

# 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為在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載於年報中「公司資料」一節。

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31。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間之業績及財政狀況之編製及呈報方式並無重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用此等準則、修訂及詮釋將不會對本集團業績及財政狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之財務報告」重列法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重估內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務減免安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 自二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 自二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 自二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 自二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，除投資物業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（「上市規則」）及香港公司條例所規定適用披露。

#### 綜合基準

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

年內所收購或出售之附屬公司之業績，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。

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作出額外投資以填補虧損則除外。

#### 業務合併

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

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

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

增購附屬公司之額外權益乃按有關權益應佔淨資產之賬面值入賬。收購成本高出所購淨資產賬面值之超額部份確認為商譽。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****商譽**

於二零零五年一月一日之前進行收購所產生之商譽

收購附屬公司所產生商譽(協議日期為二零零五年一月一日之前),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及負債公平值權益之差額。

對於二零零一年一月一日之後進行收購所產生而以往撥充資本之商譽,本集團由二零零五年一月一日起不再予以攤銷,而該項商譽須每年及當有關商譽涉及之現金產生單位出現減值跡象時進行減值測試(見以下會計政策)。

於二零零五年一月一日或之後進行收購所產生之商譽

收購附屬公司所產生商譽(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,於綜合資產負債表獨立呈列。

就減值檢測而言,收購所產生商譽分配至預期受惠於收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及當有跡象顯示該單位可能出現減值時檢測減值。就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綜合收入報表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘往後出售附屬公司,於釐定出售所得損益時會包括已撥充資本之商譽應佔金額。

**收益確認**

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

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

開發、市拓、策劃顧問及物業管理服務收入於提供有關服務時確認。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****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綜合收入報表。

**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。

由於無法可靠地分配土地及樓宇之租賃付款，租賃土地包括在物業、機器及設備項下。

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綜合收入報表。

**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。

**本集團作為出租人**

來自營運租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在綜合收入報表確認。商討及安排營運租約產生之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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****外幣**

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(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。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，故與綜合收入報表所列溢利不同。本集團即期稅項負債按於結算日已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

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

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。遞延稅項於損益中扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目有關，則遞延稅項亦於權益中處理。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****退休福利成本**

定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)付款在僱員已提供服務而有權享有供款時確認為開支。

**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**

本集團的金融資產為貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、其他應收款項及銀行結餘)。所有以一般方式買賣的財務資產均按交易日期基準確認及取消確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付的財務資產買賣。就各財務資產類別採納的會計政策載列如下。

貸款及應收款項指乃非於活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後的各個結算日，貸款及應收款項均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在綜合收入報表內確認，並按該項資產的賬面值與按原先實際利率折現所得的估計未來現金流現值間的差額計值。當資產的可收回金額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現的事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟資產於減值被撥回當日的賬面值不得超出倘該項減值未獲確認本應出現的攤銷成本。

**金融負債及股本權益**

由集團旗下實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立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。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**

計入銀行借貸及應付款項之本集團金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**股本工具**

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 剔除確認

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

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

#### 借貸成本

所有借貸成本均於產生時確認及以融資成本形式列入綜合收入報表。

#### 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。撥回之減值虧損即時確認為收入。

### 4. 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。可能嚴重影響下財政年度綜合財務報表所確認數額之不確定估計主要來源披露如下：

#### 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，並需要合適之貼現率以計算現值。倘實際現金流量少於預期之金額，則可能產生重大減值虧損。於二零零六年十二月三十一日，商譽之賬面值約為5,472,000港元。有關可收回金額之計算詳情載於附註17。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 5. 金融工具

#### a. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括銀行借貸、銀行結餘、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。

##### 市場風險

##### 公平值利率風險

本集團之公平值利率風險與其定息銀行借貸有關。本集團現時並無就對沖銀行借貸之公平值利率風險訂立任何利率掉期。然而，管理層會監控公平值利率風險，並會考慮於必要時對沖重大之定息銀行借貸利率風險。

##### 信貸風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團就交易對手或欠款人未能就各類已確認金融資產履行其責任而將令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，為綜合資產負債表所載該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組職員，專責釐定信貸限額、批核信貸及進行其他監控程序，以確保跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於各結算日檢討個別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。

本集團並無信貸風險過度集中之問題，有關風險乃分散至多個交易對手及客戶。

##### 流動資金風險

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

#### b. 公平值

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**6. 營業額**

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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
代理佣金及服務收入	<b>478,188</b>	326,816
減：營業稅及附加費	<b>(26,028)</b>	(16,621)
	<b>452,160</b>	310,195

**7. 分類資料**

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

**8. 融資成本**

有關金額為須於五年內全數償還之銀行借貸利息。

**9. 所得稅開支**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項開支包括：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	<b>24,377</b>	18,620
往年度超額撥備	<b>(239)</b>	—
遞延稅項（附註22）	<b>3,277</b>	778
	<b>27,415</b>	19,398

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

本集團若干中國附屬公司僅須根據年內營業額按3.3%至6.6%（二零零五年：2%至6.8%）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。

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與綜合收入報表所載溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	106,547	88,303
按適用稅率33% (二零零五年:33%) 計算之稅項	35,160	29,140
攤佔共同控制實體業績之稅務影響	—	(238)
不可扣稅開支之稅務影響	543	696
毋須課稅收入之稅務影響	(297)	(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	(9,484)	(9,426)
授予若干中國附屬公司稅務減免之影響	—	(981)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,923	199
於不同司法權區經營業務不同稅率之影響	185	124
往年度超額撥備	(239)	—
其他	(376)	37
所得稅開支	27,415	19,398

遞延稅項詳情載於附註22。

10. 本年度溢利

本年度溢利之計算已扣除：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
董事酬金 (包括退休福利計劃供款) (附註11)	6,108	6,173
其他員工成本	174,302	111,775
其他退休福利計劃供款	9,000	2,827
員工成本總額	189,410	120,775
核數師酬金	1,350	1,120
物業、機器及設備折舊	24,569	17,977
應收貿易賬款之減值	823	374
出售物業、機器及設備之虧損	—	3
應佔共同控制實體稅項	—	101
出售附屬公司之虧損	661	—
匯兌虧損	19	98
並計入：		
銀行利息收入	1,814	1,040
出售物業、機器及設備之收益	1,014	—
房產租金收入淨額 (扣除支銷20,000港元 (二零零五年:20,000港元))	177	180

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度

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

## 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

除上文披露之董事酬金外，本集團亦於截至二零零六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（二零零五年：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。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 12. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名（二零零五年：四名）為本公司董事，彼等之酬金已載於上文，其餘人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	667	471
退休福利計劃供款	16	2
	<b>683</b>	<b>473</b>

## 13. 股息

於二零零七年四月十八日，董事議決建議向股東派付截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股7港仙。末期股息若得到股東同意，將於二零零七年六月二十二日或前後派付予於二零零七年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

## 14. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本盈利之本公司權益持有人 應佔本年度溢利及盈利	73,469	58,449
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>223,293,151</b>	<b>198,494,795</b>

由於該兩個年度本公司均無任何具攤薄效應之潛在普通股，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年一月一日	1,564
匯兌調整	46
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	1,610
匯兌調整	48
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,658</u>

本集團名下投資物業於二零零六年十二月三十一日之公平值乃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評估。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。於二零零六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。

上述投資物業賬面值包括於中國根據中期租約持有之租賃土地。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 改善工程 千港元	辦公室 設備、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>					
於二零零五年一月一日	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)
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
匯兌調整	1,530	1,494	1,114	487	4,625
添置	19,847	23,471	8,190	4,279	55,787
出售	(3,986)	—	(131)	(231)	(4,348)
於二零零六年十二月三十一日	68,381	75,388	46,447	20,765	210,981
<b>折舊</b>					
於二零零五年一月一日	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
匯兌調整	197	605	557	180	1,539
年內撥備	1,289	12,253	7,588	3,439	24,569
出售時撇銷	(761)	—	(26)	(98)	(885)
於二零零六年十二月三十一日	6,423	24,959	21,684	7,429	60,495
<b>賬面值</b>					
於二零零六年十二月三十一日	61,958	50,429	24,763	13,336	150,486
於二零零五年十二月三十一日	45,292	38,322	23,709	12,322	119,645

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃土地及樓宇	租賃年期或40年(以較短期間為準)
租賃改良工程	20%
辦公室設備、傢俬及裝置	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。於二零零六年十二月三十一日，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24,158,000港元(二零零五年：7,570,000港元)。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。

本集團所有位於中國之租賃土地及樓宇均根據中期租約持有。

## 17. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日	—
收購附屬公司時產生	668
收購一間前度共同控制實體額外權益時轉撥	1,703
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	2,371
匯兌調整	71
收購附屬公司額外權益時產生	3,030
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>5,472</u>

為進行減值測試，上述無固定可用年期之商譽乃分配至附屬公司，作為商譽來源之個別現金產生單位。於二零零六年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	千港元
於中國提供物業管理服務(「單元A」)	2,442
於中國提供物業代理服務(「單元B」)	3,030
	<hr/>
	<u>5,472</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之管理層確定任何附有商譽之現金產生單位均無出現減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**17. 商譽 (續)**

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。使用價值計算法乃使用管理層所批准五年期間財務預算所作出之現金流量預測，並按單元A及單元B之折讓率分別為15.28%及19.23%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。

**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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貿易賬款		
零至30日	<b>74,087</b>	51,539
31日至60日	<b>30,539</b>	14,392
61日至90日	<b>20,505</b>	12,733
91日至120日	<b>19,204</b>	10,049
120日以上	<b>3,983</b>	5,231
	<b>148,318</b>	93,944

**19. 銀行結餘及現金**

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按介乎0.72厘至3.80厘之利率計息及原到期日為三個月內之短期銀行存款。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 20. 有抵押銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行借貸須於以下期間償還：		
一年內	7,828	7,600
一年以上但不超過兩年	414	803
兩年以上但不超過三年	—	402
	<b>8,242</b>	8,805
減：流動負債項下須於一年內償還之款項	<b>(7,828)</b>	(7,600)
	<b>414</b>	1,205

有抵押銀行借貸乃按5.9厘至6.9厘（二零零五年：6.1厘至6.9厘）之固定息率計息。

本集團所有銀行借貸均以人民幣列值。

## 21. 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：		
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零零五年一月一日	180,000,000	1,800
根據一般授權以私人配售形式發行股份	39,300,000	393
於二零零五年十二月三十一日	219,300,000	2,193
根據一般授權以私人配售形式發行股份	27,500,000	275
於二零零六年十二月三十一日	246,800,000	2,468

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**21. 股本 (續)**

於二零零五年一月十七日，本公司安排向一名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之營運資金。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，本公司安排向多名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每股2.15港元之價格認購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之營運資金。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。

於二零零六年十月二十五日，本公司安排向一名獨立私人投資者按每股2.85港元之價格私人配售本公司主要股東Fu's Family Limited所持27,500,000股每股面值0.01港元之股份，配售價相當於本公司股份於二零零六年十月二十四日之收市價。根據一份於二零零六年十月二十五日訂立之認購協議，Fu's Family Limited於二零零六年十一月八日每股2.85港元之價格認購27,500,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項乃用作本公司之營運資金。該等新股份乃根據本公司於二零零六年六月一日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

所有於上述兩個年度內發行之股份均與當時現有股份在各方面享有同等權益。

**22. 遞延稅項負債**

以下為於本年度及往年度之已確認重大遞延稅項負債及其變動情況：

	因會計目的 而非稅項目的 確認之收益	加速稅項折舊	合計
	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	6,424	5,226	11,650
本年度支出(附註9)	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
本年度支出(附註9)	984	2,293	3,277
匯兌差額	231	215	446
於二零零六年十二月三十一日	8,252	8,140	16,392

於結算日，本集團有未動用稅項虧損8,663,000港元(二零零五年：2,836,000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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**23. 出售附屬公司**

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團出售其於一間佔70%權益之附屬公司之全部股本權益。該附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零六年 千港元
所出售淨資產：	
其他應收款項	3,806
銀行結餘及現金	499
應付款項及應計費用	(89)
	<u>4,216</u>
少數股東權益	(1,265)
	<u>2,951</u>
出售所致虧損	(661)
	<u>2,290</u>
代價	<u>2,290</u>
總代價之支付方式：	
	千港元
現金代價	<u>2,290</u>
出售所產生之現金流出淨額：	千港元
所出售之銀行結餘及現金	<u>499</u>

上述代價已於二零零七年一月十九日清付。

該附屬公司為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額及除稅前溢利分別帶來約475,000港元及約344,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**24. 收購以往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港元代價收購港聯物業(中國)有限公司(「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。港聯為一家投資控股公司，而其附屬公司則在中國提供房地產管理服務。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。

於交易中所獲得之淨資產及所產生商譽如下：

	被收購方於合併前之 公平值及賬面值 千港元
所收購淨資產：	
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/>
代價	<u>4,000</u>

該代價乃以現金繳付，收購所產生現金流出淨額如下：

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

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。

港聯於收購日期至二零零五年十二月三十一日止期間為本集團帶來11,947,000港元收益及201,000港元除稅前溢利。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

**24. 收購以往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，截至二零零五年十二月三十一日止年度內之集團收益應為322,737,000港元，而該年度之溢利則應為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。

**25. 資產抵押**

本集團已抵押下列資產，藉以取得授予本集團之銀行融資：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	1,658	1,610
租賃土地及樓宇	29,955	29,863
	<b>31,613</b>	31,473

**26. 營運租約****本集團為承租人**

本集團根據營運租約就辦公室物業及商舖所支付最低租金付款約為28,714,000港元（二零零五年：15,167,000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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	25,767	20,591
第二年至第五年（包括首尾兩年）	30,362	28,655
五年以上	—	678
	<b>56,129</b>	49,924

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。租約平均一至四年磋商一次，租金亦會平均一至四年釐定一次。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

26. 營運租約 (續)

本集團為出租人

年內所賺取之物業租金收入約為197,000港元(二零零五年:200,000港元)。所持有全部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:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	292	128
第二年至第五年(包括首尾兩年)	774	385
五年後	—	57
	<b>1,066</b>	<b>570</b>

27. 資本承擔

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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
	—	4,077

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;(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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六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7.29%。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或聯交所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。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，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。

**29. 退休福利計劃**

本集團根據強制性公積金條例設有強積金計劃。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，該計劃由中國政府營辦。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作為退休福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

**30. 關連人士披露****(a) 關連人士交易**

關連人士名稱	交易性質	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賀暉國際有限公司(附註)	本集團支付之租金開支	—	262

附註：本集團董事扶偉聰先生實益擁有賀暉國際有限公司之權益。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

30. 關連人士披露 (續)

(b) 主要管理人員之補償

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	6,060	6,125
離職後福利	48	48
	<b>6,108</b>	<b>6,173</b>

董事及主要行政人員酬金乃由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢釐定。

31. 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1)	主要業務	營業地點
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	97.63%	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	97.63%	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(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	97.63%	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(附註2)	二零零一年七月三十一日 中國	已註冊	16,000,000港元	96.05%	於中國提供 地產代理服務	中國



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 31. 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1)	主要業務	營業地點
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	67.24%	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	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(附註3)	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
合富輝煌(香港)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
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	83.56%	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	82.60%	於中國提供 地產代理服務	中國
湖北合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零四年四月一日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	48.99%	於中國提供 地產代理服務	中國
上海合富置業 顧問有限公司(附註2)	二零零四年十月二十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	78.76%	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	81.64%	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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

31. 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1)	主要業務	營業地點
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%	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 3,000,000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(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%	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	67.24%	於中國提供 地產代理服務	中國
廣州保來理財顧問 有限公司(附註3)	二零零二年八月七日 中國	已註冊	人民幣 30,000,000元	67.24%	於中國提供 物業按揭 轉介服務	中國
廣東合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零五年八月十一日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	97.63%	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)	二零零五年十一月十六日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	76.84%	於中國提供 物業管理服務	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	87.31%	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	76.84%	於中國提供 地產代理服務	中國
廣東駿華拍賣行 有限公司(附註3)	二零零四年八月二十日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	78.10%	於中國提供 物業拍賣服務	中國

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 31. 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1)	主要業務	營業地點
南寧市合富輝煌房地產 諮詢服務有限公司 (附註3)	二零零零年十二月三日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	57.63%	於中國提供 地產代理服務	中國
廣州煌盈房地產代理 有限公司 (附註3)	二零零五年十二月九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	97.63%	於中國提供 地產代理服務	中國

附註：

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

於年結時，概無附屬公司已發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零零六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。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

32. 本公司資產負債表摘要

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產</b>		
於附屬公司之權益	<b>67,385</b>	67,385
其他應收款項及預付費用	<b>211</b>	—
應收附屬公司款項	<b>183,543</b>	119,352
銀行結餘及現金	<b>66,043</b>	19,185
	<b>317,182</b>	205,922
<b>負債</b>		
其他應付款項	<b>203</b>	—
	<b>316,979</b>	205,922
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註21)	<b>2,468</b>	2,193
儲備	<b>314,511</b>	203,729
	<b>316,979</b>	205,922