



Hopefluent Group Holdings Limited

合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號: 733



年報
2009

目錄

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

董事會

執行董事

扶偉聰先生(主席)
吳芸女士
扶敏女士
盧一峰先生

獨立非執行董事

林景沛先生
伍強先生
王羅桂華女士

審核委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
伍強先生
王羅桂華女士

薪酬委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
伍強先生
王羅桂華女士

公司秘書

勞恒晃先生 · 香港律師

授權代表

扶偉聰先生
盧一峰先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中國
廣州
天河區
林和西路1號
國際貿易中心8樓

香港營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心西座
36樓3611室

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場1座35樓

法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中28號
中匯大廈4樓及5樓

主要往來銀行

中國工商銀行
中國廣州
天河北路233號
中信廣場358室

中國農業銀行
中國廣州
林和西路1號
廣州國際貿易中心首層

股份過戶登記總處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

股份代號

733

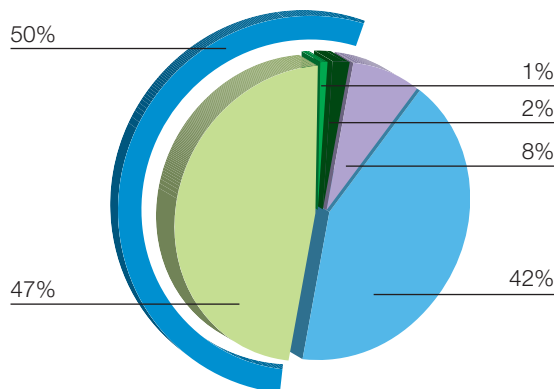
網址

www.hopefluent.com

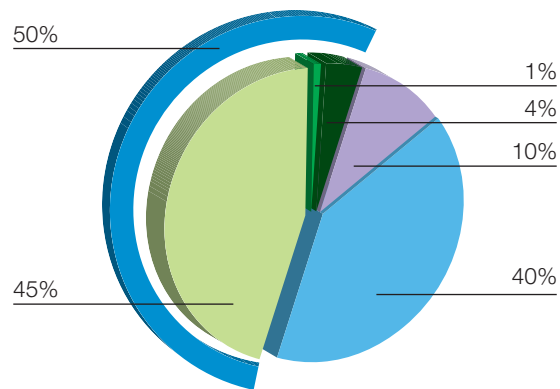
按業務劃分之營業額

截至十二月三十一日止年度

二零零九年



二零零八年

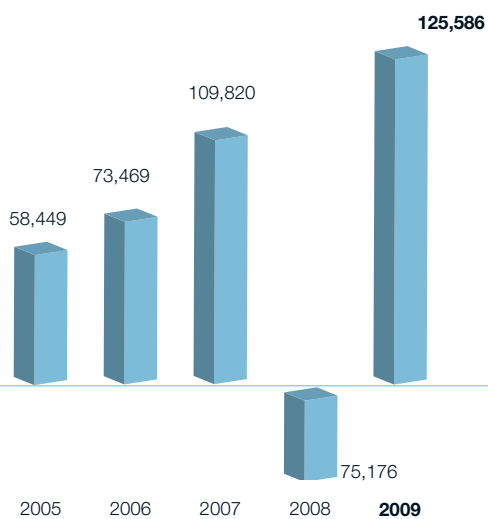


- 一手物業交易佣金收入
- 市拓及策劃顧問服務費收入
- 物業轉讓服務費收入

- 二手物業交易佣金收入
- 物業管理及其他

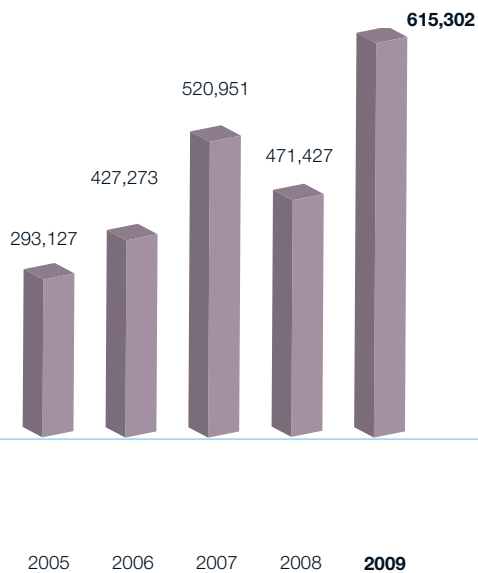
股東應佔溢利

(千港元)



股東資金

(千港元)



地產項目

本集團擁有超過20個分公司據點，分佈於包括廣州、東莞、佛山、天津、上海、安徽、湖北、湖南、山東、貴州等地區。



本集團憑藉優質的物業代理服務、有效的銷售策略以及卓越的企業品牌，繼續與各大發展商合作無間，並獲得更多項目的獨家代理權。由二零零五年至今，本集團已為中國著名發展商萬科地產、星河灣地產、金地集團、合景泰富、光大集團、保利集團、恒大集團及中信集團等代理多個大型項目。本集團更有為本港的知名發展商如新鴻基地產及中國海外提供地產中介服務。





主席
扶偉聰

經歷二零零八年環球金融海嘯，中國政府於二零零九年推出積極的刺激經濟政策，帶動了消費者信心恢復，在二零零九年下半年，中國房地產市場呈強勁反彈，價量齊飆，合富輝煌憑藉良好的品牌效應，加上年前進行的戰略部署調整，使集團抓住了市場機遇順勢發展，在業務上取得了豐碩的成果。集團二零零九年的營業額較二零零八年大幅上升46%至995,400,000港元。年內的股東應佔溢利為125,600,000港元，成績令人鼓舞。

回顧年內，在一手物業代理業務方面，集團繼續成為市場領導者，並代理了多個市場焦點項目，包括廣州成交金額前列的「匯景新城」，以及新鴻基地產「玖龍湖」和星河灣「海怡半島」等。除了廣東省業務表現出色外，集團亦積極推進二、三線城市如武漢、長沙、合肥、貴陽等地的業務，並取得了卓越的成績，現時業務遍及中國內地超過20個城市。二手物業代理業務方面，集團繼續以廣州及上海為發展核心。經過二零零八年底重新分配資源，鞏固二手物業代理業務基礎，有關措施於年內亦見成效，二手分店的盈利能力得以提升並帶動二手物業代理業務之盈利錄得理想增長。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繼續為集團帶來穩定的收入。此外，集團於年內積極招攬銷售專才，以提升集團的競爭力，員工的數目約超過8,000名。

二零一零年，由於內地市場對住房的需求仍然暢旺，預料發展商也將於第二季開始積極推售樓盤，市場成交必將更加活躍，內地房地產市場將穩中見升。集團將在現有穩固的基礎上進一步擴展市場份額，並致力增加集團代理項目的數目及組合，以切合市場及消費者的不同需求。集團也會密切留意市場發展，在延伸業務領域的同時，亦會加倍提升本集團的整體實力，從而為客戶提供更優質的服務。

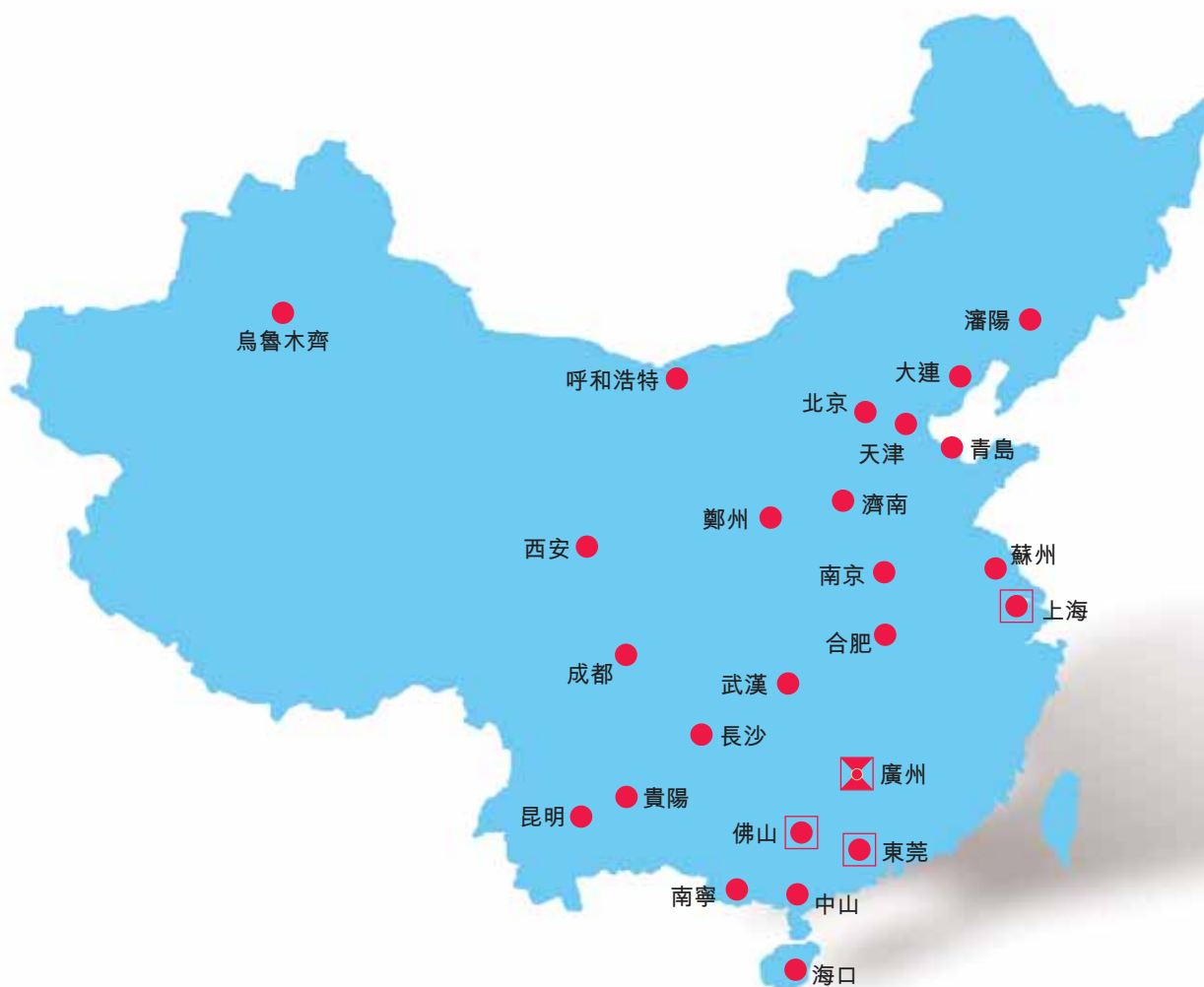
最後，本人謹此代表董事會感謝各位股東、合作夥伴及廣大客戶對集團的鼎力支持，以及對集團未來發展策略的信心和認同。與此同時，本人也藉此機會向合富輝煌全體員工表示衷心的感謝。全賴員工的不懈努力、積極熱忱，合富輝煌方能克服各種困難，令集團的實力日見雄厚。面對未來的重重挑戰，董事會將與全體員工並肩攜手，全力以赴，繼續為股東帶來可觀的回報。

承董事會命

主席
扶偉聰

香港，二零一零年四月十三日

中國服務網絡



- 總公司
- 現有一手業務分公司
- 現有二手業務分店

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生(主席)，60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。扶先生在中國積逾十四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，54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，並擁有逾十四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，49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，並擁有逾十四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，45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，44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，59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，61歲，持有香港大學文學士學位，並擁有逾三十六年房地產工作經驗。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副會長。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二零零九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，46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十七年經驗。

高級管理層

李潔女士，56歲，行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務。擁有17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，44歲，財務主管，負責本集團之財務管理。梁先生持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑及中國工程兵工程學院工程學士學位。

謝宇哈先生，45歲，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，41歲，副總經理，負責本集團整體業務管理。伍女士持有中國深圳大學文學士學位及澳洲西雪梨大學工商管理碩士學位。

李慰先生，38歲，副總經理，負責集團二手物業市場的發展策略和整體業務管理。李先生持有中國廣東工業大學材料科學及工程學士學位。

徐景宏先生，38歲，副總經理，負責制定珠三角地區一手物業專案之市拓及規劃策略。徐先生持有中國華南師範大學工商管理文憑。

鄭松傑先生，32歲，業務經理，負責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，37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，39歲，業務經理，負責華中、華西地區的一手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，42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，38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，47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業務的市拓及規劃策略。朱女士持有中國人民大學工商管理碩士學位。

胡粵女士，41歲，廣州保來理財顧問有限公司總經理，負責管理一手及二手物業按揭及貸款業務。胡女士持有中國人民大學經濟法學碩士學位。

龍斌先生，42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。

業務回顧

中國房地產市場在經歷二零零八年的深度調整後，在中央政府推出連串刺激經濟的措施及鼓勵內需的政策下，於二零零九年下半年已全面復甦，各地樓市成交量明顯回升。合富輝煌堅定不移地貫徹集團謹慎穩健的業務方針，及時順應急速的市場變化和高度競爭的環境，成功抓住樓市轉活所帶來的龐大機遇，締造了亮麗的業績。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額995,400,000港元，較二零零八年的683,900,000港元，大幅增長46%。股東應佔溢利為125,600,000港元(二零零八年：股東應佔虧損75,200,000港元)。每股基本盈利為42.4港仙(二零零八年：每股基本虧損30.0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494,000,000港元及417,700,000港元，分別佔總營業額的50%及42%。餘下8%或83,700,000港元的營業額則來自物業管理業務。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額的61%，非廣州業務則佔39%。

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

回顧年內，本集團合共促成約51,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約5,100萬平方呎，總成交金額約為502億港元，較去年同期約302億港元的銷售總額上升約66%。於二零零九年，本集團獲得獨家代理的項目332個，其中308個項目於年內為本集團帶來營業額貢獻，有關營業額為494,000,000港元，較二零零八年的有關營業額上漲44%。若按地區劃分，廣州業務佔本集團一手業務總營業額約55%，非廣州地區則佔45%。

集團以積極而穩健的擴充策略，加強了發展潛力優厚的二、三線城市，如武漢、長沙、合肥、貴陽及天津等地區的發展力度，而憑藉集團良好的品牌效應及專業的服務，集團於部分地區的市場佔有率更名列前茅，成績有目共睹。此外，集團亦積極拓展深圳及中山市場，以強化集團在廣東省及珠三角的領導地位。截至二零零九年十二月三十一日止，本集團擁有超過20間分公司，服務超過30個城市，分佈於包括廣州、東莞、佛山、天津、上海、安徽、湖北、湖南、山東、貴州等地區。

回顧年內，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，當中包括年內廣州市成交金額前列的「匯景新城」，以及新鴻基地產「玖龍湖」和星河灣「海怡半島」，此外，集團於年內亦為萬科、保利及恒大代理多個項目，並錄得理想的銷情，反映集團專業的服務及銷售能力廣獲發展商及客戶的認同。

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。回顧期內，本集團合共為超過80個項目提供前期策劃服務。

二手物業代理 合富置業 iHouseKing.com

二手物業代理方面，本集團於二零零九年合共促成超過40,500宗二手物業交易，較二零零八年約35,000宗約增加16%。營業額則上升52%至二零零九年的約417,700,000港元，其中76%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔24%。

二手物業代理 (續)

截至二零零九年底，集團二手分店總數約285間。目前集團繼續以廣州及上海為發展重點，並進一步拓展廣東省內東莞、佛山等城市的業務。隨著二手市場的發展漸見成熟，加上位於市中心的一手物業的供應量減少，預期二手交投量將會持續上升，集團於年內推出「合富二手物業指數」，為買賣雙方提供了一個更有參考價值的資訊平台，突顯了合富置業在廣州地區市場的領先地位。

集團憑藉良好服務與專業資訊，在房地產代理產業間樹立良好的品牌形象，吸引了不少經驗豐富的銷售專才加盟本集團的銷售團隊，不但強化了集團管理，同時亦令銷售團隊優於同行。目前集團一共有八千多位員工分別效力於一、二手業務中，其中二手物業則有三千多位員工。

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、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，同時鞏固了本集團的品牌形象。現時本集團的物業按揭轉介業務已全面發展，受惠於其廣泛的客戶網絡，在提供二手物業代理業務的同時，本集團亦為客戶提供有關物業按揭的專業意見及轉介服務。

物業管理服務

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80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96,000,000平方呎。有關業務為集團帶來穩定的業務收入，有助支持集團日後的拓展。

前景

於二零一零年初，內地房地產價格於高位徘徊，市場觀望氣氛相對濃厚。近月中央政府相繼出台的新措施，令市場更加健康和平穩。在政策推動下，不少發展商加快推售樓盤，加上市場需求仍然強勁，相信由二零一零年第二季開始，市場將轉趨活躍，成交量將重拾升軌，並將繼續由用家主導市場。

一手物業代理業務方面，本集團將繼續憑藉良好的信譽、在業內豐富的經驗及與各大發展商的密切合作關係下，爭取更多樓盤的獨家代理權，以保證穩定的收入來源。集團目前已確定了與中國海外、萬科、星河灣、恒大、保利、金地、中信、合景泰富及新鴻基地產等知名地產商在二零一零年的合作關係。同時，本集團將繼續加大深圳及中山等廣東省內各城市的發展力度，進一步推進二、三線城市的業務以達到廣泛的項目覆蓋率和市場佔有率。

二手物業代理業務方面，本集團將視乎市場狀況，繼續以穩健步伐增設二手分店數目，當中廣州與上海兩地將繼續成為主要增長點，主要是由於該地區的二手市場發展較成熟，二手樓交易量也逐年上升，預期該市場的發展將會更加蓬勃。集團會因應市場狀況，增加50至100間二手分店，不斷擴展業務網絡，進一步搶佔二手市場。此外，集團將會吸納更多豐富經驗的銷售專才，以加倍提升集團的整體競爭力。

前景(續)

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

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為338,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：155,900,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.92(二零零八年十二月三十一日：3.01)。借貸總額約60,100,000港元，其中無抵押及有抵押銀行借貸分別為約21,300,000港元及約38,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：無抵押及有抵押銀行借貸分別為50,000,000港元及約18,000,000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6.96%(二零零八年十二月三十一日：10.07%)。本集團之借貸主要以港元及人民幣計值。本集團於二零零九年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將總值約90,900,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

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

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有約8,200名全職僱員，其中約7名僱員駐香港，而其餘僱員則駐中國。具競爭力的薪酬組合乃按個別員工的職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

資本結構

於二零零九年十二月三十一日，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296,000,000股。

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
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。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾舉行六次董事會會議，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零零九年 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	6	100%
吳芸女士	5	83.33%
扶敏女士	6	100%
盧一峰先生	6	100%
林景沛先生	6	100%
伍強先生	6	100%
王羅桂華女士	6	100%

董事(續)

董事會(續)

以下多項重要事項須交由董事會決定：

- 長遠目標及策略
- 將集團經營範圍擴展至其他新業務領域(如有擴展)
- 監察本公司之預算及財務表現
- 初步公佈中期及全年業績
- 重要銀行融資
- 內部監控評估
- 監督管理層表現

而日常運作及管理則委派管理層負責。

董事會於有需要時舉行會議。於各董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件，以給予董事充足時間審閱該等文件。各董事會會議之記錄均會於全體董事間傳閱，以讓彼等詳細審閱及提出意見。任何董事發出合理通知後，會公開有關會議記錄供其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，以確保遵照董事會程序以及所有適用規則及規例。此外，各董事亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以作出知情決定及履行彼等之職務及職責。

主席及行政總裁

扶偉聰先生(「扶先生」)為本公司主席兼本公司之共同創辦人。扶先生擁有豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及幫助。

本公司並無設立行政總裁職位，因此本公司日常運作及管理均由執行董事及高級管理人員監察。

董事會認為，儘管本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時與管理層會面，商討關於本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。董事會亦相信現行架構有利於實現強而有力且貫徹之領導，令本公司可迅速有效地作出及執行決策。

吳芸女士為扶先生之妻子，而扶敏女士則為扶先生之胞妹。

委任及重選董事

每名執行董事於獲委任時均設有初步任期，並每年自動重續。所有獨立非執行董事獲委任時均設有特定任期，現時任期至二零一一年十二月三十一日為止，可經由各董事與本公司書面協定後延續。然而，彼等均須根據本公司之公司組織章程細則(「章程細則」)條文於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。

章程細則規定於各股東週年大會上，三分一當時在任董事須輪值退任，而每名董事須至少每三年輪值退任一次。

董事及高級管理人員之薪酬

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名獨立非執行董事組成，並由林景沛先生擔任薪酬委員會之主席。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能如下：

- (1) 就本公司對全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構，以及就制訂該等薪酬政策設立正式及具透明度之程序向董事會提供建議。
- (2) 獲授權負責釐定全體執行董事及高級管理人員之具體薪酬方案，包括實物利益、退休金權利及賠償款項(包括因離職或終止職務或委任應付之任何賠償)。委員會應考慮各項因素，包括同類型公司所支付薪金、董事所付出時間及職責、本集團其他職位之聘用條件，以及按表現支付薪酬是否合適。
- (3) 參照董事會不時議決之企業目標及宗旨檢討及批准按表現支付薪酬。
- (4) 檢討及批准因執行董事及高級管理人員離職或終止職務或委任而應付彼等之賠償，以確保該等賠償乃按照有關合約條款釐定，且就本公司而言屬公平及並非過多。
- (5) 檢討及批准就罷免及撤換行為不當董事之賠償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，而任何賠償均屬合理及適當。
- (6) 確保董事或彼之任何聯繫人士概無參與決定本身之薪酬。

本集團之人力資源部門為薪酬委員會提供協助，負責提供有關薪酬數據及市場情況供委員會考慮。執行董事及高級管理人員之薪酬乃參考本公司之業績及盈利能力以及業界之薪酬基準及當時市況釐定。

薪酬委員會於二零零九年曾舉行一次會議，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	截至二零零九年 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%

有關二零零九年度各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註11。

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24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，並認為於截至二零零九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。

審核委員會於二零零九年曾舉行四次會議，全體審核委員會成員均有出席。

審核委員會成員姓名	截至二零零九年 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

截至二零零九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	1,480
非核數服務	80
	<hr/>
	1,560

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。

董事謹此提呈截至二零零九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31。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第25頁綜合全面收入報表內。

董事建議派發每股9港仙(二零零八年：無)之末期股息，並須待股東於股東大會批准，方可作實。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零一零年六月七日(星期一)至二零一零年六月九日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格獲派擬派末期股息以及出席二零一零年度股東週年大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須於二零一零年六月四日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

投資物業

本集團於二零零九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15。

物業、機器及設備

年內，本集團動用約20,662,000港元資本開支添置物業、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、機器及設備於年內此等及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註23。

本公司可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為319,339,000港元(二零零八年：320,732,000港元)。

根據開曼群島法例第22章公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可供分派或支付股息予股東，惟須受其公司組織章程大綱及細則之條文規限，而本公司於緊隨分派或支付股息後必須能夠償還於日常業務中到期之債務。根據本公司之章程細則，股息須以本公司保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)分派。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零零九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於本年度亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

董事

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

扶偉聰先生(主席)

吳芸女士

扶敏女士

盧一峰先生

獨立非執行董事

林景沛先生

伍強先生

王羅桂華女士

吳芸女士、王羅桂華女士及伍強先生將根據本公司之章程細則規定輪值退任，惟彼等符合資格，並願意重選連任。

各獨立非執行董事之任期為自委任日期起至彼根據本公司之章程細則條文規定須輪值退任之日期止。

董事之服務合約

本公司各執行董事與本公司訂有服務合約，自二零零四年四月一日起計為期三年，並將於其後繼續有效，直至任何一方向另一方事先發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，建議於即將舉行之股東週年大會重選之本公司董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有委聘公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事之股份權益

於二零零九年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

好倉：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及股本衍生工具項下相關股份：

董事姓名	股份數目			佔已發行股本 概約百分比
	受控制法團 所持普通股權益	本公司股本 衍生工具項下 相關股份 (附註2)	合共權益	
扶偉聰先生(「扶先生」)	105,852,000 (附註1)	280,000	106,132,000	35.86%
吳芸女士	—	280,000	280,000	0.09%
扶敏女士	—	2,800,000	2,800,000	0.95%
盧一峰先生	—	2,800,000	2,800,000	0.95%
林景沛先生	—	180,000	180,000	0.06%
伍強先生	—	180,000	180,000	0.06%
王羅桂華女士	—	180,000	180,000	0.06%

附註：

(1) 該等105,852,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生、吳芸女士及扶敏女士分別持有Fu's Family Limited 70%、15%及15%權益。

(2) 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，於二零零九年十二月三十一日，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。

購股權

於二零零四年六月二十四日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」）。本公司根據計劃授出之購股權詳情及於二零零九年十二月三十一日尚未行使之購股權如下：

	購股權數目					授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期前 股份收市價 港元
	於二零零九年 一月一日	年內授出	年內失效/ 註銷	年內行使	於二零零九年 十二月三十一日				
董事									
扶偉聰先生	-	280,000	-	-	280,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
吳芸女士	-	280,000	-	-	280,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
扶敏女士	-	2,800,000	-	-	2,800,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
盧一峰先生	-	2,800,000	-	-	2,800,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
林景沛先生	-	180,000	-	-	180,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
伍強先生	-	180,000	-	-	180,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
王羅桂華女士	-	180,000	-	-	180,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
其他 僱員	-	11,300,000	-	-	11,300,000	二零零九年 十二月十六日	二零零九年十二月十六日至 二零一二年十二月十五日	2.60	2.45
總計		18,000,000			18,000,000				

年內並無購股權獲行使。

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註28。

購買股份或債券之安排

除上文所披露本公司之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立任何於年度終結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

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之有關權益：

好倉：

股東名稱／姓名	身分	所持已發行普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
Fu's Family Limited	實益擁有人	105,852,000	35.76%
惠理基金管理公司(「惠理基金」)	投資經理(附註1)	39,171,000	13.23%
恒生銀行信託國際有限公司	受託人(附註1)	39,171,000	13.23%
Cheah Capital Management Limited	由受控制法團持有(附註1)	39,171,000	13.23%
Cheah Company Limited	由受控制法團持有(附註1)	39,171,000	13.23%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有(附註1)	39,171,000	13.23%
杜巧賢	配偶權益(附註1)	39,171,000	13.23%
謝清海先生(「謝先生」)	信託創辦人(附註1)	39,171,000	13.23%
Martin Currie (Holdings) Limited	由受控制法團持有	36,566,000	12.35%
UBS AG	於股份持有保證權益	14,934,000	5.05%

附註：

- 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，而杜巧賢女士作為謝先生之配偶，被視為擁有該等股份權益。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條每年就彼等本身之獨立身分發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

薪酬政策

本集團按僱員之表現、經驗及現行市價給予僱員酬金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓計劃及購股權計劃。

於釐定本公司董事之酬金時，已計及彼等之專業知識及職責。

優先購買權

本公司之公司組織章程細則或開曼群島法例概無有關優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶

本集團五大客戶所佔營業額合共佔總營業額不足20%。

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

本公司於截至二零零九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，於二零一零年四月十三日，公眾人士持有普通股之百分比超逾25%。

核數師

綜合財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核。

於二零零八年度，在過去出任本公司兩名聯席核數師之一的中逸(香港)會計師事務所有限公司辭任，故委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之唯一核數師，於年內亦繼續被委任為唯一的核數師。本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席
扶偉聰

香港，二零一零年四月十三日

Deloitte.

德勤

致合富輝煌集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第25至63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二零零九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附註解釋。

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及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，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；選擇和應用適當的會計政策；及按不同情況作出合理的會計估計。

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作出意見，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。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報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的成效發表意見。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 貴集團於二零零九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要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一零年四月十三日

綜合全面收入報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	6	995,450	683,927
其他收入		11,452	7,121
銷售開支		(155,274)	(130,986)
行政開支		(672,471)	(592,867)
其他開支或虧損		(6,936)	(1,806)
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損		(639)	(24,115)
融資成本	8	(3,184)	(2,669)
除稅前溢利(虧損)		168,398	(61,395)
所得稅開支	9	(40,028)	(17,753)
本年度溢利(虧損)	10	128,370	(79,148)
本年度其他全面收入(開支)：			
換算產生之匯兌差額		2,172	17,902
本年度全面收入(開支)總額		130,542	(61,246)
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		125,586	(75,176)
少數股東權益		2,784	(3,972)
		128,370	(79,148)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		127,591	(58,646)
少數股東權益		2,951	(2,600)
		130,542	(61,246)
每股盈利(虧損)	14		
— 基本		42.4港仙	(30.0)港仙
— 攤薄		42.4港仙	—

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	24,996	14,385
物業、機器及設備	16	219,098	254,230
商譽	17	15,544	15,528
		259,638	284,143
流動資產			
應收賬款	18	201,296	196,442
其他應收款項及預付費用		54,934	38,487
持作買賣投資	19	9,753	—
銀行結餘及現金	20	338,073	155,931
		604,056	390,860
流動負債			
應付款項及應計費用	21	96,565	57,661
稅項負債		50,436	35,418
須於一年內償還之銀行借貸	22	60,120	36,728
		207,121	129,807
流動資產淨值			
		396,935	261,053
		656,573	545,196
股本及儲備			
股本	23	2,960	2,960
股份溢價及儲備		612,342	468,467
本公司擁有人應佔權益		615,302	471,427
少數股東權益		21,320	22,229
		636,622	493,656
非流動負債			
須於一年後償還之銀行借貸	22	—	31,250
遞延稅項負債	24	19,951	20,290
		19,951	51,540
		656,573	545,196

第25至63頁之綜合財務報表於二零一零年四月十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

綜合權益變動報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註i)	法定		購股權		合計 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
				盈餘儲備 千港元 (附註ii)	匯兌儲備 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零零八年一月一日	2,468	223,948	5,760	36,487	25,040	—	227,248	520,951	26,550	547,501
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	16,530	—	—	16,530	1,372	17,902
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(75,176)	(75,176)	(3,972)	(79,148)
本年度全面收入(開支)總額	—	—	—	—	16,530	—	(75,176)	(58,646)	(2,600)	(61,246)
根據一般授權透過私人配售										
發行股份(附註23)	492	31,488	—	—	—	—	—	31,980	—	31,980
發行股份應佔交易成本	—	(646)	—	—	—	—	—	(646)	—	(646)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,873)	(1,873)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	152	152
轉撥	—	—	—	3,926	—	—	(3,926)	—	—	—
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	—	(22,212)	(22,212)	—	(22,212)
於二零零八年十二月三十一日	2,960	254,790	5,760	40,413	41,570	—	125,934	471,427	22,229	493,656
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,005	—	—	2,005	167	2,172
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	125,586	125,586	2,784	128,370
本年度全面收入總額	—	—	—	—	2,005	—	125,586	127,591	2,951	130,542
確認股份付款	—	—	—	—	—	16,284	—	16,284	—	16,284
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,252)	(7,252)
出售附屬公司部分權益時變現	—	—	—	—	—	—	—	—	3,392	3,392
轉撥	—	—	—	6,028	—	—	(6,028)	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	2,960	254,790	5,760	46,441	43,575	16,284	245,492	615,302	21,320	636,622

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備指本公司已發行股本面值與根據集團重組所收購附屬公司股本面值之差額，乃以集團重組已於二零零四年六月二十四日進行為計算基準。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規所規定，本集團之中國附屬公司須提撥10%之除稅後溢利作為法定盈餘儲備。該儲備僅可於取得董事會及有關當局批准後，用以抵銷累計虧損或增加資本。

綜合現金流量報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)		168,398	(61,395)
經調整：			
物業、機器及設備折舊		43,811	40,957
股份付款開支		16,284	—
應收賬款減值		3,645	1,262
出售附屬公司部分權益之虧損		2,857	—
收購附屬公司所產生折讓		—	(13)
增購附屬公司權益所產生折讓		(3,457)	(1,381)
融資成本		3,184	2,669
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		639	24,115
持作買賣投資公平值變動之虧損		434	—
利息收入		(644)	(1,229)
營運資金變動前之營運現金流量		235,151	4,985
應收賬款及其他應收款項(增加)減少		(24,946)	34,159
持作買賣投資增加		(10,187)	—
應付款項及應計費用增加(減少)		38,905	(57,959)
經營業務所得(所用)現金		238,923	(18,815)
已繳中國所得稅		(25,666)	(17,872)
經營業務所得(所用)現金淨額		213,257	(36,687)
投資活動			
購買物業、機器及設備		(20,662)	(96,823)
增購附屬公司權益		(3,795)	(492)
收購一家附屬公司，扣除所收購現金及現金等值項目	25	—	(514)
出售附屬公司部分權益		535	—
已收利息		644	1,229
出售物業、機器及設備所得款項		2,246	4,698
投資活動所用現金淨額		(21,032)	(91,902)
融資活動			
籌集新造銀行借貸		38,793	69,565
已付股息		—	(22,212)
償還銀行借貸		(46,829)	(10,232)
已付利息		(3,184)	(2,669)
發行股份所得款項		—	31,980
發行股份開支		—	(646)
融資活動(所用)所得現金淨額		(11,220)	65,786
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		181,005	(62,803)
年初現金及現金等值項目		155,931	210,385
外幣匯率變動之影響		1,137	8,349
年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金		338,073	155,931

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31。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下多項由香港會計師公會頒佈的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表呈報
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售財務工具及清盤所產生責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶長期支持計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	客戶轉讓的資產
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效 之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈有關香港會計準則第39號第80段之修訂 之香港財務報告準則之改進

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或先前會計期間之財務報表造成任何重大影響。

僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表呈報

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項詞彙變動（包括更改財務報表之標題）以及財務報表格式及內容變動。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，要求經營分部的劃分基準應與財務資料中為分配資源至各分部及評估其表現而進行之內部報告一致。此項準則並無導致本集團的可報告分部重新劃分（見附註7）。

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)

此外，本集團已提早採納香港會計師公會於二零零九年頒佈作為香港財務報告準則之改進一部分對香港財務報告準則第8號經營分部之修訂。香港財務報告準則第8號已作出修訂，規定倘會定期向主要經營決策人提供各可報告分部之總資產及負債金額，則實體須報告該等金額的計量方法。

改進財務工具之披露

(香港財務報告準則第7號財務工具：披露之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量的財務工具公平值計量所需的披露。

影響已呈報業績及／或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)借貸成本

香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)將所有借貸成本於產生時支銷之可採用選擇刪除。採納香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)已導致本集團改變其會計政策，以將所有該等借貸成本，作為合資格資產成本的一部分撥充資本。本集團根據香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)之過渡條文，對關於合資格資產且開始資本化之日期為二零零九年一月一日或之後的借貸成本應用經修訂之會計政策。由於經修訂之會計政策自二零零九年一月一日起採用，改變該項會計政策並無引致重列過往會計期間及本會計期間之已呈報金額。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為香港財務報告準則二零零八年之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本) ^{1A}	香港財務報告準則二零零九年之改進一部分 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具清償財務負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

^{1A} 已於本年度提早採納之香港財務報告準則第8號之修訂除外。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。

本公司董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，除投資物業及持作買賣投資按公平值計量之外，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」)及香港公司條例規定之適用披露。

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。

如需要，將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，將分配至本集團權益，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。

業務合併

收購業務以購併法入賬。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、產生或承擔之負債及發行之股本工具於交換當日之公平值總額，另加業務合併之任何直接成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債按收購日期之公平值確認。

收購產生之商譽初步按成本計算並確認為資產。商譽指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。尚在重新評估後，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，超出之數額須即時於損益確認。

少數股東於被收購方所佔之權益初步根據少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計算。

3. 主要會計政策(續)

增購附屬公司權益

收購一家附屬公司額外權益時，收購所支付代價與所增購附屬公司權益應佔相關資產及負債賬面值之差額，確認為商譽或收購折讓。商譽乃確認為資產。收購折讓則直接於損益確認。

商譽

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

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。就於任何財政年度因收購產生商譽而言，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損益確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘往後出售有關現金產生單位，於釐定出售損益時會計入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，指在正常業務中提供服務所應收取之款項(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。

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。

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

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

權益結算股份付款交易

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

於購股權獲行使時，早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，早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

3. 主要會計政策(續)

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列賬。

物業、機器及設備項目經計及其估計剩餘價值，以直線法在其估計可使用年期撇銷其成本計算折舊撥備。

倘有證據顯示物業、機器及設備項目不作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物業重估儲備中確認。其後出售或報廢資產時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產產生日後經濟利益時終止確認。終止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差額計算)於項目終止確認之年度計入損益。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初步確認時，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，投資物業採用公平值模式以其公平值計量。投資物業公平值變動所產生收益或虧損，於產生期間計入損益。

租賃

當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法在損益確認。

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法在損益扣除。訂立營運租約時已收及應收作為優惠之利益，於租約年期按直線法扣減租金開支確認。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分應就租賃分類獨立入賬，除非租賃款項未能可靠地分配至土地及樓宇部分之間，在此情況下整項租賃一概視為融資租賃，並入賬列作物業、機器及設備。除該等分類及入賬列作按公平值模式計算之投資物業外，若租賃款項能可靠地分配，則土地租賃權益作為營運租約列賬，並於租約年期按直線法攤銷。

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。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。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間確認為損益。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產與負債按於報告期間結算日適用之匯率換算為本集團之呈列賬貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認及於權益累計。

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，當作該業務之資產與負債處理，按於報告期間結算日適用之匯率重新換算。所產生匯兌差額於匯兌儲備確認。

借貸成本

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

所有借貸成本於產生期間確認為損益。

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者不同。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。

3. 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。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，有關資產及負債不予確認。

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

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，直至其可能不再有足夠應課稅溢利可供恢復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。遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式，於報告期間結算日收回或清償其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。遞延稅項於損益確認，除遞延稅項與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關外，在此情況下則遞延稅項亦會分別在其他全面收入或直接於權益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即於綜合財務狀況報表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初次按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔交易成本，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。

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。

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內或(倘適用)較短期間內準確折算估計未來現金收入(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折讓之所有費用)至初步確認時的賬面值之利率。

有關債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指乃非於活躍市場報價的固定或待定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、銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文貸款及應收款項減值虧損之會計政策)。

按公平值計入損益之金融資產

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之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。

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項於報告期間結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項之估計未來現金流量因於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響，則貸款及應收款項乃出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財務困難；或
- 拖欠或逾期交付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就若干類別貸款及應收款項(如應收賬款)而言，單獨評估並無出現減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過90天平均信貸期的數目增加以及導致逾期償還之全國或地方經濟狀況明顯變動。

當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

減值虧損會直接於所有貸款及應收款項之賬面值中扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過使用備抵賬扣減。備抵賬之賬面值變動會於損益確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其將於備抵賬內撇銷。早前已撇銷款項如其後收回，將計入損益。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

貸款及應收款項之減值(續)

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件相關，則早前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值而應有之攤銷成本。

金融負債及股本權益

由集團旗下實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

實際利率法

實際利率法乃為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率為確切折算金融負債估計年期或(倘適用)較短期間估計未來現金支出之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

計入銀行借貸、應付款項及應計費用之金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

終止確認

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

當有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益中確認。

減值

本集團於報告期間結算日檢討其資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

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

4. 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，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。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(包括於附註22披露之借貸)、扣除於附註20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資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息及發行額外股本或新債務或贖回現有債務以平衡整體資本結構。

5. 金融工具

5a. 金融工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 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)	539,369	352,373
持作買賣投資	9,753	—
金融負債		
攤銷成本	156,685	125,639

5b. 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、應付款項及應計費用以及銀行借貸。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貨幣風險、利率風險、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

本公司多家附屬公司持有包括銀行結餘及現金、應付款項及銀行借貸之外幣資產及負債，致使本集團承受外幣風險。

於報告日期本集團以外幣計值且管理層視為重大之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	(21,496)	(52,775)	14,868	31,360

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對港元(「港元」)之貨幣風險。

下表詳述本集團就港元兌人民幣升值及貶值5%(二零零八年：5%)之敏感度。敏感度為5%(二零零八年：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，並於年終按5%(二零零八年：5%)匯率變動調整折算。下表所示負數顯示倘港元兌人民幣升值5%(二零零八年：5%)之年內溢利跌幅(二零零八年：年內虧損增幅)。倘港元兌人民幣貶值5%(二零零八年：5%)，將對年內溢利產生等額之相反影響。

	港元之影響	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利減少／虧損增加	(332)	(1,071)

利率風險

本集團須承受之公平值利率風險與按固定利率計算之定息銀行借貸(詳情請參閱附註22)有關。本集團亦承受與浮息借貸及銀行存款有關的現金流量利率風險，原因為此等結餘按適用利率計息，且於短期內到期。

本集團現時並無就公平值利率風險及現金流量利率風險設有任何利率對沖政策。董事持續監管本集團之風險，並將會於有需要時考慮對沖利率。

本集團金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

下述敏感度分析根據於報告期間結算日浮息銀行借款及銀行存款之利率風險釐定。分析乃按報告期間結算日未償付金額在整個年度仍未償付之假設而編製。所採用25個基點之增加或減少指管理層對利率可能變動之評估。

倘利率增加／減少25個基點，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少792,000港元(二零零八年：年內虧損將減少／增加265,000港元)。

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團因其於上市股本證券的投資而承受股權價格風險。管理層透過緊密監督有關投資管理此風險。本集團股權價格風險主要集中於在深圳證券交易所上市之電子行業股本工具。

敏感度分析

下述敏感度分析根據報告日期所承受股權價格風險釐定。

倘有關股本工具的價格增加／減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止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366,000港元。

信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團就交易對方未能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，於二零零九年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%(二零零八年：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，應收彼等之款項分別佔應收賬款總額20%(二零零八年：10%)及7%(二零零八年：3%)。

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處於管理層認為充足之水平，以便提供本集團營運所需資金及紓緩現金流量波動之影響。管理層亦監察銀行借貸之使用程度，確保遵守貸款契諾。

除本身資金及盈利之外，本集團亦依賴銀行借貸作為流動資金另一來源。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及未動用銀行融資額分別約為60,120,000港元(二零零八年：67,978,000港元)及28,750,000港元(二零零八年：零港元)。有關詳情載於附註22。

5. 金融工具(續)

5b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳細載列本集團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的最早日期的金融負債未折算現金流量編製。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	一至五年 千港元	於二零零九年	
						未折算 現金流量 總額 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零九年							
非衍生金融負債							
應付款項及應計費用	—	96,565	—	—	—	96,565	96,565
銀行貸款—定息	5.50	—	15,020	25,741	—	40,761	38,870
銀行貸款—浮息	3.07	—	6,442	15,461	—	21,903	21,250
		96,565	21,462	41,202	—	159,229	156,685
	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	一至五年 千港元	於二零零八年	
						未折算 現金流量 總額 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年							
非衍生金融負債							
應付款項及應計費用	—	57,661	—	—	—	57,661	57,661
銀行貸款—定息	5.91	8,357	—	10,649	—	19,006	17,978
銀行貸款—浮息	3.33	—	6,666	13,176	32,030	51,872	50,000
		66,018	6,666	23,825	32,030	128,539	125,639

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有變。

5. 金融工具(續)

5c. 公平值

持作買賣投資之公平值乃根據市場買入報價釐定。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。

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式，以折算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。

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其他稅項，現分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
代理佣金	965,750	652,322
服務收入	88,887	71,377
減：營業稅及其他稅項	(59,187)	(39,772)
	995,450	683,927

7. 分部資料

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分部。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，要求經營分部的劃分應與本集團主要經營決策者及集團之執行董事為分配資源至各分部及評估其表現而定期審閱之有關本集團組成部分之內部報告一致。相對而言，原準則(香港會計準則第14號：分部報告)要求實體使用風險和回報法劃分兩種經營分部(業務分部和地區分部)。

過去，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的可報告分部重新劃分。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分部損益之計算基準。

本集團分為三個主要業務部門，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。

7. 分部資料(續)

本集團年內按經營分部劃分之分部資料分析如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

截至二零零八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	341,926	274,223	67,778	683,927
分部溢利／(虧損)	40,998	(100,643)	(2,771)	(62,416)
其他收入				7,121
中央行政成本				(3,431)
財務成本				(2,669)
除稅前虧損				(61,395)
所得稅開支				(17,753)
本年度虧損				(79,148)

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。分部收益總額指本集團載於綜合全面收入報表之綜合營業額。分部溢利／虧損指各分部賺取之溢利／產生之虧損，惟未計及中央行政開支(包括董事酬金、其他收入及融資成本)之分配。此乃向本集團執行董事就資源分配及表現評估作出報告之計量方式。

7. 分部資料(續)**分部資料及負債**

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

其他分部資料**二零零九年**

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
計量分部溢利或虧損時計算在內之金額：				
物業、機器及設備折舊	6,199	35,479	2,133	43,811
應收賬款減值	—	3,645	—	3,645
出售物業、機器及設備之虧損	—	639	—	639

二零零八年

	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	5,998	33,937	1,022	40,957
應收賬款減值	—	1,262	—	1,262
出售物業、機器及設備之虧損	—	24,115	—	24,115

地區資料

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

有關主要客戶之資料

並無任何來自客戶之收益於該兩個年度佔本集團總收益超過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

開支包括：

中國企業所得稅(「企業所得稅」)
遞延稅項(附註24)

二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
40,483	14,581
(455)	3,172
40,028	17,753

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估計應課稅溢利，按稅率25%(二零零八年：25%)計算撥備。

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%(二零零八年：2.5%至5.0%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國當地政府之稅務局協議釐定，每年檢討及更新。

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

本年度所得稅開支可與綜合全面收入報表所載溢利(虧損)對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利(虧損)	168,398	(61,395)
按適用稅率25%(二零零八年：25%)計算之稅項	42,100	(15,349)
不可扣稅開支之稅務影響	8,280	6,413
毋須課稅收入之稅務影響	(866)	(592)
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	(7,221)	(162)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,950	27,647
動用之前未確認之稅項虧損	(5,215)	(204)
所得稅開支	40,028	17,753

遞延稅項詳情載於附註24。

10. 本年度溢利(虧損)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利(虧損)之計算已扣除：		
董事酬金(包括股份付款開支及退休福利計劃供款)(附註11)	12,471	6,108
其他員工成本	395,997	355,900
股份付款開支－僱員	10,221	—
其他退休福利計劃供款	22,756	22,412
員工成本總額	441,445	384,420
核數師酬金	1,480	1,480
物業、機器及設備折舊	43,811	40,957
應收賬款之減值	3,645	1,262
持作買賣投資公平值變動虧損	434	—
出售附屬公司部分權益之虧損	2,857	—
匯兌虧損	—	544
並計入：		
銀行利息收入	644	1,229
房產租金收入淨額(扣除支銷零港元(二零零八年：零港元))	1,288	724
收購所產生折讓(計入其他收入)	3,457	1,394

11. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	扶偉聰 先生 千港元	吳芸 女士 千港元	扶敏 女士 千港元	盧一峰 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	合計 千港元
袍金	—	—	—	—	60	120	180	360
薪金及其他福利	1,800	1,400	1,400	1,400	—	—	—	6,000
股份付款開支	253	253	2,534	2,534	163	163	163	6,063
退休福利計劃供款	12	12	12	12	—	—	—	48
酬金總額	2,065	1,665	3,946	3,946	223	283	343	12,471

11. 董事酬金(續)

截至二零零八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

本集團亦於截至二零零九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720,000港元(二零零八年：720,000港元)。

於該兩個年度，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本集團時之獎勵或離職補償。於該兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

12. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零零八年：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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	587	535
股份付款開支	1,810	—
退休福利計劃供款	4	32
	2,401	567

13. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零零七年末期股息每股9港仙	—	22,212

董事建議派付末期股息每股9港仙(二零零八年：無)，合共26,640,000港元，須待股東於股東大會上批准後，方告作實。

14. 每股盈利(虧損)

本公司普通股權益持有人應佔本年度每股基本盈利(虧損)乃按以下資料為基準計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本盈利(虧損)之本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	125,586	(75,176)
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	296,000,000	250,709,041

由於截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司並無任何具攤薄效應之潛在股份，故並無呈報截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

由於本公司購股權之行使價高於截至二零零九年十二月三十一日止年度股份之平均市場價格，故截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設本公司購股權獲行使。

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年一月一日	6,964
匯兌調整	466
轉撥自物業、機器及設備	6,955
於二零零八年十二月三十一日	14,385
匯兌調整	81
轉撥自物業、機器及設備	10,530
於二零零九年十二月三十一日	24,996

本集團名下投資物業於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之公平值乃按照與本集團概無關連之獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司於該日所進行估值為基準釐定。中和邦盟評估有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員，具備合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業之經驗。有關估值乃經參考同區狀況相同之類似物業之交易價格市場證據得出。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之估值並無產生估值盈餘／虧絀。

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

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。

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
成本					
於二零零八年一月一日	85,795	132,661	78,126	25,055	321,637
匯兌調整	5,793	8,535	5,436	1,591	21,355
添置	10,362	70,212	11,841	4,408	96,823
於收購一家附屬公司時取得	—	—	208	—	208
出售／撇銷	(2,254)	(26,225)	(6,503)	(4,276)	(39,258)
轉撥至投資物業	(7,062)	—	—	—	(7,062)
於二零零八年十二月三十一日	92,634	185,183	89,108	26,778	393,703
匯兌調整	523	1,042	502	143	2,210
添置	2,661	2,977	7,397	7,627	20,662
出售	—	—	(3,414)	(791)	(4,205)
轉撥至投資物業	(10,772)	—	—	—	(10,772)
於二零零九年十二月三十一日	85,046	189,202	93,593	33,757	401,598
折舊					
於二零零八年一月一日	7,934	49,507	33,051	10,632	101,124
匯兌調整	861	3,433	2,944	706	7,944
年內撥備	4,730	26,239	5,182	4,806	40,957
出售／撇銷	(204)	(4,358)	(3,370)	(2,513)	(10,445)
轉撥至投資物業	(107)	—	—	—	(107)
於二零零八年十二月三十一日	13,214	74,821	37,807	13,631	139,473
匯兌調整	75	420	213	70	778
年內撥備	2,527	25,042	10,990	5,252	43,811
出售	—	—	(944)	(376)	(1,320)
轉撥至投資物業	(242)	—	—	—	(242)
於二零零九年十二月三十一日	15,574	100,283	48,066	18,577	182,500
賬面值					
於二零零九年十二月三十一日	69,472	88,919	45,527	15,180	219,098
於二零零八年十二月三十一日	79,420	110,362	51,301	13,147	254,230

上述物業、機器及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃土地及樓宇	租賃年期或40年(以較短期間為準)
租賃改善工程	20%
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

本集團所有位於中國之租賃土地及樓宇均根據中期土地使用權持有。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，出售及撇銷物業、機器及設備之虧損主要由於物業代理服務之分店結業所致。

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日	15,355
匯兌調整	173
於二零零八年十二月三十一日	15,528
匯兌調整	16
於二零零九年十二月三十一日	15,544

為進行減值檢測，上文所詳述具無限使用年期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。於二零零九年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於中國提供物業管理服務(已計入物業管理分部)(「單元A」)	2,759	2,743
於中國提供物業代理服務(已計入一手物業代理分部)(「單元B」)	12,785	12,785
	15,544	15,528

截至二零零九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16.58%及20.99%(二零零八年：19.65%及22.37%)計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定之8%穩定增長率推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入／流出(包括預算銷售額及邊際利潤)有關，該等估計乃根據單元之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，任何該等假設之可能合理潛在變動不會導致現金產生單元總賬面值超出可收回總金額。

18. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期一般為30日至120日。

於報告期間結算日，應收賬款扣除所呈報呆賬撥備後根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款		
零至30日	93,105	82,741
31日至60日	45,045	42,809
61日至90日	28,440	33,278
91日至120日	22,972	22,834
120日以上	11,734	14,780
	201,296	196,442

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期總賬面值11,734,000港元(二零零八年：14,780,000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。信貸質素定期更新。並無逾期或減值之應收賬款大部分並無欠款記錄。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
121-150日	7,482	7,851
151-180日	4,252	6,929
	11,734	14,780

呆賬撥備變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	2,636	1,374
就應收款項確認之減值虧損	3,645	1,262
	6,281	2,636

19. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

上市證券：

- － 於香港上市之股本證券
- － 於深圳上市之股本證券

二零零九年
千港元

1,053

8,700

9,753

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按介乎0.36厘至1.35厘(二零零八年：0.26厘至2厘)之利率計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

21. 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。

22. 銀行借貸

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押	38,870	17,978
無抵押	21,250	50,000
	60,120	67,978
銀行借貸須於以下期間償還：		
一年內	60,120	36,728
一年以上但不超過兩年	—	25,000
兩年以上但不超過三年	—	6,250
	60,120	67,978
減：流動負債項下須於一年內償還之款項	(60,120)	(36,728)
須於一年後償還之款項	—	31,250

22. 銀行借貸(續)

本集團借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零零九年	二零零八年
實際利率：		
定息借貸	4.43厘至6.85厘	5.31厘至7.29厘
浮息借貸	3.07厘	3.33厘

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團按香港銀行同業拆息加1.5厘(二零零八年：香港銀行同業拆息加1.5厘)計息之浮息借貸為21,250,000港元(二零零八年：50,000,000港元)。利息每年重新計算。

於二零零九年十二月三十一日，本集團按外幣計值借貸之港元金額為21,250,000港元(二零零八年：50,000,000港元)。

23. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零零八年一月一日	246,800,000	2,468
根據一般授權以私人配售形式發行股份	49,200,000	492
於二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日	296,000,000	2,960

根據日期為二零零八年十一月十八日之配售協議，超過六名獨立第三方同意按每股0.65港元之價格認購本公司49,200,000股新股份。認購價較聯交所報本公司股份於二零零八年十一月十八日(即本公司股份於配售協議簽立前在聯交所之最後買賣日期)收市價折讓4.41%。董事認為，經考慮本公司股份交投量以及配售協議項下所認購股份數目後，折讓屬必要及合理。配售已於二零零八年十二月二日完成。

24. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度之已確認重大遞延稅項負債及其變動情況：

	因會計目的 而非稅項目的 確認之收益 千港元	加速 稅項折舊 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	6,181	9,621	15,802
本年度(抵免)支出(附註9)	(114)	3,286	3,172
匯兌差額	414	902	1,316
於二零零八年十二月三十一日	6,481	13,809	20,290
本年度支出(抵免)(附註9)	1,547	(2,002)	(455)
匯兌差額	38	78	116
於二零零九年十二月三十一日	8,066	11,885	19,951

於二零零九年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損約105,482,000港元(二零零八年：121,702,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
二零零九年	—	825
二零一零年	—	1,195
二零一一年	—	5,827
二零一二年	—	3,349
二零一三年	103,091	112,755
二零一四年	4,642	—
	107,733	123,951

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損約15,745,000港元(二零零八年：8,644,000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11,392,000港元(二零零八年：3,463,000港元)作出遞延稅項撥備。

25. 收購一家附屬公司

於二零零八年六月三十日，本集團按代價596,000港元收購廣東萬家資訊有限公司已發行股本80%。該公司之主要業務為於中國廣東省提供地產代理服務。此項收購已採用收購法入賬。

於交易所收購資產淨值及收購產生之折讓如下：

	合併前 按公平值計算被 收購方之賬面值 千港元
所購入資產淨值：	
物業、機器及設備	208
應收賬款及其他應收款項	618
銀行結餘及現金	82
應付賬款及其他應付款項	(147)
	761
少數股東權益	(152)
收購所產生折讓	(13)
總代價之支付方式：	
現金	596
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	596
所購入銀行結餘及現金	(82)
	514

於收購日期至二零零八年十二月三十一日止期間，附屬公司為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損帶來195,000港元之溢利。

倘收購已於二零零八年一月一日完成，對集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益及虧損之影響將屬輕微。備考資料僅供參考，並不代表倘收購於二零零八年一月一日完成本集團實際可能取得之收益及經營業績，亦不擬用作未來業績之預測。

26. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	24,996	9,753
租賃土地及樓宇	65,879	9,311
	90,875	19,064

27. 營運租約**本集團作為承租人**

本集團根據營運租約就辦公室物業及商舖所支付最低租金付款約為51,525,000港元(二零零八年：71,968,000港元)。

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	43,597	50,741
第二年至第五年(包括首尾兩年)	72,996	66,120
五年以上	2,286	—
	118,879	116,861

營運租約付款乃本集團就其若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約及租金曾經就一至五年之租期磋商及訂定。

本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入約為1,288,000港元(二零零八年：724,000港元)。所持有全部投資物業在未來一至四年均有租戶承擔。

於報告期間結算日，本集團已與租戶就下列未來最低租約付款訂約：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,041	533
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,398	1,865
	3,439	2,398

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，應支付代價1港元。購股權可於授出購股權日期起至接納所授出購股權日期起計滿10年之日止期間隨時行使。除非董事另行釐定，否則，該計劃並無規定購股權可予行使前須持有購股權之最短期限或須達致之表現目標。

購股權認購價由董事釐定，惟須為以下最高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目為18,000,000股，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%，相當於本年報日期本公司已發行股份總數約6.08%。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定所限，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。不論上文所述者，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間不得超過不時已發行股份30%。

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。

28. 購股權計劃(續)

下表披露本公司購股權年內之變動，所有購股權歸屬日期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，行使價為每股2.60港元：

	年內授出及 於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使
董事	
扶偉聰先生	280,000
吳芸女士	280,000
扶敏女士	2,800,000
盧一峰先生	2,800,000
林景沛先生	180,000
伍強先生	180,000
王羅桂華女士	180,000
	6,700,000
僱員合計	11,300,000
年終總計及可行使	18,000,000
加權平均行使價	2.60 港元

於該日董事及僱員獲授之購股權估計公平值為0.905港元。

該等公平值以二項模式計算。代入該模式之數據如下：

	二零零九年
於授出日期股份收市價	2.45 港元
行使價	2.60 港元
預期波幅	84.48%
購股權預計年期	3年
無風險比率	0.86%
預期股息率	2.00%

28. 購股權計劃(續)

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

本集團已確認截至二零零九年十二月三十一日止年度有關本公司所授出購股權之開支總額16,284,000港元。

年內並無購股權獲行使。

於二零零八年十二月三十一日，該計劃項下並無尚未行使之購股權。

29. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員運作強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人所控制之基金內。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。該等附屬公司須按其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。

30. 關連人士披露

主要管理人員之薪酬

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期福利	6,922	6,594
離職後福利	78	80
股份付款開支	7,874	—
	14,874	6,674

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。

31. 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	已發行及實繳股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零九年 %	二零零八年 %		
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	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
Sino Estate Holdings Limited(附註3)	二零零三年十一月六日 英屬處女群島	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
廣州合盈房地產代理有限公司(附註3)	一九九八年三月十六日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(附註3)	二零零一年七月三十一日 中國	已註冊	50,000,000港元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司(附註3)	二零零二年三月十四日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	80	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 及市拓服務	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	87	於中國提供 地產代理服務	中國

31. 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 實繳股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零九年 %	二零零八年 %		
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	100	86	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	100	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(附註2)	二零零四年十月二十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	82	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	85	於中國提供 地產代理服務	中國
港聯物業(中國)有限公司(前稱 港聯物業集團有限公司)	一九九八年二月二十七日 香港	普通股	5,323,000港元	80	80	投資控股	香港
港聯物業服務(上海) 有限公司(附註2)	一九九八年八月十日 中國	已註冊	630,000美元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
港聯物業(廣州) 有限公司(附註2)	一九九九年八月五日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
港聯物業(武漢) 有限公司(附註2)	一九九五年六月二十六日 中國	已註冊	5,000,000港元	80	80	於中國提供 物業管理服務	中國
合富輝煌房地產顧問 (北京)有限公司(附註3)	一九九五年五月十九日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國
廣州保來理財顧問 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	97	97	於中國提供 按揭轉介服務	中國
廣東合富輝煌房地產 顧問有限公司(附註3)	二零零五年八月十一日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	於中國提供 地產代理服務	中國

31. 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 實繳股本	應佔股本權益 (附註1)		主要業務	營業地點
				二零零九年 %	二零零八年 %		
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	80	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	93.93	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	80	於中國提供 地產代理服務	中國
廣東駿華拍賣行有限公司(附註3)	二零零四年八月二十日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	80	於中國提供 物業拍賣服務	中國
廣州房王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 2,000,000元	72.5	100	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	80	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

附註：

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

於年結時，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零零九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。

32. 本公司財務資料摘要

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產		
於附屬公司之投資	67,386	67,385
其他應收款項及預付費用	190	202
應收附屬公司款項	35,149	225,580
持作買賣投資	766	—
銀行結餘及現金	218,830	30,707
	322,321	323,874
負債		
其他應付款項	22	182
	322,299	323,692
股本及儲備		
股本(附註23)	2,960	2,960
儲備	319,339	320,732
	322,299	323,692

33. 承擔

於二零零九年十一月五日，本公司全資附屬公司Hope Land Realty Investment Limited(「Hope Land」)與Apex Honour Investments Limited(「AHIL」)訂立協議，據此，Hope Land同意收購AHIL全資附屬公司首聯集團有限公司全部股本，代價為88,200,000港元，將由本公司按2.10港元之發行價發行42,000,000股新股支付。此項交易須待條件達成並經董事會批准方始作實。此項交易之詳情載於本公司日期為二零零九年十一月五日之已刊發公佈。

直至報告日期止，由於協議所載條件仍未全部達成，故上述交易尚未完成。

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				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
業績					
營業額	310,195	452,160	773,654	683,927	995,450
除稅前溢利(虧損)	88,303	106,547	159,016	(61,395)	168,398
所得稅開支	(19,398)	(27,415)	(41,117)	(17,753)	(40,028)
本年度溢利(虧損)	68,905	79,132	117,899	(79,148)	128,370
下列人士應佔：					
本公司擁有人	58,449	73,469	109,820	(75,176)	125,586
少數股東權益	10,456	5,663	8,079	(3,972)	2,784
	68,905	79,132	117,899	(79,148)	128,370
資產及負債					
資產總值	419,460	592,461	722,949	675,003	863,694
負債總額	94,671	129,094	175,448	181,347	227,072
權益總額	324,789	463,367	547,501	493,656	636,622
下列人士應佔：					
本公司擁有人	293,127	427,273	520,951	471,427	615,302
少數股東權益	31,662	36,094	26,550	22,229	21,320
	324,789	463,367	547,501	493,656	636,622