



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

2014
年報



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 年內回顧
- 6 主席報告
- 9 董事及高級管理人員履歷
- 12 管理層討論及分析
- 16 企業管治報告
- 25 董事會報告
- 33 獨立核數師報告
- 34 綜合損益及其他全面收入報表
- 35 綜合財務狀況報表
- 36 綜合權益變動報表
- 37 綜合現金流量報表
- 38 綜合財務報表附註
- 88 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

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
珠江新城
金穗路1號
環球廣場9-10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、5樓及1602室

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
皇后大道東183號
合和中心
22樓

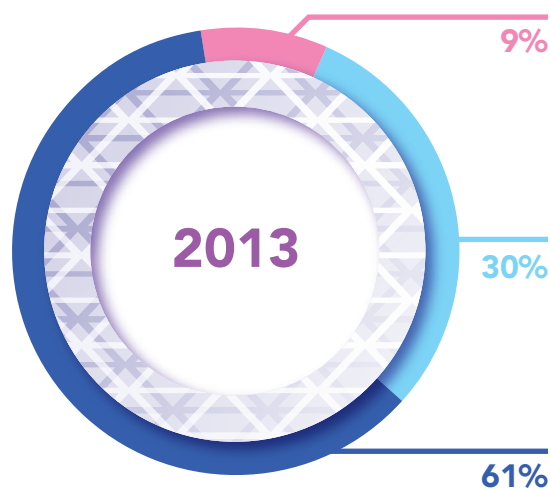
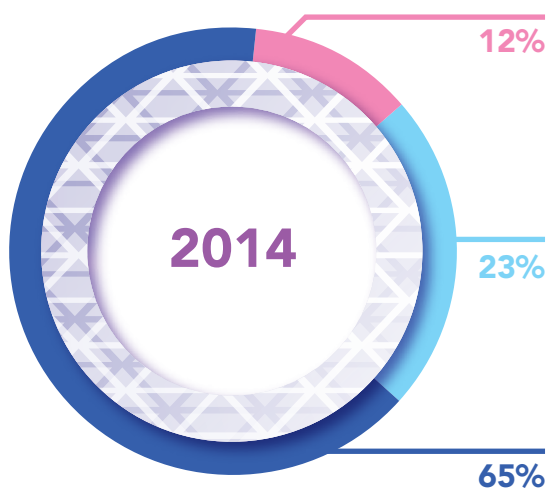
股份代號

733

網址

www.hopefluent.com

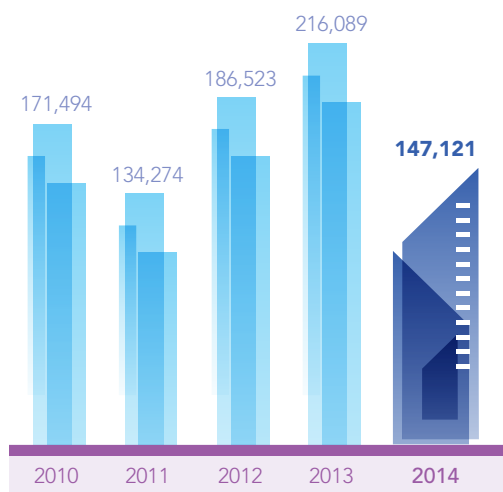
按業務劃分之營業額 截至十二月三十一日止年度



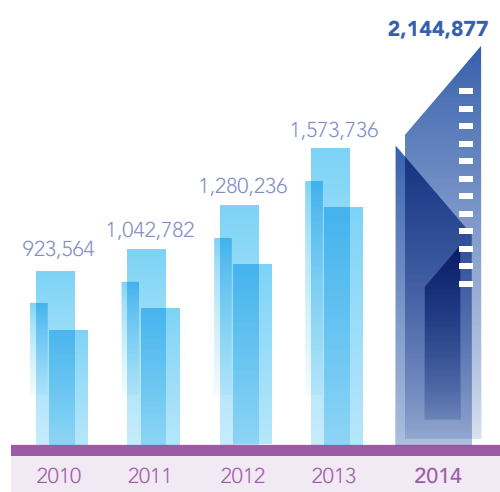
- ▶ 一手物業交易收入
- ▶ 物業管理及其他

- ▶ 二手物業交易收入

股東應佔溢利(千港元)



股東資金(千港元)



年內回顧

本集團擁有超過**二十五**間分公司，服務超過**一百五十**個城市。目前，本集團已成為一眾知名發展商如新鴻基、萬科、恒大、保利、華潤、中信、僑鑫、招商、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、金地及新世界中國等的緊密合作伙伴。本集團將繼續積極深化客戶拓展與服務，致力爭取更多不同地區的代理項目，進一步鞏固在國內房地產服務市場的領先地位。

地利
东部山水新城 30分钟直达市区

广州东部山水新城，得天独厚的自然环境，生活舒适宜人，毗邻广州文脉核心区，名校林立，配套设施完善，交通畅达便捷。

香港联合交易所上市编号: 1813

远离雾霾 生活回归自然健康

山下院落
THE COMPOUND BELOW

198万/栋悦享前庭后院生活

合景·誉山国际 32 988 988 广州市广园东新公路中段

NEW METROPOLITAN CENTER

新都汇
东城之心·首座成熟大盘

汇聚东城卓越生活

0551-65

富力地产 香港联合交易所上市编号: 2777

富力 东山新天地
27万m²东山人文综合体

百年荣耀传一脉
以时代的荣耀·领舞这座城
全年热销40亿，全城销冠
1988 F3栋120-180m²三至四房火爆加推

坐拥双地铁·享名优教育·中心综合体

27万m²东山人文综合体

8550 8888

万科东荟城

科学城央**3年醇熟**传奇大盘
双省级名校入驻
约**70-140m²**两至四房

地址: 广州科学城科城大道与嘉园一路交汇处(广州国际创新园) 开发商: 广州市万怡房地产有限公司 总代理: 合富辉煌 整合推广: EKC 郭伟伟

(Tel) **020-3207 8888**

二零一五年，本集團繼續將物業代理作為主營業務。隨著互聯網技術的廣泛應用，我們已於二零一四年起把移動網路服務與傳統的服務模式實施有機結合，改良行業運作方式，營造持續發展空間，為廣大客戶提供更加完善的服務。



星河湾半島
STAR RIVER PENINSULA

星河湾升级之作

254-682m²城市一线望江大宅

品鉴专线 (+8620) **3920 9999**

项目地址: 广州市沙溪大道星河湾半岛(华南快速干线沙溪出口)
项目网址: <http://gz.star-river.com>




恒大中央广场
EVERGRANDE CENTRAL PLAZA

主城中心·138万m²·世界旗舰综合体
百年中心 世界都市汇

80-190m²一环内精装豪宅·20-100m²地铁临街旺铺

现场全实景盛大开放 现接受全球预约




匯悅臺
HUIYUETAI

汇无界，悦无限，匯悅臺

萬鑫地產



万科® 欧泊 (新光城市花园)

愈醇熟 愈完美

约93~95m²(建面) 墅景三房 臻稀发售
首付**42**万起 后双11钜惠持续进行时

020 3482 4888

地址: 广州·番禺·兴南大道258号



主席
扶偉聰

二零一四年，中國宏觀經濟增長逐步放緩，內地的房地產市場也直接受其影響，大幅波動，從上半年的持續執行房地產限購、限貸，到下半年陸續放開限購，再到房貸放開、銀行減息等，市場成交大幅回暖。合富輝煌憑藉一貫謹慎穩健的業務方針，捕捉合適時機以精準得宜的策略拓展業務，使本集團在整體業務保持增長。過去一年，本集團的營業額為二十四億六千七百萬港元及錄得5%的增長。

年內，合富輝煌在新屋銷售業務錄得亮麗的成績，繼續穩佔市場領導者的地位，新屋銷售之總成交金額超過二千億港元。目前，本集團為逾900個樓盤項目擔任代理，業務覆蓋至全國超過150個城市，成功搶佔市場佔有率。年內本集團專注鞏固廣州地區的龍頭地位，代理多個優質項目，包括廣州地區的新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天盈廣場、僑鑫匯悅台、萬科歐泊、保利花城、中信西關海、合景譽山國際、亞運城、富力東山新天地、中國海外的佛山中海錦城、合肥恒大中央廣場、南寧翰林新城、貴陽恒大城及山東魯商南池公館等，不僅備受市場關注及追捧，銷售方面屢創佳績。這充分印證了本集團管理層的策劃能力及銷售團隊的執行能力，成功緊貼市場變化，達至持續增長。二零一四年的一手代理業務佣金收入為十五億九千九百萬港元，較二零一三年上升11%。

二手物業代理方面，年內二手市場較往年淡靜，本集團適時作出策略調整，整合集團資源組織二手團隊介入一手業務。此外，本集團將商舖、寫字樓、住宅的銷售與租賃業務有機地結合，以至擴闊二手物業代理業務佣金收入來源，二零一四年的營業額為五億七千九百萬港元，較二零一三年下降17%。而金融服務方面，業務則保持增長。

物業管理業務方面，業績增長可觀。本集團於回顧年內分別在廣州、上海、天津及武漢為約150個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾200,000個，總面積超過二千萬平方米，二零一四年的營業額為二億九千二百萬港元，較去年的二億二千萬港元上升33%。

值得關注的是，本集團於年內積極應用互聯網取得可喜的成績，由我們自行開發的「房王網」(www.ihk.cn)及「房王超級微信」等電子商務，將線上與線下的服務有效地整合，讓本集團的競爭力有了明顯提升，並於年內為集團物業代理業務帶來可觀的收入。

鑒於合富輝煌於年內與搜房控股有限公司(「搜房」NYSE:SFUN)正式啟動策略合作，發展房地產互聯網金融服務，這將是本集團增值服務方面的重大突破。目前這項業務正在向政府有關部門申辦經營牌照，相信在未來三個月內可實現營運並將會為本集團帶來經營收入。

展望未來，中國經濟仍有下行壓力，管理層相信未來一定是挑戰與機遇並存。隨著宏觀調控政策進一步放寬、貨幣政策也逐步寬鬆，此等利好因素將極大地促進房地產市場的健康發展。憑著合富輝煌的行業領導地位及與發展商長期的緊密合作夥伴關係，本集團將繼續以審慎樂觀的態度制訂未來發展方針，密切注意經營環境的變化，積極地把互聯網與傳統的物業代理業務有效整合併發展起來，以滿足市場對房地產服務的持續需求。同時，我們還會繼續尋找機會，創新出更多符合房地產業態發展的成熟產品和增值服務，以適應內地房地產市場的變化。

最後，本人謹代表集團董事會，感謝各方股東、合作夥伴及廣大客戶對我們的鼎力支持，以及對本集團未來發展策略的認同與信心。本人亦對合富輝煌全體員工的勤奮、敬業表達誠摯的謝意。我們將積極穩妥地全力以赴，堅持穩中有進，創造可持續增長的業績，並同時為股東締造更理想的回報。

承董事會命





主席

扶偉聰

香港，二零一五年三月三十日

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)，65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。扶先生在中國積逾二十五年房地產代理業務之管理及行政經驗。

吳芸女士，59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，並擁有逾二十五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，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。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，並擁有逾二十五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，50歲，香港執業會計師，於會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗。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，49歲，現為香港一家珠寶公司之首席財務官。彼持有香港理工大學會計專業文學士學位，於會計方面積逾二十五年經驗。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，64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，66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。王女士乃香港房屋經理學會之資深會員，王女士亦是香港持牌地產代理。彼現任香港地產代理專業協會義務秘書。

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二零一四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，51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。

董事及高級管理人員履歷

高級管理層

李潔女士，61歲，集團行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務，擁有二十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，49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，43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。

謝宇晗先生，50歲，集團副總經理，負責市場研究分析、地產項目發展策劃及相關之信息服務管理。謝先生持有中國暨南大學企業管理專業文憑。

李慰先生，43歲，集團副總經理，負責集團二手物業代理發展策略及整體業務管理。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，37歲，華南區域業務總經理，負責華南地區一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。鄭先生持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

劉連先生，43歲，華東區域業務總經理，負責華東地區一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。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。

歐陽達輝先生，47歲，華北區域業務總經理，負責華北區域一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。歐陽先生持有中國深圳大學工程學士學位。

鄭文偉先生，44歲，西部區域總經理，負責西部區域一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。鄭先生持有中國黑龍江商學院經濟學士學位。

俞韶毅先生，46歲，廣州區域業務副總經理，負責廣州地區及珠三角地區的一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。俞先生持有哈爾濱船舶工程學院工民建專業學士學位。

胡昀女士，42歲，建築設計顧問部門經理，負責房地產建築與規劃研究，並負責管理有關的顧問業務。胡女士持有中國華南理工大學建築學士學位。

高級管理層(續)

龍斌先生，47歲，市場研究首席分析師，負責市場數據資訊研究及發佈業務。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。

彭曦明女士，36歲，集團金融服務總經理，負責一手及二手物業按揭及貸款等金融服務業務。彭女士持有中國暨南大學商務英語及國際商務專業雙學位。

蘇啓剛先生，41歲，信息技術部總經理，負責互聯網應用系統產品研發及相關部門的管理。蘇先生擁有二十年資訊科技及互聯網工作經驗。蘇先生持有中山大學計算機科學系學士學位。

盧江濱先生，53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。

魯軍先生，45歲，物業管理廣州區域總經理，負責廣州地區物業管理業務，魯先生擁有逾十五年物業管理經驗，魯先生持有廣東省社會科學院政治經濟學專業碩士學位。

黃建邦先生，60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。

業務回顧

二零一四年，國內房地產市場經歷了深度調整，對合富輝煌而言絕對是充滿挑戰的一年。上半年受宏觀經濟放緩、房地產限制性政策持續及信貸房貸緊縮等多重因素所影響，房地產行業出現不同程度的波動。隨著中央政府於下半年推出一系列「微刺激」政策，「住房限購」在不同省市逐漸取消，加上在全面放寬住房貸款及銀行減息的利好因素帶動下，市場氣氛漸漸回暖，購買力亦逐步釋放。市場在變化，但房地產服務的邏輯不變，合富輝煌憑藉一向扎實的業務基礎、良好的品牌效應以及務實的業務發展方針，緊貼市場發展調整業務策略，錄得令人滿意的成績。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額二十四億六千七百萬元，較二零一三年的二十三億五千萬港元上升5%。股東應佔溢利較二零一三年的216,100,000港元下降32%至147,100,000港元。若扣除投資物業公平值之減值，則二零一四年股東應佔溢利為152,600,000港元，較二零一三年之股東應佔溢利（若扣除投資物業公平值之增值）185,400,000港元下降18%。每股基本盈利為27.5港仙（二零一三年：44.5港仙）。董事局建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙（二零一三年：4港仙）。連同已派發的中期股息每股1港仙，全年股息為每股4港仙（二零一三年：6.5港仙）。

回顧年內，新屋銷售總成交金額超過二千億港元，本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為十五億九千六百萬元及五億七千九百萬元，分別佔總營業額的65%及23%。餘下12%或二億九千二百萬港元的營業額則來自物業管理。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額的54%，非廣州業務則佔46%。

一手物業代理業務

回顧年內，雖然房地產市場處於調整狀態，但在剛性和改善性需求的帶動下，本集團合共促成約166,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約一千八百萬平方米。本集團於年內繼續保持一手物業市場代理的龍頭地位，代理的項目已經超過900個，其中約800個項目為本集團年度的營業額帶來貢獻，二零一四年的營業額約十五億九千六百萬元，較去年上升11%。

近年，本集團除積極保持廣州區域的領導地位，更以循序漸進的策略開拓其他具潛力的二、三線城市，銳意鋪設全國性據點，建立更龐大的業務領域。憑藉良好的品牌效應及優質的物業代理服務，本集團全國業務覆蓋超過150個城市。

與此同時，透過與各大發展商緊密合作，本集團年內推出多個代理的新樓盤項目，並取得佳績，包括廣州地區的新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天盈廣場、僑鑫匯悅台、萬科歐泊、保利花城、中信西關海、合景譽山國際、亞運城、富力東山新天地、中國海外的佛山中海錦城、合肥恒大中央廣場、南寧翰林新城、貴陽恒大城及山東魯商南池公館，反映集團的專業服務、整合能力及營運策略繼續深得各大發展商的高度認同及信賴。

業務回顧(續)

一手物業代理業務 (續)

為抓緊互聯網帶來的商機，本集團於年內積極開拓自建的購房網上平台「房王網」(www.ihk.cn)，並利用移動互聯網技術，開發出「房王超級微信」，實現了線上找房，拓客、線下落實交易，這種業務模式的創新，有效地整合了線上和線下的資源，深受市場歡迎，也標志著本集團互聯網應用步入新的發展階段。二零一四年，房王電子商貿業務在年內為集團錄得可觀營業收入。管理層預期「房王網」與本集團傳統服務模式的結合，將大大提高本集團業務的競爭力。

二手物業代理、物業按揭轉介及金融服務相關業務

二零一四年，在各項限購、限貸政策所影響下，二手房地產市場的交投漸趨淡靜。然而，各大發展商把握市場上的剛性和改善性需求，積極推盤以加快去庫存的速度，本集團也適時調整二手物業代理業務的經營策略，靈活調配資源，將新樓盤及二手樓房進行同步推廣，進而維持了穩定的佣金收入。

本集團二手物業代理業務二零一四年的營業額為五億七千九百萬港元，較去年的六億九千五百萬港元下降17%。二零一四年合共促成約39,000宗二手物業成交，而目前二手物業代理的分店總數約為290間。

合富輝煌不僅為客戶提供物業代理服務，亦能提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介及貸款融資服務及物業評估等。該等項目繼續於年內為本集團帶來額外的收入。

本集團年內與搜房控股有限公司(「搜房」NYSE:SFUN)成為策略性合作夥伴，開闢房地產互聯網金融業務的新領域。該項業務和合作公司正在向政府有關部門申領專業經營牌照，這是「房天下」與本集團建基於雙方各自領先的線上線下業務，共享資源、深度合作，為地產發展企業、廣大購房者及金融機構提供全房地產服務的平台，此策略合作將讓本集團原有的金融業務跨越新台階，開拓出廣闊的業務空間，為本集團發展更多增值服務奠定良好的基礎。

物業管理服務

物業管理方面，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為約150個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾200,000個，總面積超過二千萬平方米。有關業務為本集團於年內帶來穩定的收入貢獻及龐大的客戶資源，同時鞏固了本集團的品牌形象，有助支持本集團的長遠發展。此外，集團於去年推出了「物業機器人」(物業管理服務移動互聯網平台)應用於多個在管社區，深受市場歡迎，贏得不俗的口碑。物業管理業務的業績增長可觀，二零一四年的營業額約為二億九千二百萬港元，較去年的二億二千萬港元上升33%。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

前景

中國房地產市場經歷多次反復的政策調整，市場已轉趨平穩。即使宏觀經濟仍有下行壓力，房地產市場的若干有利因素如宏觀調控政策進一步放寬、銀行減息、按揭政策放寬及銀根寬鬆等，為市場注入了動力。與此同時，國家城鎮化發展的持續推進所帶來的置業需求仍然不斷湧現，管理層有理由相信這將為房地產行業帶來長遠發展動力並營造廣闊的發展空間。

展望未來，合富輝煌將繼續鞏固現有的經營基礎，致力提供優質的一手及二手物業代理服務。目前，本集團已與一眾如萬科、恒大、保利、金地、華潤、中信、僑鑫、招商、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、珠江實業、新鴻基等多個知名發展商建立緊密的合作夥伴關係，本集團於未來還將繼續積極深化客戶拓展服務，爭取更多樓盤的代理業務，以達致更高的市場佔有率。

隨著市場對互聯網應用需求向深度發展，本集團將大力推動房地產交易線上線下高度融合及互聯網金融服務兩大業務，一方面積極推進與搜房的策略合作，達致更大的協同效應，另一方面也自主開發更多符合房地產服務需求的互聯網產品，發掘更多的業務商機。

作為具備豐富行業經驗及良好信譽的國內物業代理的領先者，合富輝煌將順應市況、持續優化業務模式及業務網絡佈局，穩健地拓展業務，同時將密切留意市場變化，不斷提升綜合實力，在鞏固傳統業務的基礎上，挖掘出更多元的增值服務，積極為股東帶來可持續增長的回報。

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)已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為十一億零四十萬港元(二零一三年十二月三十一日：546,100,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.90(二零一三年十二月三十一日：4.48)。借貸總額約為222,000,000港元，包括有抵押銀行借貸及可換股票據(二零一三年十二月三十一日：約267,500,000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7.82%(二零一三年十二月三十一日：11.98%)。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。本集團於二零一四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厘，於二零一五年到期。於回顧年內，可轉換債券之本金總額48,000,000港元已按每股2.2454港元兌換為普通股，導致發行21,377,037股普通股。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團將總值約42,000,000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值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有約16,700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。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

資本結構

年內，本公司按認購價每股3.00港元分別向China-net Holding Ltd.及搜房控股有限公司發行42,000,000股及91,000,000股本公司股份。

於二零一四年十二月三十一日，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656,701,909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之企業管治守則(「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，截至二零一四年十二月三十一日止年度符合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。

於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內，合共舉行八次董事會會議、一次股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)及一次股東特別大會(「股東特別大會」)，各董事之出席率如下：

董事姓名	於截至二零一四年十二月三十一日 止年度內出席會議次數		
	二零一四年		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
扶偉聰先生	8/8	1/1	1/1
吳芸女士	6/8	1/1	1/1
扶敏女士	5/8	1/1	0/1
盧一峰先生	8/8	1/1	1/1
林景沛先生	7/8	1/1	1/1
伍強先生	7/8	1/1	1/1
王羅桂華女士	7/8	1/1	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日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日送交全體董事，以便董事有充足時間審閱有關文件。

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董事及管理層會面，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二零一七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。

截至二零一四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	✓

扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生為執行董事，已出席各種座談會及會議，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之重要性，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，彼等已審閱截至二零一四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；監察內部監控質素以及考慮內部調查之重大結果及管理層之回應。

於截至二零一四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	於截至二零一四年 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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度曾舉行一次會議。會上討論董事之薪酬政策，並已批准增加董事薪酬，惟未有建議對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	於截至二零一四年 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

新購股權計劃已於二零一四年六月六日舉行之股東週年大會上採納。有關該購股權計劃之詳情載於日期為二零一四年四月二十九日之通函。

應付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。

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之架構、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之獨立身分；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。

於截至二零一四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，並已確認將於二零一四年股東週年大會退任及重選連任之獨立非執行董事之獨立身分以及董事會之多元化性質。

各成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	於截至二零一四年 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

董事會成員多元化政策

董事會已採納於二零一四年九月一日生效之董事會成員多元化政策，當中列載董事會為達致可持續均衡發展及提升本公司表現質素而採取之方針。

本公司為達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

甄選人選將按上述一系列多元化範疇為基準。最終將按人選之長處及可為董事會帶來之貢獻而作決定。

截至本報告日期，董事會由七名董事組成，其中三名為女性。三名董事為獨立非執行董事並獨立於管理層，藉以作出批判檢討及監控管理程序。董事會無論於性別、專業背景及技能方面亦體現多元共融特色。

問責及審核

財務匯報

管理層定期向董事會匯報，並就本公司之財務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。

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（「內部監控部門」），直接向董事會匯報。內部監控部門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，並認為就截至二零一四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。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

截至二零一四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	2,970,000
非審核服務	180,000
	3,150,000

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。

根據上市規則第3.29條，勞恒晃先生於截至二零一四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。

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董事會或本公司公司秘書，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分通知。相反，倘要求經核實為不妥當，股東將獲通知有關結果，且不會按要求召開股東特別大會。倘遞呈有關申請後二十一日內，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之所有開支，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：

- 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個營業日之書面通知；
- 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個營業日之書面通知。

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），郵寄至本公司之香港營業地點，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時須遵循本公司之章程細則第58條。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其選任意願之通告，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)日，而倘若通告於選舉指定股東大會通告發送後遞交，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，並最遲於該股東大會日期七(7)日前結束。

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。

截至二零一四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動。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零一四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36。

業績及分配

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第34頁綜合損益及其他全面收入報表。

年內，已向股東派付中期股息每股1港仙(二零一三年：2.5港仙)，合共5,237,000港元(二零一三年：12,231,000港元)。董事現建議向於二零一五年七月七日名列股東名冊之股東派付末期股息每股3港仙(二零一三年：4港仙)(「擬派末期股息」)。

擬派末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零一五年七月二十二日(星期三)或前後寄予於二零一五年七月七日(星期二)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。

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) 二零一五年六月二十三日(星期二)至二零一五年六月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一五年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一五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二零一五年六月二十二日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零一五年七月六日(星期一)至二零一五年七月七日(星期二)(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二零一五年七月三日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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

年內，本集團出售若干投資物業，總代價為24,002,000港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團重估其所有投資物業。重估產生之虧絀為5,445,000港元，已於綜合損益及其他全面收入報表確認。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47,462,000港元添置物業、機器及設備，大部分用作於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。

董事會報告

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28。

可換股票據

本集團可換股票據之詳情載於綜合財務報表附註27。

本公司可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、繳入盈餘儲備及累計虧損約767,000,000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作為分派或股息支付予股東，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

截至二零一四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、出售或贖回本公司任何上市股份。

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，吳芸女士、林景沛先生及伍強先生須輪值退任，惟彼等均符合資格並願意重選連任。

各獨立非執行董事之任期自委任日期起至本公司之章程細則條文規定彼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

於二零一四年十二月三十一日，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			合計權益	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」)	9,552,334	216,184,799 (附註1)	–	225,737,133	34.37%
吳芸女士	832,334	–	–	832,334	0.13%
扶敏女士	–	–	4,400,000	4,400,000	0.67%
盧一峰先生	–	–	3,920,000	3,920,000	0.60%
林景沛先生	–	–	296,000	296,000	0.05%

附註：

- 174,184,799股及42,000,000股股份分別以Fu's Family Limited及China-net Holding Ltd.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之70%、15%及15%權益。China-net Holding Ltd.由扶先生全資擁有。
- 購股權變動詳情載於「購股權」一節。

(ii) Fu's Family Limited每股面值1.00美元之普通股

董事姓名	股份權益數目	佔股權百分比
扶偉聰先生	70	70%
吳芸女士	15	15%
扶敏女士	15	15%

(iii) China-net Holding Ltd.每股面值1.00美元之普通股

董事姓名	股份權益數目	佔股權百分比
扶偉聰先生	100	100%

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

董事會報告

購股權

本公司之購股權計劃(「計劃」)詳情載於綜合財務報表附註32。

下表披露本公司購股權於年內之變動詳情：

	購股權數目					授出日期	行使期	緊接授出日期	
	於二零一四年 一月一日	年內授出	年內 失效/註銷	年內行使	於二零一四年 十二月 三十一日			每股行使價 港元	前之股份 收市價 港元
董事									
扶敏女士	4,400,000	-	-	-	4,400,000	二零一三年七月二日	二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日	2.55	2.48
盧一峰先生	3,920,000	-	-	-	3,920,000	二零一三年七月二日	二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日	2.55	2.48
林景沛先生	296,000	-	-	-	296,000	二零一三年七月二日	二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日	2.55	2.48
其他 僱員	6,406,000	-	(2,178,000)	(1,372,000)	2,856,000	二零一三年七月二日	二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日	2.55	2.48
總計	15,022,000	-	(2,178,000)	(1,372,000)	11,472,000				

倘按計劃授出的全部購股權獲行使，本公司可予發行之股份總數為11,472,000股，佔本年報日期本公司的已發行股份1.75%。

緊接二零一三年購股權授出日期二零一三年七月二日之前之本公司股份收市價為2.48港元。

緊接購股權獲行使日期前之股份加權平均收市價為3.02港元。

關連交易

本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度進行下列關連交易，此等交易包括於綜合財務報表附註28所載交易。

於二零一四年九月十二日，本公司與China-net Holding Ltd.（「China-net」）訂立認購協議（「China-net認購協議」），據此，China-net有條件同意認購而本公司有條件同意向China-net配發及發行42,000,000股本公司新普通股（「股份」），認購價為每股新股份3.00港元（「China-net認購事項」）。

於二零一四年九月十二日，本公司亦與搜房控股有限公司（「搜房」）訂立認購協議（「搜房認購協議」），據此，搜房有條件同意認購而本公司有條件同意向搜房配發及發行91,000,000股新股份，認購價為每股新股份3.00港元（「搜房認購事項」）。

由於China-net由本公司控股股東扶偉聰先生（「扶先生」）全資擁有，故根據上市規則為本公司之關連人士，而China-net認購42,000,000股新股份構成上市規則項下本公司之關連交易，須遵守公告、申報及獨立股東批准規定。本公司已於二零一四年十月三十一日舉行之股東特別大會上取得獨立股東批准，並於二零一四年十一月十二日向China-net配發42,000,000股新股份。

本公司一直計劃透過結合市場上頂尖房地產網站，吸納其電子商貿優勢、擴闊客戶層面及完善各項增值服務，以加強其房地產物業互聯網業務。本公司認為搜房是這方面的理想合作夥伴。完成搜房認購協議其中一項先決條件為扶先生於已發行股本經擴大後仍然為本公司控股股東，以肯定其對本公司之承擔及將其利益與本公司持續增長及發展以及盈利能力掛鉤。訂立China-net認購協議乃為確保扶先生持有本公司之經擴大已發行股本不少於30%。

本公司將以搜房認購事項及China-net認購事項之所得款項淨額用作經營房地產金融及互聯網金融服務業務，以及作為本集團一般營運資金。

上述關連交易之詳情載於本公司日期為二零一四年七月十日、二零一四年八月十二日、二零一四年九月十二日及二零一四年十月三十一日之公告以及日期為二零一四年十月七日之通函。

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及關連交易外，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

於二零一四年十二月三十一日，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相關權益：

好倉：

股東姓名／名稱	身分	已發行普通股 或衍生工具項下 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)	226,569,467	34.50%
Fu's Family Limited	實益擁有人(附註1)	174,184,799	26.52%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人(附註1)	42,000,000	6.40%
搜房控股有限公司	實益擁有人(附註2)	111,935,037	17.05%
Media Partner Technology Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,935,037	17.05%
Next Decade Investments Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,935,037	17.05%
莫天全	信託創辦人(附註2)	111,935,037	17.05%
Caldstone Enterprises Limited	受託人(附註2)	111,935,037	17.05%
Seletar Limited	受託人(附註2)	111,935,037	17.05%
Serangoon Limited	受託人(附註2)	111,935,037	17.05%
Mutual Fund Elite	託管公司	50,986,320	7.76%
惠理集團有限公司	由受控制法團持有	33,254,000	5.06%
Li Gabriel	由受控制法團持有(附註3)	97,265,514	14.81%
Lam Lai Ming	由受控制法團持有(附註3)	97,265,514	14.81%
Areo Holdings Limited	由受控制法團持有(附註3)	97,265,514	14.81%
OAV Holdings, L.P.	由受控制法團持有(附註3)	96,196,662	14.65%

主要股東(續)

好倉：(續)

股東姓名／名稱	身分	已發行普通股 或衍生工具項下 相關股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
Orchid Asia V GP, Limited	由受控制法團持有(附註3)	96,196,662	14.65%
Orchid Asia V Group Management, Limited	由受控制法團持有(附註3)	96,196,662	14.65%
Orchid Asia V Group, Limited	由受控制法團持有(附註3)	96,196,662	14.65%
Orchid Asia V, L.P.	登記持有人(附註3)	96,196,662	14.65%

附註：

1. 扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之174,184,799股股份、彼持有之9,552,334股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之832,334股股份。其餘42,000,000股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。
2. 該等股份由搜房控股有限公司作為股份登記持有人持有。Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited為受託人，而Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited為搜房控股有限公司之控股股東。莫天全先生以信託之創辦人身分被視為於該等股份中擁有權益。
3. 可轉換債券之相關股份及普通股以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，故被視為於97,265,514股普通股／相關股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何於本公司已發行股本中之其他相關權益或淡倉。

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條發出之年度獨立身分確認書。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。

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。

董事會報告

主要客戶

來自本集團五大客戶之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超逾5%之本公司股東概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司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，於二零一五年三月三十日，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
二零一五年三月三十日

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34至87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」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況報表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入報表、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之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之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，致使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據協定之委聘條款，按本核數師之審核對該等綜合財務報表提出意見，並僅向閣下報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之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之香港審計準則進行審核。該等準則規定本核數師須遵守道德規範，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。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

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二零一四年十二月三十一日之事務狀況及其截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年三月三十日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	7	2,466,784	2,350,527
其他收入	9	10,619	15,922
投資物業公平值變動		(5,445)	30,695
銷售開支		(1,759,783)	(1,617,752)
行政開支		(417,722)	(391,102)
其他開支		(10,358)	(9,194)
應佔一家聯營公司虧損		(6,253)	(6,721)
融資成本	10	(42,353)	(46,441)
除稅前溢利		235,489	325,934
所得稅開支	11	(83,344)	(107,356)
本年度溢利	12	152,145	218,578
其他全面(開支)收入			
不會重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		(8,470)	41,311
轉撥至投資物業時之物業重估盈餘		–	20,222
有關不會重新分類之項目之所得稅		–	(8,573)
本年度其他全面(開支)收入，扣除所得稅		(8,470)	52,960
本年度全面收入總額		143,675	271,538
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		147,121	216,089
非控股股東權益		5,024	2,489
		152,145	218,578
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		138,839	269,034
非控股股東權益		4,836	2,504
		143,675	271,538
每股盈利	16		
— 基本		27.5 港仙	44.5 港仙
— 攤薄		27.5 港仙	44.4 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	17	72,000	102,215
物業、機器及設備	18	215,840	228,655
商譽	19	16,178	16,280
於一家聯營公司權益	20	127,669	134,774
		431,687	481,924
流動資產			
應收賬款	21	994,766	883,094
應收貸款	22	229,022	241,422
其他應收款項及預付費用		77,998	71,377
持作買賣投資	23	5,006	9,720
銀行結餘及現金	24	1,100,401	546,080
		2,407,193	1,751,693
流動負債			
應付款項及應計費用	25	246,806	193,914
稅項負債		116,578	99,008
銀行借貸	26	51,572	49,118
可換股票據	27	202,372	48,964
		617,328	391,004
流動資產淨值		1,789,865	1,360,689
資產總值減流動負債		2,221,552	1,842,613
股本及儲備			
股本	28	6,567	5,010
股份溢價及儲備		2,138,310	1,568,726
本公司擁有人應佔權益		2,144,877	1,573,736
非控股股東權益		20,372	40,958
權益總額		2,165,249	1,614,694
非流動負債			
可換股票據	27	-	173,824
遞延稅項負債	29	56,303	54,095
		56,303	227,919
		2,221,552	1,842,613

第34至87頁之綜合財務報表於二零一五年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表為簽署：

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

綜合權益變動報表

截至二零一四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	總計
	可換股票據				法定		購股權	物業		小計	非控股		
	股本	股份溢價	權益儲備	特別儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	儲備	重估儲備	保留溢利				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一三年一月一日	4,785	363,310	38,242	5,760	62,507	110,157	-	-	695,475	1,280,236	17,967	1,298,203	
本年度其他全面收入	-	-	-	-	-	41,296	-	11,649	-	52,945	15	52,960	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	216,089	216,089	2,489	218,578	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	41,296	-	11,649	216,089	269,034	2,504	271,538	
發行以股代息股份	79	22,154	-	-	-	-	-	-	-	22,233	-	22,233	
確認權益結算股份付款(附註32)	-	-	-	-	-	-	19,945	-	-	19,945	-	19,945	
行使購股權	146	46,869	-	-	-	-	(9,841)	-	-	37,174	-	37,174	
確認為分派之股息(附註15)	-	(54,886)	-	-	-	-	-	-	-	(54,886)	-	(54,886)	
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,487	20,487	
轉撥	-	-	-	-	5,690	-	-	-	(5,690)	-	-	-	
於二零一三年十二月三十一日	5,010	377,447	38,242	5,760	68,197	151,453	10,104	11,649	905,874	1,573,736	40,958	1,614,694	
本年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(8,282)	-	-	-	(8,282)	(188)	(8,470)	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	147,121	147,121	5,024	152,145	
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(8,282)	-	-	147,121	138,839	4,836	143,675	
行使購股權	14	4,412	-	-	-	-	(927)	-	-	3,499	-	3,499	
確認為分派之股息(附註15)	-	(26,185)	-	-	-	-	-	-	-	(26,185)	-	(26,185)	
因一名票據持有人轉換可換股票據而發行股份	213	57,432	(7,282)	-	-	-	-	-	-	50,363	-	50,363	
發行新普通股	1,330	397,670	-	-	-	-	-	-	-	399,000	-	399,000	
發行新股份產生之開支	-	(1,550)	-	-	-	-	-	-	-	(1,550)	-	(1,550)	
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,537	1,537	(25,422)	(23,885)	
出售投資物業時撥回	-	-	-	-	-	-	-	(6,122)	11,760	5,638	-	5,638	
本公司授出之購股權被沒收時轉撥(附註32)	-	-	-	-	-	-	(1,487)	-	1,487	-	-	-	
轉撥	-	-	-	-	8,311	-	-	-	(8,311)	-	-	-	
於二零一四年十二月三十一日	6,567	809,226	30,960	5,760	76,508	143,171	7,690	5,527	1,059,468	2,144,877	20,372	2,165,249	

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二零零四年之集團重組所收購附屬公司股本面值之差額。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)相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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	235,489	325,934
經調整：		
物業、機器及設備折舊	55,392	66,424
應收賬款撥備	7,898	5,490
應收貸款撥備	1,049	2,439
融資成本	42,353	46,441
應佔一家聯營公司虧損	6,253	6,721
投資物業公平值變動	5,445	(30,695)
持作買賣投資之公平值變動虧損(收益)	303	(64)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損	551	1,265
出售持作買賣投資之虧損(收益)	414	(1,096)
利息收入	(2,640)	(2,548)
股息收入	(383)	–
股份付款開支	–	19,945
營運資金變動前之營運現金流量	352,124	440,256
應收賬款增加	(124,683)	(172,192)
應收貸款減少	9,792	–
其他應收款項及預付費用增加	(7,036)	(13,970)
持作買賣投資減少(增加)	3,997	(2,961)
應付款項及應計費用增加	57,049	59,986
經營業務所得現金	291,243	311,119
已繳中國所得稅	(57,142)	(80,056)
經營業務所得現金淨額	234,101	231,063
投資活動		
已收利息	2,640	2,548
墊付貸款	–	(243,861)
已收股息	383	–
出售物業、機器及設備所得款項	2,865	2,723
出售投資物業所得款項	24,002	22,455
購買物業、機器及設備	(47,462)	(51,855)
購買投資物業	–	(5,282)
提取有抵押銀行存款	–	25,443
投資活動所用現金淨額	(17,572)	(247,829)
融資活動		
發行新股份所得款項	399,000	–
因行使購股權而發行股份所得款項	3,499	37,174
籌集新造銀行借貸	51,378	61,004
非控股股東權益注資	–	20,487
增購附屬公司權益	(23,885)	–
發行新股份產生之已支付開支	(1,550)	–
已付利息	(12,406)	(16,604)
已付股息	(26,185)	(32,653)
償還銀行借貸	(48,625)	(107,025)
融資活動所得(所用)現金淨額	341,226	(37,617)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	557,755	(54,383)
年初現金及現金等值項目	546,080	584,740
外幣匯率變動之影響	(3,434)	15,723
年終現金及現金等值項目，代表銀行結餘及現金	1,100,401	546,080

綜合財務報表附註

截至二零一四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責任公司，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列賬，而本公司之功能貨幣則為人民幣（「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。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務詳情載於附註36。

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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則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。

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清可接受之折舊及攤銷方法 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：產花果植物 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或以後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效。

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。

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)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益頒佈並制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體確認收益以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：按合約中之履約責任分配交易價
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關商品或服務之「控制權」轉移至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就處理特定情況加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表所呈報金額及所作出披露構成重大影響。然而，於本集團進行詳盡審閱前，合理估計香港財務報告準則第15號之影響並不實際可行。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之修訂，概要如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)更改「歸屬條件」及「市況」之定義；及(ii)加入過往包含於「歸屬條件」定義內之「履約條件」及「服務條件」定義。香港財務報告準則第2號之修訂對授出日期為二零一四年七月一日或之後之股份付款交易生效。

董事預期，應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進所包括修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

除上述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃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。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及持作買賣投資除外，有關詳情於下文所載會計政策闡釋。歷史成本一般按貨品或服務交易代價之公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日期按有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。估計一項資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號範圍內租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日期評估之完全相同資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價之資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

所採納主要會計政策如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體（包括結構性實體）之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 於來自投資對象之可變回報承受風險或擁有權利；及
- 擁有行使權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本公司即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況，包括於過往股東大會上之投票方式。

綜合附屬公司於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。

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)計入綜合損益及其他全面收入報表。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，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。

於附屬公司之非控股股東權益與本集團權益分開呈列。

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。

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，以反映其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確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益內確認，並按：(i) 已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii) 附屬公司之資產(包括商譽)、負債及任何非控股股東權益先前賬面值之差額計算。先前於其他全面收入確認所有有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務乃以收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計量，公平值乃按本集團所轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 涉及被收購方之以股代款交易之負債或有關股本權益工具，或以本集團之以股代款交易取代被收購方之以股代款交易，乃根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」於收購日期計算；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」而分類為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該項準則計量。

所轉撥之代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前所持有被收購方之股本權益(如有)之公平值之總和，超過於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的部分乃確認為商譽。經重估後，倘已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額，超過已轉撥代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，則超出部分乃即時於損益中確認為廉價購買收益。

非控股股東權益為現有擁有權權益，並於清盤時賦予持有人按比例應佔實體資產淨值之權利，可按公平值或按非控股股東權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額初步計量。計量基準乃按個別交易選取。其他類別之非控股股東權益乃按其公平值或(倘適用)按其他香港財務報告準則所規定之基準計算。

3. 主要會計政策(續)

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損益及其他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。

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。重大影響力指參與投資對象之財務及營運決策之權力，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。作權益會計法用途之聯營公司財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項之劃一會計政策編製。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。

於聯營公司之投資乃自投資對象成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平淨值之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之任何部分，於重新評估後在收購投資期間即時於損益確認。

本集團應用香港會計準則第39號以釐定是否有需要就於聯營公司之投資確認任何減值虧損。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資產進行減值檢測，方法是比較其可收回金額(即使價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認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於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

於投資不再作為聯營公司或投資(或其中部分)獲分類為持作銷售當日,本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司之權益,且保留權益為金融資產時,則本集團於當日按公平值計量保留權益,而公平值會被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司部分權益任何所得款項之間差額,計入釐定出售聯營公司之收益或虧損。此外,本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬,基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此,倘該聯營公司先前於其他全面收入確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益,則本集團於終止使用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一家集團實體與本集團之聯營公司進行交易(如銷售或注入資產),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之情況下,方會在本集團之綜合財務報表確認。

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)。

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。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之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之實際利率。

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。

投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確定時確認,惟須受限於很可能有經濟利益流入本集團而收入金額能夠可靠計量時方會確認。

3. 主要會計政策(續)

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。

倘物業、機器及設備項目因有證據證明不再作業主自用用途而令用途改變並成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之間任何差額於其他全面收入確認，並於物業重估儲備累計。該資產於其後被出售或報廢時，相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。

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。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入賬作為投資物業，並採用公平值模式計量。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。

倘物業、機器及設備項目因有證據證明不再作業主自用用途而令用途改變並成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之間任何差額於其他全面收入確認，並於物業重估儲備累計。該資產於其後被出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

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)於該項目終止確認之期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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)。

3. 主要會計政策(續)

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之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，故與綜合損益及其他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。

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，除非該假設被駁回則作別論。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

即期及遞延稅項於損益確認，除非與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於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

本集團之金融資產包括貸款及應收款項以及按公平值計入損益(「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之時限內交付資產之金融資產買賣。

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。實際利率為準確折現金融資產之估計年期內或(倘適用)較短期間內估計未來現金收入(包括構成整體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)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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並無於活躍市場報價之固定或待付之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、其他應收款項以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算之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可識別金融工具投資組合部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具之衍生工具。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(續)

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之任何股息或利息。

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及本金；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(如應收賬款及應收貸款)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。應收賬款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日平均信貸期之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。應收貸款組合出現減值之客觀證據包括借款人付款狀況之不利變動或影響本集團借款人之行業狀況不利變動。

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。

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，惟應收賬款及應收貸款除外，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。當一項應收賬款或應收貸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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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(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)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

由集團實體所發行之可轉換為本公司股份之可換股票據包含債務及轉換權部分，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分別獨立分類。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)作結算之轉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公平值之間差額，即代表持有人可將票據轉換為股本之轉換權，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。權益部分即轉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。選擇權轉換或到期時不會於損益確認收益或虧損。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具在訂立衍生工具合約當日首次按公平值確認，其後則在報告期間結算日重新計算至其公平值。所產生收益或虧損即時在損益確認，除非該衍生工具獲指定及可有效作為對沖工具，於該情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係性質而定。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付款項及銀行借貸)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，或金融資產已轉讓及已轉讓其金融資產擁有權之絕大部分風險及回報於其他實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間差額，及於其他全面收入內確認及於權益中累計之累計盈虧乃於損益確認。

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

截至二零一四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

以下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賬面值作出重大調整之重大風險。

應收賬款及應收貸款之估計減值

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。減值虧損金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。於二零一四年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為994,766,000港元（扣除呆賬撥備26,967,000港元）（二零一三年：賬面值883,094,000港元，扣除呆賬撥備19,069,000港元），而應收貸款之賬面值則為229,022,000港元（扣除呆賬撥備3,488,000港元）（二零一三年：241,422,000港元（扣除呆賬撥備2,439,000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、機器及設備之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。倘商業及技術環境轉變導致物業、機器及設備之實際使用年期較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。於二零一四年十二月三十一日，本集團之物業、機器及設備賬面值為215,840,000港元（二零一三年：228,655,000港元）。

估計商譽減值

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收回金額。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。於二零一四年十二月三十一日，商譽之賬面值為16,178,000港元（二零一三年：16,280,000港元）。有關可收回金額之計算詳情載於附註19。

公平值計量及估值過程

本集團部分資產乃按公平值計量以作財務申報用途。

估計資產之公平值時，本集團使用公開市場可觀察數據。倘未能取得第一級輸入數據，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據之輸入數據在內之估值方法估計投資物業及若干金融工具類別之公平值。附註6(c)及17提供有關釐定各項資產及負債公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳情。

4. 主要不確定估計來源(續)

主要不確定估計來源(續)

投資物業之遞延稅項

為計量以公平值模式計量之投資物業所產生遞延稅項負債或遞延稅項資產，董事已審閱本集團之投資物業組合，結論為本集團名下投資物業並非以旨在隨時間過去(而非透過出售)而消耗該等投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，計量本集團名下投資物業之遞延稅項時，董事釐定完全透過銷售收回以公平值模式計量投資物業賬面值之假設並未被推翻。因此，由於本集團須於出售投資物業時繳納土地增值稅(「土地增值稅」)，故本集團已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

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。

本集團之資本結構包括債務淨額(包括分別於附註26及27披露之銀行借貸及可換股票據)，扣除於附註24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、發行新股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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	2,355,792	1,707,071
持作買賣投資	5,006	9,720
金融負債		
攤銷成本	286,237	299,668

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、應收貸款、其他應收款項、持作買賣投資、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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

貨幣風險

本公司數家附屬公司持有銀行結餘及現金等外幣資產，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	1,149	2,748

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%(二零一三年：5%)之敏感度。所用敏感度5%(二零一三年：5%)代表管理層對外幣匯率可能合理變動之評估。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%(二零一三年：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%(二零一三年：5%)之除稅後溢利增加幅度。港元兌人民幣貶值5%(二零一三年：5%)會對溢利產生等額之相反影響，而結餘將為負數。

	港元之影響	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
溢利或虧損	43	103

管理層認為，因年終匯率風險不能反映年內之風險，故就固有外匯風險而言，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)

市場風險(續)

利率風險

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結餘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(二零一三年：25個基點)之增減，反映管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率上升／下跌25個基點(二零一三年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少1,973,000港元(二零一三年：增加／減少852,000港元)。

管理層認為，因年終利率風險不能反映年內之風險，故就固有利率風險而言，敏感度分析並無代表性。

其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資承受股本價格風險。管理層透過密切監察有關投資管理此風險。於二零一四年十二月三十一日，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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，倘有關股本工具之價格上升／下跌5%(二零一三年：5%)，而其他所有變數維持不變，本集團年內除稅後溢利將因持作買賣投資之公平值變動而增加／減少209,000港元(二零一三年：406,000港元)。

管理層認為，因年終風險不能反映年內之風險，故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

於二零一四年十二月三十一日，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，於二零一四年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%（二零一三年：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還款記錄），向彼等應收之賬款分別佔應收賬款總額7.6%（二零一三年：8.1%）及2.1%（二零一三年：3.5%）。

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。就小額貸款業務而言，本集團已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。該團隊監察客戶之還款能力並要求客戶提供擔保。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計提足夠減值虧損。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

為管理流動資金風險，本集團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。於二零一四年十二月三十一日，本集團有銀行借貸約51,572,000港元（二零一三年：49,118,000港元）。此外，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資。

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	未貼現現金 流量總額 千港元	於二零一四年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一四年							
非衍生金融負債							
應付款項	-	32,293	-	-	-	32,293	32,293
銀行借貸—定息	7.8	342	650	53,964	-	54,956	51,572
可換股票據之債務部分	22.38	-	4,555	226,074	-	230,629	202,372
		32,635	5,205	280,038	-	317,878	286,237

	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	未貼現現金 流量總額 千港元	於二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一三年							
非衍生金融負債							
應付款項	-	27,762	-	-	-	27,762	27,762
銀行借貸—浮息	6.9	-	11,223	39,217	-	50,440	49,118
可換股票據之債務部分	22.38	48,964	1,485	4,630	230,629	285,708	222,788
		76,726	12,708	43,847	230,629	363,910	299,668

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6c. 金融工具之公平值計量

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。

於報告期間結算日，本集團部分金融資產按公平值計量。下表提供資料說明該等金融資產之公平值釐定方法，特別是所用估值方法及輸入數據。

金融資產	於二零一四年 之公平值 千港元	於二零一三年 之公平值 千港元	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據
分類為持作買賣投資之 上市股本證券	5,006	9,720	第一級	於活躍市場之 買入報價

於兩個年度內，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
代理佣金	2,296,120	2,251,800
服務收入	316,832	232,758
	2,612,952	2,484,558
減：營業稅及其他稅項	(146,168)	(134,031)
	2,466,784	2,350,527

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，組成本集團三個經營分部。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二手物業服務、按揭轉介及貸款融資服務。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。

截至二零一四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	1,595,921	578,742	292,121	2,466,784
分部溢利	274,556	32,936	20,104	327,596
其他收入				10,619
中央行政成本				(48,675)
應佔一家聯營公司虧損				(6,253)
投資物業公平值減少				(5,445)
融資成本				(42,353)
除稅前溢利				235,489

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

截至二零一三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	1,435,450	695,340	219,737	2,350,527
分部溢利	327,977	37,126	4,442	369,545
其他收入				15,922
中央行政成本				(37,066)
應佔一家聯營公司虧損				(6,721)
投資物業公平值增加				30,695
融資成本				(46,441)
除稅前溢利				325,934

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損益及其他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、投資物業公平值變動及融資成本之分配。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

二零一四年

	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	未分配 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：					
添置非流動資產	29,865	15,396	2,164	37	47,462
物業、機器及設備折舊	24,162	29,009	1,666	555	55,392
應收賬款撥備	-	7,898	-	-	7,898
應收貸款撥備	-	1,049	-	-	1,049
出售及撤銷物業、機器及設備之(收益)虧損	(36)	558	29	-	551

8. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一三年

	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	未分配 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：					
添置非流動資產	17,150	29,072	3,677	7,238	57,137
物業、機器及設備折舊	34,841	30,202	979	402	66,424
應收賬款撥備	–	5,490	–	–	5,490
應收貸款撥備	–	2,439	–	–	2,439
出售及撤銷物業、機器及設備之(收益)虧損	(395)	1,660	–	–	1,265

地區資料

本集團業務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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租金收入，扣除小額開支後	3,421	2,526
其他服務收入	4,175	9,688
銀行利息收入	2,640	2,548
股息收入	383	–
出售持作買賣投資之收益	–	1,096
持作買賣投資之公平值變動收益	–	64
	10,619	15,922

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	1,581	4,768
可換股票據之實際利息	40,772	41,673
	42,353	46,441

11. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	75,266	91,495
遞延稅項(附註29)	8,078	15,861
	83,344	107,356

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3.25%(二零一三年：2.5%至7.25%)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。

由於本年度應課稅溢利為承前稅項虧損全數抵扣，故毋須就年內於香港所產生溢利繳納稅項。由於本集團於去年並無在香港錄得應課稅溢利，故去年並無在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	235,489	325,934
按適用稅率25%計算之稅項	58,872	81,483
應佔一家聯營公司虧損之稅務影響	1,563	1,680
不可扣稅開支之稅務影響	17,262	29,469
毋須課稅收入之稅務影響	(159)	(9)
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	(37)	(376)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,729	1,077
土地增值稅之影響	789	1,289
動用先前未確認之稅項虧損	(675)	(7,257)
本年度所得稅開支	83,344	107,356

遞延稅項詳情載於附註29。

12. 本年度溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
董事薪酬(包括股份付款開支及退休福利計劃供款)(附註13)	9,463	15,498
其他員工成本	1,406,124	1,263,131
股份付款開支	-	12,572
其他退休福利計劃供款	101,930	88,711
員工成本總額	1,517,517	1,379,912
核數師酬金	2,605	2,500
物業、機器及設備折舊	55,392	66,424
應收賬款撥備(計入其他開支)	7,898	5,490
應收貸款撥備(計入其他開支)	1,049	2,439
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損(計入其他開支)	551	1,265
持作買賣投資之公平值變動虧損(計入其他開支)	303	-
出售持作買賣投資之虧損(計入其他開支)	414	-

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	扶偉聰先生 千港元	吳芸女士 千港元	扶敏女士 千港元	盧一峰先生 千港元	伍強先生 千港元	林景沛先生 千港元	王羅桂華 女士 千港元	總計 千港元
袍金	-	-	-	-	79	159	230	468
薪金及其他福利	2,532	2,142	2,254	2,010	-	-	-	8,938
退休福利計劃供款	6	17	17	17	-	-	-	57
酬金總額	2,538	2,159	2,271	2,027	79	159	230	9,463

截至二零一三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	總計 千港元
袍金	-	-	-	-	66	132	198	396
薪金及其他福利	2,045	1,601	2,373	1,650	-	-	-	7,669
股份付款開支	295	295	2,949	2,949	295	295	295	7,373
退休福利計劃供款	15	15	15	15	-	-	-	60
酬金總額	2,355	1,911	5,337	4,614	361	427	493	15,498

扶偉聰先生亦為本公司之行政總裁，上文所披露酬金包括彼出任行政總裁提供服務之報酬。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦為扶偉聰先生提供免費住宿。所涉及本集團自置物業估計貨幣價值為840,000港元(二零一三年：840,000港元)。

於二零一四年及二零一三年，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。於二零一四年及二零一三年，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(二零一三年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文附註13載列。餘下人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	956	840
股份付款開支	-	1,487
退休福利計劃供款	15	15
	971	2,342

餘下最高薪人士之酬金介乎以下組別：

酬金組別	人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至 1,000,000 港元	1	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	-	1
	1	1

15. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一四年中期股息 — 每股 1 港仙(二零一三年：二零一三年中期股息 — 每股 2.5 港仙)	5,237	12,231
二零一三年末期股息 — 每股 4 港仙(二零一三年：二零一二年末期股息 — 每股 9 港仙)	20,948	42,655
	26,185	54,886

年內，股息以現金結清，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就二零一二年末期股息提供選擇。該等獲大部分股東接納之選擇如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息：		
現金	-	20,422
股份選擇	-	22,233
	-	42,655

董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股 3 港仙(二零一三年：就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股 4 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

截至二零一四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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	147,121	216,089

股份數目

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	535,439	485,059
潛在普通股之攤薄效應 — 購股權	41	1,384
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	535,480	486,443

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二零一四年及二零一三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
公平值	
於二零一三年一月一日	35,582
添置	5,282
轉出物業、機器及設備	50,999
於損益確認之公平值增加淨額	30,695
出售	(22,455)
匯兌調整	2,112
於二零一三年十二月三十一日	102,215
於損益確認之公平值減少淨額	(5,445)
出售	(24,002)
匯兌調整	(768)
於二零一四年十二月三十一日	72,000

17. 投資物業(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計入損益之未變現物業重估收益(計入投資物業公平值變動)	3,673	28,564

本集團之投資物業乃於中國根據中期土地使用權持有。

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。

本集團名下投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公平值乃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會員。公平值以直接比較法釐定，當中假設物業以其現狀交吉出售並參考同區狀況相同之類似物業成交價之市場證據得出。所用估值方法與去年無異。

估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

投資物業估值所用其中一項主要輸入數據為以直接市場比較法得出之每平方米市價人民幣9,863元至人民幣56,069元(二零一三年：人民幣9,025元至人民幣68,000元)，當中計及投資物業與可資比較項目於樓齡、時間、地點、層數及其他相關因素方面之差異。每平方米市價增加將導致投資物業公平值增加，反之亦然。

本集團之投資物業為位於中國之商用物業單位，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日均以公平值等級第三級計量。

年內概無轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註

截至二零一四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	總計 千港元
成本					
於二零一三年一月一日	96,930	353,807	141,586	54,391	646,714
匯兌調整	1,495	9,686	3,636	1,431	16,248
添置	-	24,447	18,091	9,317	51,855
轉入投資物業	(40,689)	-	-	-	(40,689)
出售	-	(2,470)	(27,557)	(4,014)	(34,041)
於二零一三年十二月三十一日	57,736	385,470	135,756	61,125	640,087
匯兌調整	(363)	(2,318)	(845)	(355)	(3,881)
添置	-	27,839	14,343	5,280	47,462
出售	-	(1,005)	(12,557)	(4,174)	(17,736)
於二零一四年十二月三十一日	57,373	409,986	136,697	61,876	665,932
折舊					
於二零一三年一月一日	22,234	231,333	86,159	35,142	374,868
匯兌調整	344	6,716	2,114	931	10,105
年內撥備	1,283	46,740	11,487	6,914	66,424
轉入投資物業	(9,912)	-	-	-	(9,912)
出售	-	(2,470)	(24,850)	(2,733)	(30,053)
於二零一三年十二月三十一日	13,949	282,319	74,910	40,254	411,432
匯兌調整	(83)	(1,630)	(471)	(228)	(2,412)
年內撥備	1,286	37,829	10,593	5,684	55,392
出售	-	(777)	(11,013)	(2,530)	(14,320)
於二零一四年十二月三十一日	15,152	317,741	74,019	43,180	450,092
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	42,221	92,245	62,678	18,696	215,840
於二零一三年十二月三十一日	43,787	103,151	60,846	20,871	228,655

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%

本集團之租賃土地及樓宇乃於中國根據中期土地使用權持有。

19. 商譽

	千港元
成本	
於二零一三年一月一日	15,858
匯兌調整	422
於二零一三年十二月三十一日	16,280
匯兌調整	(102)
於二零一四年十二月三十一日	16,178

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位。於二零一四年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單位A」)	3,072	3,091
於中國提供物業代理服務(「單位B」)	13,106	13,189
	16,178	16,280

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定任何附有商譽之現金產生單位均無減值。

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。該計算法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，並按單位A及單位B之貼現率分別12.25%及13.40%(二零一三年：13.38%及16.37%)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(二零一三年：10%減至5%之放緩增長率)推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入／流出(包括單位A及單位B各自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，該等估計乃根據單位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位賬面總值超出可收回總金額。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 於一家聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一家聯營公司之非上市投資成本	137,230	137,230
應佔收購後虧損及其他全面開支	(19,444)	(13,191)
匯兌調整	9,883	10,735
	127,669	134,774

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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	本集團所持註冊 資本面值比例		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：於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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。

聯營公司之財務資料概要

本集團聯營公司之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要反映聯營公司財務報表載列之金額。

聯營公司於該等綜合財務報表以權益法入賬。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產	567,391	2,324,295
流動資產	575,025	105,554
流動負債	(399,646)	(1,618,989)
非流動負債	(298,957)	(317,305)
非控股股東權益	47,222	24,808

20. 於一家聯營公司之權益(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損	(46,464)	(48,772)
本年度其他全面(開支)收入	(3,278)	14,694
本年度全面開支總額	(49,742)	(34,078)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認於聯營公司之權益賬面值對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
聯營公司擁有人應佔資產淨值	491,035	518,363
本集團應佔聯營公司擁有人之擁有權權益比例	26%	26%
本集團應佔聯營公司擁有人之權益賬面值	127,669	134,774

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款		
0至30日	361,895	278,652
31至60日	207,304	234,017
61至90日	153,966	194,541
91至120日	176,771	84,268
121至180日	94,830	91,616
	994,766	883,094

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值94,830,000港元(二零一三年：91,616,000港元)之應收賬款。由於管理層認為有關客戶之基本信貸質素並無轉壞，故本集團未有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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
121至150日	68,190	49,494
151至180日	26,640	42,122
	94,830	91,616

呆賬撥備變動

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	19,069	13,579
就應收款項確認之撥備	7,898	5,490
於十二月三十一日	26,967	19,069

22. 應收貸款

於二零一四年十二月三十一日，應收貸款229,022,000港元(二零一三年：241,422,000港元)為無抵押、按定息年利率8厘至24厘(二零一三年：10厘)計息及須於一年內償還。年內，自應收貸款確認利息收入27,941,000港元(二零一三年：5,583,000港元)。

應收貸款由獨立業主或實體提供擔保。個人或實體之信用狀況評估詳情載於附註6b。

應收貸款撥備變動

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	2,439	—
就應收貸款確認之撥備	1,049	2,439
於十二月三十一日	3,488	2,439

23. 持作買賣投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	5,006	9,720

24. 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市場利率0.01厘至3.05厘(二零一三年：0.01厘至0.13厘)計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

本集團並非以個別實體功能貨幣計值之重大銀行結餘及現金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	1,149	2,748

25. 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。

26. 銀行借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押銀行貸款	51,572	49,118

以上銀行借貸須於一年內悉數償還。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸由本集團若干投資物業以及租賃土地及樓宇作抵押。資產抵押詳情載於附註30。

本集團銀行借貸所附定息及浮息乃按中國人民銀行公佈之利率加15厘起之息差計算。本集團借貸之實際利率介乎以下範圍：

	二零一四年年結	二零一三年年結
實際利率：		
定息銀行借貸	7.8%	-
浮息銀行借貸	-	6.9%

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團全部借貸均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一四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以港元計值本金總額218,400,000港元之二零一五年到期可換股票據，息率2.695厘，每六個月支付一次。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港元之轉換可於二零一三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)，倘市價高於參考價每股3.6港元，債券持有人將於本公司股份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。倘票據未獲轉換，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及應計利息30%之溢價及未付利息贖回。

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厘。

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

可換股票據之變動如下：

	債務部分 千港元
於二零一三年一月一日	192,951
按實際利率22.38厘計算之利息支出	41,673
已付利息	(11,836)
於二零一三年十二月三十一日	222,788
按實際利率22.38厘計算之利息支出	40,772
已付利息	(10,825)
於年內轉換	(50,363)
於二零一四年十二月三十一日	202,372

27. 可換股票據(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就申報目的進行分析		
流動負債	202,372	48,964
非流動負債	-	173,824
	202,372	222,788

於二零一三年十一月，本公司股份市價超出參考價。因此，票據持有人須於本公司股份市價超出參考價後六個月內行使彼等之轉換權，致使本金總額48,000,000港元之可換股票據獲轉換為本公司股份。於二零一三年十二月三十一日，該部分可換股票據為數48,964,000港元之債務部分已據此分類為流動負債。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本金總額48,000,000港元之可換股票據已按每股2.2454港元轉換為普通股，致使發行21,377,037股普通股(附註28)。

權益部分之變動如下：

	權益部分 千港元
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	38,242
於年內轉換	(7,282)
於二零一四年十二月三十一日	30,960

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 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：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一三年一月一日	478,518,865	4,785
行使購股權(附註a)	14,578,000	146
發行以股代息股份(附註b)	7,856,007	79
於二零一三年十二月三十一日	500,952,872	5,010
行使購股權(附註a)	1,372,000	14
發行新普通股(附註c)	133,000,000	1,330
因一名票據持有人轉換可換股票據而發行股份(附註27)	21,377,037	213
於二零一四年十二月三十一日	656,701,909	6,567

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，合共1,372,000份(二零一三年：14,578,000份)本公司購股權已按總代價3,499,000港元(二零一三年：37,174,000港元)行使。購股權之變動詳情載於附註32。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司向選擇接受代息股份取代現金之本公司股東發行7,856,007股每股面值0.01港元之本公司股份作為截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息，每股作價2.83港仙。
- (c) 根據本公司於二零一四年九月十二日分別與China-net Holding Ltd. (「China-net」)及搜房控股有限公司(「搜房」)訂立之認購協議，42,000,000股及91,000,000股每股面值0.01港元之本公司股份按每股3.00港元分別發行予China-net及搜房。China-net為一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司，由本公司主席扶偉聰先生全資擁有。搜房為本公司之獨立第三方。

已發行新股份在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

29. 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	投資物業 之公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	5,064	–	23,592	28,656
於其他全面收入支出	–	8,573	–	8,573
於損益支出(附註11)	8,115	6,793	953	15,861
匯兌調整	251	215	539	1,005
於二零一三年十二月三十一日	13,430	15,581	25,084	54,095
於出售投資物業時撥回	–	(5,638)	–	(5,638)
於損益支出(附註11)	8,412	1,707	(2,041)	8,078
匯兌調整	(53)	(113)	(66)	(232)
於二零一四年十二月三十一日	21,789	11,537	22,977	56,303

於二零一四年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損30,459,000港元(二零一三年：77,183,000港元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
二零一四年	–	51,711
二零一五年	14,132	14,166
二零一六年	1,378	2,740
二零一七年	3,142	3,882
二零一八年	3,501	4,684
二零一九年	8,306	–
	30,459	77,183

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損55,241,000港元(二零一三年：40,630,000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。

由於無法預測未來溢利來源，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取溢利宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠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1,323,245,000港元(二零一三年：1,083,775,000港元)作出遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	16,440	39,557
租賃土地及樓宇	25,114	34,402
	41,554	73,959

31. 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140,718,000港元(二零一三年：124,362,000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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	150,268	87,734
第二年至第五年(包括首尾兩年)	122,792	122,056
五年以上	5,713	19,601
	278,773	229,391

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十年(二零一三年：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(扣除小額開支後)為3,421,000港元(二零一三年：2,526,000港元)。所持全部投資物業在未來一至九年(二零一三年：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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	3,247	1,793
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,989	2,116
五年以上	688	570
	14,924	4,479

32. 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(「舊計劃」)，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。舊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，並於二零一四年六月二十三日到期。本公司根據於二零一四年六月六日舉行之股東週年大會通過之決議案採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，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。除非另行註銷或修訂，否則新計劃將自其採納日期二零一四年六月六日起計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，新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。

根據新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，不得超過本公司於新計劃採納日期已發行股本10%(即52,370,190股)。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，根據新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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

舊計劃項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效並可予行使。

下表披露董事及僱員年內所持舊計劃項下本公司購股權之變動，所有購股權歸屬日期均為二零一三年七月二日，行使期由二零一三年七月十五日起至二零一六年十二月三十一日止，行使價為每股2.55港元：

董事	於二零一四年 一月一日			於二零一四年 十二月三十一日	
	尚未行使	年內授出	年內沒收	年內行使	尚未行使
扶敏女士	4,400,000	-	-	-	4,400,000
盧一峰先生	3,920,000	-	-	-	3,920,000
林景沛先生	296,000	-	-	-	296,000
董事合計	8,616,000	-	-	-	8,616,000
僱員合計	6,406,000	-	(2,178,000)	(1,372,000)	2,856,000
總計	15,022,000	-	(2,178,000)	(1,372,000)	11,472,000
年終可予行使					11,472,000
加權平均行使價	2.55 港元	不適用	2.55 港元	2.55 港元	2.55 港元

下表披露董事及僱員於過往年度所持本公司購股權之變動，所有購股權歸屬日期均為二零一三年七月二日，行使期由二零一三年七月十五日起至二零一六年十二月三十一日止，行使價為每股2.55港元：

董事	於二零一三年 一月一日			於二零一三年 十二月三十一日	
	尚未行使	年內授出	年內行使	尚未行使	
扶偉聰先生	-	440,000	(440,000)	-	
吳芸女士	-	440,000	(440,000)	-	
扶敏女士	-	4,400,000	-	4,400,000	
盧一峰先生	-	4,400,000	(480,000)	3,920,000	
林景沛先生	-	440,000	(144,000)	296,000	
伍強先生	-	440,000	(440,000)	-	
王羅桂華女士	-	440,000	(440,000)	-	
董事合計	-	11,000,000	(2,384,000)	8,616,000	
僱員合計	-	18,600,000	(12,194,000)	6,406,000	
總計	-	29,600,000	(14,578,000)	15,022,000	
年終可予行使				15,022,000	
加權平均行使價		不適用	2.55 港元	2.55 港元	2.55 港元

32. 購股權計劃(續)

年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為3.00港元(二零一三年：3.03港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無授出購股權。截至二零一三年十二月三十一日止年度，於二零一三年七月二日曾授出購股權。所授出購股權於當日之估計公平值為19,945,000港元。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。輸入該模式之數據如下：

	二零一三年 七月二日
於授出日期之股份收市價	2.50 港元
行使價	2.55 港元
預期波幅	51.19%
預算年期	3.499 年
無風險利率	0.719 厘
預期股息率	5.00 厘

預期波幅乃以本公司股價於過去五年之歷史波幅釐定。該模式所用預算年期已根據管理層就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素之影響所作最佳估計而調整。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已就本公司所授出購股權確認總開支19,945,000港元。

33. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員營辦強積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人控制之基金內。本集團按每名僱員相關薪金成本5%(上限為每年18,000港元(二零一三年：15,000港元))向該計劃作出供款，而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。

年內，本集團就該等計劃已付及應付之供款101,987,000港元(二零一三年：88,771,000港元)已扣自損益。

34. 關連人士披露

主要管理人員之薪酬

主要管理人員年內之薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金、薪金及其他福利	10,362	8,905
股份付款開支	-	8,860
退休福利計劃供款	72	75
	10,434	17,840

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 重大非現金交易

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本金總額48,000,000港元之可換股票據已轉換為21,377,037股本公司普通股。交易詳情載於附註27。

36. 本公司主要附屬公司詳情

於報告期間結算日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	成立/註冊地點	所持股份類別	已發行及實繳/ 註冊資本/股本	應佔股本權益 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一四年 %	二零一三年 %		
廣東合富房地產置業有限公司(附註b)	中國	已註冊	人民幣 10,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
Hopefluent (BVI) Limited (附註c)	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)	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	75,000,000港元	100	100	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c)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
合富輝煌房地產有限公司 (附註c)	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)	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)	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股	香港

36. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	所持股份類別	已發行及實繳/ 註冊資本/股本	應佔股本權益 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一四年 %	二零一三年 %		
佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 10,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
港聯物業(中國)有限公司(附註c)	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)	中國	已註冊	630,000美元	80	80	提供物業管理服務	中國
港聯物業(廣州)有限公司(附註b)	中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	80	80	提供物業管理服務	中國
港聯物業(武漢)有限公司(附註b)	中國	已註冊	5,000,000港元	80	80	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)	中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州保來擔保有限公司(附註c)	中國	已註冊	人民幣 101,000,000元	100	97	提供按揭轉介服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	所持股份類別	已發行及實繳/ 註冊資本/股本	應佔股本權益 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一四年 %	二零一三年 %		
廣東合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 2,010,000元	100	100	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣東駿華拍賣行有限公司(附註c)	中國	已註冊	人民幣 12,000,000元	80	80	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)	中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	72.5	72.5	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)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州萬家物業代理有限公司(附註d)	中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	100	92	提供地產代理服務	中國
貴州合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c)	中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州合富輝煌投資諮詢有限公司(附註c)	中國	已註冊	30,000,000港元	100	100	投資控股	中國
首聯集團有限公司(附註c)	英屬處女群島	普通股	1.00美元	100	100	投資控股	香港

36. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	所持股份類別	已發行及實繳/ 註冊資本/股本	應佔股本權益 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一四年 %	二零一三年 %		
創業國際投資有限公司 (附註c)	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 (附註c)	中國	已註冊	3,000,000港元	100	100	投資控股	中國
廣州保來小額貸款有限公司 (附註d)	中國	已註冊	人民幣 200,000,000元	100	92	提供小額貸款業務	中國
Hope CBD Realty Consultancy Sdn Bhd	馬來西亞	普通股	50,000馬幣	60	60	提供地產代理服務	馬來西亞

附註：

- (a) 本公司直接持有 Hopefluent (BVI) Limited 之股權。上述所有其他權益均由本公司間接持有。
- (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。
- (d) 中國並無明文允許外商投資公司可於中國經營小額貸款業務。因此，本集團已重組其於截至二零一三年十二月三十一日止年度在中國成立之全資附屬公司廣州萬家物業代理有限公司(「廣州萬家」)。重組後，本集團持有廣州萬家之92%股權。餘下8%股權則由兩名獨立於本集團之人士持有。此外，本集團亦成立名為廣州保來小額貸款有限公司(「廣州保來小額貸款」)之實體，其中30%股權由本集團持有，餘下70%股權則由四名獨立於本集團之人士(「登記股東」)持有。為符合中國有關該業務之法例及法規，廣州萬家、廣州保來小額貸款及登記股東已訂立一系列合約安排(「架構合約」)。

根據該等架構合約，本集團可有效控制、確認及收取廣州保來小額貸款之業務及經營所得全部經濟利益。概括而言，架構合約有助本集團透過廣州萬家取得(其中包括)：

- 獨家權利以直接或透過一名或以上代名人向廣州保來小額貸款各擁有人進行收購，代價按照適用法例允許注入廣州保來小額貸款之註冊資本而定；及
- 權利以控制及管理廣州保來小額貸款之財務及營運政策。

因此，廣州保來小額貸款入賬列作附屬公司，而其財務報表亦已綜合計入本集團內。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由兩名人士持有之廣州萬家8%股權已按總代價人民幣16,000,000元(相當於20,050,000港元)轉讓予本集團。此項股權轉讓並無更改上述廣州萬家、廣州保來小額貸款及登記股東所訂立之架構合約。因此，本集團繼續將廣州保來小額貸款入賬列作附屬公司，而於廣州保來小額貸款之實際股權則由92%更改為100%。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 本公司主要附屬公司詳情(續)

誠如附註27所披露，附屬公司合富輝煌房地產有限公司已發行本金額170,400,000港元(二零一三年：218,400,000港元)之可換股票據，於二零一四年終由第三方全數持有。除此以外，於各個報告日期，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

上表列出董事認為於二零一四年及二零一三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會令篇幅過於冗長。

37. 本公司財務資料概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之非上市投資	150,478	111,687
流動資產		
其他應收款項	193	192
應收附屬公司款項	679,270	304,378
銀行結餘及現金	549	2,246
	680,012	306,816
流動負債		
應計費用	(99)	(69)
流動資產淨值	679,913	306,747
資產總值減流動負債	830,391	418,434
股本及儲備		
股本(附註28)	6,567	5,010
股份溢價及儲備	801,709	328,178
權益總額	808,276	333,188
非流動負債		
衍生金融負債	22,115	85,246
	830,391	418,434

37. 本公司財務資料概要(續)

儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入 盈餘儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	363,310	67,385	-	18,316	(102,582)	346,429
本年度虧損	-	-	-	-	(51,782)	(51,782)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	9,290	-	9,290
本年度全面收(開支)總額	-	-	-	9,290	(51,782)	(42,492)
發行以股代息股份	22,154	-	-	-	-	22,154
確認權益結算股份付款	-	-	19,945	-	-	19,945
行使購股權	46,869	-	(9,841)	-	-	37,028
確認為分派之股息	(54,886)	-	-	-	-	(54,886)
於二零一三年十二月三十一日	377,447	67,385	10,104	27,606	(154,364)	328,178
本年度溢利	-	-	-	-	42,981	42,981
換算產生之匯兌差額	-	-	-	(302)	-	(302)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(302)	42,981	42,679
行使購股權	4,412	-	(927)	-	-	3,485
確認為分派之股息	(26,185)	-	-	-	-	(26,185)
因一名票據持有人轉換 可換股票據而發行股份	57,432	-	-	-	-	57,432
發行新普通股	397,670	-	-	-	-	397,670
發行新股份產生之開支	(1,550)	-	-	-	-	(1,550)
本公司授出之購股權被沒收時轉撥	-	-	(1,487)	-	1,487	-
於二零一四年十二月三十一日	809,226	67,385	7,690	27,304	(109,896)	801,709

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、資產及負債概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
業績					
營業額	1,327,796	1,611,013	1,781,635	2,350,527	2,466,784
除稅前溢利	254,927	185,099	268,156	325,934	235,489
所得稅開支	(78,584)	(50,304)	(82,498)	(107,356)	(83,344)
本年度溢利	176,343	134,795	185,658	218,578	152,145
下列人士應佔：					
本公司擁有人	171,494	134,274	186,523	216,089	147,121
非控股股東權益	4,849	521	(865)	2,489	5,024
	176,343	134,795	185,658	218,578	152,145

	於十二月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,210,324	1,339,950	1,828,962	2,233,617	2,838,880
負債總額	(261,187)	(268,403)	(530,759)	(618,923)	(673,631)
權益總額	949,137	1,071,547	1,298,203	1,614,694	2,165,249
下列人士應佔：					
本公司擁有人	923,564	1,042,782	1,280,236	1,573,736	2,144,877
非控股股東權益	25,573	28,765	17,967	40,958	20,372
	949,137	1,071,547	1,298,203	1,614,694	2,165,249