



Hopefluent Group Holdings Limited

合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號：733

年報 **2008**

目 錄

公司資料	2
財務摘要	3
年內回顧	4
主席報告	6
董事及高級管理人員履歷	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	12
董事會報告	17
獨立核數師報告	22
綜合收入報表	23
綜合資產負債表	24
綜合權益變動報表	25
綜合現金流量報表	26
綜合財務報表附註	27
財務資料概要	58

公司資料

董事會

執行董事

扶偉聰先生(主席)
吳芸女士
扶敏女士
盧一峰先生

獨立非執行董事

林景沛先生
伍強先生
王羅桂華女士

審核委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
伍強先生
王羅桂華女士

薪酬委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
伍強先生
王羅桂華女士

公司秘書

勞恒晃先生 · 香港律師

授權代表

扶偉聰先生
盧一峰先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中國
廣州
天河區
林和西路1號
國際貿易中心8樓

香港營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心西座
34樓3411室

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場1座35樓

法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中28號
中匯大廈4樓及5樓

主要往來銀行

中國工商銀行
中國廣州
天河北路233號
中信廣場358室

中國農業銀行
中國廣州
林和西路1號
廣州國際貿易中心首層

股份過戶登記總處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

股份代號

733

網址

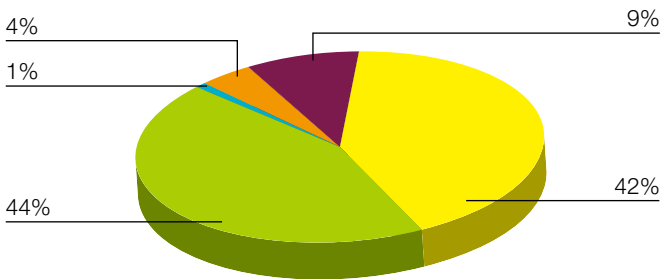
www.hopefluent.com

財務摘要

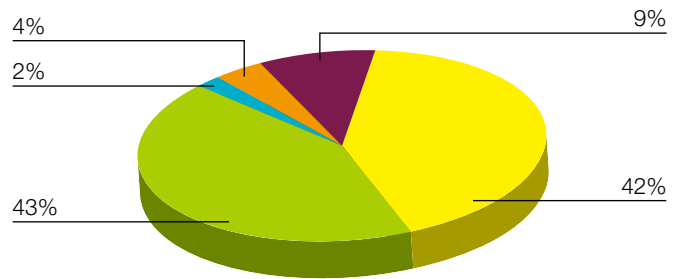
按業務劃分之營業額

截至十二月三十一日止年度

二零零八年



二零零七年

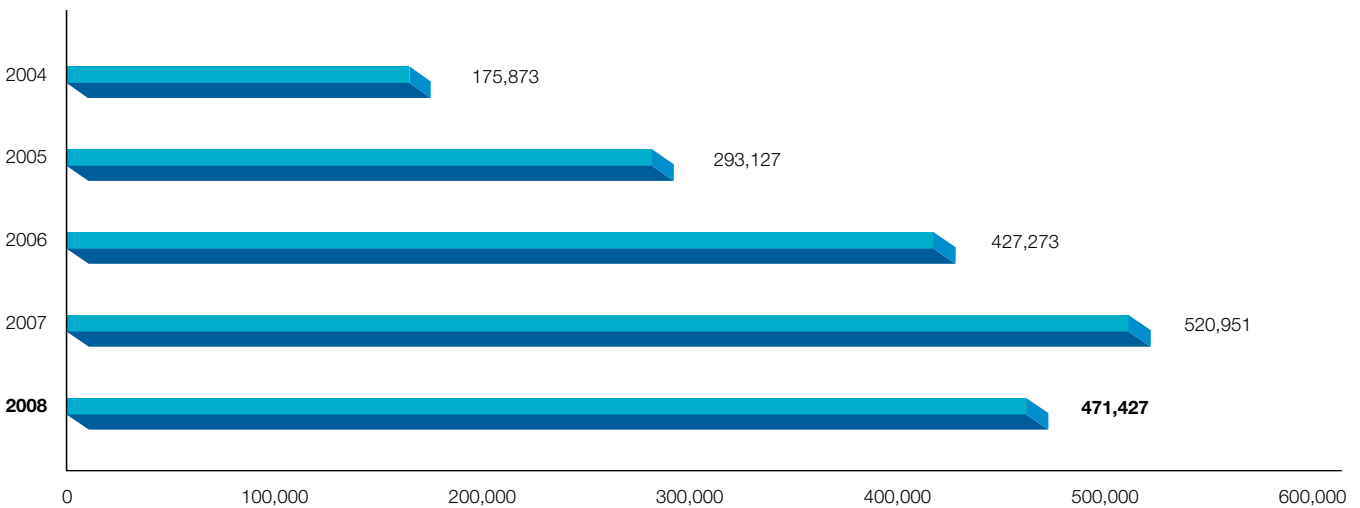


- 一手物業交易佣金收入
- 市拓及策劃顧問服務費收入
- 物業轉讓服務費收入

- 二手物業交易佣金收入
- 物業管理及其他

股東資金

(千港元)



年內回顧



主席報告



扶偉聰
主席

合富輝煌在二零零八年和整個房地產市場一樣經歷了極大的挑戰。全球金融危機及中國內地銀行信貸緊縮，導致消費者信心低落，嚴重地拖累了房地產市場包括本集團的整體表現。集團二零零八年的營業額較二零零七年輕微下降12%至683,900,000港元。加上集團在年內積極地調整二手業務，產生部份額外支出，使集團錄得股東應佔虧損75,200,000港元。

在回顧年內，本集團的一手代理業務大致保持與去年相若的水平。集團簽約的獨家一手代理項目約300個，其中約250個項目年內為本集團帶來營業額貢獻，業務覆蓋於中國內地25個城市。二手物業代理業務則受外部影響波動較大，表現遜於往年。鑒於市場環境惡劣，本集團在回顧年內對二手業務進行了較大的調整，關閉了盈利表現欠佳的分店，以期控制經營成本。二手分店總數由二零零八年高峰期420間減少至二零零八年底約260間。相信現在已達到較為健康的水平。其他房地產相關業務如項目策劃顧問、物業按揭轉介及物業管理等繼續為集團帶來穩定的收入。

展望未來，房地產市場經過調整，逐漸表現出回暖的跡象。中國政府推出了積極的刺激經濟政策，帶動了消費者信心逐步恢復。儘管全球性的金融危機引致的危害尚未觸底，經濟前景存在不確定性，但本集團對中國房地產市場的長遠發展充滿信心，相信最壞的時刻已經過去，同時也將以謹慎穩健的策略面對二零零九年的種種挑戰。集團將繼續實施嚴格控制成本以維持穩健的營運狀況，同時鞏固集團在業內的領導地位，進一步提升本集團的整體實力，從而為客戶提供更優質的服務。

最後，本人謹代表董事會，借此機會向各股東、合作夥伴及廣大客戶對本集團一直以來的支持致以衷心感謝。對合富輝煌全體員工在過去一年裏與集團風雨同舟，作出巨大的努力和傑出的貢獻表達真誠的謝意。本人對合富輝煌的前景充滿信心，深信能克服各種困難，準確把握市場機會，為股東帶來長遠理想回報。

承董事會命

主席
扶偉聰

香港，二零零九年四月十五日

中國服務網絡



董事及高級 管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生(主席)，59歲，本集團之共同創辦人兼主席，負責本集團之策略規劃及整體管理。扶先生畢業於中國華南工學院，持有機械工程專業證書。扶先生在中國積逾十三年房地產代理業務之管理及行政經驗。扶先生為中國廣州市人民政治協商會議委員。

吳芸女士，53歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。吳女士畢業於中國廣州業餘大學，持有藝術專業證書，並擁有逾十三年房地產代理業務之經驗。吳女士乃扶先生之配偶。

扶敏女士，48歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。扶女士曾就讀於中國廣州大學科技幹部學院，持有工業外貿專業證書，並擁有逾十三年房地產代理業務之經驗。扶女士乃扶先生之胞妹。

盧一峰先生，44歲，香港執業會計師，於會計及財務管理方面擁有逾十九年經驗。盧先生於香港理工大學取得專業會計文憑，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。此外，盧先生亦為香港稅務學會之資深會員與英國特許秘書及行政人員公會之會員。

獨立非執行董事

林景沛先生，43歲，現為香港一間珠寶零售公司之首席財務官。彼持有香港理工大學會計專業文學士學位，於會計方面積逾十九年經驗。林先生為英國特許公認會計師公會之資深會員、執業會計師以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會之會員。

伍強先生，58歲，自二零零零年起出任一家私人資訊科技公司之董事總經理。於出任該職位前，伍先生乃香港一家私人投資公司之副主席兼總經理。伍先生畢業於中國廣州市廣播電視大學，取得工業企業管理文憑。

王羅桂華女士，60歲，持有香港大學文學士學位，並擁有逾三十五年房地產工作經驗。王女士乃英國特許房屋經理學會亞太區分會及香港房屋經理學會之資深會員。王女士是香港持牌地產代理，現任香港地產代理專業協會副會長。王女士亦獲委任為地產代理監管局之紀律委員會會員。

審核委員會

本公司於二零零四年六月二十四日成立審核委員會。審核委員會之主要職責乃審閱及監督本集團之財務申報過程及內部監控系統。審核委員會已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

本集團之審核委員會成員包括三名獨立非執行董事林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士，而林景沛先生獲委任為審核委員會主席。

公司秘書

勞恒晃先生，45歲，香港執業律師兼本公司公司秘書。勞先生持有英國布里斯托大學(University of Bristol)法學士學位，並於中國法律學會(China Law Society)取得中國法律文憑。彼於併購、首次公開發售及銀團貸款之公司顧問方面擁有逾十六年經驗。

高級管理層

李潔女女士，55歲，行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務。李女士持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑，擁有十六年管理及工商管理經驗。

梁國鴻先生，43歲，財務主管，負責本集團之財務管理。梁先生持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑及中國工程兵工程學院建築工程學士學位。

謝宇哈先生，44歲，副總經理，負責市場研究分析及項目發展策劃顧問業務，謝先生畢業於中國暨南大學獲頒企業管理專業文憑。

伍山紅女士，40歲，副總經理，負責本集團整體業務管理。伍女士持有中國深圳大學文學士學位及澳州西雪梨大學工商管理碩士學位。

鄭松傑先生，31歲，業務經理，負責一手物業項目之銷售及推廣策略。彼持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

胡昀女士，36歲，建築設計部門經理，負責研究一手物業項目之建築規劃事宜。彼持有中國華南理工大學建築學士學位。

徐景宏先生，37歲，東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責制定東莞地區一手物業項目之市拓及規劃策略，持有中國廣州市華南師範大學工商管理文憑。

李慰先生，37歲，佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責制定佛山地區一手物業項目之市拓及規劃策略。李先生持有中國廣州工業大學材料科學及工程學士學位。

歐陽達輝先生，41歲，天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司總經理，負責制定天津地區一手物業項目之市拓及規劃策略。歐陽先生持有中國深圳大學工程學士學位。

葉厚彪先生，35歲，現於上海同濟大學比利時聯合商學院修讀工商管理碩士課程。彼從事上海房地產中介代理行業逾十一年，於二零零七年一月加入合富輝煌集團，現任上海合富置業顧問有限公司總經理。

劉漣先生，37歲，為南京大學國際商學院企業管理研究生。彼擁有近十七年企業管理工作經驗，從事房地產行業達十一年，於二零零四年四月加入合富輝煌集團，現任安徽合富輝煌房地產顧問有限公司總經理。

朱潔女士，46歲，持有中國人民大學工商管理碩士學位。彼從事房地產開發及營銷逾十一年，於二零零五年加入合富輝煌集團，現任上海合富輝煌房地產經紀有限公司總經理。

胡粵女士，40歲，廣州保來理財顧問有限公司總經理，負責管理一手及二手物業按揭及貸款業務，彼持有中國人民大學經濟法學碩士學位。

李靜女士，34歲，二手物業市場業務總經理，負責管理二手物業市場之銷售及市拓策略以及宣傳活動。

管理層討論 及分析

業務回顧

二零零八年對中國房地產行業而言困難重重。國際金融危機及中國內地的金融緊縮，讓消費者及房地產業界對市場預期帶來極負面的影響，更導至整個大陸房地產行業的嚴重萎縮。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額683,900,000港元，較二零零七年的773,700,000港元下跌12%。股東應佔虧損為75,200,000港元。（二零零七年：股東應佔溢利109,800,000港元）。每股基本虧損為30.0港仙（二零零七年：每股基本盈利44.5港仙）。虧損原因主要是由於本集團撤除已關閉的二手分行之固定資產及裝修費用，及關閉二手分行所產生的額外支出所致。

回顧年內，本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為349,900,000港元及302,400,000港元，分別佔總營業額的49%及42%。餘下9%或71,400,000港元的營業額則來自物業管理業務。廣州業務佔本集團總營業額的54%，非廣州業務則佔46%。

一手物業代理及顧問服務 合富輝煌房地產

回顧年內，本集團合共促成約36,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約37,000,000平方呎，由於年內出售的一手物業以中、小型單位之樓盤為主，總成交金額約為302億港元，較去年同期約320億港元的銷售總額稍跌約6%。於二零零八年，本集團獲得獨家代理的地產項目約300個，其中約250個項目於年內為本集團帶來營業額貢獻，有關營業額為314,700,000港元，較二零零七年的353,300,000港元下跌11%。

本集團擁有超過20個分公司據點，分佈於包括廣州、東莞、佛山、天津、上海、安徽、湖北、湖南、山東等地區，廣州業務佔本集團一手業務總營業額約50%，非廣州地區則佔50%。

回顧年內，本集團繼續與各大發展商緊密合作，並為其獨家代理更多地產項目，當中包括「中國海外」的金沙灣、「萬科」的金域藍灣、「光大」的光大花園、「合景泰富」的領峰及「招商地產」的金山谷等，銷情均十分理想。

此外，本集團亦為發展商提供全面的前期顧問服務，在整個發展過程中，為發展商提供項目選址、市場定位、推廣策略以至銷售活動等方面的專業意見。回顧期內，本集團合共為超過80個代理項目提供前期顧問服務。

二手物業代理服務 合富置業 HouseKing.com

二手物業代理業務方面，本集團於二零零八年合共促成超過35,000宗二手物業交易，較二零零七年約34,000宗約增加3%。儘管交易宗數較去年稍增，但由於近七成的業務均來自成交金額較低的租賃交易，因此本部分的營業額由二零零七年的約343,900,000港元下跌12%至約302,400,000港元，其中65%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔35%。

二手物業代理服務 (續)

相對一手物業代理業務，回顧年內種種不利因素對二手物業代理業務的影響更為嚴重，尤其是本集團在上海的運作。由於本集團大部分上海二手分店均處於前期投資期，分店數目亦未達到預期的規模效益，加上內地經濟下滑致令國內消費者帶來極大的心理和財政壓力，故集團的整體盈利受到相當大的挑戰。有見於此，本集團迅速並果斷地作出業務調節，積極調整其二手物業代理業務，大幅減少上海及其他非盈利地區的二手分店數目，以在此困難時期控制成本。截至二零零八年底，集團二手分店總數控制至約260間，其中廣州約200間、上海26間，餘下的二手分店則分佈於東莞、佛山等城市。

本集團除了提供物業代理服務外，更會為客戶提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介、物業評估及物業拍賣等，該等業務不但為本集團帶來額外的收入，同時鞏固了本集團的品牌形象。現時本集團的物業按揭轉介業務已全面發展，受惠於其廣泛的客戶網路，在提供二手物業代理業務的同時，本集團亦為客戶提供有關物業按揭的專業意見及轉介服務。

物業管理服務

物業管理業務方面，回顧年內，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為約50個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾40,000個，面積超過50,000,000平方呎，業務發展平穩有序。

前景

中國房地產行業正處於市場調整的時期，前景尚不明朗。可喜的是近日已看到市場的信心在恢復，中國政府也及時調整政策，積極地刺激經濟發展。儘管如此，本集團將以謹慎的態度穩守業務，憑藉穩健的營運基礎應對二零零九年的挑戰。

一手物業代理業務方面，本集團將繼續憑藉良好的信譽，在業內豐富的經驗及與各大發展商的密切合作關係，爭取更多樓盤的獨家代理權，以保證穩定的收入來源。在當前的市況下，相信更多的發展商將選擇專業地產代理，實現雙贏的目標。集團目前已簽約的包括新鴻基地產、僑鑫集團、中國海外、萬科、合景泰富、保利、恒大、合生、金地、招商等知名地產商的地產項目，將會在二零零九年繼續成為集團的合作伙伴。同時，本集團將進一步改善經營管理，調整表現欠佳的分公司，增強分公司的營運能力，以達至企業的最佳效益。

二手物業代理業務方面，本集團已大致完成其二手分店的調整。上海地區的二手分店數量由高峰期近100間減至二零零八年底的26間，預計在二零零九年將改善經營狀況。集團同時將通過加強內部管理、合理降低廣告投入和調節每家分店的銷售人員，以使其既能增加營業收入、又進一步節省成本。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長遠發展充滿信心。集團將審慎經營並實施嚴格的成本控制以維持其穩健的營運狀況，進一步鞏固集團在業內的領導地位。集團堅信能克服重重困難，及時調整策略，保持最佳的服務水準，準確把握市場機會，盡力為股東帶來長遠理想回報。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)與本公司及其附屬公司(「本集團」)之管理層均致力維持高水平之企業管治，而董事會則負責為股東爭取穩定而持久之長遠回報。本集團於回顧年度一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)企業管治常規守則(「守則」)所載之守則條文，惟下文詳述之若干偏離情況除外。

董事

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等均已確認於年內一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會包括：

執行董事	:	扶偉聰先生 吳芸女士 扶敏女士 盧一峰先生
獨立非執行董事	:	林景沛先生 伍強先生 王羅桂華女士

各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立確認書，而本公司認為彼等均屬上市規則第3.13條所界定之獨立人士。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾舉行五次董事會會議，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零零八年 十二月三十一日止財政年度 出席董事會會議次數		出席率
	出席次數	總次數	
扶偉聰先生	5	5	100%
吳芸女士	5	5	100%
扶敏女士	5	5	100%
盧一峰先生	5	5	100%
林景沛先生	5	5	100%
伍強先生	5	5	100%
王羅桂華女士	5	5	100%

董事(續)

董事會(續)

以下多項重要事項須交由董事會決定：

- 長遠目標及策略
- 將集團經營範圍擴展至其他新業務領域(如有擴展)
- 監察本公司之預算及財務表現
- 初步公佈中期及全年業績
- 重要銀行融資
- 內部監控評估
- 監督管理層表現

而日常運作及管理則委派管理層負責。

董事會於有需要時舉行會議。於各董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件，以給予董事充足時間審閱該等文件。各董事會會議之記錄均會於全體董事間傳閱，以讓彼等詳細審閱及提出意見。董事會亦確保及時提供適當形式及質素之議程及所有必需資料，以便董事履行職務。

各董事會成員均可全面獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵照董事會程序以及所有適用法規及規則。此外，各董事亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以作出知情決定及履行彼等之職責。

主席及行政總裁

扶偉聰先生(「扶先生」)為本公司主席兼本公司之共同創辦人。扶先生擁有豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及幫助。

本公司並無設立行政總裁職位，因此本公司日常運作及管理均由執行董事及高級管理人員負責監察。

董事會認為，雖然本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時與管理層會面，商討關於本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。

吳芸女士為扶先生之妻子，而扶敏女士則為扶先生之胞妹。

委任及重選董事

每名執行董事於獲委任時均設有初步任期，並每年自動重續。所有獨立非執行董事獲委任時均設有特定任期，現時其任期至二零一一年十二月三十一日為止，可經由各董事與本公司書面協定後延續。然而，彼等均須根據本公司之公司組織章程細則(「章程細則」)之條文於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。

章程細則規定於各股東週年大會上，三分之一在任董事須輪值退任，而每位董事須至少每三年一次輪值退任。

董事及高級管理人員之薪酬

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名獨立非執行董事組成，並由林景沛先生擔任薪酬委員會之主席。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及功能如下：

- (1) 就本公司對全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策設立正式及具透明度之程序向董事會提供建議。
- (2) 獲授權負責釐定全體執行董事及高級管理人員之具體薪酬方案，包括實物利益、退休金權利及賠償款項(包括因離職或終止職務或委任應付之任何賠償)。委員會應考慮各項因素，包括同類型公司所支付薪金、董事所付出時間及職責、本集團其他職位之聘用條件，以及按表現支付薪酬是否合適。
- (3) 參照董事會不時議決之企業目標及宗旨檢討及批准按表現支付薪酬。
- (4) 檢討及批准因執行董事及高級管理人員離職或終止職務或委任而應付予彼等之賠償，以確保該等賠償乃按照有關合約條款釐定，且就本公司而言屬公平及並非過多。
- (5) 檢討及批准就罷免及撤換行為不當董事之賠償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，而任何賠償均屬合理及適當。
- (6) 確保董事或彼之任何聯繫人士概無參與決定彼等本身之薪酬。

本集團之人力資源部門為薪酬委員會提供協助，負責提供有關薪酬數據及市場情況供委員會考慮。本集團參考本公司之業績及盈利能力以及業界之薪酬基準及當時市況，釐定執行董事及高級管理人員之薪酬。

薪酬委員會於二零零八年曾舉行一次會議，會上曾檢討本集團董事及高級管理人員的薪酬政策、結構及程序，且並無建議本集團之薪酬政策作出任何變動。董事或任何彼等之聯繫人士概無參與決定彼等本身之薪酬。

薪酬委員會成員姓名	截至二零零八年 十二月三十一日止財政年度	
	出席會議次數	出席率
林景沛先生	1	100%
伍強先生	1	100%
王羅桂華女士	1	100%

問責及審核

財務匯報

管理層定期向董事會匯報，並就本公司之財政狀況及業務前景向董事會提供充分闡釋及足夠資料，以供董事會就提交彼等批准之財務及其他資料，作出有根據之評審。

董事深明彼等有責任編製真實及公平地反映本集團狀況之財務報表。董事會並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本集團持續經營之能力，董事會已按持續經營基準編製財務報表。

外聘核數師之責任為根據其審核工作之結果，對該等由董事會編製之綜合財務報表表達獨立意見，僅向本公司全體股東作出報告，除此之外該報告別無其他目的。核數師就彼等之匯報責任所作聲明載於本年報第22頁。

內部監控及風險管理

董事會負責監督本公司之內部監控系統。

為使業務有效運作及具效率，以及確保遵守相關法例和規例，本集團強調設立穩健內部監控系統之重要性。該系統亦為降低本集團所承受風險不可或缺之一環。本集團已於二零零六年成立內部監控部門，直接向董事會匯報。內部監控稽核小組之職能為確保各分支部門之營運及操作均符合本集團之既定政策及程序。稽核小組已輪流審閱及翻查各分支部門之銷售記錄、表現報告及現金流量。本集團亦就每月綜合管理賬目設計多項適用的程序。

董事會持續檢討內部監控系統，令該系統能有效可行地保障重要資產及確定業務風險。董事會已檢討內部監控系統之成效，並認為於截至二零零八年十二月三十一日止年度採納之內部監控系統穩健有效，足以保障股東投資之利益及本公司資產，且董事會認為公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷屬足夠及充份。根據董事會所獲提供資料及其本身觀察，董事會信納本集團現行內部監控系統令人滿意。

本集團致力確定、監察及管理與其業務活動有關之風險，並已推行有效可行之監控系統，包括已具體制訂權力範圍的管理架構、穩健的現金管理系統(如對支出及支薪進行監控)、若干風險評估監控及由審核委員會與董事會定期檢討本集團表現。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。審核委員會主席林景沛先生具備專業資格、豐富會計經驗及相關財務管理專業知識。審核委員會成員均並非本公司前任或現任核數師之成員。

根據審核委員會之現行職權範圍，其主要角色及功能包括考慮外聘核數師之任命、核數費用，以及任何有關外聘核數師之呈辭或解僱之問題；於半年及全年財務報表呈交董事會前進行審閱；及考慮內部調查之重大結果及管理層之回應。

審核委員會於二零零八年曾舉行四次會議，全體審核委員會成員均有出席。

審核委員會成員姓名	截至二零零八年 十二月三十一日止財政年度	
	出席會議次數	出席率
林景沛先生	4	100%
伍強先生	4	100%
王羅桂華女士	4	100%

於年內舉行之會議上，審核委員會根據其職權範圍所訂職責進行之工作包括按照職權範圍檢討及監督財務匯報程序、檢討及討論業務發展及本公司與其附屬公司之內部監控系統，以及審閱有關期間之財務報表。

核數師酬金

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度內，支付予本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 (千港元)
核數服務	1,480
非核數服務	80
	<hr/>
	1,560

股東

本公司已為促進本身與其股東、投資者及其他相關人士互相溝通設立多個渠道，包括召開股東週年大會、刊發年報與中期報告、通告、公告及通函，以及自設公司網站，本公司網址為www.hopefluent.com。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註30。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第23頁綜合收入報表內。

董事不建議派付股息。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月五日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格出席二零零九年度股東週年大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須於二零零九年六月三日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

投資物業

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業已經由獨立專業物業估值師按公開市值基準重估。本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、機器及設備

年內，本集團動用約96,823,000港元資本開支添置物業、機器及設備，大部分主要於二零零八年上半年用於在中華人民共和國各地擴展物業代理服務。由於物業市場於二零零八年年中下旬受經濟不景影響，本集團於二零零八年關閉之多家分店大多於下半年結業。

本集團物業、機器及設備於年內此等及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註21。

本公司可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為320,732,000港元(二零零七年：313,458,000港元)。

根據開曼群島法例第22章公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可供分派或支付股息予股東，惟須受其公司組織章程大綱及細則之條文規限，而本公司於緊隨分派或支付股息後必須能夠償還於日常業務過程中到期之債務。根據本公司之章程細則，股息須以本公司保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)分派。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於本年度亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

董事

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

扶偉聰先生(主席)
吳芸女士
扶敏女士
盧一峰先生

獨立非執行董事

林景沛先生
伍強先生
王羅桂華女士

扶偉聰先生、盧一峰先生及林景沛先生將根據本公司之章程細則規定輪值退任，惟彼等符合資格，並願意重選連任。

各獨立非執行董事之任期為自委任日期起至彼根據本公司之章程細則條文規定須輪值退任之日期止。

董事之服務合約

建議於即將舉行之股東週年大會重選之本公司各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零零四年四月一日起計為期三年，並將於其後繼續有效，直至任何一方向另一方事先發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，建議於即將舉行之股東週年大會重選之本公司董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有委聘公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事之股份權益

於二零零八年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

好倉：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
扶偉聰先生(「扶先生」)	由受控制法團持有(附註)	100,910,000	34.09%

附註：該等100,910,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有Fu's Family Limited 70%及15%權益，而餘下15%權益則由扶敏女士持有。

(ii) 本公司相聯法團Fu's Family Limited每股面值1.00美元之普通股

董事姓名	擁有權益之股份數目	股權百分比
扶先生	70	70%
吳芸女士	15	15%
扶敏女士	15	15%

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事或其聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註27。

本公司自採納購股權計劃以來概無根據該計劃授出任何購股權。

購買股份或債券之安排

除上文所披露之本公司購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立任何其他於年度終結或年內任何時間仍然生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，除上文所披露若干董事之權益外，下列主要股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之有關權益：

好倉：

股東名稱／姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
Fu's Family Limited	實益擁有人	100,910,000	34.09%
Arisaig Greater China Fund Limited (「Arisaig China」)	實益擁有人(附註1)	44,884,000	15.16%
Arisaig Partners (Mauritius) Limited (「Arisaig Partners」)	投資經理(附註1)	44,884,000	15.16%
Cooper Lindsay William Ernest (「Cooper先生」)	由受控制法團持有(附註1)	44,884,000	15.16%
惠理基金管理公司(「惠理基金」)	投資經理(附註2)	42,177,000	14.24%
恒生銀行信託國際有限公司	受託人(附註2)	42,177,000	14.24%
Cheah Capital Management Limited	由受控制法團持有(附註2)	42,177,000	14.24%
Cheah Company Limited	由受控制法團持有(附註2)	42,177,000	14.24%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	42,177,000	14.24%
杜巧賢	配偶之權益(附註2)	42,177,000	14.24%
謝清海先生(「謝先生」)	信託創辦人(附註2)	42,177,000	14.24%

附註：

1. Arisaig China名下股份由Arisaig Partners以投資經理身份管理之基金持有。Cooper先生因擁有Arisaig Partners之33%權益而被視為擁有該等本公司股份之權益。
2. 該等股份由恒生銀行信託國際有限公司作為信託受託人之身份及惠理基金作為投資經理透過惠理集團有限公司、Cheah Company Limited及Cheah Capital Management Limited持有。謝先生為該信託之創辦人，而杜巧賢女士作為謝先生之配偶，被視為擁有該等股份權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無得悉任何於本公司已發行股本之其他有關權益或淡倉。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條每年就彼等本身之獨立身份而發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

薪酬政策

本集團按僱員之表現、經驗及現行市價給予僱員酬金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓計劃及購股權計劃。

於釐定本公司董事之酬金時，已計及彼等之專業知識及職責。

優先購買權

本公司之公司組織章程細則或開曼群島法例均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶

本集團之五大客戶所佔營業額合共佔總營業額少於20%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團之五大客戶中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。

核數師

綜合財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核。

年內，於過去五年出任本公司兩名聯席核數師之一的中逸(香港)會計師事務所有限公司辭任，故委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之唯一核數師。本公司將於股東週年大會提呈決議案，委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席
扶偉聰

香港，二零零九年四月十五日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致合富輝煌集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第23至57頁合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收入報表、綜合權益變動報表和綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按不同情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師的責任是根據本核數師的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證可充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日的業務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年四月十五日

綜合收入報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	6	683,927	773,654
其他收入		7,121	6,777
銷售開支		(130,986)	(131,677)
行政開支		(594,673)	(489,237)
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損		(24,115)	(69)
融資成本	8	(2,669)	(432)
除稅前(虧損)溢利		(61,395)	159,016
所得稅開支	9	(17,753)	(41,117)
本年度(虧損)溢利	10	(79,148)	117,899
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(75,176)	109,820
少數股東權益		(3,972)	8,079
		(79,148)	117,899
確認為本年度分派之股息	13	22,212	30,850
每股(虧損)盈利－基本	14	(30.0)港仙	44.5港仙

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	14,385	6,964
物業、機器及設備	16	254,230	220,513
商譽	17	15,528	15,355
		284,143	242,832
流動資產			
應收賬款	18	196,442	212,045
其他應收款項及預付費用		38,487	57,687
銀行結餘及現金	19	155,931	210,385
		390,860	480,117
流動負債			
應付款項及應計費用		57,661	115,473
稅項負債		35,418	36,369
須於一年內償還之銀行借貸	20	36,728	7,804
		129,807	159,646
流動資產淨值		261,053	320,471
		545,196	563,303
資本及儲備			
股本	21	2,960	2,468
股份溢價及儲備		468,467	518,483
本公司權益持有人應佔權益		471,427	520,951
少數股東權益		22,229	26,550
		493,656	547,501
非流動負債			
須於一年後償還之銀行借貸	20	31,250	—
遞延稅項負債	22	20,290	15,802
		51,540	15,802
		545,196	563,303

第23至57頁之綜合財務報表於二零零九年四月十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

扶偉聰
董事

盧一峰
董事

綜合權益變動報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	本公司權益持有人應佔						少數股東權益		合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註i)	法定 盈餘儲備 千港元 (附註ii)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	股東權益 千港元	
於二零零七年一月一日	2,468	223,948	5,760	29,578	10,332	155,187	427,273	36,094	463,367
已直接在權益中確認換算為呈列									
貨幣所產生匯兌差額	—	—	—	—	14,708	—	14,708	158	14,866
本年度溢利	—	—	—	—	—	109,820	109,820	8,079	117,899
年內已確認總收入	—	—	—	—	14,708	109,820	124,528	8,237	132,765
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	(15,470)	(15,470)
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(2,311)	(2,311)
轉撥	—	—	—	6,909	—	(6,909)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	(30,850)	(30,850)	—	(30,850)
於二零零七年十二月三十一日	2,468	223,948	5,760	36,487	25,040	227,248	520,951	26,550	547,501
已直接在權益中確認換算為呈列									
貨幣所產生匯兌差額	—	—	—	—	16,530	—	16,530	1,372	17,902
本年度虧損	—	—	—	—	—	(75,176)	(75,176)	(3,972)	(79,148)
年內已確認總收入及開支	—	—	—	—	16,530	(75,176)	(58,646)	(2,600)	(61,246)
根據一般授權透過私人配售									
發行股份(附註21)	492	31,488	—	—	—	—	31,980	—	31,980
發行新股應佔交易成本	—	(646)	—	—	—	—	(646)	—	(646)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	(1,873)	(1,873)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	152	152
轉撥	—	—	—	3,926	—	(3,926)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	(22,212)	(22,212)	—	(22,212)
於二零零八年十二月三十一日	2,960	254,790	5,760	40,413	41,570	125,934	471,427	22,229	493,656

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備指本公司已發行股本面值與根據集團重組所收購附屬公司股本面值之差額，以及集團重組已於二零零四年六月二十四日進行為計算基準。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規規定，本集團之中國附屬公司須提撥10%之除稅後溢利作為法定盈餘儲備。該儲備僅可於取得董事會及有關當局批准後，用以抵銷累計虧損或增加資本。

綜合現金流量報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
除稅前(虧損)溢利		(61,395)	159,016
經調整：			
物業、機器及設備折舊		40,957	38,295
應收賬款減值		1,262	1,358
出售一家附屬公司之收益		—	(157)
收購一家附屬公司所產生折讓		(13)	—
增購附屬公司權益所產生折讓		(1,381)	(1,205)
融資成本		2,669	432
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		24,115	69
利息收入		(1,229)	(3,115)
<hr/>			
營運資金變動前之營運現金流量		4,985	194,693
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		34,159	(99,984)
應付款項及應計費用(減少)增加		(57,959)	42,421
<hr/>			
經營業務(所用)所得現金		(18,815)	137,130
已繳中國所得稅		(17,872)	(32,176)
<hr/>			
經營業務(所用)所得現金淨額		(36,687)	104,954
<hr/>			
投資活動			
購置物業、機器及設備		(96,823)	(101,650)
收購投資物業		—	(5,874)
增購附屬公司權益		(492)	(24,048)
收購一家附屬公司，扣除所收購現金及現金等值項目	23	(514)	—
出售一家附屬公司，扣除所出售現金及現金等值項目	24	—	2,421
已收利息		1,229	3,115
出售物業、機器及設備所得款項		4,698	366
<hr/>			
投資活動所用現金淨額		(91,902)	(125,670)
<hr/>			
融資活動			
籌集新造銀行借貸		69,565	7,216
已付股息		(22,212)	(30,850)
償還銀行借貸		(10,232)	(8,069)
已付利息		(2,669)	(432)
發行股份所得款項		31,980	—
發行股份開支		(646)	—
<hr/>			
融資活動所得(所用)現金淨額		65,786	(32,135)
<hr/>			
現金及現金等值項目減少淨額		(62,803)	(52,851)
<hr/>			
年初現金及現金等值項目		210,385	253,429
<hr/>			
外幣匯率變動之影響		8,349	9,807
<hr/>			
年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金		155,931	210,385

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以港元為單位，而本公司之功能貨幣則為人民幣。董事選用港元作為列賬貨幣之原因為本公司股份在聯交所上市。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳情載於附註30。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度，本集團已應用以下多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈屬有效或已生效的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫務股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間業績及財政狀況之編製及呈列方式，並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈報 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售財務工具及清盤所產生責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進財務工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	內含衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶長期支持計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號(修訂本)除外
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效
- 5 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 適用於二零零九年七月一日或之後之轉讓

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，除投資物業按公平值計量之外，詳情於下列會計政策闡釋。

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權支配某實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲得利益，即表示取得其控制權。

年內所收購或出售附屬公司之業績，由實際收購日期起或截至實際出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收入報表。

如需要，將會對附屬公司財務報表作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所用者貫徹一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合入賬附屬公司淨資產中之少數股東權益與本集團應佔權益分開呈列。淨資產中之少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期金額及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司應佔權益之差額，將計入本集團權益，惟少數股東有具約束力責任且有能力作出額外投資以填補虧損則除外。

業務合併

收購業務以購併法入賬。收購成本乃按本集團為換取被收購方控制權而給予之資產、產生或承擔之負債及發行之股本工具於交換當日之公平值總額，另加業務合併之任何直接成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」所規定確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債按收購日期之公平值確認。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購產生之商譽初步按成本計算並確認為資產。商譽指業務合併成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債與或然負債之公平淨值之差額。倘在重新評估後，本集團所佔收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本，超出之數額須即時確認為損益。

少數股東於被收購方所佔之權益初步根據少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值按比例計算。

增購附屬公司權益

收購一間附屬公司額外權益時，商譽按就額外權益支付的代價與所收購額外權益應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額計算。

商譽

收購業務所產生商譽指收購成本超出於收購日期本集團應佔有關業務之可識別資產、負債及或然負債公平值權益之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

已撥充資本之收購業務所產生商譽，於綜合資產負債表獨立呈列。

就減值檢測而言，收購所產生商譽分配至預期受惠於收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及當有跡象顯示該單位可能出現減值時檢測減值。就於任何財政年度因收購產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前檢測減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損直接於綜合收入報表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘往後出售有關現金產生單位，於釐定出售所得損益時會包括已撥充資本之商譽應佔金額。

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計算，指在正常業務過程中提供服務所應收取之款項(扣除營業稅及附加費)。

物業經紀之代理佣金及轉讓服務收入，於買賣雙方已簽立具法律約束力銷售協議且有關協議成為無條件及不可撤回時確認。

開發、市場推廣、策劃顧問及物業管理服務收入於提供有關服務時確認。

來自財務資產的利息收入按結存本金額及適用的實際利率以時間比例計算。有關利率指將財務資產在預計可使用期內的估計未來所收現金折現至資產賬面淨值的利率。

租金收入包括根據營運租約出租物業所預先發出發票之租金，按直線法於有關租約期間確認。

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作提供服務或行政用途之樓宇)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目經計及其估計餘下價值，以直線法折舊，在其估計可使用年期撇銷其成本。

倘有證據顯示物業、機器及設備項目不作自用而改變用途成為投資物業時，該項目於轉移日期之賬面值及公平值間之任何差額於物業重估儲備中確認。其後出售或報廢資產時，有關重估儲備將直接轉移至保留溢利。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產於日後產生經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算)於項目剔除確認之年度計入綜合收入報表。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支，惟該等自物業、機器及設備轉移至投資物業者且按轉移當日之公平值計量者除外。於初次確認後，投資物業以公平值模式以其公平值計量。投資物業公平值變動所產生收益或虧損，於產生期間計入損益。

倘有證據顯示投資物業項目開始作自用而改變用途成為物業、機器及設備時，該物業之其後會計成本將被視為其於改變用途當日之公平值。有關租賃土地繼續以融資租賃入賬。

租賃

當租約之條款實質上將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租約。所有其他租約被分類為營運租約。

本集團作為出租人

來自營運租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在綜合收入報表確認。商討及安排營運租約產生之最初直接成本，計入租賃資產賬面值，於租約年期按直線基準確認為開支。

本集團作為承租人

根據營運租約應付租金於有關租約年期按直線基準在損益扣除。訂立營運租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分應就租賃分類獨立入賬，除非租賃款項未能可靠地分配至土地及樓宇部分之間，在此情況下整項租賃一概視為融資租賃，並作為物業、機器及設備入賬。除該等分類及入賬列作按公平值模式計算之投資物業及該等自投資物業轉移至物業、機器及設備者外，若租賃款項能可靠地分配，則土地租賃權益作為經營租賃入賬。

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間確認為損益。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為獨立權益部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間於損益確認。

收購海外業務所產生商譽及所購入可識別資產公平值調整，當作該海外業務之資產與負債處理，按於各結算日適用之匯率重新換算。所產生匯兌差額於匯兌儲備確認。

借貸成本

所有借貸成本均於產生期間確認及於綜合收入報表列作融資成本。

退休福利成本

向由國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款在僱員已提供服務而有權享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合收入報表所列溢利不同。本集團即期稅項負債按於結算日已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間差額確認，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產於應課稅溢利可能用作扣減可扣減暫時差額時確認。倘商譽或由初次確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之其他資產及負債產生暫時差額，有關資產及負債不予確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及該暫時差額可能將不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日作出檢討，並撇減至其可能不再有足夠應課稅溢利可供恢復全部或部分資產為止。

遞延稅項按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目有關，則遞延稅項亦於權益中處理。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初次按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接產生之交易成本，於初次確認時於金融資產及金融負債(按適用情況而定)之公平值計入或扣除。

金融資產

本集團的金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃為計算金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可確切折算金融資產估計年期或(倘適用)較短期間估計未來現金收入之利率，收入包括所支付或所收取構成整體實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之所有費用。

利息收入按實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指乃非於活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後的各個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、其他應收款項、銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已確定減值虧損列賬(見下文貸款及應收款項減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項於各結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項之估計未來現金流量因於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響，貸款及應收款項會作出減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 拖欠或逾期交付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就若干類貸款及應收款項(如應收賬款)而言，單獨評估並無出現減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過90天平均信貸期的數目增加以及導致逾期償還之全國或地方經濟狀況明顯變動。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

貸款及應收款項之減值(續)

當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益中確認，並按資產之賬面值與按原實際利率折現之估計日後現金流量之現值間之差額計量。

減值虧損會直接於所有貸款及應收款項之賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過使用備抵賬作出扣減。備抵賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其將於備抵賬內撇銷。之前已撇銷款項如其後收回，將計入損益內。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本權益

由集團旗下實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立合約安排之性質及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

實際利息法

實際利息法乃為計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息支出之方法。實際利率為確切折算金融負債估計年期或(倘適用)較短期間估計未來現金支出之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

計入銀行借貸、應付款項及應計費用之金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

剔除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之間差額，將於損益中確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債須被剔除確認。剔除確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

減值

本集團於各結算日檢討其資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，資產賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設往年並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

4. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本架構包括債務(包括於附註20披露之借貸)、扣除於附註19披露之現金及現金等值項目以及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息及發行額外股本或新債務或贖回現有債務以平衡整體資本架構。

5. 金融工具

5a. 金融工具類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	352,373	422,430
金融負債		
攤銷成本	125,639	123,277

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款、其他應收款項、銀行結餘及現金、應付款項以及銀行借貸。此等金融工具詳情於相關附註中披露。與此等金融工具相關之風險包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

貨幣風險

本公司多家附屬公司持有包括銀行結餘及現金、應付款項及銀行借貸之外幣資產及負債，致使本集團承受外幣風險。

於申報日期本集團以外幣計值及管理層視為重大之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	(52,775)	(1,447)	31,360	4,446

敏感度分析

集團主要面對港元(「港元」)之貨幣風險。

下表詳述本集團對港元兌人民幣升值或貶值5%(二零零七年：5%)之敏感率。敏感率5%(二零零七年：5%)，代表管理層對潛在外幣匯率變動之合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償付貨幣項目，並於年終按5%(二零零七年：5%)匯率變動調整折算。下表(負數)正數分別顯示倘港元兌人民幣升值5%(二零零七年：5%)之(虧損)溢利之增幅。倘港元兌人民幣貶值5%(二零零七年：5%)，將於(虧損)溢利呈現等額之相反影響。

	港元之影響	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內(虧損)溢利增加	(1,071)	150

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策(續)

利率風險

本集團須承受之公平值利率風險與按固定利率計算之定息銀行借貸有關，詳情載於下列之流動資金風險列表。本集團亦承受與浮息借貸及銀行存款有關的現金流量利率風險，原因為此等結餘按現行利率計息，且於短期內到期。

本集團現時並無就公平值利率風險及現金流量利率風險設有任何利率對沖政策。董事持續監管本集團之風險，並將會於有需要時考慮對沖利率。

本集團金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

下述的敏感度分析根據結算日浮息銀行借款及銀行存款之利率風險釐定。分析乃假設結算日尚未償付之金額於整個年度為未償付而編製。所採用25個基點之增加或減少指管理層合理評估之利率潛在變動。

倘利率增加／減少25個基點而其他所有變數維持不變，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將減少／增加265,000港元(二零零七年：年內溢利將增加／減少526,000港元)。

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團就交易對方未能履行其責任而將令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，為綜合資產負債表所載該等已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，於二零零八年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%(二零零七年：100%)。本集團按客戶而言之信貸風險集中於本集團五大客戶及最大客戶，應收彼等之款項分別佔應收賬款總額10%(二零零七年：16%)及3%(二零零七年：5%)。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸及進行其他監控程序，以確保跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於各結算日檢討個別債務之可收回金額，確保就不可收回金額確認足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

由於交易對手均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團須監察及維持現金及現金等值項目之結餘處於管理層認為充足之水平，以便提供本集團營運所需之資金及紓緩現金流量波動之影響。管理層亦監察銀行借貸之使用程度，確保遵守貸款契諾。

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

除本身資金及盈利之外，本集團亦依賴銀行借貸作為流動資金另一來源。於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及未動用銀行融資額分別約為67,978,000港元(二零零七年：7,804,000港元)及零港元(二零零七年：50,000,000港元)。有關詳情載於附註20。

下表詳細載列本集團金融負債之剩餘合約到期日。該表乃根據本集團於可能獲要求償還金融負債的最早日期的金融負債未折算現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

流動資金風險列表

	加權平均 利率 %					於二零零八年	
		一個月內	一至三個月	三個月 至一年	一年 至五年	未折算 現金流量 總額	十二月 三十一日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年							
非衍生金融負債							
應付款項及應計費用	—	57,661	—	—	—	57,661	57,661
銀行貸款—定息	5.91	8,357	—	10,649	—	19,006	17,978
銀行貸款—浮息	3.33	—	6,666	13,176	32,030	51,872	50,000
		66,018	6,666	23,825	32,030	128,539	125,639

	加權平均利率 %					於二零零七年	
		一個月內	一至三個月	三個月 至一年	一年 至五年	未折算 現金流量 總額	十二月 三十一日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零七年							
非衍生金融負債							
應付款項及應計費用	—	115,473	—	—	—	115,473	115,473
銀行貸款—定息	6.93	75	147	8,240	—	8,462	7,804
		115,548	147	8,240	—	123,935	123,277

5c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式釐定，此定價模式採用目前市場所能提供之價格或利率以折算現金流量分析為基礎。

董事認為按攤銷成本列入綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額乃出售中華人民共和國(「中國」)物業之已收及應收外間客戶代理佣金及服務收入減營業稅及附加費，現分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
代理佣金及服務收入	723,699	818,375
減：營業稅及附加費	(39,772)	(44,721)
	683,927	773,654

7. 分類資料

由於並非來自地產代理服務或來自中國以外市場之活動佔本集團之活動及業務少於10%，因此並無呈列以業務或地區劃分之本集團分類資料分析。此外，本集團位於中國以外地區之資產及客戶少於10%。

8. 融資成本

有關金額為須於五年內全數償還之銀行借貸利息。

9. 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項開支包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	14,581	42,657
遞延稅項(附註22)		
本年度	3,172	2,434
源自稅率變動	—	(3,974)
	17,753	41,117

企業所得稅乃根據中國法律及規例按本集團於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率25%(二零零七年：33%)計算撥備。

本集團若干中國附屬公司僅須根據年內營業額按2.5%至5.0%(二零零七年：3.3%至6.6%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國當地政府之稅務局協議釐定，每年檢討及更新。

9. 所得稅開支(續)

於二零零七年三月十六日，中國根據中國主席令第63號頒布中國企業所得稅法(「新法規」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒布新法規的實施條例。根據新法規及實施條例，由二零零八年一月一日起，本集團之中國附屬公司之企業所得稅率由33%調低至25%。於二零零八年三月六日，國家稅務總局於更改新法規之稅率後發出有關預定稅務安排第30號通函。該預定稅率已由扣除營業稅及附加費前營業額之3.3%至6.6%更改為2.5%至5.0%。

由於該等附屬公司於該兩個年度並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

本年度所得稅開支可與綜合收入報表所載(虧損)溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(61,395)	159,016
按適用稅率25%(二零零七年：33%)計算之稅項	(15,349)	52,475
不可扣稅開支之稅務影響	6,064	828
毋須課稅收入之稅務影響	(243)	(397)
在中國經營之若干附屬公司就營業額按預定稅率繳稅之影響	(162)	(9,436)
未確認稅項虧損之稅務影響	27,647	3,160
動用之前未確認之稅項虧損	(204)	(1,449)
適用稅率減少導致年初遞延稅項負債之減額	—	(3,974)
其他	—	(90)
所得稅開支	17,753	41,117

遞延稅項詳情載於附註22。

10. 本年度(虧損)溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度(虧損)溢利之計算已扣除：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)(附註11)	6,108	6,108
其他員工成本	355,900	355,400
其他退休福利計劃供款	22,412	16,382
員工成本總額	384,420	377,890
核數師酬金	1,480	1,750
物業、機器及設備折舊	40,957	38,295
應收賬款之減值	1,262	1,358
匯兌虧損	544	362
並計入：		
銀行利息收入	1,229	3,115
出售一家附屬公司之收益	—	157
房產租金收入淨額(扣除支銷零港元(二零零七年：22,000港元))	724	234
收購折讓(計入其他收入)	1,394	1,205

11. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	扶偉聰 先生 千港元	吳芸 女士 千港元	扶敏 女士 千港元	盧一峰 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	合計 千港元
袍金	—	—	—	—	60	120	180	360
薪金及其他福利	1,800	1,300	1,300	1,300	—	—	—	5,700
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	1,812	1,312	1,312	1,312	60	120	180	6,108

11. 董事酬金(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	扶偉聰 先生 千港元	吳芸 女士 千港元	扶敏 女士 千港元	盧一峰 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	合計 千港元
袍金	—	—	—	—	60	120	180	360
薪金及其他福利	1,800	1,300	1,300	1,300	—	—	—	5,700
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	1,812	1,312	1,312	1,312	60	120	180	6,108

本集團亦於截至二零零八年十二月三十一日止年度提供免費住宿予執行董事扶偉聰先生。所涉及本集團自置物業每年應課差餉值為720,000港元(二零零七年：720,000港元)。

於該兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

12. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零零七年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已載於上文，其餘酬金介乎零港元至1,000,000港元之人士如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	535	1,120
退休福利計劃供款	32	32
	567	1,152

13. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
確認為本年度分派之股息：		
二零零七年末期股息每股9港仙	22,212	—
二零零七年中期股息每股5.5港仙	—	13,574
二零零六年末期股息每股7港仙	—	17,276
	22,212	30,850

於二零零九年四月十五日，董事議決不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息。

14. 每股(虧損)盈利

本公司普通股權益持有人應佔本年度每股基本(虧損)盈利乃按以下資料為基礎計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利之本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利及盈利	(75,176)	109,820
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	250,709,041	246,800,000

由於該兩個年度本公司均無任何具攤薄效應之潛在股份，故並無呈報每股攤薄(虧損)盈利。

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零七年一月一日	1,658
匯兌調整	54
添置	5,874
轉撥至物業、機器及設備	(622)
於二零零七年十二月三十一日	6,964
匯兌調整	466
轉撥自物業、機器及設備	6,955
於二零零八年十二月三十一日	14,385

本集團名下投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值乃由與本集團概無關連之獨立合資格估值師邦盟匯駿評估有限公司評估。中和邦盟評估有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員，具備合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業之經驗。有關估值乃經參考同區狀況相同之類似物業之交易價格市場證據得出。於二零零八年十二月三十一日之估值並無產生估值盈餘／虧絀。

本集團所有以經營租賃持有用作賺取租金或作資金升值之物業權益均以公平值模式計量，並分類為及列作投資物業。

上述投資物業賬面值包括於中國根據中期土地使用權持有之租賃土地。

16. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 改善工程 千港元	辦公室 設備、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於二零零七年一月一日	68,381	75,388	46,447	20,765	210,981
匯兌調整	3,877	3,935	2,429	1,012	11,253
轉撥自投資物業	622	—	—	—	622
添置	12,915	53,338	30,268	5,129	101,650
出售	—	—	(673)	(538)	(1,211)
出售附屬公司	—	—	(345)	(1,313)	(1,658)
於二零零七年十二月三十一日	85,795	132,661	78,126	25,055	321,637
匯兌調整	5,793	8,535	5,436	1,591	21,355
添置	10,362	70,212	11,841	4,408	96,823
於收購附屬公司時取得	—	—	208	—	208
出售／撇銷	(2,254)	(26,225)	(6,503)	(4,276)	(39,258)
轉撥至投資物業	(7,062)	—	—	—	(7,062)
於二零零八年十二月三十一日	92,634	185,183	89,108	26,778	393,703
折舊					
於二零零七年一月一日	6,423	24,959	21,684	7,429	60,495
匯兌調整	198	2,348	698	216	3,460
年內撥備	1,313	22,200	11,005	3,777	38,295
於出售時註銷	—	—	(263)	(513)	(776)
出售附屬公司	—	—	(73)	(277)	(350)
於二零零七年十二月三十一日	7,934	49,507	33,051	10,632	101,124
匯兌調整	861	3,433	2,944	706	7,944
年內撥備	4,730	26,239	5,182	4,806	40,957
於出售／撇銷時註銷	(204)	(4,358)	(3,370)	(2,513)	(10,445)
轉撥至投資物業	(107)	—	—	—	(107)
於二零零八年十二月三十一日	13,214	74,821	37,807	13,631	139,473
賬面值					
於二零零八年十二月三十一日	79,420	110,362	51,301	13,147	254,230
於二零零七年十二月三十一日	77,861	83,154	45,075	14,423	220,513

16. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃土地及樓宇	租賃年期或40年(以較短期間為準)
租賃改善工程	20%
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

本集團所有位於中國之租賃土地及樓宇均根據中期土地使用權持有。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，出售及撇銷物業、機器及設備之虧損主要由於物業代理服務之分店結業所致。

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零零七年一月一日	5,472
匯兌調整	128
收購一家附屬公司額外權益時產生	9,755
於二零零七年十二月三十一日	15,355
匯兌調整	173
於二零零八年十二月三十一日	15,528

為進行減值測試，上述無固定使用年期之商譽乃分配至附屬公司，作為產生商譽之個別現金產生單元。於二零零八年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單元A」)	2,743	2,570
於中國提供物業代理服務(「單元B」)	12,785	12,785
	15,528	15,355

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之管理層確定，任何附有商譽之現金產生單位均無出現減值。

現金產生單元之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。使用價值計算法乃使用管理層所批准五年期間財務預算所作出之現金流量預測，並按單元A及單元B之折讓率分別為19.65%及22.37%(二零零七年：17.31%及20.17%)計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定之2%固定增長率推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入／流出(包括預算銷售額及邊際利潤)有關，該等估計乃根據單元之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，任何該等假設之合理潛在變動不會導致現金產生單位總賬面值超出可收回總金額。

18. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期一般為30日至120日。

於結算日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款		
零至30日	82,741	102,712
31日至60日	42,809	34,984
61日至90日	33,278	29,248
91日至120日	22,834	27,835
120日以上	14,780	17,266
	196,442	212,045

本集團之應收賬款結餘包括於申報日期已逾期總賬面值14,780,000港元(二零零七年：17,266,000港元)之應收賬款，本集團並無就此作出減值虧損撥備。

本集團於接納任何新客戶前須評估潛在客戶之信貸質素。信貸質素定期更新。並無逾期或減值之應收賬款大部分並無欠款記錄。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
121-150日	7,851	11,063
151-180日	6,929	6,203
	14,780	17,266

呆賬撥備變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	1,374	16
就應收款項確認之減值虧損	1,262	1,358
	2,636	1,374

19. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按介乎0.26厘至2厘(二零零七年：0.72厘至3.42厘)之利率計息及原到期日為三個月內之短期銀行存款。

20. 銀行借貸

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押	17,978	7,804
無抵押	50,000	—
	67,978	7,804
銀行借貸須於以下期間償還：		
一年內	36,728	7,804
一年以上但不超過兩年	25,000	—
兩年以上但不超過三年	6,250	—
	67,978	7,804
減：流動負債項下須於一年內償還之款項	(36,728)	(7,804)
須於一年後償還之款項	31,250	—

本集團借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零零八年	二零零七年
實際利率：		
定息借貸	5.31厘至7.29厘	5.85厘至7.29厘
浮息借貸	3.33厘	不適用

於二零零八年十二月三十一日，本集團按香港銀行同業拆息加1.5厘計息之浮息借貸為50,000,000港元。利息每年重新計算。

於二零零八年十二月三十一日，本集團按外幣計值借貸之港元金額為50,000,000港元(二零零七年：零)。

於結算日，本集團尚未提取浮息循環借貸融資為零港元(二零零七年：50,000,000港元)。

21. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日	246,800,000	2,468
根據一般授權以私人配售形式發行股份	49,200,000	492
於二零零八年十二月三十一日	296,000,000	2,960

根據日期為二零零八年十一月十八日之配售協議，超過六名獨立第三方同意按每股0.65港元之價格認購本公司49,200,000股新股份。認購價較聯交所所報本公司股份於二零零八年十一月十八日(即本公司股份於配售協議簽立前於聯交所之最後買賣日期)收市價折讓4.41%。董事認為，經考慮本公司股份交投量以及配售協議項下所認購股份數目後，折讓屬必要及合理。配售已於二零零八年十二月二日完成。

22. 遞延稅項負債

以下為於本年度及往年度之已確認重大遞延稅項負債及其變動情況：

	因會計目的 而非稅項目的 確認之收益 千港元	加速稅項折舊 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日	8,252	8,140	16,392
本年度支出(附註9)	(631)	3,065	2,434
匯兌差額	560	390	950
稅率變動之影響	(2,000)	(1,974)	(3,974)
於二零零七年十二月三十一日	6,181	9,621	15,802
本年度支出(附註9)	(114)	3,286	3,172
匯兌差額	414	902	1,316
於二零零八年十二月三十一日	6,481	13,809	20,290

22. 遞延稅項負債(續)

於二零零八年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損約123,951,000港元(二零零七年：12,828,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零八年	—	816
二零零九年	825	1,641
二零一零年	1,195	1,195
二零一一年	5,827	5,827
二零一二年	3,349	3,349
二零一三年	112,755	—
	123,951	12,828

此外，本集團(中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損約5,545,000港元(二零零七年：6,897,000港元)可用作抵銷未來溢利。該等未確認稅項虧損可無限期結轉。

由於未能預測日後溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國新法規，將會向中國附屬公司自二零零八年一月一日以後所賺取溢利宣派之股息徵收預扣稅。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，以及暫時差額於可見將來可能不會撥回，故並無於綜合財務報表就應佔中國附屬公司累計溢利之暫時差額作出為數3,463,000港元之遞延稅項撥備。

23. 收購一家附屬公司

於二零零八年六月三十日，本集團按代價596,000港元收購廣東萬家資訊有限公司已發行股本權益之80%。該公司之主要業務為於中國提供地產代理服務。收購已採用購買法入賬。

於交易所收購資產淨值及收購產生之折讓如下：

	合併前 按公平值計算被 收購方之賬面值 千港元
購入資產淨值：	
物業、機器及設備	208
應收賬款及其他應收款項	618
銀行結餘及現金	82
應付款項及應計費用	(147)
	761
少數股東權益	(152)
收購折讓	(13)
總代價之支付方式：	
現金	596
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	596
購入之銀行結餘及現金	(82)
	514

附屬公司為本集團於收購日期至結算日止期間之虧損帶來195,000港元之溢利。

倘收購已於二零零八年一月一日完成，對集團期內收益及期內虧損之影響將屬輕微。備考資料僅供參考，並不代表倘收購於二零零八年一月一日完成本集團實際可能取得之收益及經營業績，亦不擬用作預測未來業績。

24. 出售一家附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團出售其於一間佔58%權益之附屬公司全部股本權益。該附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零七年 千港元
售出資產淨值：	
物業、機器及設備	1,308
應收賬款	7,355
其他應收款項	2,955
銀行結餘及現金	879
應付款項及應計費用	(6,384)
稅項負債	(659)
	5,454
少數股東權益	(2,311)
	3,143
出售所致盈利	157
代價	3,300
總代價之支付方式：	
現金	3,300
出售所產生之現金流出淨額：	
現金代價	3,300
所出售之銀行結餘及現金	(879)
	2,421

上述代價已於二零零七年十二月三十日清付。

該附屬公司已於二零零七年一月一日售出，並為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及除稅前溢利帶來零港元。

25. 資產抵押

本集團已抵押下列資產，藉以取得授予本集團之銀行融資：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業	9,753	1,036
租賃土地及樓宇	9,311	10,639
	19,064	11,675

26. 營運租約

本集團為承租人

本集團根據營運租約就辦公室物業及商舖所支付最低租金付款約為71,968,000港元(二零零七年：52,323,000港元)。

於結算日，本集團於不可撤銷營運租約項下之未來最低租金付款承擔將於以下時間到期：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	50,741	57,066
第二年至第五年(包括首尾兩年)	66,120	100,022
五年以上	—	264
	116,861	157,352

營運租約付款乃本集團就其若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約及租金分別會一至五年磋商及釐定一次。

本集團為出租人

年內所賺取之物業租金收入約為724,000港元(二零零七年：256,000港元)。所持有全部投資物業在未來一至四年均有租戶承擔。

於結算日，本集團已與租戶就下列未來最低租約付款訂約：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	533	315
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,865	584
	2,398	899

27. 購股權計劃

本公司於二零零四年六月二十四日採納購股權計劃(「該計劃」)，其主要目的為就本集團董事、合資格僱員、顧問及諮詢人對本集團所作貢獻提供獎勵或獎賞。根據該計劃，本公司董事會可向合資格僱員，包括本公司及其附屬公司董事授出可認購本公司股份之購股權。該計劃於本公司股份在二零零四年七月十五日在聯交所上市後生效，且除非另行註銷或修訂，否則該計劃將自其採納日期二零零四年六月二十四日起計10年內有效。

承授人可於提呈日期起計28日內接納授出購股權之提呈，承授人於接納提呈時，應支付代價1港元。購股權可於授出購股權日期起至接納所授出購股權日期起計10年之日止期間隨時行使。除非董事另行釐定，否則，該計劃並無規定須持有購股權之最短期限或購股權可予行使前須達致之表現目標。

購股權認購價由董事釐定，惟須為以下最高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目為18,000,000股，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%，相當於本年報日期本公司已發行股份總數約6.08%。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定所限，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。不論上文所述者，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間不得超過不時已發行股份30%。

倘於截至授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准。有關參與人士及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票及／或受上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權於任何12個月期間內，超過本公司已發行股份0.1%及價值超過5,000,000港元，則必須獲本公司股東事先批准。

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，該計劃項下並無任何尚未行使之購股權。年內並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

28. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供強積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人所控制之基金內。本集團按每位員工1,000港元或其相關薪金成本5%之較低者向該計劃作出供款，僱員亦作出等額供款。

本集團中國附屬公司之僱員乃國家管理之退休福利計劃之成員，該計劃由中國政府營辦。該等附屬公司須按其支薪成本之指定百分比向退休福利計劃供款作為退休福利資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

29. 關連人士披露

主要管理人員之補償

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	6,594	7,179
離職後福利	80	80
	6,674	7,259

董事及主要行政人員酬金乃由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢釐定。

30. 本公司主要附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立／登記 日期及地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零八年	二零零七年		
				%	%		
廣東合富房地產置業 有限公司(附註2)	一九九六年二月十三日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
廣州新盈房地產顧問 有限公司(附註3)	一九九八年五月十二日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
Hopefluent (BVI) Limited (附註3)	二零零二年八月八日 英屬處女群島	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
Sino Estate Holdings Limited(附註3)	二零零三年十一月六日 英屬處女群島	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
廣州合盈房地產代理 有限公司(附註3)	一九九八年三月十六日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
合富輝煌(中國)房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零一年七月三十一日 中國	已註冊	50,000,000港元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
天津合富輝煌房地產 營銷策劃有限公司(附註3)	二零零二年三月十四日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	80	80	於中國提供 地產代理服務	中國
合富輝煌房地產 有限公司(附註3)	二零零一年九月七日 香港	普通股	100港元	100	100	於中國提供 地產代理服務	香港
合富輝煌廣告策劃 有限公司(附註3)	二零零一年十月五日 香港	普通股	100港元	100	100	於中國提供廣告 及市拓服務	香港
合富輝煌(香港)有限公司 (附註3)	二零零一年五月十一日 香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股	香港
佛山市合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零三年九月一日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	87	87	於中國提供 地產代理服務	中國

30. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記 日期及地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零八年	二零零七年		
				%	%		
東莞市合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零三年十一月四日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	86	86	於中國提供 地產代理服務	中國
湖北合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零四年四月一日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	95	51	於中國提供 地產代理服務	中國
上海合富置業 顧問有限公司(附註2)	二零零四年十月二十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	82	82	於中國提供 地產代理服務	中國
上海合富輝煌房地產 經紀有限公司(附註2)	二零零四年十月十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	85	85	於中國提供 地產代理服務	中國
港聯物業集團 有限公司(附註3)	一九九八年二月二十七日 香港	普通股	5,323,000港元	80	80	投資控股	香港
港聯物業服務(上海) 有限公司(附註2)	一九九八年八月十日 中國	已註冊	630,000美元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
港聯物業(廣州) 有限公司(附註2)	一九九九年八月五日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
港聯物業(武漢) 有限公司(附註2)	一九九五年六月二十六日 中國	已註冊	5,000,000港元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
合富輝煌房地產顧問 (北京)有限公司(附註3)	一九九五年五月十九日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
廣州保來理財顧問 有限公司(附註3)	二零零二年八月七日 中國	已註冊	人民幣 30,000,000元	97	97	於中國提供 按揭轉介服務	中國
廣東合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零五年八月十一日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國

30. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記 日期及地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零八年 %	二零零七年 %		
河南合富輝煌房地產顧問 有限公司(附註3)	二零零四年十一月十六日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	80	80	於中國提供 地產代理服務	中國
山東合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零五年四月八日 中國	已註冊	人民幣 2,010,000元	93.93	93.93	於中國提供 地產代理服務	中國
安徽合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零五年九月九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	80	80	於中國提供 地產代理服務	中國
廣東駿華拍賣行 有限公司(附註3)	二零零四年八月二十日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	80	於中國提供 物業拍賣服務	中國
廣州房王房地產代理 有限公司(附註3)	二零零五年十二月九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
清遠合富輝煌房地產顧問 有限公司(附註3)	二零零七年四月二十七日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
廣東萬家資訊有限公司 (附註3)	二零零五年四月十九日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	—	投資控股	中國
貴州合富輝煌房地產 顧問有限公司 (附註3)	二零零八年九月十七日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	—	於中國提供 地產代理服務	中國

附註：

1. 本公司直接持有Hopefluent (BVI) Limited之股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 該等公司為中外合資企業。
3. 該等公司為有限責任公司。

於年結時，概無附屬公司已發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零零八年十二月三十一日主要影響本集團業績或資產之附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會使篇幅過於冗長。

31. 本公司資產負債表摘要

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
於附屬公司之投資	67,385	67,385
其他應收款項及預付費用	202	184
應收附屬公司款項	225,580	247,859
銀行結餘及現金	30,707	539
	323,874	315,967
負債		
其他應付款項	182	41
	323,692	315,926
股本及儲備		
股本(附註21)	2,960	2,468
儲備	320,732	313,458
	323,692	315,926

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要如下：

	截至十二月三十一日止年度				二零零八年 千港元
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	
業績					
營業額	162,243	310,195	452,160	773,654	683,927
除稅前溢利(虧損)	59,296	88,303	106,547	159,016	(61,395)
所得稅開支	(13,840)	(19,398)	(27,415)	(41,117)	(17,753)
年內溢利(虧損)	45,456	68,905	79,132	117,899	(79,148)
下列人士應佔：					
本公司權益持有人	37,985	58,449	73,469	109,820	(75,176)
少數股東權益	7,471	10,456	5,663	8,079	(3,972)
	45,456	68,905	79,132	117,899	(79,148)
資產及負債					
	於十二月三十一日				二零零八年 千港元
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	
資產總值	251,321	419,460	592,461	722,949	675,003
負債總額	61,519	94,671	129,094	175,448	181,347
權益總額	189,802	324,789	463,367	547,501	493,656
下列人士應佔：					
本公司權益持有人	175,873	293,127	427,273	520,951	471,427
少數股東權益	13,929	31,662	36,094	26,550	22,229
	189,802	324,789	463,367	547,501	493,656

附註：本公司於二零零二年八月八日於開曼群島註冊成立，於集團重組後，自二零零四年六月二十四日起成為本集團控股公司。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績乃按合併基準編製，猶如現行集團架構於該年度一直存在。