



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 2010

HOPEFLUENT

HOPE

Fluent

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	年內回顧
6	主席報告
8	董事及高級管理人員履歷
10	管理層討論及分析
14	企業管治報告
19	董事會報告
25	獨立核數師報告
26	綜合全面收入報表
27	綜合財務狀況報表
28	綜合權益變動報表
29	綜合現金流量報表
30	綜合財務報表附註
70	財務資料概要

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
36樓3611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

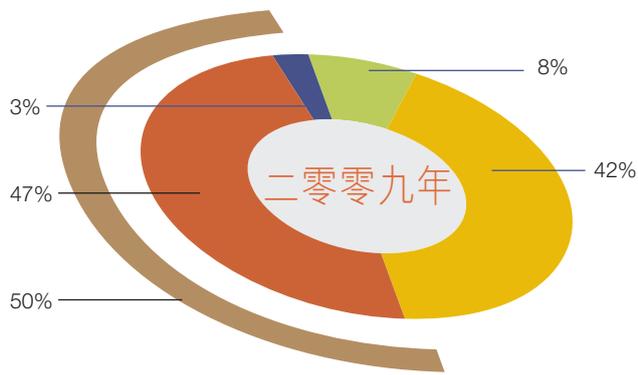
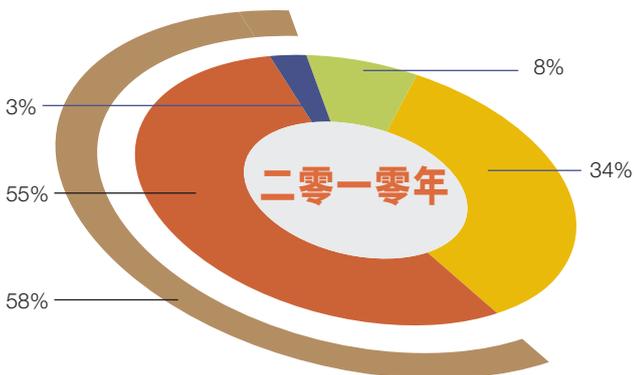
網址

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

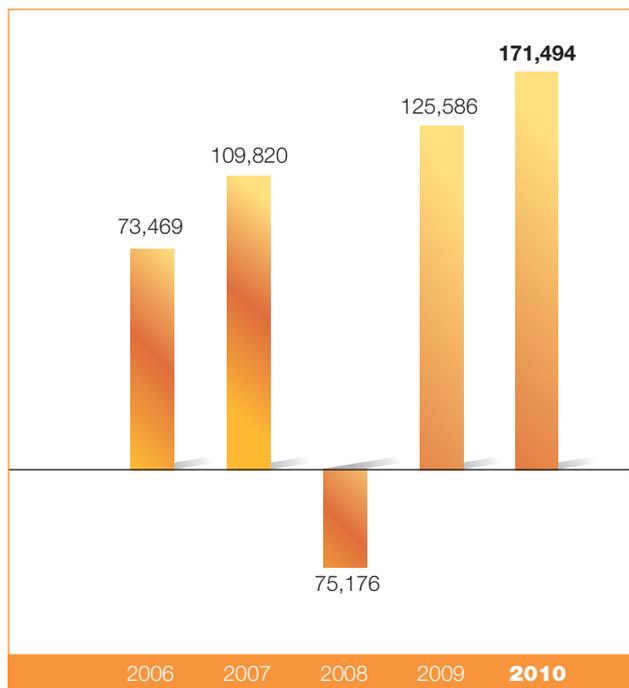


- 一手物業交易佣金收入
- 顧問及物業轉讓服務費收入

- 二手物業交易佣金收入
- 物業管理及其他

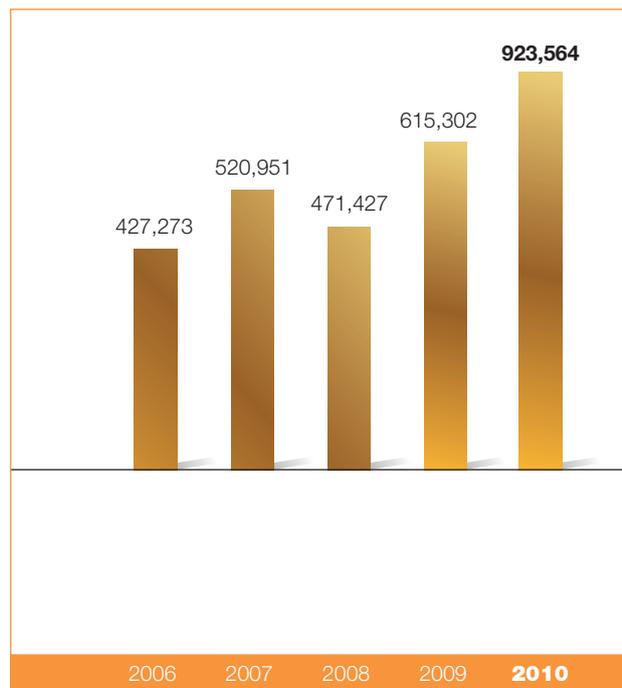
股東應佔溢利

(千港元)



股東資金

(千港元)



年內回顧

本集團擁有超過 **二十** 間分公司，服務超過 **四十** 個城市，
 分布於包括 **廣州、東莞、佛山、深圳、合肥、天津、上海、蘇州、南寧、長沙、南京、貴州、鄭州** 等地區。

HOPE Fluent



枕山观湖 赏时光

宽适2房、3+1房 山水入窗来

距苹果园300米的李宁体育馆已开园试营

购房喜获惊喜优惠!

恒大钜献—广西国际金融中心招商中心已正式开放

三大公园自然景观 1100亩生态绿境 约80亩东方之梦楼盘 35000m²汇智湾

广西恒大18周年 0771-580 3333

可掌控

YOU CAN CONTROL

万科·天润御品

万科·天润御品

不止占据绝佳位置，不止逾200米超宽楼距，不止融东南亚风情水景中轴，不止享800米榕岸景观带，更有180°开阔景观视野

超长景观轴瞰3房 新品上市

8726 6888

他们在这里，您在哪里?

佳宁国际

0772-227 3333



ONLY ONE 超洲·观天地

保利精英公寓，全球CEO定制式公寓

投资广州CBD，瞄准超洲罕有可售酒店式公寓物业

020-82251111 88236888

中海锦湾全新组团【蓝岸】

点式独栋高层100-130m² 板房

8月21日盛装登场

名流风情游历会同期恭候您的光临

守望

60天后，一座快乐的小城

金地地产 GEMDALE INDUSTRIES

免费咨询热线: 800-830-4318 东莞格林项目地址: 东莞大道与四环路交汇

過去一年，本集團繼續與各大發展商緊密合作，代理的項目亦不斷增加。集團目前已與萬科、星河灣、恒大、保利、金地、中信、雅居樂、新世界中國、新鴻基、匯景新城及亞運城等知名地產商代理銷售項目。

中信凱旋城
VICTORY CITY
八個公園 兩個社區

生活 本該如此

都市 江岸 質感人生

城市 不只一種生活方式

增設4等樓 改變生活狀態

44萬平江岸社區 兩大社區的幸福年輕生活的標榜

休閑 購物 康療 凡生活所需皆在步邊

020-8173 8888

Open典藏大宅 榮耀开启

高門第 大戶宅 傳承家族榮耀

TEL: 022-59626666 / 59627777

成熟凱旋 傾國傾城

中央湖景樓王【藍色水岸】
最后30席絕版發售

230-250㎡山湖樓王；約兩2.5萬平米山湖全景，首創內湖式空中庭院
165-170㎡山景樓王；兩梯兩戶，戶戶黃旗山景，國際品牌家裝

凡中心業主均可獲加特種執照，合約額可達5000元禮券

獨家專技 0769 2246 7878 項目地址：東莞大道中信凱旋城
銷售中心：凱旋城會所首層

凱旋新世界·廣粵尊府

廣府之心榮耀生活，耀目綻放凱旋

020-8173 8888

半島專線：(8620) 3920 9999

【星河灣·海泊半島】項目地址：廣州市番禺區洛溪島東端

最是一年好春景

和風細語 春江水暖

心情盛開在半島

一见倾城

3月12日
運動員村現場样板房 首度登場

0770-2010

一直被追赶，从未被超越

0760-22513333

玫瑰湖

万紫千红 只为传奇再现

这就是白鹭湖

16000亩湖景，4000亩生态景观，2000亩高尔夫球场，20个足球场，2500亩住宅主题公园，107万㎡生态豪宅，3000亩湿地公园，400亩国际名校。

0752-2796666

主席報告



二零一零年，中國內地房地產市場風雲變幻。樓價上升，中央政府不時推出各種調控措施，消費者則逐漸趨向保守和觀望。然而，合富輝煌成功順應市場需求，有步驟地把廣州業務模式拓展至眾多二、三線城市，如今已見成效。集團二零一零年的營業額較二零零九年大幅上升33%至13億2千8百萬港元。年內的股東應佔溢利為171,500,000港元，比上年增長37%，成績令人鼓舞。

回顧年內，集團於一手物業代理業務方面表現出色，其中包括廣州焦點專案亞運城、大型豪宅項目匯景新城，新興區域專案金沙灣等，銷售成績顯著。借助鐵路、輕軌、高速公路等交通網絡日益發展，集團業務也隨之伸展。業務已覆蓋至深圳、珠海、東莞、佛山、惠州、中山、江門、清遠等廣東省內各區域主要城市。與此同時，集團亦積極擴展其他省市的業務，如合肥、天津、長沙、貴州、濟南、南寧等40多個城市，表現非常突出。憑藉集團豐富的行業經驗，有賴集團與眾多知名發展商多年以來的合作夥伴關係，集團的一手物業代理業務還在不斷壯大。

二手物業代理業務方面，集團繼續以廣州及上海兩地為核心，逐步擴展至佛山、東莞、杭州及蘇州等地區。在過去的一年中，雖然政府的調控政策令二手物業市場突顯波動，買賣氣氛受到影響，但集團在分店擴充及市場佔有率方面不斷增加，集團的二手物業代理業務也取得良好的業績。

除了主營業務之外，集團的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均為集團帶來持續、穩定的收入。

儘管政府對房價的規限及對市場的干預力度越來越大，集團相信，長遠而言，這只會保證內地房地產市場更為健康。隨著中國「十二五」規劃的全面實施，內地房地產市場的供應和需求也將持續上升。集團將順應市況，恰當地擴展市場份額，穩健地拓展業務。集團也會密切注視市場變化，在延伸業務領域的同時，進一步提升集團的整體實力，從而為客戶提供更優質、更高水準的服務。

最後，本人僅代表董事會，感謝各位股東、合作夥伴和廣大客戶對集團的鼎力支援及對集團未來發展策略的信心和認同。本人也借此機會向合富輝煌的全體員工表示衷心的感謝，全賴員工們的不懈努力，積極熱忱，合富輝煌方能在充滿不穩定的環境下屢創佳績。面對未來挑戰重重，董事會將一如既往，與全體員工並肩攜手，全力以赴，努力創造更好的業績，並繼續為股東帶來可觀的回報。

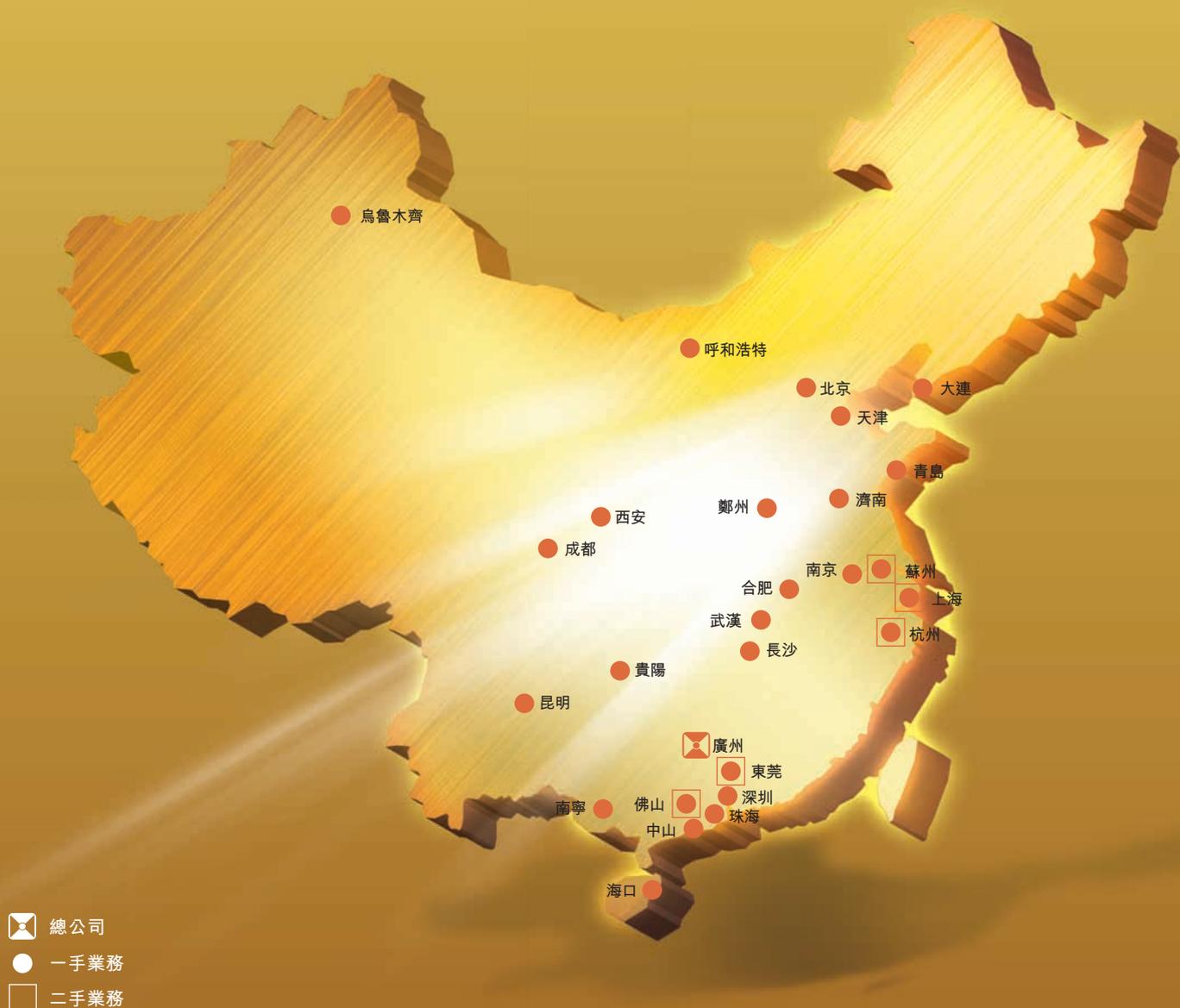
承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零一一年三月二十三日

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)，61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。扶先生在中國積逾十五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，55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，並擁有逾十五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，50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，並擁有逾十五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，46歲，香港執業會計師，於會計及財務管理方面擁有逾二十年經驗。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，45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，於會計方面積逾二十年經驗。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，60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，62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常規及投訴委員會(Practice and Complaints Committee)主席。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二零一零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，47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十五年經驗。

高級管理層

李潔女女士，57歲，集團行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務，擁有18年管理及工商管理經驗。李女士持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑。

梁國鴻先生，45歲，集團財務主管，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工程學士學位。

謝宇哈先生，46歲，集團副總經理，負責市場研究分析及專案發展策劃顧問業務。謝先生持有中國暨南大學企業管理專業文憑。

伍山紅女士，42歲，業務總經理，負責本集團一手物業代理整體業務管理。伍女士持有中國深圳大學文學士學位及澳洲西雪梨大學工商管理碩士學位。

李慰先生，39歲，集團副總經理，負責集團二手物業代理發展策略和整體業務管理。李先生持有中國廣東工業大學材料科學及工程學士學位。

徐景宏先生，39歲，副總經理，負責集團一手物業代理市場拓展及規劃策略。徐先生持有中國華南師範大學工商管理文憑。

鄭松傑先生，33歲，業務經理，負責珠三角地區一手物業專案之銷售及推廣策略。鄭先生持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

胡昀女士，38歲，建築設計部門經理，負責研究房地產物業專案之建築規劃事宜。胡女士持有中國華南理工大學建築學士學位。

鄭文偉先生，40歲，業務經理，負責華中、華西地區的一手物業代理業務市拓及規劃策略。鄭先生持有中國黑龍江商學院經濟學士學位。

歐陽達輝先生，43歲，天津合富輝煌房地產行銷策劃有限公司總經理，負責華北地區一手物業專案之市拓及規劃策略。歐陽先生持有中國深圳大學工程學士學位。

劉漣先生，39歲，安徽合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責華東地區一手物業代理業務的市拓及規劃策略。劉先生持有中國上海鐵道學院財務管理專業文憑和中國南京大學國際商學院企業管理專業文憑。

朱潔女士，48歲，上海合富輝煌房地產經紀有限公司總經理，負責長三角地區一手物業代理業務的市拓及規劃策略。朱女士持有中國人民大學工商管理碩士學位。

胡粵女士，42歲，廣州保來擔保有限公司總經理，負責管理一手及二手物業按揭及貸款業務。胡女士持有中國人民大學經濟法學碩士學位。

龍斌先生，43歲，市場研究首席分析師，負責市場資料資訊研究業務。龍先生持有中國吉林大學哲學學士學位和中國人民大學博士學位。

盧江濱先生，49歲，物業管理業務總經理，負責物業服務整體業務管理。盧先生持有中國廣播電視大學畢業文憑。

黃建邦先生，56歲，物業管理上海區域總經理，負責上海地區物業管理業務，黃先生持有上海外國語學院英語系專業文憑。

管理層討論及分析

業務回顧

中央政府於二零一零年對中國房地產市場推出若干的政策調控，各一線城市的物業供應量及成交量均有所調整，然而，集團致力於把廣州業務模式複製至其他城市，至今已見理想效果。合富輝煌以一貫謹慎穩健的業務方針，順應市場及政策發展而適時調整經營策略，成功抓住樓市動向，為集團的業務帶來顯著增長。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額13億2千8百萬港元，較二零零九年的9億9千5百萬港元，大幅增長33%。股東應佔溢利為171,500,000港元，較去年同期增長37%（二零零九年：股東應佔溢利125,600,000港元）。每股基本盈利為49.8港仙（二零零九年：每股基本盈利重報38.6港仙）。

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762,800,000港元及457,100,000港元，分別佔總營業額的58%及34%。餘下8%或107,900,000港元的營業額則來自物業管理業務。若按地區劃分，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 Hopefluent Real Properties

於二零一零年內，本集團合共促成約70,050宗一手物業交易，總銷售樓面面積約700萬平方米，總成交金額約為750億港元，較去年同期約502億港元的銷售總額上升約49%。於二零一零年，本集團獲得代理的項目超過400個，其中約350個項目於年內為本集團的營業額帶來貢獻，約為762,800,000港元，較二零零九年的494,000,000港元上升54%。若按地區劃分，廣州業務佔本集團一手物業總營業額約42%，非廣州地區則佔58%。

公司借助廣州市舉辦亞運會從而大力改善城市環境建設之機會，進一步擴大了市場佔有率，令眾多項目為企業帶來大幅增長。另一方面，隨著廣東省的鐵路、輕軌及公路網快速發展，公司業務也隨之拓展至佛山、深圳、東莞、珠海、中山、惠州及江門等地區，進一步增加了企業在整個珠三角乃至廣東省的業務份額，並為未來的增長奠定了良好的基礎。截至二零一零年十二月三十一日止，本集團擁有超過20個分公司，服務超過40個城市，分布於包括廣州、深圳、珠海、東莞、佛山、天津、長沙、合肥、上海、南京、杭州、蘇州、鄭州、武漢、濟南、貴州、南寧、西安等地區。

過去一年，本集團繼續與各大發展商緊密合作，代理的項目亦不斷增加，當中包括亞運城、匯景新城、萬科天河御品、星河灣、凱旋新世界、保利城、恒大華府、中海錦榕灣、廣州雅居樂、中信凱旋國際、金地伊頓山等多個項目，並錄得理想的銷情，反映集團專業的服務及銷售能力廣受發展商及客戶的認同。此外，集團亦為發展商提供全面的前期策劃服務，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。回顧年內，本集團合共為超過90個項目提供前期策劃服務，服務遍佈全國40多個城市。

業務回顧(續)

二手物業代理  合富置業  iHouseKing.com

二零一零年，內地房地產價格因經濟好轉而持續上升，中央政府遂推出一系列的調控措施及限購令，其中一線城市如北京與上海的房價及供應量不免受到影響，二手物業市場觀望氣氛濃烈，繼而影響整體二手物業的成交量。

雖然二手物業代理的整體市場成交量較去年減少，但是集團市場佔有率不斷上升，為二手物業市場創造有利條件，故二手物業代理業務的整體表現仍然理想。截至二零一零年十二月三十一日止，本集團合共促成約50,100宗二手物業交易(二零零九年：40,500宗)。營業額則由二零零九年約417,700,000港元上升9%至約457,100,000港元，其中77%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔23%。

集團適時改變業務發展策略，以較穩健的步伐繼續擴展二手物業代理的分店數目，回顧年內共增設65間分店，至現時分店總數約350間。其中主力發展城市廣州及上海兩地共超過300間店舖，餘下50間店舖則分布於東莞、佛山及於二零一零年下半年劃入集團發展藍圖的蘇州及杭州。

本集團受惠於廣泛的客戶網路和資源，不斷推出多項增值服務及其產品，如物業按揭轉介服務、物業評估及物業拍賣等，不但為集團帶來額外的收入，並進一步鞏固了企業的品牌形象。隨著這一類服務產品的全面啟動，將會為本集團創造更好的效益。

物業管理服務  港聯物業
asiaasset

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100個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾100,000個，面積超過10,000,000平方米。有關業務為集團帶來穩定的業務收入，有助支持集團日後的拓展。

於聯營公司權益

於二零一零年八月三十日，本集團收購首聯集團有限公司全部已發行股本，代價合共為135,847,000港元，當中5,269,000港元以現金支付，而130,578,000港元已透過發行本公司42,000,000股每股面值0.01港元之普通股之方式支付。首聯集團有限公司一家聯營公司之附屬公司從事作商業用途之物業發展業務。

作為代價一部分，已發行42,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股之公平值為130,578,000港元，乃按收購日期可取得之已公佈價格釐定。

前景

於二零一一年初，中央政府實施的限購令及個別城市開展的房產稅試點等調控措施，促使市場對內地房地產的買賣漸趨謹慎，但鑒於市場需求仍然強勁，故此本集團將繼續以拓寬市場為策略，穩固一手物業代理市場的優勢，審慎部署二手物業代理市場的長遠發展。

管理層討論及分析

前景(續)

由於市場多變，更多發展商傾向與經驗豐富的代理商合作。本集團相信憑藉其良好的信譽、在業內豐富的經驗及與眾多發展商的密切合作關係，可爭取更多樓盤的代理權，以鞏固集團於業內的領導地位。集團目前已與萬科、星河灣、恒大、保利、金地、中信、雅居樂、新世界中國、新鴻基、匯景新城及亞運城等知名地產商及項目建立了在二零一一年度的物業合作關係。同時，本集團將繼續鞏固廣東省各城市的領導地位，並進一步推進各地區二、三線城市的業務以達到廣泛的項目覆蓋率和市場佔有率。

二手物業代理業務方面，本集團將視乎市場狀況，繼續以穩健步伐增設二手分店數目，當中珠三角及長三角兩地將繼續成為主要增長點，集團將配合其發展策略，進一步增加二手市場佔有率，為集團的長遠發展打好基礎。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長遠發展充滿信心。集團會在穩健的業務基礎上，以審慎務實的策略，繼續為客戶提供專業及優質的物業代理及顧問服務，並積極拓展各項房地產相關的增值服務業務。我們深信，憑藉集團的品牌效應、專業的服務及戰略性的業務據點佈局，集團定必可把握市場機遇，不斷為股東帶來理想回報。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名現任獨立非執行董事組成，已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，包括會計、內部監控及財務申報等事宜。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為396,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：338,100,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.22(二零零九年十二月三十一日：2.92)。借貸總額約40,200,000港元，為有抵押銀行借貸(二零零九年十二月三十一日：無抵押及有抵押銀行借貸分別為21,300,000港元及約38,800,000港元)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為3.32%(二零零九年十二月三十一日：6.96%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一零年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團將總值約78,600,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

本集團大部分業務均以港元或人民幣計算。故此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有約10,500名全職僱員，其中約8名僱員駐香港，而其餘僱員則駐中國。具競爭力的薪酬組合乃按個別員工的職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

資本結構

於二零一零年十二月三十一日，本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「股份」)總數為380,540,000股。

末期股息及派發紅股

於二零一一年三月二十三日，董事會建議，向於二零一一年六月九日(「記錄日期」)名列股東名冊之本公司股東(「股東」)宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股本公司股份(「股份」)11港仙(「末期股息」)，須待股東於二零一一年度股東週年大會批准作實。除派發末期股息外，董事會亦建議向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東按每持有五股現有股份獲發一股紅股之基準發行紅股(「紅股發行」)。紅股將予發行並於發行後入賬列作已繳足股款，並自發行日期起於所有方面與現有股份享有同等權益。

紅股發行將待股東批准及香港聯合交易所有限公司批准將予發行之新股份上市及買賣後，方告作實。預期將於二零一一年六月二十三日寄發股息單及股票(如已滿足所有條件)。本公司將於二零一一年六月九日舉行之本公司二零一一年度股東週年大會提呈有關紅股發行之所需決議案。本公司已將載有紅股發行進一步詳情及本公司二零一一年度股東週年大會通告之通函連同本年報向股東寄發。

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」)所載有關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規定標準。

董事會

董事會包括：

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

各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立身分確認書，本公司認為彼等均屬上市規則第3.13條項下獨立人士。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾舉行十次董事會會議，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零一零年 十二月三十一日止 財政年度	
	出席董事會會議次數	出席率
扶偉聰先生	10	100%
吳芸女士	10	100%
扶敏女士	10	100%
盧一峰先生	10	100%
林景沛先生	10	100%
伍強先生	10	100%
王羅桂華女士	10	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。在任何董事發出合理通知後，有關會議記錄會公開供彼等在任何合理時間內查閱。董事會亦確保及時獲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，以確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例。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務及職責。

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監察。

董事會認為，儘管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。董事會亦相信現行架構有利於實現強而有力且貫徹之領導，令本公司可迅速有效地作出及執行決策。

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」)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，三分一當時在任董事須輪值退任，而每名董事須至少每三年輪值退任一次。

企業管治報告

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，其主要角色及職能如下：

- (1) 就本公司對全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構，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、退休金權利及補償款項(包括因離職或終止職務或委任應付之任何補償)。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彼等之補償，以確保該等補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) 檢討及批准就罷免或撤換行為不當董事之補償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，而任何補償均屬合理及適當。
- (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。執行董事及高級管理人員之薪酬乃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。

薪酬委員會於二零一零年曾舉行一次會議，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，而據管理層匯報，已因應市況調升僱員之基本薪金，而有關方面亦議定因應市況增加全體董事之酬金。概無董事或任何彼之聯繫人士參與決定本身之薪酬。

薪酬委員會成員姓名	截至二零一零年 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%

有關二零一零年度各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註12。

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，以供董事會就提交其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能真實及公平地反映本集團事務狀況之財務報表。董事會並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會對本集團持續經營之能力構成重大疑問，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發表獨立意見，並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25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制度。

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制度之重要性。該制度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特設多項適用的程序。

董事會持續檢討內部監控制度，以合理保證該制度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制度之成效，並認為就截至二零一零年十二月三十一日止年度採納之內部監控制度穩健有效，足以保障股東投資之利益及本公司資產，且董事會認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源與員工資歷屬足夠及充分。根據董事會所獲提供資料及其本身觀察所得，董事會信納本集團現行內部監控制度令人滿意。

本集團致力分辨、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制度，包括已具體制訂權力範圍的管理架構、穩健的現金管理制度(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。

企業管治報告

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，其主要角色及職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。

審核委員會於二零一零年曾舉行四次會議，全體審核委員會成員均有出席。

審核委員會成員姓名	截至二零一零年 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履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集團之內部監控系統，以及審閱有關期間之財務報表。

核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付之酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 (千港元)
核數服務	1,550
非核數服務	80
	<hr/>
	1,630

股東

本公司已為促進本身與其股東、投資者及其他權益持有人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，以及自設本公司網站，網址為www.hopefluent.com。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零一零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33。

業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第26頁綜合全面收入報表內。

董事建議向於二零一一年六月九日名列股東名冊之股東派發每股11港仙(二零零九年：9港仙)之末期股息，合共約42,038,000港元。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零一一年六月七日(星期二)至二零一一年六月九日(星期四)(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。為符合資格領取擬派末期股息及紅股發行以及出席二零一一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二零一一年六月三日(星期五)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

本集團於二零一零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行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16。

物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支約81,569,000港元添置物業、機器及設備，大部分主要用於在中華人民共和國各地擴展物業代理服務。

有關此等資本開支及本集團物業、機器及設備於年內其他變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司股本之年內變動詳情載於綜合財務報表附註26。

本公司可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為427,111,000港元(二零零九年：318,688,000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

截至二零一零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亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

董事會報告

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

扶敏女士、盧一峰先生及林景沛先生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

本公司各執行董事與本公司訂有服務合約，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

於二零一零年十二月三十一日，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(「聯交所」)之權益如下：

好倉：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及股本衍生工具項下相關股份

董事姓名	股份數目			佔已發行股本 概約百分比
	受控制法團 所持普通股權益	本公司股本 衍生工具項下 相關股份 (附註2)	合共權益	
扶偉聰先生(「扶先生」)	127,826,000 (附註1)	308,000	128,134,000	33.67%
吳芸女士	—	308,000	308,000	0.08%
扶敏女士	—	3,080,000	3,080,000	0.81%
盧一峰先生	—	3,080,000	3,080,000	0.81%
林景沛先生	—	198,000	198,000	0.05%
伍強先生	—	198,000	198,000	0.05%
王羅桂華女士	—	198,000	198,000	0.05%

附註：

- 該等127,826,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生、吳芸女士及扶敏女士分別持有Fu's Family Limited 70%、15%及15%權益。
- 董事持有之購股權詳情載於「購股權」一節。

(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，於二零一零年十二月三十一日，董事或彼等之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。

董事會報告

購股權

本公司之購股權計劃(「計劃」)之詳情載於綜合財務報表附註30。

下表披露本公司購股權年內之變動詳情：

	購股權數目				授出日期	行使期	原來 每股行使價 港元	因紅股發行 而經調整之 每股行使價 港元 (附註1)
	於二零一零年 一月一日	年內行使	就紅股 發行調整 (附註1)	於二零一零年 十二月三十一日				
董事								
扶偉聰先生	280,000	—	28,000	308,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
吳芸女士	280,000	—	28,000	308,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
扶敏女士	2,800,000	—	280,000	3,080,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
盧一峰先生	2,800,000	—	280,000	3,080,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
林景沛先生	180,000	—	18,000	198,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
伍強先生	180,000	—	18,000	198,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
王羅桂華女士	180,000	—	18,000	198,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
其他 僱員	11,300,000	(8,065,000)	445,000	3,680,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.36
總計	18,000,000	(8,065,000)	1,115,000 (附註2)	11,050,000				

附註：

- 於紅股發行(獲股東於二零一零年九月二十日舉行之股東特別大會批准)完成後，根據計劃所授購股權之行使價及因尚未行使購股權所附認購權悉數獲行使而將予配發及發行之股份數目，已根據計劃之條款及聯交所就購股權調整所發出日期為二零零五年九月五日之函件隨附之補充指引作出調整。
- 購股權數目調整總數有別於日期為二零一零年九月二十日之公布(「公布」)所披露者，原因為一名僱員於公布日期後但於調整生效日期二零一零年十月四日(即紅股發行完成日期)前行使購股權。

因行使根據計劃已授出或可予授出之全部購股權，本公司可予發行之股份總數為39,024,000股，佔本年報日期本公司之已發行股份10.21%。

緊接購股權獲行使日期前之股份加權平均收市價為3.28港元。於回顧年度內，本公司並無授出購股權，也無購股權被註銷或失效。

購買股份或債券之安排

除上文所披露本公司之購股權計劃外，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於年終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

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事之權益外，下列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	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
Fu's Family Limited	實益擁有人	127,826,000	33.59%
Martin Currie (Holdings) Limited	由受控制法團持有(附註1)	41,258,800	10.84%
惠理基金管理公司(「惠理基金」)	投資經理(附註2)	39,961,300	10.50%
恒生銀行信託國際有限公司	受託人(附註2)	39,961,300	10.50%
Cheah Capital Management Limited	由受控制法團持有(附註2)	39,961,300	10.50%
Cheah Company Limited	由受控制法團持有(附註2)	39,961,300	10.50%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	39,961,300	10.50%
杜巧賢	配偶權益(附註2)	39,961,300	10.50%
謝清海(「謝先生」)	信託創辦人(附註2)	39,961,300	10.50%

附註：

1. Martin Currie (Holdings) Limited為Martin Currie Ltd.之唯一股東，而該公司為Martin Currie Inc.及Martin Currie Investment Management之唯一股東。Martin Currie Inc.及Martin Currie Investment Management分別持有14,504,600股(約3.81%)及26,754,200股(約7.03%)本公司股份。因此，Martin Currie Inc.及Martin Currie Investment Management持有之合共41,258,800股股份(約10.84%)可歸於Martin Currie Ltd.及Martin Currie (Holdings) Limited。
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分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，而杜巧賢女士身為謝先生之配偶，被視為擁有該等股份權益。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何於本公司已發行股本中之其他有關權益或淡倉。

董事會報告

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分發出之年度確認書。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概無有關優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶

本集團五大客戶所佔營業額合共佔總營業額不足30%。

董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。基於本公司可公開取得之資料及就董事所知，於二零一一年三月二十三日，公眾人士持有普通股之百分比超逾25%。

核數師

於二零零八年度，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，而德勤•關黃陳方會計師行則獲委任為本公司之唯一核數師，並於二零零九年度及二零一零年度繼續獲委任為唯一的核數師。

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘德勤•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，二零一一年三月二十三日

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26至69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二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合全面收入報表、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解釋資料。

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真實而公平之綜合財務報表，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，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。

核數師的責任

本核數師的責任是根據協定之委聘條款，按本核數師的審核對該等綜合財務報表提出意見，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責或承擔任何責任。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。這些準則要求本核數師遵守道德規範，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。

審核涉及執行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成效發表意見。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而公平地反映 貴集團於二零一零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溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一一年三月二十三日

綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	7	1,327,796	995,450
其他收入		4,979	11,452
銷售開支		(198,685)	(155,274)
行政開支		(872,674)	(672,471)
其他開支		(3,483)	(7,575)
融資成本	9	(3,006)	(3,184)
除稅前溢利		254,927	168,398
所得稅開支	10	(78,584)	(40,028)
本年度溢利	11	176,343	128,370
本年度其他全面收入：			
換算產生之匯兌差額		24,825	2,172
本年度全面收入總額		201,168	130,542
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		171,494	125,586
非控股股東權益		4,849	2,784
		176,343	128,370
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		195,330	127,591
非控股股東權益		5,838	2,951
		201,168	130,542
每股盈利	15		(經重列)
— 基本		49.8 港仙	38.6 港仙
— 攤薄		49.4 港仙	38.6 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	33,021	24,996
物業、機器及設備	17	252,767	219,098
商譽	18	15,608	15,544
於聯營公司權益	20	137,230	—
		438,626	259,638
流動資產			
應收賬款	21	307,298	201,296
其他應收款項及預付費用		66,658	54,934
持作買賣投資	22	1,234	9,753
銀行結餘及現金	23	396,508	338,073
		771,698	604,056
流動負債			
應付款項及應計費用	24	134,808	96,565
稅項負債		64,497	50,436
銀行借貸	25	40,235	60,120
		239,540	207,121
流動資產淨值			
		532,158	396,935
		970,784	656,573
股本及儲備			
股本	26	3,805	2,960
股份溢價及儲備		919,759	612,342
本公司擁有人應佔權益		923,564	615,302
非控股股東權益		25,573	21,320
		949,137	636,622
非流動負債			
遞延稅項負債	27	21,647	19,951
		970,784	656,573

第26至69頁之綜合財務報表於二零一一年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

綜合權益變動報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	特別儲備	法定		購股權		合計	非控股股東權益	合計
				盈餘儲備	匯兌儲備	儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年一月一日	2,960	254,790	5,760	40,413	41,570	—	125,934	471,427	22,229	493,656
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,005	—	—	2,005	167	2,172
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	125,586	125,586	2,784	128,370
本年度全面收入總額	—	—	—	—	2,005	—	125,586	127,591	2,951	130,542
確認股份付款	—	—	—	—	—	16,284	—	16,284	—	16,284
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,252)	(7,252)
出售附屬公司部分權益時變現轉撥	—	—	—	6,028	—	—	(6,028)	—	3,392	3,392
於二零零九年十二月三十一日	2,960	254,790	5,760	46,441	43,575	16,284	245,492	615,302	21,320	636,622
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	23,836	—	—	23,836	989	24,825
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	171,494	171,494	4,849	176,343
本年度全面收入總額	—	—	—	—	23,836	—	171,494	195,330	5,838	201,168
紅股發行	345	(345)	—	—	—	—	—	—	—	—
於收購時發行股份(附註19)	420	130,158	—	—	—	—	—	130,578	—	130,578
行使購股權	80	27,785	—	—	—	(7,188)	—	20,677	—	20,677
確認為分派之股息(附註14)	—	—	—	—	—	—	(40,430)	(40,430)	—	(40,430)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	2,107	2,107	(2,785)	(678)
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,200	1,200
轉撥	—	—	—	8,381	—	—	(8,381)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	3,805	412,388	5,760	54,822	67,411	9,096	370,282	923,564	25,573	949,137

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備指本公司所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，乃以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」)有關法例及法規所規定，本集團之中國附屬公司須提撥除稅後溢利10%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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
經營業務			
除稅前溢利		254,927	168,398
經調整：			
物業、機器及設備折舊		49,565	43,811
應收賬款減值		4,088	3,645
融資成本		3,006	3,184
持作買賣投資公平值變動之虧損		317	434
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		203	639
利息收入		(1,050)	(644)
股份付款開支		—	16,284
出售附屬公司部分權益之虧損		—	2,857
增購附屬公司權益之折讓		—	(3,457)
營運資金變動前之營運現金流量		311,056	235,151
應收賬款、其他應收款項及預付費用增加		(109,338)	(24,946)
持作買賣投資減少(增加)		8,202	(10,187)
應付款項及應計費用增加		29,266	38,905
經營業務所得現金		239,186	238,923
已繳中國所得稅		(65,943)	(25,666)
經營業務所得現金淨額		173,243	213,257
投資活動			
已收利息		1,050	644
出售物業、機器及設備所得款項		673	2,246
透過收購附屬公司收購資產	19	(2,313)	—
購買物業、機器及設備		(81,569)	(20,662)
投資活動所用現金淨額		(82,159)	(17,772)
融資活動			
因行使購股權而發行股份所得款項		20,677	—
籌集新造銀行借貸		39,015	38,793
非控股股東權益注資		1,200	—
增購附屬公司權益		(678)	(3,795)
已付利息		(3,006)	(3,184)
已付股息		(40,430)	—
償還銀行借貸		(60,496)	(46,829)
出售附屬公司部分權益		—	535
融資活動所用現金淨額		(43,718)	(14,480)
現金及現金等值項目增加淨額		47,366	181,005
年初現金及現金等值項目		338,073	155,931
外幣匯率變動之影響		11,069	1,137
年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金		396,508	338,073

綜合財務報表附註

截至二零一零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33。

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」）

於本年度，本集團已應用以下多項由香港會計師公會頒布的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股代款交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂（二零零八年香港財務報告準則改進之一部分）
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
香港— 詮釋第5號	財務報表之列報 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對綜合財務報表所呈報金額及／或所披露資料並無重大影響。

香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言，該項經修訂準則影響本集團就本集團於其附屬公司擁有權權益變動（惟並無導致失去控制權）之會計政策。於過往年度，在香港財務報告準則並無具體規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或議價收購收益則予以確認（如適用）；至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控股股東權益調整間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起預先應用。

應用經修訂準則對本集團於本年度增加於一家附屬公司權益之會計處理造成影響。政策變動導致已付代價678,000港元與終止確認非控股股東權益2,785,000港元之間的差額2,107,000港元直接於權益而非於損益確認。此外，本年度已付現金代價678,000港元已計入融資活動所得現金流量。

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)

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表(續)

此外，根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，非控股股東權益的定義有變。具體而言，根據該經修訂準則，非控股股東權益界定為非由母公司直接或間接應佔之附屬公司股權。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進，香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本除外 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(視適用情況而定)或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具(二零零九年十一月頒佈)引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(二零一零年十一月經修訂)新增財務負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，以目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為償還本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。
- 就財務負債而言，重大變動與指定按公平值計入損益之財務負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，關於指定按公平值計入損益之財務負債，該項負債之信貸風險變動所導致之財務負債公平值金額變動乃於其他全面收入呈列，惟在其他全面收入呈列負債信貸風險變動影響會導致損益之會計處理無法配對或擴大有關情況則另作別論。財務負債信貸風險導致公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益的財務負債公平值變動金額全數在損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，可予提前應用。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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)

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表(續)

董事預期，本集團將於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度在綜合財務報表採納之香港財務報告準則第9號及應用新準則，不會對本集團之金融資產及金融負債之呈報金額構成重大影響。然而，於完成詳盡檢討前就有關影響作出合理估計並非實際可行。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產(修訂本)主要處理根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據該修訂本，就使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況下被推翻，否則投資物業賬面值假定可透過出售收回。董事預期，由於並無確認公平值收益，故應用香港會計準則第12號(修訂本)不會對使用公平值模式計量之已確認投資物業遞延稅項造成重大影響。

董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計量之持作買賣投資除外，有關詳情於下列會計政策闡釋。歷史成本一般按貨品交易代價之公平值計算。

主要會計政策載列於下文。

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政及經營政策，以自其業務獲取利益，即表示已取得其控制權。

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)計入綜合全面收入報表。

如有需要，則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悉數對銷。

附屬公司之非控股股東權益與本集團應佔權益分開呈列。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權變動

本集團於現有附屬公司之擁有權於二零一零年一月一日或之後出現變動

本集團於附屬公司擁有權出現變動惟並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團之權益及非控股股東權益之賬面值已作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，出售時產生之損益以下列兩者之差額計算：(i) 已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總和及(ii) 附屬公司及任何非控股股東權益之資產(包括商譽)及負債先前之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估或公平值計算，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認及於權益累計，先前於其他全面收入確認並於權益累計之數額乃按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類為損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日保留於前附屬公司之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量於往後之會計處理中被視為按公平值初步確認，或初步確認聯營公司或共同控制實體之投資之成本(如適用)。

本集團於現有附屬公司之擁有權於二零一零年一月一日前出現變動

於現有附屬公司權益之增加與收購附屬公司之處理方法相同，有關商譽或廉價購買收益乃按適用情況予以確認。就於附屬公司權益之減少而言，無論是否因出售導致本集團失去該附屬公司之控制權，所收取代價與非控股股東權益的調整之差額乃於損益確認。

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

收購業務乃以收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計量，公平值乃按本集團所轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號員工福利確認及計量；
- 涉及被收購方之以股代款交易之負債或有關股本權益工具，或以本集團之以股代款交易取代被收購方之以股代款交易，乃根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項於收購日期計算；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務而分類為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該項準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併(續)

所轉撥之代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前所持有被收購方之股本權益(如有)之公平值之總和, 超過於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的部分乃確認為商譽。經重估後, 倘已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額, 超過已轉撥代價總額、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和, 則超出部分乃即時於損益中確認為廉價購買收益。

非控股股東權益為現有擁有權權益, 並於清盤時賦予持有人按比例應佔實體資產淨值之權利, 可按公平值或按非控股股東權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額初步計量。計量基準乃按個別交易選取。其他類別之非控股股東權益乃按其公平值或按其他準則所規定之其他計量基準計算。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債, 則或然代價按其收購日期公平值計量, 並視為於業務合併中所轉撥代價之一部分。或然代價之公平值變動(符合計量期間調整之資格者)可追溯調整, 並根據商譽或廉價購買之收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料而作出之調整。計量期間不得超過自收購日期起計一年。

不符合計量期間調整之或然代價公平值變動之隨後入賬方式, 取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後報告日期重新計量, 而其後償付之款項則於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視適用情況而定)於隨後之報告日期重新計量, 而相應之收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併分階段達成, 本集團先前於被收購方持有之股本權益乃重新計量為收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值, 而所產生之收益或虧損(如有)則於損益確認。過往於收購日期前在其他全面收入確認之被收購方權益所產生款額乃重新分類至損益, 有關處理方法適用於倘已出售權益。

於其他全面收入中確認, 並於收購日期前在權益累計之先前持有之股權價值變動, 於本集團取得被收購方之控制權時重新分類至損益。

倘業務合併之初步會計處理於進行業務合併之報告期間結算日尚未完成, 則本集團會報告未完成會計處理項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整, 或確認額外資產或負債, 以反映所取得有關於收購日期已存在而據其所知可能影響該日已確認款額之事實與情況之新資訊。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年一月一日之前進行之業務合併

收購業務以購買法入賬。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。符合相關確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債一般按收購日期之公平值確認。

收購產生之商譽初步按成本計算並確認為資產。商譽指收購成本超出本集團所佔可識別資產、負債與或然負債之已確認金額之差額。倘在作出評估後，本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債之已確認金額超出收購成本，超出之數額乃即時於損益確認。

被收購方之非控股股東權益初步根據非控股股東權益按比例所佔被收購方之資產、負債及或然負債已確認金額計算。

增購附屬公司之權益

收購一家附屬公司額外權益時，就收購所支付代價與所增購附屬公司權益應佔之相關資產及負債賬面值之差額乃於權益內處理，對商譽或損益均無影響。

商譽

收購業務所產生商譽按成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況報表獨立呈列。

就減值檢測而言，商譽分配至預期受惠於合併之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至少一次及當有跡象顯示該單位可能出現減值時檢測減值。就於任何報告期間因收購產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間結束前檢測減值。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全面收入報表項下之損益確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘出售有關現金產生單位，於釐定出售損益之金額時會計入已撥充資本之商譽應佔金額。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者可對其行使重大影響力之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指參與被投資公司之財政及營運決策之權力，但並非控制或共同控制有關政策之權力。

聯營公司之業績與資產及負債乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資初步在綜合財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收入作出調整。當本集團應佔一家聯營公司虧損相當於或超出其於該聯營公司之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司投資淨值其中部分之長期權益)，本集團會終止確認其進一步應佔虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購日期確認之公平淨值之差額乃確認為商譽，商譽乃計入投資賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額，於重新評估後隨即於損益確認。

釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損時，會應用香港會計準則第39號之規定。於有需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一項資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資賬面值之一部分，有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加金額為限。

由二零一零年一月一日起，倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留之投資會按當日之公平值計量，並以根據香港會計準則第39號初步確認為金融資產之公平值作為其公平值。先前保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認損益，而有關損益會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於失去對該聯營公司之重大影響力時，將有關收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一家集團實體與其聯營公司進行交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅在該聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計算，指在日常業務中提供服務之應收款項(扣除營業稅及其他稅項)。

物業經紀之代理佣金及轉讓服務收入，於買賣雙方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。

市場推廣、開發、策劃顧問及物業管理服務收入於提供有關服務時確認。

來自金融資產之利息收入於有關經濟利益有可能流入本集團且收益金額能可靠計量時予以確認。來自金融資產的利息收入按未償付本金額及適用實際利率以時間比例計算。有關利率指將金融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。

權益結算股份付款交易

參考授出日期所授出購股權公平值釐定之所獲得服務公平值乃於所授出購股權即時歸屬之授出日期全數確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加。

於購股權獲行使時，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

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租賃土地及樓宇)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

確認物業、機器及設備項目之折舊旨在於其估計可使用年期以直線法撇銷其成本(減去其剩餘價值)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，估計金額如有任何變動，其影響按前瞻基準入賬。

倘有證據顯示物業、機器及設備項目不再由業主自用而改變用途成為投資物業時，該項目於轉撥日期之賬面值及公平值間之任何差額於其他全面收入確認並於物業重估儲備累計。其後出售或停用資產時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產產生日後經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業採用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乃於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款淨額與賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之期間計入損益。

租賃

當根據租約之條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租約乃分類為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租約年期按直線法在損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式則除外。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠乃確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟另有系統基準更能代表使用租賃資產之經濟利益時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地與樓宇部分，則本集團會根據各部分擁有權之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團而評估各部分應分類為融資或經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性首期款項)按在租約生效時土地部分與樓宇部分租約權益之相應公平值，按比例分配為土地及樓宇部分。

倘租賃付款能可靠地分配，列賬為經營租賃之租賃土地權益在綜合財務狀況報表項下「預付租賃付款」呈列，並在租賃期內按直線法攤銷，除非按公平值模式分類並列賬為投資物業則除外。當租賃付款無法可靠地分配於土地及樓宇部分，則整項租約一般歸類為融資租約，並入賬列作物業、機器及設備，除非該部分明顯屬經營租約，在此情況下，整項租約乃分類為經營租約。

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相關功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按該有關日期之適用匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬之非貨幣項目，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，於產生期間於損益確認。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報告期間結算日之適用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。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認及於權益累計(匯兌儲備)。

自二零一零年一月一日起，出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去一家附屬公司(包括海外業務)之控制權)時，本公司擁有人應佔該項業務之所有於權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。此外，就出售一家附屬公司部分權益(即並無導致本集團失去該附屬公司之控制權)而言，按比例應佔累計匯兌差額乃重新計入非控股股東權益，而不會在於損益確認。

於二零零五年一月一日或之後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，乃作為該業務之資產與負債處理，並按於報告期間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

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售之資產，且其撥充資本開始日期為二零零九年一月一日或之後)而直接產生之借貸成本歸入該等資產之成本，直至資產基本上可作擬定用途或出售為止。於特定借貸用於合資格資產前所作臨時投資賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，故與綜合全面收入報表所列溢利不同。本集團即期稅項負債按於報告期間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的臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產一般於應課稅溢利可能用作抵銷可扣減暫時差額時就所有可扣稅臨時差額確認。倘暫時差額乃由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)之其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及該暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。有關該等投資及權益之可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益，且預期能在可見未來撥回之情況下方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日作出檢討，並予以撇減，直至其不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之適用稅率，根據報告期間結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率(及税法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式，於報告期間結算日收回或清償其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。遞延稅項於損益確認，惟遞延稅項與在其他全面收入或直接於權益確認之項目有關情況除外，在此情況下遞延稅項亦會分別在其他全面收入或直接於權益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即於綜合財務狀況報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應佔交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)，於初次確認時在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。收購乃按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本乃即時於損益確認。

金融資產

本集團的金融資產包括貸款及應收款項以及按公平值計入損益之金融資產。以常規購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認或終止確認。以常規購買或出售指要求在市場規則或慣例通常約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。實際利率為在金融資產之估計年期內或(倘適用)較短期間內準確貼現估計未來現金收入(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貼現之所有費用)至初步確認賬面值之利率。

有關債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

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待付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、其他應收款項以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文貸款及應收款項減值虧損之會計政策)。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣金融資產。

倘符合下列條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內出售；或
- 屬於本集團整體管理且最近有於短期獲利實際跡象之金融工具可識別投資組合部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量所產生之公平值變動直接於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

金融資產之減值

金融資產於報告期間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，則貸款及應收款項乃出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財務困難；或
- 違反合約、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。

就若干類別貸款及應收款項(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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值(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，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於所有貸款及應收款項之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用備抵賬扣減。備抵賬之賬面值變動會於損益確認。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。早前已撇銷款項如其後收回，將計入損益。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件相關，則早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而應有之攤銷成本。

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以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。

實際利率法

實際利率法乃為計算金融負債之攤銷成本及於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。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

計入應付款項及銀行借貸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。

終止確認

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，則終止確認全部金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和及已於其他全面收入確認自於權益累計之累計損益之間差額，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，則終止確認金融負債。終止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

本集團於報告期間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，則資產之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，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. 關鍵會計判斷及主要不確定估計來源

於應用附註3所述本集團會計政策時，本公司董事須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有所出入。

估計及相關假設均會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出有關修訂期間及未來期間確認。

應用實體會計政策之關鍵判斷

下列為於報告期間結算日有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源，當中涉及須於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原來實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為307,298,000港元(扣除呆賬撥備8,995,000港元)(二零零九年十二月三十一日：賬面值201,296,000港元，扣除呆賬撥備6,281,000港元)。

估計商譽減值

在釐定商譽是否出現減值時，必須估計已分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，本集團必須估計預期從現金產生單位所得之未來現金流量，並需按適用之貼現率計算現值。倘實際現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，商譽之賬面值為15,608,000港元(扣除累積減值虧損零港元)(二零零九年十二月三十一日：賬面值15,544,000港元，扣除累積減值虧損零港元)。有關可收回金額之計算詳情載於附註18。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 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，同時透過優化債務與股本兩者間之平衡結構為股東帶來最大回報。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淨額(包括於附註25披露之借貸)、扣除於附註23披露之現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(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結構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及與資本相關之風險。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結構。

6. 金融工具

6a. 金融工具類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 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)	750,435	577,347
持作買賣投資	1,234	9,753
金融負債		
攤銷成本	60,637	80,559

6b. 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、持作買賣投資、銀行結餘、應付款項及銀行借貸。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市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、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。

市場風險

貨幣風險

本公司數家附屬公司持有銀行結餘及現金、應付款項及銀行借貸等外幣資產及負債，致使本集團承受外幣風險。

於報告日期本集團以外幣計值且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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	(423)	(21,496)	27,260	14,868

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對港元(「港元」)之貨幣風險。

下表詳述本集團就港元兌人民幣升值及貶值5%(二零零九年：5%)之敏感度。敏感度為5%(二零零九年：5%)乃於向主要管理人員內部匯報外幣風險時使用，代表管理層對外幣匯率可能變動之合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償付貨幣項目，並於報告期間結算日按5%(二零零九年：5%)匯率變動調整折算。下表所示正數／負數顯示倘港元兌人民幣升值5%(二零零九年：5%)之除稅後溢利之增加／減少幅度。倘港元兌人民幣貶值5%(二零零九年：5%)，將對溢利產生等額之相反影響，而結餘將為負數／正數。

	港元之影響	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利或虧損	1,006	249

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(詳情請參閱附註25)有關。

本集團亦承受與浮息借貸及銀行存款有關之現金流量利率風險，原因為此等結餘按適用利率計息，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

下述敏感度分析根據浮息銀行借款及銀行存款之利率風險釐定。分析乃按報告期間結算日未償付金融工具在整個年度仍未償付之假設而編製。向主要管理人員內部報告利率風險時採用25個基點(二零零九年：25個基點)之增減反映管理層對利率可能變動之合理評估。

倘利率增加／減少25個基點(二零零九年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少743,000港元(二零零九年：增加／減少594,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團因其於上市股本證券的投資而承受股本價格風險。管理層透過密切監察有關投資管理此風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團股本價格風險主要集中於在聯交所上市之不同行業股本工具。

敏感度分析

下述敏感度分析根據報告日期所承受股本價格風險釐定。

倘有關股本工具的價格增加／減少5%(二零零九年：5%)，而其他所有變數於截至二零一零年十二月三十一日止年度維持不變，本集團本年度之除稅後溢利將因持作買賣投資之公平值變動而增加／減少52,000港元(二零零九年：366,000港元)。

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團就因交易對方未能履行其責任而將蒙受財務損失之最高信貸風險，為綜合財務狀況報表所載相關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，於二零一零年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%(二零零九年：100%)。本集團之信貸風險亦集中於本集團五大客戶及最大客戶，向彼等應收之款項分別佔應收賬款總額14%(二零零九年：20%)及5%(二零零九年：7%)。

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，本集團於各報告期間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於管理層認為充足之水平，以便提供本集團營運所需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。

除自本身資本及盈利獲得資金外，本集團亦依賴銀行借貸作為流動資金另一來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行借貸額約為40,235,000港元(二零零九年：60,120,000港元)。此外，於二零一零年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資(二零零九年：28,750,000港元)。有關詳情載於附註25。

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳細載列本集團非衍生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之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。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 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一零年						
非衍生金融負債						
應付款項	—	20,402	—	—	20,402	20,402
銀行貸款—定息	4.79	11,522	—	30,641	42,163	40,235
		31,924	—	30,641	62,565	60,637

	加權平均 利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零零九年						
非衍生金融負債						
應付款項	—	20,439	—	—	20,439	20,439
銀行貸款—定息	5.50	—	15,020	25,741	40,761	38,870
銀行貸款—浮息	3.07	—	6,442	15,461	21,903	21,250
		20,439	21,462	41,202	83,103	80,559

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具所包括之金額，會因應有別於報告期間結算日所釐定利率估計之浮動利率變動而改變。

6c. 公平值

持作買賣投資之公平值乃參考市場買入報價釐定。本集團持作買賣投資之公平值分類為第一等計量，全部均根據相等資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)計算得出。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式，以貼現現金流量分析為基礎釐定。

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賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 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其他稅項。本集團於本年度來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
代理佣金	1,291,020	965,750
服務收入	114,542	88,887
減：營業稅及其他稅項	(77,766)	(59,187)
	1,327,796	995,450

8. 分部資料

就分配資源及評估分部表現而向本公司董事會(即主要經營決策者)呈報之資料集中在所提供服務之類型。

本集團分為三個業務部門，包括一手物業代理服務、二手物業代理服務及物業管理服務，即本集團三個經營分部。

按經營分部劃分，本集團來自持續經營業務之收益及業績分析如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	762,774	457,127	107,895	1,327,796
分部溢利	220,022	47,534	558	268,114
其他收入				4,979
中央行政成本				(15,160)
融資成本				(3,006)
除稅前溢利				254,927
所得稅開支				(78,584)
本年度溢利				176,343

8. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	494,021	417,719	83,710	995,450
分部溢利	122,007	62,082	(2,636)	181,453
其他收入				11,452
中央行政成本				(21,323)
融資成本				(3,184)
除稅前溢利				168,398
所得稅開支				(40,028)
本年度溢利				128,370

經營分部之會計政策與本集團於附註3所述會計政策相同。分部收益總額指綜合全面收入報表所載本集團之綜合營業額。分部溢利／虧損指各分部賺取之溢利／產生之虧損，惟未計及中央行政成本(包括董事酬金、其他收入及融資成本)之分配。此乃向本集團執行董事就資源分配及表現評估作出報告之計量方式。

分部資產及負債

由於本集團執行董事並無定期審閱本集團分部資產及負債，故並無呈列各經營分部資產及負債總額之計量方法。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他分部資料

二零一零年

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
計量分部溢利或虧損時計算在內之金額：				
物業、機器及設備折舊	10,248	38,042	1,275	49,565
應收賬款減值	—	4,088	—	4,088
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損	92	111	—	203

二零零九年

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
計量分部溢利或虧損時計算在內之金額：				
物業、機器及設備折舊	6,199	35,479	2,133	43,811
應收賬款減值	—	3,645	—	3,645
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損	—	639	—	639
出售附屬公司部分權益之虧損	2,857	—	—	2,857

地區資料

本集團業務主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區。本集團一手物業代理、二手物業代理及物業管理業務大部分位於中國。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，並無來自任何客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

9. 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。

10. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
開支包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	77,724	40,483
遞延稅項(附註27)	860	(455)
	78,584	40,028

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

本集團若干中國附屬公司須根據本年度營業額按視為溢利基準以2.5%至6.0%(二零零九年：2.5%至5.0%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國地方政府之稅務局協議釐定，並須每年檢討及更新。

由於本集團於上述兩個年度均無在香港錄得應課稅溢利，故並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

本年度所得稅開支與綜合全面收入報表之溢利對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	254,927	168,398
按適用稅率25%計算之稅項	63,732	42,100
不可扣稅開支之稅務影響	16,454	8,280
毋須課稅收入之稅務影響	(258)	(866)
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	(6,067)	(7,221)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,748	2,950
動用之前未確認之稅項虧損	(3,025)	(5,215)
所得稅開支	78,584	40,028

遞延稅項詳情載於附註27。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
董事薪酬(包括股份付款開支及退休福利計劃供款)(附註12)	7,061	12,471
其他員工成本	479,486	395,997
股份付款開支 — 僱員	—	10,221
其他退休福利計劃供款	32,006	22,756
員工成本總額	518,553	441,445
核數師酬金	1,630	1,480
物業、機器及設備折舊	49,565	43,811
應收賬款之減值	4,088	3,645
持作買賣投資公平值變動虧損	317	434
出售附屬公司部分權益之虧損	—	2,857
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損	203	639
並計入：		
銀行利息收入	1,050	644
房產租金收入淨額(扣除小額支銷)	1,286	1,288
收購附屬公司所產生折讓(已計入其他收入)	—	3,457

12. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

截至二零一零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	1,778	1,725	1,750	1,400	—	—	—	6,653
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	1,790	1,737	1,762	1,412	60	120	180	7,061

12. 董事酬金(續)

截至二零零九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	1,400	1,400	1,400	—	—	—	6,000
股份付款開支	253	253	2,534	2,534	163	163	163	6,063
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	2,065	1,665	3,946	3,946	223	283	343	12,471

本集團亦於截至二零一零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估計貨幣價值為840,000港元(二零零九年：720,000港元)。

於二零一零年及二零零九年兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引其加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於二零一零年及二零零九年兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零零九年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已載於上文附註12。其餘人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	649	587
股份付款開支	—	1,810
退休福利計劃供款	4	4
	653	2,401

14. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零一零年中期股息 — 每股4港仙	13,790	—
二零零九年末期股息 — 每股9港仙	26,640	—
	40,430	—

董事建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付末期股息11港仙(二零零九年：就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付末期股息9港仙)，須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	171,494	125,586

股份數目

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	344,516	325,600
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	2,677	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	347,193	325,600

計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就紅股發行作出調整。

由於本公司購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，故計算截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使。

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零九年一月一日	14,385
匯兌調整	81
轉撥自物業、機器及設備	10,530
於二零零九年十二月三十一日	24,996
匯兌調整	1,306
轉撥自物業、機器及設備	6,719
於二零一零年十二月三十一日	33,021

16. 投資物業(續)

本集團名下投資物業於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平值乃按照與本集團概無關連之獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司於當日所進行估值為參考釐定。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，亦具備於近期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交易價格之市場證據得出。董事認為，於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之估值並無產生重大估值盈餘／虧絀。

本集團所有以營運租約持有用作賺取租金或作資本增值之物業權益均以公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

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。

17. 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					
於二零零九年一月一日	92,634	185,183	89,108	26,778	393,703
匯兌調整	523	1,042	502	143	2,210
添置	2,661	2,977	7,397	7,627	20,662
出售	—	—	(3,414)	(791)	(4,205)
轉撥至投資物業	(10,772)	—	—	—	(10,772)
於二零零九年十二月三十一日	85,046	189,202	93,593	33,757	401,598
匯兌調整	3,368	8,584	4,115	1,421	17,488
添置	10,052	46,916	15,782	8,819	81,569
出售	—	—	(1,578)	(2,071)	(3,649)
轉撥至投資物業	(7,571)	—	—	—	(7,571)
於二零一零年十二月三十一日	90,895	244,702	111,912	41,926	489,435
折舊					
於二零零九年一月一日	13,214	74,821	37,807	13,631	139,473
匯兌調整	75	420	213	70	778
年內撥備	2,527	25,042	10,990	5,252	43,811
出售	—	—	(944)	(376)	(1,320)
轉撥至投資物業	(242)	—	—	—	(242)
於二零零九年十二月三十一日	15,574	100,283	48,066	18,577	182,500
匯兌調整	638	4,596	2,223	771	8,228
年內撥備	1,776	28,077	14,562	5,150	49,565
出售	—	—	(1,339)	(1,434)	(2,773)
轉撥至投資物業	(852)	—	—	—	(852)
於二零一零年十二月三十一日	17,136	132,956	63,512	23,064	236,668
賬面值					
於二零一零年十二月三十一日	73,759	111,746	48,400	18,862	252,767
於二零零九年十二月三十一日	69,472	88,919	45,527	15,180	219,098

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 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。

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零零九年一月一日	15,528
匯兌調整	16
於二零零九年十二月三十一日	15,544
匯兌調整	64
於二零一零年十二月三十一日	15,608

為進行減值檢測，上文詳述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。於二零一零年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單元A」)	2,823	2,759
於中國提供物業代理服務(「單元B」)	12,785	12,785
	15,608	15,544

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之管理層確定，任何附有有限使用年期商譽之現金產生單元均無減值。

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依據管理層所批准涵蓋五年期間財務預算作出之現金流量預測，並按單元A及單元B之折讓率分別12.75%及15.08%(二零零九年：16.58%及20.99%)計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定從10%減至3%之放緩增長率(二零零九年：8%穩定增長率)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，任何該等假設之可能合理潛在變動不會導致現金產生單元總賬面值超出可收回總金額。

19. 透過收購附屬公司購入資產

於二零一零年八月三十日，本集團收購首聯集團有限公司之全部已發行股本，總代價為135,847,000港元，其中5,269,000港元以現金支付，另130,578,000港元則以發行本公司每股面值0.01港元之普通股42,000,000股支付。首聯集團有限公司一家聯營公司之附屬公司從事作商業用途之物業發展業務。

所轉讓代價

	千港元
所發行股本工具	130,578
現金	5,269
總計	135,847

作為部分代價所發行本公司每股面值0.01港元之普通股42,000,000股之公平值(採用收購日期已公布價格釐定)達130,578,000港元。

於收購日期之所收購資產及已確認負債如下：

	千港元
於聯營公司權益(附註)	137,230
其他應收款項	67
銀行結餘及現金	2,956
其他應付款項	(4,406)
總計	135,847

附註：該聯營公司之主要資產為位於中國作物業發展項目之租約土地。於二零一零年十二月三十一日，該項目仍在發展中。由於所收購之公司不被視作業務，故收購事項以收購資產形式入賬。

收購之現金流出淨額

	千港元
已付現金代價	5,269
減：所收購現金及現金等值項目結餘	(2,956)
總計	2,313

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於聯營公司權益	137,230	—

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有下列聯營公司之權益：

實體名稱	實體形式	註冊地點	營業地點	所持 股份類別	本集團 所持已發行 股本面值比例		主要業務
					直接	間接	
廣州保來環保科技 有限公司	成立	中國	中國	註冊	26%	—	投資控股
廣州宏昇房地產 實業有限公司	成立	中國	中國	註冊	—	13.3%	物業發展 (附註)

附註：於二零一零年十二月三十一日，廣州保來環保科技有限公司持有廣州宏昇房地產實業有限公司51%權益。有關權益亦即本公司所持有實際權益。

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	千港元
資產總值	1,394,999
負債總額	(455,279)
資產淨值	939,720
本集團應佔聯營公司資產淨值	137,230

21. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期平均為30日至120日。於報告期間結算日，應收賬款扣除所呈報呆賬撥備後根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款		
零至30日	129,478	93,105
31日至60日	64,159	45,045
61日至90日	64,625	28,440
91日至120日	35,095	22,972
120日以上	13,941	11,734
	307,298	201,296

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期總賬面值13,941,000港元(二零零九年：11,734,000港元)之應收賬款，由於管理層認為有關客戶的基本信貸質素並無轉壞，故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會評估潛在客戶之信貸質素。信貸質素定期檢討。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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
121-150日	9,432	7,482
151-180日	4,509	4,252
	13,941	11,734

呆賬撥備變動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	6,281	2,636
就不能回收債項撇銷之金額	(1,374)	—
就應收款項確認之減值虧損	4,088	3,645
於十二月三十一日	8,995	6,281

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	1,234	1,053
— 於深圳上市之股本證券	—	8,700
	1,234	9,753

23. 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0.36厘至2.25厘(二零零九年：0.36厘至1.35厘)之利率計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

24. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括已收訂金、預收款項、應計薪酬及其他應付賬款。

25. 銀行借貸

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押	40,235	38,870
無抵押	—	21,250
	40,235	60,120

以上銀行借貸須於一年內償還。

本集團銀行借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零一零年	二零零九年
實際利率：		
— 定息借貸	4.43厘至5.51厘	4.43厘至6.85厘
— 浮息借貸	不適用	3.07厘

於二零零九年十二月三十一日，本集團有按香港銀行同業拆息加1.5厘計息之浮息借貸21,250,000港元。利息每年重新計算。

於二零零九年十二月三十一日，本集團按外幣計值之借貸之港元金額為21,250,000港元。於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸全按人民幣計值。

26. 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：		
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	296,000,000	2,960
發行作為收購首聯集團有限公司全部已發行股本之代價(附註1)	42,000,000	420
行使購股權(附註2)	8,065,000	80
發行紅股(附註3)	34,475,000	345
於二零一零年十二月三十一日	380,540,000	3,805

附註：

- 於二零一零年八月三十日，已發行42,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股，作為收購首聯集團有限公司之部份代價。收購之詳情載列於附註19。
- 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，8,065,000份本公司購股權已按總代價20,677,000港元行使。購股權變動之詳情載列於附註30。
- 於二零一零年十月四日，本公司每股面值0.01港元之34,475,000股普通股已透過將本公司部分股份溢價撥充資本之方式按十送一之基準發行。發行紅股之詳情載列於本公司日期為二零一零年八月三十日之通函。

27. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過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
於二零零九年一月一日	6,481	13,809	20,290
於損益支出(抵免)(附註10)	1,547	(2,002)	(455)
匯兌差額	38	78	116
於二零零九年十二月三十一日	8,066	11,885	19,951
於損益(抵免)支出(附註10)	(5,087)	5,947	860
匯兌差額	240	596	836
於二零一零年十二月三十一日	3,219	18,428	21,647

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 遞延稅項負債(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損約113,841,000港元(二零零九年：105,482,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
二零一三年	89,481	100,840
二零一四年	3,902	4,642
二零一五年	20,458	—
	113,841	105,482

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損約27,780,000港元(二零零九年：17,247,000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。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺溢利宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能控制暫時差額之撥回時間，且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399,512,000港元(二零零九年：204,915,000港元)作出遞延稅項撥備。

28. 資產抵押

本集團已就授予本集團之銀行融資抵押下列資產：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業	30,828	24,996
租賃土地及樓宇	47,800	65,879
	78,628	90,875

29. 營運租約

本集團作為承租人

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79,390,000港元(二零零九年：51,525,000港元)。

於報告期間結算日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	82,503	43,597
第二年至第五年(包括首尾兩年)	132,822	72,996
五年以上	4,349	2,286
	219,674	118,879

29. 營運租約(續)

本集團作為承租人(續)

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。租約及租金會就一至五年之租期磋商及訂定。

本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入約為1,286,000港元(二零零九年:1,288,000港元)。所持有全部投資物業在未來一至四年均有租戶承租。

於報告期間結算日,本集團已就下列未來最低租金付款與租戶訂約:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	1,501	1,041
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,396	2,398
五年以上	114	—
	5,011	3,439

30. 購股權計劃

本公司根據於二零零四年六月二十四日通過之決議案採納購股權計劃(「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要約,承授人於接納要約時,須支付代價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滿10年之日止期間隨時行使。除非董事另行釐定,否則,該計劃並無規定購股權可予行使前須持有購股權之最短期限或須達致之表現目標。

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%,本公司已動用全部有關限額。於二零一零年六月九日,本公司股東通過一項普通決議案,更新該計劃項下之10%一般限額,以授出額外購股權以認購最多29,600,000股股份,相當於本年報日期本公司已發行股份總數約7.75%。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%。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

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。有關參與人士及彼之聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票及/或遵守上市規則不時指定之其他規定。倘於任何12個月期間內，授予主要股東或獨立非執行董事之購股權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。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權於年內之變動，所有購股權歸屬日期均為二零零九年十二月十六日，行使期由二零零九年十二月十六日至二零一二年十二月十五日，經調整行使價為每股2.36港元：

董事	於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度內授出及 於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	年內行使	就發行 紅股之調整	於二零一零年 十二月三十一日 尚未行使
扶偉聰先生	280,000	—	28,000	308,000
吳芸女士	280,000	—	28,000	308,000
扶敏女士	2,800,000	—	280,000	3,080,000
盧一峰先生	2,800,000	—	280,000	3,080,000
林景沛先生	180,000	—	18,000	198,000
伍強先生	180,000	—	18,000	198,000
王羅桂華女士	180,000	—	18,000	198,000
董事合計	6,700,000	—	670,000	7,370,000
僱員合計	11,300,000	(8,065,000)	445,000	3,680,000
總計	18,000,000	(8,065,000)	1,115,000	11,050,000
年終可行使				11,050,000
加權平均行使價	2.60港元	2.56港元	2.36港元	2.36港元

就年內行使之購股權，於行使日期加權平均股價為3.33港元。

董事及僱員獲授之購股權於授出日期估計公平值為0.905港元。

30. 購股權計劃(續)

該等公平值以二項模式計算。代入該模式之數據如下：

	二零零九年
於授出日期股份收市價	2.45 港元
行使價(就紅股發行作出調整前)	2.60 港元
預期波幅	84.48%
購股權預計年期	3 年
無風險比率	0.86%
預期股息率	2.00%

預期波幅乃以本公司股份價格於過去三年之歷史波幅釐定。該模式所用預計年期已根據管理層最佳估算，就購股權之不可轉讓性、行使限制及行為等考慮因素之影響作出調整。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度就本公司所授出購股權確認開支總額 16,284,000 港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無就購股權確認任何開支。

31. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員運作強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人控制之基金內。本集團按每位員工 1,000 港元或僱員相關薪金成本 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。

32. 關連人士披露

主要管理層人員之薪酬

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期福利	7,662	6,947
離職後福利	52	52
股份付款開支	—	7,873
	7,714	14,872

董事及主要行政人員酬金由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 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	已發行及實繳／ 已註冊股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零一零年	二零零九年		
				%	%		
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 (BV) 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	100	100	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 市場推廣服務	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	100	100	於中國提供地產 代理服務	中國
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

33. 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	已發行及實繳/ 已註冊股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零一零年	二零零九年		
				%	%		
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	100	100	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	100	100	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	100	100	於中國提供地產 代理服務	中國
港聯物業(中國)有限公司	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
廣州保來擔保有限公司 (前稱廣州保來理財顧問 有限公司)(附註3)	二零零二年八月七日 中國	已註冊	人民幣 60,000,000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
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	100	100	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	100	100	於中國提供地產 代理服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 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	已發行及實繳/ 已註冊股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零一零年	二零零九年		
				%	%		
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	100	100	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
廣州房王網絡科技有限公司 (附註3)	二零零五年十二月九日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	72.5	72.5	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	100	100	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	100	於中國提供地產 代理服務	中國
首聯集團有限公司(附註3)	二零零八年七月一日 英屬處女群島	普通股	1美元	100	—	投資控股	香港
創業國際投資有限公司 (附註3)	二零零九年五月二十二日 香港	普通股	1港元	100	—	投資控股	香港
廣州歸創環保科技有限公司 (附註3)	二零零九年八月三十一日 中國	已註冊	3,000,000港元	100	—	投資控股	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，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零一零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。

34. 本公司財務資料摘要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	431,574	322,321
負債總額	6	22
	431,568	322,299
股本及儲備		
股本(附註26)	3,805	2,960
儲備	427,763	319,339
	431,568	322,299

35. 承擔

於二零零九年十一月五日，本公司全資附屬公司Hope Land Realty Investment Limited(「Hope Land」)與Apex Honour Investments Limited(「AHIL」)訂立協議，據此，Hope Land同意收購AHIL全資附屬公司首聯集團有限公司全部股本，總代價為發行42,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股另加現金結餘5,269,000港元。此項交易須待條件達成並經董事會批准方始作實。此項交易之詳情載於本公司日期為二零零九年十一月五日之已刊發公佈。

於二零一零年八月三十日，上述交易已完成。交易之進一步詳情載列於附註19。

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				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
業績					
營業額	452,160	773,654	683,927	995,450	1,327,796
除稅前溢利(虧損)	106,547	159,016	(61,395)	168,398	254,927
所得稅開支	(27,415)	(41,117)	(17,753)	(40,028)	(78,584)
本年度溢利(虧損)	79,132	117,899	(79,148)	128,370	176,343
下列人士應佔：					
本公司擁有人	73,469	109,820	(75,176)	125,586	171,494
非控股股東權益	5,663	8,079	(3,972)	2,784	4,849
	79,132	117,899	(79,148)	128,370	176,343

	於十二月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
資產及負債					
資產總值	592,461	722,949	675,003	863,694	1,210,324
負債總額	129,094	175,448	181,347	227,072	261,187
權益總額	463,367	547,501	493,656	636,622	949,137
下列人士應佔：					
本公司擁有人	427,273	520,951	471,427	615,302	923,564
非控股股東權益	36,094	26,550	22,229	21,320	25,573
	463,367	547,501	493,656	636,622	949,137