

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 1. 集團重組及財務報表呈報基準

本公司於二零零二年八月八日根據公司法於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，其股份自二零零四年七月十五日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Fu's Family Limited。

根據為籌備本公司股份於聯交所上市而進行以重整本集團架構之集團重組計劃（「集團重組」），本公司於二零零四年六月二十四日成為本集團之控股公司。集團重組詳情載於本公司所刊發日期為二零零四年六月三十日之售股章程內。

集團重組後組成本公司及其附屬公司（「本集團」）之集團，被視為持續實體。因此，本集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表，乃假設本公司一直為本集團之控股公司，根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之會計實務準則第27號「集團重組之會計處理」，採用合併會計原則編製。

本公司為投資控股公司。本公司各附屬公司之主要業務載於附註31。

### 2. 最近頒布之會計準則可能產生之影響

於二零零四年，香港會計師公會頒布多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，下文統稱為「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已著手考慮該等新香港財務報告準則可能產生之影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則會否對編製及呈報其營運業績及財務狀況之方法造成重大影響。該等新香港財務報告準則日後可能導致編製及呈報業績及財務狀況之方法有變。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法編製，並就投資物業重估作出修訂。

財務報表乃按香港公認會計原則編製。所採納主要會計政策載列如下：

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績，由實際收購日期起計或計至實際出售日期止（視適用情況而定）計入綜合收入報表。

集團內公司間所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

#### 商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期在附屬公司或共同控制實體可辨別資產及負債公平值權益之數額。

收購共同控制實體時產生之商譽計入有關共同控制實體賬面值。

#### 收益確認

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

開發、市拓及策劃顧問服務收入於提供有關服務時確認。

利息收入參考未提取本金及適用利率按時間基準產生。

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。

源自投資之股息收入於確立本集團收取費用權利時確認。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

投資物業為已落成之物業，乃因其投資潛力而持有。任何租金收入均按照公平原則磋商。

投資物業乃於結算日根據獨立專業估值按其公開市值列賬。重估投資物業所產生任何重估值增加或減少，均於投資物業重估儲備入賬或扣除，除非該儲備結餘不足以抵補重估值減少，在此情況下，重估值減少超出投資物業重估儲備結餘之款額於收入報表扣除。倘先前已於收入報表扣除減值額及其後產生重估盈餘，該增值額計入收入報表，惟以先前扣除之減值額為限。

於出售投資物業時，有關該物業之投資物業重估儲備結餘轉撥至收入報表。

除非有關租約剩餘租期為20年或以下，否則不會就投資物業作出折舊撥備。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊、攤銷及累計減值虧損後呈列。

出售或棄用資產時所產生之收益或虧損，乃指銷售所得款項與資產賬面值之差額，於收入報表確認。

物業、機器及設備經計及其估計剩餘價值後，以直線法在估計使用年期內為折舊及攤銷作出撥備，藉以撇銷其成本，每年撥備率載列如下：

租賃土地及樓宇	土地使用權或40年（以較短者為準）
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資在本公司之資產負債表內，按成本值減去任何可辨別減值虧損入賬。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 減值

於各個結算日，本集團會審閱其資產賬面值，以釐定該等資產可有出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，而所增加賬面值，不得超逾資產於過去數年並無確認減值虧損而釐定之賬面值，減值虧損之撥回數額須隨即確認為收入。

#### 共同控制實體

涉及成立獨立實體及各合營方均於該實體擁有權益之合營協議，稱為共同控制實體。

本集團於共同控制實體之權益於綜合資產負債表按本集團攤佔共同控制實體資產淨值，另加至今所得而未攤銷之商譽，減任何可辨別減值虧損入賬。本集團攤佔其共同控制實體之收購後業績，乃於綜合收入報表入賬。

#### 外幣

以港元以外貨幣進行之交易乃按交易當日之匯率初步入賬。以港元以外貨幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因匯兌而產生之溢利及虧損已列入期內之溢利及虧損淨額中。

於綜合賬目時，本集團以港元以外貨幣為單位之業務之資產及負債會按結算日之適用匯率換算。收入及開支項目會以年內平均匯率換算。匯兌差額（如有）會分類為權益並轉撥至本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額會在出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

#### 稅項

所得稅開支乃指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表內呈報之純利有別，乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣稅收支項目，亦無計入毋須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃採用於結算日已實施或實質上已實施之稅率計算。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項乃財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間差額之預期應繳付或可收回稅項，採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可能會出現可用以抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利時確認。倘若暫時差額乃與商譽（或負商譽）或初步確認（業務合併情況除外）不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債有關，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及可能於可見將來不會撥回之暫時差額除外。

遞延稅項資產賬面值於每個結算日審閱，並按不可能有足夠應課稅溢利以收回所有或部分資產之金額減少。

遞延稅項乃按預計於償還負債或變現資產之期間內適用之稅率計算。遞延稅項自收入報表中扣除或計入，惟與直接計入股本或自股本扣除之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦會於股本處理。

倘遞延稅項資產及負債與相同稅務部門所徵收之所得稅有關，該等資產及負債將會抵銷，本集團擬以淨額基準結算其即期稅項資產及負債。

#### 營運租約

營運租約之應付／應收租金乃以直線法按有關租約之年期，在收入報表中扣除／計入。

#### 退休福利成本

於收入報表中扣除之退休福利成本乃本集團實行定額供款計劃之應付供款。

強制性公積金付款於到期時作開支扣除。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 4. 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佣金減營業稅及附加費，現分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
代理佣金及服務收入	170,540	103,530
減：營業稅及附加費	(8,297)	(5,013)
	<b>162,243</b>	98,517

## 5. 分類資料

由於物業經紀服務以外或來自中國以外市場之活動佔本集團之活動及業務少於10%，因此並無呈列以業務或地區劃分之本集團分類資料分析。

## 6. 營運溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營運溢利之計算已扣除：		
董事酬金（包括退休福利計劃供款）（附註8）	3,978	1,278
其他員工成本	47,020	29,889
其他退休福利計劃供款	1,308	1,017
員工成本總額	<b>52,306</b>	32,184
核數師酬金	880	550
折舊及攤銷	8,198	4,830
呆壞賬準備	86	—
出售物業、機器及設備之虧損	61	119
並計入：		
銀行利息收入	52	40
來自關連公司之利息收入	—	351
房產租金收入淨額（扣除支銷20,000港元（二零零三年：1,000港元））	<b>305</b>	341

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	500	403
可換股票據之利息	285	360
	<b>785</b>	<b>763</b>

8. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	500	—
	<b>500</b>	<b>—</b>
執行董事之其他酬金		
— 薪金及其他福利	3,437	1,234
— 退休福利計劃供款	41	44
	<b>3,978</b>	<b>1,278</b>

除上文披露之董事酬金外，本集團亦於截至二零零四年十二月三十一日止年度提供免費住宿予執行董事。所涉及本集團自置物業每年應課差餉值為678,000港元（二零零三年：679,000港元）。

董事酬金介乎下列組別範圍：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	5	6
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
	<b>7</b>	<b>6</b>

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 8. 董事酬金 (續)

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

## 9. 僱員酬金

截至二零零四年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名（二零零三年：兩名）董事，彼等之酬金已載於上文，其餘人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及津貼	609	357
退休福利計劃供款	2	34
	<b>611</b>	<b>391</b>

## 10. 所得稅 (支出) 抵免

稅項 (支出) 抵免包括：

中國所得稅

遞延稅項 (附註24)：

本年度

因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整 (附註)

攤佔共同控制實體之稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國所得稅	(10,524)	(2,736)
遞延稅項 (附註24)：		
本年度	(3,316)	(7,065)
因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整 (附註)	—	12,923
攤佔共同控制實體之稅項	(125)	5,858
	<b>(13,965)</b>	<b>3,122</b>

根據中國法規，企業所得稅（「企業所得稅」）乃按本集團於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率33%計算撥備。

待有關稅務局批准後，本集團若干中國附屬公司僅須按年內營業額2%至4%（二零零三年：3%至4%）之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國當地政府之稅務局協議釐定，每年檢討及更新。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(支出)抵免(續)

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

本年度所得稅支出(抵免)可與收入報表所載溢利對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	70,030	42,272
按適用稅率33%計算之稅項	23,110	13,950
在中國經營之若干附屬公司按營業額預定稅率繳稅之影響	(11,556)	(6,572)
未確認虧損之稅務影響	1,641	1,284
因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整之影響(附註)	—	(12,923)
攤佔共同控制實體業績之稅務影響	(77)	—
其他	847	1,139
所得稅支出(抵免)	13,965	(3,122)

附註：截至二零零二年十二月三十一日止年度，該附屬公司根據中國法規須就估計應課稅溢利按33%稅率繳納企業所得稅。截至二零零三年十二月三十一日止年度，該附屬公司須按營業額3.5%之預定稅率繳納中國所得稅。因此，該附屬公司於二零零三年一月一日前按33%計算之臨時差額(因會計目的而非稅項目的確認之收益)，現時將按3.5%之稅率繳付。截至二零零三年十二月三十一日止年度，因該附屬公司稅務狀況變動而就遞延稅項作出之調整為稅項抵免12,923,000港元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，該附屬公司繼續享有營業額預定稅率4%。

遞延稅項之詳情載於附註24。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 11. 股息

截至二零零三年十二月三十一日止年度，一家附屬公司於集團重組前向其當時之股東派付股息。並無呈報股息率及享有股息權利之股份數目，原因為該等資料對本報告不具意義。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已派中期股息每股普通股0.03港元	5,400	8,000
擬派末期股息每股普通股0.05港元	9,700	—
	<b>15,100</b>	8,000

於二零零五年四月十九日，董事已議決建議向股東宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息每股5港仙。末期股息將於二零零五年六月十五日或前後派付予於二零零五年五月二十五日名列本公司股東名冊的股東。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之本年度純利及盈利	48,594	42,086
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	285	360
	<b>48,879</b>	42,446
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數（附註）	146,508,197	117,000,000
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據	9,590,164	18,000,000
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>156,098,361</b>	135,000,000

附註：股份加權平均數乃假設集團重組於二零零三年一月一日生效計算。

13. 投資物業

千港元

按估值

於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日

1,564

投資物業乃按由獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司就其於二零零四年十二月三十一日之公開市值估值。於二零零四年十二月三十一日之估值並無產生估值盈餘／虧損。

本集團根據營運租約持作租賃之投資物業位於中國，乃按中期土地使用權持有。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 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
<b>本集團</b>				
<b>成本</b>				
於二零零四年一月一日	33,710	19,660	2,737	56,107
添置	—	27,146	6,552	33,698
出售	—	(3)	(238)	(241)
出售附屬公司	—	(1,597)	(198)	(1,795)
於二零零四年十二月三十一日	<b>33,710</b>	<b>45,206</b>	<b>8,853</b>	<b>87,769</b>
<b>折舊及攤銷</b>				
於二零零四年一月一日	3,175	6,079	951	10,205
年內撥備	758	6,468	972	8,198
出售時撇銷	—	(2)	(104)	(106)
出售附屬公司	—	(1,263)	(161)	(1,424)
於二零零四年十二月三十一日	<b>3,933</b>	<b>11,282</b>	<b>1,658</b>	<b>16,873</b>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零四年十二月三十一日	<b>29,777</b>	<b>33,924</b>	<b>7,195</b>	<b>70,896</b>
於二零零三年十二月三十一日	30,535	13,581	1,786	45,902

本集團所有租賃土地及樓宇均根據中國中期土地使用權持有。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

15. 於附屬公司之權益

	本公司 二零零四年 千港元
非上市股份·按原值	67,385
應收附屬公司款項	52,598
	119,983

非上市股份之賬面值乃就本公司根據於二零零四年進行之集團重組成為本集團控股公司之日期本集團應佔附屬公司相關資產淨值之賬面淨值計算。

主要附屬公司詳情載於附註31。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項毋需自結算日起計一年內償還，故於資產負債表列作非流動。

16. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
攤佔資產淨值	2,612	—
收購時產生商譽	1,875	—
商譽攤銷	(172)	—
	4,315	—

商譽乃於其估計可用年期以直線法攤銷。商譽之攤銷期為10年。

本集團於年內收購在香港註冊成立之Asia Asset Property Services Limited 40%股本權益。該公司為兩家於中國從事提供物業管理、顧問、代理及其他相關服務業務之全資附屬公司之投資控股公司。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 17. 收購共同控制實體之付款

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團支付訂金予獨立第三方，以收購Asia Asset Property Services Limited 40%股本權益。該項交易已於二零零四年二月一日完成。自此以後，本集團能夠對Asia Asset Property Services Limited行使影響力。其後，Asia Asset Property Services Limited成為本集團之共同控制實體，詳情於附註16內披露。

## 18. 應收貿易賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期一般為30日至120日。

於各結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收貿易賬款		
零至30日	26,024	24,587
31日至60日	6,893	6,689
61日至90日	7,381	2,130
90日以上	5,066	228
	<b>45,364</b>	<b>33,634</b>

## 19. 應收董事款項

董事姓名	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	年內 未償還之 最高款項 千港元
扶偉聰先生	—	96	96

應收扶偉聰先生之款項乃無抵押、免息，且已於二零零四年七月十五日前悉數償還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 應付關連公司款項

公司名稱	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
賀暉國際有限公司	—	420
廣州合富大眾汽車銷售服務有限公司(「大眾汽車」)	—	557
	—	977

本公司董事扶偉聰先生於上述公司擁有實益權益。該等款項為無抵押、免息且已於年內悉數償還。

21. 有抵押銀行借貸

有抵押銀行借貸乃按市場利率計息及須於五年內分期償還。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於一年內償還	7,385	781
須於一年至兩年內償還	781	781
須於兩年至五年內償還	1,171	1,952
	9,337	3,514
減：流動負債項下須於一年內償還之款項	(7,385)	(781)
須於一年後償還之款項	1,952	2,733

22. 可換股票據

本公司全資附屬公司新意念集團有限公司(「新意念」)於二零零二年二月發行可換股票據。該等可換股票據乃無抵押及按年利率3厘計息，利息須於每季支付。可換股票據於本公司於二零零四年七月十五日在聯交所上市後，自動兌換成18,000,000股本公司普通股。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 23. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	38,000,000	380
於二零零四年六月二十四日增加	7,962,000,000	79,620
	<hr/>	
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>8,000,000,000</b>	<b>80,000</b>
已發行及繳足：		
於註冊成立日期以及於二零零三年一月一日及 二零零三年十二月三十一日已配發及發行但未繳股款	10,000	—
根據集團重組入賬列作繳足之股份溢價	—	—
透過資本化股份溢價賬發行股份	116,990,000	1,170
發行股份作配售及公開發售	45,000,000	450
於兌換可換股票據後發行股份	18,000,000	180
	<hr/>	
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>180,000,000</b>	<b>1,800</b>

本公司於二零零二年八月八日在開曼群島註冊成立，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。本公司分別於二零零二年十月十六日及二零零二年十月二十五日發行及配發1股及9,999股未繳股款股份。

本公司全體股東於二零零四年六月二十四日通過書面決議案，使集團重組生效，以籌備本公司股份於聯交所上市，據此，本公司法定及已發行股本出現以下變動：

- (a) 透過增設7,962,000,000股新股份(該等股份與當時現有已發行股份在各方面均享有同等權益)，本公司法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 待本公司於二零零四年七月十三日進行配售及公開發售，以致股份溢價賬取得進賬後，股份溢價賬的進賬額100港元撥充資本，用作繳付於二零零二年十月按面值配發及發行之10,000股每股面值0.01港元之未繳股款股份。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 23. 股本 (續)

- (c) 待本公司於二零零四年七月十三日進行配售及公開發售，以致股份溢價賬取得進賬後，1,169,900港元之金額撥充資本，並用作繳足於二零零四年六月二十四日按面值向新意念當時之股東配發及發行116,990,000股每股面值0.01港元之股份。自此以後，本公司成為新意念之控股公司。

於二零零四年七月十三日，本公司透過配售及公開發售，以每股股份1.50港元之價格發行合共45,000,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項將用作擴展本集團於中國之一手及二手地產服務以及為本集團提供額外營運資金。

於二零零四年七月十五日，本公司因兌換可換股票據發行及配發18,000,000股每股面值0.01港元之股份。

於二零零五年一月十七日，本公司以每股1.38港元之價格，發行及配發14,000,000股每股面值0.01港元之股份，為本集團提供額外營運資金。

本集團於二零零三年七月一日及二零零四年十二月三十一日之股本指按集團重組已於二零零三年一月一日生效之基準將股份溢價賬撥充資本後之股本數額。

所有於年內發行之股份與當時現有股份在各方面均享有同等權益。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項

	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	其他 千港元	合計 千港元
<b>本集團</b>				
於二零零三年一月一日	12,816	—	1,376	14,192
本年度支出(抵免)(附註10)				
— 本年度	5,867	2,574	(1,376)	7,065
— 因附屬公司稅務狀況變動而 造成遞延稅項調整	(12,923)	—	—	(12,923)
於二零零四年一月一日	5,760	2,574	—	8,334
本年度支出(抵免)(附註10)	664	2,652	—	3,316
於二零零四年十二月三十一日	<b>6,424</b>	<b>5,226</b>	—	<b>11,650</b>

於結算日，本集團有未動用稅項虧損2,925,000港元(二零零三年：1,284,000港元)可用作抵銷日後溢利。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。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 出售附屬公司

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團出售其於廣州百來房地產代理有限公司全部股本權益。該附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業、機器及設備	371	—
應收貿易賬款及其他應收款項	8,677	—
銀行結餘及現金	92	—
其他應付款項及應計費用	(7,696)	—
應付所得稅	(1,269)	—
少數股東權益	(258)	—
	(83)	—
出售所得收益	1,025	—
總代價	942	—

總代價以計入於二零零四年十二月三十一日之資產負債表所載其他應收款項及預付費用之應收代價支付。本公司已於結算日後全數收取應收款項。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售所產生之現金流入淨額：		
售出之銀行結餘及現金	(92)	—

於年內售出之附屬公司分別為本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額及營運虧損帶來約1,874,000港元及約3,720,000港元。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 26. 資產抵押

本集團已抵押下列資產，藉以取得授予本集團之銀行融資：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業	1,564	—
租賃土地及樓宇	17,858	18,304
	<b>19,422</b>	<b>18,304</b>

本公司於結算日並無抵押任何資產。

## 27. 營運租約安排

## 本集團為承租人

本集團根據營運租約就辦公室物業所支付最低租金付款約為6,642,000港元（二零零三年：4,727,000港元）。

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

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	10,652	4,882
第二年至第五年（包括首尾兩年）	16,152	7,446
	<b>26,804</b>	<b>12,328</b>

營運租約付款乃本集團就若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約平均三年磋商一次，租金亦會平均三年釐定一次。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 營運租約安排 (續)

本集團為出租人

年內所賺取之物業租金收入約為325,000港元(二零零三年:341,000港元)。所有持有投資物業在未來兩年均有租戶承擔。

於結算日,本集團已與租戶就下列未來最低租約付款訂約:

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	337	271
第二年至第五年(包括首尾兩年)	306	63
	<b>643</b>	<b>334</b>

本公司於結算日並無營運租約安排。

28. 購股權計劃

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

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

購股權認購價由董事釐定,惟須為以下最高者:(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報收市價;及(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。

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

**28. 購股權計劃 (續)**

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目為18,000,000股，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%，相當於本年報日期本公司已發行股份總數約9.28%。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或聯交所證券上市規則（「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12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或受上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權於任何12個月期間內，超過本公司已發行股份0.1%及價值超過5,000,000港元，則必須獲本公司股東事先批准。

於二零零四年十二月三十一日，並無任何購股權尚未行使。年內並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

**29. 退休福利計劃**

本集團根據強制性公積金條例設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人所控制之基金內。本集團按每位員工之相關薪金成本5%向該計劃作出供款。

本集團中國附屬公司之僱員乃國家管理之退休福利計劃之會員，該計劃由國家政府營辦。附屬公司須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

30. 關連人士交易

年內，本集團曾進行下列關連人士交易：

關連人士名稱	交易性質	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
大眾汽車	本集團收取之利息收入 (附註a及d)	—	351
賀暉國際有限公司	本集團支付之租金開支 (附註b及c)	240	240

附註：

- (a) 本公司董事扶偉聰先生、吳芸女士及扶敏女士於該等公司擁有實益權益。
- (b) 扶偉聰先生於該公司擁有實益權益。
- (c) 租金乃根據相關租賃協議計算。
- (d) 利息乃按現行市場利率收取。

31. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊／登記 成立日期及地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
廣東合富房地產置業 有限公司	一九九六年二月十三日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
廣州新盈房地產顧問 有限公司	一九九八年五月十二日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
Hopefluent (BVI) Limited	二零零二年八月八日 英屬處女群島	不適用	100美元	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

## 31. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊／登記		所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
	成立日期及地點	成立地點				
Sino Estate Holdings Limited	二零零三年十一月六日	英屬處女群島	不適用	100美元	100%	投資控股
廣州合盈房地產代理有限公司	一九九八年三月十六日	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
廣州合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零一年七月三十一日	中國	已註冊	人民幣 7,800,000元	92.05%	於中國提供 地產代理服務
天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司	二零零二年三月十四日	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	64.44%	於中國提供 地產代理服務
合富輝煌房地產有限公司	二零零一年九月七日	香港	普通	100港元	100%	於中國提供 地產代理服務
合富輝煌廣告策劃有限公司	二零零一年十月五日	香港	普通	100港元	100%	於中國提供廣告及 市拓服務
新意念集團有限公司	二零零一年五月十一日	香港	普通	100,000港元	100%	投資控股
Sinonews Network Limited	二零零一年十月五日	香港	普通	10,000港元	100%	投資控股
廣州駿匯投資諮詢有限公司	二零零二年五月三十一日	中國	已註冊	4,800,000港元	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊／登記		所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
	成立日期及地點					
Sino Melody Investment Limited	二零零二年八月二日 英屬處女群島		不適用	100美元	100%	商標申請持有
佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零三年九月一日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	80.08%	於中國提供 地產代理服務
東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零三年十一月四日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	79.16%	於中國提供 地產代理服務
湖北合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零四年四月一日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	46.95%	於中國提供 地產代理服務
上海合富置業顧問有限公司	二零零四年十月二十九日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	55.23%	於中國提供 地產代理服務
上海合富輝煌房地產經紀有限公司	二零零四年十月十九日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	73.64%	於中國提供 地產代理服務

附註：本公司直接持有 Hopefluent (BVI) Limited 之股本權益。上文所顯示全部其他權益由本公司間接擁有。全部該等公司皆屬有限公司。

於年結時，概無附屬公司已發行任何債務證券。