

財務報表附註

截至二零零五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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報緒言中披露。

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」）頒佈之會計實務準則第27號集團重組之會計處理，採用合併會計原則編製。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務為於中國提供房地產代理服務及物業管理服務。本公司附屬公司之主要業務載於附註35。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務報告準則，導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合權益變動報表之呈報方式有變，特別是少數股東權益及攤佔共同控制實體稅項之呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則亦導致本集團以下範疇之會計政策有變，對現行或過往會計期間業績之編製及呈報方式構成影響：

業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3號業務合併，有關準則對協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併有效。採納香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

業務合併 (續)

商譽

於過往年度，收購所產生商譽撥充資本及於其估計可使用年期攤銷。就以往於資產負債表撥充資本之收購共同控制實體所產生商譽而言，本集團已於二零零五年一月一日透過減少商譽成本對銷相關累計攤銷之賬面值172,000港元(附註19)。本集團已自二零零五年一月一日起終止攤銷有關商譽，商譽將最少每年檢測有否出現減值。於二零零五年一月一日後進行收購所產生商譽經初次確認後按成本減累計減值虧損(如有)計算。由於是項會計政策變動，本年度並無扣除任何商譽攤銷。二零零四年之比較數字並無重列(有關財務影響見附註3)。本集團應用香港財務報告準則第3號有關過渡條文。於二零零五年一月一日後收購產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損(如有)計算。

金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港會計準則第32號規定追溯應用。於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許按追溯基準確認、剔除確認或計量金融資產及負債。實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號引致之主要影響概述如下：

可換股貸款票據

香港會計準則第32號對本集團之主要影響關於本公司全資附屬公司所發行可換股貸款票據。該等票據包括負債及股本部分。以往，可換股貸款票據於資產負債表列作負債。香港會計準則第32號規定，包含金融負債及股本部分之複合金融工具發行人，於初次確認時須將複合金融工具劃分為金融負債及股本部分，並將兩個部分分開入賬。初次確認後，負債部分以實際利率法按攤銷成本入賬。由於香港會計準則第32號規定須追溯應用，二零零四年之比較數字已重列，以反映於負債部分增加之實際權益(有關財務影響見附註3)。可換股貸款票據已於二零零四年全數轉換為本公司普通股。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

債務及股本證券投資以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團按照香港會計準則第39號之規定分類及計量債務及股本證券投資以外之金融資產及金融負債(以往不屬會計實務準則第24號範圍)。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，其公平值變動直接於損益確認。其他金融負債於初次確認後採用實際利率法按攤銷成本入賬。此項變動對本年度業績並無重大影響。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

金融工具 (續)

股本交易成本

根據香港會計準則第32號，本公司按股本減值記錄股本交易之交易成本。股本交易之交易成本以股本減值列賬，惟以原先可避免之股本交易直接應佔成本增加為限。合共涉及超過一項交易（例如同時發售若干股份及其他股份於證券交易所上市之成本）交易成本採用合理及符合類似交易之分配基準分配至該等交易。

於應用香港會計準則第32號時，與上市開支有關之調整約10,260,000港元已自股份溢價撥回，並計入截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利。

業主佔用土地租賃權

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、機器及設備，以成本模式計量。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號租賃。根據香港會計準則第17號，就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部分被視為獨立項目，除非租約款項不能於土地及樓宇部分間可靠分配，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。由於未能於土地及樓宇部分間可靠分配，本集團繼續將土地租賃權列作物業、機器及設備入賬。此項變動對本年度及過往會計年度業績並無重大影響。

投資物業

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號投資物業。本集團選擇運用公平值模式就其投資物業列賬，該模式規定投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損直接於其產生年度之損益確認。於過往年度，根據之前採納之準則，投資物業按公開市值計量，而重估增值或減值於投資物業重估儲備計入或扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值，在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收入報表扣除。倘以往曾於收入報表扣除減值，而其後產生重估增值，則增值將計入收入報表，惟以過往扣除減值為限。是項會計政策變動並無對現行或過往會計年度之業績構成重大影響。

投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據前身會計準則之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋刪除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號並無任何特定過渡條文，該項會計政策之變動已追溯應用。應用該項詮釋並無對本年度及過往年度之數字構成重大影響。

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對本年度業績之影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市開支	—	(10,260)
可換股貸款票據負債部分之實際利息開支增加	—	(349)
攤佔共同控制實體業績減少	(101)	(125)
所得稅開支增加	101	125
毋須攤銷商譽	109	—
年內溢利增加(減少)	109	(10,609)

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原本呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
香港會計準則第1號之影響：					
少數股東權益	—	13,929	13,929	—	13,929
香港會計準則第32號之影響：					
股份溢價	63,494	11,570	75,064	—	75,064
保留溢利	91,595	(11,570)	80,025	—	80,025
權益影響總額	155,089	13,929	169,018	—	169,018
少數股東權益	13,929	(13,929)	—	—	—

應用新香港財務報告準則於二零零四年一月一日之權益及其他資產負債表項目之財務影響概述如下：

	原本呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
香港會計準則第1號之影響：			
少數股東權益	—	7,594	7,594
香港會計準則第32號之影響：			
可換股票據儲備	—	1,310	1,310
保留溢利	47,984	(961)	47,023
權益影響總額	47,984	7,943	55,927
少數股東權益	7,594	(7,594)	—

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	選擇以公平值入賬 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號 (修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源開採及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的 財務報告採用重列法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

4. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，除投資物業及金融工具按重估金額或公平值計量之外，詳情於下列會計政策闡釋。

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

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

如需要，將會就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。

4. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

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

商譽

收購附屬公司或共同控制實體所產生商譽(收購之協議日期為二零零五年一月一日前)，指收購成本超出於收購日期本集團應佔有關附屬公司及共同控制實體之可識別資產及負債公平值權益之差額。

收購附屬公司或共同控制實體所產生商譽(收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後)，指收購成本超出於收購日期本集團應佔有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債公平值權益之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

已撥充資本之收購附屬公司所產生商譽，於資產負債表獨立呈列。以權益法入賬之已撥充資本之收購共同控制實體所產生商譽則計入有關共同控制實體之投資成本。

就減值檢測而言，收購所產生商譽分配至預期受惠於收購所產生協同效益之有關現金產生單位(「現金產生單位」)或一組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及當有跡象顯示該單位可能出現減值時檢測減值。就因收購產生商譽之財政年度而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前檢測減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損直接於收入報表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘往後出售附屬公司，於釐定出售所得損益時會包括已撥充資本商譽應佔金額。

於共同控制實體之權益

涉及成立獨立實體而各合營方共同控制該實體所從事經濟活動之合營安排，稱為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資按成本，並就本集團應佔溢利或虧損之收購後變動及共同控制實體權益變動作出調整，再減任何可識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團應佔共同控制實體虧損相等於或超出其於該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額一部分之任何長期權益)時，本集團終止確認進一步應佔虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該共同控制實體付款之情況下，方就額外應佔虧損撥備並確認負債。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於共同控制實體之權益 (續)

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，未變現溢利或虧損將與本集團於有關共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損涉及證據顯示所轉讓資產出現減值除外，在此情況下，則確認全數虧損。

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計算。

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、策劃顧問及物業管理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。

投資物業

於初次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生收益或虧損，於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久棄用或預期出售不會產生任何未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間差額計算，於剔除確認有關項目之年度計入收入報表。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減初次確認後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目在其估計可使用年期及經計及其估計餘下價值，以直線法折舊及攤銷，以撇銷其成本。

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經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與項目賬面值之間差額計算）於項目剔除確認之年度計入收入報表。

租賃

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

4. 主要會計政策 (續)

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

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其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間之損益確認，惟因構成本集團於海外業務淨投資一部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內權益確認。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，惟重新換算損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

就綜合財務報表之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間之損益確認。

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收購可識別資產公平值變動，當作該海外業務之資產與負債處理，按於各結算日適用之匯率換算。所產生匯兌差額於匯兌儲備確認。

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，故與收入報表所列溢利不同。本集團即期稅項負債按於結算日已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

於附屬公司之投資及於共同控制實體之權益所產生應課稅暫時差額，確認為遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時差額之撥回，且暫時差額可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，於不再有足夠應課稅溢利可供恢復全部或部分資產時減少。

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

倘遞延稅項資產及負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，則會相互抵銷，而本集團亦擬按相互抵銷方式結清其即期稅項資產及負債。

退休福利成本

於收入報表扣除之退休福利成本指就本集團定額供款計劃應付供款。

強制性公積金計劃付款於到期支付時確認為開支。

金融工具

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

金融資產

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項於初次確認時按公平值計量，其後以實際利率法按攤銷成本計量。倘有客觀證據證明資產出現減值，則於損益就估計不可收回金額作出適當撥備。撥備金額根據資產賬面值與按初次確認時所得實際利率折算之估計日後現金流量現值之間差額計量。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金及隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險極微之活期存款。銀行存款初次確認時按公平值計算，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

4. 主要會計政策 (續)

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，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

金融負債

計入銀行及其他應付款項之金融負債於初次確認時按公平值計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股貸款票據

新意念集團有限公司（「新意念」）所發行可換股貸款票據包括金融負債及股本部分，初次確認時須分開負債及股本部分處理。初次確認時，負債部分之公平值採用同類非換股債務適用之市場利率釐定。發行可換股貸款票據所得款項與負債部分所評定公平值之間差額（指持有人將貸款票據轉換為股本所含認購選擇權）計入股本（可換股貸款票據股本儲備）。

初次確認後期間，可換股貸款票據之負債部分以實際利率法按攤銷成本入賬。股本部分指將負債部分轉換為本公司普通股之選擇權，將一直保留於可換股貸款票據股本儲備，直至選擇權已行使為止，在此情況下，可換股貸款票據股本儲備之結餘將撥入股份溢價。倘選擇權於屆滿日期尚未行使，可換股貸款票據股本儲備之結餘將撥回保留溢利。選擇權獲轉換或屆滿時，不會於損益確認收益或虧損。

發行可換股貸款票據相關交易成本，按所得款項分配比例，分配至負債及股本部分。股本部分相關交易成本直接於股本扣除。負債部分相關交易成本計入負債部分賬面值，以實際利率法於可換股貸款票據年期攤銷。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

剔除確認

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

至於金融負債，當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，於本集團之資產負債表中剔除。剔除確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於損益確認。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

減值

本集團於各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。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

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

5. 不確定估計之主要來源

於應用本集團會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之期望及其他資料作出各種估計。可能嚴重影響財務報表所確認數額之不確定估計主要來源披露如下：

物業、機器及設備之折舊

物業、機器及設備於計及其估計餘下價值後，於其估計可用年期按直線基準計算折舊。釐定可用年期及餘下價值時，涉及管理層所作估計。

本集團每年評估物業、機器及設備之餘下價值及可用年期，倘預期與原有估計有別，差異可能影響估計改變年內及日後期間之折舊。

應收貿易賬款、其他應收款項及預付費用之估計壞賬撥備

管理層定期檢討應收貿易賬款、其他應收款項及預付費用之收回可能性及／或賬齡。倘有客觀證據顯示資產已減值，即就估計不可收回金額於損益內確認適當減值。

釐定是否需要作出呆壞賬撥備時，本集團會考慮到賬齡情況及收回款項之可能性。僅在不可能收回款項時，方會作出特別撥備。撥備金額為按原有實際利率折算之預期收回估計日後現金流量現值與其賬面值之間差額。

6. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括借貸、應收貿易賬款及其他應付款項。此等金融工具詳情於相關附註中披露。下文載列與此等金融工具相關風險及如何減低此等風險之政策。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。

信貸風險

於二零零五年十二月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任之最高信貸風險，為綜合資產負債表所載應收貿易賬款之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員，專責釐定每名客戶之信貸限額、批核信貸及進行其他監控程序，以確保跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於各結算日檢討個別貿易債務之可收回金額，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。

由於對手方均為具有高信貸評級之銀行，本集團之銀行存款之信貸風險有限。

外匯風險

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）經營業務，大部分交易以人民幣列值及結算。人民幣不可自由兌換為外幣，而人民幣兌換外幣須受中國政府所頒佈外匯管制規則及規例限制。人民幣於本年度匯率相對穩定。因此，本集團認為其並無重大外匯風險。

利率風險

本集團之利率風險與其短期銀行存款及定息借貸有關。然而，管理層認為有關風險對本集團而言屬輕微。

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減營業稅及附加費，現分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
代理佣金及服務收入	326,816	170,540
減：營業稅及附加費	(16,621)	(8,297)
	310,195	162,243

8. 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。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	549	500
可換股票據之實際利息	—	634
	549	1,134

10. 所得稅開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項開支包括：		
中國所得稅	18,620	10,524
遞延稅項(附註26)	778	3,316
	19,398	13,840

根據中國法律法規，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。

本集團若干中國附屬公司僅須按年內營業額2%至6.8%(二零零四年:2%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。

此外，根據中國有關法例及法規，於中國成立之若干附屬公司自註冊成立起計首個至第二個年度，可獲豁免繳納中國企業所得稅，惟須由中國當地政府之稅務局每年檢討及更新。

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。

10. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與收入報表所載溢利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	88,303	59,296
按適用稅率33%計算之稅項	29,140	19,568
攤佔共同控制實體業績之稅務影響	(238)	(161)
不可扣稅開支之稅務影響	696	3,385
毋須課稅收入之稅務影響	(153)	—
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	(9,426)	(11,556)
授予若干中國附屬公司稅務減免之影響	(981)	—
未確認虧損之稅務影響	199	1,641
於不同司法權區經營業務不同稅率之影響	124	—
其他	37	963
所得稅開支	19,398	13,840

遞延稅項詳情載於附註26。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
董事酬金（包括退休福利計劃供款）（附註12）	6,173	3,978
其他員工成本	111,775	47,020
其他退休福利計劃供款	2,827	1,308
員工成本總額	120,775	52,306
核數師酬金	1,120	880
物業、機器及設備折舊	17,977	8,198
應收貿易賬款確認之減值	374	86
出售物業、機器及設備之虧損淨額	3	61
應佔共同控制實體稅項	101	125
並計入：		
銀行利息收入	1,040	52
房產租金收入淨額（扣除支銷20,000港元 （二零零四年：20,000港元））	180	305

12. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

截至二零零五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	曹廣榮 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	—	—	—	—	155	60	120	90	425
薪金及其他福利	1,800	1,300	1,300	1,300	—	—	—	—	5,700
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	—	48
酬金總額	1,812	1,312	1,312	1,312	155	60	120	90	6,173

截至二零零四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	曹廣榮 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	合計 千港元
袍金	—	—	—	—	400	30	70	500
薪金及其他福利	1,030	959	548	900	—	—	—	3,437
退休福利計劃供款	13	11	8	9	—	—	—	41
酬金總額	1,043	970	556	909	400	30	70	3,978

除上文披露之董事酬金外，本集團亦於截至二零零五年十二月三十一日止年度提供免費住宿予執行董事扶偉聰先生。所涉及本集團自置物業每年應課差餉值為678,000港元（二零零四年：678,000港元）。

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。

13. 僱員酬金

截至二零零五年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名（二零零四年：四名）董事，彼等之酬金已載於上文，其餘人士之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及津貼	471	609
退休福利計劃供款	2	2
	473	611

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 股息

於二零零六年四月十九日，董事議決建議向股東宣派截至二零零五年十二月三十一日止年度的末期股息每股6港仙。末期股息將於二零零六年六月十九日或前後派付予於二零零六年六月一日名列本公司股東名冊的股東。

15. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之本公司權益持有人應佔本年度純利及盈利	58,449	37,985
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	—	634
	58,449	38,619
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數(附註)	198,494,795	146,508,197
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據	—	9,590,164
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	198,494,795	156,098,361

附註：股份加權平均數乃假設集團重組於二零零四年一月一日生效計算。

15. 每股盈利 (續)

由於附註3所示會計政策變動而產生之每股基本及攤薄盈利之調整如下：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
每股盈利之對賬：				
調整前之申報數字	29.3	33.2	不適用	31.3
因採納香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號所導致調整	—	(7.3)	不適用	(6.6)
因採納香港財務報告準則第3號 所導致調整	0.1	—	不適用	—
重列	29.4	25.9	不適用	24.7

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零四年及二零零五年一月一日	1,564
匯兌調整	46
於二零零五年十二月三十一日	1,610

本集團之投資物業已於二零零五年十二月三十一日經由獨立合資格專業估值師邦盟匯駿評估有限公司按公開市值基準以公平值估值。邦盟匯駿評估有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業之經驗。有關估值符合國際評估準則，乃經參考類似物業之交易價格市場證據得出。於二零零五年十二月三十一日之估值並無產生任何估值盈餘／虧絀。

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

本集團於結算日所持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。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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					
於二零零四年一月一日	33,710	4,095	15,565	2,737	56,107
添置	—	19,359	7,787	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	33,710	23,454	21,752	8,853	87,769
匯兌調整	982	682	631	258	2,553
添置	16,298	25,992	14,754	6,464	63,508
出售	—	—	(309)	—	(309)
於收購附屬公司時購入	—	295	446	655	1,396
於二零零五年十二月三十一日	50,990	50,423	37,274	16,230	154,917
折舊					
於二零零四年一月一日	3,175	1,156	4,923	951	10,205
年內撥備	758	2,718	3,750	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	3,933	3,874	7,408	1,658	16,873
匯兌調整	115	112	215	48	490
年內撥備	1,650	8,115	6,010	2,202	17,977
出售時撇銷	—	—	(68)	—	(68)
於二零零五年十二月三十一日	5,698	12,101	13,565	3,908	35,272
賬面值					
於二零零五年十二月三十一日	45,292	38,322	23,709	12,322	119,645
於二零零四年十二月三十一日	29,777	19,580	14,344	7,195	70,896

本集團所有位於中國租賃土地及樓宇均以中期土地使用權持有。

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
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
租賃改良工程	20%
汽車	20%

本集團已於中國購入若干租賃土地及樓宇，並已支付全部購買代價，惟有關政府部門仍未就本集團若干租賃土地及樓宇批出正式業權證書予本集團。於二零零五年十二月三十一日，本集團未獲批出正式業權證書之租賃土地及樓宇的賬面淨值約為7,570,000港元(二零零四年：無)。董事認為，該等租賃土地及樓宇欠缺正式業權不會損害其價值。董事相信該等租賃土地及樓宇之正式業權將於適當時候批出予本集團。

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零零五年一月一日	—
收購附屬公司時產生(附註28)	668
收購共同控制實體額外權益時轉撥(附註19)	1,703
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	2,371

為進行減值測試，無固定可用年期之商譽乃分配至附屬公司，作為個別現金產生單位所產生之商譽。

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法基準釐定。使用價值計算法乃使用管理層所批准五年期間財務預算所作出之現金流量預測，並按6.138%之折讓率計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定之5%固定增長率再以五年推算。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 於共同控制實體之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	—	3,828
應佔收購後溢利	—	487
	—	4,315

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司收購於香港註冊成立之港聯物業（中國）有限公司（「港聯」）40%股本權益，收購所產生商譽1,703,000港元計入於共同控制實體之投資成本。港聯持有兩家全資附屬公司，該兩家公司於中國從事提供物業管理、顧問、代理及其他相關服務。商譽變動載列如下。

	千港元
成本	
於二零零四年一月一日	—
收購共同控制實體時產生	1,875
於二零零四年十二月三十一日	1,875
採納香港財務報告準則第3號時對銷累計攤銷	(172)
收購共同控制實體額外權益時轉撥至商譽（附註18）	(1,703)
於二零零五年十二月三十一日	—
攤銷	
於二零零四年一月一日	—
年內撥備	172
於二零零四年十二月三十一日	172
採納香港財務報告準則第3號時對銷累計攤銷	(172)
於二零零五年十二月三十一日	—
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	1,703

截至二零零四年十二月三十一日，商譽已按五年期攤銷。

於二零零五年八月十日，本集團與港聯另一名股東Rich People Investments Limited訂立買賣協議，收購港聯另40%股本權益，自此，港聯成為一家由本公司持有其80%權益之附屬公司。收購該附屬公司詳情載於附註28。

20. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貿易賬款		
零至30日	51,539	26,024
31日至60日	14,392	6,893
61日至90日	12,733	7,381
91日至120日	10,049	2,519
120日以上	5,231	2,547
	93,944	45,364

董事認為，本集團應收貿易賬款及其他應收款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相應賬面值相若。

21. 其他應收款項及預付費用

董事認為，其他應收款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相應賬面值相若。

22. 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0.30厘至3.44厘之利率計息及原到期日為三個月內之短期銀行存款。此等資產之賬面值與其公平值相若。

23. 應付款項及應計費用

於二零零五年十二月三十一日，應付款項之公平值與其相應賬面值相若。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 有抵押銀行借貸

有抵押銀行借貸乃按6.1厘至6.9厘(二零零四年:5.31厘至6.9厘)之息率計息及於以下期間償還:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於一年內償還	7,600	7,385
須於一年至兩年內償還	803	781
須於兩年至三年內償還	402	781
須於三年至四年內償還	—	390
	8,805	9,337
減: 流動負債項下須於一年內償還之款項	(7,600)	(7,385)
須於一年後償還之款項	1,205	1,952

本集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日止借貸乃以人民幣列值。

本集團銀行借貸之公平值乃按結算日之現行市場借貸息率折算未來現金流量作出估計, 與其賬面值相若。

25. 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:		
於二零零四年一月一日	38,000,000	380
於二零零四年六月二十四日增加	7,962,000,000	79,620
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
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		
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
於二零零四年十二月三十一日	180,000,000	1,800
根據一般授權之私人配售發行股份	39,300,000	393
於二零零五年十二月三十一日	219,300,000	2,193

25. 股本 (續)

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股每股面值0.01港元之新股份（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。
- (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，本公司安排向獨立私人投資者按每股1.38港元之價格私人配售本公司主要股東Fu's Family Limited所持14,000,000股本公司每股面值0.01港元之股份，配售價較本公司股份於二零零五年一月十四日之收市價折讓約1.43%。根據於二零零五年一月十七日訂立之認購協議，Fu's Family Limited於二零零五年一月三十一日以每股1.38港元之價格認購本公司14,000,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項乃用作本公司額外營運資金。該等新股份乃根據本公司於二零零四年六月二十四日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

於二零零五年九月二十八日，本公司安排向獨立私人投資者按每股2.15港元之價格私人配售Fu's Family Limited所持25,300,000股本公司每股面值0.01港元之股份，配售價較本公司股份於二零零五年九月二十七日之收市價折讓約7.53%。根據於二零零五年九月二十八日訂立之另一份認購協議，Fu's Family Limited於二零零五年十月十日以每股2.15港元之價格認購本公司25,300,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項乃用作本公司額外營運資金。該等新股份乃根據本公司於二零零五年五月二十五日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項負債

	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
於二零零四年一月一日	5,760	2,574	8,334
本年度支出(附註10)	664	2,652	3,316
於二零零五年一月一日	6,424	5,226	11,650
本年度支出(附註10)	449	329	778
匯兌差額	164	77	241
於二零零五年十二月三十一日	7,037	5,632	12,669

於結算日，本集團有未動用稅項虧損2,836,000港元(二零零四年：1,699,000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。

27. 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
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)
稅項負債	(1,269)
少數股東權益	175
	(258)
出售所得收益	(83)
	1,025
總代價	942

應收代價計入於二零零四年十二月三十一日之資產負債表所載應收貿易賬款及其他應收款項，已於二零零五年以現金全數收取。

	二零零四年 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)

出售附屬公司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分別帶來約1,874,000港元及約3,720,000港元。

28. 收購之前列作共同控制實體之附屬公司

於二零零五年八月十日，本集團以4,000,000港元代價收購港聯額外40%已發行股本，其後，港聯成為一家由本集團擁有80%權益之附屬公司。本集團所收購額外40%權益與之前於港聯所擁有40%權益分開處理，按交易成本與於收購日期被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平值入賬。此項收購乃以收購法計算。收購額外40%權益所產生商譽為668,000港元。

於交易所獲得資產淨值及所產生商譽如下：

	被收購方於合併前之 賬面值之公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業、機器及設備	1,396
應收貿易賬款及其他應收款項	9,971
銀行結餘及現金	3,792
其他應付款項及應計費用	(6,384)
稅項負債	(445)
	<hr/>
	8,330
少數股東權益	(1,665)
	<hr/>
	6,665
應佔共同控制實體資產淨額（不包括之前確認商譽1,703,000港元）	(3,333)
收購共同控制實體額外權益所產生商譽	668
	<hr/>
總代價	4,000

代價總額乃以現金繳付，收購所產生現金出淨額如下：

	千港元
現金代價	4,000
所獲得銀行結餘及現金	(3,792)
	<hr/>
收購一家附屬公司所產生現金及現金等值項目流出淨額	208

收購港聯所產生之商譽乃來自與物業發展商建立合作關係之估計溢利水平，以及該組合之估計未來營運協同效應。

港聯於收購日期至結算日期間為本集團帶來11,947,000港元收益及201,000港元除稅前溢利。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

28. 收購之前列作共同控制實體之附屬公司 (續)

倘收購於二零零五年一月一日完成，對集團年內收益之貢獻將為322,737,000港元，對年內溢利之貢獻將為71,161,000港元。備考資料僅供說明用途，不可作為倘收購於二零零五年一月一日完成本集團實際上可達至收益及經營業績之指標，此數字亦不可作為未來業績之預測。

29. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資物業	1,610	1,564
租賃土地及樓宇	29,863	29,777
	31,473	31,341

30. 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15,167,000港元（二零零四年：6,642,000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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	20,591	10,652
第二年至第五年（包括首尾兩年）	28,655	16,152
五年以上	678	—
	49,924	26,804

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。租約平均三至五年磋商一次，租金亦會平均三至五年釐定一次。

30. 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200,000港元(二零零四年:325,000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:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	128	337
第二年至第五年(包括首尾兩年)	385	306
五年後	57	—
	570	643

31. 資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收購已訂約但未於財務報表撥備之物業、機器及設備之資本開支	4,077	—

32. 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。

32. 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8.21%。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任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或受上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權於任何12個月期間內，超過本公司已發行股份0.1%及價值超過5,000,000港元，則必須獲本公司股東事先批准。

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，並無任何該計劃項下之購股權尚未行使。年內並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

33. 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1,000港元或其相關薪金成本5%之較低者向該計劃作出供款。

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。

34. 關連人士披露

除上文披露者外，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	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
賀暉國際有限公司	本集團支付之租金開支(附註a)	240	240

附註：

(a) 扶偉聰先生於該公司擁有實益權益。

主要管理人員之補償

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	6,125	3,937
離職後福利	48	41
	6,173	3,978

董事及主要行政人員酬金乃董事會經考慮個別人士之表現及市場趨勢釐定。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 本公司附屬公司詳情

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	營業地點
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	中國
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	中國
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	香港
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	香港
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	16,000,000港元	95.23%	於中國提供 地產代理服務	中國
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	中國
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	中國
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	中國
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	中國
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	香港

35. 本公司附屬公司詳情 (續)

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	營業地點
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	中國
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	中國
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	中國
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	75.48%	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	二零零四年十月十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	78.24%	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	5,323,000港元	80%	投資控股	香港
港聯物業服務(上海) 有限公司	一九九八年八月十日 中國	已註冊	400,000美元	80%	於中國提供 物業管理服務	中國
港聯物業(廣州) 有限公司	一九九九年八月五日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	80%	於中國提供物業 管理服務	中國
港聯物業(武漢) 有限公司	一九九五年六月二十六日 中國	已註冊	5,000,000港元	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	一九九五年五月十九日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	64.44%	於中國提供地產 代理服務	中國
廣州保來理財顧問 有限公司	二零零二年八月七日 中國	已註冊	人民幣 3,000,000元	64.44%	於中國提供物業 轉按服務	中國

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 本公司附屬公司詳情 (續)

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	營業地點
廣東合富輝煌房地產 顧問有限公司	二零零五年八月十一日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	95.23%	於中國提供地產 代理服務	中國
廣州邦鄰房地產 評估有限公司	二零零五年二月二十八日 中國	已註冊	人民幣 3,200,000元	64.44%	於中國提供物業 評估服務	中國
山東合富輝煌房地產 顧問有限公司	二零零五年四月八日 中國	已註冊	人民幣 2,010,000元	84.52%	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	二零零五年九月九日 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	中國
廣東駿華拍賣行 有限公司	二零零四年八月二十日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	76.18%	於中國提供物業 拍賣服務	中國
南寧市合富輝煌房地產 諮詢服務有限公司	二零零零年十二月三日 中國	已註冊	人民幣 100,000元	55.23%	於中國提供地產 代理服務	中國
湖南合富輝煌房地產 顧問有限公司	二零零五年八月四日 中國	已註冊	人民幣 3,000,000元	73.64%	於中國提供地產 代理服務	中國

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。

上表列出董事認為於二零零五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。

36. 本公司資產負債表摘要

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產		
於附屬公司之權益	67,385	67,385
流動資產		
應收附屬公司款項	119,352	53,908
銀行結餘及現金	19,185	12,406
	138,537	66,314
流動負債		
其他應付款項	—	(1,191)
流動資產淨值	138,537	65,123
	205,922	132,508
股本(附註25)	2,193	1,800
儲備	203,729	130,708
	205,922	132,508