



**Hopefluent Group Holdings Limited**

**合富輝煌集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號：733

**年報 2017**

# 目錄

|            |               |
|------------|---------------|
| <b>2</b>   | 公司資料          |
| <b>3</b>   | 財務摘要          |
| <b>4</b>   | 年內回顧          |
| <b>6</b>   | 主席報告          |
| <b>9</b>   | 董事及高級管理人員履歷   |
| <b>12</b>  | 管理層討論及分析      |
| <b>16</b>  | 企業管治報告        |
| <b>25</b>  | 董事會報告         |
| <b>32</b>  | 環境、社會及管治報告    |
| <b>38</b>  | 獨立核數師報告       |
| <b>44</b>  | 綜合損益及其他全面收入報表 |
| <b>45</b>  | 綜合財務狀況報表      |
| <b>46</b>  | 綜合權益變動報表      |
| <b>47</b>  | 綜合現金流量報表      |
| <b>48</b>  | 綜合財務報表附註      |
| <b>100</b> | 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15號  
置地廣場告羅士打大廈39樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國廣州  
天河北路233號  
中信廣場首層

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

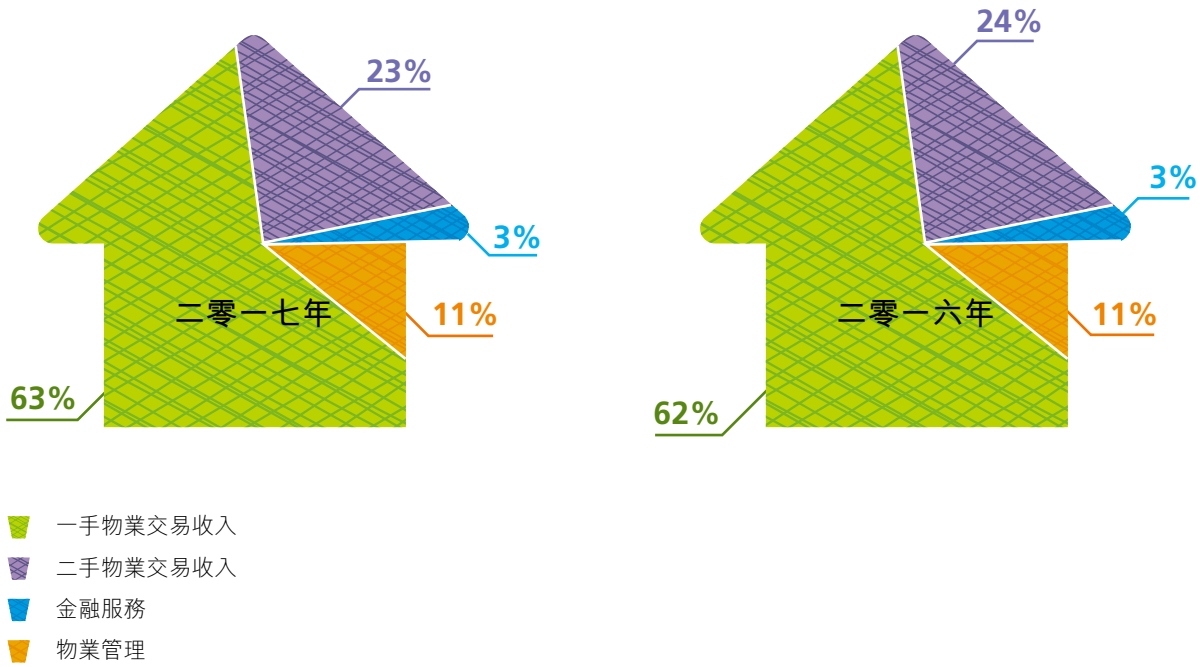
733

### 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



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。

华润置地 | 华润天合  
品质城市更多选择

## 尽享南向风光 平视天河荣耀

华润天合，不至于人居产品  
更在于呈现一个全新的生活方式版图  
择址天河奥体板块的生态静谧之地

约195-230m<sup>2</sup>联排别墅现正发售  
约90-160m<sup>2</sup>全景洋房登记中  
G9栋洋房热销中

2233 6688 | 广州·天河·奥体路转悦景路800米

御苑 | 生活，如水如此

## 南沙湾·御苑

霍英东集团·香港侨兴集团鼎力巨作

揽山瞰海 建面95-140m<sup>2</sup>一线海景洋房

LIVING ORIGINS

TEL 020-39 000 888

LOGAN | 龙光·玖龙壹  
龙光地产

## 一步都会心 繁华不一样

89-117m<sup>2</sup>公园样板盛启

2916 8888

天房·光合谷·泊岸II  
LAKESIDE

## 84-148m<sup>2</sup> 北美风情洋房 全城热销

NORTH AMERICAN VILLA

天房力作，团泊核心，  
万科物业，集中优势；  
团泊湖、光合谷双绿肺环绕，  
尽享怡然生活。

022 6825 6888

大都会

## 合肥1环 恭逢大都会

一环内 / 地铁口 / 万般繁华

二零一七年，本集團繼續將物業代理服務作為主營業務。隨著互聯網技術的廣泛應用，本集團已把移動網絡及網上金融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。

悦庐  
从此繁华归中堂  
画堂雅境 明日极致登场  
“东方四艺”同步臻映 恭迎品鉴  
0551 6530 8877 项目地址：合肥·滨湖·蜀山路与南京路交口 禁●99-136m<sup>2</sup> 精装高层 禁●150-225m<sup>2</sup> 奢阔洋房

万科·尚城  
教育大成 唯此复式  
向南生 双地铁 老核心 大配套  
禁●65-98m<sup>2</sup> 南向复式三/四房 禁●30-45m<sup>2</sup> 创意SOHO二/三房  
8735 8888 项目地址：黄埔东路·南岗地铁站旁

西关海  
广州城市之上  
江岸大宅超越所想  
全新品江大宅倾城发售  
百年广雅省级名校 自送儿女上学  
品鉴预约：(020) 8136 8888 项目地址：广州市荔湾区南岸路23号（青年公园旁）  
西关海·江岸大宅·超越所想

越秀·保利爱特城  
三房价格买四房  
82-130m<sup>2</sup> 山景南北通【爱逸】  
新品加推  
大广州多选生活方式  
TEL: 020 3203 9888 项目地址：广州市番禺区云溪一路公交站旁50米  
合富辉煌中国

东建·锦绣龙湾  
买房就买地铁房  
瞰珠江·望樵山·揽园央  
106-160m<sup>2</sup> 精装修三四房·新品热销  
佛山市南海区西樵镇樵高路3号 8122 1999 独家代理：合富辉煌

# 主席報告

二零一七年房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的基調，因城施策，百城新建住宅均價環比漲幅持續回落，整體趨穩。重點城市由於政策收緊影響，市場趨於穩定；三四線城市在寬鬆的政策環境下，購買力旺盛，拉動全國銷售面積上揚。我們認為調控措施能讓目前的住房價格回歸理性，有助整頓房地產市場的供需平衡，同時規範市場內的交易秩序，從而增強置業者信心，亦對消費者權益的保障產生正面影響，強而有力地為業界提供符合國策方向的指引。

雖然二零一七年調控政策頻出，但合富輝煌憑藉本身二十多年的豐富經驗、敏銳的洞察力，把握機遇，以不斷創新的戰略整合發展不同領域的業務，我們會乘變革東風順勢而為，用心經營。

二零一七年，合富輝煌的營業額為4,672,000,000港元，較二零一六年的3,966,000,000港元上升18%，股東應佔溢利為337,000,000港元，相比二零一六年的302,000,000港元增幅為11%。

## 互聯網推進傳統物業代理再創高峰

我們已把互聯網與集團多項傳統業務緊密結合。通過建立網絡新媒體服務平台如房王網(www.ihk.cn)、合富置業、合記買樓、合富金融等整合行銷管道，完善了集團所有業務的資訊發佈，客戶隨時隨地獲得最全面的市場訊息及互聯網推廣資訊，顯著地提升了買賣效率及推進了一手物業代理業務的盈利收入，進一步提升集團的多元化服務以及綜合競爭能力。二零一七年，一手物業代理營業額再創新高，達到2,929,000,000港元，同比增長18%。主要貢獻業績的城市包括廣州、佛山、東莞、合肥及濟南等多個地方，合共超過1,000個樓盤項目，為全年良好的業績打穩根基。



## 二手物業代理業務版圖加速擴展

在二手物業代理行業競爭日趨激烈之際，集團並未停下發展步伐，繼續專注以優質的服務團隊為廣大市民提供專業的房地產買賣和租賃服務，以品牌知名度及可靠的口碑來擴大業務版圖。二零一七年，我們的二手物業代理營業額為1,075,000,000港元，同比上升14%，分行數目增至約438間。業務範圍涵蓋住宅、商舖及寫字樓的租賃和買賣，該業務繼續以珠三角地區作為核心收益地區，其他城市作為重點拓展區域。

## 金融服務開創新業務格局

目前國家加強對金融的監管以確保相關安全性，讓金融技術在有效的管制下得以普惠全民，合富輝煌將繼續跟隨國策以合法性及正規性作為業務的操作依據以保障用戶。我們立足於優質城市家庭的生活消費、社區服務、財富管理、家庭理財等不同需求場景，專注於城市家庭消費金融需求，堅持為優質城市家庭提供全方位金融服務。二零一七年八月，我們與平安銀行攜手打造的銀行存管系統正式上線，肩負起促進行業健康發展、推動普惠金融發展的責任，以更優質的服務回報使用者的信賴。二零一七年，集團的金融服務錄得良好的按年收益增長達30%，營業額合共146,000,000港元。未來，集團將進一步加快金融業務的發展。

## 持續優化物業管理業務

集團的物業管理以全方位的服務優化各個細節，根據每個物業的獨特性訂制合適的管理服務，獲得客戶一致的贊同。而該業務的覆蓋範圍遍佈廣州、上海、天津及武漢等城市共300個住宅、寫字樓及商場項目，管理面積高達3,000萬平方米，在二零一七年繼續成為集團的增長動力之一，貢獻營業額共522,000,000港元，同比增幅達21%。

## 總結

合富輝煌在保持四項核心業務的現有競爭優勢的同時，亦促進各業務的共同發展以達致協同效益最大化，從而鞏固集團作為中國房地產綜合服務運營商的領導地位。

國家加強監管政策是維護社會穩健運行，整頓市場秩序的重要力量，為國家長遠發展鋪陳康莊大道。另外，萬眾矚目的粵港澳大灣區項目是集團高度關注的國家級跨城規劃，廣州作為合富輝煌的發源地及根據地，亦是該項目的重點城市之一，集團期待各種大型基建項目及智慧產業的開展會大力帶動區內產業蓬勃發展及經濟增長，有利於集團一手及二手物業代理業務受益上揚。與此同時，我們將聯同保利房地產(集團)股份有限公司(「保利房地產」)(股票代碼：600048)就一手及二手物業代理業務組成建議合營企業以收戰略協同之效，特別是保利房地產在大部份國內城市為馳名品牌，我們希望締結兩家優勢作強強聯手，把资源配置達至最優化，推動合富輝煌業務更上一層樓。

合富輝煌有信心在多項國策的正面影響，以及多個項目並駕齊驅下，必定能推進集團業務大步向前。集團深耕行業多年而來的豐富經驗及營商信譽，與業務夥伴合作無間的深厚關係，加上對行業前景充滿信心及熱誠，必定能在各業務領域內繼續發光發熱，致力為客戶創造最大價值，以及為股東創造最佳回報。

本人謹代表集團及董事會感激各員工在崗位上無私奉獻，努力耕耘，您們的每分努力成就了今天集團輝煌的成就。另外，本人向各位股東、業務夥伴、廣大客戶及投資者致以由衷感謝，您們對合富輝煌長期的支持和信任是勉勵集團奮力向前的原動力。

承董事會命

主席

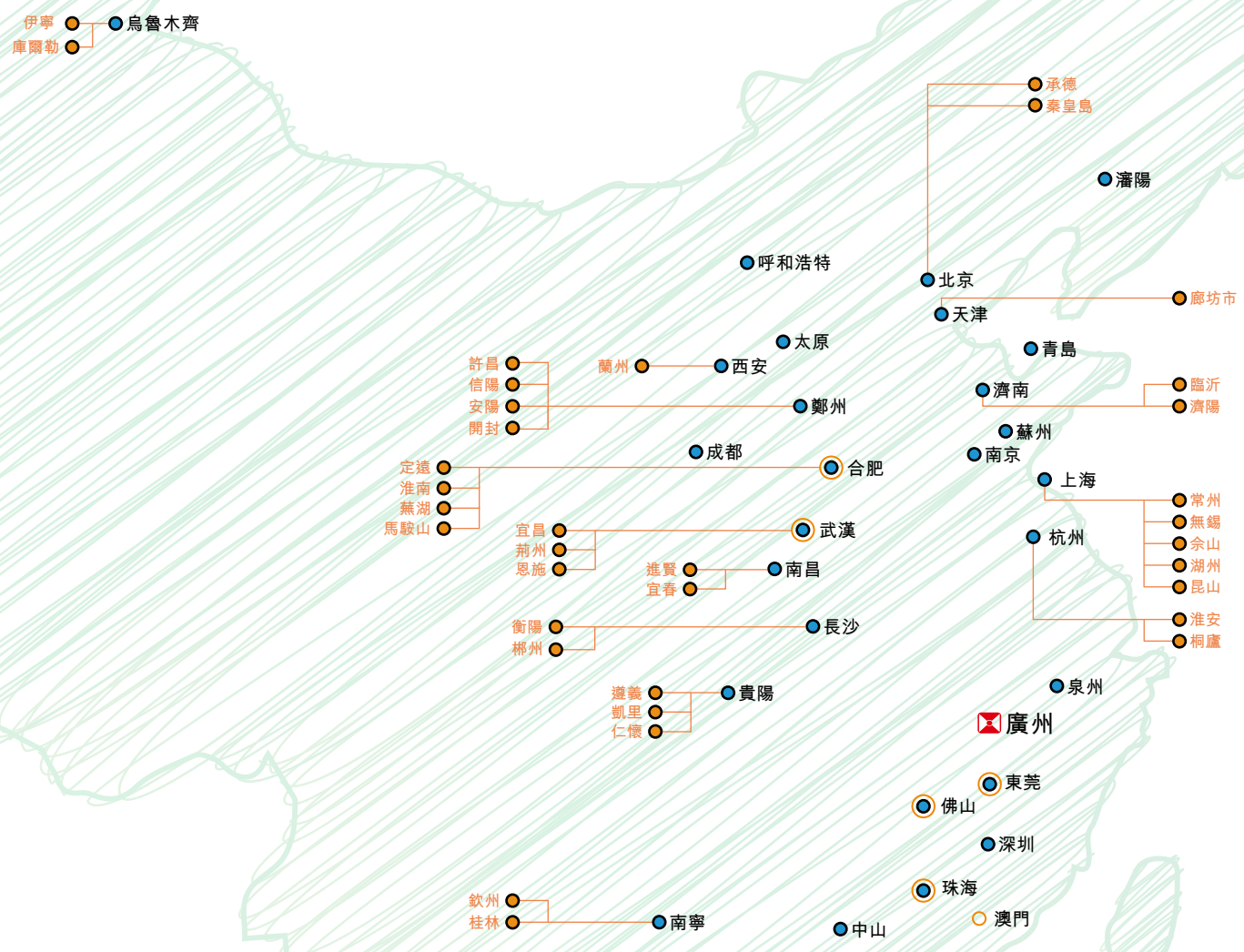
扶偉聰





香港，二零一八年三月二十八日





# 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)，68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**，62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**，57歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。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**，53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**，53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。莫先生亦為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會外事委員會委員。

### 獨立非執行董事

**林景沛先生**，52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**，67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**，69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。彼曾獲委任為地產代理監管局轄下紀律委員會成員。

# 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二零一七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

**梁國鴻先生**，52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。

**彭曦明女士**，39歲，集團行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務。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。

**徐景宏先生**，46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**，53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**，46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**，40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**，46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**，50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**，47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**，49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**，45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。

**蘇啓剛先生**，44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**，56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**，48歲，物業管理業務總經理，負責物業管理業務的日常營運，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。

**鍾偉斌先生**，48歲，金融服務總經理，負責一手及二手物業按揭及貸款金融服務業務。鍾先生持有廣東工業大學學士學位和亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。

**甄中興先生**，34歲，金融服務副總經理，負責金融資產端業務管理工作。甄先生持有廣東財經大學學士學位。

## 公司秘書

**勞恒晃先生**，54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、二零一七年全年市場回顧

二零一七年，中國房地產調控政策全面升級，從去年的「去庫存」轉向「去槓桿，抑投機」，各地調控政策趨嚴之勢明顯。與此同時，房地產金融之去槓桿化持續推進，各地嚴格限貸，嚴防資金違規流入房地產市場。就下半年而言，發展租賃住房被快速啟動。綜觀二零一七年各種走勢及變化，均與「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策基調非常吻合，可見中國房地產市場正穩步地邁向一個健康、成熟的理想狀態。


中國房地產進入變革之年，集團作為行業的領先者致力邁步向前，化挑戰為力量，於年內成功進一步擴大市場佔有率，所有經營分部的業務皆穩步上揚。充分反映合富輝煌絕對是消費者喜愛和信賴的優質物業代理品牌。

### 二、集團整體業務回顧

回顧年內，集團憑藉紮實的業務基礎、豐富的行業經驗以及敏銳的市場觸覺，配合靈活的戰略管理模式，面對瞬息萬變的經濟發展格局及房地產行業形勢，整體業績錄得令人滿意的增長。無論是房地產綜合服務，還是創新增值服務如金融服務及互聯網業務等，發展穩中有序。集團深明，要於劇烈的行業競爭當中屹立不倒，甚至傲視同儕，必須靈活適時地調整戰略方向，才能充分把握行業發展機遇，緊跟經濟發展的急速步伐，方能在行業內游刃有餘。

截至二零一七年十二月三十一日止，集團錄得營業額4,672,000,000港元，較去年上升約18%（二零一六年：3,966,000,000港元），而股東應佔溢利達337,000,000港元，同期上升約11%（二零一六年：302,000,000港元）。每股基本盈利為50.4港仙（二零一六年：45.2港仙）。

集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為2,929,000,000港元及1,075,000,000港元，佔集團總營業額的63%及23%，金融業務的營業額為146,000,000港元，佔集團總營業額的3%。餘下11%或522,000,000港元之營業額則來自物業管理等其他業務。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約49%，非廣州業務則佔約51%。二零一七年全年新屋銷售金額為3,600億港元，合共促成約300,000宗交易，總銷售面積約3,000萬平方米。

1. 一手物業代理業務以互聯網業務發揮協同效應，價量齊升  合富輝煌房地產  
iHouseKing.com

在充滿挑戰的經營環境下，集團憑藉其穩固的市場領導地位、專業優質的服務團隊及對市場機遇的洞悉力，截至二零一七年十二月三十一日止，一手物業代理營業額為2,929,000,000港元(二零一六年：2,478,000,000港元)，增長幅度約為18%。透過積極鋪設全國性的業務據點以提升市場佔有率一直以來均是集團一手物業代理業務發展的重中之重。目前全國業務覆蓋超過150個城市，代理項目超過1,000個，核心城市如廣州、佛山、東莞、合肥及濟南等業績增長有目共睹。同時，集團於過去一年靈活調配一、二手物業代理之銷售團隊，促進二、三線城市的業務發展亦效果顯著。

另外，為進一步實現多元化業務發展策略以及優化整個物業代理業務流程，集團不斷設計及推廣多個互聯網產品，包括房王網(www.ihk.cn)、合記買樓、合富金融(www.hfmoney.com)等電腦和手機版應用程式，獲得客戶相當高的用家評價，反映此等互聯網產品非常有效地提高了客戶滿意度，對鞏固合富輝煌作為行業領先者的品牌形象具積極作用。

2. 二手物業代理業務因應業務發展加快推進規模擴展，年內表現出色  合富置業

二手物業代理業務於年內錄得優異成績，營業額較去年同期錄得上升約14%至約1,075,000,000港元(二零一六年：943,000,000港元)，合共促成約69,000宗二手物業交易(二零一六年：64,000宗)。優質可靠的服務和覆蓋全國的業務據點成為了集團二手物業代理業務之核心競爭力，使集團即使於房地產市場調控政策一再收緊的情況下依然逆流而上，表現出色。

3. 金融服務為集團的增長亮點，贏得客戶青睞  HFmoney.com | 合富金融

二零一七年，國家加強對金融方面的監管，縱然如此，集團認為進一步監管及規範化主要是為了優化貸款結構、降低信貸風險，總而加強服務使用者對營運商的信心，正面地推動金融行業整體長遠發展。集團的金融服務立足於人們的生活消費、社區服務、財富管理、家庭理財等不同需求場景，為有需求借款的工薪族、自僱人士等城市居民提供普惠及消費金融服務；為有閒散資金的多元客戶提供低門檻、專業可信賴的投資服務；為高淨值人士及高成長性人群提供資產配置服務和財富管理顧問服務。該項業務極具發展空間。

金融服務平台推出至今將近兩年半，為集團整體收益帶來持續貢獻，成為集團的增長亮點。截至二零一七年十二月三十一日止，集團的金融服務交易總額為37億港元，營業額約146,000,000港元(二零一六年：113,000,000港元)。憑藉優質可靠的服務和良好的企業聲譽，集團分別贏得了客戶及各大知名金融機構合作夥伴的信任，為該分部的理想增長奠定了穩固根基。集團於金融服務板塊已確立了清晰的定位，金額小、標的分散、週期短、風險可控，該等優質的產品特性使合富輝煌的金融服務平台成為廣泛客戶的不二之選。

## 管理層討論及分析

#### 4. 物業管理服務穩步向前，確立超卓的品牌及商譽



物業管理業務於年內增長步伐平穩，來自該業務的營業額約522,000,000港元，較二零一六年營業額約432,000,000港元錄得增加21%。優質、專業和可靠的服務使集團的品牌於客戶心目中留下深刻且良好的印象，從而建立起與客戶之間高度信賴的關係。多年來，集團為廣州、上海、天津及武漢超過300個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，總面積超過3,000萬平方米。

### 三. 二零一八年展望

展望二零一八年，在中國經濟總體韌性較好的背景下，針對國內房地產市場所實施的調控政策以及持續偏緊的信貸環境將為行業的未來發展帶來一定程度的阻力和挑戰。同時，隨著當前調控主基調維持不變，房地產市場將獲得結構性的優化，走向高品質的發展道路。

有見及此，合富輝煌為了更徹底、更完善地抓緊行業整合後如雨後春筍般的商機，決定與中國保利房地產(集團)股份有限公司(「保利房地產」)(SHA:600048)訂立框架協議，為各自的一手及二手房地產代理服務業務組成建議合營企業。憑藉合作雙方豐富的行業經驗、國家一級房地產開發資質以及精準的產品定位與銷售策略，集團相信合作有助全面提升集團的品牌知名度及認可度，從而擴大各省各市的競爭優勢，擴展業務版圖，實現持續穩定的收入和增長，向成為全國最大的地產代理品牌的目標全速進發。

另外，合富輝煌的其中一個業務重心粵港澳大灣區是國家級跨城規劃。該區的具體發展規劃將很快會出台實施，相信屆時區內的資源能得到有效整合，加上港珠澳大橋即將開通，將大幅度促進粵港澳三地優勢互補共同發展。集團將著力優化業務流程，預留充裕資源，推動各業務板塊的高效協同，積極把握增長機遇，為集團的發展寫下更輝煌的新一頁。

### 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)已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為1,331,300,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,677,300,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.95(二零一六年十二月三十一日：2.92)。借貸總額約為864,000,000港元，為有抵押銀行貸款、其他借貸及應收貸款之有抵押借貸(二零一六年十二月三十一日：約251,000,000港元，為應收貸款之有抵押借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為19.6%(二零一六年十二月三十一日：7.13%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一七年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將總額約63,000,000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

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有約22,000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。

## 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。

## 資本結構

於二零一七年十二月三十一日，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。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，截至二零一七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，惟莫天全先生在進行交易前未有知會主席或董事會之情況下於二零一七年九月至二零一七年十月買賣本公司股份則除外。本公司已提醒彼於將來進行任何交易前須遵守標準守則。

## 董事會

董事會由以下人士組成：

|         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| 執行董事    | : | 扶偉聰先生(主席)<br>吳芸女士<br>扶敏女士<br>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<br>伍強先生<br>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。

## 董事會(續)

截至二零一七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(「二零一七年股東週年大會」)，各董事之出席率如下：

| 董事姓名   | 截至二零一七年十二月三十一日止<br>年度內出席會議次數 |                 |
|--------|------------------------------|-----------------|
|        | 董事會會議                        | 二零一七年<br>股東週年大會 |
| 扶偉聰先生  | 4/4                          | 1/1             |
| 吳芸女士   | 3/4                          | 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   | 3/4                          | 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、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，以便董事會履行職務。

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。

# 企業管治報告

## 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舉行會議，商討影響本公司運作之事宜，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二零二零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。

截至二零一七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<br>董事職責之座談會/<br>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  | ✓                                   |

## 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，彼等已審閱截至二零一七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。

截至二零一七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 | 截至二零一七年<br>十二月三十一日止<br>財政年度內出席會議次數 |
|-----------|------------------------------------|
| 林景沛先生     | 4/4                                |
| 伍強先生      | 3/4                                |
| 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。

# 企業管治報告

## 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。

截至二零一七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，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 | 截至二零一七年<br>十二月三十一日止<br>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。

## 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。

截至二零一七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二零一七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 | 截至二零一七年<br>十二月三十一日止<br>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                                |

# 企業管治報告

## 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。

## 問責及審核(續)

### 風險管理及內部監控制度(續)

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二零一七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。

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

截至二零一七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<br>港元 |
|-------|----------------|
| 審核服務  | 3,585,000      |
| 非審核服務 | 215,000        |
|       | <hr/>          |
|       | 3,800,000      |

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，勞恒晃先生於截至二零一七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。



# 企業管治報告

## 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。

截至二零一七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

董事謹此提呈截至二零一七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42。

## 業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於第44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4.5港仙(二零一六年：3港仙)，合共30,060,000港元(二零一六年：20,040,000港元)。董事現建議向於二零一八年七月六日(星期五)名列股東名冊之股東派付末期股息每股9.5港仙(二零一六年：9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(「二零一八年股東週年大會」)批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零一八年七月二十六日(星期四)或前後寄予於二零一八年七月六日(星期五)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

本集團截至二零一七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。本集團藉促進與客戶保持互動關係，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。

# 董事會報告

## 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40b。

## 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) 二零一八年六月十九日(星期二)至二零一八年六月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一八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二零一八年六月十五日(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) 二零一八年七月五日(星期四)至二零一八年七月六日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年七月四日(星期三)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二零一七年十二月三十一日之價值。重估產生之盈餘為1,733,000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96,501,000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。

## 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29。

## 本公司可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，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649,000,000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

截至二零一七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，吳芸女士、莫天全先生及王羅桂華女士須輪值退任，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。

# 董事會報告

## 董事之服務合約

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

除上文披露者外，建議於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

於二零一七年十二月三十一日，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                  |                      |                         | 佔已發行股本<br>概約百分比 |        |
|--------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|--------|
|              | 以個人<br>名義持有之<br>普通股權益 | 受控制<br>法團所持<br>普通股權益 | 本公司股本<br>衍生工具<br>項下相關股份 |                 |        |
| 扶偉聰先生(「扶先生」) | 26,984,334            | 221,902,799<br>(附註1) | –                       | 248,887,133     | 37.26% |
| 吳芸女士         | 6,176,334             | –                    | –                       | 6,176,334       | 0.92%  |
| 莫天全先生        | –                     | 108,771,037<br>(附註2) | –                       | 108,771,037     | 16.28% |

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。
- 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，於二零一七年十二月三十一日，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36。

於回顧年度內，概無購股權獲授出、註銷、行使或失效。

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。

## 資產負債表日後事項

於二零一八年一月二十九日，本公司與保利房地產訂立框架協議，內容有關本公司與保利房地產為各自之一手及二手房地產代理服務業務組成建議合營企業。

本集團及保利房地產之全資附屬公司各自將向一間合營公司全面轉讓旗下一手及二手房地產代理服務業務，而有關合營公司預期由本集團及保利房地產(或其全資附屬公司)分別擁有55-60%及40-45%權益。合營公司之最終股權結構有待訂約各方進一步磋商。

有關框架協議之詳情已於日期為二零一八年一月二十九日之公告披露。本公司將適時根據上市規則另行刊發公告。

# 董事會報告

## 獲准許彌償條文

於財政年度及截至本報告日期止，本公司章程細則項下存在一條以本公司董事為受益人之有效獲准許彌償條文。章程細則於香港聯合交易所有限公司網站登載。本公司董事已獲安排投購董事責任保險，以保障彼等免受因被索償而產生之任何潛在費用及責任。

## 主要股東

於二零一七年十二月三十一日，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<br>或衍生工具項下<br>相關股份數目 | 佔本公司已發行<br>股本概約百分比 |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 扶先生                              | 實益擁有人／由受控制法團持有／<br>配偶權益(附註1) | 255,063,467                 | 38.18%             |
| 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)                   | 108,771,037                 | 16.28%             |
| Media Partner Technology Limited | 由受控制法團持有(附註2)                | 108,771,037                 | 16.28%             |
| Next Decade Investments Limited  | 由受控制法團持有(附註2)                | 108,771,037                 | 16.28%             |
| 莫天全                              | 信託創辦人(附註2)                   | 108,771,037                 | 16.28%             |
| Caldstone Enterprises Limited    | 受託人(附註2)                     | 108,771,037                 | 16.28%             |
| Seletar Limited                  | 受託人(附註2)                     | 108,771,037                 | 16.28%             |
| Serangoon Limited                | 受託人(附註2)                     | 108,771,037                 | 16.28%             |

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26,984,334股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之6,176,334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，於二零一七年十二月三十一日，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

截至二零一七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，於二零一八年三月二十八日，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

二零一八年三月二十八日



# 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。

本報告涵蓋截至二零一七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，本報告概述截至二零一七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、市場推廣服務、金融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。

因此，截至二零一七年十二月三十一止年度，除溫室氣體排放物及無害廢物外，本集團及其辦公室於運作期間並無產生大量排放物、水污染物及有害廢物。

本集團運作所產生之無害廢物主要包括紙張、碳粉盒及墨水盒。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團所產生之消耗量列示如下：

| 無害廢物種類 | 數量     | 單位 | 密度 —<br>公斤／僱員 |
|--------|--------|----|---------------|
| 紙張     | 52.8   | 噸  | 2.6           |
| 碳粉盒    | 3,650  | 件  | 0.2           |
| 墨水盒    | 13,740 | 件  | 0.7           |

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。

## 環境(續)

### 排放物(續)

由於業務性質使然，本集團之主要氣體排放物為辦公室及分行運作所用電力產生之溫室氣體。年內，二氧化碳當量之溫室氣體排放總量約為96.9噸。

| 溫室氣體表現概述            | 數量      | 單位 | 密度 —<br>公斤／僱員 |
|---------------------|---------|----|---------------|
| 直接溫室氣體排放 — 汽油消耗     | 533.9   | 噸  | 26.7          |
| 間接溫室氣體排放 — 電力消耗     | 1,068.5 | 噸  | 53.4          |
| 其他間接溫室氣體排放 — 紙張及水消耗 | 4.0     | 噸  | 0.2           |
| 溫室氣體排放總量            | 1,606.4 | 噸  | 80.3          |

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。

本集團並無在其業務活動中產生有害廢物。

### 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。

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進行網上會議或電話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、社會及管治報告

## 環境(續)

### 資源利用(續)

於財政年度內，本集團所用之主要資源及能源如下：

#### 汽油

於財政年度內，本集團消耗217.5噸車用汽油，主要用於本公司辦公室車輛之日常消耗。

#### 電力

於財政年度內，本集團之耗電量為1,526,400千瓦時，為本公司日常運作之標準消耗量。

#### 用水

於財政年度內，本集團之耗水量為15,000噸。耗水量分類為每日耗水。

#### 紙張

於財政年度內，本公司採購52.8噸紙張，主要用於一般辦公用途。

| 資源消耗 | 數量(概約)    | 單位  | 密度 —<br>公斤或千瓦時/<br>僱員 |
|------|-----------|-----|-----------------------|
| 汽油   | 217.5     | 噸   | 10.9                  |
| 電力   | 1,526,400 | 千瓦時 | 76.3                  |
| 水    | 15,000    | 噸   | 750                   |
| 紙張   | 52.8      | 噸   | 2.6                   |

由於本集團經營提供服務行業，除上述主要資源消耗類別外，毋須根據相關法例及法規披露其他資源消耗類別。本集團嚴格遵循中國環境法例及法規，年內並無發生重大環境問題。

此外，由於業務性質使然，本集團並無出售實體產品，故不涉及使用任何包裝物料。因此，有關披露不適用於本集團。

本集團已遵守相關環境法律及法規，包括但不限於中國環境保護法、中國水污染防治法、中國大氣污染防治法及中國固體廢物污染環境防治法。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢物方面對本集團有重大影響之任何不合法例及法規事故。

### 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。

#### 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。截至二零一七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。

# 環境、社會及管治報告

## 社會(續)

### 僱傭及勞工常規(續)

#### 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」培訓計劃已啟動六年，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。

## 營運常規

### 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)

### 營運常規(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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團遵守有關監管數據及知識產權保密之法例，包括但不限於香港知識產權法、中國專利法、中國商標法及中國著作權法。

#### 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不同職能部門和旗下各子公司員工自願組成，現有義工約120人，透過組織「員工互助基金」、「關愛老兵」、「衣舊暖心」、「愛心至清遠」等各種活動致力關愛長者、婦女、兒童及其他弱勢群體。

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 44 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二零一七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 貴集團於二零一七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

#### 應收賬款之可收回程度

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。

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為1,259,000,000港元(扣除綜合財務報表附註21所披露呆賬撥備62,000,000港元)，佔 貴集團流動資產之35%。

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。

我們針對應收賬款之可收回程度所進程序包括：

- 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；
- 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；
- 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；
- 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
- 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撇銷、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

#### 應收貸款之可收回程度

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。

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為1,125,000,000港元(扣除綜合財務報表附註19所披露應收貸款撥備9,000,000港元)，佔貴集團資產總值之25%。於二零一七年十二月三十一日，應收貸款之賬面值408,000,000港元須於超過一年收回。該等貸款為無抵押並按介乎4%至19%之固定年利率計息。

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。

我們針對應收貸款之可收回程度所進程序包括：

- 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綜合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監控負責。

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，在某一重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綜合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，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 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醒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監控的任何重大缺陷。

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

二零一八年三月二十八日

# 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-------------------|----|--------------|--------------|
| 營業額               | 5  | 4,671,795    | 3,965,770    |
| 其他收入              | 7  | 24,889       | 17,103       |
| 投資物業公平值變動         |    | 1,733        | 1,419        |
| 銷售開支              |    | (3,304,304)  | (2,798,454)  |
| 行政開支              |    | (832,347)    | (698,242)    |
| 其他收益及虧損           |    | (28,358)     | (7,084)      |
| 應佔一家合營企業之業績       |    | 4            | (426)        |
| 出售投資物業之虧損         |    | (3,701)      | -            |
| 融資成本              | 8  | (38,480)     | (15,169)     |
| 除稅前溢利             |    | 491,231      | 464,917      |
| 所得稅開支             | 9  | (149,196)    | (146,233)    |
| 本年度溢利             | 10 | 342,035      | 318,684      |
| <b>其他全面收益(開支)</b> |    |              |              |
| 不會重新分類至損益之項目：     |    |              |              |
| 換算至呈列貨幣產生之匯兌差額    |    | 179,643      | (110,284)    |
| 本年度全面收入總額         |    | 521,678      | 208,400      |
| 以下人士應佔本年度溢利：      |    |              |              |
| 本公司擁有人            |    | 336,794      | 302,207      |
| 非控股股東權益           |    | 5,241        | 16,477       |
|                   |    | 342,035      | 318,684      |
| 以下人士應佔全面收入總額：     |    |              |              |
| 本公司擁有人            |    | 515,462      | 193,117      |
| 非控股股東權益           |    | 6,216        | 15,283       |
|                   |    | 521,678      | 208,400      |
| 每股盈利              | 14 |              |              |
| — 基本              |    | 50.4 港仙      | 45.2 港仙      |
| — 攤薄              |    | 不適用          | 45.2 港仙      |

# 綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零一七年<br>千港元     | 二零一六年<br>千港元 |
|------------------|----|------------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |              |
| 投資物業             | 15 | 94,060           | 67,307       |
| 物業、機器及設備         | 16 | 246,306          | 187,799      |
| 收購投資物業之訂金        |    | 51,239           | 47,804       |
| 商譽               | 17 | 15,403           | 14,370       |
| 於一家合營企業權益        | 18 | 611              | 22,435       |
| 應收貸款             | 19 | 408,243          | 142,700      |
|                  |    | <b>815,862</b>   | 482,415      |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |              |
| 應收賬款             | 21 | 1,259,339        | 992,423      |
| 應收貸款             | 19 | 716,461          | 244,024      |
| 其他應收款項及預付費用      | 22 | 257,235          | 123,879      |
| 應收一家合營企業之款項      | 23 | 4,874            | –            |
| 持作買賣投資           | 24 | 6,849            | 6,247        |
| 銀行結餘及現金          | 25 | 1,331,323        | 1,677,281    |
|                  |    | <b>3,576,081</b> | 3,043,854    |
| 分類為持作出售資產        | 26 | 24,051           | –            |
|                  |    | <b>3,600,132</b> | 3,043,854    |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |              |
| 應付款項及應計費用        | 27 | 519,322          | 659,359      |
| 稅項負債             |    | 111,889          | 130,822      |
| 銀行及其他借貸          | 28 | 589,454          | 251,469      |
|                  |    | <b>1,220,665</b> | 1,041,650    |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>2,379,467</b> | 2,002,204    |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>3,195,329</b> | 2,484,619    |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                  |              |
| 股本               | 29 | 6,680            | 6,680        |
| 股份溢價及儲備          |    | 2,825,096        | 2,379,747    |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | 2,831,776        | 2,386,427    |
| 非控股股東權益          |    | 26,528           | 42,434       |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>2,858,304</b> | 2,428,861    |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |              |
| 遞延稅項負債           | 30 | 62,774           | 55,758       |
| 其他借貸             | 28 | 274,251          | –            |
|                  |    | <b>337,025</b>   | 55,758       |
|                  |    | <b>3,195,329</b> | 2,484,619    |

第44至99頁之綜合財務報表於二零一八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

截至二零一七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<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|----------------------|-----------|-------------|----------------------|----------------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|-----------|----------|----------------|-----------|
|                      | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 特別儲備<br>千港元<br>(附註a) | 法定盈餘<br>儲備<br>千港元<br>(附註b) | 匯兌儲備<br>千港元 | 購股權<br>儲備<br>千港元 | 物業<br>重估儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 小計<br>千港元 |          |                |           |
| 於二零一六年一月一日           | 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36)          | -         | -           | -                    | -                          | -           | (7,411)          | -                 | 7,411       | -         | -        | -              |           |
| 確認權益結算股份付款(附註32)     | -         | -           | 13,135               | -                          | -           | -                | -                 | -           | 13,135    | -        | 13,135         |           |
| 視為出售附屬公司部分權益(附註32)   | -         | -           | 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      |           |
| 本年度其他全面收入            | -         | -           | -                    | -                          | 178,668     | -                | -                 | -           | 178,668   | 975      | 179,643        |           |
| 本年度溢利                | -         | -           | -                    | -                          | -           | -                | -                 | 336,794     | 336,794   | 5,241    | 342,035        |           |
| 本年度全面收入總額            | -         | -           | -                    | -                          | 178,668     | -                | -                 | 336,794     | 515,462   | 6,216    | 521,678        |           |
| 確認為分派之股息(附註13)       | -         | (90,180)    | -                    | -                          | -           | -                | -                 | -           | (90,180)  | -        | (90,180)       |           |
| 非控股股東權益注資            | -         | -           | -                    | -                          | -           | -                | -                 | -           | -         | 59       | 59             |           |
| 向非控股股東增購附屬公司權益(附註31) | -         | -           | 10,420               | -                          | (2,962)     | -                | -                 | 12,609      | 20,067    | (22,181) | (2,114)        |           |
| 轉撥                   | -         | -           | -                    | 8,890                      | -           | -                | -                 | (8,890)     | -         | -        | -              |           |
| 於二零一七年十二月三十一日        | 6,680     | 661,022     | 36,985               | 113,762                    | 83,181      | -                | 5,527             | 1,924,619   | 2,831,776 | 26,528   | 2,858,304      |           |

附註：

**(a) 特別儲備**

本集團之特別儲備包括(i)金額5,760,000港元(二零一六年：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(二零一六年：13,135,000港元)，代表權益結算股份付款開支；(iii)金額7,670,000港元(二零一六年：7,670,000港元)，代表截至二零一六年十二月三十一日止年度視為出售廣州港聯不動產服務有限公司(前稱港聯物業(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；及(iv)金額10,420,000港元(二零一六年：無)，代表截至二零一七年十二月三十一日止年度就向非控股股東增購附屬公司權益支付之代價與對附屬公司非控股股東權益作出之調整(扣減匯兌儲備及保留溢利)兩者間之差額。

**(b) 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，直至法定盈餘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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| 附註                                | 二零一七年<br>千港元     | 二零一六年<br>千港元 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| <b>經營業務</b>                       |                  |              |
| 除稅前溢利                             | 491,231          | 464,917      |
| 經調整：                              |                  |              |
| 物業、機器及設備折舊                        | 48,652           | 51,415       |
| 應收賬款撥備                            | 13,878           | 12,748       |
| 應收貸款撥備                            | 4,796            | 123          |
| 融資成本                              | 38,480           | 15,169       |
| 應佔一家合營企業(溢利)虧損                    | (4)              | 426          |
| 投資物業公平值變動                         | (1,733)          | (1,419)      |
| 出售及撤銷物業、機器及設備之虧損                  | 1,049            | 271          |
| 出售投資物業之虧損                         | 3,701            | -            |
| 持作買賣投資之公平值變動                      | 8,635            | (8,564)      |
| 利息收入                              | (14,135)         | (7,766)      |
| 股息收入                              | -                | (321)        |
| 股份付款開支                            | -                | 13,135       |
| 營運資金變動前之營運現金流量                    | 594,550          | 540,134      |
| 應收賬款增加                            | (206,030)        | (64,554)     |
| 應收貸款增加                            | (702,455)        | (151,629)    |
| 其他應收款項及預付費用增加                     | (122,258)        | (11,221)     |
| 持作買賣投資(增加)減少                      | (8,785)          | 30,926       |
| 應付款項及應計費用(減少)增加                   | (184,109)        | 284,557      |
| 經營業務(所用)所得現金                      | (629,087)        | 628,213      |
| 已繳中國所得稅                           | (174,797)        | (116,674)    |
| <b>經營業務(所用)所得現金淨額</b>             | <b>(803,884)</b> | 511,539      |
| <b>投資活動</b>                       |                  |              |
| 已收利息                              | 14,135           | 7,766        |
| 已收股息                              | -                | 321          |
| 過往年度出售附屬公司所得款項                    | -                | 144,000      |
| 出售物業、機器及設備所得款項                    | 2,511            | 1,801        |
| 出售投資物業所得款項                        | 12,697           | -            |
| 收購於一家合營企業之投資                      | -                | (24,201)     |
| 向一家合營企業注資                         | (611)            | -            |
| 向一家合營企業墊款                         | (4,874)          | -            |
| 收購投資物業之訂金                         | -                | (47,804)     |
| 購買投資物業                            | (36,582)         | -            |
| 購買物業、機器及設備                        | (96,501)         | (67,609)     |
| <b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>             | <b>(109,225)</b> | 14,274       |
| <b>融資活動</b>                       |                  |              |
| 籌集新造銀行及其他借貸                       | 1,725,003        | 557,285      |
| 非控股股東權益注資                         | 59               | -            |
| 增購附屬公司權益                          | (2,114)          | -            |
| 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         | -                | 7,670        |
| 已付利息                              | (38,480)         | (15,169)     |
| 已付股息                              | (90,180)         | (56,780)     |
| 償還銀行及其他借貸                         | (1,141,427)      | (336,521)    |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>                 | <b>452,861</b>   | 156,485      |
| <b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>          | <b>(460,248)</b> | 682,298      |
| 年初現金及現金等值項目                       | 1,677,281        | 1,049,732    |
| 外幣匯率變動之影響                         | 114,290          | (54,749)     |
| <b>年終現金及現金等值項目，<br/>代表銀行結餘及現金</b> | <b>1,331,323</b> | 1,677,281    |
| 附註：                               |                  |              |
| 計入經營活動之已收利息                       | 125,076          | 58,110       |



# 綜合財務報表附註

截至二零一七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42。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本集團於本年度首次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7號之修訂    | 披露計劃                             |
| 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                   |
| 香港財務報告準則第12號之修訂 | 作為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之一部分 |

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7號披露計劃之修訂

本集團於本年度首次應用此等修訂本。該等修訂本要求實體提供披露資料，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘若此等金融資產之現金流量或將來之現金流量將計入融資活動之現金流量，則此等修訂本亦要求披露金融資產之變動。

具體而言，該等修訂本要求披露以下各項：(i) 融資現金流量之變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務之控制權而產生之變動；(iii) 匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

本集團在附註33對該等項目期初及期末結餘之對賬作出披露。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除在附註33所披露之額外資料外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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 <sup>1</sup>                                      |
| 香港財務報告準則第15號                   | 來自客戶合約收益及相關修訂 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第16號                   | 租賃 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第17號                   | 保險合約 <sup>4</sup>                                      |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－<br>詮釋第22號     | 外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>                                 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－<br>詮釋第23號     | 所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>                                |
| 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 <sup>1</sup>                              |
| 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<br>第9號金融工具 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第9號之修訂                 | 具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>                              |
| 香港財務報告準則第10號及<br>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 <sup>3</sup>                    |
| 香港會計準則第28號之修訂                  | 於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>                           |
| 香港會計準則第28號之修訂                  | 作為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之一部分 <sup>1</sup>          |
| 香港會計準則第40號之修訂                  | 轉讓投資物業 <sup>1</sup>                                    |
| 香港財務報告準則之修訂                    | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>                |

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或以後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導致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流量之債務工具，一般按公平值計入其他全面收入計量。所有其他金融資產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權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號金融工具：確認及計量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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

根據本集團於二零一七年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事(「董事」)預期初步應用香港財務報告準則第9號有以下潛在影響：

#### 分類及計量

誠如附註19所披露分類為按攤銷成本列賬之貸款及應收款項之債務工具：該等債務工具乃按旨在收取純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之業務模式持有。因此，於應用香港財務報告準則第9號後，該等金融資產將繼續按攤銷成本作後續計量。

所有其他金融資產及金融負債將繼續按與香港會計準則第39號項下現行計量相同之基準計量。

#### 減值

一般而言，本公司董事預期，於本集團應用香港財務報告準則第9號後，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將會導致提早就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及須作出減值撥備之其他項目撥備尚未產生之信貸虧損。

根據本公司董事之評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，則本集團於二零一八年一月一日將予確認之減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認之累計金額有所增加，主要由於應收賬款及應收貸款之預期信貸虧損撥備所致。按預期信貸虧損模式確認之進一步減值將令於二零一八年一月一日之期初保留溢利減少。

### 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。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露。然而，董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間所確認收益之時間及金額產生重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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，經營租賃及融資租賃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。

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，本集團目前將租賃款項呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃款項將由本集團分配到呈列為融資現金流量之本金及利息部分。

與承租人會計處理相比，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第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賃或融資租賃。

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35所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團作為承租人之不可撤銷經營租約承擔為607,019,000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，本集團現時認為已付可退回租賃按金36,463,000港元及已收可退回租賃按金821,000港元乃租賃項下之權利及義務，可應用香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關之付款，因此，上述按金之賬面值可予調整至攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金之調整會計入使用權資產之賬面值內。已收可退回租賃按金之調整會被視為預收租賃付款。

此外，應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露有所變動。

除此之外，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本集團之綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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。

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。

#### 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，包括根據本集團及非控股股東權益之權益比例在本集團與非控股股東權益之間重新歸屬相關儲備。經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，終止確認該附屬公司及非控股股東權益(如有)之資產及負債，而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

截至二零一七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超過經營分部。

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(或本集團監察商譽之多組現金產生單位內之任何現金產生單位)。

本集團有關收購一家合營企業所產生商譽之政策如下。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。該合營企業之資產淨值(損益及其他全面收入以外)變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。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(即使用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。

#### 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(或現金產生單位)之獨有風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七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(續)

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。

### 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。

### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 持作銷售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及出售組別分類為持作銷售。僅在資產(或出售組別)可按其現況並根據銷售此類資產(或出售組別)之通常及慣用條款即時銷售及銷售很可能進行時，方視為達成此條件。管理層必須致力於銷售，預期在從分類當日起一年內確認為已完成銷售。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資之銷售計劃時，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作銷售，而當投資(或部分投資)分類為持作銷售時，本集團將不再就分類為持作銷售之部分使用權益法。

分類為持作銷售之非流動資產(及出售組別)乃按其先前賬面值與公平值減銷售成本兩者中之較低者計量。

#### 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

截至二零一七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

當本集團就包括租賃土地及樓宇部分在內之物業權益付款時，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個別評估各部分之分類情況，除非兩個部分均明顯屬經營租約，在此情況下，整項物業分類為經營租約。具體而言，全部代價(包括任何一次性首期款項)按初步確認時土地部分與樓宇部分租約權益之相應公平值，按比例分配為租賃土地及樓宇部分。

倘相關付款能可靠地分配，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，則整項物業一般歸類為融資租約項下之租賃土地，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

所有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合營企業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

截至二零一七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、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、應收一家合營企業之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。

### 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

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，並計入其他收益及虧損項下。公平值乃按附註40c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。

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

截至二零一七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支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。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付款項以及銀行及其他借貸)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。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有抵押品借貸。

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。

## 4. 重大會計判斷及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. 重大會計判斷及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。於二零一七年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為1,259,339,000港元(扣除呆賬撥備62,376,000港元)(二零一六年：賬面值992,423,000港元(扣除呆賬撥備45,014,000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。於二零一七年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為1,124,704,000港元(扣除呆賬撥備8,521,000港元)(二零一六年：386,724,000港元(扣除呆賬撥備3,395,000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、機器及設備之集團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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之物業、機器及設備賬面值為246,306,000港元(二零一六年：187,799,000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。於二零一七年十二月三十一日，商譽之賬面值為15,403,000港元(二零一六年：14,370,000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40c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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計判斷及主要不確定估計來源(續)

### 應用會計政策之重大判斷

#### 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：

|            | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 代理佣金       | 4,053,243    | 3,536,099    |
| 物業管理服務收入   | 524,339      | 441,491      |
| 應收貸款之利息收入  | 122,335      | 55,460       |
|            | 4,699,917    | 4,033,050    |
| 減：營業稅及其他稅項 | (28,122)     | (67,280)     |
|            | 4,671,795    | 3,965,770    |

## 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。

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)

以下為本集團按可經營及報告分部劃分之收益及業績分析。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

|            | 一手物業代理<br>千港元 | 二手物業代理<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-----------|
| 分部收益       | 2,928,414     | 1,075,266     | 146,227     | 521,888     | 4,671,795 |
| 分部溢利       | 386,299       | 71,960        | 71,671      | 67,750      | 597,680   |
| 其他收入       |               |               |             |             | 24,889    |
| 中央行政成本     |               |               |             |             | (62,536)  |
| 其他收益及虧損    |               |               |             |             | (28,358)  |
| 出售投資物業之虧損  |               |               |             |             | (3,701)   |
| 應佔一家合營企業溢利 |               |               |             |             | 4         |
| 投資物業公平值增加  |               |               |             |             | 1,733     |
| 融資成本       |               |               |             |             | (38,480)  |
| 除稅前溢利      |               |               |             |             | 491,231   |

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

|            | 一手物業代理<br>千港元 | 二手物業代理<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 總計<br>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   |

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)、其他收益及虧損、出售投資物業之虧損、應佔一家合營企業溢利/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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 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

二零一七年

|                       | 一手物業<br>代理<br>千港元 | 二手物業<br>代理<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 添置非流動資產               | 54,779            | 47,408            | 647         | 29,794      | 455        | 133,083   |
| 物業、機器及設備折舊            | 13,038            | 30,626            | 1,447       | 2,999       | 542        | 48,652    |
| 應收賬款撥備                | -                 | 13,878            | -           | -           | -          | 13,878    |
| 應收貸款撥備                | -                 | -                 | 4,796       | -           | -          | 4,796     |
| 出售物業、機器及設備之<br>虧損(收益) | 1,003             | 116               | 7           | (77)        | -          | 1,049     |

二零一六年

|                       | 一手物業<br>代理<br>千港元 | 二手物業<br>代理<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>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                | -                 | 12,748            | -           | -           | -          | 12,748    |
| 應收貸款撥備                | -                 | -                 | 123         | -           | -          | 123       |
| 出售物業、機器及設備之<br>(收益)虧損 | (106)             | 43                | 30          | 414         | (110)      | 271       |

### 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

|              | 二零一七年<br>千港元  | 二零一六年<br>千港元 |
|--------------|---------------|--------------|
| 租金收入，扣除小額開支後 | 6,014         | 3,852        |
| 其他服務收入       | 4,740         | 5,164        |
| 銀行利息收入       | 14,135        | 7,766        |
| 股息收入         | -             | 321          |
|              | <b>24,889</b> | 17,103       |

## 8. 融資成本

|      | 二零一七年<br>千港元  | 二零一六年<br>千港元 |
|------|---------------|--------------|
| 利息：  |               |              |
| 銀行借貸 | 2,628         | -            |
| 其他借貸 | 35,852        | 15,169       |
|      | <b>38,480</b> | 15,169       |

## 9. 所得稅開支

|                   | 二零一七年<br>千港元   | 二零一六年<br>千港元 |
|-------------------|----------------|--------------|
| 即期稅項：             |                |              |
| 中國企業所得稅           | 136,622        | 138,554      |
| 中國附屬公司已分派溢利之預扣所得稅 | 9,618          | -            |
| 遞延稅項(附註30)        | 2,956          | 7,679        |
|                   | <b>149,196</b> | 146,233      |

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%。其他司法權區所產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

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%（二零一六年：2.5%）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。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%（二零一六年：不適用）。由於該兩個年度並無於澳洲錄得應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出稅項撥備。

於中國成立之公司向其海外投資者宣派自二零零八年一月一日起賺取之溢利之股息應按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

由於本集團於該兩個年度並無在香港錄得應課稅溢利，故並無於兩個年度在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

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：

|                            | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利                      | 491,231      | 464,917      |
| 按適用稅率25%計算之稅項              | 122,808      | 116,229      |
| 應佔一家合營企業(溢利)虧損之稅務影響        | (1)          | 107          |
| 不可扣稅開支之稅務影響                | 11,791       | 12,581       |
| 毋須課稅收入之稅務影響                | (693)        | (254)        |
| 在中國經營之若干附屬公司就營業額按預定稅率繳稅之影響 | (7,696)      | (3)          |
| 未確認稅項虧損之稅務影響               | 16,948       | 15,190       |
| 動用先前未確認之稅項虧損               | (4,758)      | (1,342)      |
| 土地增值稅之影響                   | 1,179        | 3,725        |
| 中國預扣所得稅                    | 9,618        | —            |
| 本年度所得稅開支                   | 149,196      | 146,233      |

遞延稅項詳情載於附註30。

## 10. 本年度溢利

|                            | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>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)     | 12,002       | 9,763        |
| 其他員工成本                     | 2,406,619    | 2,219,121    |
| 股份付款開支(附註32)               | —            | 13,135       |
| 其他退休福利計劃供款                 | 194,094      | 143,479      |
| 員工成本總額                     | 2,612,715    | 2,385,498    |
| 核數師酬金                      | 4,408        | 4,544        |
| 物業、機器及設備折舊                 | 48,652       | 51,415       |
| 應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)          | 13,878       | 12,748       |
| 應收貸款撥備(計入其他收益及虧損)          | 4,796        | 123          |
| 出售物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)   | 1,049        | 271          |
| 持作買賣投資公平值變動虧損(計入其他收益及虧損)   | 548          | 2,289        |
| 出售持作買賣投資之虧損(收益)(計入其他收益及虧損) | 8,087        | (10,853)     |

## 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：

截至二零一七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<br>千港元 |
|----------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
|          | 扶偉聰先生<br>千港元 | 吳芸女士<br>千港元 | 扶敏女士<br>千港元 | 盧一峰先生<br>千港元 | 伍強先生<br>千港元 | 林景沛先生<br>千港元 | 王羅桂華女士<br>千港元 | 莫天全先生<br>千港元 |           |
| 袍金       | -            | -           | -           | -            | 120         | 228          | 300           | -            | 648       |
| 薪金及其他福利  | 3,120        | 2,895       | 2,245       | 3,040        | -           | -            | -             | -            | 11,300    |
| 退休福利計劃供款 | -            | 18          | 18          | 18           | -           | -            | -             | -            | 54        |
| 酬金總額     | 3,120        | 2,913       | 2,263       | 3,058        | 120         | 228          | 300           | -            | 12,002    |

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<br>千港元 |
|----------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
|          | 扶偉聰先生<br>千港元 | 吳芸女士<br>千港元 | 扶敏女士<br>千港元 | 盧一峰先生<br>千港元 | 伍強先生<br>千港元 | 林景沛先生<br>千港元 | 王羅桂華女士<br>千港元 | 莫天全先生<br>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     |

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。

截至二零一七年及二零一六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。所涉及估計租金貨幣價值為840,000港元(二零一六年：840,000港元)。

於二零一七年及二零一六年，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。於二零一七年及二零一六年，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12. 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零一六年：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：

|         | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 1,345        | 729          |
| 退休福利供款  | 1,410        | 783          |
|         | <b>2,755</b> | 1,512        |

## 13. 股息

|  | 二零一七年<br>千港元  | 二零一六年<br>千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 年內確認為分派之已派付股息：                                   |               |              |
| 二零一七年中期股息 — 每股4.5港仙<br>(二零一六年：二零一六年中期股息 — 每股3港仙) | 30,060        | 20,040       |
| 二零一六年末期股息 — 每股9港仙<br>(二零一六年：二零一五年末期股息 — 每股5.5港仙) | 60,120        | 36,740       |
|  | <b>90,180</b> | 56,780       |

於報告期間結算日後，董事就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股9.5港仙(二零一六年：截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股9港仙)，合計63,460,000港元(二零一六年：60,120,000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

|                            | 二零一七年<br>千港元   | 二零一六年<br>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) | <b>336,794</b> | 302,207      |

## 14. 每股盈利(續)

### 股份數目

|                | 二零一七年<br>千股 | 二零一六年<br>千股 |
|----------------|-------------|-------------|
| 計算每股基本盈利之普通股數目 | 667,999     | 667,999     |

截至二零一七年十二月三十一日止年度概無已發行潛在攤薄股份。

計算截至二零一六年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設於截至二零一六年十二月三十一日止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該年度均高於股份平均市價。

## 15. 投資物業

|               | 千港元           |
|---------------|---------------|
| <b>公平值</b>    |               |
| 於二零一六年一月一日    | 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        |
| 匯兌調整          | 4,836         |
| 添置            | 36,582        |
| 於損益確認之公平值增加淨額 | 1,733         |
| 出售            | (16,398)      |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <b>94,060</b> |

|                             | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>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) | 1,733        | 1,419        |

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

本集團名下投資物業於二零一七年及二零一六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10,774元至人民幣64,942元(二零一六年：介乎人民幣9,382元至人民幣64,921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按同一水平增加，反之亦然。

本集團之投資物業為位於中國之商用物業單位，於二零一七年及二零一六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<br>及樓宇<br>千港元 | 租賃<br>改善工程<br>千港元 | 辦公室設備、<br>傢俬及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元     | 總計<br>千港元      |
|----------------------|--------------------|-------------------|------------------------|---------------|----------------|
| <b>成本</b>            |                    |                   |                        |               |                |
| 於二零一六年一月一日           | 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        |
| 匯兌調整                 | 3,662              | 30,408            | 10,391                 | 3,713         | 48,174         |
| 添置                   | –                  | 57,839            | 18,910                 | 19,752        | 96,501         |
| 出售                   | –                  | –                 | (20,348)               | (10,085)      | (30,433)       |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b> | <b>54,624</b>      | <b>498,135</b>    | <b>154,188</b>         | <b>66,858</b> | <b>773,805</b> |
| <b>折舊</b>            |                    |                   |                        |               |                |
| 於二零一六年一月一日           | 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        |
| 匯兌調整                 | 1,154              | 25,299            | 5,196                  | 2,307         | 33,956         |
| 年內撥備                 | 1,207              | 32,847            | 8,511                  | 6,087         | 48,652         |
| 出售                   | –                  | –                 | (17,973)               | (8,900)       | (26,873)       |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b> | <b>18,113</b>      | <b>403,069</b>    | <b>70,671</b>          | <b>35,646</b> | <b>527,499</b> |
| <b>賬面值</b>           |                    |                   |                        |               |                |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b> | <b>36,511</b>      | <b>95,066</b>     | <b>83,517</b>          | <b>31,212</b> | <b>246,306</b> |
| 於二零一六年十二月三十一日        | 35,210             | 64,965            | 70,298                 | 17,326        | 187,799        |

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17. 商譽

|                      | 千港元           |
|----------------------|---------------|
| <b>成本</b>            |               |
| 於二零一六年一月一日           | 15,220        |
| 匯兌調整                 | (850)         |
| 於二零一六年十二月三十一日        | 14,370        |
| 匯兌調整                 | 1,033         |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b> | <b>15,403</b> |

為進行減值檢測，上文詳述之商譽乃分配至附屬公司，作為產生商譽之個別現金產生單位。於二零一七年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

|                      | 二零一七年<br>千港元  | 二零一六年<br>千港元 |
|----------------------|---------------|--------------|
| 於中國提供物業管理服務(「單位A」)   | 2,924         | 2,728        |
| 於中國提供一手物業代理服務(「單位B」) | 12,479        | 11,642       |
|                      | <b>15,403</b> | 14,370       |

於二零一七年十二月三十一日，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13.03%及16.81%(二零一六年：11.60%及16.21%)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(二零一六年：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

|                 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 於一家合營企業之非上市投資成本 | 611          | 24,201       |
| 應佔收購後虧損及其他全面開支  | -            | (426)        |
| 匯兌調整            | -            | (1,340)      |
|                 | 611          | 22,435       |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團投資並持有廣州合富高頤創意投資有限公司(「合富高頤」)51%股權。根據公司章程，於合富高頤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。

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」)之45%股權。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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與上海科璞另一股東訂立股權轉讓協議，以出售本集團於上海科璞之全部股權。於二零一七年十二月三十一日，本集團於上海科璞之權益分類為持作出售資產。有關交易詳情，請參閱綜合財務報表附註26。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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<br>股份類別 | 本集團所持<br>註冊資本比例 |       | 本集團所持<br>投票權比例 |       | 主要業務          |
|------|------|------|------|------------|-----------------|-------|----------------|-------|---------------|
|      |      |      |      |            | 二零一七年           | 二零一六年 | 二零一七年          | 二零一六年 |               |
| 合富高頤 | 成立   | 中國   | 中國   | 註冊         | 51%             | -     | 51%            | -     | 物業管理          |
| 上海科璞 | 成立   | 中國   | 中國   | 註冊         | 45%             | 45%   | 50%            | 50%   | 投資管理及<br>諮詢服務 |

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 18. 於一家合營企業之權益(續)

### 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。

|              | 合富高頤<br>二零一七年<br>千港元 | 上海科璞<br>二零一六年<br>千港元 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 非流動資產        | 1,223                | 1,198                |
| 流動資產         | 11,856               | 31,519               |
| 流動負債         | (11,881)             | (1,266)              |
| 本年度虧損及全面開支總額 | -                    | (947)                |

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：

|                      | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 合營企業擁有人應佔資產淨值        | 1,198        | 31,451       |
| 本集團應佔合營企業擁有人之擁有權權益比例 | 51%          | 45%          |
| 商譽                   | 611          | 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   | 611          | 22,435       |

## 19. 應收貸款

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款1,124,704,000港元(二零一六年：386,724,000港元)為無抵押、按定息年利率4厘至19厘(二零一六年：4厘至24厘)計息。賬面值為408,243,000港元之款項(二零一六年：142,700,000港元)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122,335,000港元(二零一六年：55,460,000港元)。

應收貸款由獨立業主或實體提供擔保。計入應收貸款之179,000,000港元(二零一六年：零)以物業作擔保。個人或實體之信用狀況評估詳情載於附註40b。

### 應收貸款撥備變動

|              | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於一月一日        | 3,395        | 3,466        |
| 匯兌調整         | 330          | (194)        |
| 撥回就應收貸款確認之撥備 | 4,796        | 123          |
| 於十二月三十一日     | 8,521        | 3,395        |

## 20. 轉讓金融資產

以下為本集團截至二零一七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28)。該等金融資產於綜合財務狀況報表按攤銷成本列賬。

於二零一七年十二月三十一日

|           | 以全面追索方式<br>售予金融機構<br>之應收貸款 |              |
|-----------|----------------------------|--------------|
|           | 二零一七年<br>千港元               | 二零一六年<br>千港元 |
| 所轉讓資產之賬面值 | 127,643                    | 199,560      |
| 相關負債之賬面值  | (143,133)                  | (251,469)    |

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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：

|          | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 應收賬款     |              |              |
| 0至30日    | 635,399      | 519,784      |
| 31至60日   | 202,359      | 157,151      |
| 61至90日   | 128,790      | 116,958      |
| 91至120日  | 115,116      | 63,208       |
| 121至180日 | 177,675      | 135,322      |
|          | 1,259,339    | 992,423      |

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值177,675,000港元(二零一六年：135,322,000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。

### 已逾期但無減值之應收賬款賬齡

|          | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 121至150日 | 103,052      | 74,814       |
| 151至180日 | 74,623       | 60,508       |
|          | 177,675      | 135,322      |

### 呆賬撥備變動

|            | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 於一月一日      | 45,014       | 34,176       |
| 匯兌調整       | 3,484        | (1,910)      |
| 就應收款項確認之撥備 | 13,878       | 12,748       |
| 於十二月三十一日   | 62,376       | 45,014       |

## 22. 其他應收款項及預付費用

|              | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 物業推廣項目之預付費用  | 72,569       | 40,702       |
| 租金按金         | 36,463       | 27,346       |
| 向物業發展商支付之保證金 | 79,968       | 9,425        |
| 向員工墊款        | 7,078        | 6,807        |
| 其他應收款項及訂金    | 61,157       | 39,599       |
|              | 257,235      | 123,879      |

## 23. 應收一家合營企業之款項

有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。本公司董事認為，預期有關款項將自報告期間結算日起計十二個月內收回。

## 24. 持作買賣投資

|              | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 上市證券：        |              |              |
| — 於中國上市之股本證券 | 6,849        | 3,735        |
| — 於香港上市之股本證券 | —            | 2,512        |
|              | 6,849        | 6,247        |

## 25. 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4.50厘(二零一六年：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銀行結餘及現金如下：

|    | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 港元 | 6,179        | 7,979        |



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 分類為持作出售資產

於二零一七年十一月十日，本集團與上海科璞(本集團持有45%股權之實體及分類為於一家合營企業之權益)另一股東(「買方」)訂立股權轉讓協議，以向其出售本公司於上海科璞之全部股權(「出售事項」)。出售事項之代價為人民幣26,000,000元(約31,140,000港元)，根據該協議代價將分期償付，人民幣23,000,000元(約27,545,000港元)於二零一八年六月三十日或之前償付，而餘款人民幣3,000,000元(約3,595,000港元)則於二零一八年十二月三十一日前償付。誠如該協議規定，45%股權將於收訖首筆分期付款後轉讓予買方。

預期上海科璞於完成出售事項之前不會派付任何股息，而預計出售事項將於本報告期間結算日起計十二個月內完成。完成出售事項後，估計出售事項所得款項將不低於資產之賬面值。年內並未就該項分類為持作出售資產確認減值虧損。

## 27. 應付款項及應計費用

|             | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 預收款項(附註)    | 182,309      | 279,376      |
| 應計其他稅項      | 42,124       | 47,553       |
| 應計經營開支      | 109,941      | 113,025      |
| 代物業發展商收取之訂金 | 51,820       | 67,416       |
| 暫收客戶款項      | 17,479       | 25,894       |
| 應計員工成本      | 79,021       | 84,657       |
| 其他應付款項及應計費用 | 36,628       | 41,438       |
|             | 519,322      | 659,359      |

附註：預收款項指預收潛在物業買家之款項。

## 28. 銀行及其他借貸

|                  | 二零一七年<br>千港元   | 二零一六年<br>千港元 |
|------------------|----------------|--------------|
| 有抵押銀行貸款          | 113,784        | –            |
| 其他借貸             | 606,788        | –            |
| 應收貸款之抵押借貸(附註20)  | 143,133        | 251,469      |
|                  | <b>863,705</b> | 251,469      |
| 銀行及其他借貸到期日之分析如下： |                |              |
| 一年內              | 589,454        | 251,469      |
| 一年至兩年            | 270,120        | –            |
| 兩年至五年            | 4,131          | –            |
|                  | <b>863,705</b> | 251,469      |
| 減：流動負債所示一年內到期之款項 | (589,454)      | (251,469)    |
| 非流動負債所示一年後到期之款項  | <b>274,251</b> | –            |

於二零一七年十二月三十一日，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34。

本集團銀行及其他借貸按浮息及定息計息，而本集團借貸之實際利率如下：

|  | 二零一七年<br>千港元   | 二零一六年<br>千港元 |
|--|----------------|--------------|
| 實際利率：                                  |                |              |
| 按6.2厘計息之浮息銀行借貸(二零一六年：零)                | 47,904         | –            |
| 按5.2厘計息之定息銀行借貸(二零一六年：零)                | 65,880         | –            |
| 按介乎7.5厘至13厘(二零一六年：介乎6厘至10.5厘)計息之定息其他借貸 | 749,921        | 251,469      |
|  | <b>863,705</b> | 251,469      |

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團全部借貸均以人民幣計值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29. 股本

|   | 股份數目          | 面值金額<br>千港元 |
|---|---------------|-------------|
| 每股面值0.01港元之普通股                              |               |             |
| 法定：<br>於二零一六年一月一日以及二零一六年及二零一七年十二月三十一日       | 8,000,000,000 | 80,000      |
| 已發行及繳足股款：<br>於二零一六年一月一日以及二零一六年及二零一七年十二月三十一日 | 667,998,808   | 6,680       |

## 30. 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<br>而非稅項目的<br>確認之收益<br>千港元 | 投資物業<br>之公平值<br>千港元 | 加速<br>稅項折舊<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| 於二零一六年一月一日     | 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    |
| 匯兌調整           | 1,781                           | 1,023               | 1,256             | 4,060     |
| 於損益支出(抵免)(附註9) | 3,257                           | (5,369)             | 5,068             | 2,956     |
| 於二零一七年十二月三十一日  | 29,005                          | 11,227              | 22,542            | 62,774    |

### 30. 遞延稅項負債(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損106,724,000港元(二零一六年：79,114,000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：

|       | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 二零一七年 | -            | 2,991        |
| 二零一八年 | 2,693        | 2,693        |
| 二零一九年 | 2,680        | 2,706        |
| 二零二零年 | 18,875       | 26,642       |
| 二零二一年 | 35,833       | 44,082       |
| 二零二二年 | 46,643       | -            |
|       | 106,724      | 79,114       |

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損109,152,000港元(二零一六年：88,002,000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2,316,181,000港元(二零一六年：1,923,588,000港元)作出遞延稅項撥備。

### 31. 向非控股權益收購於附屬公司之部分權益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價2,114,000港元向一名港聯物業(中國)有限公司(「港聯物業」)之非控股股東收購港聯物業之10%股權，港聯物業其後成為本集團之全資附屬公司。就代價與應佔非控股權益之賬面值之間的差額20,067,000港元而言，10,420,000港元計入特別儲備、2,962,000港元自匯兌儲備扣除及12,609,000港元計入保留溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 32. 視作出售於附屬公司之部分權益

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。

## 33. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團因融資活動而產生之負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生之負債指融資活動之現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量報表分類之負債。

|               | 銀行及<br>其他借貸<br>千港元 | 應付股息<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|--------------------|-------------|-----------|
| 於二零一七年一月一日    | 251,469            | -           | 251,469   |
| 融資現金流量        | 545,096            | (90,180)    | 454,916   |
| 外幣兌匯          | 28,660             | -           | 28,660    |
| 年內產生之融資成本     | 38,480             | -           | 38,480    |
| 向本公司股東派付之股息   | -                  | 90,180      | 90,180    |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 863,705            | -           | 863,705   |

### 34. 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：

|         | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 投資物業    | 41,126       | –            |
| 租賃土地及樓宇 | 21,582       | –            |
|         | 62,708       | –            |

### 35. 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207,150,000港元(二零一六年：174,292,000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：

|                 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內             | 181,180      | 149,904      |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 374,723      | 298,238      |
| 五年以上            | 51,116       | 25,548       |
|                 | 607,019      | 473,690      |

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(二零一六年：一至十年)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6,014,000港元(二零一六年：3,852,000港元)。所持全部投資物業在未來一至八年(二零一六年：一至九年)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：

|                 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內             | 3,616        | 4,543        |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 7,253        | 10,967       |
| 五年以上            | –            | 230          |
|                 | 10,869       | 15,740       |

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 36. 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。

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。

### 36. 購股權計劃(續)

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       |      |              |      | 於二零一六年                    |
|---------|--------------|------|--------------|------|---------------------------|
|         | 一月一日<br>尚未行使 | 年內授出 | 年內失效         | 年內行使 | 及二零一七年<br>十二月三十一日<br>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                       |

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無授出購股權。

### 37. 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。根據強制性公積金計劃條例，強積金計劃屬界定供款計劃。本集團按每名僱員相關薪金成本5% (上限為每年18,000港元(二零一六年：18,000港元))向該計劃作出供款，而僱員亦作出等額供款。有關離職員工未歸屬福利之任何已沒收供款將用作扣減本集團供款。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於由託管人控制之基金內。

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194,148,000港元(二零一六年：143,533,000港元)已扣自損益。

### 38. 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：

|            | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 袍金、薪金及其他福利 | 13,284       | 10,438       |
| 退休福利計劃供款   | 63           | 54           |
|            | 13,347       | 10,492       |

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 39. 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28披露之銀行及其他借貸，扣除於附註25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。

## 40. 金融工具

### 40a. 金融工具類別

|                      | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| <b>金融資產</b>          |              |              |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目) | 3,904,906    | 3,125,565    |
| 持作買賣投資               | 6,849        | 6,247        |
| <b>金融負債</b>          |              |              |
| 攤銷成本                 | 915,525      | 313,721      |

### 40b. 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、應收一家合營企業款項、應收貸款、其他應收款項、持作買賣投資、銀行結餘及現金、應付款項及銀行及其他借貸。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           |              |
|----|--------------|--------------|
|    | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
| 港元 | 6,179        | 7,979        |

本集團現時並無訂有外匯對沖政策。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 40. 金融工具(續)

### 40b. 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%(二零一六年：5%)之敏感度，5%(二零一六年：5%)代表管理層對外幣匯率可能合理變動之評估所採用敏感度比率。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%(二零一六年：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%(二零一六年：5%)之除稅後溢利增加幅度。港元兌人民幣貶值5%(二零一六年：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        |              |
|-------|--------------|--------------|
|       | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
| 溢利或虧損 | 232          | 299          |

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

本集團須就應收貸款、應收一家合營企業之款項、定息銀行借貸及定息其他借貸承受公平值利率風險。

本集團亦就浮息銀行結餘承受現金流量利率風險，原因為此等結餘按現行利率計息，且於短期內到期。本集團亦須就浮息銀行借貸承受現金流量利率風險。

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、浮息銀行結餘及浮息銀行借貸之利率風險釐定。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(二零一六年：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(二零一六年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少2,155,000港元(二零一六年：增加／減少2,958,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 40. 金融工具(續)

### 40b. 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價格波幅管理此風險。於二零一七年十二月三十一日，本集團股本價格風險主要集中於在聯交所及上海證券交易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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，倘股本工具之價格上升／下跌5%（二零一六年：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257,000港元（二零一六年：234,000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

於二零一七年十二月三十一日，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，於二零一七年十二月三十一日，中國佔應收貸款、應收賬款及應收一家合營企業之款項總額之100%（二零一六年：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6.5%（二零一六年：6.6%）及2.6%（二零一六年：2.2%）。本集團之信貸風險亦集中於本集團五大客戶及最大客戶，向彼等應收之貸款分別佔應收貸款總額29.7%（二零一六年：6.8%）及7.4%（二零一六年：1.4%）。

就附註23所披露應收一家合營企業之款項而言，本集團管理層密切監察該合營企業之財務狀況及還款情況，並認為信貸風險有限。

除應收貸款、應收賬款及應收一家合營企業之款項之集中信貸風險外，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。

## 40. 金融工具(續)

### 40b. 財務風險管理目的及政策(續)

#### 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。

除以本身資本及盈餘撥付本集團營運外，本集團亦依賴銀行及其他借貸作為流動資金另一來源。於二零一七年十二月三十一日，本集團有銀行借貸 113,784,000 港元(二零一六年：無)及其他借貸 749,921,000 港元(二零一六年：251,469,000 港元)。此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團有為數人民幣 40,000,000 元(約 47,904,000 港元)(二零一六年：零)之未動用銀行融資。

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<br>平均利率<br>% | 應要求或<br>一個月內<br>千港元 | 一至三個月<br>千港元 | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 一至三年<br>千港元 | 於二零一七年<br>十二月<br>三十一日 |             |
|--------------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                          |                 |                     |              |                   |             | 未貼現現金<br>流量總額<br>千港元  | 之賬面值<br>千港元 |
| <b>二零一七年<br/>非衍生金融負債</b> |                 |                     |              |                   |             |                       |             |
| 應付款項                     | -               | 51,820              | -            | -                 | -           | 51,820                | 51,820      |
| 銀行借貸一定息                  | 5.22            | 292                 | 556          | 67,924            | -           | 68,772                | 65,880      |
| 銀行借貸一浮息                  | 6.18            | -                   | 721          | 49,456            | -           | 50,177                | 47,904      |
| 其他借貸一定息                  | 9.79            | 63,644              | 65,120       | 506,787           | 311,758     | 947,309               | 749,921     |
|                          |                 | 115,756             | 66,397       | 624,167           | 311,758     | 1,118,078             | 915,525     |

|                          | 加權<br>平均利率<br>% | 應要求或<br>一個月內<br>千港元 | 一至三個月<br>千港元 | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 一至三年<br>千港元 | 於二零一六年<br>十二月<br>三十一日 |             |
|--------------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                          |                 |                     |              |                   |             | 未貼現現金<br>流量總額<br>千港元  | 之賬面值<br>千港元 |
| <b>二零一六年<br/>非衍生金融負債</b> |                 |                     |              |                   |             |                       |             |
| 應付款項                     | -               | 62,252              | -            | -                 | -           | 62,252                | 62,252      |
| 其他借貸一定息                  | 8.40            | 35,488              | 63,045       | 165,145           | -           | 263,678               | 251,469     |
|                          |                 | 97,740              | 63,045       | 165,145           | -           | 325,930               | 313,721     |

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 40. 金融工具(續)

### 40c. 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                 | 於二零一七年<br>十二月三十一日<br>之公平值<br>千港元 | 於二零一六年<br>十二月三十一日<br>之公平值<br>千港元 | 公平值等級 | 估值方法及<br>主要輸入數據 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|-----------------|
| 分類為持作買賣投資之<br>上市股本證券 | 6,849                            | 6,247                            | 第一級   | 於活躍市場之<br>買入報價  |

於兩個年度內，第一級與第二級之間並無轉移。

## 41. 報告期後事項

於二零一八年一月二十九日，本公司與保利房地產(集團)股份有限公司(「保利房地產」)訂立框架協議，內容有關本公司與保利房地產為各自之一手及二手房地產代理服務業務組成建議合營企業。本集團及保利房地產之全資附屬公司各自將向一間合營公司全面轉讓旗下一手及二手房地產代理服務業務，而有關合營公司預期由本集團及保利房地產(或其全資附屬公司)分別擁有55-60%及40-45%權益。合營公司之最終股權結構有待訂約各方進一步磋商。直至獲准刊發綜合財務報表日期，有關交易尚未完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告。

## 42. 本公司主要附屬公司詳情

(a) 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 | 已發行股本面值／<br>註冊資本   | 本公司應佔實際股權<br>(附註a) |       | 主要業務            | 營業地點 |
|---------------------------------------|---------|--------|--------------------|--------------------|-------|-----------------|------|
|                                       |         |        |                    | 二零一七年              | 二零一六年 |                 |      |
|                                       |         |        |                    | %                  | %     |                 |      |
| 廣東合富房地產置業<br>有限公司(附註b)                | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>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<br>有限公司(附註c)                | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>1,000,000元  | 100                | 100   | 提供地產代理服務        | 中國   |
| Hopefluent (BVI) Limited<br>(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<br>(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<br>有限公司(附註c)                | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>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<br>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<br>有限公司(附註c)            | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>5,000,000元  | 100                | 100   | 提供地產代理服務        | 中國   |
| 合富輝煌房地產有限公司<br>(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<br>(附註c)                 | 香港      | 普通股    | 100港元              | 100                | 100   | 提供廣告及市場<br>推廣服務 | 香港   |
| 合富輝煌(香港)有限公司<br>(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<br>有限公司(附註c)             | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>1,000,000元  | 100                | 100   | 提供地產代理服務        | 中國   |

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 於報告期間結算日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：(續)

| 附屬公司名稱   | 成立/註冊地點 | 所持股份類別 | 已發行股本面值/<br>註冊資本   | 本公司應佔實際股權<br>(附註a) |       | 主要業務     | 營業地點 |
|--|---------|--------|--------------------|--------------------|-------|----------|------|
|  |         |        |                    | 二零一七年              | 二零一六年 |          |      |
|  |         |        |                    | %                  | %     |          |      |
| 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<br>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<br>5,000,000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<br>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<br>1,000,000元  | 100                | 100   | 提供地產代理服務 | 中國   |
| 港聯物業(附註e)  | 香港      | 普通股    | 5,323,000港元        | 100                | 90    | 投資控股     | 香港   |
| 港聯不動產服務(上海)有限公司(前稱港聯物業服務(上海)有限公司)(「上海港聯」)(附註b及附註e) | 中國      | 已註冊    | 630,000美元          | 85.5               | 76.95 | 提供物業管理服務 | 中國   |
| 港聯物業(廣州)(附註b及附註e)                                  | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>60,000,000元 | 85.5               | 76.95 | 提供物業管理服務 | 中國   |
| 港聯不動產服務(武漢)有限公司(前稱港聯物業(武漢)有限公司)(「武漢港聯」)(附註b及附註e)   | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>5,205,200元  | 85.5               | 76.95 | 提供物業管理服務 | 中國   |

## 42. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 於報告期間結算日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：(續)

| 附屬公司名稱   | 成立/註冊地點 | 所持股份類別 | 已發行股本面值/<br>註冊資本    | 本公司應佔實際股權<br>(附註a) |       | 主要業務      | 營業地點 |
|--|---------|--------|---------------------|--------------------|-------|-----------|------|
|  |         |        |                     | 二零一七年              | 二零一六年 |           |      |
|  |         |        |                     | %                  | %     |           |      |
| 港聯不動產服務(天津)有限公司(前稱港聯物業(天津)有限公司)(「天津港聯」)(附註b及附註e) | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>5,000,000元   | 85.5               | 76.95 | 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<br>2,000,000元   | 100                | 100   | 提供地產代理服務  | 中國   |
| 廣州合富金控企業服務有限公司(前稱廣州保來擔保有限公司)(附註c)                | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>101,000,000元 | 100                | 100   | 提供投資及諮詢服務 | 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<br>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<br>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<br>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<br>1,000,000元   | 100                | 100   | 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<br>1,000,000元   | 100                | 100   | 提供地產代理服務  | 中國   |



# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 於報告期間結算日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：(續)

| 附屬公司名稱  | 成立/註冊地點 | 所持股份類別 | 已發行股本面值/<br>註冊資本    | 本公司應佔實際股權<br>(附註a) |       | 主要業務     | 營業地點 |
|---|---------|--------|---------------------|--------------------|-------|----------|------|
|   |         |        |                     | 二零一七年              | 二零一六年 |          |      |
|   |         |        |                     | %                  | %     |          |      |
| 廣州萬家金融企業服務<br>有限公司(附註d)   | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>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<br>有限公司(附註c)  | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>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<br>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<br>(前稱廣州保來小額貸款<br>有限公司)(附註d)                           | 中國      | 已註冊    | 人民幣<br>200,000,000元 | 100                | 100   | 提供小額貸款業務 | 中國   |
| Hope CBD Realty Consultancy<br>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 |
| Hopefluent (Australia) Pty Ltd<br>(「Hopefluent Australia」)<br>(附註f) | 澳洲      | 已註冊    | 100澳元               | 60                 | -     | 提供地產代理服務 | 澳洲   |
| HFA Projects Management Pty<br>Ltd(附註f)                             | 澳洲      | 已註冊    | 100澳元               | 60                 | -     | 提供物業管理服務 | 澳洲   |
| Hopefluent Realty Pty Ltd<br>(「Hopefluent Realty」)<br>(附註f及附註g)     | 澳洲      | 已註冊    | 100澳元               | 45                 | -     | 提供地產代理服務 | 澳洲   |

## 42. 本公司主要附屬公司詳情(續)

### (a) 於報告期間結算日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：(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」，前稱廣州保來小額貸款有限公司)之實體，其中45%(二零一六年：30%)股權由本集團持有，餘下55%(二零一六年：70%)股權則由三名(二零一六年：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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，一名個別人士所持有廣東合富小額貸款之15%股權已根據上述所載重組安排轉讓至本集團。此等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) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購港聯物業餘下10%股權。港聯物業(廣州)之85.5%權益由港聯物業持有，而港聯物業之90%權益於收購前由本集團全資附屬公司 Sino Estate Holdings Limited 持有。於收購後，本集團所持有港聯物業(廣州)之實際股權由76.95%增至85.5%。
- (f) 該等公司於二零一七年新成立，並在澳洲註冊為有限公司。
- (g) Hopefluent Realty 之75%權益由 Hopefluent Australia 持有，而 Hopefluent Australia 之60%權益則由本集團持有。因此，本集團所持有 Hopefluent Realty 之實際股權為45%。

上表列出董事認為於二零一七年及二零一六年十二月三十一日主要影響本集團業績或資產之附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司主要附屬公司詳情(續)

### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情：

| 附屬公司名稱                | 註冊成立<br>地點及主要<br>營業地點 | 非控股權益持有之<br>已發行普通股本/<br>註冊股本之擁有權比例 |       | 分配予非控股<br>權益之溢利 |        | 累計非控股權益 |        |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------|-----------------|--------|---------|--------|
|                       |                       | 二零一七年                              | 二零一六年 | 二零一七年           | 二零一六年  | 二零一七年   | 二零一六年  |
|                       |                       | %                                  | %     | 千港元             | 千港元    | 千港元     | 千港元    |
| 港聯物業(廣州)              | 中國                    | 14.5                               | 23.05 | 5,755           | 7,516  | 16,870  | 19,692 |
| 上海港聯                  | 中國                    | 14.5                               | 23.05 | (250)           | 1,257  | 4,250   | 9,834  |
| 武漢港聯                  | 中國                    | 14.5                               | 23.05 | 1,052           | 1,589  | 4,391   | 7,020  |
| 擁有非控股權益之<br>個別非重大附屬公司 |                       |                                    |       | (1,316)         | 6,115  | 1,017   | 5,888  |
|                       |                       |                                    |       | 5,241           | 16,477 | 26,528  | 42,434 |

## 43. 本公司財務資料概要

|                  | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>     |              |              |
| 於附屬公司之非上市投資      | 147,806      | 137,897      |
| <b>流動資產</b>      |              |              |
| 其他應收款項           | 194          | 195          |
| 應收附屬公司款項         | 491,801      | 583,661      |
| 銀行結餘及現金          | 655          | 677          |
|                  | 492,650      | 584,533      |
| <b>流動負債</b>      |              |              |
| 應計費用             | (48)         | (54)         |
| <b>流動資產淨值</b>    | 492,602      | 584,479      |
| <b>資產總值減流動負債</b> | 640,408      | 722,376      |
| <b>股本及儲備</b>     |              |              |
| 股本(附註29)         | 6,680        | 6,680        |
| 股份溢價及儲備          | 633,728      | 715,696      |
| <b>權益總額</b>      | 640,408      | 722,376      |

### 43. 本公司財務資料概要(續) 儲備變動

|               | 股份溢價<br>千港元 | 繳入<br>盈餘儲備<br>千港元 | 購股權儲備<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零一六年一月一日    | 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   |
| 本年度虧損         | -           | -                 | -            | -           | (41,333)    | (41,333)  |
| 換算產生之匯兌差額     | -           | -                 | -            | 49,545      | -           | 49,545    |
| 本年度全面收入(開支)總額 | -           | -                 | -            | 49,545      | (41,333)    | 8,212     |
| 確認為分派之股息      | (90,180)    | -                 | -            | -           | -           | (90,180)  |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 661,022     | 67,385            | -            | (15,263)    | (79,416)    | 633,728   |

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 |              |              |              | 二零一七年<br>千港元     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|           | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |                  |
| <b>業績</b> |              |              |              |              |                  |
| 營業額       | 2,350,527    | 2,466,784    | 2,760,202    | 3,965,770    | <b>4,671,795</b> |
| 除稅前溢利     | 325,934      | 235,489      | 318,375      | 464,917      | <b>491,231</b>   |
| 所得稅開支     | (107,356)    | (83,344)     | (91,282)     | (146,233)    | <b>(149,196)</b> |
| 本年度溢利     | 218,578      | 152,145      | 227,093      | 318,684      | <b>342,035</b>   |
| 下列人士應佔：   |              |              |              |              |                  |
| 本公司擁有人    | 216,089      | 147,121      | 223,330      | 302,207      | <b>336,794</b>   |
| 非控股股東權益   | 2,489        | 5,024        | 3,763        | 16,477       | <b>5,241</b>     |
|           | 218,578      | 152,145      | 227,093      | 318,684      | <b>342,035</b>   |

|              | 於十二月三十一日     |              |              |              | 二零一七年<br>千港元       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
|              | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |                    |
| <b>資產及負債</b> |              |              |              |              |                    |
| 資產總值         | 2,233,617    | 2,838,880    | 2,868,076    | 3,526,269    | <b>4,415,994</b>   |
| 負債總額         | (618,923)    | (673,631)    | (611,640)    | (1,097,408)  | <b>(1,557,690)</b> |
| 權益總額         | 1,614,694    | 2,165,249    | 2,256,436    | 2,428,861    | <b>2,858,304</b>   |
| 下列人士應佔：      |              |              |              |              |                    |
| 本公司擁有人       | 1,573,736    | 2,144,877    | 2,238,288    | 2,386,427    | <b>2,831,776</b>   |
| 非控股股東權益      | 40,958       | 20,372       | 18,148       | 42,434       | <b>26,528</b>      |
|              | 1,614,694    | 2,165,249    | 2,256,436    | 2,428,861    | <b>2,858,304</b>   |