



HOPEFLUENT

合富輝煌 Group Holdings Limited 集團控股有限公司

年報 2011 (於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號: 733



目錄

02	公司資料
03	財務摘要
04	年內回顧
06	主席報告
08	董事及高級管理人員履歷
10	管理層討論及分析
13	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
72	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

提名委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
伍強先生
王羅桂華女士
扶偉聰先生
盧一峰先生

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樓及9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

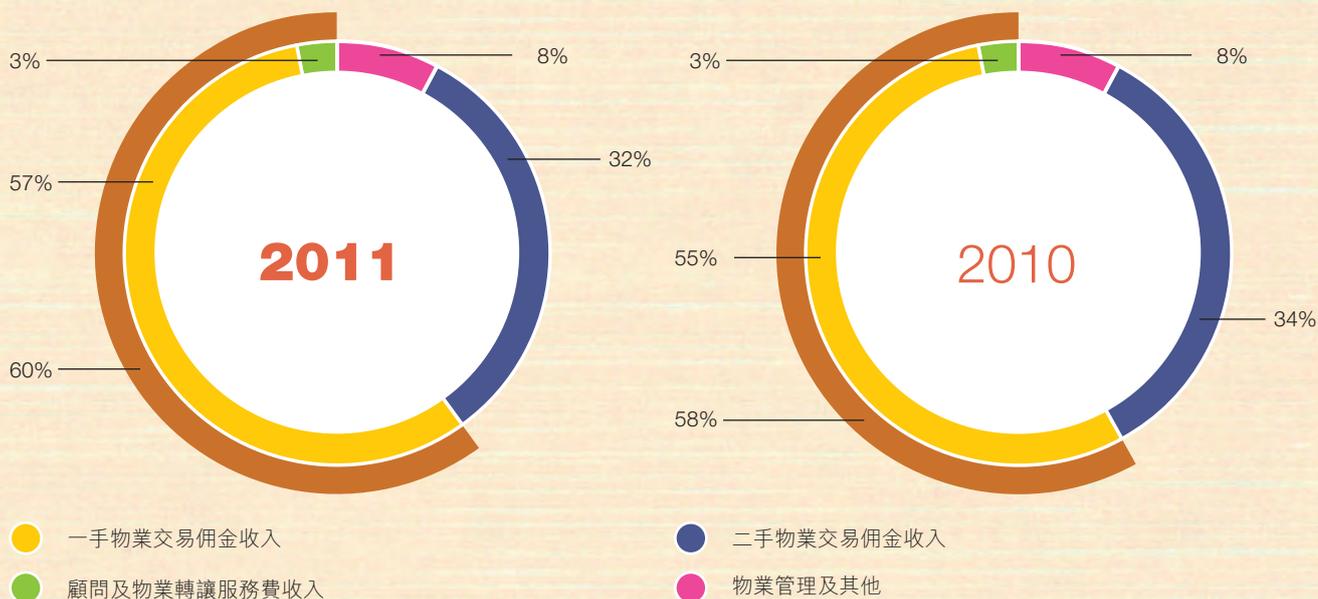
733

網址

www.hopefluent.com

財務摘要

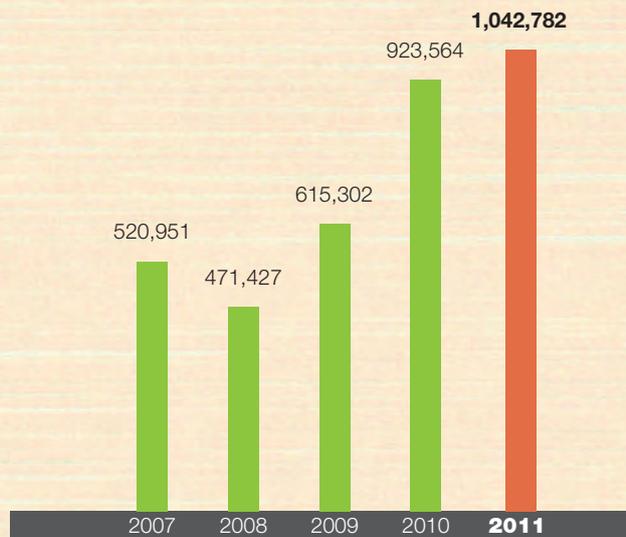
按業務劃分之營業額 截至十二月三十一日止年度



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 **二十五** 間分公司，服務超過 **一百** 個城市，包括：廣州、佛山、東莞、深圳、合肥、武漢、蘇州、上海、濟南、貴州、長沙、天津、南寧、海口等地區，代理項目近五百個。

HOPE FLUENT

一展利城
CITY OF PEY

**地铁决定城脉
央企掌舵未来**

北广州地标 地铁口百万方成熟大城

020-2268 6666

万科·天誉
SKY PRAISE

改变一座城市的建筑精神，即将诞生!

凯旋新世界·廣粵尊府

廣府之心榮耀生活，耀目綻放凱旋

凯旋新世界·廣粵尊府

GORGEOUSDAYS
羅威任·錦官城

雅居乐·錦官城
看一城繁华似锦

AGILE GORGEOUSDAYS WOLY A MARVELLOUS CITY

即将盛大发售

TEL: 020-8484 9999

万象浑然
只为传奇再现

玫瑰湖

8620 36910888

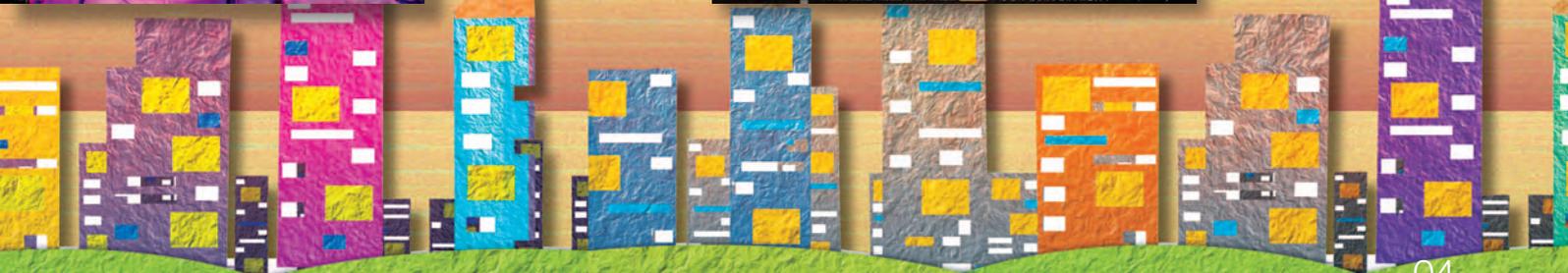
以一套60m²的洋房
占有7300亩山湖

大河西 从未如此精彩

华夏国际酒店

越珍稀·越珍惜

45栋独栋冠名写字楼仅剩2席，本座落订即满【100万】



過去一年，本集團與萬科、恒大、保利、金地、僑鑫集團、中信、雅居樂、合景泰富、佳兆業、星河灣、新世界中國、新鴻基、瑞安中華匯等知名發展商繼續緊密合作。





主席

報告

扶偉聰，主席

二零一一年，受宏觀經濟波動及宏調政策影響，內地房地產市場經歷了極具挑戰的一年。外圍經濟的不明朗亦令投資者對內地房地產市場前景抱審慎態度。中國一線城市的房地產市場受限購政策影響，成交量隨之滑落，整體房地產市場進入鞏固期。縱然如此，合富輝煌憑著本身堅實的營運經驗，繼續獲得眾多客戶之支持和信任，在年內不斷增加市場份額，並憑藉多年來於二、三線城市奠下穩健的基礎，於年內獲得相對穩定的業績。本集團的營業額較二零一零年上升21%至16億1千1百萬港元，而股東應佔溢利則錄得134,300,000港元。

年內，本集團在一手物業代理業務方面繼續成為市場的領導者之一，並獨家代理多個市場焦點項目，其中包括新鴻基、合景泰富及富力三家著名發展商攜手合作的豪宅項目一天鑾，銷售成績斐然。同時更獲得萬科、恒大、保利、金地、僑鑫集團、中信、雅居樂、佳兆業、星河灣、新世界中國及瑞安中華匯等著名發展商之支持，繼續增加項目予本集團策劃銷售，讓本集團的市場佔有率得以提升，從而邁向國內首屈一指的物業銷售代理之行列。

二手物業代理業務方面，受宏調政策影響較為嚴峻。本集團於年內策略性地對二手物業代理的業務重心及經營方針作出調整，一方面嚴控經營成本，一方面擴闊業務範圍，並運用其客戶資源，積極組織二手團隊介入一手專案的銷售，令本集團得以在極具挑戰性的環境下，維持穩健的營運狀況。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本集團帶來穩定的收入。

儘管宏調政策的影響持續，內地經濟發展帶動起市場對住房的剛性需求仍然暢旺，加上發展商也因應市場變化調整樓價，成交量已轉趨活躍，深信國內房地產市場交易量將逐漸重拾升軌。展望未來，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，隨著更多發展商傾向聘用物業代理銷售樓盤，本集團有信心繼續擴大在中國市場的佔有率，進一步鞏固本集團在業內的領導地位，並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，本人謹此代表董事會感謝各方股東、合作夥伴及廣大客戶對本集團的鼎力支持，以及對本集團未來發展策略的信心和認同。同時，本人亦感激合富輝煌全體員工在過去一年所付出的努力和貢獻。全賴員工的不懈努力、積極熱忱，合富輝煌方能克服各種困難，令本集團的實力日見雄厚。面對未來的重重挑戰，董事會將與全體員工並肩攜手，全力以赴，繼續為股東帶來可觀的回報。

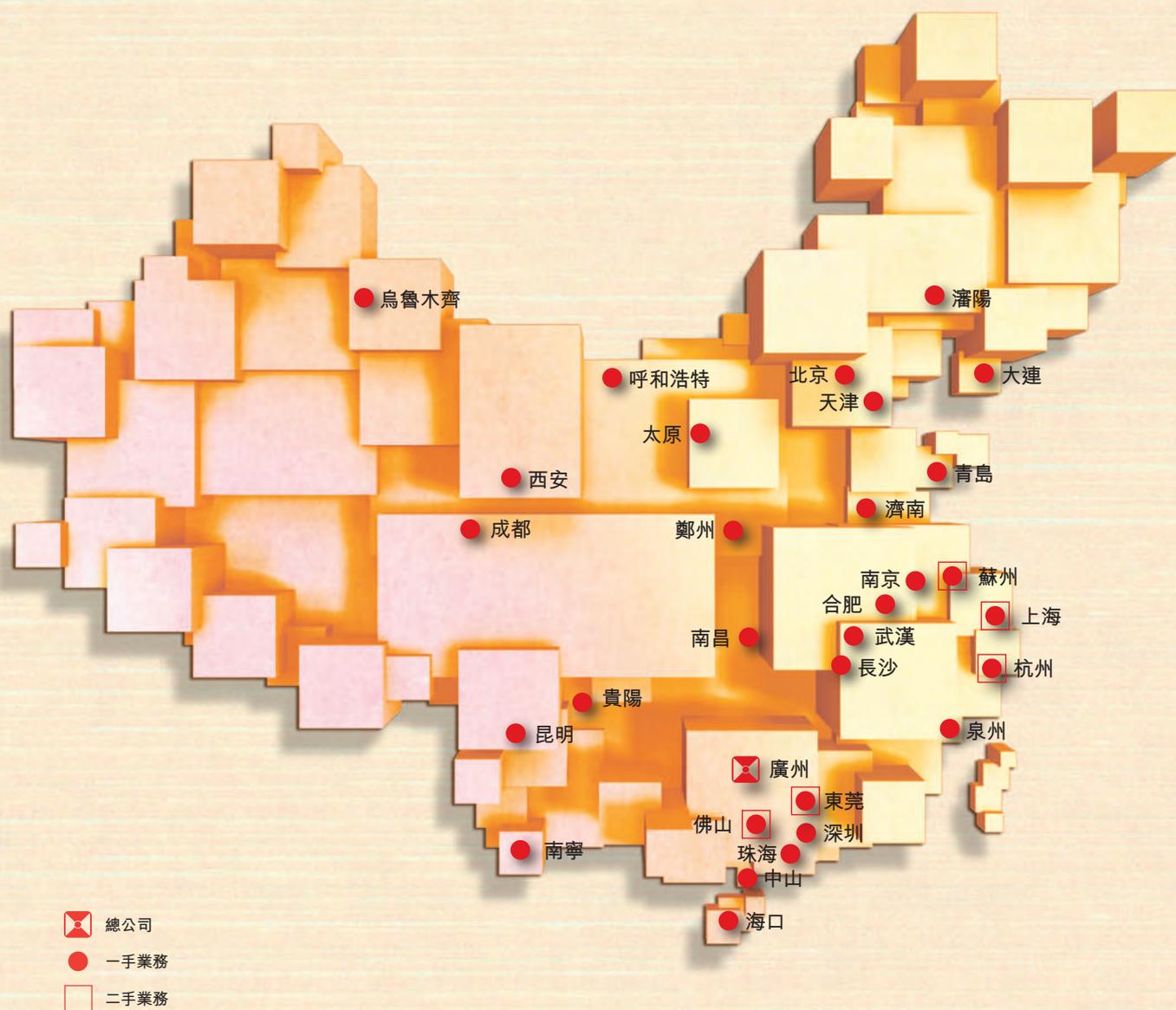
承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零一二年三月二十二日

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)，62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，56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，51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，47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，46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，61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，63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二零一一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，48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

李潔女士，58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19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，46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。

徐景宏先生，40歲，集團副總經理，負責集團一手物業代理發展策略及整體業務管理。徐先生持有中國華南師範大學工商管理文憑。

謝宇哈先生，47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，43歲，集團副總經理，負責本集團一手物業代理市場之拓展及增值服務的管理。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，40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。

鄭松傑先生，34歲，廣州區域業務總經理，負責廣州及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，39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，41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，44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，40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，49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。

龍斌先生，44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。

胡粵女士，43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。

盧江濱先生，50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，57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

國內房地產市場於二零一一年經歷了各種挑戰。全球經濟環境未明朗，中央政府推出嚴厲的宏調政策，購房者信心大幅下降，房地產行業及本集團的整體經營都面對重大的調整。幸而，合富輝煌有多年已鞏固的一線城市業務基礎，並憑藉其穩健的業務發展策略及良好的品牌效應，準確地把握市場走勢並拓展二、三線城市的業務，本集團不但得以擴大其市場佔有率，成為全國性的物業銷售代理，更在市場波動較大的二零一一年內取得相對穩定的業績。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,611,000,000港元，較二零一零年的1,328,000,000港元，增長21%。股東應佔溢利為134,300,000港元(二零一零年股東應佔溢利：171,500,000港元)。每股基本盈利為29.3港仙(二零一零年每股基本盈利重報：41.5港仙)。董事局建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙(二零一零年：11港仙)，用以股代息派發末期股息，股東也可選擇收取現金。(而二零一一年六月三十日止六個月派付之中期股息為每股3.5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966,200,000港元及510,600,000港元，分別佔總營業額的60%及32%。餘下8%或134,200,000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約48%，非廣州業務則佔約52%。

一手物業代理及顧問服務 合富輝煌房地產 Hopefluent Real Properties

回顧年內，本集團合共促成約98,900宗一手物業交易，總銷售樓面面積約1千萬平方米，總成交金額約為945億港元，較去年同期約750億港元的銷售總額上升約26%。於二零一一年，本集團獲得代理的項目超過500個，其中約440個項目於年內為本集團的營業額帶來貢獻，有關營業額約為966,200,000港元，較二零一零年的762,800,000港元上升27%。若按地區劃分，廣州業務佔本集團一手物業總營業額約34%，非廣州地區則佔約66%。

本集團於年內繼續擴展一手物業代理業務，積極開拓各個城市之商機。憑藉良好的品牌效應及優質的物業代理服務，本集團於發展潛力優厚的地區如安徽、貴州、湖南、山東等的市場佔有率更是不斷提升，成績有目共睹。雖然一、二線城市相對較嚴重地受到政府的宏調政策影響，但是隨著市場對有關負面內容的逐漸消化，以及對住房的剛性需求仍然殷切，一、二線城市的成交量於二零一一年第四季亦呈現上升的態勢。透過完善覆蓋的網絡，本集團於年內致力幅射其業務至其他地區，務求進一步提升市場份額，成為全國性的一手物業銷售代理領導者之一。

過去一年，本集團繼續與各大發展商緊密合作，並為其獨家代理更多項目，當中包括廣州豪宅項目：天鑾、頤德公館及匯景新城，亞運城、雅居樂劍橋郡、保利城；東莞萬科虹溪諾雅；佛山中信山語湖；合肥恒大城、上海浦東星河灣、天津萊茵小鎮、鄭州托斯卡納及貴陽天譽城等，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，本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100個項目提供前期策劃服務。

二手物業代理及物業按揭轉介服務 合富置業 iHouseKing.com

二手物業代理方面，本集團於二零一一年合共促成約51,200宗二手物業交易，而二零一零年約50,100宗。交易宗數較去年微增，由於業務範疇擴展至商業項目及一手項目之銷售，因此二手物業代理業務的營業額由二零一零年的457,100,000港元上升12%至約510,600,000港元，其中75%的總營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔25%。

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影響較為嚴峻，尤以政府推出的限購令，令二手物業之成交量大幅萎縮。有見及此，本集團迅速果斷地作出業務調整，除調減二手分店數量及人手以控制成本外，更積極推動商用物業之銷售及租賃服務，調動廣泛的客戶資源，積極組織二手團隊介入一手專案的銷售，擴大了收入來源。

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服務、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，締造協同效益，同時鞏固了本集團的品牌形象。

物業管理服務 港聯物業 [asiaasset](http://asiaasset.com)

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12,000,000平方米。有關業務為集團帶來穩定的業務收入和盈利，有助支持集團日後的發展。

前景

於二零一一年底開始，國內房地產價格已作出適量調整，從而吸引更多買家本著自身需求入市購房，踏入二零一二年之始，市場更轉趨活躍，成交量亦續步回升。

一手物業代理業務方面，本集團憑藉多年來的成功經驗及卓越的銷售往績，已與各大發展商建立密切的合作關係，並逐漸成為發展商及客戶的首選物業銷售代理，共同實現雙贏的目標。本集團目前已於二零一二年與萬科、恒大、保利、金地、僑鑫集團、中信、雅居樂、合景泰富、佳兆業、星河灣、新世界中國、新鴻基、瑞安中華匯等知名發展商及項目建立了合作關係。本集團將致力爭取更多代理項目，從而繼續擴展全中國的市場佔有率。

二手物業代理業務方面，本集團本著開源節流的方向，積極拓展業務，憑著集團多年來堅實的營運經驗，廣大的客戶網絡，必定可在極具挑戰的環境下，增加市場份額，擴大集團在二手市場的影響力。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長遠發展仍然充滿信心。本集團將審慎經營並施行嚴格的成本控制以維持其穩健的營運狀況，進一步鞏固本集團在業內的領導地位。集團堅信及時調整策略，保持最佳的服務水準，準確把握市場商機，將能為股東帶來理想的回報。

管理層討論及分析



流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為329,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：396,500,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.48(二零一零年十二月三十一日：3.22)。借貸總額約為53,500,000港元，為有抵押銀行借貸(二零一零年十二月三十一日：約40,200,000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3.99%(二零一零年十二月三十一日：3.32%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一一年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團將總值約82,000,000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

本集團大部分業務交易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

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有約11,400名全職僱員，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。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

於二零一一年十二月三十一日，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459,338,400股。

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。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾舉行5次董事會會議，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零一一年 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	5	100%
吳芸女士	3	60%
扶敏女士	5	100%
盧一峰先生	5	100%
林景沛先生	5	100%
伍強先生	5	100%
王羅桂華女士	5	100%

企業管治報告



董事(續)

董事會(續)

董事會已列出以下多項重要事項，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)
- 監察本公司之預算及財務表現
- 初步公佈中期及全年業績
- 重大銀行融資
- 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一致之領導，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，現時任期至二零一四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。

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) 因應董事會之企業目標及宗旨檢討及批准管理層之薪酬方案。
- (3) 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，以確保該等補償與合約條款相符，且屬公平及並非過多。
- (4) 檢討及批准就罷免或撤換行為不當董事之補償安排，以確保該等補償與合約條款相符，且屬合理及適當。
- (5) 確保董事或彼之任何聯繫人士概無參與決定本身之薪酬。

薪酬委員會職權範圍之全文將於二零一二年三月底登載於聯交所網站及本公司網站。

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。

薪酬委員會於二零一一年曾舉行一次會議，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。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	截至二零一一年 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%

有關二零一一年度各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註12。

企業管治報告



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，並認為就截至二零一一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。

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。

審核委員會職權範圍之全文將於二零一二年三月底登載於聯交所網站及本公司網站。

審核委員會於二零一一年曾舉行四次會議，全體審核委員會成員均有出席。

審核委員會成員姓名	截至二零一一年 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

截至二零一一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	1,650
非核數服務	80
	<u>1,730</u>

企業管治報告



提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年三月二十二日成立，由扶偉聰先生、盧一峰先生及現有三名獨立非執行董事組成。林景沛先生現為提名委員會主席。提名委員會須每年最少舉行一次會議。

根據提名委員會之職權範圍，其主要角色及職能如下：

- 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成情況(包括技能、知識及經驗)，並為配合本公司企業策略就董事會任何建議變動提出推薦建議；
- 物色符合資格成為董事會成員的適當人選，並為董事會挑選本公司董事提名人選或就此提供推薦建議。

提名委員會職權範圍之全文將於二零一二年三月底登載於聯交所網站及本公司網站。

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

董事謹此提呈截至二零一一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

本集團截至二零一一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。

年內，已向股東派付中期股息每股3.5港仙(二零一零年：4港仙)，合共16,077,000港元(二零一零年：13,790,000港元)。董事建議向於二零一二年五月二十四日名列股東名冊之股東派發末期股息每股5.5港仙(「擬派付末期股息」)(二零一零年：11港仙)，合共25,264,000港元(二零一零年：42,038,000港元)。

擬派末期股息將按以股代息之形式派付，本公司股東(「股東」)有權選擇收取現金以代替全部或部分以股代息配額(「以股代息計劃」)。以股代息計劃將待(i)股東於本公司應屆二零一二年股東週年大會批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。擬派末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二零一二年六月二十九日(星期五)或前後寄予於二零一二年五月二十四日(星期四)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊內之股東。

倘擬派末期股息獲股東於二零一二年股東週年大會批准，載有以股代息計劃詳情之通函，連同有關之選擇表格，將於股息記錄日期後在實際可行情況下盡快寄交本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 於二零一二年五月十四日(星期一)至二零一二年五月十六日(星期三)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一二年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一二年五月十一日(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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 於二零一二年五月二十二日(星期二)至二零一二年五月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一二年五月二十一日(星期一)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

投資物業

本集團於二零一一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。

董事會報告



物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支約98,431,000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。

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註26。

本公司可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備中，包括保留溢利約3億6千5百萬港元。

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

截至二零一一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

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

根據本公司之章程細則條文規定，扶偉聰先生、吳芸女士及王羅桂華女士須輪值退任，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，建議於下一屆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

於二零一一年十二月三十一日，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			合共權益	佔已發行股本 概約百分比
	以個人名義 持有之 普通股權益	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)		
扶偉聰先生(「扶先生」)	369,600	159,847,600 (附註1)	—	160,217,200	34.88%
吳芸女士	369,600	—	—	369,600	0.08%
扶敏女士	—	—	3,120,000	3,120,000	0.68%
盧一峰先生	—	—	3,696,000	3,696,000	0.80%
林景沛先生	—	—	237,600	237,600	0.05%
伍強先生	—	—	237,600	237,600	0.05%
王羅桂華女士	—	—	237,600	237,600	0.05%

附註：

- 該等159,847,600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，於二零一一年十二月三十一日，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	每股 行使價 港元	於二零一一年 因紅股發行 而經調整 之每股 行使價 港元 (附註1)
	於 二零一一年 一月一日	於 二零一一年 就紅股 發行調整	於 二零一一年 年內行使	於 二零一一年 十二月 三十一日 (附註1)				
董事								
扶偉聰先生	308,000	61,600	(369,600)	—	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	2.36	1.97
吳芸女士	308,000	61,600	(369,600)	—	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	2.36	1.97
扶敏女士	3,080,000	520,000	(480,000)	3,120,000	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	2.36	1.97
盧一峰先生	3,080,000	616,000	—	3,696,000	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	2.36	1.97
林景沛先生	198,000	39,600	—	237,600	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	2.36	1.97
伍強先生	198,000	39,600	—	237,600	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	2.36	1.97
王羅桂華女士	198,000	39,600	—	237,600	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	2.36	1.97
其他 僱員	3,680,000	506,800	(1,146,000)	3,040,800	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	2.36	1.97
總計	11,050,000	1,884,800	(2,365,200)	10,569,600				

附註：

- 於紅股發行(獲股東於二零一一年六月九日舉行之股東週年大會批准)完成後，根據計劃所授出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，已按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。

因根據計劃已授出或可予授出之全部購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數為40,169,600股，佔本年報日期本公司之已發行股份8.75%。

緊接購股權獲行使日期前之股份加權平均收市價為3.85港元。年內，本公司並無授出購股權，亦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或其同系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、其附屬公司或同系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

於二零一一年十二月三十一日，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其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
扶先生	實益擁有人(附註1)	160,586,800	34.96%
Fu's Family Limited	實益擁有人(附註1)	159,847,600	34.80%
惠理基金管理公司(「惠理基金」)	投資經理(附註2)	42,186,360	9.18%
恒生銀行信託國際有限公司	受託人(附註2)	42,186,360	9.18%
Cheah Capital Management Limited	由受控制法團持有(附註2)	42,186,360	9.18%
Cheah Company Limited	由受控制法團持有(附註2)	42,186,360	9.18%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	42,186,360	9.18%
杜巧賢	配偶權益(附註2)	42,186,360	9.18%
謝清海(「謝先生」)	信託創辦人(附註2)	42,186,360	9.18%
Mutual Fund Populus	託管公司	32,176,320	7.00%

附註：

1. 扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之159,847,600股股份、彼持有之369,600股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之369,600股股份。
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，於二零一一年十二月三十一日，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

本公司於截至二零一一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，於二零一二年三月二十二日，公眾人士持有普通股之百分比超逾25%。

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，二零一二年三月二十二日

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26至71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二零一一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。這些準則規定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真實而公平的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 貴集團於二零一一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

二零一二年三月二十二日

綜合全面收入報表



截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	7	1,611,013	1,327,796
其他收入		6,691	4,979
銷售開支		(1,073,235)	(742,979)
行政開支		(350,613)	(328,380)
其他開支		(4,368)	(3,483)
應佔一家聯營公司虧損	20	(1,298)	—
融資成本	9	(3,091)	(3,006)
除稅前溢利		185,099	254,927
所得稅開支	10	(50,304)	(78,584)
本年度溢利	11	134,795	176,343
其他全面收入			
換算產生之匯兌差額		37,320	24,825
本年度全面收入總額		172,115	201,168
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		134,274	171,494
非控股股東權益		521	4,849
		134,795	176,343
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		171,062	195,330
非控股股東權益		1,053	5,838
		172,115	201,168
每股盈利	15		(經重列)
— 基本		29.3 港仙	41.5 港仙
— 攤薄		29.0 港仙	41.2 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	34,439	33,021
物業、機器及設備	17	299,209	252,767
商譽	18	15,781	15,608
於一家聯營公司權益	20	141,825	137,230
		491,254	438,626
流動資產			
應收賬款	21	467,535	307,298
其他應收款項及預付費用		50,833	66,658
持作買賣投資	22	453	1,234
銀行結餘及現金	23	329,875	396,508
		848,696	771,698
流動負債			
應付款項及應計費用	24	127,188	134,808
稅項負債		63,569	64,497
銀行借貸	25	53,457	40,235
		244,214	239,540
流動資產淨值		604,482	532,158
資產總值減流動負債		1,095,736	970,784
股本及儲備			
股本	26	4,593	3,805
股份溢價及儲備		1,038,189	919,759
本公司擁有人應佔權益		1,042,782	923,564
非控股股東權益		28,765	25,573
權益總額		1,071,547	949,137
非流動負債			
遞延稅項負債	27	24,189	21,647
		1,095,736	970,784

第26至71頁之綜合財務報表於二零一二年三月二十二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



截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股股東權益 千港元	合計 千港元
	股本	股份溢價	特別儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	購股權儲備	保留溢利	合計			
	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年一月一日	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)	
增購一家附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	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	
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	36,788	—	—	36,788	532	37,320	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	134,274	134,274	521	134,795	
本年度全面收入總額	—	—	—	—	36,788	—	134,274	171,062	1,053	172,115	
紅股發行	764	(764)	—	—	—	—	—	—	—	—	
行使購股權	24	7,122	—	—	—	(1,852)	—	5,294	—	5,294	
確認為分派之股息(附註14)	—	(58,115)	—	—	—	—	—	(58,115)	—	(58,115)	
增購一家附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	977	977	(1,088)	(111)	
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,227	3,227	
轉撥	—	—	—	3,108	—	—	(3,108)	—	—	—	
於二零一一年十二月三十一日	4,593	360,631	5,760	57,930	104,199	7,244	502,425	1,042,782	28,765	1,071,547	

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生效為基準計算。

(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，直至中國法定儲備達相關附屬公司之註冊資本50%為止。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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		185,099	254,927
經調整：			
物業、機器及設備折舊		61,487	49,565
應收賬款減值		439	4,088
融資成本		3,091	3,006
應佔一家聯營公司之虧損	20	1,298	—
持作買賣投資公平值變動之虧損		667	317
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		782	203
利息收入		(1,338)	(1,050)
營運資金變動前之營運現金流量		251,525	311,056
應收賬款、其他應收款項及預付費用增加		(130,741)	(109,338)
持作買賣投資減少		114	8,202
應付款項及應計費用(減少)增加		(12,338)	29,266
經營業務所得現金		108,560	239,186
已繳中國所得稅		(52,946)	(65,943)
經營業務所得現金淨額		55,614	173,243
投資活動			
已收利息		1,338	1,050
出售物業、機器及設備所得款項		975	673
收購附屬公司	19	—	(2,313)
購買物業、機器及設備		(98,431)	(81,569)
投資活動所用現金淨額		(96,118)	(82,159)
融資活動			
因行使購股權而發行股份所得款項		5,294	20,677
籌集新造銀行借貸		54,244	39,015
非控股股東權益注資		3,227	1,200
增購一家附屬公司權益		(111)	(678)
已付利息		(3,091)	(3,006)
已付股息		(58,115)	(40,430)
償還銀行借貸		(41,455)	(60,496)
融資活動所用現金淨額		(40,007)	(43,718)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(80,511)	47,366
年初現金及現金等值項目		396,508	338,073
外幣匯率變動之影響		13,878	11,069
年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金		329,875	396,508

綜合財務報表附註



截至二零一一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（「香港會計師公會」）頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則之修訂	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年修訂）	關聯人士披露
香港會計準則第32號之修訂	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號之修訂	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本年度應用以上新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項產生重大影響。

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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效 日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號	金融工具 ³
香港財務報告準則第11號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第12號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第13號	其他實體權益之披露 ²
香港會計準則第1號之修訂	公平值計量 ²
香港會計準則第12號之修訂	其他全面收入項目呈報 ⁵
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	遞延稅項 — 收回相關資產 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第28號（二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號之修訂	投資聯營公司及合營企業 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 自二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 自二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 自二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 自二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

⁶ 自二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

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）

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，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按攤銷成本或公平值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按於其後報告期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動所導致該負債（指定為按公平值計入損益）公平值變動之呈列方法。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，有關金融負債信貸風險變動所導致該負債公平值變動金額於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險所導致公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部金額於損益呈列。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號不會對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額構成重大影響。

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

一組有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年修訂）。

此五項準則之主要規定論述如下。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合入賬架構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

此五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採納，惟此五項準則須於同一時間提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始的年度期間之綜合財務報表採納此五項準則。除香港財務報告準則第12號外，董事預期於日後採納其餘準則不會對本集團構成重大影響。

綜合財務報表附註



截至二零一一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)

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及其披露事項之唯一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，除若干特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許作出公平值計量及其披露事項之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，現時僅根據香港財務報告準則第7號金融工具：披露規範以三層公平值架構披露金融工具之數量及特性，有關規定將通過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，而應用此項新準則不一定對綜合財務報表已呈報之金額構成影響，惟須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項 — 收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂訂明香港會計準則第12號一般原則之例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產賬面值之方式所產生稅務後果。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號投資物業使用公平值模型計量之投資物業獲假定為可透過出售收回，惟該項假定在若干情況遭推翻則作別論。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。在假設並無被推翻的情況下，本集團投資物業之相關遞延稅項，將按可透過銷售收回賬面值之基準計量。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之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，綜合財務報表包括聯交所證券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。

3. 主要會計政策(續)

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。

將全面收入總額分配至非控股股東權益

附屬公司之全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘(自二零一零年一月一日起生效)。

本集團於現有附屬公司之擁有權變動

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。

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公平值確認，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；及
- 涉及被收購方之以股代款安排或為取代被收購方以股代款安排而訂立之本集團以股代款安排之負債或有關股本權益工具，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(見下文會計政策)計算。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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、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(倘適用)另一項準則所規定之基準計算。

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之商譽而言, 獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間結算日前檢測減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值, 則減值虧損會首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商譽應佔金額。

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團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。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

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。

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。

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入之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準確折現至資產於初步確認時之賬面淨值的實際利率。

租金收入包括根據經營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。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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)於綜合財務狀況報表列賬。

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。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帶來未來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。

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。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

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。

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，除非兩個部分均明顯屬經營租約，在此情況下，整項租約乃分類為經營租約。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。

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貨幣(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各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)。收入及開支項目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，並於權益項下之匯兌儲備累計(如適用，則歸屬於非控股股東權益)。

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。所產生匯兌差額於權益項下之匯兌儲備確認。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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)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。

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(及稅法)計算。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

即期及遞延稅項於損益確認，惟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，在此情況下即期及遞延稅項亦會分別在其他全面收入或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理時產生即期或遞延稅項，則對業務合併進行會計處理時會計入該項稅務影響。

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。分類乃視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。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。

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)較短期間內準確折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

貸款及應收款項指並無於活躍市場報價的固定或待付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之會計政策)。

綜合財務報表附註



截至二零一一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(續)

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指持作買賣金融資產。

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(按公平值計入損益之金額資產除外)於報告期間結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產乃出現減值。

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
- 違反合約如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。

就若干類別金融資產(如應收賬款)而言，單獨評估並無出現減值之資產會額外彙集一併評估減值。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。

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額會以資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產之原實際利率折現之現值間之差額確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

所有金融資產之減值虧損會直接於所有金融資產之賬面值中扣減，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。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，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。

金融負債及股本工具

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為金融負債或股本。

股本工具

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。本公司發行之股本工具按所獲款項扣除直接發行成本後確認。

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。實際利率為按估計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金支出(包括構成實際利率其中部分之已付或已收取之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)確切折算金融負債至初步確認賬面淨額之利率。

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。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產之所涉及權益及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並確認已收所得款項之有抵押借款。

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之間差額，乃於損益中確認。

本集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價間之差額於損益中確認。

有形資產減值虧損

本集團於報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘有任何該等跡象存在，本集團將估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘不能估計單一資產之可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可識別合理及一貫分配之基準下，企業資產亦會分配到個別現金產生單位，否則則會分配到可合理及按一致分配基準而可識別之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之獨有風險。

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。減值虧損即時於損益確認。

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過往年度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。

4. 關鍵會計判斷及主要不確定估計來源(續)

主要不確定估計來源

下列為於報告期間結算日有關未來之主要假設及其他主要不確定估計來源，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。於二零一一年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為467,535,000港元(扣除呆賬撥備9,434,000港元)(二零一零年：賬面值307,298,000港元，扣除呆賬撥備8,995,000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。於二零一一年十二月三十一日，商譽之賬面值為15,781,000港元(二零一零年：賬面值15,608,000港元)。有關可收回金額之計算詳情載於附註18。

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披露之銀行借貸)、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新股發行以及發行新債務或贖回現有債務以平衡整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度



6. 金融工具

6a. 金融工具類別

	二零一一年 千港元	二零一零年 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)	819,985	750,435
持作買賣投資	453	1,234
金融負債		
攤銷成本	72,489	60,637

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、銀行結餘及現金、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包括銀行結餘及現金以及應付款項等外幣資產及負債，致使本集團承受外幣風險。

於報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	—	—	2,878	299

敏感度分析

本集團主要面對港元貨幣風險。

下表詳述本集團就港元兌人民幣升值/貶值5%(二零一零年：5%)之敏感度。所用敏感度5%(二零一零年：5%)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%(二零一零年：5%)匯率變動調整折算。下表所示正數顯示倘港元兌人民幣升值5%(二零一零年：5%)之除稅後溢利增加幅度。倘港元兌人民幣貶值5%(二零一零年：5%)，將對溢利產生等額之相反影響，而結餘將為負數。

	港元之影響	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
溢利或虧損	108	11

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

利率風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團須承受之公平值利率風險與定息銀行借貸有關。

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。

本集團就金融負債所承受利率風險詳情，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貸及銀行存款之利率風險釐定。分析乃按假設報告期間結算日未償付金融工具在整個年度仍未償付而編製。所用25個基點(二零一零年：25個基點)之增減，反映管理層對利率可能變動之合理評估。

倘利率上升/下跌25個基點(二零一零年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加/減少518,000港元(二零一零年：增加/減少743,000港元)。

其他價格風險

本集團因其於上市股本證券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。於二零一一年十二月三十一日，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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，倘有關股本工具的價格上升/下跌5%(二零一零年：5%)，而其他所有變數維持不變，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19,000港元(二零一零年：52,000港元)。

管理層認為，年結日之風險並不反映年內之風險，故敏感度分析不代表固有價格風險。

綜合財務報表附註



截至二零一一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)

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團就因交易對手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，於二零一一年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%(二零一零年：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，向彼等應收之賬款分別佔應收賬款總額10%(二零一零年：14%)及3%(二零一零年：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。

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸額約為53,457,000港元(二零一零年：40,235,000港元)。此外，於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資。有關詳情載於附註25。

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	於二零一一年
					現金流量 總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一一年 非衍生金融負債						
應付款項	—	19,032	—	—	19,032	19,032
銀行借貸－浮息	6.34	17,910	1,887	37,044	56,841	53,457
		36,942	1,887	37,044	75,873	72,489

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)

流動資金風險列表(續)

	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
銀行借貸—定息	4.79	11,522	—	30,641	42,163	40,235
		31,924	—	30,641	62,565	60,637

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。

7. 營業額

營業額乃出售中國物業之已收及應收外間客戶代理佣金及服務收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團年內之收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
代理佣金	1,567,669	1,291,020
服務收入	142,061	114,542
減：營業稅及其他稅項	(98,717)	(77,766)
	1,611,013	1,327,796

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料

就分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(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，即本集團的三個經營分部。一手物業代理為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理為向個人或公司提供物業服務。物業管理為向業主提供樓宇管理服務。

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

截至二零一一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	966,195	510,625	134,193	1,611,013
分部溢利	194,400	14,662	2,188	211,250
其他收入				6,691
中央行政成本				(28,453)
應佔一家聯營公司虧損				(1,298)
融資成本				(3,091)
除稅前溢利				185,099
所得稅開支				(50,304)
年內溢利				134,795

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)
年內溢利				176,343

8. 分部資料(續)

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。分部溢利指各分部賺取之溢利，惟未計及中央行政成本(包括董事酬金、其他收入、應佔一家聯營公司虧損及融資成本)之分配。此乃向主要經營決策者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

由於主要經營決策者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。

其他分部資料

二零一一年

	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	16,326	44,205	956	61,487
應收賬款減值	—	439	—	439
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損	620	147	15	782

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

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

地區資料

本集團業務主要位於香港及中國其他地區。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。本集團之收益全部來自位於中國之客戶。

於報告期間結算日，大部分非流動資產位於中國。

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	49,297	77,724
遞延稅項(附註27)	1,007	860
	50,304	78,584

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5.0%(二零一零年：2.5%至6.0%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關中國附屬公司與各自之地方政府稅務局協議釐定，並每年檢討及更新。

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。

10. 所得稅開支(續)

本年度稅項支出與綜合全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	185,099	254,927
按適用稅率25%計算之稅項	46,275	63,732
應佔一家聯營公司虧損之稅務影響	325	—
不可扣稅開支之稅務影響	1,888	16,454
毋須課稅收入之稅務影響	—	(258)
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	1,526	(6,067)
未確認稅項虧損之稅務影響	8,312	7,748
動用先前未確認之稅項虧損	(8,022)	(3,025)
本年度稅項支出	50,304	78,584

遞延稅項詳情載於附註27。

11. 本年度溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款)(附註12)	8,093	7,061
其他員工成本	765,855	479,486
其他退休福利計劃供款	57,235	32,006
員工成本總額	831,183	518,553
核數師酬金	1,730	1,630
物業、機器及設備折舊	61,487	49,565
應收賬款之減值	439	4,088
持作買賣投資公平值變動虧損(計入行政開支)	667	317
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損(計入行政開支)	782	203
並計入：		
銀行利息收入(計入其他收入)	1,338	1,050
房產租金收入淨額(扣除微不足道支銷)(計入其他收入)	2,614	1,286

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

截至二零一一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	—	—	—	—	66	132	198	396
薪金及其他福利	2,162	1,789	2,078	1,620	—	—	—	7,649
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	2,174	1,801	2,090	1,632	66	132	198	8,093

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

本集團亦於截至二零一一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(二零一零年：840,000港元)。

於二零一一年及二零一零年兩個年度，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。於二零一一年及二零一零年兩個年度，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(二零一零年：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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	870	649
退休福利計劃供款	12	4
	882	653

14. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一一年中期股息 — 每股3.5港仙(二零一零年：二零一零年 中期股息 — 每股4港仙)	16,077	13,790
二零一零年末期股息 — 每股11港仙(二零一零年：二零零九年 末期股息 — 每股9港仙)	42,038	26,640
	58,115	40,430

董事建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股5.5港仙(二零一零年：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)，須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 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)	134,274	171,494

股份數目

	二零一一年 千股	二零一零年 千股 (經重列)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	458,891	413,422
潛在普通股之攤薄效應 — 購股權	3,566	3,211
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	462,457	416,633

計算截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之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。有關紅股發行之詳情載於附註26。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一零年一月一日	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
匯兌調整	1,418
於二零一一年十二月三十一日	34,439

本集團名下投資物業於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之公平值乃董事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而釐定。中和邦盟評估有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員。有關估值以比較法為基準，並假設物業以其現狀出售，及參考同區狀況相同之類似物業成交價之市場證據得出。董事認為，於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之估值並無產生重大估值盈餘／虧絀。

本集團所有以經營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					
於二零一零年一月一日	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
匯兌調整	3,955	11,164	5,052	1,829	22,000
添置	4,228	57,229	25,860	11,114	98,431
出售	—	—	(4,776)	(1,398)	(6,174)
於二零一一年十二月三十一日	99,078	313,095	138,048	53,471	603,692
折舊					
於二零一零年一月一日	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
匯兌調整	761	6,155	2,837	992	10,745
年內撥備	2,095	38,927	13,612	6,853	61,487
出售	—	—	(3,617)	(800)	(4,417)
於二零一一年十二月三十一日	19,992	178,038	76,344	30,109	304,483
賬面值					
於二零一一年十二月三十一日	79,086	135,057	61,704	23,362	299,209
於二零一零年十二月三十一日	73,759	111,746	48,400	18,862	252,767

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	租賃年期或5年(以較短期間為準)
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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度



18. 商譽

	千港元
成本	
於二零一零年一月一日	15,544
匯兌調整	64
於二零一零年十二月三十一日	15,608
匯兌調整	173
於二零一一年十二月三十一日	15,781

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。於二零一一年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單元A」)	2,996	2,823
於中國提供物業代理服務(「單元B」)	12,785	12,785
	15,781	15,608

截至二零一一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14.16%及17.25%（二零一零年：12.75%及15.08%）計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定從10%減至5%之放緩增長率（二零一零年：10%減至3%放緩增長率）推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入／流出（包括單元A及單元B分別之預算樓宇管理費用及佣金收入以及各自之邊際利潤）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. 購入附屬公司

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
於一家聯營公司權益(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)
	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賃土地。於二零一零年十二月三十一日，該項目仍在發展中。

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)
	2,313

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 於一家聯營公司權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一家聯營公司權益	137,230	137,230
應佔收購後虧損及其他全面開支	(1,298)	—
匯兌調整	5,893	—
	141,825	137,230

於二零一一年及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
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

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值	1,483,195	985,477
負債總額	(921,517)	(437,097)
非控股股東權益	(16,197)	(20,572)
資產淨值	545,481	527,808
本集團應佔一家聯營公司資產淨值	141,825	137,230

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	—	—
本年度虧損及全面開支總額	(9,367)	—
本年度本集團應佔一家聯營公司虧損及全面開支	(1,298)	—

21. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至120日。於報告期間結算日，應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈報之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款		
0至30日	195,445	129,478
31日至60日	154,234	64,159
61日至90日	74,543	64,625
91日至120日	29,542	35,095
121日至180日	13,771	13,941
	467,535	307,298

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期總賬面值13,771,000港元(二零一零年：13,941,000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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
121-150日	13,701	9,432
151-180日	70	4,509
	13,771	13,941

呆賬撥備變動

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	8,995	6,281
就不能收回撇銷之金額	—	(1,374)
就應收款項確認之減值虧損	439	4,088
於十二月三十一日	9,434	8,995



綜合財務報表附註

截至二零一一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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港上市之股本證券	453	1,234

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0.01厘至3.30厘(二零一零年：0.01厘至2.25厘)之市場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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押	53,457	40,235

以上銀行借貸須於一年內償還。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團所有銀行借貸由若干本集團投資物業以及租賃土地及樓宇作抵押。資產抵押之詳情載於附註28。

本集團借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零一一年年結	二零一零年年結
實際利率：		
定息銀行借貸	不適用	4.43厘至5.51厘
浮息銀行借貸	5.31厘至8.53厘	不適用

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸全以人民幣計值。

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：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一零年一月一日	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
行使購股權(附註2)	2,365,200	24
發行紅股(附註4)	76,433,200	764
於二零一一年十二月三十一日	459,338,400	4,593

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。
- 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，2,365,200份(二零一零年：8,065,000份)本公司購股權已按總代價5,293,584港元(二零一零年：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，34,475,000股每股面值0.01港元之本公司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。發行紅股詳情載列於本公司日期為二零一零年八月三十日之通函。
- 於二零一一年六月二十三日，76,433,200股每股面值0.01港元之本公司普通股已透過將本公司部分股份溢價撥充資本之方式按五送一之基準發行。發行紅股詳情載列於本公司日期為二零一一年四月十四日之通函。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度



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		合計 千港元
	之收益 千港元	加速稅項折舊 千港元	
於二零一零年一月一日	8,066	11,885	19,951
於損益(抵免)支出(附註10)	(5,087)	5,947	860
匯兌調整	240	596	836
於二零一零年十二月三十一日	3,219	18,428	21,647
於損益(抵免)支出(附註10)	(3,902)	4,909	1,007
匯兌調整	683	852	1,535
於二零一一年十二月三十一日	—	24,189	24,189

於二零一一年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損約108,761,000港元(二零一零年：113,841,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
二零一三年	58,193	89,481
二零一四年	3,902	3,902
二零一五年	19,660	20,458
二零一六年	27,006	—
	108,761	113,841

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損約34,022,000港元(二零一零年：27,780,000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567,466,000港元(二零一零年：399,512,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業	32,152	30,828
租賃土地及樓宇	49,853	47,800
	82,005	78,628

29. 經營租約

本集團作為承租人

本集團根據經營租約就辦公室物業及商舖所支付最低租金付款約為106,637,000港元(二零一零年：79,390,000港元)。

於報告期間結算日，本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租金付款承擔將於以下時間到期：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	90,614	82,503
第二年至第五年(包括首尾兩年)	120,786	132,822
五年以上	1,765	4,349
	213,165	219,674

經營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。租約及租金乃就一至八年(二零一零年：一至十年)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2,614,000港元(二零一零年：1,286,000港元)。所持有全部投資物業在未來一至十年(二零一零年：一至十二年)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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	2,157	1,501
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,547	3,396
五年以上	98	114
	5,802	5,011

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

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激勵或獎賞。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起生效，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。除非執行董事另行釐定，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，以使本公司能授出額外購股權以認購最多29,600,000股股份，相當於二零一一年十二月三十一日本公司已發行股份總數約6.44%。受刊登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。

30. 購股權計劃(續)

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1.97港元(二零一零年：2.36港元)：

董事	於二零一一年 一月一日 尚未行使	年內行使 (發行紅股前)	就發行紅股 之調整	年內行使 (發行紅股後)	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
扶偉聰先生	308,000	—	61,600	(369,600)	—
吳芸女士	308,000	—	61,600	(369,600)	—
扶敏女士	3,080,000	(480,000)	520,000	—	3,120,000
盧一峰先生	3,080,000	—	616,000	—	3,696,000
林景沛先生	198,000	—	39,600	—	237,600
伍強先生	198,000	—	39,600	—	237,600
王羅桂華女士	198,000	—	39,600	—	237,600
董事合計	7,370,000	(480,000)	1,378,000	(739,200)	7,528,800
僱員合計	3,680,000	(1,146,000)	506,800	—	3,040,800
總計	11,050,000	(1,626,000)	1,884,800	(739,200)	10,569,600
年終可行使					10,569,600
加權平均行使價	2.36 港元	2.36 港元	1.97 港元	1.97 港元	1.97 港元

董事	於二零一零年 一月一日 尚未行使	年內行使 (發行紅股前)	就發行紅股 之調整	年內行使 (發行紅股後)	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	(6,850,000)	445,000	(1,215,000)	3,680,000
總計	18,000,000	(6,850,000)	1,115,000	(1,215,000)	11,050,000
年終可行使					11,050,000
加權平均行使價	2.60 港元	2.60 港元	2.36 港元	2.36 港元	2.36 港元

就年內行使之購股權，於行使日期之加權平均股價為3.80港元(二零一零年：3.33港元)。

於截至二零一一年及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。

綜合財務報表附註



截至二零一一年十二月三十一日止年度

31. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員營辦強制性公積金計劃。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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期福利	8,915	7,662
離職後福利	60	52
	8,975	7,714

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。

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
				二零一一年 %	二零一零年 %		
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 (「英屬處女群島」)	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港

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
				二零一一年 %	二零一零年 %		
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

綜合財務報表附註



截至二零一一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
				二零一一年 %	二零一零年 %		
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 10,000,000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(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 101,000,000元	97	97	於中國提供按揭轉介服務	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
				二零一一年 %	二零一零年 %		
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
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 12,000,000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

綜合財務報表附註

截至二零一一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
				二零一一年 %	二零一零年 %		
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	1.00美元	100	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	1.00港元	100	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	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有限責任企業。
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二零一一年及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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值		
於附屬公司之非上市投資	67,386	67,386
應收附屬公司款項	309,657	359,734
銀行結餘及現金	149	4,264
其他應收款項	191	190
	377,383	431,574
負債總額		
其他應付款項	54	6
	377,329	431,568
股本及儲備		
股本(附註26)	4,593	3,805
儲備	372,736	427,763
	377,329	431,568

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	二零一一年 千港元
業績					
營業額	773,654	683,927	995,450	1,327,796	1,611,013
除稅前溢利(虧損)	159,016	(61,395)	168,398	254,927	185,099
所得稅開支	(41,117)	(17,753)	(40,028)	(78,584)	(50,304)
本年度溢利(虧損)	117,899	(79,148)	128,370	176,343	134,795
下列人士應佔：					
本公司擁有人	109,820	(75,176)	125,586	171,494	134,274
非控股股東權益	8,079	(3,972)	2,784	4,849	521
	117,899	(79,148)	128,370	176,343	134,795
	於十二月三十一日				
	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	二零一一年 千港元
資產及負債					
資產總值	722,949	675,003	863,694	1,210,324	1,339,950
負債總額	175,448	181,347	227,072	261,187	268,403
權益總額	547,501	493,656	636,622	949,137	1,071,547
下列人士應佔：					
本公司擁有人	520,951	471,427	615,302	923,564	1,042,782
非控股股東權益	26,550	22,229	21,320	25,573	28,765
	547,501	493,656	636,622	949,137	1,071,547