財務報表附註 (續)

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361,000元(二零零五年:港幣356,744,000元)於本公司財務報表處理。

12. 每股盈利

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股份之加權平均數計算如下:

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔溢利(港幣千元)	149,940	213,626
已發行股份之加權平均數(千股)	734,339	731,545
基本每股盈利(每股港幣仙)	<u>20.4</u>	<u>29.2</u>

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股份調整發行在外股份之加權平均數計算,而發行在外股份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。

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔溢利(港幣千元)	<u>149,940</u>	<u>213,626</u>
已發行股份之加權平均數(千股)	734,339	731,545
就購股權作出調整(千份)	<u>218</u>	<u>50</u>
有關每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>734,557</u>	<u>731,595</u>
每股攤薄盈利(每股港幣仙)	<u>20.4</u>	<u>29.2</u>

財務報表附註 (續)

13. 股息

	二 零 零 六 年 港 幣 千 元	二 零 零 五 年 港 幣 千 元
已支付之中期股息，每股股份港幣0.028元（二零零五年：港幣0.10元）	20,571	74,283
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.072元（二零零五年：港幣0.016元）	52,737	11,755
	<u>73,308</u>	<u>86,038</u>

於二零零七年三月十二日舉行之董事會會議上，董事擬宣派末期股息每股股份港幣0.072元。建議股息於財務報表並未列作為應付股息，惟將列作截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

14. 董事及行政人員酬金

(a) 董事酬金

截至二零零六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	總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
執行董事						
黃建業先生	—	13,477	9,994	12		23,483
鄧美梨女士	—	1,056	1,490	12		2,558
林鳳芳女士	—	1,785	622	12		2,419
陳坤興先生	—	6,003	1,425	12		7,440
郭應龍先生	—	3,499	1,150	12		4,661
	—	<u>25,820</u>	<u>14,681</u>	<u>60</u>		<u>40,561</u>
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
	<u>540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>540</u>
	<u>540</u>	<u>25,820</u>	<u>14,681</u>	<u>60</u>		<u>41,101</u>



財務報表附註 (續)

14. 董事及行政人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

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、					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	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	董事離職 補償 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

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 (續)

14. 董事及行政人員酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士包括四名(二零零五年:三名)董事,其酬金已載於上文分析。其餘一名(二零零五年:兩名)最高薪人士於年內之酬金分析如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼及實物利益	1,647	2,868
酌情發放之花紅	562	1,373
離職補償—合約付款	—	981
向強積金計劃作出供款	12	20
	<u>2,221</u>	<u>5,242</u>

酬金之組別如下:

酬金組別	人數	
	二零零六年	二零零五年
港幣2,000,001元—港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元—港幣3,000,000元	—	1
	<u>1</u>	<u>2</u>



財務報表附註 (續)

15. 物業、廠房及設備

	集團					
	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	總額 港幣千元
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	—	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>
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	14,181	44,255	17,197	43,306	874	119,813
添置	—	10,462	1,377	4,489	—	16,328
轉撥自投資物業 (附註 16)	503	—	—	—	—	503
轉撥至投資物業 (附註 16)	(85)	—	—	—	—	(85)
出售	(1,548)	(2,107)	(618)	(3,070)	—	(7,343)
折舊	(325)	(31,392)	(4,868)	(14,782)	(351)	(51,718)
匯兌差額	—	90	218	(1)	—	307
期終帳面淨值	<u>12,726</u>	<u>21,308</u>	<u>13,306</u>	<u>29,942</u>	<u>523</u>	<u>77,805</u>
於二零零六年十二月三十一日						
成本值	23,300	137,081	36,344	147,960	3,778	348,463
累積折舊	(10,574)	(115,773)	(23,038)	(118,018)	(3,255)	(270,658)
帳面淨值	<u>12,726</u>	<u>21,308</u>	<u>13,306</u>	<u>29,942</u>	<u>523</u>	<u>77,805</u>

於二零零六年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇之帳面值為港幣1,886,000元（二零零五年：港幣14,181,000元）（附註30）。

財務報表附註 (續)

16. 投資物業

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
期初帳面淨值	99,670	51,449
添置	5,268	59,878
轉撥自樓宇 (附註15)	85	—
轉撥自租賃土地及土地使用權 (附註17)	1,682	—
轉撥至樓宇 (附註15)	(503)	(1,572)
轉撥至租賃土地及土地使用權 (附註17)	(7,597)	(20,928)
出售	(77,970)	—
公平值變動 (附註6)	6,913	10,843
期終帳面淨值	<u>27,548</u>	<u>99,670</u>

投資物業於二零零六年十二月三十一日由本集團所聘用合資格測量師林子彬按照所有物業於活躍市場之現價重估。

本集團在投資物業之權益 (按其帳面淨值) 分析如下:

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港持有:		
五十年以上租約	4,750	81,590
十至五十年租約	11,200	10,580
在海外持有:		
十至五十年租約	11,598	7,500
	<u>27,548</u>	<u>99,670</u>

於二零零六年十二月三十一日, 本集團並無投資物業用作長期銀行貸款抵押 (二零零五年: 港幣92,170,000元) (附註30)。



財務報表附註 (續)

17. 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
期初帳面淨值	123,482	100,123
添置	—	5,963
轉撥自投資物業 (附註16)	7,597	20,928
轉撥至投資物業 (附註16)	(1,682)	—
出售	(20,801)	—
攤銷	(2,250)	(3,532)
	<u>106,346</u>	<u>123,482</u>
期終帳面淨值	<u>106,346</u>	<u>123,482</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:

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港持有:		
五十年以上租約	53,803	85,370
十至五十年租約	46,707	32,181
在海外持有:		
五十年以上租約	5,836	5,931
	<u>106,346</u>	<u>123,482</u>

於二零零六年十二月三十一日, 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24,927,000元 (二零零五年: 港幣117,551,000元) (附註30)。

財務報表附註 (續)

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	(5,410)	—	(5,410)
攤銷	—	(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	(5,410)	(7,415)	(12,825)
帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>22,244</u>	<u>46,584</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	24,340	22,244	46,584
攤銷	—	(9,895)	(9,895)
期終帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>12,349</u>	<u>36,689</u>
於二零零六年十二月三十一日			
成本值	29,750	29,659	59,409
累積攤銷及減值	(5,410)	(17,310)	(22,720)
帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>12,349</u>	<u>36,689</u>

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。

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五年期財政預算為基準之現金流量預測。編製現金流量預測及使用價值計算方法涉及多項主要假設及估計，包括預期五年平均收益增長17%，長期增長率5%及折讓率約12%，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。



財務報表附註 (續)

19. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註37。

20. 附屬公司欠款／欠附屬公司之款項

應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

21. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>11,716</u>	<u>14,700</u>
非上市股份，按成本值	<u>3,812</u>	<u>3,812</u>

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註37。

財務報表附註 (續)

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 六 年 港 幣 千 元	二 零 零 五 年 港 幣 千 元
資產		
非流動資產	576	1,143
流動資產	24,255	18,765
	<u>24,831</u>	<u>19,908</u>
負債		
長期負債	274	471
流動負債	12,841	4,737
	<u>13,115</u>	<u>5,208</u>
資產淨值	<u>11,716</u>	<u>14,700</u>
收入	23,512	19,152
開支	(15,523)	(13,284)
除所得稅後溢利	<u>7,989</u>	<u>5,868</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 (續)

22. 可供出售金融資產

	集團及公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港上市股本證券		
期初帳面淨值	34,286	58,023
公平值變動轉撥至權益	15,297	(23,737)
期終帳面淨值	<u>49,583</u>	<u>34,286</u>
上市股本證券市值	<u>49,583</u>	<u>34,286</u>

23. 持有至到期日之投資

	集團及公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港上市債務證券		
按攤銷成本	<u>11,044</u>	<u>11,038</u>
按市值	<u>10,663</u>	<u>10,718</u>

財務報表附註 (續)

24. 應收帳款

應收帳款主要包括應收客戶之代理費用，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。本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
尚未到期	762,661	742,547
30日內	32,588	24,237
31-60日	22,318	11,678
61-90日	14,366	11,540
超過90日	28,550	26,184
	<u>860,483</u>	<u>816,186</u>

本集團之應收帳款帳面值按以下貨幣結算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港幣	813,884	787,055
人民幣	46,599	29,131
	<u>860,483</u>	<u>816,186</u>

25. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非即期				
股票掛鈎及利率區間計息金融工具	31,804	22,359	—	—
即期				
香港上市股本證券，按市值	19,984	17,294	6	8
	<u>51,788</u>	<u>39,653</u>	<u>6</u>	<u>8</u>



財務報表附註 (續)

25. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 (續)

按公平值計入溢利或虧損之金融資產的帳面值按以下貨幣計算：

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港幣	23,984	39,653	6	8
美元	27,804	—	—	—
	<u>51,788</u>	<u>39,653</u>	<u>6</u>	<u>8</u>

26. 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
無限制				
銀行及手頭現金	196,714	93,240	114	113
短期銀行存款	323,110	283,462	—	—
	<u>519,824</u>	<u>376,702</u>	<u>114</u>	<u>113</u>
受限制現金及銀行結餘	10,000	—	—	—
	<u>529,824</u>	<u>376,702</u>	<u>114</u>	<u>113</u>

短期銀行存款之實際息率為3.81厘(二零零五年:3.89厘);該等存款之平均到期日為15.3天(二零零五年:20.3天)。

本集團之現金及銀行結餘帳面值按以下貨幣計算：

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港幣	445,865	321,508	114	113
人民幣	74,244	48,495	—	—
美元	8,824	—	—	—
澳門幣	891	1,937	—	—
澳元	—	4,762	—	—
	<u>529,824</u>	<u>376,702</u>	<u>114</u>	<u>113</u>

財務報表附註 (續)

27. 應付帳款

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於收到相關客戶之代理費用後方須支付。應付帳款包括須於30日內支付之應付佣金港幣45,599,990元(二零零五年：港幣48,814,407元)，所有應付帳款餘額均未到期。

本集團之應付帳款帳面值按以下貨幣計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港幣	359,106	356,566
人民幣	27,590	16,655
澳門幣	7,264	4,034
	<u>393,960</u>	<u>377,255</u>

28. 股本及股份溢價

	股份數目	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月三十一日	704,390,000	70,439	131,700	202,139
發行股份	38,439,425	3,844	183,356	187,200
發行新股開支	—	—	(4,054)	(4,054)
註銷購回股份	(8,166,000)	(817)	(29,790)	(30,607)
	<u>734,663,425</u>	<u>73,466</u>	<u>281,212</u>	<u>354,678</u>
於二零零五年十二月三十一日	734,663,425	73,466	281,212	354,678
註銷購回股份(附註b)	(2,212,000)	(221)	(8,150)	(8,371)
	<u>732,451,425</u>	<u>73,245</u>	<u>273,062</u>	<u>346,307</u>
於二零零六年十二月三十一日	732,451,425	73,245	273,062	346,307



財務報表附註 (續)

28. 股本及股份溢價 (續)

- (a) 法定股本為1,000,000,000股(二零零五年:1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零五年:每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 年內,本公司於聯交所購回及註銷其本身2,212,000股股份,總代價為港幣8,372,000元。
- (c) 本公司之購股權

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會,本公司股東通過普通決議案,採納及批准一項購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款,董事會可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司或任何投資實體之董事、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。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可能發行之股份最高數目,合共不得超逾不時已發行股份30%。於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可能發行之股份總數,不得超逾42,895,583股股份,相當於二零零七年三月十二日已發行股份5.86%。

購股權可於董事就有關購股權知會承授人之期間內,隨時根據購股權計劃之條款予以行使,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。

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效,為期10年。

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:

	二零零六年		二零零五年	
	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
年初	3.520	3,673,317	—	—
已授出	—	—	3.520	3,673,317
已失效	3.520	(3,673,317)	—	—
年終		—		3,673,317

財務報表附註 (續)

28. 股本及股份溢價 (續)

(c) 本公司之購股權 (續)

按柏力克—舒爾斯定價模式確定二零零五年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%。

(d) EVI教育亞洲有限公司（「EVI」）之購股權

於二零零五年六月六日，本公司持有51.8%權益之附屬公司，EVI，根據一項普通決議案採納新購股權計劃（「EVI計劃」）。根據EVI計劃，EVI可以向曾經或將會對EVI及其附屬公司（「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，惟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（「創業板」）所報平均收市價；或(c) 股份於必須為營業日（定義見香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「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。EVI計劃自二零零五年六月六日起10年期間有效。

尚未行使購股權數目變動以及其相關加權平均行使價如下：

	二零零六年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
年初	—	—
年內授出	0.06	83,000,000
年終	0.06	83,000,000



財務報表附註 (續)

28. 股本及股份溢價 (續)

(d) EVI之購股權 (續)

EVI購股權之行使期間及行使價如下：

	二零零六年	
	每股 行使價 港幣元	購股權 數目
行使期間		
二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日	0.06	41,500,000
二零零六年六月一日至二零零九年五月三十一日	0.06	41,500,000
		83,000,000

按柏力克－舒爾斯定價模式確定之年內所授出EVI購股權之公平值約為港幣1,652,000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0.06元、行使價港幣0.06元以及股息率0%。購股權之預計行使日期及無風險報酬率如下：

預計行使日期	將予行使 之購股權數目	無風險報酬率
二零零七年四月一日	13,833,333	3.60%
二零零七年六月一日	13,833,333	3.62%
二零零八年四月一日	13,833,333	3.71%
二零零八年六月一日	13,833,333	3.72%
二零零九年三月十六日	13,833,334	3.77%
二零零九年五月十六日	13,833,334	3.79%

上表呈列之無風險報酬率相當於二零零六年一月十六日各香港外匯基金票據之到期收益率。購股權之波動率為52%。

財務報表附註 (續)

29. 其他儲備

	集團							
	股本贖回 港幣千元	資本儲備 港幣千元	僱員			重估儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
			福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	—			
於二零零五年一月一日	2,078	(36,995)	—	(171)	4,761	645,224	614,897	
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	(23,737)	—	(23,737)	
可供出售金融資產之減值	—	—	—	—	5,789	—	5,789	
匯兌差額	—	—	—	1,573	—	—	1,573	
購回本身股份	817	—	—	—	—	(817)	—	
僱員股份福利	—	—	163	—	—	—	163	
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)	
於二零零五年十二月三十一日	<u>2,895</u>	<u>(36,995)</u>	<u>163</u>	<u>1,402</u>	<u>(13,187)</u>	<u>692,382</u>	<u>646,660</u>	
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	<u>2,895</u>	<u>(36,995)</u>	<u>163</u>	<u>1,402</u>	<u>(13,187)</u>	<u>692,382</u>	<u>646,660</u>	



財務報表附註 (續)

29. 其他儲備 (續)

	集團						
	股本贖回 港幣千元	資本儲備 港幣千元	僱員			保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
			福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元		
於二零零六年一月一日	2,895	(36,995)	163	1,402	(13,187)	692,382	646,660
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	15,297	—	15,297
匯兌差額	—	—	—	954	—	—	954
購回本身股份	221	—	—	—	—	(221)	—
轉撥	—	—	(401)	—	—	401	—
僱員股份福利	—	—	1,890	—	—	—	1,890
本年度溢利	—	—	—	—	—	149,940	149,940
已付二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	(11,755)	(11,755)
已付二零零六年中期股息	—	—	—	—	—	(20,571)	(20,571)
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,116</u>	<u>(36,995)</u>	<u>1,652</u>	<u>2,356</u>	<u>2,110</u>	<u>810,176</u>	<u>782,415</u>
來源：							
儲備	3,116	(36,995)	1,652	2,356	2,110	757,439	729,678
二零零六年擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	—	52,737	52,737
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,116</u>	<u>(36,995)</u>	<u>1,652</u>	<u>2,356</u>	<u>2,110</u>	<u>810,176</u>	<u>782,415</u>

財務報表附註 (續)

29. 其他儲備 (續)

	公司					
	僱員					總額 港幣千元
	股本贖回 港幣千元	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	
於二零零五年一月一日	2,078	—	108,001	4,761	138,964	253,804
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	(23,737)	—	(23,737)
可供出售金融資產之減值	—	—	—	5,789	—	5,789
購回本身股份	817	—	—	—	(817)	—
僱員股份福利	—	163	—	—	—	163
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)
	<u>2,895</u>	<u>163</u>	<u>108,001</u>	<u>(13,187)</u>	<u>329,240</u>	<u>427,112</u>
於二零零五年十二月三十一日						
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
	<u>2,895</u>	<u>163</u>	<u>108,001</u>	<u>(13,187)</u>	<u>329,240</u>	<u>427,112</u>
於二零零五年十二月三十一日						



財務報表附註 (續)

29. 其他儲備 (續)

	公司					
	僱員					總額 港幣千元
	股本贖回 港幣千元	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	
於二零零六年一月一日	2,895	163	108,001	(13,187)	329,240	427,112
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	15,297	—	15,297
購回本身股份	221	—	—	—	(221)	—
轉撥	—	(401)	—	—	401	—
僱員股份福利	—	238	—	—	—	238
本年度溢利	—	—	—	—	361	361
已付二零零五年末期股息	—	—	—	—	(11,755)	(11,755)
已付二零零六年中期股息	—	—	—	—	(20,571)	(20,571)
	<u>3,116</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>2,110</u>	<u>297,455</u>	<u>410,682</u>
於二零零六年十二月三十一日	3,116	—	108,001	2,110	297,455	410,682
來源：						
儲備	3,116	—	108,001	2,110	244,718	357,945
二零零六年擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	52,737	52,737
	<u>3,116</u>	<u>—</u>	<u>108,001</u>	<u>2,110</u>	<u>297,455</u>	<u>410,682</u>
於二零零六年十二月三十一日	3,116	—	108,001	2,110	297,455	410,682

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。實繳盈餘可分派予權益持有人。在本集團財務報表中，實繳盈餘已重新分類為有關附屬公司之各項儲備。

財務報表附註 (續)

30. 借款

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	10,665	48,508
流動		
銀行透支	—	11,312
有抵押銀行貸款	1,778	20,848
	1,778	32,160
總借款	12,443	80,668

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。

於二零零六年十二月三十一日,本集團之借款於以下期間償還:

	集團			
	銀行透支		有抵押銀行貸款	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	—	11,312	1,778	20,848
一至兩年	—	—	1,778	7,001
二至五年	—	—	5,336	21,002
於五年內悉數償還	—	11,312	8,892	48,851
超過五年	—	—	3,551	20,505
	—	11,312	12,443	69,356



財務報表附註 (續)

30. 借款 (續)

於結算日之實際利率如下：

	二零零六年	二零零五年
銀行透支	不適用	7.75%
有抵押銀行貸款	<u>4.86%</u>	<u>4.98%</u>

非流動借款之帳面值及公平值如下：

	帳面值		公平值	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
有抵押銀行貸款	<u>10,665</u>	<u>48,508</u>	<u>10,171</u>	<u>46,525</u>

公平值乃按以借款利率4.74% (二零零五年: 4.94%) 計算之比率折讓之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
浮動匯率 — 於一年內到期	<u>197,896</u>	<u>141,685</u>

31. 遞延稅項負債／(資產)

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初	(18,912)	(8,006)	(438)	—
於收益表確認 (附註10)	<u>1,228</u>	<u>(10,906)</u>	<u>88</u>	<u>(438)</u>
年終	<u>(17,684)</u>	<u>(18,912)</u>	<u>(350)</u>	<u>(438)</u>

財務報表附註 (續)

31. 遞延稅項負債／(資產) (續)

於本年度，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項負債：

	集團		
	加速折舊 港幣千元	公平值 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年一月一日	2,413	35	2,448
於收益表確認	1,270	1,938	3,208
於二零零五年十二月三十一日	3,683	1,973	5,656
於收益表確認	(1,994)	(1,970)	(3,964)
於二零零六年十二月三十一日	1,689	3	1,692

遞延稅項資產：

	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
於二零零五年一月一日	(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)
於收益表確認	2,384	(521)	3,329	5,192	88
於二零零六年十二月三十一日	(4,681)	(4,388)	(10,307)	(19,376)	(350)

本集團已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，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151,497,000元（二零零五年：港幣121,691,000元）抵銷日後應課稅收入確認遞延稅項資產港幣28,766,000元（二零零五年：港幣22,634,000元）。港幣61,172,000元（二零零五年：港幣53,253,000元）之虧損將於二零零七年至二零一一年（二零零五年：二零零六年至二零一零年）到期。



財務報表附註 (續)

31. 遞延稅項負債／(資產) (續)

遞延稅項資產與負債於法定權利許可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及於遞延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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項資產				
— 將於12個月後收回	(15,711)	(11,305)	(350)	—
— 將於12個月內收回	(2,723)	(9,599)	—	(438)
	<u>(18,434)</u>	<u>(20,904)</u>	<u>(350)</u>	<u>(438)</u>
遞延稅項負債				
— 將於12個月後償還	519	390	—	—
— 將於12個月內償還	231	1,602	—	—
	<u>750</u>	<u>1,992</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註 (續)

32. 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 六 年 港幣千元	二 零 零 五 年 港幣千元
經營溢利	173,136	240,272
折舊及攤銷成本	63,863	59,828
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	(15,930)	(193)
可供出售金融資產減值虧損	—	5,789
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	4,996	1,013
出售投資物業之虧損	518	—
投資物業公平值收益	(6,913)	(10,843)
商譽減值	—	5,410
出售一家共同控制實體權益之收益	(58)	—
出售一家附屬公司之收益	(381)	—
購股權開支	1,890	—
銀行利息收入	(13,661)	(9,526)
上市投資股息收入	(3,109)	(2,071)
	<hr/>	<hr/>
未計營運開支變動前之經營溢利	204,351	289,679
應收帳款、其他應收款、預付款項及按金之增加	(46,631)	(230,350)
應付帳款、其他應付款及應計費用之增加	37,485	124,840
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入淨額	<u>195,205</u>	<u>184,169</u>



財務報表附註 (續)

32. 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
按公平值購入資產淨值	
物業、廠房及設備	1,451
無形資產	32,126
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)
少數股東權益	(76,483)
	<hr/>
	80,217
商譽	27,283
	<hr/>
現金代價	107,500
購入之現金及現金等價物	(124,346)
	<hr/>
收購附屬公司所得現金淨額	(16,846)

財務報表附註 (續)

32. 綜合現金流量表 (續)

(c) 出售一家附屬公司

	二 零 零 六 年 港 幣 千 元
已出售負債淨額：	
物業、廠房及設備	191
應收帳款	109
其他應收款、預付款項及按金	187
現金及銀行結餘	218
應付帳款及其他應付款	(1,067)
客戶按金	(436)
少數股東權益	320
出售應收一家附屬公司貸款	263
	<hr/>
總代價	(215)
出售一家附屬公司之收益	381
	<hr/>
現金代價	166
出售現金及銀行等價物	(218)
	<hr/>
出售一家附屬公司之現金流出淨額	<u>(52)</u>

(d) 現金及現金等價物分析

	二 零 零 六 年 港 幣 千 元	二 零 零 五 年 港 幣 千 元
現金及銀行結餘	529,824	376,702
銀行透支	—	(11,312)
	<hr/>	<hr/>
	<u>529,824</u>	<u>365,390</u>



財務報表附註 (續)

33. 擔保

本公司已簽立公司擔保港幣334,800,000元(二零零五年:港幣361,800,000元),以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部分擔保。此外,本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。

34. 未來應收租賃租金款項

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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	949	2,482
一年後但五年內	160	879
	<u>1,109</u>	<u>3,361</u>

35. 承擔

資本承擔

於結算日尚未產生之資本承擔如下:

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	<u>5,200</u>	<u>—</u>

財務報表附註 (續)

35. 承擔 (續)

經營租賃承擔

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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	179,386	210,738
一年後但五年內	93,316	126,698
超過五年	642	—
	<u>273,344</u>	<u>337,436</u>

本公司並無任何其他重大承擔 (二零零五年：無)。

36. 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：

	附註	集團	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(a) 與有關連人士之交易			
已收有關連公司之代理費收入	(i)	1,034	250
已收一家共同控制實體之廣告服務收入	(ii)	216	216
支付予共同控制實體之佣金開支	(iii)	20	130
已支付予有關連公司之寫字樓及商舖物業 經營租賃租金開支	(iv)	5,430	3,090
(b) 主要管理人員補償			
薪金及佣金、酌情發放之花紅及其他利益	(v)	<u>40,561</u>	<u>54,950</u>
(c) 借款予一名有關連人士			
借款予一家共同控制實體			
年內之借款	(vi)	<u>—</u>	<u>396</u>
應收款結餘	(vi)	<u>198</u>	<u>396</u>



財務報表附註 (續)

36. 有關連人士交易 (續)

- (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) 有關款項指向一家共同控制實體提供之市場推廣服務。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 有關款項指年內已付或應付執行董事之酬金。
- (vi) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。

37. 主要附屬公司及共同控制實體

名稱	註冊成立／ 成立地點	主要業務及 營業地點	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
鑽豪有限公司	香港	香港投資控股	1股港幣1元之 普通股	100
EVI教育亞洲有限公司 (於香港上市) (附註b)	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	1,830,000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

財務報表附註 (續)

37. 主要附屬公司及共同控制實體 (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)				
香港置業 (中國) 有限公司	香港	中國投資控股	1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
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
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	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



財務報表附註 (續)

37. 主要附屬公司及共同控制實體 (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
Teston Profits Limited	英屬處女群島	香港投資控股	1股1美元之普通股	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)	中國 (作為全外資企業)	中國物業代理	2,200,000美元	100

財務報表附註 (續)

37. 主要附屬公司及共同控制實體 (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
共同控制實體			
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 Investments Limited (附註b)	英屬處女群島	香港投資控股	10%/33.33%/10%
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。			