



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



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
- 15 企業管治報告
- 24 董事會報告
- 32 環境、社會及管治報告
- 36 獨立核數師報告
- 42 綜合損益及其他全面收入報表
- 43 綜合財務狀況報表
- 44 綜合權益變動報表
- 45 綜合現金流量報表
- 46 綜合財務報表附註
- 100 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

非執行董事

莫天全先生

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

中華人民共和國(「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

中信廣場首層

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

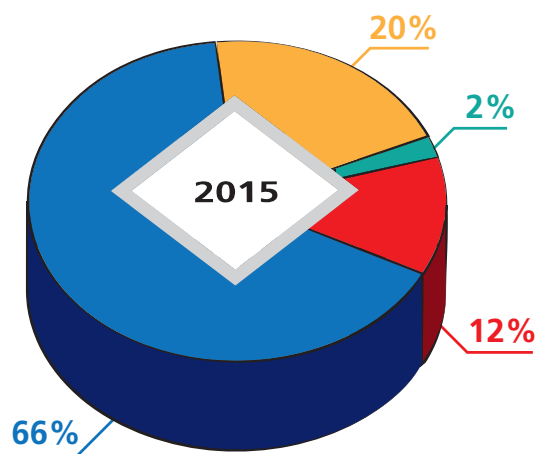
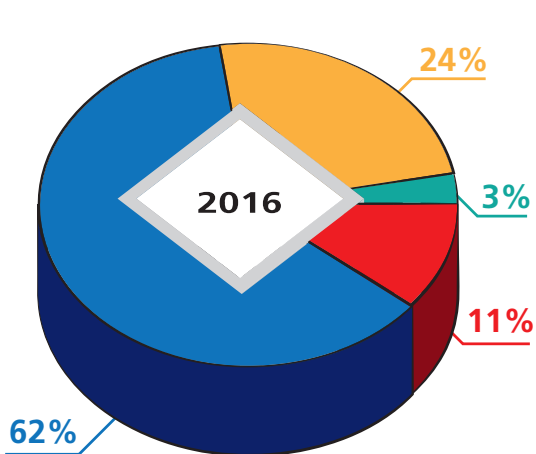
733

網址

www.hopefluent.com

財務摘要

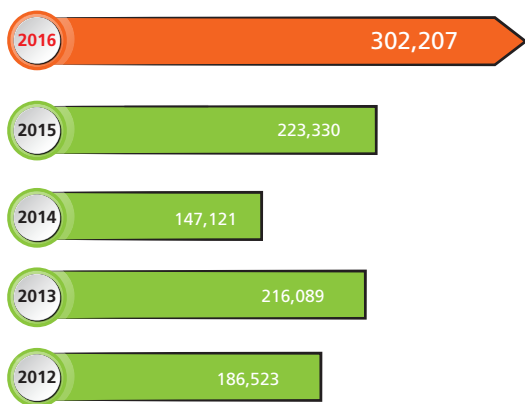
按業務劃分之營業額 截至十二月三十一日止年度



- 一手物業交易收入
- 二手物業交易收入
- 金融服務
- 物業管理

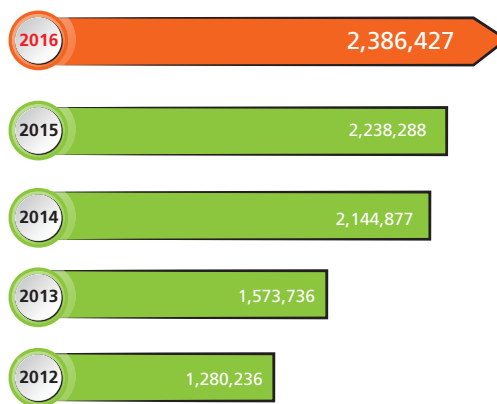
股東應佔溢利

(千港元)



股東資金

(千港元)



年內回顧

本集團服務超過**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、恆大、保利、華潤置地、中信、僑鑫、招商、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、金地、新世界中國及碧桂園等的緊密合作夥伴。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。

EXCELLENCE BLUE HILL
卓越·蔚藍山

卓越蔚藍山

建築面積 約70-91平帶裝修高层
建築面積 約30-60平商舖熱售中

項目熱線：**3683 8888**
地址：東莞市塘廈鎮沙新路（莞深高速大坪出口旁）
推廣名：卓越蔚藍山 註冊名：卓越蔚藍花園

長按二維碼 進入蔚藍山樓

金龍城中央²

城就 你的都心生活

建築面積 約43-80m²五心公寓
89-150m²水岸華宅

地址：龍崗中心城·地鐵3號線龍城廣場站A出口 | 8333 8666

全新四期

翠瓏灣

前海松山湖 資產翠瓏灣

地鐵口96-170m²三四房 隆重入市

營銷代理：合富輝煌(中國)

2626 8888

恒大 御湖灣

西樵山·听音湖 山水生态美宅

新品盛启 惠满全城

約90-120m²湖景華宅 南北对流 帶裝修

現正火热销售中

西樵山 听音湖 恒大集团 四大品牌 义顺集团 49万m²生态社区 现代新中式 水岸洋房 满屋软装 会所商业

热线电话 0757-638 66666

24小时售楼热线：400 889 3333

项目地址：佛山·南海·西樵山听音湖广场对面

中諾德 CREC NOBLE

好洋房 不貴

183、196 m²湖景洋房
奇阔露台 尖企品质
2.2米层高

8336 7777

主席報告

回顧二零一六年，中國內地房地產市場一片「欣欣向榮」。尤其是前三季度，確實有「紅紅火火」的景象。雖然到了年末一季，政府新的調控政策又陸續頒佈實施，但市場的慣性還在繼續前行。總體而言，這一年的商品房銷售面積、銷售金額都創出了歷史高位。另一方面，房地產開發投資、新開工面積等增速持續低位，一、二線城市和三、四線城市的市場表現相差甚遠；不同區域的城市也有著極大的差異。然而，政府的調控政策是很有針對性的——遏制熱點城市房價過快上漲；防範金融風險等都是調控的關鍵環節，相信在此基調之下，房地產行業必須順勢而為。

不管政策作何種調整，隨著國民收入增加、生育政策調整、新增就業人數上升、資本市場逐步完善、社會紅利的釋放，還有人口流動政策的開放等，不斷造就了大量的住房需求。所以，我們既客觀地對待各項調控政策，也不斷抓住市場發展的機會，憑藉合富輝煌在行業內的領導地位和顯赫的競爭力，應對多變的市場環境，守正出奇，大道而行，不斷發展。

二零一六年，我們合富輝煌的營業額為3,966,000,000港元，較二零一五年的2,760,000,000港元上升了44%，我們的股東應佔溢利為302,000,000港元，相比二零一五年的223,000,000港元增幅為35%。

一手物業代理收入攀升

受益於去庫存的政策帶動，合富輝煌及時準確地把握市場機會，充分發揮企業資源和行銷管道，讓該項業務再創驕人成績。二零一六年，一手物業代理營業額為2,478,000,000港元，與去年同比增幅達37%。除了在廣州、佛山、東莞等珠三角主要城市獲



扶偉聰
主席

得絕佳成績之外，在華東區域的安徽、江蘇，還有山東、廣西、天津、河南、湖北等20多個省份逾150個城市、逾1,000個樓盤項目，共同創造了全年良好的業績。

二手物業代理發展迅速

除了專注於一手代理業務之外，合富輝煌佈局的二手物業代理之業務，特別是在珠三角地區，擁有極強的競爭力和品牌知名度。二零一六年，我們的二手物業代理營業額為943,000,000港元，較去年上升73%，分行數目由310間增至約400間。業務涵蓋住宅、商舖及寫字樓的租賃和買賣，除了二手業務之外，亦因應市場需求支援了部分一手物業代理的業務。

金融服務業績斐然

集團自二零一五年九月推出互聯網金融平台以來，結合線下小額貸款業務，為企業各類客戶提供了一項極有價值的服務。憑藉著集團良好的信譽度，我們推出了多項廣受歡迎的金融產品，得到了市場高度認可。二零一六年，本集團金融業務經營規模已超過30億港元，營業額達113,000,000港元，比去年增長126%，獲得了良好收益。

持續完善優質物業管理業務

年內，物業管理業務發展合乎預期、收入穩健，為集團帶來持續理想的貢獻。二零一六年集團的物業管理業務錄得23%增幅，營業額達432,000,000港元。年內集團在廣州、上海、天津及武漢為約300個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，管理面積約3,000萬平方米。

我們把合富輝煌定位為中國房地產綜合服務運營商，上述四項確定為集團目前的四大業務板塊，自二零一六年初，我們已從不同市場角度對這四項業務進行分類管理，合力推進集團各項業務協同均衡且快速的發展。此外，集團推行的網絡新媒體服務平台如房王網(www.ihk.cn)、房專家、合記買樓、合富金融(www.hfmoney.com)等APP手機應用程式，還有合富輝煌、房王、合富金融等系列微信公眾號，已全面覆蓋合富輝煌所有業務鏈，並取得了市場的擁護，互聯網平台的使用亦反映集團順應市場「互聯網+」商業生態系統的發展，與時並進，進一步優化了集團的多元化服務以及綜合競爭能力。

憑藉集團多項業務的優勢，本人及合富輝煌集團全體管理層對集團的未來發展躊躇滿志！合富輝煌將繼續以專業及創新的服務體系，加上積極果敢的熱忱面對一切市場變化，深化一、二線城市佈局，同時加速擴大市場份額，堅定不移實施多元化、靈活多變的業務策略，進一步強化集團的品牌形象及盈利能力，致力為客戶創造更大的價值，為股東帶來更豐碩的回報！

本人謹代表集團及董事會向各位股東、業務夥伴、全體員工、廣大客戶及投資者致以最誠懇的感謝，多謝您們長期以來對我們的支持和信任。本人亦感謝各位勤奮敬業的員工，感謝您們的付出並與集團共同成長。

承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零一七年三月二十八日

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生(主席)，67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，61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，56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，52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。盧先生持有英國牛津大學碩士學位，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會及香港會計師公會之資深會員。此外，盧先生亦為香港董事學會及香港稅務學會之資深會員。

非執行董事

莫天全先生，52歲，於一九九九年創立房天下控股有限公司(前稱搜房控股有限公司) (「房天下」，NYSE:SFUN)，現任其董事會執行主席。自一九九六年以來，莫先生一直擔任中國指數研究院(現為房天下之全資附屬公司)院長。創立房天下前，莫先生於Teleres (Dow Jones & Co. 與 AEGON US 旗下企業，提供線上商業房地產信息服務) 擔任亞洲區總經理(一九九四年至一九九六年)及於Asia Development and Finance Corporation 擔任執行副總裁(一九九六年至一九九八年)。莫先生持有華南理工大學工程學士學位及清華大學工商管理學碩士學位，並獲印第安納大學(Indiana University) 頒授經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

林景沛先生，51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，66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，68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。

董事及高級管理人員履歷

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風險管理及內部監控制度。審核委員會已審閱截至二零一六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。

高級管理層

李潔女女士，63歲，集團行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務，擁有逾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，51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，45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，52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，45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，39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。

劉漣先生，45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，49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，46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。

高級管理層(續)

俞韶毅先生，48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，44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。

彭曦明女士，38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，43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。蘇先生擁有逾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，55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，47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，62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。

公司秘書

勞恒晃先生，53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。

管理層討論及分析

業務回顧

一、二零一六年全年市場回顧

二零一六年，中國內地經濟的表現穩中帶升，房地產市場這個經濟的主要部落，依然顯得重要並高度活躍。一如既往，政府本輪的宏觀調控政策甚為頻密，但比以往更為精準。在房地產政策方面提出了「去庫存」的指引，加上部分地方政府因應自身情況採取不同的策略，如發放購房補貼，降低首付比例，增加或減少供地，調整稅收優惠等等，帶動起房地產市場新面貌。

縱觀而言，二零一六年房地產市場去庫存效果顯著，全國的庫存量連續9個月減少，住宅投資增長呈下降趨勢，部分一線城市樓價增長放緩，房地產市場的長效機制建設穩步進行。

中國經濟形勢在調整中步入新常態，消除了外界對其經濟「硬著陸」的疑慮，房地產對全國經濟大局的重要性清晰可見，這對於認識中國房地產市場的真諦有著極好的指引。


二、集團整體業務回顧

本集團多年來一直穩立於中國房地產市場的最前沿，明晰政府政策和市場走勢，掌握客戶資源及產品資料，並不斷調整運營策略和操作程式，有足夠和全面的人力資源去參與市場競爭，已成為一家將傳統業務擴展至全方位的、線上線下並行的房地產綜合服務運營商，特別是在二零一六年間，我們一方面鞏固了廣東省的市場份額，同時也進一步發展了全國多個省市的業務，企業的運營規模得到了有序的發展。

截至二零一六年十二月三十一日止，集團錄得營業額3,966,000,000港元，較去年上升約44%（二零一五年：2,760,000,000港元），而股東應佔溢利達302,000,000港元，較去年上升約35%（二零一五年：223,000,000港元）。每股基本盈利為45.2港仙（二零一五年：33.7港仙）。

一手及二手物業代理業務的營業額分別為2,478,000,000港元及943,000,000港元，佔集團總營業額的62%及24%，金融業務的營業額為113,000,000港元，佔集團總營業額的3%。餘下11%或432,000,000港元之營業額則來自物業管理業務。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約51%，非廣州業務則佔約49%。


今年新屋銷售約為3,300億港元，合計約268,000宗，折合面積約2,800萬平方米。

1. 一手物業代理業務表現良好，增長有序  合富輝煌房地產

受惠於行業整合，以及集團的領先地位及競爭優勢，一手物業代理業務的成交量持續創出新高，截至二零一六年十二月三十一日止，營業額為2,478,000,000港元，與去年同比增長37%。依賴於集團在20個城市開設了區域管理網點，支撐起全國性的一手物業代理業務。代理專案達1,000多個，覆蓋的城市多達150個。其中在廣州、合肥、佛山、東莞、濟南、南寧及武漢等城市取得優異的成績。

2. 二手代理業務規模擴大，增速持續  合富置業

二手物業代理業務於年內表現良好，營業額較去年同期錄得上升約73%至約943,000,000港元(二零一五年：545,000,000港元)，合共促成約64,000宗二手物業交易(二零一五年：43,000宗)，為本集團的穩健增長提供了強勁動力。隨著多項政策的實施，房地產市場更加規範，為購房者帶來可靠的買房保障，這有助促進購房者的購買意欲，也帶動集團的業務量受益上揚。為把握商機，集團於年內適時增加約100間分行，目前分行總數達400間。

3. 房地產金融服務發展快速，收益突出  HFmoney.com | 合富金融

自二零一五年九月起步的互聯網金融服務平台運行平穩，結合線下的小額貸款業務，成就了本集團創新的專案。我們以金融服務為主題，以銷售案場、二手分行、物管社區及發展商等為服務對象，以線上、線下等為管道，推出金額小、標的分散、風險可控的金融產品，既支援了主營業務的發展，也獲得了額外的收益。截至二零一六年十二月三十一日止，金融服務經營規模逾30億港元，營業額約113,000,000港元。

4. 物業管理服務穩中有進，發展良好  港聯物業
asiaasset

物業管理業務於年內發展不俗，增加了總體收益的同時不斷保持良好的客我互動，進一步提升集團的品牌形象。二零一六年，物業管理業務的營業額由二零一五年的351,000,000港元上升至約432,000,000港元。集團一直致力為廣州、上海、天津、武漢等城市約300個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，總面積約3,000萬平方米。

5. 互聯網業務不斷創新，穩固發展  房王
iHouseKing.com

為適應快速變化的市場，不斷提升企業的創新能力和競爭力，集團建立起全職的互聯網技術研發部門，擁有眾多的專業人士組成的技術團隊，結合企業自身的業務需要，自行設計和推廣多種互聯網產品。房王網(www.ihk.cn)、房王加、房專家、合記買樓、合富金融(www.hfmoney.com)等電腦和手機版APP應用程式，有效地支援了集團在代理業務、經紀業務和金融業務方面的市場拓展，從而實現了各類業務線上和線下的快速整合，增強了集團的品牌效應，鞏固其在行業中的先行地位。

管理層討論及分析

三、二零一七年展望

二零一六年開始，房地產行業格局發生顯著變化，大型房企發展商加快了整合併購的步伐，強者愈強的態勢更趨明顯，合富輝煌的規模有目共睹，充足的人才儲備、靈活的經營策略和創新的營運模式將會成為我們重要的競爭優勢。二零一七年的市場形勢更為清晰，政府因城施策將在控風險與去庫存基調下不斷深化，熱點城市面臨量價回檔，而三、四線城市有望延續平穩走勢，我們將面對一個更加穩健和廣闊的市場。

展望未來，合富輝煌將繼續以「守正出奇、大道而行」的經營路向，既立足於傳統的房地產服務行業，又將不斷創新增值業務；既優化服務平台，又探索建立更具競爭力和新穎的商業模式；既不斷擴張市場份額，又深挖市場價值。憑藉集團廿多年的長期積累，我們將繼續保持領先優勢，為廣大股東及投資者創造更大的價值回饋！

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為1,677,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,049,700,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.92(二零一五年十二月三十一日：4.64)。借貸總額約為251,000,000港元，為應收貸款之有抵押借貸(二零一五年十二月三十一日：約39,000,000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7.13%(二零一五年十二月三十一日：1.36%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一六年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，概無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

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有約20,000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。本集團視僱員為最大及最寶貴資產。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

於二零一六年十二月三十一日，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667,998,808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風險管理及內部監控及程序。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，截至二零一六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
非執行董事	:	莫天全先生
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)

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內，合共舉行四次董事會會議及一次股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)，各董事之出席率如下：

董事姓名	於截至二零一六年十二月三十一日 止年度內出席會議次數	
	董事會會議	二零一六年 股東週年大會
扶偉聰先生	4/4	1/1
吳芸女士	4/4	1/1
扶敏女士	4/4	1/1
盧一峰先生	4/4	1/1
林景沛先生	4/4	1/1
伍強先生	4/4	1/1
王羅桂華女士	4/4	1/1
莫天全先生	0/4	0/1

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、檢討風險管理及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。非執行董事之任期自二零一五年四月一日起為期三年，期滿後可按本公司與彼書面協定之期間延續。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，三分之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。

截至二零一六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	✓
莫天全先生	✓

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，及莫天全先生為非執行董事，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，彼等已審閱截至二零一六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；監察風險管理及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。

於截至二零一六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	於截至二零一六年 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以及風險管理及內部監控制度；
- (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。

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。

於截至二零一六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，並已批准全體執行董事及獨立非執行董事之薪酬加幅。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	於截至二零一六年 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

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11。

企業管治報告

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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度曾舉行一次會議。概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，委員會亦已確認將於二零一六年股東週年大會退任及願意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	於截至二零一六年 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。

董事會成員多元化政策(續)

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，董事會由八名董事組成，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。

風險管理及內部監控制度

董事會負責本公司之風險管理及內部監控制度，並檢討其成效。董事會監督本集團整體風險管理並致力識別與監控已識別風險之影響，同時促進推行協調緩和措施。有關風險已於本年報之董事會報告內披露。本公司所設立風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，故僅可合理而非絕對保證防止出現重大錯誤陳述或損失。

本公司各部門每年選取其所屬範疇內若干重大風險事件以評估發生風險事件之機會及影響並釐定其級別，從而與本公司管理層釐定該年度之重大風險範圍。各職能部門籌備處理其所屬範疇內重大風險之應對措施並定期匯報執行情況。

本公司已於二零零六年成立內部監控部門(「內部監控部門」)，負責履行內部審核職能並向董事會直接匯報。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符合本集團之政策及程序。稽核小組已輪流審閱及翻查各分支部門之銷售表現報告及現金流量。本公司管理層已建立一套涉及營運、財務及風險監控範疇之架構、標準及程序，以保障資產免遭未授權使用或處置；妥善保存會計記錄；及確保財務資料準確，從而有效確保防止出現欺詐或錯誤。

董事會每年檢討風險管理及內部監控。董事會已檢討且滿意截至二零一六年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度以及內部審核職能之成效。

企業管治報告

問責及審核(續)

風險管理及內部監控制度(續)

就監察及披露內幕消息而言，本公司已制訂指引，旨在確保內部人員遵守保密規定及履行披露內幕消息之責任。

核數師酬金

截至二零一六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 港元
審核服務	3,550,000
非審核服務	210,000
	<hr/>
	3,760,000

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，勞恒晃先生於截至二零一六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。

股東權利(續)

一 召開股東特別大會之權利(續)

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：

- 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個營業日之書面通知；
- 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。

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。

截至二零一六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

董事謹此提呈截至二零一六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39。

業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於第42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3港仙(二零一五年：2.5港仙)，合共20,040,000港元(二零一五年：16,700,000港元)。董事現建議向於二零一七年六月二十二日(星期四)名列股東名冊之股東派付末期股息每股9港仙(二零一五年：5.5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(「二零一七年股東週年大會」)批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零一七年七月十一日(星期二)或前後寄予於二零一七年六月二十二日(星期四)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第6頁之「主席報告」及第12頁之「管理層討論及分析」各節。

與利益相關者之關係

本集團深明僱員、客戶及業務夥伴是其可持續發展之關鍵。本集團致力與僱員建立親密關係、為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴之合作。

本公司提供公平及安全工作環境，並因應個人長處及表現提供具競爭力之薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供培訓及發展資源，藉此緊貼市場及行業最新發展，同時提升彼等之履職表現及實現自我價值。

本集團明白與客戶維持良好關係及配合客戶需要及要求提供物業資訊相當重要。本集團藉與客戶保持互動促進關係，從中洞悉物業市場之需求變化並迅速應變。

本集團亦致力與發展商建立良好關係，借助長期業務合作確保本集團業務穩定。

本公司可能面對之風險及不確定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及前景或會受多項風險及不確定因素影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素，惟可能尚有其他本集團並不知悉或現時並不重要但日後可能舉足輕重之風險及不確定因素。

業務風險

本集團之經營業績及前景相當取決於中國之經濟、政治及法律發展。中國經濟在多方面有別於大部分發達國家，包括政府參與程度、發展水平、增長率及政府外匯管制。本集團無法預測中國之政治、經濟及社會狀況、法律、規例及政策變動會否對本集團目前或日後之業務、經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

財務風險

本集團之財務風險管理載於綜合財務報表附註37。

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) 二零一七年六月十二日(星期一)至二零一七年六月十五日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一七年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一七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二零一七年六月九日(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分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) 二零一七年六月二十一日(星期三)至二零一七年六月二十二日(星期四)(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二零一七年六月二十日(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分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，本集團重估其所有投資物業於二零一六年十二月三十一日之價值。重估產生之盈餘為1,419,000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15。

物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支67,609,000港元添置物業、機器及設備，大部分用作於中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16。

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

於二零一六年十二月三十一日，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781,000,000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

截至二零一六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

非執行董事

莫天全先生

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，扶偉聰先生、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

於二零一六年十二月三十一日，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」）	20,204,334	221,902,799 (附註1)	–	242,107,133	36.24%
吳芸女士	832,334	–	–	832,334	0.12%
莫天全先生	–	111,935,037 (附註3)	–	111,935,037	16.76%

附註：

- 174,184,799股及47,718,000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。
- 該等股份由房天下控股有限公司（前稱為搜房控股有限公司）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為房天下控股有限公司（前稱為搜房控股有限公司）之控股股東。莫天全先生以信託創辦人身份被視為於該等股份中擁有權益。

(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%

董事會報告

董事之股份權益(續)

好倉：(續)

(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，於二零一六年十二月三十一日，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」)詳情載於綜合財務報表附註33。

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	每股 行使價 港元	緊接授出日期 前之股份 收市價 港元
	於 二零一六年 一月一日	年內授出	年內 失效/註銷	年內行使	於二零一六年 十二月 三十一日				
董事									
扶敏女士	3,984,000	-	(3,984,000)	-	-	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	2,856,000	-	(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	11,056,000	-	(11,056,000)	-	-				

計劃項下可能授出之全部購股權獲行使時，本公司可予發行之股份總數為52,370,190股，相當於本年報日期本公司已發行股份之7.84%。

董事收購股份及債券之權利

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。

董事於交易、安排及合約之重大權益

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交易、安排及合約。

年內，本公司或其任何附屬公司、或控股股東或其任何附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。年內，控股股東或其任何附屬公司概無就向本集團提供服務訂立重大交易、安排及合約。

管理合約

年內概無訂立或存在涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政管理合約。

獲准許彌償條文

於財政年度及截至本報告日期止，存在一條以本公司任何董事(不論是否由本公司或以其他方式制定)為受益人之有效獲准許彌償條文。

主要股東

於二零一六年十二月三十一日，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)	242,939,467	36.37%
Fu's Family Limited	實益擁有人(附註1)	174,184,799	26.08%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人(附註1)	47,718,000	7.14%
搜房控股有限公司	實益擁有人(附註2)	111,935,037	16.76%
Media Partner Technology Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,935,037	16.76%
Next Decade Investments Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,935,037	16.76%
莫天全	信託創辦人(附註2)	111,935,037	16.76%
Caldstone Enterprises Limited	受託人(附註2)	111,935,037	16.76%
Seletar Limited	受託人(附註2)	111,935,037	16.76%
Serangoon Limited	受託人(附註2)	111,935,037	16.76%

附註：

- 扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之174,184,799股股份、彼本身持有之20,204,334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47,718,000股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。
- 該等股份由房天下控股有限公司(前稱為搜房控股有限公司)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為房天下控股有限公司(前稱為搜房控股有限公司)之控股股東。莫天全先生以信託創辦人身分被視為於該等股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

董事會報告

於二零一四年認購股份

於二零一四年十一月十二日，本公司根據日期為二零一四年九月十二日之有關認購協議（「認購協議」）按認購價每股3.00港元，分別向China-net Holding Ltd.（「China-net」）及搜房控股有限公司（「搜房」）發行42,000,000股（總面值為420,000港元）及91,000,000股（總面值為910,000港元）本公司普通股（「股份」）。認購價每股3.00港元較：(i)股份於二零一四年九月十二日（制訂認購事項條款及簽訂認購協議當日）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報收市價每股2.63港元有溢價約14.07%；(ii)股份於截至二零一四年九月十二日（包括當日）止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.59港元有溢價約15.83%；及(iii)股份於截至二零一四年九月十二日（包括當日）止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.57港元有溢價約16.73%。認購事項之淨認購價約為每股2.97港元。

上述認購事項之所得款項淨額約為395,000,000港元。截至二零一六年十二月三十一日，所得款項淨額其中約240,000,000港元已用於進行房地產金融及互聯網金融服務業務，而所得款項餘額約155,000,000港元已用作本集團一般營運資金。

與搜房訂立認購協議乃由於本公司認為搜房為理想合作夥伴，有助本公司透過結合頂尖房地產網站，吸納其電子商貿優勢、擴闊客戶層面及完善各項增值服務，從而加強旗下房地產物業互聯網業務。與China-net訂立認購協議為完成搜房認購協議其中一項先決條件，乃為達成有關本公司現有控股股東繼續按全面攤薄基準持有本公司已發行股本不少於30%之條件而訂立。上述事項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。

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酬金。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。

釐定本公司董事之酬金時，已計及彼等之專業知識及職責。

優先購買權

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

主要客戶

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。

環境政策

本集團致力打造環保工作環境，節約天然資源。本集團力求透過節約水電及鼓勵回收辦公室用品，盡量減少對環境之影響。

遵守有關法例及規例

於財政年度內，就本公司目前所知，本集團概無任何重大違反或不遵守適用法例及規例之情況，以致對本集團之業務及營運構成重大影響。

足夠公眾持股量

截至二零一六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，於二零一七年三月二十八日，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
二零一七年三月二十八日

環境、社會及管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)提呈本報告。

本報告涵蓋截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，並說明本公司如何履行ESG指引項下「不遵守就解釋」條文。本報告涵蓋本公司以及其所有中華人民共和國(「中國」)及香港附屬公司及分支機構(「本集團」)。

管理方針、策略、相關重要性及目標

董事會負責環境及社會管治策略，以確保相關環境及社會政策到位。董事會亦相信，本集團之成就不僅建基於營運及業務表現，亦有賴其對環境、員工、供應商、客戶及社區之責任及承諾。本集團採納多項環境及社會政策，以支持本集團可持續發展。

本集團以對環境及社會負責之方式管理業務及營運，本報告概述截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團如何實施環境及社會政策。本公司管理層已向董事會確認環境及社會政策之成效，且本報告經董事會審閱及批准。

環境

排放物

本集團從事提供物業代理服務、物業管理服務、按揭轉介服務、廣告及市場推廣服務以及投資控股業務。

由於本集團身處服務業，加上以辦公室工作為主，消耗水電能源不多，所造成直接環境影響並不重大。因此，本集團運作並無嚴重影響環境，亦無產生大量廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢物。

本集團源自本公司辦公室及物業代理服務分行之工作場所污水及廢物有限。工作場所廢物由負責本集團辦公室及分行之物業管理公司處理。我們間接排放溫室氣體，主要歸因於本公司辦公室及分行消耗之電力以及若干出差員工。

然而，本集團堅守廢物管理原則，妥善處理及棄置業務營運所產生全部廢物。本集團亦採取措施，密切監察及管理營運對環境造成之影響。

本集團以減少能源消耗及碳排放為目標，致力將綠色元素融入營運，例如控制本集團辦公室及分行之空調系統室溫及運行時間，務求減少能源消耗及碳排放。

資源利用

由於本公司以辦公室工作為主，本集團所用水電能源相對不多。水電等資源主要用於辦公室及分行。本集團致力打造環保工作環境以保育天然資源。為盡量減少影響環境，本集團節省水電及鼓勵辦公室用品回收，並於物業項目市場推廣活動中使用環保設備及工具。

本集團用水量極低，大多用於辦公室及分行之基本清潔、衛生及日常用途。我們亦向員工宣揚節水意識，並檢查供水設施以減少浪費。

環境(續)

資源利用(續)

針對能源運用及辦公室電力控制，本集團要求員工於辦公時間後或未使用時關閉所有電燈、電腦、辦公室設備及其他電器。此外，我們於購買辦公室設備及電器時非常重視能源消耗效率。

為控制辦公室耗材消耗，本集團鼓勵員工以電子方式處理文件。至於減少用紙方面，我們要求員工評估打印必要性，並採用雙面打印及循環再用單面打印紙。此外，我們鼓勵透過視頻會議或電話會議進行網上會議而非面對面會議，以避免不必要差旅。我們亦鼓勵回收辦公室用品。

環境及天然資源

儘管本集團所造成環境影響及所用天然資源極少，本集團仍然設法於業務營運過程中實踐最佳環境原則，盡可能減少影響環境。

我們亦向員工灌輸環保意識，以實現環境可持續性。我們亦不時評估營運及業務之環境風險。

社會

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團始終視員工為最寶貴資產。本集團不時檢討有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、反歧視以及其他員工待遇及福利之政策。

本公司按公開公平基準招聘及晉升員工，不問年齡、國籍、種族、宗教、性取向、婚姻狀況、懷孕、殘疾及政治取向。本公司與中國及香港全體員工訂立僱傭合約。本公司亦於員工手冊訂明本公司之僱傭政策。

具競爭力薪酬待遇視乎個人職務、資歷、表現及年資而定。本集團定期按員工表現及市場標準檢討員工薪酬水平，並向表現良好之員工提供具競爭力薪酬待遇、表現花紅及購股權計劃作為獎勵及回報。

本集團亦為員工提供各種員工福利，例如保險、醫療保險及資助培訓計劃。

我們亦鼓勵各級員工向本公司表達意見及建議，攜手打造良好公平之工作環境。

本集團之常規及政策嚴格遵守中國及香港有關招聘、勞資關係、薪酬、福利、權利及僱員權益之法律、法規以及其他行政規則及措施。

我們亦遵守中國社會保障法律及法規以及香港強制性公積金計劃條例。本集團按照法律規定為全體員工繳納社會保險及強積金供款。

環境、社會及管治報告

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

健康與安全

本集團關注員工健康及職業安全。我們致力為員工打造安全、健康及衛生工作環境。我們遵守中國及香港有關職業健康與安全之法律及法規。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團於營運期間並無發生任何重大意外。

發展及培訓

為進一步迎合及滿足客戶需要，本公司提供員工培訓以提高員工工作質素及表現。

本集團設有全面員工培訓管理制度。為鼓勵員工發展，本公司提供新畢業生培訓及定制培訓研討會等人力資源培訓，協助員工掌握知識及相關技能，尤其是房地產行業及營銷技能方面。

「星青年」培訓計劃已啟動五年，招聘畢業生並提供深入培訓，包括總部培訓、現場銷售及營銷培訓、一對一導師及實習生培訓。

高級員工將擔任新入職或初級員工之導師。此安排不僅可為新入職及初級員工提供指導及在職培訓，更有助提高本公司各級員工之溝通及團隊精神。

除配合員工需要提供培訓、工作室、研討會及會議外，本公司亦不時向員工提供足以影響其職務與職責之房地產行業以及相關法律及法規之最新資訊。我們相信，為員工提供培訓有利於員工個人成長及發展以及本公司業務可持續經營能力。

勞工準則

本公司絕不聘請童工或強制勞工，並已遵守中國勞動合同法及香港僱傭法例。

於招聘過程中，本公司檢查及驗證求職者身份、學歷及工作經驗之證明文件。本集團致力保障勞工，為員工提供合理薪酬及若干福利。本集團根據中國及香港相關法律及法規與每名員工簽訂僱傭合約，以保障員工之權利。

營運慣例

供應鏈管理

本集團重視與供應商之良好關係及有效溝通。

於選擇供應商時，本公司考慮及評估供應商之背景、資歷、專長、過往經驗、財務狀況、專業能力、商業道德、誠信、環境及社會責任。本集團以對社會和環境負責的態度管理供應鏈，並會選擇符合本集團企業、環境及社會責任要求的供應商。

與供應商合作期間，本公司與供應商持續溝通。本集團與供應商討論日常運作、策略合作及改進方法。

透過持續質量控制、監督及評估，本集團不斷改進供應商管理制度。本公司將審視現有供應商之表現，視乎需要物色替代供應商。

社會(續)

營運慣例(續)

產品責任

本集團致力以最高可行標準為客戶提供服務。本集團已制定相關政策，涵蓋服務質素、知識產權、廣告及私隱各方面。

針對服務質素方面，本公司與客戶確認物業資料及詳情，以確保物業符合客戶要求。本公司亦積極為客戶提供按揭轉介及貸款融資服務等增值服務。一旦接獲客戶投訴，本公司即時予以評估並進行內部調查，務求得出解決問題之方案。本集團與客戶緊密聯繫，並已建立充足渠道以便客戶與本公司溝通。

本公司鼓勵全體員工保護「合富輝煌(HOPEFLUENT)」品牌，並支持員工及發展商舉報任何涉嫌侵犯知識產權之行為。本公司將採取相應反侵權行動。

本公司嚴格遵守中國及香港廣告法例。本集團要求銷售部門員工必須向客戶提供推廣物業之準確及真實資料。

為保護私隱及機密，本公司員工有義務保密在職期間獲取之一切資料，包括但不限於商業秘密、專有技術、客戶資料及個人數據、供應商資料以及其他專有及機密資料。我們亦已建立保安系統，以防止未經授權獲取機密資料。

反貪污

我們絕不容忍賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為。本集團遵守香港防止賄賂條例以及中國有關反貪污及反賄賂之法例。本集團訂有行為守則，嚴格禁止員工作出貪污及賄賂行為。一旦出現利益衝突或涉嫌賄賂情況，員工必須申報利益衝突並向本集團管理層匯報。員工嚴禁使用商機、權力或個人職位獲取個人利益。

社區

社區投資

本集團一直致力貢獻社區及社會，以創造和諧、美好及和平社區為己任。

本集團亦積極鼓勵員工投身義工行列，為社會及環境作出貢獻。本集團是廣州市殘疾人服務協會會長單位。此外，本集團合富輝煌義工隊由集團職能部門和旗下各子公司員工自願組成，現有義工約120人，致力於關愛長者、婦女、兒童及其他弱勢群體。「員工互助基金」、「關愛老兵」、「衣舊暖心」、「愛心至清遠」等義工活動，將關懷和敬意送到需要的人手上。

此外，本集團亦十分關愛員工，倡導綠色健康生活，定期開展豐富多彩的員工活動。例如組建瑜伽、羽毛球、籃球、足球、跑步等運動組織，每年舉辦新春運動會，參與樂跑賽等。分公司總經理更在廣州、深圳、合肥、南京、成都等地參加馬拉松比賽，傳播積極向上的健康生活及工作文化。

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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第42至99頁的合富輝煌集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<p data-bbox="164 418 400 444"><i>應收賬款之可收回程度</i></p> <p data-bbox="164 491 783 590">我們將應收賬款之可收回程度列為關鍵審計事項乃由於其對整體綜合財務報表結餘至關重要，且管理層於評估應收賬款減值及釐定呆賬撥備時所作判斷實屬重大。</p> <p data-bbox="164 642 783 741">於二零一六年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為992,000,000港元(扣除綜合財務報表附註19所披露呆賬撥備45,000,000港元)，佔 貴集團流動資產之33%。</p> <p data-bbox="164 793 783 931">誠如綜合財務報表附註4所披露，呆賬撥備金額按應收賬款賬面值與基於應收賬款之信貸記錄(包括拖欠或延期付款、結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)所作出估計未來現金流量間之差額計算。</p>	<p data-bbox="810 491 1315 517">我們針對應收賬款之可收回程度所進程序包括：</p> <ul data-bbox="810 569 1430 1228" style="list-style-type: none"><li data-bbox="810 569 1430 633">• 了解管理層如何估計呆賬撥備並評估管理層釐定應收賬款之估計未來現金流量之過程；<li data-bbox="810 685 1430 784">• 與管理層討論並取得管理層所識別於年內或報告期間結算日後結算之相關細額款項之應收賬款列表以及其對應收賬款可收回程度之評估；<li data-bbox="810 836 1430 901">• 自發票及銀行結單等來源文件中抽樣測試應收賬款之賬齡分析及期後結算情況；<li data-bbox="810 952 1430 1052">• 抽樣評估參照應收賬款之信貸記錄(包括拖欠或延期付款、結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)而得出應收賬款之呆賬撥備是否合理；及<li data-bbox="810 1103 1430 1228">• 抽樣評核管理層過往所作應收賬款減值評估之準確程度，方法為審查上一財政年度結束時應收賬款之實際撤銷、撥回過往所記錄撥備及於當前年度記錄之新撥備。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<p><i>應收貸款之可收回程度</i></p> <p>我們將應收貸款之可收回程度列為關鍵審計事項乃由於其對整體綜合財務報表結餘至關重要，且管理層於評估應收貸款減值及釐定應收貸款撥備時所作判斷實屬重大。</p> <p>於二零一六年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為387,000,000港元(扣除綜合財務報表附註20所披露應收貸款撥備3,000,000港元)，佔 貴集團資產總值之11%。於二零一六年十二月三十一日，應收貸款之賬面值143,000,000港元須於超過一年收回。該等貸款為無抵押並按介乎4%至24%之固定年利率計息。</p> <p>貴集團或須就信用度較低人士承受收回風險。誠如綜合財務報表附註4所披露，應收貸款撥備金額按其賬面值與基於應收貸款之信貸記錄(包括個人信貸評級報告、延期付款、利息結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)所作出估計未來現金流量間之差額計算。</p>	<p>我們針對應收貸款之可收回程度所進程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解管理層如何估計應收貸款撥備並評估管理層釐定應收貸款之估計未來現金流量之過程；• 自銀行結單等來源文件中抽樣測試賬齡分析與貸款協議所載還款期以及應收貸款之期後結算情況；• 從應收貸款登記冊中識別年內延期付款之應收貸款，並評核管理層參照借款人個別狀況及 貴集團收債行動而評估各項應收貸款之可收回程度；• 評估參照應收貸款之信貸記錄(包括個人信貸評級報告、延期付款、利息結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)而得出應收貸款撥備是否合理；及• 抽樣評核管理層過往所作應收貸款減值評估之準確程度，方法為審查上一財政年度結束時應收貸款之實際撇銷、撥回過往所記錄撥備及於當前年度記錄之新撥備。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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香港公司條例的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們商定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李民基。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月二十八日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	5	3,965,770	2,760,202
其他收入	7	17,103	14,291
出售附屬公司之收益	30(b)	–	61,112
投資物業公平值變動		1,419	2,047
銷售開支		(2,798,454)	(2,033,966)
行政開支		(698,242)	(435,634)
其他收益及虧損		(7,084)	(14,709)
應佔一家聯營公司虧損		–	(4,634)
應佔一家合營企業虧損		(426)	–
融資成本	8	(15,169)	(30,334)
除稅前溢利		464,917	318,375
所得稅開支	9	(146,233)	(91,282)
本年度溢利	10	318,684	227,093
其他全面開支			
不會重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		(117,954)	(127,924)
本年度全面收入總額		200,730	99,169
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		302,207	223,330
非控股股東權益		16,477	3,763
		318,684	227,093
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		185,447	96,724
非控股股東權益		15,283	2,445
		200,730	99,169
每股盈利	14		
— 基本		45.2 港仙	33.7 港仙
— 攤薄		45.2 港仙	33.7 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	67,307	69,787
物業、機器及設備	16	187,799	184,289
收購投資物業之訂金		47,804	–
商譽	17	14,370	15,220
於一家合營企業權益	18	22,435	–
應收貸款	20	142,700	–
		482,415	269,296
流動資產			
應收賬款	19	992,423	997,808
應收貸款	20	244,024	253,619
其他應收款項及預付費用	22	123,879	267,916
持作買賣投資	23	6,247	29,705
銀行結餘及現金	24	1,677,281	1,049,732
		3,043,854	2,598,780
流動負債			
應付款項及應計費用	25	659,359	405,400
稅項負債		130,822	116,036
銀行及其他借貸	26	251,469	39,053
		1,041,650	560,489
流動資產淨值		2,002,204	2,038,291
資產總值減流動負債		2,484,619	2,307,587
股本及儲備			
股本	28	6,680	6,680
股份溢價及儲備		2,379,747	2,231,608
本公司擁有人應佔權益		2,386,427	2,238,288
非控股股東權益		42,434	18,148
權益總額		2,428,861	2,256,436
非流動負債			
遞延稅項負債	29	55,758	51,151
		2,484,619	2,307,587

第42至99頁之綜合財務報表於二零一七年三月二十八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

截至二零一六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	總計 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	物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零一五年一月一日	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	
本年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(126,606)	-	-	-	(126,606)	(1,318)	(127,924)	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	223,330	223,330	3,763	227,093	
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(126,606)	-	-	223,330	96,724	2,445	99,169	
行使購股權	4	1,335	-	-	-	-	(279)	-	-	1,060	-	1,060	
確認為分派之股息(附註13)	-	(36,740)	-	-	-	-	-	-	-	(36,740)	-	(36,740)	
因一名票據持有人轉換可換股票據 而發行股份	109	34,161	(4,351)	-	-	-	-	-	-	29,919	-	29,919	
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260	260	
贖回可換股票據(附註27)	-	-	(26,609)	-	-	-	-	-	26,609	-	-	-	
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	2,448	2,448	(4,929)	(2,481)	
轉撥	-	-	-	-	14,204	-	-	-	(14,204)	-	-	-	
於二零一五年十二月三十一日	6,680	807,982	-	5,760	90,712	16,565	7,411	5,527	1,297,651	2,238,288	18,148	2,256,436	
本年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(109,090)	-	-	-	(109,090)	(1,194)	(110,284)	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	302,207	302,207	16,477	318,684	
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(109,090)	-	-	302,207	193,117	15,283	208,400	
確認為分派之股息(附註13)	-	(56,780)	-	-	-	-	-	-	-	(56,780)	-	(56,780)	
購股權失效(附註33)	-	-	-	-	-	-	(7,411)	-	7,411	-	-	-	
確認權益結算股份付款(附註30(a)) 視為出售附屬公司部分權益 (附註30(a))	-	-	-	13,135	-	-	-	-	-	13,135	-	13,135	
轉撥	-	-	-	7,670	-	-	-	-	(9,003)	(1,333)	9,003	7,670	
轉撥	-	-	-	-	14,160	-	-	-	(14,160)	-	-	-	
於二零一六年十二月三十一日	6,680	751,202	-	26,565	104,872	(92,525)	-	5,527	1,584,106	2,386,427	42,434	2,428,861	

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備包括(i)金額5,760,000港元(二零一五年：5,760,000港元)，代表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)金額13,135,000港元(二零一五年：無)，代表權益結算股份付款開支；及(iii)金額7,670,000港元(二零一五年：無)，代表截至二零一六年十二月三十一日止年度視為出售港聯物業(廣州)有限公司(「港聯物業(廣州)」)股權而並無失去控制權所收取之代價。

(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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		464,917	318,375
經調整：			
物業、機器及設備折舊		51,415	42,637
應收賬款撥備		10,838	7,209
撥回應收貸款撥備		(71)	(22)
融資成本		15,169	30,334
應佔一家聯營公司虧損		–	4,634
應佔一家合營企業虧損		426	–
投資物業公平值變動		(1,419)	(2,047)
出售附屬公司之收益		–	(61,112)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		271	533
持作買賣投資之公平值變動(收益)虧損		(8,564)	4,699
利息收入		(7,766)	(6,121)
股息收入		(321)	(709)
股份付款開支		13,135	–
營運資金變動前之營運現金流量		538,030	338,410
應收賬款增加		(62,644)	(71,000)
應收貸款增加		(151,435)	(39,290)
其他應收款項及預付費用增加		(11,221)	(53,930)
持作買賣投資減少(增加)		30,926	(30,456)
應付款項及應計費用增加		284,557	178,478
經營業務所得現金		628,213	322,212
已繳中國所得稅		(116,674)	(86,608)
經營業務所得現金淨額		511,539	235,604
投資活動			
已收利息		7,766	6,121
已收股息		321	709
出售附屬公司	30(b)	144,000	35,230
出售物業、機器及設備所得款項		1,801	2,925
收購於一家合營企業之投資		(24,201)	–
收購投資物業之訂金		(47,804)	–
購買物業、機器及設備		(67,609)	(26,643)
投資活動所得現金淨額		14,274	18,342
融資活動			
因行使購股權而發行股份所得款項		–	1,060
籌集新造銀行及其他借貸		557,285	40,244
非控股股東權益注資		–	260
增購附屬公司權益		–	(2,481)
視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權之所得款項	30(a)	7,670	–
已付利息		(15,169)	(12,467)
已付股息		(56,780)	(36,740)
償還銀行及其他借貸		(336,521)	(50,000)
贖回可換股票據		–	(190,320)
融資活動所得(所用)現金淨額		156,485	(250,444)
現金及現金等值項目增加淨額		682,298	3,502
年初現金及現金等值項目		1,049,732	1,100,401
外幣匯率變動之影響		(54,749)	(54,171)
年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金		1,677,281	1,049,732

綜合財務報表附註

截至二零一六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39。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
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
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
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
香港財務報告準則第11號之修訂 香港財務報告準則之修訂	收購聯合經營權益之會計處理 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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂並無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資料造成重大影響。

香港會計準則第1號披露計劃之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號披露計劃之修訂。香港會計準則第1號之修訂闡明，倘披露資料並不重大，實體毋須按照香港財務報告準則之規定作出特別披露，並就聚合及非聚合資料之披露基準提供指引。然而，該等修訂重申，倘依據香港財務報告準則特定要求作出之披露不足以讓財務報表使用者理解特定交易、事件及條件對實體財務狀況及財務表現之影響，則實體應考慮披露補充資料。

對財務報表架構而言，該等修訂提供系統順序或附註分組之樣例。

本集團已追溯應用該等修訂。若干附註之分組及順序已作修訂，以突顯管理層認為與理解本集團財務表現及財務狀況最為相關之本集團活動，尤其有關資本風險管理（附註36）及金融工具（附註37）之資料已重新排序。除上述列報及披露變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無對該等綜合財務報表所示本集團財務表現或財務狀況造成任何影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂：

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15號	來自客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併 應用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 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 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 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於特定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或以後(按適用情況而定)開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債及一般對沖會計處理分類及計量之新規定以及金融資產之減值規定。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有以及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內持有以及合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般按公平值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股本投資按其後會計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在其他全面收入呈列並非持作買賣股本投資之其後公平值變動，並一般僅在損益確認股息收入。
- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下已產生信貸虧損模式相反，香港財務報告準則第9號規定採用預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及負債分類及計量造成重大影響。預期信貸虧損模式可能導致本集團就按攤銷成本計量之金融資產尚未產生之虧損提前計提撥備。然而，於本集團進行詳細審閱前，對香港財務報告準則第9號之影響作出合理估計並不實際可行。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

頒佈香港財務報告準則第15號旨在制定單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生收益入賬。一經生效，香港財務報告準則第15號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，而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(或就此)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貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時)(或就此)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。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，涉及識別履約責任、主事人相對代理人的考慮及授權申請指引。

本公司董事認為於本集團進行詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不實際可行。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入綜合模式。一經生效，香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以客戶能否控制所識別資產區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租約及融資租約之差異自承租人會計處理中移除，並以承租人須就所有租賃將予確認使用權資產及相應負債之模式取代。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。租賃負債初步按當日尚未支付租賃款項之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃款項以及(其中包括)租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將其他經營租約款項呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃款項將分配呈列為融資現金流量之本金及利息部分。

應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類產生潛在變動，視乎本集團是否分開呈列使用權資產或於按將呈列相應相關資產(倘擁有)之相同項目內呈列。

與承租人會計處理相比，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租約或融資租約。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

誠如附註32所披露，於二零一六年十二月三十一日，本集團作為承租人之不可撤銷經營租約承擔為473,690,000港元。初步評估顯示此等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，故本集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃之相應負債，除非其於應用香港財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃之資格則另作別論。此外，應用新規定可能導致上文所列計量、呈列及披露出現變動。然而，於董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不實際可行。

除此之外，本公司董事預期，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂不會對本集團之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，惟按於各報告期間結算日之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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號租賃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號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

非金融資產之公平值計量計入市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

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。

主要會計政策載列如下。

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。特別是年內所收購或出售附屬公司之收入及開支，由本集團取得控制權日期起至本集團不再控制該附屬公司日期止計入綜合損益及其他全面收入報表。

損益及各項其他全面收入項目均歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收入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錄得虧絀結餘。

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之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司之間所進行交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量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。

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性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。本集團相關權益部分(包括儲備)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。在相關權益部分重新歸屬後調整非控股股東權益之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)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債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

截至二零一六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*股份付款*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相關附屬公司資產淨值之權利，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計算。

商譽

收購業務所產生商譽按於收購業務當日確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

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本集團現金產生單位(或多組現金產生單位)，即就內部管理目的監控商譽之最低水平且不過經營分部。

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)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(或多組現金產生單位)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商譽賬面值，其後則按該單位(或多組現金產生單位)內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

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。

本集團有關收購一家合營企業所產生商譽之政策如下。

於一家合營企業之投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

合營企業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合營企業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，於一家合營企業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合營企業之損益及其他全面收入作出調整。當本集團應佔一家合營企業虧損相當於或超出其於該合營企業之權益時(包括任何實際上構成本集團於合營企業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合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於合營企業之投資乃自投資對象成為合營企業當日起按權益法入賬。收購於合營企業之投資時，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合營企業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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於一家合營企業之投資(續)

倘本集團對合營企業失去共同控制權，其入賬列作出售投資對象之股權，所產生收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前合營企業之權益，且保留權益為香港會計準則第39號範圍內金融資產時，本集團於當日按公平值計量保留權益，而該公平值會被視為初步確認時之公平值。合營企業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合營企業相關權益任何所得款項之間差額，計入釐定出售合營企業之收益或虧損。此外，本集團將先前於其他全面收入就該合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該合營企業直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該合營企業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合營企業進行交易，與該合營企業交易所產生損益僅在該合營企業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)。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入本集團及本集團各業務達成特定標準時，方會按下文所述確認收益。

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。

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。

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／股份公平值釐定之所獲得服務公平值乃於所授出購股權／股份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。

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。於初步確認後，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。

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。終止確認物業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)於該物業終止確認之期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一六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確認。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。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期間之平均匯率換算，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)。

於出售一項海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益)時，本公司擁有人應佔有關該業務而於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

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及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步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額乃由初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不予確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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。投資物業可予折舊及以隨著時間過去(而非透過銷售)而大致消耗該投資物業所具有全部經濟利益為目標之商業模式持有時，該假設被駁回。

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)，於初步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債務工具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支付或已收取之全部費用及細目、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之固定或待付款之非衍生金融資產。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計量(見下文金融資產減值之會計政策)。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

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
- 於初步確認時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。

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於損益確認。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，並計入其他收入項下。公平值乃按附註37c所述方式釐定。

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)於各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。

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影響本集團借款人之借款人付款狀況之不利變動。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

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。

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支付或已收取之全部費用及細目、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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付款項、銀行及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

含有債務及權益部分之可換股票據

由集團實體所發行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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽之賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產之賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。原會分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其他資產。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。

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。

4. 主要不確定估計來源(續)

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

本集團管理層經考慮應收賬款之信貸記錄(包括拖欠或延期付款、結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)後釐定應收賬款之賬面值。呆賬撥備金額按資產賬面值與基於上述考慮所作出估計未來現金流量間之差額計算。實際未來現金流量一旦低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為992,423,000港元(扣除呆賬撥備45,014,000港元)(二零一五年：賬面值997,808,000港元(扣除呆賬撥備34,176,000港元))。

本集團管理層經考慮應收貸款之信貸記錄(包括個人信貸評級報告、延期付款、利息結算記錄、期後結算情況及賬齡分析)後釐定應收貸款之賬面值。應收貸款撥備金額按資產賬面值與基於上述考慮所作出估計未來現金流量間之差額計算。實際未來現金流量一旦低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為386,724,000港元(扣除呆賬撥備3,395,000港元)(二零一五年：253,619,000港元(扣除呆賬撥備3,466,000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。於二零一六年十二月三十一日，本集團之物業、機器及設備賬面值為187,799,000港元(二零一五年：184,289,000港元)。

商譽之估計減值

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，即使用價值或公平值減出售成本(以較高者為準)。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或未來現金因事實及情況改變而下調，則可能產生重大減值虧損/進一步減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，商譽之賬面值為14,370,000港元(二零一五年：15,220,000港元)。有關可收回金額之計算詳情於附註17披露。

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15及37c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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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無被推翻。因此，由於本集團須於出售投資物業時繳納土地增值稅，故本集團已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

5. 營業額

營業額乃有關物業代理服務及金融代理服務之代理佣金、物業管理服務收入以及應收貸款之利息收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團年內之收益分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
代理佣金	3,536,099	2,522,465
物業管理服務收入	441,491	371,702
應收貸款之利息收入	55,460	31,510
	4,033,050	2,925,677
減：營業稅及其他稅項	(67,280)	(165,475)
	3,965,770	2,760,202

6. 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。

本集團分為四個業務部門，包括一手物業代理服務、二手物業代理服務、金融服務及物業管理服務，組成本集團四個經營分部。本公司執行董事認為，金融服務分部正在擴充，且金融服務分部之經營業績由主要經營決策者定期審閱以就資源分配作出決策，有關分部隨後於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表分開呈報。

一手物業代理為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理為提供二手物業服務。金融服務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。物業管理為向業主及住戶提供樓宇管理服務。

6. 分部資料(續)

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。

截至二零一六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	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	2,477,740	943,224	112,816	431,990	3,965,770
分部溢利	332,019	61,298	62,592	56,173	512,082
其他收入					17,103
中央行政成本					(50,092)
應佔一家合營企業虧損					(426)
投資物業公平值增加					1,419
融資成本					(15,169)
除稅前溢利					464,917

截至二零一五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	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	1,814,670	545,103	49,911	350,518	2,760,202
分部溢利	255,626	10,094	22,622	51,022	339,364
其他收入					14,291
出售附屬公司之收益					61,112
中央行政成本					(63,471)
應佔一家聯營公司虧損					(4,634)
投資物業公平值增加					2,047
融資成本					(30,334)
除稅前溢利					318,375

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 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、出售附屬公司之收益、中央行政成本(包括董事酬金)、應佔一家合營企業／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法。

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

二零一六年

	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	17,138	49,104	714	653	–	67,609
物業、機器及設備折舊	19,528	29,532	349	1,199	807	51,415
應收賬款撥備	–	10,838	–	–	–	10,838
撥回應收貸款撥備	–	–	(71)	–	–	(71)
出售及撤銷物業、機器及設備之 (收益)虧損	(106)	43	30	414	(110)	271

二零一五年

	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	9,812	12,632	2,704	796	699	26,643
物業、機器及設備折舊	22,873	17,253	701	1,540	270	42,637
應收賬款撥備	–	7,209	–	–	–	7,209
撥回應收貸款撥備	–	–	(22)	–	–	(22)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損	291	198	1	43	–	533

6. 分部資料(續)

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、金融服務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。

於各報告期間結算日，大部分非流動資產位於中國。

有關主要客戶之資料

於各兩個年度，並無來自任何客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

7. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金收入，扣除小額開支後	3,852	3,776
其他服務收入	5,164	3,685
銀行利息收入	7,766	6,121
股息收入	321	709
	17,103	14,291

8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息：		
銀行及其他借貸	15,169	3,691
可換股票據之實際利息(附註27)	—	26,643
	15,169	30,334

9. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國企業所得稅	138,554	93,158
遞延稅項(附註29)	7,679	(1,876)
	146,233	91,282

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%(二零一五年：3.25%)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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

由於本集團並無在香港錄得應課稅溢利，故並無於本年度在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。由於應課稅溢利以過往年度承前稅項虧損全數抵扣，故並無於香港產生之本年度溢利須繳納稅項。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	464,917	318,375
按適用稅率25%計算之稅項	116,229	79,594
應佔一家合營企業虧損之稅務影響	107	-
應佔一家聯營公司虧損之稅務影響	-	1,159
不可扣稅開支之稅務影響	12,581	14,683
毋須課稅收入之稅務影響	(254)	(15,866)
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	(3)	407
未確認稅項虧損之稅務影響	15,190	11,822
動用先前未確認之稅項虧損	(1,342)	(1,557)
土地增值稅之影響	3,725	1,040
本年度所得稅開支	146,233	91,282

遞延稅項詳情載於附註29。

10. 本年度溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 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11)	9,763	8,752
其他員工成本	2,219,121	1,653,734
股份付款開支(附註30(a))	13,135	-
其他退休福利計劃供款	143,479	122,964
員工成本總額	2,385,498	1,785,450
核數師酬金	4,544	3,659
物業、機器及設備折舊	51,415	42,637
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	10,838	7,209
撥回應收貸款撥備(計入其他收益及虧損)	(71)	(22)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	271	533
持作買賣投資公平值變動(收益)虧損(計入其他收益及虧損)	(8,564)	4,699

11. 董事酬金

於兩個年度已付或應付董事之酬金根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事			非執行董事	總計 千港元
	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	莫天全先生 千港元	
袍金	-	-	-	-	96	188	260	-	544
薪金及其他福利	2,512	2,331	1,912	2,410	-	-	-	-	9,165
退休福利計劃供款	-	18	18	18	-	-	-	-	54
酬金總額	2,512	2,349	1,930	2,428	96	188	260	-	9,763

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事			非執行董事	總計 千港元
	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	莫天全先生 千港元	
袍金	-	-	-	-	84	168	240	-	492
薪金及其他福利	2,385	1,785	1,786	2,250	-	-	-	-	8,206
退休福利計劃供款	-	18	18	18	-	-	-	-	54
酬金總額	2,385	1,803	1,804	2,268	84	168	240	-	8,752

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

上述執行董事酬金源自彼等為本公司及本集團管理事務；上述非執行董事酬金源自彼等為本公司或其附屬公司提供董事服務；及上述獨立非執行董事酬金源自彼等為本公司提供董事服務。

截至二零一六年及二零一五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(二零一五年：840,000港元)。

於二零一六年及二零一五年，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。於二零一六年及二零一五年，概無董事放棄任何酬金。

12. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零一五年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文附註11載列。餘下人士之酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	729	684

13. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內確認為分派之已派付股息：		
二零一六年中期股息 — 每股3港仙 (二零一五年：二零一五年中期股息 — 每股2.5港仙)	20,040	16,700
二零一五年末期股息 — 每股5.5港仙 (二零一五年：二零一四年末期股息 — 每股3港仙)	36,740	20,040
	56,780	36,740

於報告期間結算日後，董事建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息每股9港仙(二零一五年：就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股5.5港仙)，合計60,120,000港元(二零一五年：36,740,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

於報告期間結算日後擬派之末期股息並無於該等綜合財務報表確認為負債。

14. 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	302,207	223,330

股份數目

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	667,999	663,562

計算每股攤薄盈利時並無假設於兩個年度之未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價於兩個年度均高於股份平均市價。此外，計算截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設本公司之未兌換可換股票據獲兌換，原因為有關行使將導致截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股盈利增加。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	千港元	
公平值		
於二零一五年一月一日		72,000
匯兌調整		(4,260)
於損益確認之公平值增加淨額		2,047
於二零一五年十二月三十一日		69,787
匯兌調整		(3,899)
於損益確認之公平值增加淨額		1,419
於二零一六年十二月三十一日		67,307

	二零一六年 千港元	二零一五年 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)	1,419	2,047

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二零一六年及二零一五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介乎人民幣9,382元至人民幣64,921元(二零一五年：介乎人民幣10,017元至人民幣69,055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，於二零一六年及二零一五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。

16. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 改善工程 千港元	辦公室設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一五年一月一日	57,373	409,986	136,697	61,876	665,932
匯兌調整	(3,395)	(24,538)	(8,191)	(3,467)	(39,591)
添置	1,713	11,580	8,355	4,995	26,643
出售	(1,713)	(49)	(4,359)	(2,592)	(8,713)
於二零一五年十二月三十一日	53,978	396,979	132,502	60,812	644,271
匯兌調整	(3,016)	(23,125)	(7,966)	(3,024)	(37,131)
添置	–	36,662	26,552	4,395	67,609
出售	–	(628)	(5,853)	(8,705)	(15,186)
於二零一六年十二月三十一日	50,962	409,888	145,235	53,478	659,563
折舊					
於二零一五年一月一日	15,152	317,741	74,019	43,180	450,092
匯兌調整	(934)	(19,603)	(4,504)	(2,451)	(27,492)
年內撥備	1,252	29,207	8,527	3,651	42,637
出售	–	–	(3,807)	(1,448)	(5,255)
於二零一五年十二月三十一日	15,470	327,345	74,235	42,932	459,982
匯兌調整	(897)	(19,257)	(4,271)	(2,094)	(26,519)
年內撥備	1,179	36,970	9,662	3,604	51,415
出售	–	(135)	(4,689)	(8,290)	(13,114)
於二零一六年十二月三十一日	15,752	344,923	74,937	36,152	471,764
賬面值					
於二零一六年十二月三十一日	35,210	64,965	70,298	17,326	187,799
於二零一五年十二月三十一日	38,508	69,634	58,267	17,880	184,289

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零一五年一月一日	16,178
匯兌調整	(958)
於二零一五年十二月三十一日	15,220
匯兌調整	(850)
於二零一六年十二月三十一日	14,370

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。於二零一六年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單位A」)	2,728	2,889
於中國提供物業代理服務(「單位B」)	11,642	12,331
	14,370	15,220

截至二零一六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11.60%及16.21%(二零一五年：14.34%及15.11%)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(二零一五年：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。

18. 於一家合營企業之權益

	千港元
於一家合營企業之非上市投資成本	24,201
應佔收購後虧損及其他全面開支	(426)
匯兌調整	(1,340)
	22,435

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購上海科璞投資管理有限責任公司（「上海科璞」）45% 註冊股本。根據股東協議，於上海科璞之權益按照香港財務報告準則第11號入賬列為合營企業，所有戰略財務及經營決策須經全體合資夥伴一致同意。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團擁有下列合營企業之權益：

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 資本比例		主要業務
					二零一六年	二零一五年	
上海科璞	成立	中國	中國	註冊	45%		- 投資管理及諮詢 服務

合營企業之財務資料概要

本集團合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要反映合營企業財務報表載列之金額。

合營企業於該等綜合財務報表以權益法入賬。

	二零一六年 千港元
非流動資產	1,198
流動資產	31,519
流動負債	(1,266)
本期間虧損及全面開支總額	(947)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 於一家合營企業之權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認於合營企業之權益賬面值對賬如下：

	二零一六年 千港元
合營企業擁有人應佔資產淨值	31,451
本集團應佔合營企業擁有人之擁有權權益比例	45%
商譽	14,153
收購時調整公平值之影響	8,390
	(108)
本集團應佔合營企業擁有人之權益賬面值	22,435

19. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款		
0至30日	519,784	351,937
31至60日	157,151	221,627
61至90日	116,958	191,728
91至120日	63,208	106,569
121至180日	135,322	125,947
	992,423	997,808

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值135,322,000港元(二零一五年：125,947,000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。

19. 應收賬款(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
121至150日	74,814	123,603
151至180日	60,508	2,344
	135,322	125,947

呆賬撥備變動

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	34,176	26,967
就應收款項確認之撥備	10,838	7,209
於十二月三十一日	45,014	34,176

20. 應收貸款

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款386,724,000港元(二零一五年：253,619,000港元)為無抵押、按定息年利率4厘至24厘(二零一五年：6厘至24厘)計息。賬面值為142,700,000港元之款項(二零一五年：無)分類為非流動應收貸款，可於兩至三年內分期收回。年內，自應收貸款確認利息收入55,460,000港元(二零一五年：31,510,000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37b。

應收貸款撥備變動

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	3,466	3,488
撥回就應收貸款確認之撥備	(71)	(22)
於十二月三十一日	3,395	3,466

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 轉讓金融資產

以下為本集團截至二零一六年十二月三十一日之金融資產，透過以全面追索方式出售應收貸款而轉讓予金融機構。由於本集團並無轉讓與該等應收款項有關之重大風險及回報，故繼續確認應收款項全部賬面值，並將轉讓所收取現金確認為有抵押借貸(附註26)。該等金融資產於綜合財務狀況報表按攤銷成本列賬。

於二零一六年十二月三十一日

	以全面追索方式 售予金融機構 之應收貸款 千港元
所轉讓資產之賬面值	199,560
相關負債之賬面值	(251,469)

於二零一五年十二月三十一日，概無安排轉讓金融資產。

22. 其他應收款項及預付費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售附屬公司之應收代價(附註30(b))	—	144,000
物業推廣項目之預付費用	40,702	36,564
租金按金	27,346	21,644
向物業發展商支付之開支及保證金	14,482	16,514
向員工墊款	6,807	4,981
其他應收款項及訂金	34,542	44,213
	123,879	267,916

23. 持作買賣投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	2,512	7,191
— 於中國上市之股本證券	3,735	22,514
	6,247	29,705

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介乎0.01厘至5.60厘(二零一五年：0.01厘至5.60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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	7,979	8,065

25. 應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預收款項	279,376	195,431
應計其他稅項	47,553	55,454
應計經營開支	113,025	36,969
代物業發展商收取之訂金	67,416	54,581
暫收客戶款項	25,894	4,211
應計員工成本	84,657	30,267
其他應付款項及應計費用	41,438	28,487
	659,359	405,400

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 銀行及其他借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押銀行貸款	–	39,053
應收貸款之抵押借貸(附註21)	251,469	–
	251,469	39,053

截至二零一五年十二月三十一日之銀行借貸已於年內清償。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以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31。

本集團銀行及其他借貸按定息計息，而本集團借貸之實際利率如下：

	二零一六年年結	二零一五年年結
實際利率：		
定息銀行借貸	–	4.79%
定息其他借貸	6%–10.5%	–

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團全部借貸均以人民幣計值。

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。

27. 可換股票據(續)

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
於二零一五年一月一日	202,372
按實際利率22.38厘計算之利息支出	26,643
已付利息	(8,776)
於年內轉換	(29,919)
於到期時贖回	(190,320)
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	—

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金總額24,000,000港元之可換股票據已按每股2.2057港元轉換為普通股，致使發行10,880,899股普通股(附註28)。餘下本金額146,400,000港元之可換股票據已由本公司附屬公司於到期日(即二零一五年八月二十八日)贖回。

權益部分之變動如下：

	權益部分 千港元
於二零一五年一月一日	30,960
於年內轉換	(4,351)
於到期時贖回	(26,609)
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	—

綜合財務報表附註

截至二零一六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：		
於二零一五年一月一日以及二零一五年及二零一六年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一五年一月一日	656,701,909	6,567
行使購股權(附註)	416,000	4
因一名票據持有人轉換可換股票據而發行股份(附註27)	10,880,899	109
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	667,998,808	6,680

附註：截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無本公司購股權獲行使(二零一五年：按總代價1,060,000港元行使416,000份購股權)。購股權之變動詳情載於附註33。

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
於二零一五年一月一日	21,789	11,537	22,977	56,303
匯兌調整	(1,325)	(729)	(1,222)	(3,276)
於損益支出(抵免)(附註9)	1,216	1,552	(4,644)	(1,876)
於二零一五年十二月三十一日	21,680	12,360	17,111	51,151
匯兌調整	(1,312)	(802)	(958)	(3,072)
於損益支出(附註9)	3,599	4,015	65	7,679
於二零一六年十二月三十一日	23,967	15,573	16,218	55,758

29. 遞延稅項負債(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損79,114,000港元(二零一五年：41,088,000港元)尚未確認可用作抵銷未來溢利。稅項虧損到期日之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
二零一六年	–	1,120
二零一七年	2,991	3,142
二零一八年	2,693	3,501
二零一九年	2,706	3,047
二零二零年	26,642	30,278
二零二一年	44,082	–
	79,114	41,088

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損88,002,000港元(二零一五年：72,252,000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1,923,588,000港元(二零一五年：1,547,714,000港元)作出遞延稅項撥備。

30. 局部出售／出售附屬公司

(a) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權

截至二零一六年十二月三十一日止年度

於二零一六年一月，本集團間接擁有90%權益之附屬公司港聯物業(廣州)的控股股東港聯物業(中國)有限公司向廣州盈隆資訊科技有限公司(「廣州盈隆」)、廣州盈峰資訊科技有限公司(「廣州盈峰」)及上海亦留資訊科技有限公司(「上海亦留」)轉讓港聯物業(廣州)之14.5%股權，分別作價2,751,000港元、2,237,000港元及2,682,000港元。本集團所持港聯物業(廣州)股權因而攤薄至76.95%，惟本集團於攤薄後仍然控制港聯物業(廣州)及其附屬公司。是項視為出售所收取之代價7,670,000港元計入特別儲備，而參照港聯物業(廣州)及其附屬公司13.05%淨資產按比例計算之非控股股東權益9,003,000港元於視為出售當日確認。

廣州盈隆及廣州盈峰之股東均為本集團僱員，而上海亦留之股東則為本集團顧問。由於不設歸屬條件，該等轉讓股份已即時歸屬。該等股本工具於收購日期授出，根據香港財務報告準則第2號股份付款計算之公平值為13,135,000港元。已接獲服務之公平值於股權轉讓當日釐定，於損益支銷並記錄相應權益增加(特別儲備)。

公平值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釐定，貼現率為14.68%。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定從10%減至5%之放緩增長率推算。現金流量預測其他主要假設與估計現金流入／流出(包括預算樓宇管理費用及各自之邊際利潤)有關，該等估計乃根據其過往表現及管理層對市場發展之預期作出。計算公平值時未有計入預期股息。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 局部出售／出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司

截至二零一五年十二月三十一日止年度

於二零一五年十二月十五日，本集團向一名獨立第三方出售全資附屬公司首聯集團有限公司(「首聯」)連同其全資附屬公司創業國際投資有限公司(「創業」)及其聯營公司廣州保來環保科技有限公司(「廣州保來」)全部股權，代價為180,000,000港元，其中144,000,000港元計入其他應收款項及預付費用。首聯及創業均從事投資控股業務。廣州保來持有廣州宏昇房地產實業有限公司實際權益之13.3%，該公司從事物業發展及投資業務。

上述交易入賬列為出售附屬公司。就上述交易出售之淨資產詳情概列如下：

	二零一五年 千港元
以下列方式支付代價：	
現金	36,000
須於一年內收取之代價(附註22)	144,000
	180,000
失去控制權之資產及負債分析：	
於一家聯營公司之權益	116,780
其他應收款項及預付費用	2,193
銀行結餘及現金	770
其他應付款項	(855)
所出售淨資產	118,888
出售附屬公司之收益：	
已收及應收代價	180,000
所出售淨資產	(118,888)
出售收益	61,112
出售所產生現金流入淨額：	
已收現金	36,000
所出售銀行結餘及現金	(770)
	35,230

應收代價144,000,000港元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度收取。

31. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	—	47,952
租賃土地及樓宇	—	25,135
	—	73,087

32. 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 174,292,000 港元(二零一五年：147,994,000 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	149,904	113,222
第二年至第五年(包括首尾兩年)	298,238	200,822
五年以上	25,548	9,071
	473,690	323,115

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(二零一五年：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 3,852,000 港元(二零一五年：3,776,000 港元)。所持全部投資物業在未來一至九年(二零一五年：一至八年)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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	4,543	2,408
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,967	9,878
五年以上	230	541
	15,740	12,827

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 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。

33. 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	於二零一六年 一月一日			於二零一六年 十二月三十一日	
	尚未行使	年內授出	年內失效	年內行使	尚未行使
扶敏女士	3,984,000	-	(3,984,000)	-	-
盧一峰先生	3,920,000	-	(3,920,000)	-	-
林景沛先生	296,000	-	(296,000)	-	-
董事合計	8,200,000	-	(8,200,000)	-	-
僱員合計	2,856,000	-	(2,856,000)	-	-
總計	11,056,000	-	(11,056,000)	-	-
年終可予行使					-
加權平均行使價	2.55港元	不適用	2.55港元	不適用	不適用

下表披露董事及僱員於過往年度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	於二零一五年 一月一日			於二零一五年 十二月三十一日	
	尚未行使	年內授出	年內失效	年內行使	尚未行使
扶敏女士	4,400,000	-	-	(416,000)	3,984,000
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	-	-	(416,000)	8,200,000
僱員合計	2,856,000	-	-	-	2,856,000
總計	11,472,000	-	-	(416,000)	11,056,000
年終可予行使					11,056,000
加權平均行使價	2.55港元	不適用	不適用	2.55港元	2.55港元

截至二零一五年十二月三十一日止年度已行使購股權於行使日期之加權平均股價為2.78港元。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無授出購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 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（二零一五年：18,000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143,533,000港元（二零一五年：123,018,000港元）已扣自損益。

35. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金、薪金及其他福利	10,438	9,654
退休福利計劃供款	54	69
	10,492	9,723

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。

36. 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（包括於附註26披露之銀行及其他借貸，扣除於附註24披露之現金及現金等值項目）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。

37. 金融工具

37a. 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 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)	3,125,565	2,504,066
持作買賣投資	6,247	29,705
金融負債		
攤銷成本	313,721	75,856

37b. 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、銀行及其他借貸。此等金融工具詳情於相關附註中披露。與此等金融工具相關之風險包括市場風險(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

本公司多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賬面值如下：

	資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	7,979	8,065

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 金融工具(續)

37b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對港元貨幣風險。

下表詳述本集團就港元兌人民幣升值／貶值5%(二零一五年：5%)之敏感度，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%(二零一五年：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%(二零一五年：5%)之除稅後溢利增加幅度。港元兌人民幣貶值5%(二零一五年：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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
溢利或虧損	299	302

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。

利率風險

本集團須承受之公平值利率風險與應收貸款、定息銀行借貸及定息其他借貸有關。

本集團亦承受與浮息借貸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銀行存款及浮息銀行結餘之利率風險釐定。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(二零一五年：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(二零一五年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少2,958,000港元(二零一五年：增加／減少1,755,000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。

37. 金融工具(續)

37b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團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。於二零一六年十二月三十一日，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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，倘股本工具之價格上升／下跌5%（二零一五年：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245,000港元（二零一五年：1,144,000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。

信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，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，於二零一六年十二月三十一日，中國佔應收賬款總額之100%（二零一五年：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6.6%（二零一五年：6.3%）及2.2%（二零一五年：2.0%）。

除應收賬款之集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

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。

37. 金融工具(續)

37c. 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。

於各報告期間結算日，持作買賣投資按公平值計量。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	於二零一六年 十二月三十一日 之公平值 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 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	6,247	29,705	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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 重大非現金交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金總額24,000,000港元之可換股票據已轉換為10,880,899股本公司普通股。交易詳情載於附註27。

39. 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
				二零一六年 %	二零一五年 %		
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
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

39. 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
				二零一六年 %	二零一五年 %		
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	90	90	投資控股	香港
港聯物業服務(上海)有限公司(附註b及附註e)	中國	已註冊	630,000美元	76.95	90	提供物業管理服務	中國
港聯物業(廣州)有限公司(附註b及附註e)	中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	76.95	90	提供物業管理服務	中國
港聯物業(武漢)有限公司(附註b及附註e)	中國	已註冊	5,000,000港元	76.95	90	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	100	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)	中國	已註冊	人民幣 5,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 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
				二零一六年 %	二零一五年 %		
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
廣州合富信息科技有限公司(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
廣州萬家金融企業服務有限公司(附註d)	中國	已註冊	人民幣 100,000,000元	100	100	提供金融代理服務	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
廣州合富小額貸款有限公司(附註d)	中國	已註冊	人民幣 200,000,000元	100	100	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

39. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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金融企業服務有限公司(「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合富小額貸款有限公司(「廣州合富小額貸款」)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、廣州合富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、確認及收取廣州合富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合富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合富小額貸款之註冊資本而定；及
- 權利以控制及管理廣州合富小額貸款之財務及營運政策。

因此，廣州合富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、廣州合富小額貸款及登記股東所訂立之架構合約。因此，本集團繼續將廣州合富小額貸款入賬列作附屬公司，而於廣州合富小額貸款之實際股權則由92%更改為100%。

- (e) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團被視為出售港聯物業(廣州)14.5%股權。港聯物業(廣州)過往為本集團擁有90%權益之港聯物業(中國)有限公司之全資附屬公司，故港聯物業(廣州)為本集團間接擁有90%權益之附屬公司。於二零一六年一月，三名獨立第三方以額外注資方式收購港聯物業(廣州)14.5%權益，導致本集團持股比例由90%攤薄至76.95%而並無失去控制權。

上表列出董事認為於二零一六年及二零一五年十二月三十一日主要影響本集團業績或資產之附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

40. 本公司財務資料概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之非上市投資	137,897	146,056
流動資產		
其他應收款項	195	193
應收附屬公司款項	583,661	642,134
銀行結餘及現金	677	417
流動負債		
應計費用	(54)	(61)
流動資產淨值	584,479	642,683
資產總值減流動負債	722,376	788,739
股本及儲備		
股本(附註28)	6,680	6,680
股份溢價及儲備	715,696	782,059
權益總額	722,376	788,739

40. 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
於二零一五年一月一日	809,226	67,385	7,690	27,304	(109,896)	801,709
本年度溢利	-	-	-	-	30,563	30,563
換算產生之匯兌差額	-	-	-	(48,690)	-	(48,690)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(48,690)	30,563	(18,127)
行使購股權	1,335	-	(279)	-	-	1,056
確認為分派之股息	(36,740)	-	-	-	-	(36,740)
因一名票據持有人轉換 可換股票據而發行股份	34,161	-	-	-	-	34,161
於二零一五年十二月三十一日	807,982	67,385	7,411	(21,386)	(79,333)	782,059
本年度溢利	-	-	-	-	33,839	33,839
換算產生之匯兌差額	-	-	-	(43,422)	-	(43,422)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(43,422)	33,839	(9,583)
確認為分派之股息	(56,780)	-	-	-	-	(56,780)
購股權失效	-	-	(7,411)	-	7,411	-
於二零一六年十二月三十一日	751,202	67,385	-	(64,808)	(38,083)	715,696

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				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
業績					
營業額	1,781,635	2,350,527	2,466,784	2,760,202	3,965,770
除稅前溢利	268,156	325,934	235,489	318,375	464,917
所得稅開支	(82,498)	(107,356)	(83,344)	(91,282)	(146,233)
本年度溢利	185,658	218,578	152,145	227,093	318,684
下列人士應佔：					
本公司擁有人	186,523	216,089	147,121	223,330	302,207
非控股股東權益	(865)	2,489	5,024	3,763	16,477
	185,658	218,578	152,145	227,093	318,684

	於十二月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,828,962	2,233,617	2,838,880	2,868,076	3,526,269
負債總額	(530,759)	(618,923)	(673,631)	(611,640)	(1,097,408)
權益總額	1,298,203	1,614,694	2,165,249	2,256,436	2,428,861
下列人士應佔：					
本公司擁有人	1,280,236	1,573,736	2,144,877	2,238,288	2,386,427
非控股股東權益	17,967	40,958	20,372	18,148	42,434
	1,298,203	1,614,694	2,165,249	2,256,436	2,428,861