



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

# 合富輝煌

年報 2012



# 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
- 22 董事會報告
- 28 獨立核數師報告
- 29 綜合全面收入報表
- 30 綜合財務狀況報表
- 31 綜合權益變動報表
- 32 綜合現金流量報表
- 33 綜合財務報表附註
- 76 財務資料概要



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

扶偉聰先生(主席)  
吳芸女士  
扶敏女士  
盧一峰先生

#### 獨立非執行董事

林景沛先生  
伍強先生  
王羅桂華女士

#### 審核委員會成員

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

#### 薪酬委員會成員

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

#### 提名委員會成員

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

#### 公司秘書

勞恒晃先生 · 香港律師

#### 授權代表

扶偉聰先生  
盧一峰先生

#### 註冊辦事處

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

#### 總辦事處及主要營業地點

中國  
廣州  
天河區  
林和西路1號  
國際貿易中心8樓及9樓

#### 香港營業地點

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
36樓3611室

#### 核數師

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

#### 法律顧問

史蒂文生黃律師事務所  
香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈4樓及5樓

#### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國廣州  
天河北路233號  
中信廣場358室

中國農業銀行  
中國廣州  
林和西路1號  
廣州國際貿易中心首層

#### 股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

#### 股份代號

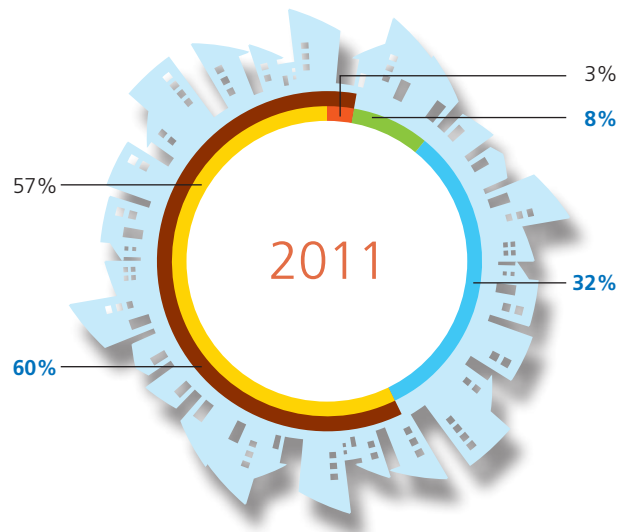
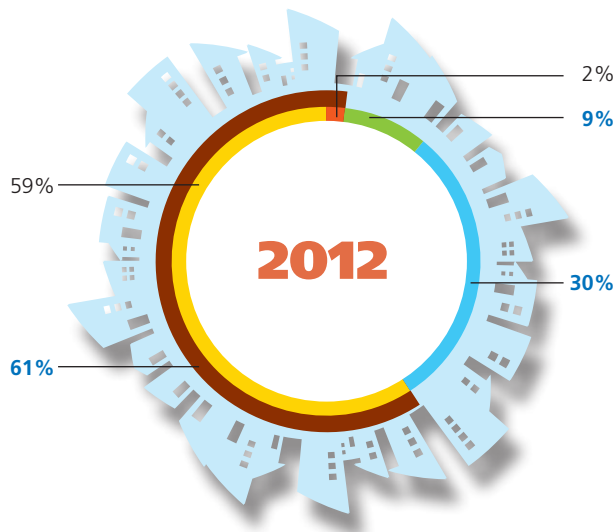
733

#### 網址

www.hopefluent.com

# 財務摘要

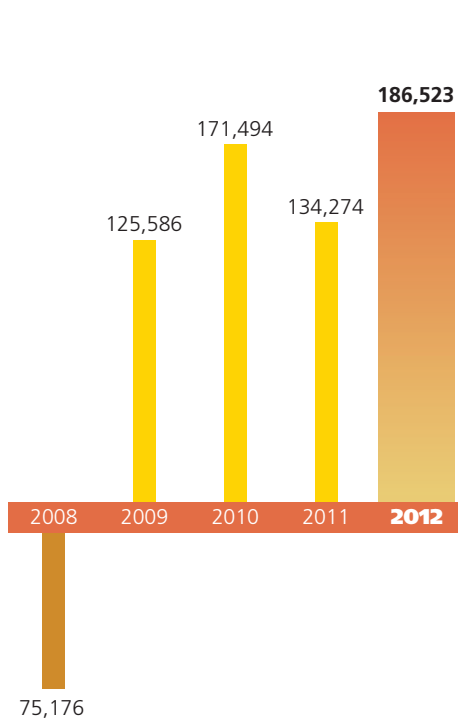
按業務劃分之營業額 截至十二月三十一日止年度



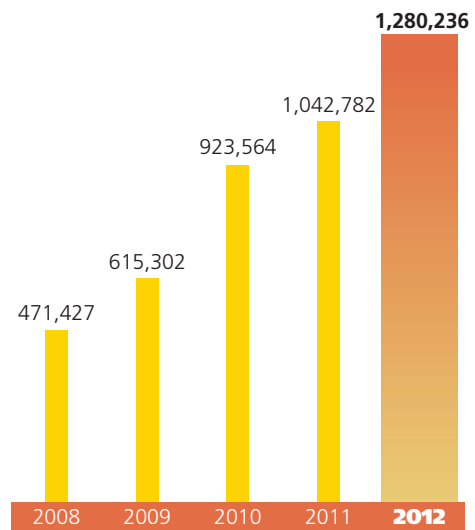
- 一手物業交易佣金收入
- 顧問服務費收入

- 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)





集團於廣州、上海、東莞及佛山擁有多於300間二手分店

集團於越南的特許經營業務 — Hopefluent-Compareal



合富交易中心提供一站式二手交易服務



本集團不但為客戶提供物業代理服務，而且亦能提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介服務、物業評估、物業拍賣、物業管理、網上房地產服務及特許經營業務

www.ihk.cn — 提供網上物業資訊

# 年內回顧

本集團擁有超過**二十五**間分公司，服務超過**一百個**城市，過去一年，本集團與萬科、恒大、保利、金地、僑鑫、中信、雅居樂、合景泰富、星河灣、新世界中國、新鴻基、瑞安中華匯等知名發展商繼續緊密合作。





# 主席 報告

二零一二年上半年，中央政府為進一步促進內地房地產市場的平穩和健康發展，推出了多項宏觀調控政策，包括限購限貸等措施，以遏止部分城市過熱的樓市投資及投機活動。然而，由於貨幣政策下半年出現調整，特別是被壓抑了一段時間的剛性需求動力強勁，帶動了內地的房地產市場日趨暢旺。市場的起伏，也推動了合富輝煌的業務穩步上揚。過去的一年，集團的營業額及股東應佔溢利分別錄得11%及38.9%的增幅。這是集團員工上下一心、努力不懈的成果。

合富輝煌的一手物業代理業務於年內創出驕人成績，成功鞏固了作為市場領導者的地位。目前，本集團為逾550個樓盤項目擔任獨家代理，業務覆蓋全國超過100個城市，當中由新鴻基、合景泰富及富力三家著名發展商聯手開發，委託我方獨家代理的豪宅項目一天鑿，不但備受市場關注，而且銷售成績超卓。隨著物業代理項目的數目不斷增加，本集團的市場佔有率亦相應提升，充分展現其規模經濟效益的作用。

二手物業代理業務方面，應對市場淡靜，本集團及時地調整了經營策略，除了盡可能地維持二手物業的常規業務之外，還有系統地組織二手團隊介入一手業務，亦積極強化商用物業和辦公物業的銷售和租賃，保證了集團整體業務的健康發展。

隨著國內經濟持續增長，加上城鎮化的快速發展，特別是廣大市民的消费能力日漸提升，帶動房地產市場的剛性需求，本集團相信市場前景仍然明朗。展望未來，本集團將繼續順應市場走勢，配合精準的業務策略，抓緊商機，進一步擴展業務至更多的中國城市，不斷提升市場份額。

最後，本人謹此代表董事會感謝各方股東、合作夥伴以及廣大客戶對本集團的鼎力支持，以及對集團未來發展策略的信心和認同。同時，本人亦衷心向合富輝煌全體員工在過去一年所付出的努力和貢獻致謝。合富輝煌將繼續秉承盡力為投資者帶來最佳回報的目標為己任，努力推動本集團的業務長遠地蓬勃發展。

承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零一三年三月二十一日

# 中國 服務網絡



- 總部
- 一手物業代理服務
- 業務覆蓋城市
- 二手物業代理服務





## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 執行董事

**扶偉聰先生** (主席)，63歲，本集團之共同創辦人兼主席，負責本集團之策略規劃及整體管理。扶先生畢業於中國華南工學院，持有機械工程專業證書。扶先生在中國積逾十五年房地產代理業務之管理及行政經驗。

**吳芸女士**，57歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。吳女士畢業於中國廣州業餘大學，持有藝術專業證書，並擁有逾十五年房地產代理業務之經驗。吳女士乃扶先生之配偶。

**扶敏女士**，52歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。扶女士曾就讀於中國廣州大學科技幹部學院，持有工業外貿專業證書，並擁有逾十五年房地產代理業務之經驗。扶女士乃扶先生之胞妹。

**盧一峰先生**，48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**，47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**，62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**，64歲，持有香港大學文學士學位，並擁有逾三十五年房地產工作經驗。王女士乃英國特許房屋經理學會亞太區分會及香港房屋經理學會之資深會員。王女士是香港持牌地產代理，現任香港地產代理專業協會常規及投訴委員會 (Practice and Complaints Committee) 主席。

#### 審核委員會

本公司於二零零四年六月二十四日成立審核委員會。審核委員會之主要職責乃審閱及監督本集團之財務申報過程及內部監控系統。審核委員會已審閱截至二零一二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**，49歲，香港執業律師兼本公司公司秘書。勞先生持有英國布里斯托大學 (University of Bristol) 法學士學位，並於中國法律學會 (China Law Society) 取得中國法律文憑。彼於併購、首次公開發售及銀團貸款之公司顧問方面擁有逾十五年經驗。

## 高級管理層

**李潔女士**，59歲，集團行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務，擁有20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**，47歲，集團財務主管，負責本集團之財務管理。梁先生持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑及中國工程兵工程學院工程學士學位。

**徐景宏先生**，41歲，集團副總經理，負責集團一手物業代理發展策略及整體業務管理。徐先生持有中國華南師範大學工商管理文憑。

**謝宇哈先生**，48歲，集團副總經理，負責市場研究分析及專案發展策劃顧問業務。謝先生持有中國暨南大學企業管理專業文憑。

**伍山紅女士**，44歲，集團副總經理，負責本集團一手物業代理市場之拓展及增值服務的管理。伍女士持有中國深圳大學文學士學位及澳洲西雪梨大學工商管理碩士學位。

**李慰先生**，41歲，集團副總經理，負責集團二手物業代理發展策略和整體業務管理。李先生持有中國廣東工業大學材料科學及工程學士學位。

**鄭松傑先生**，35歲，廣州區域業務總經理，負責廣州及珠三角地區一手物業專案之銷售及推廣策略。鄭先生持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

**胡昀女士**，40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**，42歲，業務經理，負責華中、華西地區的一手物業代理業務市拓及規劃策略。鄭先生持有中國黑龍江商學院經濟學士學位。

**歐陽達輝先生**，45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**，41歲，安徽合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責華東地區一手物業代理業務的市拓及規劃策略。劉先生持有中國上海鐵道學院財務管理專業文憑和中國南京大學國際商學院企業管理專業文憑。

**朱潔女士**，50歲，上海合富輝煌房地產經紀有限公司總經理，負責長三角地區一手物業代理業務的市拓及規劃策略。朱女士持有中國人民大學工商管理碩士學位。

**龍斌先生**，45歲，市場研究首席分析師，負責市場資料資訊研究業務。龍先生持有中國吉林大學哲學學士學位和中國人民大學博士學位。

**胡粵女士**，44歲，廣州保來擔保有限公司總經理，負責管理一手及二手物業按揭及貸款業務。胡女士持有中國人民大學經濟法學碩士學位。

**盧江濱先生**，51歲，物業管理業務總經理，負責物業服務整體業務管理。盧先生持有中國廣播電視大學畢業文憑。

**黃建邦先生**，58歲，物業管理上海區域總經理，負責上海地區物業管理業務，黃先生持有上海外國語學院英語系專業文憑。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一二年是充滿挑戰及機遇的一年，在中央政府持續實施宏觀調控政策影響下，國內房地產市場正朝著健康及理性的方向發展。隨著市場對調控政策逐漸消化，加上中國經濟繼續迅速發展，階段性被積壓了的剛性需求逐漸釋放，銷售氣氛得以回暖，物業成交量於年內也逐步上升。本集團準確把握市場走勢，充分利用廣泛的客戶資源及自身完善的資訊系統，突出拓展了一手項目的銷售，因而錄得令人滿意的業績增長。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額十七億八千一百萬港元，較二零一一年的十六億一千一百萬港元上升11%。股東應佔溢利較二零一一年的134,300,000港元上升38.9%至186,500,000港元。每股基本盈利為40.1港仙(二零一一年：29.3港仙)。董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股9港仙(二零一一年：5.5港仙)。連同已派發之中期股息每股3.5港仙，全年股息為每股12.5港仙(二零一一年：9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十億九千五百萬港元及五億二千七百萬港元，分別佔總營業額的61%及30%。餘下9%或一億五千九百萬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48%，非廣州業務則佔52%。

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

本集團於年內合共促成約111,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約一千二百萬平方米，總成交金額約為一千二百六十億港元，按年上升33%(二零一一年：九百四十五億港元)。本集團獲得代理的項目超過550個，其中約502個項目於年內為本集團的營業額帶來貢獻，有關營業額約為十億九千五百萬港元，較二零一一年的九億六千六百萬港元上升13%。

目前，合富輝煌於國內的一手物業代理市場已穩佔領導地位，總成交金額及成交宗數均遠超其他同業。當中廣州業務於二零一二年為本集團帶來可觀的盈利貢獻，佔一手物業總營業額約38%。經過多年以來積極拓展業務版圖，合富輝煌相繼在二、三綫城市如佛山、東莞、合肥、南京、鄭州等地設立共25間分公司，成功將業務幅射至逾100個三、四綫城市，藉以進軍如中山、珠海、韶關、淮南、湘潭、信陽、南昌及常熟等潛力優厚的地區，進一步把握商機，提升市場佔有率。年內，多間分公司如佛山、深圳、合肥、鄭州及貴州表現超卓，因此，廣州以外地區的營業額佔本集團一手物業代理業務營業額約62%。

回顧年內，本集團憑藉專業的服務、周詳的銷售策略及出色的營銷往績，廣受各大發展商的信賴及認同，多年來合作無間，獨家代理項目持續增加，佔本集團總物業代理項目約95%，當中包括新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天鑾、凱旋新世界、花都保利花城、合肥恒大御景灣、萬科金域華府、貴陽恒大城、上海浦東星河灣等，均錄得亮麗的銷售成績。

此外，本集團繼續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。年內，本集團合共為超過30個項目提供前期策劃服務，服務遍佈全國多個城市。

## 二手物業代理及物業按揭轉介服務

二零一二年，中央政府推出的宏觀調控政策對整體二手物業市場的影響尤深，其中主要措施如限購令及收緊第二套房借貸等，均遏止投資者的入市意欲，導致成交量下降。本集團憑藉豐富的行業經驗及獨到的市場洞察力，迅速調整二手物業代理的經營策略，除因應市況調減人手及分店數量，更將其業務重心轉移至新盤業務及商用物業（例如寫字樓及商鋪）的銷售及租賃服務，藉此增加佣金收入及拓展客戶資源。目前，分店總數約300間，其中主要城市廣州有約240間店舖，餘下60間店舖則分佈於佛山、東莞、上海及杭州。由於集團積極開展以二手團隊介入部分一手物業代理項目的銷售工作，因此保障了二手物業代理業務維持與去年相約水平。

本集團於年內合共促成約39,000宗二手物業交易（二零一一年：51,200宗）。二手物業代理業務的營業額由二零一一年的五億一千一百萬港元上升3%至約五億二千七百萬港元，其中82%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔18%。

本集團不但為客戶提供物業代理服務，而且亦能提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介服務、物業評估及物業拍賣等，該等業務為本集團帶來額外收入來源，同時締造協同效益，更能有效鞏固本集團的品牌形象。

## 物業管理服務

物業管理業務方面，本集團於回顧年內分別在廣州、上海、天津及武漢為約120個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾150,000個，面積超過二千萬平方米。有關業務為本集團帶來穩定的業務收入及龐大的客戶資源，有助支持集團日後的發展。

## 前景

二零一三年三月初，中央政府訂下今年的經濟及社會發展目標，包括國內生產總值增長約7.5%，以及市民消費價格漲幅為3.5%。並提出以農村城鎮化作為經濟可持續發展的推動力，這將為房地產行業奠定繼續發展的廣闊空間，加上首次置業及改善型置業者的龐大需求，本集團對國內房地產市場的前景堅持看好並將繼續推動業務穩步向前。

一手物業代理業務於二零一三年將繼續成為本集團的主力發展方向。在經驗豐富的管理團隊帶領下，本集團策略性地在各個具增長潛力的城市進行銷售部署，以達致業務的可持續增長。與此同時，本集團已跟各大知名發展商如萬科、恒大、保利、金地、中信、僑鑫、招商、華潤、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、新鴻基、新世界中國等建立緊密的合作夥伴關係，並在各發展商於二零一三年推出的多項新物業項目中成為指定的物業銷售代理，手頭項目亦將會持續其增長勢頭。本集團將致力爭取更多不同地區的代理項目，進一步鞏固其在國內房地產市場的領導地位。

雖然中央政府剛於二零一三年三月初公佈五項加強房地產市場的調控措施（「國五條」），但政府的意圖僅是壓抑樓價飆升和炒樓風。應該看到，中央政府仍同時大力推動城鎮化計劃，並帶出不斷改善民生，增加住房需求和發展健康的房地產市場的信息。本集團將積極維持全國各城市之一手物業的銷售代理業務，築起堅實的基礎，審慎推進其業務發展，維持穩中有進的良好態勢。



## 管理層討論及分析

展望未來，合富輝煌將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。面對國內房地產市場，管理層相信住房的剛性需求將仍然持續，加上各大發展商致力推動「以價換量」的售樓策略，配合中央政府的可持續發展經濟政策，本集團有信心以務實的發展方針、適時的調整策略以及最佳的服務質素，繼續為股東帶來理想的回報。

### 審核委員會

本公司之審核委員會由三名現任獨立非執行董事組成，已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，包括會計、內部監控及財務申報等事宜。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為609,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：329,900,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.43(二零一一年十二月三十一日：3.48)。借貸總額約為311,600,000港元，為有抵押銀行借貸及可換股票據(二零一一年十二月三十一日：約53,500,000港元，為有抵押銀行借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為17.04%(二零一一年十二月三十一日：3.99%)。本集團之有抵押銀行借貸及可換股票據分別以人民幣及港元計值。本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

### 可換股票據

於二零一二年八月，本公司一家附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之可轉換債券，息率為5.39%，於二零一五年到期。可轉換債券詳情載於日期為二零一二年八月一日之公告。於回顧年內，並無可轉換債券獲兌換為股份。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團將總值約88,600,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

### 外匯風險

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

### 僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有約11,790名全職僱員，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。具競爭力的薪酬組合乃按個別員工的職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

### 資本結構

於二零一二年十二月三十一日，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478,518,865股。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)及本公司及其附屬公司(「本集團」)管理層致力訂立良好之企業管治常規及程序。本集團一直以維持高水準之商業操守及企業管治常規為其目標之一。本公司相信，良好之企業管治奠定有效管理、成功業務增長及健康企業文化所需框架，從而提升股東價值。

董事會已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 之企業管治常規守則(「企業管治守則」)及其於二零一二年四月一日生效的經修訂本(「新企業管治守則」)。本集團一直致力就條例之轉變及最佳常規之發展檢討及提升其內部監控及程序。對我們而言，維持高水平企業管治常規不僅為符合條文，而是實現條文之精神，提升企業表現及加強問責。

董事會欣然報告，除另有說明者外，於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間符合企業管治守則之守則條文，並於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間符合新企業管治守則之守則條文。

## 董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄 10 之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事均確認彼等於整個年度已遵守標準守則所載規定標準。

## 董事會

董事會由以下人士組成：

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

每名獨立非執行董事已就其獨立身分向本公司發出年度確認，而根據上市規則第 3.13 條，本公司認為彼等均屬獨立人士。



## 企業管治報告

### 董事會(續)

於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，合共舉行7次董事會會議及1次股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)，各董事之出席率如下：

董事姓名	於截至二零一二年十二月三十一日止年度內出席會議次數	
	董事會會議	二零一二年股東週年大會
扶偉聰先生	7/7	1/1
吳芸女士	6/7	1/1
扶敏女士	6/7	1/1
盧一峰先生	6/7	1/1
林景沛先生	7/7	1/1
伍強先生	7/7	1/1
王羅桂華女士	7/7	1/1

### 董事會責任

董事會負責領導及控制本集團，並透過指導及監督本集團事務共同負責促進本集團的成就。董事會專注於制定本集團之長遠目標、整體策略，並授權發展計劃及預算、決定及批准融資方案、監察財務及營運表現、檢討內部監控制度之成效、監督及管理本集團管理層之表現以及釐定本集團之價值觀及標準。董事會委派管理層負責本集團之日常管理、行政及營運工作。董事會定期檢討所委派職能，以確保其符合本集團需要。

### 企業管治職能

由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責執行企業管治職能，如制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、為董事及高級管理層提供培訓及持續專業發展以及確保本公司政策及常規符合法律及監管規定等。

董事會不時在有需要時舉行會議。全體董事獲發出至少14天的有關召開常規董事會會議之通知，彼等可將彼等認為適合之討論事項納入會議議程。會議議程連同董事會文件於每次董事會會議舉行當日前至少3天送交全體董事，以便董事有充足時間審議有關文件。

每次董事會會議之會議記錄均於全體董事間傳閱，以便彼等詳細審閱及提出意見。在任何董事發出合理通知後，有關會議記錄會公開供彼等在任何合理時間內查閱。董事會亦確保及時獲提供適當形式及質素之議程及所有必需資料，以便董事履行職務。

各董事會成員均可全面獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例。此外，各董事亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以作出知情決定及履行彼等之職務及職責。

## 主席及行政總裁

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

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

董事會認為，儘管本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時與管理層會面，商討關於本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。

董事會亦相信現行架構有利於實現強而有力且貫徹一致之領導，令本公司可迅速有效地作出及執行決策。

吳芸女士為扶先生之妻子，而扶敏女士則為扶先生之胞妹。

## 委任及重選董事

每名執行董事於獲委任時均設有初步任期，並每年自動重續。所有獨立非執行董事現時獲委任的特定任期至二零一四年十二月三十一日為止，可經由各董事與本公司書面協定後延續。然而，彼等均須根據本公司之公司組織章程細則(「章程細則」)條文於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。

本公司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。

## 專業發展

為協助董事之持續專業發展，本公司建議董事出席相關之座談會以增進及重溫彼等之知識及技能。全體董事亦有參與持續專業發展課程，如由合資格專業人士舉辦之外界座談會，增進及重溫彼等之知識及技能以貢獻董事會。各董事所接受之培訓記錄由本公司保管及更新。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事接受培訓之個別記錄概述如下：

	出席有關業務或 董事職責之座談會/ 論壇/課程/會議之情況
扶偉聰先生	✓
吳芸女士	✓
扶敏女士	✓
盧一峰先生	✓
林景沛先生	✓
伍強先生	✓
王羅桂華女士	✓





## 企業管治報告

### 專業發展(續)

扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生為執行董事，已出席各種講座及座談會，以增進及重溫彼等的知識，確保彼等對本集團的貢獻一直有所根據及相關。林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士為獨立非執行董事，曾參與地產代理監管局及香港會計師公會等籌辦的各種持續專業培訓課程。全體董事均明白持續專業發展的重要性，並致力參加合適培訓，以增進及重溫彼等的知識及技能。

### 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名現任獨立非執行董事組成，彼等已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。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。審核委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。

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；監察內部監控成效以及考慮內部調查之重大結果及管理層之回應。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度曾舉行四次會議，各成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	於截至二零一二年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數	
	林景沛先生	4/4
伍強先生	4/4	
王羅桂華女士	4/4	

於年內舉行之會議上，審核委員會根據其職權範圍履行之職責包括：

- (a) 檢討及監督本公司及其附屬公司之財務申報程序及內部監控制度；
- (b) 向董事會建議以獲得股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師，並批准彼等之酬金；
- (c) 審閱有關期間之財務報表；及
- (d) 商討本集團業務發展及現金狀況。

## 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名現任獨立非執行董事組成，並由林景沛先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。

薪酬委員會之職責及職能包括向董事會主席諮詢彼等有關其他執行董事薪酬之建議以及就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議。薪酬委員會已採納守則條文B.1.2(c)(ii)條項下之方式就個別執行董事及高級管理人員薪酬組合向董事會作出建議。

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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度曾舉行一次會議。會上檢討董事及高級管理人員的薪酬政策，並無建議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。

各成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	於截至二零一二年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
林景沛先生	1/1
伍強先生	1/1
王羅桂華女士	1/1

本公司已採納於二零零四年六月二十四日生效之購股權計劃，作為招攬、留聘及激勵員工的獎勵。

應付予董事之酬金須視乎彼等各自在服務合約項下之合約條款及委任書而定，並考慮薪酬委員會提出之推薦意見。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註13。

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年三月二十二日成立，由扶偉聰先生、盧一峰先生及三名現任獨立非執行董事組成。林景沛先生現為提名委員會主席。提名委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。



## 企業管治報告

### 提名委員會(續)

根據提名委員會之職權範圍，其主要角色及職能如下：

- 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成情況(包括技能、知識及經驗)，並為配合本公司企業策略就董事會任何建議變動提出推薦建議；
- 物色符合資格成為董事會成員的適當人選，並為董事會甄選本公司董事提名人選或就此提供推薦建議。
- 評估本公司獨立非執行董事的獨立身分；及
- 就委任或續聘本公司董事及董事繼任計劃(特別是本公司主席及行政總裁)向董事會提供推薦建議。

於考慮提名新董事時，董事會將考慮候選人之資格、能力、工作經驗、領導能力及其專業操守，尤其是於房地產代理及顧問服務及/或其他專業領域之經驗。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度曾舉行一次會議。並無於會上建議就董事會之架構、規模及組成情況作出任何變動，並已確認將於二零一二年股東週年大會退任及重選連任之獨立非執行董事的獨立身分。

各成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	於截至二零一二年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
扶偉聰先生	1/1
盧一峰先生	1/1
林景沛先生	1/1
伍強先生	1/1
王羅桂華女士	1/1

### 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。

董事深明獨立核數師報告所載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獨立核數師報告。

## 問責及審核(續)

### 內部監控及風險管理

董事會負責監督本公司之內部監控制度。

為使業務有效運作及具效率，以及確保遵守相關法例和規例，本集團強調設立穩健內部監控制度之重要性。該制度亦為降低本集團所承受風險不可或缺之一環。本集團已於二零零六年成立內部監控部門，直接向董事會匯報。內部監控稽核小組之職能為確保各分支部門之營運及操作均符合本集團之既定政策及程序。稽核小組已輪流審閱及翻查各分支部門之銷售記錄、表現報告及現金流量。本集團亦就每月綜合管理賬目特設多項適用的程序。

董事會持續檢討內部監控制度，以合理保證該制度能有效可行地保障重要資產及確定業務風險。董事會已檢討內部監控制度之成效，並認為就截至二零一二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。

### 核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，向本公司核數師支付之酬金載列如下：

提供服務	已支付／應付費用 (千港元)
審核服務	1,850
非審核服務	100
	<hr/> 1,950

非審核服務為審閱本公司有關全年業績之文件。

### 公司秘書

本公司已委聘香港執業律師勞恒晃先生為其公司秘書，而公司秘書可聯絡之人士為本公司執行董事盧一峰先生。勞恒晃先生之履歷詳情載於「董事及高級管理人員履歷」一節。

根據上市規則新頒佈之3.29條，勞恒晃先生於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。



## 企業管治報告

### 股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會（「股東特別大會」）。

#### 一 召開股東特別大會之權利

任何於遞呈申請日期持有附有於本公司股東大會表決權的本公司實繳股本不少於十分一的一名或以上股東，於任何時候均有權根據下文載列之方式向本公司辦事處發出書面申請，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關申請中註明之任何事項；有關大會應於遞呈該申請後兩(2)個月內舉行。

書面申請必須列明大會之目的且經申請人簽署，並將之呈遞至本公司香港主要營業地點交本公司董事會或公司秘書，地址為香港干諾道中200號信德中心西座36樓3611室。當中可包括多份類似文件，而各份文件須由一名或以上申請人簽署。

申請將由本公司香港股份過戶登記分處核實。當確認要求妥當及合理，本公司之公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定要求向全體登記股東發出充份通知。相反，倘要求經核實為不合理，股東將獲通知有關結果，且不會按要求召開股東特別大會。倘遞呈有關申請後21天內，董事會未有召開該大會，則申請人可以同樣方式召開會議，而申請人因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支，應由本公司付還申請人。

向全體登記股東發出通知以供考慮相關申請人於股東特別大會所提呈建議之期限因建議性質而異，詳情如下：

- 一 倘建議構成本公司普通決議案，須最少發出14個整日及不少於10個營業日的書面通知；及
- 一 倘召開股東週年大會或建議構成本公司於股東特別大會上的特別決議案，須最少發出21個整日及不少於20個營業日的書面通知。

#### 一 向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢，所有查詢必須以書面提出（註明收件人為董事會或公司秘書），郵寄至本公司位於香港之營業地點，或電郵至info@hopefluent.com.hk。

## 股東權利(續)

### 一 於股東大會提出議案之權利

開曼群島公司法(二零一一年修訂本)並無准許股東於股東大會提出新決議案之條文。然而，股東於股東特別大會提出決議案須根據本公司之章程細則第58條作出。有關規定及程序已載於上文。根據本公司之章程細則第88條，於任何股東大會，除非董事推選，否則於大會退任之董事以外其他人士概不合資格選任為董事，除非經正式合資格出席大會及於會上表決之股東(擬推選人士除外)簽署通告，通告中表明其擬推選該名人士之意願，連同經建議委任人士簽署表示選任之通告，送交總辦事處或登記處。惟發出通告之最短期間應為最少七(7)天，而倘若通告於發送選舉指定股東大會通告後遞交，遞交該通告期間應於送交該選舉指定股東大會通告翌日開始，並於該股東會議日期七(7)天前結束。

根據上市規則第13.51(2)條，書面通告須註明該名人士之履歷資料。本公司股東提名人士參選董事之程序載於本公司網站。

### 投資者關係

本公司與其股東、投資者及其他利益相關者建立一系列溝通渠道，包括股東週年大會、年度及中期報告、通告、公告、通函及本公司網站 [www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com)。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變更。



## 董事會報告

董事謹此提呈截至二零一二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34。

### 業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第29頁綜合全面收入報表內。

年內，已向股東派付中期股息每股3.5港仙(二零一一年：3.5港仙)，合共16,378,000港元(二零一一年：16,077,000港元)。董事建議向於二零一三年五月三十一日名列股東名冊之股東派發末期股息每股9港仙(「擬派付末期股息」)(二零一一年：5.5港仙)。

擬派末期股息將按以股代息之形式派付，本公司股東(「股東」)有權選擇收取現金以代替全部或部分以股代息配額(「以股代息計劃」)。以股代息計劃將待(i)股東於本公司應屆股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。擬派末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二零一三年七月十五日(星期一)或前後寄予於二零一三年五月三十一日(星期五)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊內之股東。

倘擬派末期股息獲股東於二零一三年股東週年大會批准，載有以股代息計劃詳情之通函，連同有關之選擇表格，將於股息記錄日期後在實際可行情況下盡快寄交本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一三年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一三年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年五月二十日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 於二零一三年五月二十九日(星期三)至二零一三年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

### 投資物業

本集團於二零一二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17。

### 物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支約57,862,000港元添置物業、機器及設備，大部分主要用於在中華人民共和國各地擴展物業代理服務。

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

### 股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註26。

### 可換股票據

於二零一二年八月，本公司附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之二零一五年到期可轉換債券。本集團可轉換債券詳情載於綜合財務報表附註27。

### 本公司可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備中，包括保留溢利約328,000,000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股息後必須能夠償還於日常業務中到期之債務。根據本公司之章程細則，股息須以本公司保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)分派。

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

### 董事會

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

#### 執行董事

扶偉聰先生(主席)  
吳芸女士  
扶敏女士  
盧一峰先生

#### 獨立非執行董事

林景沛先生  
伍強先生  
王羅桂華女士

根據本公司之章程細則條文規定，盧一峰先生、林景沛先生及伍強先生須輪值退任，惟彼等符合資格，並願意重選連任。

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





## 董事會報告

### 董事之服務合約

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

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

### 董事之股份權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 好倉：

##### (i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及股本衍生工具項下相關股份

董事姓名	股份數目			合共權益	佔已發行股本 概約百分比
	以個人名義 持有之 普通股權益	受控制 法團所持 普通股權益	本公司股本 衍生工具項下 相關股份 (附註2)		
扶偉聰先生(「扶先生」)	380,242	167,827,180 (附註1)	—	168,207,422	35.15%
吳芸女士	380,242	—	—	380,242	0.08%

附註：

- 該等167,827,180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。
- 購股權變動詳情載於「購股權」一節。

##### (ii) 本公司相聯法團Fu's Family Limited每股面值1.00美元之普通股

董事姓名	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶先生	70	70%
吳芸女士	15	15%
扶敏女士	15	15%

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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

本公司之購股權計劃(「計劃」)之詳情載於綜合財務報表附註31。

下表披露本公司購股權年內之變動詳情：

	購股權數目			授出日期	行使期	每股 行使價 港元
	於 二零一二年 一月一日	於年內 行使	於 二零一二年 十二月 三十一日			
<b>董事</b>						
扶敏女士	3,120,000	(3,120,000)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
盧一峰先生	3,696,000	(3,696,000)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
林景沛先生	237,600	(237,600)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
伍強先生	237,600	(237,600)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
王羅桂華女士	237,600	(237,600)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
<b>其他 僱員</b>	3,040,800	(3,040,800)	-	二零零九年十二月 十六日	二零零九年十二月 十六日至二零一二年 十二月十五日	1.97
<b>總計</b>	<b>10,569,600</b>	<b>(10,569,600)</b>	<b>-</b>			

因根據計劃可予授出之全部購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數為29,600,000股，佔本年報日期本公司之已發行股份6.19%。

緊接購股權獲行使日期前之股份加權平均收市價為2.47港元。年內，本公司並無授出購股權，亦無購股權被註銷或失效。

## 購買股份或債券之安排

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

## 董事於重大合約之權益

本公司、其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。



## 董事會報告

### 主要股東

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事之權益外，下列股東已知會本公司其擁有本公司已發行股本之有關權益：

好倉：

股東名稱／姓名	身分	所持已發行 普通股或 衍生工具相關 股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
扶先生	實益擁有人／由受控制法團持有／ 配偶權益(附註1)	168,587,664	35.23%
Fu's Family Limited	實益擁有人(附註1)	167,827,180	35.07%
Mutual Fund Populus & Elite	託管公司	34,204,320	7.15%
恒生銀行信託國際有限公司	受託人(附註2)	28,282,000	5.91%
Cheah Capital Management Limited	由受控制法團持有(附註2)	28,282,000	5.91%
Cheah Company Limited	由受控制法團持有(附註2)	28,282,000	5.91%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	28,282,000	5.91%
謝清海(「謝先生」)	信託創辦人(附註2)	28,282,000	5.91%
杜巧賢	配偶權益(附註2)	28,282,000	5.91%
Li Gabriel	由受控制法團持有(附註3)	98,284,366	20.54%
Lam Lai Ming	由受控制法團持有(附註3)	98,284,366	20.54%
Areo Holdings Limited	由受控制法團持有(附註3)	91,000,000	19.02%
OAV Holdings, L.P.	由受控制法團持有(附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V GP, Limited	由受控制法團持有(附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V Group Management, Limited	由受控制法團持有(附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V Group, Limited	由受控制法團持有(附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V, L.P.	登記持有人(附註3)	90,000,000	18.81%

## 主要股東(續)

附註：

1. 扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之167,827,180股股份、彼持有之380,242股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之380,242股股份。
2. 該等股份由恒生銀行信託國際有限公司作為信託受託人之身分透過惠理集團有限公司、Cheah Company Limited及Cheah Capital Management Limited持有。謝先生為該信託之創辦人，而杜巧賢女士身為謝先生之配偶，被視為擁有該等股份權益。
3. 可轉換債券的相關股份以Orchid Asia V, L.P.名義登記，該公司由OAV Holdings, L.P.持有，並由Orchid Asia V GP, Limited、Orchid Asia V Group Management, Limited、Orchid Asia V Group, Limited及Areo Holdings Limited間接持有。李先生及林女士為Areo Holdings Limited之控制人，被視為於91,000,000股相關股份擁有權益。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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薪金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓課程及購股權計劃。

於釐定本公司董事之薪金時，已計及彼等之專業知識及職責。

## 優先購買權

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

## 主要客戶

本集團五大客戶所佔營業額合共佔總營業額不足30%。

董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之本公司股東概無於本集團之五大客戶中擁有任何權益。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一二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，於二零一三年三月二十一日，公眾人士持有普通股之百分比超逾25%。

## 核數師

本公司將於股東週年大會呈提決議案，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

二零一三年三月二十一日



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致合富輝煌集團控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第 29 至 75 頁合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動報表和綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

本核數師的責任是根據協定之委聘條款，按本核數師的審核對該等綜合財務報表提出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則規定本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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真實而公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證可充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的業務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一三年三月二十一日

# 綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	7	1,781,635	1,611,013
其他收入	9	8,508	6,691
銷售開支		(1,144,395)	(1,073,235)
行政開支		(349,332)	(350,613)
其他開支		(5,908)	(4,368)
應佔一家聯營公司虧損	20	(5,172)	(1,298)
融資成本	10	(17,180)	(3,091)
除稅前溢利		268,156	185,099
所得稅開支	11	(82,498)	(50,304)
本年度溢利	12	185,658	134,795
<b>其他全面收入</b>			
換算產生之匯兌差額		6,093	37,320
本年度全面收入總額		191,751	172,115
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		186,523	134,274
非控股股東權益		(865)	521
		185,658	134,795
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		192,481	171,062
非控股股東權益		(730)	1,053
		191,751	172,115
每股盈利	16		
— 基本		40.1港仙	29.3港仙
— 攤薄		40.1港仙	29.0港仙



# 綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	35,582	34,439
物業、機器及設備	18	271,846	299,209
商譽	19	15,858	15,781
於一家聯營公司權益	20	137,675	141,825
		460,961	491,254
<b>流動資產</b>			
應收賬款	21	696,409	467,535
其他應收款項及預付費用		56,484	50,833
持作買賣投資	22	5,584	453
有抵押銀行存款	23	24,784	–
銀行結餘及現金	23	584,740	329,875
		1,368,001	848,696
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	24	130,460	127,188
稅項負債		85,449	63,569
銀行借貸	25	93,243	53,457
		309,152	244,214
<b>流動資產淨值</b>		1,058,849	604,482
<b>資產總值減流動負債</b>		1,519,810	1,095,736
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	4,785	4,593
股份溢價及儲備		1,275,451	1,038,189
本公司擁有人應佔權益		1,280,236	1,042,782
非控股股東權益		17,967	28,765
<b>權益總額</b>		1,298,203	1,071,547
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	27	192,951	–
遞延稅項負債	28	28,656	24,189
		221,607	24,189
		1,519,810	1,095,736

第29至75頁之綜合財務報表於二零一三年三月二十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事  
扶偉聰

董事  
盧一峰

# 綜合權益變動報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股股東權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註i)	法定 盈餘儲備 千港元 (附註ii)	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元		
於二零一一年一月一日	3,805	412,388	-	5,760	54,822	67,411	9,096	370,282	923,564	25,573	949,137
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	36,788	-	-	36,788	532	37,320
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	134,274	134,274	521	134,795
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	36,788	-	134,274	171,062	1,053	172,115
紅股發行	764	(764)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權	24	7,122	-	-	-	-	(1,852)	-	5,294	-	5,294
確認為分派之股息(附註15)	-	(58,115)	-	-	-	-	-	-	(58,115)	-	(58,115)
增購一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	977	977	(1,088)	(111)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,227	3,227
轉撥	-	-	-	-	3,108	-	-	(3,108)	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	4,593	360,631	-	5,760	57,930	104,199	7,244	502,425	1,042,782	28,765	1,071,547
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,958	-	-	5,958	135	6,093
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	186,523	186,523	(865)	185,658
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	5,958	-	186,523	192,481	(730)	191,751
發行以股代息股份	86	16,361	-	-	-	-	-	-	16,447	-	16,447
確認可換股票據權益部分(附註27)	-	-	38,242	-	-	-	-	-	38,242	-	38,242
行使購股權	106	27,960	-	-	-	-	(7,244)	-	20,822	-	20,822
確認為分派之股息(附註15)	-	(41,642)	-	-	-	-	-	-	(41,642)	-	(41,642)
增購一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	11,104	11,104	(11,276)	(172)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,208	1,208
轉撥	-	-	-	-	4,577	-	-	(4,577)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	4,785	363,310	38,242	5,760	62,507	110,157	-	695,475	1,280,236	17,967	1,298,203

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備指本公司所發行股本面值與根據集團重組所收購附屬公司股本面值之差額，乃以集團重組已於二零零四年六月二十四日生效為基準計算。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規所規定，本集團之中國附屬公司須提撥除稅後溢利10%作為法定盈餘儲備，直至中國法定儲備達相關附屬公司之註冊資本50%為止。該儲備僅可於取得中國附屬公司之董事會及有關當局批准後，用以抵銷累計虧損或增加資本。





# 綜合現金流量報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		268,156	185,099
經調整：			
物業、機器及設備折舊		81,643	61,487
應收賬款減值虧損		4,145	439
融資成本		17,180	3,091
應佔一家聯營公司之虧損	20	5,172	1,298
持作買賣投資公平值變動之(收益)虧損		(75)	667
出售及撤銷物業、機器及設備之(收益)虧損		(367)	782
出售投資物業公平值收益		(366)	-
利息收入		(1,493)	(1,338)
營運資金變動前之營運現金流量		373,995	251,525
應收賬款增加		(230,156)	(148,899)
其他應收款項及預付費用(增加)減少		(5,637)	18,158
持作買賣投資(增加)減少		(5,043)	114
應付款項及應計費用增加(減少)		2,638	(12,338)
經營業務所得現金		135,797	108,560
已繳中國所得稅		(56,647)	(52,946)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>79,150</b>	<b>55,614</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		1,493	1,338
出售物業、機器及設備所得款項		5,350	975
出售投資物業所得款項		4,441	-
購買物業、機器及設備		(57,862)	(98,431)
購買投資物業		(5,047)	-
存放有抵押銀行存款		(24,723)	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(76,348)</b>	<b>(96,118)</b>
<b>融資活動</b>			
發行可換股票據所得款項	27	218,400	-
因行使購股權而發行股份所得款項		20,822	5,294
籌集新造銀行借貸		93,014	54,244
非控股股東權益注資		1,208	3,227
增購一家附屬公司權益		(172)	(111)
已付利息		(4,387)	(3,091)
已付股息		(25,195)	(58,115)
償還銀行借貸		(53,589)	(41,455)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>250,101</b>	<b>(40,007)</b>
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>		<b>252,903</b>	<b>(80,511)</b>
年初現金及現金等值項目		329,875	396,508
外幣匯率變動之影響		1,962	13,878
<b>年終現金及現金等值項目，代表銀行結餘及現金</b>		<b>584,740</b>	<b>329,875</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，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34。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項 — 收回相關資產
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露 — 金融資產轉讓

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

### 香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。在此修訂下，就計量遞延稅項而言，假定根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業可從出售中全數收回，除非在若干情況下假定被駁回則另作別論。

本集團以公平值模式計量投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事審閱本集團投資物業組合，其結論指本集團位於中國之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式的目的為隨時間流逝而取得絕大部分包含於該投資物業的經濟利益。因此，董事認為香港會計準則第12號之修訂所列載之「出售」假設並未被駁回。由於公平值自收購以來並無重大變動，故此應用香港會計準則第12號之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號及	
香港財務報告準則第12號之修訂	
香港財務報告準則第10號、	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號之修訂	
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	投資聯營公司及合營企業 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 自二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 自二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 自二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

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

董事預期本集團將於二零一五年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第9號，而於日後採納香港財務報告準則第9號未必會對就本集團金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之主要規定論述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分。香港(詮釋常務委員會)–詮釋第12號「綜合賬目 – 特設實體」，將於香港財務報告準則第10號之生效日期撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即是控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，當中包括三項元素：(a) 對投資對象之權力；(b) 參與投資對象之業務所得可變回報之風險或權利；及(c) 對投資對象運用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂於二零一二年七月頒佈，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。該五項準則連同關於過渡指引之修訂由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用，惟全部五項準則須同時應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納此五項準則。除香港財務報告準則第12號導致需作出更詳盡披露外，董事預期於日後採納其餘準則不會對本集團構成重大影響。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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

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



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂亦規定其他全面收入部分作出額外披露，而其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一三年一月一日開始之年度期間對本集團生效。當應用該修訂時，其他全面收入項目的呈列方式將會作出相應修改。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及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之證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業、持作買賣投資及可換股票據之衍生部分除外，有關詳情於下列會計政策闡釋。歷史成本一般按貨品或服務交易代價之公平值計算。

主要會計政策載列於下文。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權支配某實體之財政及經營政策，以自其業務獲取利益，即已取得其控制權。

年內所收購或出售附屬公司之收入及開支，由實際收購日期起或截至實際出售日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收入報表。

如有需要，則會對附屬公司財務報表作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所用者貫徹一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股股東權益與本集團應佔權益分開呈列。

### 將全面收入總額分配至非控股股東權益

附屬公司之全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益出現變動惟並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團之權益及非控股股東權益之賬面值已作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

##### 業務合併

於二零一零年一月一日之前進行之收購業務乃以收購法入賬。收購成本為換取收購對象控制權而所給予資產、所產生或所承擔負債及本集團發行之權益工具於交易日期之公平值總額，加上業務合併之直接應佔成本總和。收購對象之可識別資產、負債及或然負債若符合有關確認條件，則按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量(即收購成本超出本集團佔可識別資產、負債及或然負債已確認金額權益之差額)。當評估後，倘本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債已確認金額權益高於收購成本，則差額即時於損益確認。

收購對象之非控股權益初始按非控股權益佔所收購公司已確認資產、負債及或然負債已確認金額之比例計量。

##### 商譽

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

就減值檢測而言，商譽會被分配至預期受惠於合併之協同效益之有關現金產生單位(或多組現金產生單位)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年至少一次或當有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密地檢測減值。就於任何報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間結算日前檢測減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會首先用作減低任何分配至該單位之商譽賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損直接於綜合全面收入報表項下之損益確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘出售有關現金產生單位，於釐定出售損益之金額時會計入商譽應佔金額。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指參與被投資公司之財政及營運決策之權力，但並非控制或共同控制有關政策之權力。

聯營公司之業績與資產及負債乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資初步在綜合財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收入作出調整。當本集團應佔一家聯營公司虧損相當於或超出其於該聯營公司之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司投資淨值其中部分之長期權益)，本集團會終止確認其進一步應佔虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購日期確認之公平淨值之差額乃確認為商譽，商譽乃計入投資賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額，於重新評估後隨即於損益確認。

釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損時，會應用香港會計準則第39號之規定。於有需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一項資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資賬面值之一部分，有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加金額為限。

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留之投資會按當日之公平值計量，並以根據香港會計準則第39號初步確認為金融資產之公平值作為其公平值。先前保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認收益或虧損，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於失去對該聯營公司之重大影響力時，將有關收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一家集團實體與其聯營公司進行交易，與該聯營公司交易所產生損益僅在該聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認

收益按已收或應收代價公平值計算，指在日常業務中提供服務之應收款項(扣除營業稅及其他稅項)。

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

市場推廣、開發、策劃顧問及物業管理服務收入於提供有關服務時確認。

來自金融資產之利息收入於有關經濟利益有可能流入本集團且收入之金額能可靠計量時予以確認。來自金融資產的利息收入按未償付本金額及適用實際利率以時間比例計算。有關利率指將金融資產在預計可使用期內的估計未來所收現金準確折現至資產於初步確認時之賬面淨值的實際利率。

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

#### 權益結算股份付款交易

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

於購股權獲行使時，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作提供服務或行政用途之租賃土地及樓宇)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況報表列賬。

確認物業、機器及設備項目之折舊旨在於其估計可使用年期以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，估計金額如有任何變動，其影響按前瞻基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用該資產帶來未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。





## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業以其公平值計量。投資物業公平值變動所產生收益或虧損乃於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款淨額與賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之期間計入損益。

#### 租賃

當根據租約之條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租約乃分類為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租約年期按直線法在損益確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式則除外。

#### 租賃土地及樓宇

當租約包括土地與樓宇部分，則本集團會根據各部分擁有權之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團而評估各部分應分類為融資或經營租約，除非兩個部分均明顯屬經營租約，在此情況下，整項租約乃分類為經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性首期款項)按在租約生效時土地部分與樓宇部分租約權益之相應公平值，按比例分配為土地及樓宇部分。

倘租賃付款能可靠地分配，列賬為經營租賃之租賃土地權益在綜合財務狀況報表項下「預付租賃付款」呈列，並在租賃期內按直線法攤銷，除非按公平值模式分類並列賬為投資物業則除外。當租賃付款無法可靠地分配於土地及樓宇部分，則整項租約一般歸類為融資租約，並入賬列作物業、機器及設備。

### 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。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產與負債按於各報告期間結算日之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目則按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益項下之匯兌儲備累計(如適用，則歸屬於非控股股東權益)。

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

#### 退休福利成本

向由國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款在僱員已提供服務而有權享有供款時確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合全面收入報表所列除稅前溢利不同。本集團即期稅項負債按於報告期間結算日已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產一般就所有可扣稅臨時差額確認，惟以應課稅溢利可能用作抵銷可扣減暫時差額為限。倘暫時差額乃由商譽或由初次確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日作出檢討，並予以撇減，直至其不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之適用稅率，根據報告期間結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅法)計算。

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。

就計算使用公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將全數透過銷售收回，除非該假設被駁回。

#### 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步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)，於初次確認時在金融資產及金融負債(按適用情況而定)之公平值計入或扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本乃即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產包括貸款及應收款項以及按公平值計入損益之金融資產。分類乃視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。以常規購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認或終止確認。以常規購買或出售指要求在市場規則或慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法乃為計算金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為在金融資產之估計年內或(倘適用)較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括所支付或所收取構成整體實際利率、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認賬面淨值之利率。

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

貸款及應收款項指並無於活躍市場報價的固定或待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，有抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值之會計政策)。

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣金融資產。

倘符合下列條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內出售；或
- 屬於本集團整體管理且最近有於短期獲利實際跡象之金融工具可識別投資組合部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量所產生公平值變動直接於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

##### 金融資產之減值

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

減值之客觀證據可包括：

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

就若干類別金融資產(如應收賬款)而言，單獨評估並無出現減值之資產會額外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過介乎30至120天平均信貸期的數目增加以及導致逾期償還之全國或地方經濟狀況明顯變動。

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



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產之減值(續)

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用備抵賬扣減。備抵賬之賬面值變動會於損益確認。當一項應收賬款被視為不可收回時，其將於備抵賬內撇銷。過往已撇銷款項如其後收回，將計入損益。

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

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具，按合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明於集團實體資產有剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。集團實體發行之股本工具按所獲款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法乃為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率為按估計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金支出(包括構成實際利率其中部分之已付或已收取之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)確切折算金融負債至初步確認賬面淨額之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

#### 包含債務及權益部分之可換股票據

由集團實體所發行可兌換為本公司股份之可換股票據包含債務及兌換權部分，乃於初步確認時按合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義獨立分類。將以交換固定金額之現金或另一種金融資產為固定數目之本公司股本工具(以發行票據之集團實體之功能貨幣呈列)作結算之兌換權歸類為股本工具。

於初步確認時，債務部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股票據所得款項總額與分配至債務部分之公平值間之差額，即代表持有人可將票據兌換為股本之兌換權，於權益內列賬(可換股票據權益儲備)。

於往後期間，可換股票據之債務部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分即兌換債務部分為本公司普通股之選擇權，將保留於可換股票據權益儲備，直至內含選擇權獲行使為止。於此情況下，可換股票據權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價。倘選擇權於到期日未獲行使，可換股票據權益儲備之結餘將轉撥至保留溢利。選擇權兌換或到期時不會於損益確認收益或虧損。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 包含債務及權益部分之可換股票據(續)

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至債務及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接計入權益內。與債務部分相關之交易成本乃計入債務部分之賬面值，並按可換股票據之年期採用實際利率法攤銷。

##### 其他金融負債

包括應付款項及銀行借貸之其他金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認金融資產。

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，乃於損益中確認。

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

#### 有形資產減值虧損

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

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

倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

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



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 4. 主要不確定估計來源

於應用附註3所述本集團會計政策時，本公司董事須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有出入。

估計及相關假設均會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出有關修訂期間及未來期間確認。

### 主要不確定估計來源

下列為於報告期間結算日有關未來之主要假設及其他主要不確定估計來源，當中涉及須於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

#### 應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原來實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為696,409,000港元（扣除呆賬撥備13,579,000港元）（二零一一年：賬面值467,535,000港元，扣除呆賬撥備9,434,000港元）。

#### 物業、機器及設備之估計使用年期

管理層根據有關使用物業、機器及設備的行業經驗並參考相關行業標準預計各物業、機器及設備類別之使用年期。倘若商業及技術環境變化導致物業、機器及設備的實際使用年期比原本預計之使用年期為短，該差別將影響剩餘期間之折舊計提。於二零一二年十二月三十一日，本集團之物業、機器及設備之賬面值為271,846,000港元（二零一一年：299,209,000港元）。

#### 估計商譽減值

在釐定商譽是否出現減值時，必須估計已分配商譽現金產生單位之可回收金額。計算使用價值時，本集團必須估計預期從現金產生單位所得之未來現金流量，並需按適用之貼現率計算現值。倘實際現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，商譽之賬面值為15,858,000港元（二零一一年：15,781,000港元）。有關可收回金額之計算詳情載於附註19。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務與股本兩者間之平衡結構為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額（包括分別於附註25及27披露之銀行借貸及可換股票據）、扣除於附註23披露之現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及與資本相關之風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息及新股發行以及發行新債務或贖回現有債務以平衡整體資本結構。

## 6. 金融工具

### 6a. 金融工具類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,332,879	819,985
持作買賣投資	5,584	453
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	306,786	72,489

### 6b. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款、其他應收款項、持作買賣投資、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付款項、銀行借貸及可換股票據。此等金融工具詳情於相關附註中披露。與此等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

本公司數家附屬公司持有包括銀行結餘及現金以及應付款項等外幣資產及負債，致使本集團承受外幣風險。

於報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	24,409	2,878

#### 敏感度分析

本集團主要面對港元(「港元」)貨幣風險。

下表詳述本集團就港元兌人民幣升值／貶值5%(二零一一年：5%)之敏感度。所用敏感度5%(二零一一年：5%)代表管理層對外幣匯率可能變動之合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償付貨幣項目，並於報告期間結算日按5%(二零一一年：5%)匯率變動調整折算。下表所示正數顯示倘港元兌人民幣升值5%(二零一一年：5%)之除稅後溢利增加幅度。倘港元兌人民幣貶值5%(二零一一年：5%)，將對溢利產生等額之相反影響，而結餘將為負數。

	港元之影響	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
溢利或虧損	915	108





## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 6b. 財務風險管理目的及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

##### 敏感度分析(續)

管理層認為，因年末之匯率風險並不反映年內之風險，因此就外匯的內在風險而言，敏感度分析並無代表性。本集團於本年內對貨幣風險之敏感度增加，主要由於發行可換股票據導致以港元為單位之銀行結餘產生現金流入。詳情載於附註27。

##### 利率風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團須承受之公平值利率風險與定息銀行借貸及可換股票據有關。

本集團亦承受與浮息借貸及銀行存款有關之現金流量利率風險，原因為此等結餘按適用利率計息，且於短期內到期。

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

##### 敏感度分析

下述敏感度分析根據浮息銀行借貸及銀行存款之利率風險釐定。分析乃按假設報告期間結算日未償付金融工具在整個年度仍未償付而編製。所用25個基點(二零一一年：25個基點)之增減，反映管理層對利率可能變動之合理評估。

倘利率上升/下跌25個基點(二零一一年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加/減少912,000港元(二零一一年：增加/減少518,000港元)。

管理層認為，因年末之利率風險並不反映年內之風險，因此就利率的內在風險而言，敏感度分析並無代表性。本集團於本年內對利率之敏感度增加，主要由於發行可換股票據導致銀行結餘增加所致。

##### 其他價格風險

本集團因其於上市股本證券投資而承受股本價格風險。管理層透過密切監察有關投資管理此風險。於二零一二年十二月三十一日，本集團股本價格風險主要集中於在聯交所上市之不同行業股本工具。

##### 敏感度分析

下述敏感度分析根據報告日期所承受股本價格風險釐定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，倘有關股本工具的價格上升/下跌5%(二零一一年：5%)，而其他所有變數維持不變，本集團本年度之除稅後溢利將因持作買賣投資之公平值變動而增加/減少212,000港元(二零一一年：19,000港元)。

管理層認為，因年末之風險並不反映年內之風險，因此就固有價格風險而言，敏感度分析並無代表性。

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 財務風險管理目的及政策(續)

#### 信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團就因交易對手未能履行其責任而將蒙受財務損失之最高信貸風險，為綜合財務狀況報表所載相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，於二零一二年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%（二零一一年：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（均於物業發展行業有良好信譽及滿意的還款記錄），向彼等應收之賬款分別佔應收賬款總額5%（二零一一年：10%）及2.1%（二零一一年：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於管理層認為充足之水平，以便提供本集團營運所需資金及紓緩現金流量波動之影響。管理層亦監察銀行借貸之使用程度。

除自本身資本及盈利獲得資金外，本集團亦依賴銀行借貸作為流動資金另一來源。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸金額約為93,243,000港元（二零一一年：53,457,000港元）。此外，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 財務風險管理目的及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該表乃根據本集團於可能被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

#### 流動資金風險列表

	加權平均 利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現	於二零一二年
							現金流量 總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一二年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付款項	-	20,592	-	-	-	-	20,592	20,592
銀行借貸—浮息	6.95	-	45,157	37,789	-	-	82,946	81,159
銀行借貸—定息	6.60	-	-	12,879	-	-	12,879	12,084
可換股票據之債務部分	22.38	-	5,902	5,934	11,772	295,595	319,203	192,951
		<u>20,592</u>	<u>51,059</u>	<u>56,602</u>	<u>11,772</u>	<u>295,595</u>	<u>435,620</u>	<u>306,786</u>

	加權平均 利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現	於二零一一年
					現金流量 總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一一年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付款項	-	19,032	-	-	19,032	19,032
銀行借貸—浮息	6.34	17,910	1,887	37,044	56,841	53,457
		<u>36,942</u>	<u>1,887</u>	<u>37,044</u>	<u>75,873</u>	<u>72,489</u>

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具所包括之金額，會因應有別於報告期間結算日所釐定利率估計之浮動利率變動而改變。

## 6. 金融工具(續)

### 6c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值根據下列基準釐定：

- 金融資產及金融負債(持作買賣投資除外)之公平值乃根據公認定價模式，以貼現現金流量分析為基礎釐定。
- 持作買賣投資之公平值乃參考市場買入報價釐定。

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。

下表詳述金融工具於初步按公平值確認後之計量分析，並基於公平值之可觀察程度分類為第一級。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)計算得出。

	第一級 千港元	總額 千港元
<b>二零一二年</b>		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣投資	5,584	5,584
<b>二零一一年</b>		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣投資	453	453

於該兩個年度內第一級與第二級之間並無轉移。

## 7. 營業額

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
代理佣金	1,720,774	1,567,669
服務收入	169,171	142,061
減：營業稅及其他稅項	(108,310)	(98,717)
	<b>1,781,635</b>	<b>1,611,013</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料

就分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)呈報之資料集中在所提供服務之類型。

本集團分為三個業務部門，包括一手物業代理服務、二手物業代理服務及物業管理服務，即本集團的三個經營分部。一手物業代理為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理為向個人或公司提供物業服務。物業管理為向業主提供樓宇管理服務。

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

### 截至二零一二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	1,095,340	526,695	159,600	1,781,635
分部溢利	283,315	10,474	4,922	298,711
其他收入				8,508
中央行政成本				(16,711)
應佔一家聯營公司虧損				(5,172)
融資成本				(17,180)
除稅前溢利				268,156
所得稅開支				(82,498)
本年度溢利				185,658

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	966,195	510,625	134,193	1,611,013
分部溢利	194,400	14,662	2,188	211,250
其他收入				6,691
中央行政成本				(28,453)
應佔一家聯營公司虧損				(1,298)
融資成本				(3,091)
除稅前溢利				185,099
所得稅開支				(50,304)
本年度溢利				134,795

## 8. 分部資料(續)

經營分部之會計政策與本集團於附註3所述會計政策相同。分部收益總額指綜合全面收入報表所載本集團之綜合營業額。分部溢利指各分部賺取之溢利，惟未計及其他收入、中央行政成本(包括董事酬金)、應佔一家聯營公司虧損及融資成本之分配。此乃向主要經營決策者就資源分配及表現評估作出報告之計量方式。

### 分部資產及負債

由於主要經營決策者並無定期審閱本集團分部資產及負債，故並無呈列各經營分部資產及負債總額之計量方法。

### 其他分部資料

二零一二年

	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	21,868	58,593	1,182	81,643
應收賬款減值	—	4,145	—	4,145
出售及撤銷物業、機器及設備之(收益)虧損	(596)	189	40	(367)

二零一一年

	一手物業代理 千港元	二手物業代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
計量分部溢利或虧損時計算在內之金額：				
物業、機器及設備折舊	16,326	44,205	956	61,487
應收賬款減值	—	439	—	439
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損	620	147	15	782



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 8. 分部資料(續)

#### 地區資料

本集團業務主要位於香港及中國其他地區。本集團一手物業代理、二手物業代理及物業管理業務大部分位於中國。本集團之收益全部來自位於中國之客戶。

於報告期間結算日，大部分非流動資產位於中國。

#### 有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，並無來自任何客戶之收益佔本集團總收益超過 10%。

### 9. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入，扣除小額開支後	3,743	2,614
其他服務收入	2,464	2,739
銀行利息收入	1,493	1,338
出售及撇銷物業、機器及設備之收益	367	—
出售投資物業之公平值收益	366	—
持作買賣投資公平值變動收益	75	—
	<b>8,508</b>	<b>6,691</b>

### 10. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	4,387	3,091
可換股票據之實際利息	12,793	—
	<b>17,180</b>	<b>3,091</b>

## 11. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	78,161	49,297
遞延稅項(附註28)	4,337	1,007
	<b>82,498</b>	<b>50,304</b>

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

本集團若干中國附屬公司須根據本年度營業額按視為溢利基準以2.5%至7.25%(二零一一年：2.5%至5.0%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關中國附屬公司與各自之地方政府稅務局協議釐定，並每年檢討及更新。

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

本年度所得稅開支與綜合全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	268,156	185,099
按適用稅率25%計算之稅項	67,039	46,275
應佔一家聯營公司虧損之稅務影響	1,293	325
不可扣稅開支之稅務影響	13,729	1,888
毋須課稅收入之稅務影響	(41)	—
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	721	1,526
未確認稅項虧損之稅務影響	5,426	8,312
動用先前未確認之稅項虧損	(5,669)	(8,022)
本年度所得稅開支	<b>82,498</b>	<b>50,304</b>

遞延稅項詳情載於附註28。





# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 12. 本年度溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利之計算已扣除(計入)：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款)(附註13)	8,174	8,093
其他員工成本	833,314	765,855
其他退休福利計劃供款	68,151	57,235
員工成本總額	909,639	831,183
核數師酬金	1,850	1,730
物業、機器及設備折舊	81,643	61,487
應收賬款之減值虧損(計入其他開支)	4,145	439
持作買賣投資公平值變動(收益)虧損(計入其他收入/其他開支)	(75)	667
出售及撇銷物業、機器及設備之(收益)虧損(計入其他收入/其他開支)	(367)	782

## 13. 董事及行政總裁之酬金

已付或應付董事及行政總裁之酬金如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	扶偉聰 先生 千港元	吳芸 女士 千港元	扶敏 女士 千港元	盧一峰 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	合計 千港元
袍金	-	-	-	-	66	132	198	396
薪金及其他福利	2,033	1,873	2,276	1,540	-	-	-	7,722
退休福利計劃供款	14	14	14	14	-	-	-	56
酬金總額	2,047	1,887	2,290	1,554	66	132	198	8,174

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	扶偉聰 先生 千港元	吳芸 女士 千港元	扶敏 女士 千港元	盧一峰 先生 千港元	伍強 先生 千港元	林景沛 先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	合計 千港元
袍金	-	-	-	-	66	132	198	396
薪金及其他福利	2,162	1,789	2,078	1,620	-	-	-	7,649
退休福利計劃供款	12	12	12	12	-	-	-	48
酬金總額	2,174	1,801	2,090	1,632	66	132	198	8,093

### 13. 董事及行政總裁之酬金(續)

扶偉聰先生亦為本公司之行政總裁，上文所披露彼之酬金包括扶先生出任行政總裁所提供服務的報酬。

本集團亦於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度提供免費住宿予執行董事扶偉聰先生。所涉及本集團自置物業估計貨幣價值為840,000港元(二零一一年：840,000港元)。

於二零一二年及二零一一年兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引其加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於二零一二年及二零一一年兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

### 14. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零一一年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已載於上文附註13。其餘人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	840	870
退休福利計劃供款	14	12
	<b>854</b>	<b>882</b>

其他高級管理人員之酬金介乎以下組別：

酬金組別	高級管理人員數目	
	二零一二年	二零一一年
零至1,000,000港元	16	16
1,000,001港元至2,000,000港元	-	-
	<b>16</b>	<b>16</b>

### 15. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一二年中期股息 — 每股3.5港仙(二零一一年：二零一一年中期股息 — 每股3.5港仙)	16,378	16,077
二零一一年末期股息 — 每股5.5港仙(二零一一年：二零一零年末期股息 — 每股11港仙)	25,264	42,038
	<b>41,642</b>	<b>58,115</b>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就二零一一年末期股息提供以股代息選擇。16,447,000港元之以股代息選擇獲本公司若干股東接納。餘下股息以現金形式分派。

董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息每股9港仙(二零一一年：就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息5.5港仙)，須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

#### 盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	186,523	134,274

#### 股份數目

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	464,905	458,891
潛在普通股之攤薄效應 — 購股權	139	3,566
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	465,044	462,457

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之普通股加權平均數已就紅股發行作出調整。有關紅股發行之詳情載於附註26。

計算每股攤薄盈利並無假設本公司之尚未兌換可換股票據已獲兌換，原因為行使有關權利將導致截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股盈利增加。

## 17. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零一一年一月一日	33,021
匯兌調整	1,418
於二零一一年十二月三十一日	34,439
添置	5,047
出售	(4,075)
匯兌調整	171
於二零一二年十二月三十一日	<b>35,582</b>

本集團名下投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平值乃董事參考與本集團概無關連之獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司於當日所進行估值而釐定。中和邦盟評估有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員。有關估值以比較法為基準，並假設物業以其現狀出售，及參考同區狀況相同之類似物業成交價之市場證據得出。董事認為，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之估值並無產生重大估值盈餘／虧絀。

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

本集團所有位於中國之投資物業均根據中期土地使用權持有。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 18. 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>					
於二零一一年一月一日	90,895	244,702	111,912	41,926	489,435
匯兌調整	3,955	11,164	5,052	1,829	22,000
添置	4,228	57,229	25,860	11,114	98,431
出售	-	-	(4,776)	(1,398)	(6,174)
於二零一一年十二月三十一日	99,078	313,095	138,048	53,471	603,692
匯兌調整	482	1,658	686	255	3,081
添置	-	48,358	7,006	2,498	57,862
出售	(2,630)	(9,304)	(4,154)	(1,833)	(17,921)
於二零一二年十二月三十一日	<b>96,930</b>	<b>353,807</b>	<b>141,586</b>	<b>54,391</b>	<b>646,714</b>
<b>折舊</b>					
於二零一一年一月一日	17,136	132,956	63,512	23,064	236,668
匯兌調整	761	6,155	2,837	992	10,745
年內撥備	2,095	38,927	13,612	6,853	61,487
出售	-	-	(3,617)	(800)	(4,417)
於二零一一年十二月三十一日	19,992	178,038	76,344	30,109	304,483
匯兌調整	104	1,026	398	152	1,680
年內撥備	2,197	61,573	11,500	6,373	81,643
出售	(59)	(9,304)	(2,083)	(1,492)	(12,938)
於二零一二年十二月三十一日	<b>22,234</b>	<b>231,333</b>	<b>86,159</b>	<b>35,142</b>	<b>374,868</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一二年十二月三十一日	<b>74,696</b>	<b>122,474</b>	<b>55,427</b>	<b>19,249</b>	<b>271,846</b>
於二零一一年十二月三十一日	79,086	135,057	61,704	23,362	299,209

上述物業、機器及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃土地及樓宇	租賃年期或40年(以較短期間為準)
租賃改善工程	租賃年期或5年(以較短期間為準)
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

本集團所有位於中國之租賃土地及樓宇均根據中期土地使用權持有。

## 19. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一一年一月一日	15,608
匯兌調整	173
於二零一一年十二月三十一日	15,781
匯兌調整	77
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b>15,858</b>

為進行減值檢測，上文詳述之商譽乃分配至附屬公司，作為產生商譽之個別現金產生單元（「現金產生單元」）。於二零一二年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列業務單元：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於中國提供物業管理服務（「單元A」）	3,010	2,996
於中國提供物業代理服務（「單元B」）	12,848	12,785
	<b>15,858</b>	<b>15,781</b>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之管理層確定，任何附有商譽之現金產生單元均無減值。

現金產生單元之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。使用價值計算法乃使用依據管理層所批准涵蓋五年期間財務預算作出之現金流量預測，並按單元A及單元B之折讓率分別12.97%及16.06%（二零一一年：14.16%及17.25%）計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定從10%減至5%之放緩增長率（二零一一年：10%減至5%放緩增長率）推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入／流出（包括單元A及單元B分別之預算樓宇管理費用及佣金收入以及各自之邊際利潤）有關，該等估計乃根據單元之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，任何該等假設之可能合理變動不會導致現金產生單元總賬面值超出可收回總金額。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 20. 於一家聯營公司權益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一家聯營公司權益	137,230	137,230
應佔收購後虧損及其他全面開支	(6,470)	(1,298)
匯兌調整	6,915	5,893
	<b>137,675</b>	<b>141,825</b>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團擁有下列聯營公司之權益：

實體名稱	實體形式	註冊地點	營業地點	所持股份 類別	本集團所持已 發行股本面值比例		主要業務
					直接	間接	
廣州保來環保科技有限公司	成立	中國	中國	註冊	26%	-	投資控股
廣州宏昇房地產實業有限公司	成立	中國	中國	註冊	-	13.3%	物業發展 (附註)

附註：於二零一二年十二月三十一日，廣州保來環保科技有限公司持有廣州宏昇房地產實業有限公司51%權益。有關權益亦即本公司所持實際權益。

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產總值	2,209,798	1,483,195
負債總額	(1,682,165)	(921,517)
	<b>527,633</b>	<b>561,678</b>
非控股股東權益	1,886	(16,197)
聯營公司擁有人應佔資產淨值	<b>529,519</b>	<b>545,481</b>
本集團應佔一家聯營公司資產淨值	<b>137,675</b>	<b>141,825</b>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	-	-
本年度虧損及全面開支總額	(37,977)	(9,367)
本年度本集團應佔一家聯營公司虧損及全面開支	<b>(5,172)</b>	<b>(1,298)</b>

## 21. 應收賬款

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款		
0 至 30 日	349,123	195,445
31 日至 60 日	198,484	154,234
61 日至 90 日	92,800	74,543
91 日至 120 日	41,397	29,542
121 日至 180 日	14,605	13,771
	<b>696,409</b>	<b>467,535</b>

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期總賬面值 14,605,000 港元(二零一一年：13,771,000 港元)之應收賬款，由於管理層認為有關客戶的基本信貸質素並無轉壞，故本集團並無就此作出減值虧損撥備。

本集團於接納任何新客戶前會評估潛在客戶之信貸質素。信貸質素定期檢討。並無逾期或減值之應收賬款大部分並無欠款記錄。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
121-150 日	9,906	13,701
151-180 日	4,699	70
	<b>14,605</b>	<b>13,771</b>

### 呆賬撥備變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	9,434	8,995
就應收款項確認之減值虧損	4,145	439
於十二月三十一日	<b>13,579</b>	<b>9,434</b>





# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 22. 持作買賣投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	528	453
— 於中國上市之股本證券	5,056	—
	<b>5,584</b>	<b>453</b>

## 23. 有抵押之銀行存款及銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按介乎 0.01 厘至 3.80 厘（二零一一年：0.01 厘至 3.30 厘）之市場利率計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

本集團非以個別實體之功能貨幣計值之重大現金及銀行結餘如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	<b>24,409</b>	<b>149</b>

已抵押 24,784,000 港元（二零一一年：無）之存款以取得短期銀行借貸，因此該存款分類為流動資產。

## 24. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括已收訂金、預收款項、應計薪酬及其他應付賬款。

## 25. 銀行借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有抵押	<b>93,243</b>	<b>53,457</b>

以上銀行借貸須於一年內償還。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團所有銀行借貸由若干本集團之銀行存款、投資物業以及租賃土地及樓宇作抵押。資產抵押之詳情載於附註 29。

本集團銀行借貸所付浮息乃按中國人民銀行公佈之利率加介乎 10% 至 20% 的息差計算。本集團借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零一二年年結	二零一一年年結
實際利率：		
— 定息銀行借貸	6.60 厘	不適用
— 浮息銀行借貸	5.60 厘至 7.87 厘	5.31 厘至 8.53 厘

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團之借貸全以人民幣計值。

## 26. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日 及二零一二年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一一年一月一日	380,540,000	3,805
發行紅股(附註a)	76,433,200	764
行使購股權(附註b)	2,365,200	24
於二零一一年十二月三十一日	459,338,400	4,593
行使購股權(附註b)	10,569,600	106
發行以股代息股份(附註c)	8,610,865	86
於二零一二年十二月三十一日	<b>478,518,865</b>	<b>4,785</b>

附註：

- (a) 於二零一一年六月二十三日，76,433,200股每股面值0.01港元之本公司普通股已透過將本公司部分股份溢價撥充資本之方式按五送一之基準發行。發行紅股詳情載列於本公司日期為二零一一年四月十四日之通函。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，合共10,569,600份(二零一一年：2,365,200份)本公司購股權已按總代價20,822,000港元(二零一一年：5,294,000港元)行使。購股權變動之詳情載列於附註31。
- (c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，已根據本公司於二零一二年五月三十一日公佈之以股代息計劃就二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息，向選擇接受代息股份以取代現金之本公司股東發行8,610,865股每股面值0.01港元之本公司股份，每股作價1.91港元。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 27. 可換股票據

於二零一二年八月二十九日，本公司一家以港元為功能貨幣之附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之二零一五年到期可換股票據，息率2.695%，每六個月支付。每份票據賦予持有人權利按每股2.40港元（可作出反攤薄調整）之轉換價將可換股票據轉換為一股本公司普通股。

本金額48,000,000港元之轉換可於二零一二年八月三十日至二零一五年八月二十八日隨時進行，其餘170,400,000港元之轉換可於二零一三年一月一日至二零一五年八月二十八日隨時進行。自可換股票據發行日期後六個月期間屆滿後翌日，即二零一三年三月一日，倘若市價高於每股3.6港元之參考價，債券持有人將於市價首次超出參考價後六個月內行使可換股票據，致使本金總額48,000,000港元之可換股票據獲轉換為股份。倘若票據未被轉換，則有關票據將於二零一五年八月二十八日以本金加上本金30%之溢價計算與此有關之利息及未付利息贖回。

可換股票據包含兩個組成部分，包括債務及轉換選擇權（條款詳情載於日期為二零一二年八月一日之公告）。轉換選擇權組成部分將透過以固定金額之港元現金交換固定數目之本公司股份形式處理，該部分於「可換股票據權益儲備」內呈列為權益。債務部分之實際年利率為22.38%。

	千港元
發行所得款項	218,400
於發行日期之債務部分	(180,158)
權益部分	<u>38,242</u>

可換股票據之變動如下：

	債務部分 千港元
於二零一一年及二零一二年一月一日	-
發行可換股票據	180,158
以實際利率22.38%計算之利息支出	12,793
於二零一二年十二月三十一日	<u>192,951</u>

## 28. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度之已確認重大遞延稅項負債及其變動情況：

	因會計目的而 非稅項目的確認		合計 千港元
	之收益 千港元	加速稅項折舊 千港元	
於二零一一年一月一日	3,219	18,428	21,647
於損益(抵免)支出(附註11)	(3,902)	4,909	1,007
匯兌調整	683	852	1,535
於二零一一年十二月三十一日	-	24,189	24,189
於損益抵免(附註11)	5,051	(714)	4,337
匯兌調整	13	117	130
於二零一二年十二月三十一日	<b>5,064</b>	<b>23,592</b>	<b>28,656</b>

於二零一二年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損約96,109,000港元(二零一一年：108,761,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
二零一三年	51,811	58,193
二零一四年	2,421	3,902
二零一五年	17,845	19,660
二零一六年	14,008	27,006
二零一七年	10,024	-
	<b>96,109</b>	<b>108,761</b>

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損約45,702,000港元(二零一一年：34,022,000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803,819,000港元(二零一一年：567,466,000港元)作出遞延稅項撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 29. 資產抵押

本集團已就授予本集團之銀行融資抵押下列資產：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款	24,784	-
投資物業	4,825	32,152
租賃土地及樓宇	58,954	49,853
	<b>88,563</b>	<b>82,005</b>

## 30. 經營租約

### 本集團作為承租人

本集團根據經營租約就辦公室物業及商舖所支付最低租金付款為 103,694,000 港元(二零一一年：106,637,000 港元)。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	63,524	90,614
第二年至第五年(包括首尾兩年)	65,257	120,786
五年以上	477	1,765
	<b>129,258</b>	<b>213,165</b>

經營租約付款乃本集團就其若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約及租金乃就一至八年(二零一一年：一至八年)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 3,743,000 港元(二零一一年：2,614,000 港元)。所持有全部投資物業在未來一至十年(二零一一年：一至十年)均有租戶承租。

於報告期間結算日，本集團已就下列未來最低租金付款與租戶訂約：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	2,644	2,157
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,221	3,547
五年以上	281	98
	<b>7,146</b>	<b>5,802</b>

### 31. 購股權計劃

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

承授人可於提呈日期起計28日內接納授出購股權之要約，承授人於接納要約時，須支付代價1港元。購股權可於授出購股權日期起至接納所授出購股權日期起計滿10年之日止期間隨時行使。除非執行董事另行釐定，否則，該計劃並無規定購股權可予行使前須持有購股權之最短期限或須達致之表現目標。

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

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%，本公司已動用全部有關限額。於二零一零年六月九日，本公司股東通過一項普通決議案，更新該計劃項下之10%一般限額。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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 31. 購股權計劃(續)

下表披露董事及僱員所持本公司購股權於年內之變動，所有購股權歸屬日期均為二零零九年十二月十六日，行使期由二零零九年十二月十六日至二零一二年十二月十五日，經調整行使價為每股1.97港元(二零一一年：1.97港元)：

董事	於二零一二年		於二零一二年	
	一月一日 尚未行使	年內行使	十二月三十一日 尚未行使	
扶敏女士	3,120,000	(3,120,000)	-	
盧一峰先生	3,696,000	(3,696,000)	-	
林景沛先生	237,600	(237,600)	-	
伍強先生	237,600	(237,600)	-	
王羅桂華女士	237,600	(237,600)	-	
董事合計	7,528,800	(7,528,800)	-	
僱員合計	3,040,800	(3,040,800)	-	
總計	10,569,600	(10,569,600)	-	
年終可行使			-	
加權平均行使價	1.97 港元	1.97 港元	不適用	

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

就年內行使之購股權，於行使日期之加權平均股價為2.50港元(二零一一年：3.80港元)。

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無就購股權確認任何開支。

### 32. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員營辦強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人控制之基金內。於二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日期間本集團按每位員工每月1,000港元，或自二零一二年六月一日開始按每位員工每月1,250港元或僱員相關薪金成本5%之較低者向該計劃作出供款，僱員亦作出等額供款。

本集團中國附屬公司之僱員乃國家管理退休福利計劃之成員，該計劃由中國政府營辦。該等附屬公司須按支薪成本之指定百分比向退休福利計劃供款作為退休福利資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

### 33. 關連人士披露

#### 主要管理層人員之薪酬

主要管理層人員年內之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	8,958	8,915
離職後福利	70	60
	<b>9,028</b>	<b>8,975</b>

包括董事及主要行政人員在內之主要管理層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。

### 34. 本公司主要附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/登記 日期及地點	所持股份類別	已發行及實繳 /已註冊股本	應佔股本權益 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一二年 %	二零一一年 %		
廣東合富房地產置業 有限公司(附註b)	一九九六年二月十三日 中國	已註冊	人民幣 10,000,000元	100	100	於中國提供地產 代理服務	中國
廣州新盈房地產顧問 有限公司(附註c)	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c)	二零零二年八月八日 英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
Sino Estate Holdings Limited (附註c)	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c)	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c)	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





# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 34. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記日期及地點	所持股份類別	已發行及實繳/已註冊股本	應佔股本權益(附註a)		主要業務	營業地點
				二零一二年 %	二零一一年 %		
天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司(附註c)	二零零二年三月十四日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
合富輝煌房地產有限公司(附註c)	二零零一年九月七日 香港	普通股	100港元	100	100	提供地產代理服務	香港
合富輝煌廣告策劃有限公司(附註c)	二零零一年十月五日 香港	普通股	100港元	100	100	提供廣告及市場推廣服務	香港
合富輝煌(香港)有限公司(附註c)	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c)	二零零三年九月一日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	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c)	二零零四年四月一日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
上海合富置業顧問有限公司(附註b)	二零零四年十月二十九日 中國	已註冊	人民幣 10,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
上海合富輝煌房地產經紀有限公司(附註b)	二零零四年十月十九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
港聯物業(中國)有限公司(附註c)	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b)	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b)	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b)	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c)	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

### 34. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記日期及地點	所持股份類別	已發行及實繳/已註冊股本	應佔股本權益(附註a)		主要業務	營業地點
				二零一二年 %	二零一一年 %		
廣州保來擔保有限公司(附註c)	二零零二年八月七日 中國	已註冊	人民幣 101,000,000元	97	97	於中國提供按揭轉介服務	中國
廣東合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	二零零五年八月十一日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
河南合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	二零零四年十一月十六日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
山東合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	二零零五年四月八日 中國	已註冊	人民幣 2,010,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
安徽合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	二零零五年九月九日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	於中國提供地產代理服務	中國
廣東駿華拍賣行有限公司(附註c)	二零零四年八月二十日 中國	已註冊	人民幣 12,000,000元	80	80	於中國提供物業拍賣服務	中國
廣州房王網絡科技有限公司(附註c)	二零零五年十二月九日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	72.5	72.5	於中國提供地產代理服務	中國
清遠合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	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c)	二零零五年四月十九日 中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	投資控股	中國
貴州合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	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
首聯集團有限公司(附註c)	二零零八年七月一日 英屬處女群島	普通股	1.00美元	100	100	投資控股	香港
創業國際投資有限公司(附註c)	二零零九年五月二十二日 香港	普通股	1.00港元	100	100	投資控股	香港
廣州合富輝煌環保科技有限公司(前稱廣州歸創環保科技有限公司)(附註c)	二零零九年八月三十一日 中國	已註冊	3,000,000港元	100	100	投資控股	中國

附註：

- (a) 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。
- (b) 該等公司為中外合資有限責任企業。
- (c) 該等公司為有限責任公司。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 34. 本公司主要附屬公司詳情(續)

誠如附註27所披露，一家附屬公司合富輝煌房地產有限公司已發行218,400,000港元之可換股票據，該等可換股票據於年結日全數由第三方持有。除此以外，於年結時，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零一二年及二零一一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。

### 35. 本公司財務資料摘要

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之非上市投資	108,795	70,280
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	192	191
應收附屬公司款項	283,016	309,657
銀行結餘及現金	20,942	149
	<b>304,150</b>	309,997
<b>流動負債</b>		
應計費用	(54)	(54)
<b>流動資產淨值</b>	<b>304,096</b>	309,943
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>412,891</b>	380,223
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註26)	4,785	4,593
股份溢價及儲備	346,429	375,630
<b>權益總額</b>	<b>351,214</b>	380,223
<b>非流動負債</b>		
衍生金融負債	61,677	-
	<b>412,891</b>	380,223

### 35. 本公司財務資料摘要(續)

#### 儲備變動

	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘		匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
			儲備 千港元	購股權儲備 千港元			
於二零一一年一月一日	3,805	412,388	67,385	9,096	651	(61,757)	431,568
本年度虧損	-	-	-	-	-	(15,657)	(15,657)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	17,133	-	17,133
本年度全面收入總額	-	-	-	-	17,133	(15,657)	1,476
紅股發行	764	(764)	-	-	-	-	-
行使購股權	24	7,122	-	(1,852)	-	-	5,294
確認為分派之股息	-	(58,115)	-	-	-	-	(58,115)
於二零一一年十二月三十一日	4,593	360,631	67,385	7,244	17,784	(77,414)	380,223
本年度虧損	-	-	-	-	-	(25,168)	(25,168)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	532	-	532
本年度全面開支總額	-	-	-	-	532	(25,168)	(24,636)
發行以股代息股份	86	16,361	-	-	-	-	16,447
行使購股權	106	27,960	-	(7,244)	-	-	20,822
確認為分派之股息	-	(41,642)	-	-	-	-	(41,642)
於二零一二年十二月三十一日	<b>4,785</b>	<b>363,310</b>	<b>67,385</b>	<b>-</b>	<b>18,316</b>	<b>(102,582)</b>	<b>351,214</b>

本公司之繳入盈餘指本公司根據於二零零四年之公司重組所收購附屬公司之有形淨資產總值與就收購所發行本公司股份面值之差額。



## 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				
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	683,927	995,450	1,327,796	1,611,013	<b>1,781,635</b>
除稅前溢利(虧損)	(61,395)	168,398	254,927	185,099	<b>268,156</b>
所得稅開支	(17,753)	(40,028)	(78,584)	(50,304)	<b>(82,498)</b>
本年度溢利(虧損)	(79,148)	128,370	176,343	134,795	<b>185,658</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	(75,176)	125,586	171,494	134,274	<b>186,523</b>
非控股股東權益	(3,972)	2,784	4,849	521	<b>(865)</b>
	(79,148)	128,370	176,343	134,795	<b>185,658</b>
	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	675,003	863,694	1,210,324	1,339,950	<b>1,828,962</b>
負債總額	181,347	227,072	261,187	268,403	<b>530,759</b>
權益總額	493,656	636,622	949,137	1,071,547	<b>1,298,203</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	471,427	615,302	923,564	1,042,782	<b>1,280,236</b>
非控股股東權益	22,229	21,320	25,573	28,765	<b>17,967</b>
	493,656	636,622	949,137	1,071,547	<b>1,298,203</b>