




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
2018





目 錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	年內回顧
6	主席報告
9	董事及高級管理人員履歷
12	管理層討論及分析
15	企業管治報告
25	董事會報告
33	環境、社會及管治報告
39	獨立核數師報告
46	綜合損益及其他全面收入報表
47	綜合財務狀況報表
48	綜合權益變動報表
49	綜合現金流量報表
50	綜合財務報表附註
132	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 · AHKICPA, CPA, FCCA, ACS, AHKICS
伍強先生
王羅桂華女士

薪酬委員會成員

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

提名委員會成員

林景沛先生 · AHKICPA, CPA, FCCA, ACS, AHKICS
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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心25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

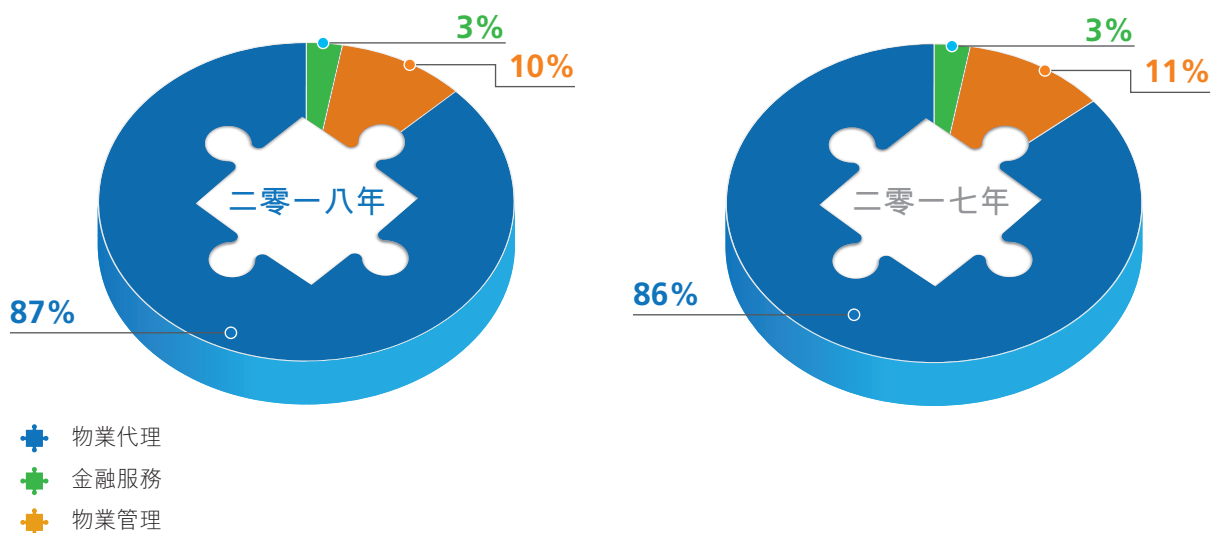
733

網址

www.hopefluent.com

按業務劃分之營業額

截至十二月三十一日止年度



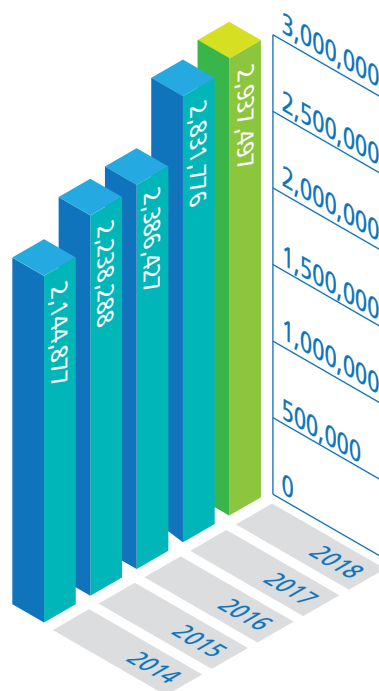
股東應佔溢利

(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、恒大、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。





年內回顧

二零一八年，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。

真稀复式 城熟收官
 ◆80-105m²南向复式三/四房 即将收官
 3400户业主信任之选
 双学府'双地铁'老城区'大配套'
 8735 8888 广州市·黄埔东路·南岗地铁站旁【自驾车导航·万科南城销售中心】

全款分期首期款3万起 恒房通98折再减30000元
 2017年热销10亿 2018年大优惠
 温故一宅相伴 前行一生致远
 8383 2222
 淮南市清江浦区北京南路99号

映月倾城 风华共鉴
 8826 6888



湾区钜惠房 全城限量抢
 74-126m²二至四房 火热销售中
四大重礼
 重礼 10万年终奖 购房立减10万
 重礼 周年大放价 保利四周年认购即享98折
 重礼 巅峰科技礼 成交即抽奖赢4950元电器
 重礼 冬日燃情礼 旧介新最高可送3年物业费
 地铁4号线黄阁汽车城站旁 无理由退房3周年 3900 6666 合富辉煌(中国)

万科西华府
 南开西 公园华宅
 水西公园西 城建大学旁
 约30m²人文活力住区
 (022) 5871 6888
 售楼处地址: 万科城市体验馆(天津)康康路与外环西路交口东北角

龙盘艺墅 一脉传城
 首期5万, 买91-161m²湖景美装洋房
 13000元/m² 住273-277m²湖景花园美墅
 8757 8888



主席報告

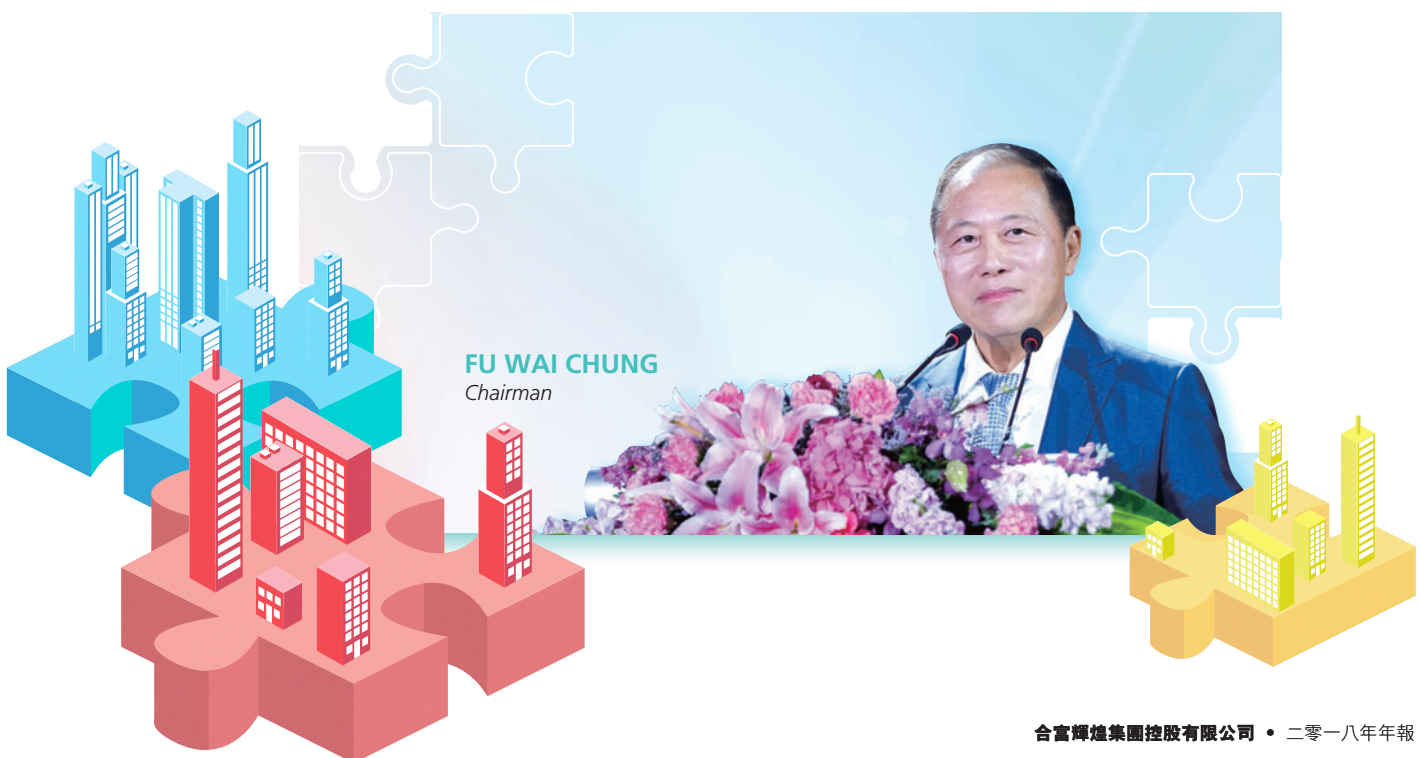
二零一八年國內宏觀經濟與房地產市場下行壓力加大，政府調控以穩為先。一方面繼續保持限購限售和市場監管力度，另一方面對部分重點城市採取更靈活的調控措施，著力穩定市場預期，推動房地產行業實現長期健康發展。由於政府仍然注重平抑風險，對於住房去庫存及房地產運營增效等問題毫不懈怠地實施相應的措施，有望加快制定住房發展規劃，以及調整住房和用地的供應結構，期望為業界提供一個平衡的運作生態。

雖然房地產運營環境未如理想，但合富輝煌憑著雄厚的實力在逆境中仍然自強不息，以其深耕行業多年的經驗、對政策的洞察力及對市場的迅速反應，以迎難而上的態度在汰弱留強的市場競爭中創造出理想成績。

二零一八年，合富輝煌的營業額為5,450,000,000港元，較二零一七年的4,672,000,000港元上升17%，本年度溢利為454,000,000港元，較二零一七年的342,000,000港元同比增長約33%。股東應佔溢利為327,000,000港元（二零一七年：337,000,000港元）。

互聯網融合戰略，業績持續增長

應對市場環境變化，合富輝煌繼續專注於構築貫穿全程的「專業+系統」房地產綜合服務體系，報告期內，集團互聯網融合戰略繼續有序實施，並獲得關鍵進展。通過與保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展控股」）（股票代碼：600048）屬下子公司融合各自經營的一手及二手房地產代理服務業務，並重組公司、強強聯手，業務版圖大幅擴充；與此同時，互聯網業務與一手代理業務、二手代理業務實現線上線下協作、信息共享、相互支持，進一步提升集團的綜合競爭能力。雖然房地產運營環境未如理想，但集團仍能實現業績持續增長。報告期內，物業代理業務營業額為4,723,000,000港元，增長幅度約為18%。一手公司營業額為3,703,000,000港元，而二手公司營業額為1,020,000,000港元。二手物業代理雖然受住房限購政策影響以致成交量下跌，但仍保持穩固的市場份額，網絡覆蓋點廣泛分佈華南一帶，戰略性佈局有助集團在市場環境回暖之際繼續邁步向前，積極拓展業務。



FU WAI CHUNG
Chairman

多元化業務起步順暢，服務提升

面對不斷變化的國內外形勢和金融政策趨緊的市場環境，集團響應國策，在金融業務上落實去槓桿、防風險方針，大力發展更具增長潛力的資產管理業務，為具有高收入水平或龐大資產的高淨值客戶提供多元化的高端金融服務，包括獲批經營資格的私募基金業務等。相關多元化業務聚焦房地產領域的投融資項目，涵蓋不動產併購、不良資產處置、不動產經營、融資服務四大板塊。另外物業管理服務亦穩步增長，報告期內，該業務的覆蓋範圍遍布廣州、上海、天津及武漢，為住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，總面積約3,000萬平方米，貢獻營業額共544,000,000港元，同比增幅約4%。

總結

集團相信二零一九年的房地產政策環境將較為樂觀。今年政府以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，促進房地產市場平穩健康發展。在分城分類的調控下，樓市情況將靈活調整，為市場提供合適的流動性，讓剛需購房者獲得更高的信貸比率，預期房地產市場交易回歸理性增長，市場成交氣氛將優於二零一八年。

在全國一眾城市當中，預計發展基礎成熟的一線及二線重點城市，包括珠三角、長三角城市群等，其市場景氣有望先行企穩。合富輝煌將繼續發揮其市場領導地位，順應調控政策的各種變化，繼續獲得發展機會。

特別是粵港澳大灣區項目被國家《粵港澳大灣區發展規劃綱要》設定為充滿活力的世界級城市群、具有全球影響力的國際科技創新中心及「一帶一路」建設的重要支撐等戰略定位。作為主要中心城市之一的廣州將擔當國際商貿中心、綜合交通樞紐，科技教育文化中心及國際大都市等多個重要角色，在大灣區項目中舉足輕重。集團業務穩居此區域，相信將會全面發揮其競爭優勢，抓緊國家級的發展機遇，進一步鞏固集團在粵港澳大灣區房地產市場中的龍頭地位。另外，集團與保利發展控股的子公司之重組已成功起步，勢頭良好，有助合富輝煌將品牌拓展至更多城市，進一步擴展本集團的業務空間和收入來源，贏得更大市場商機。

本人謹代表董事會感謝合富輝煌全體上下所作出的貢獻，並衷心感激各位股東、業務夥伴、廣大客戶及投資者對集團的支持。因你們一路結伴同行，集團才有信心繼續做到最好、再創佳績，為股東帶來更多的理想回報。

承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零一九年三月二十八日

中國

服務網絡



董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生（「扶先生」）（主席），69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，63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，58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，54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，54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，53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，68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，70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。王女士亦是新界崇德社理事及庇理羅士舊生基金會委員。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二零一八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，53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，40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，47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，54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，47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，41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，47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，51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，48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。

董事及高級管理人員履歷

高級管理層(續)

胡昀女士，46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，45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，57歲，物業管理業務總經理，負責物業管理業務整體管理。盧先生持有中國廣播電視大學畢業文憑。

魯軍先生，49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，49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，35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。

黃利平女士，40歲，資產管理總經理，負責資產管理業務。黃女士持有中國四川師範大學法學學士和中山大學法學碩士學位。

公司秘書

勞恒晃先生，55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。

業務回顧

一、二零一八年全年市場回顧

二零一八年轉眼過去，中國房地產市場又走過了不平凡的一年。由年初重申「房住不炒」，中國政府通過各項調控政策，加大力度抑制過快增長的房價和過熱的土地市場。堅持因城因地施策，在各方面共同努力下，房地產市場保持平穩運行態勢。踏入第四季度，調控政策初見放鬆的跡象，廣州、佛山及南寧等部分城市局部放鬆限價，有些一線城市更下調房貸利率上浮比例，可見宏觀政策已對房地產行業釋出利好訊息。

整體而言，集團認為整個中國房地產行業經歷了在變革中進步的一年。調控政策成效明顯，買賣雙方更加理性，整個市況發展趨向健康平穩。集團相信，這正是政府、房地產從業員和大眾樂見的一種良性狀態。

二、集團整體業務回顧

過去的一年對於中國房地產從業員而言，是市場下行壓力較大的一個年頭。合富輝煌憑藉紮實的業務基礎及豐富的行業經驗，銳意化挑戰為力量，整體業績錄得令人滿意的增長。本公司與保利發展控股集團股份有限公司(股票代碼：600048)同意融合各自經營的一手及二手房地產代理服務業務，並重組公司成功起步，尤其一手物業代理業務表現亮麗，令人鼓舞。

截至二零一八年十二月三十一日止，集團錄得營業額5,450,000,000港元，較去年上升約17%(二零一七年：4,672,000,000港元)，本年度溢利為454,000,000港元(二零一七年：342,000,000港元)，與去年同比增長約33%。而股東應佔溢利為327,000,000港元(二零一七年：337,000,000港元)。每股基本盈利為49.0港仙(二零一七年：50.4港仙)，建議宣派末期股息每股6.5港仙，連同中期股息每股4.5港仙計算，全年股息為每股11.0港仙。

集團全年的物業代理業務分部營業額為4,723,000,000港元，佔集團總營業額的87%；物業管理業務的營業額為544,000,000港元，佔集團總營業額的10%。餘下3%或183,000,000港元之營業額則來自金融業務。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約47%，非廣州業務則佔約53%。二零一八年全年新屋銷售金額為3,980億港元，合共促成約306,000宗交易，總銷售面積約3,000萬平方米。

業務回顧(續)

二. 集團整體業務回顧(續)

1. 與保利顧問優勢互補，一手物業代理業務逆流而上；二手物業代理業務維持版圖遍佈華南地區

縱然面對整體房地產市場增長放緩及房屋限購政策等不利市況因素，集團憑藉其穩固的市場領導地位及經驗豐富之銷售團隊，一手物業代理業務表現逆流而上。年內，集團成功進一步擴大一手物業代理業務的市場佔有率，在團隊不懈的努力下取得更多房地產項目的代理權，除了原來業務的重心城市，如廣州及其他珠三角城市外，安徽、山東、江蘇、陝西、廣西、湖北及貴州的業績表現也尤其突出。與此同時，集團於二零一八年九月份開始與保利地產投資顧問有限公司(「保利顧問」)經營物業代理業務，實現了企業自身競爭力的大幅度提升。目前全國一手物業代理業務覆蓋超過150個城市，代理項目超過1,700個。

隨著一手物業代理業務越做越好，集團為完善其物業代理業務流程，不斷研發推出互聯網產品，為代理業務擔當不可或缺的營銷角色。為更好地把握市場機遇，本集團一直部署應用互聯網的科技手段，使得線上產品與線下推廣工作相得益彰，從而提高了集團的市場佔有率。

二零一八年，房地產市場調控政策為二手物業代理商帶來充滿挑戰的經營環境。事實上，全國各地的二手物業成交量於年內紛紛下滑，當中一線城市更首當其衝。面對如此陰霾遍佈的市況，集團仍然能憑藉敏銳的市場洞察力，適時和靈活地調配人力資源以及實行成本控制措施。現時二手分行數目約480間，年內合共促成約50,400宗二手物業交易(二零一七年：69,000宗)。

截至二零一八年十二月三十一日止，集團的全年物業代理業務營業額為4,723,000,000港元，增長幅度約為18%。一手公司營業額為3,703,000,000港元，而二手公司營業額為1,020,000,000港元。

2. 金融服務作策略性調整，迎接未來更大增長

集團的金融服務平台推出至今將近三年，其多元化的產品及服務滿足了擁有不同獨特需求的客戶，有效加強集團的整體競爭優勢。截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團的金融服務交易總額為44億港元，營業額約183,000,000港元(二零一七年：146,000,000港元)。

經過審慎的考量，集團認為基於外部經營環境的變化，點對點網絡貸款(P2P網絡借貸)業務的發展潛力相對有限，且其前景充滿挑戰和不確定性，故此將會策略性地調整金融服務業務的定位以及發展重心，集團決定將資源重點投放於小額貸款業務及資產管理業務，把握國內資產管理行業規模越見龐大所帶來的機遇，並以高淨值人士及高成長性客戶群為主要服務對象，冀為金融服務注入強大的增長動力。

3. 物業管理服務平穩增長，憑藉優質可靠的服務贏盡口碑

物業管理業務於年內錄得平穩增長，營業額較二零一七年上升約4%至544,000,000港元。集團分別於廣州、上海、天津及武漢為住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，總面積約3,000萬平方米。有關業務除了為集團帶來穩定的收入貢獻以及龐大的客戶資源，多年來優質可靠的服務使合富輝煌贏得不俗的口碑，從而與客戶建立高度信賴的關係。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

三. 二零一九年展望

在經歷多輪調控後，中國房地產市場在很大程度上獲得了結構性的優化。展望二零一九年，市場將向溫和的調控轉變，部分地方政府由年初起相繼推行了多項有利於房地產市場發展的政策。同時，資料顯示房貸利率出現下降趨勢。集團深信，中央的房地產調控政策已取得顯著的成果，二零一九年將會是機遇處處的一年，集團將會繼續有序地執行發展計劃，審慎部署各種業務的長遠發展。

更值得一提的是，粵港澳大灣區發展項目將發展全面的基建配套和四通八達的交通網絡，並加強大灣區內的城市互聯互通。合富輝煌作為廣州、佛山、東莞、深圳、中山、珠海代理最多一手樓盤的龍頭企業，隨著國家大力發展大灣區，相信定能受惠於該迅速崛起的城市群。集團已預留充裕資源，積極把握增長機遇，盼與大灣區共同邁向欣欣向榮的新時代。

另外，集團與保利顧問於過去數個月合作無間，於年內成功地擴大了市場佔有率。展望未來，合併重組後的企業將以「讓更多人分享城市的價值」為使命，打造真正的房地產服務行業龍頭企業，進一步擴大各省各市的業務，把握機遇，實現持續穩定的收入和增長，向成為全國最大地產代理品牌的目標全速邁進。

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)已審閱截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為1,723,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,331,300,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.57(二零一七年十二月三十一日：2.95)。借貸總額約為691,000,000港元，包括有抵押銀行貸款、其他借貸及應收貸款之有抵押借貸(二零一七年十二月三十一日：約864,000,000港元，包括有抵押銀行貸款、其他借貸及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11.8%(二零一七年十二月三十一日：19.6%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一八年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團將總額約45,000,000港元之投資物業、租賃土地及樓宇以及抵押銀行存款抵押予銀行，以取得本集團銀行及其他借貸。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有27,000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

於二零一八年十二月三十一日，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。

企業管治常規

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

董事會已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 之企業管治守則(「企業管治守則」)。本集團一直致力就條例之轉變及最佳常規之發展檢討及提升其風險管理及內部監控及程序。對我們而言，維持高水平企業管治常規不僅為符合條文，而是實現條文之精神，提升企業表現及加強問責。

董事會欣然報告，除另有說明者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度符合企業管治守則之守則條文。

董事之證券交易

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

董事會

董事會由以下人士組成：

執行董事	:	扶偉聰先生(主席) 吳芸女士 扶敏女士 盧一峰先生
非執行董事	:	莫天全先生
獨立非執行董事	:	林景沛先生 伍強先生 王羅桂華女士

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

企業管治報告

董事會(續)

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，曾舉行六次董事會會議、一次股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)及一次股東特別大會(「二零一八年股東特別大會」)，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零一八年十二月三十一日止 年度內出席會議次數		
	董事會會議	二零一八年 股東週年大會	二零一八年 股東特別大會
扶偉聰先生	6/6	1/1	1/1
吳芸女士	5/6	1/1	1/1
扶敏女士	6/6	1/1	1/1
盧一峰先生	6/6	1/1	1/1
林景沛先生	6/6	1/1	1/1
伍強先生	6/6	1/1	1/1
王羅桂華女士	6/6	1/1	1/1
莫天全先生	1/6	0/1	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。

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。非執行董事之任期已延長至二零二一年三月三十一日，期滿後可按本公司與彼書面協定之期間延續。然而，彼等均須根據本公司之公司組織章程細則(「章程細則」)條文於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。

本公司章程細則規定於各股東週年大會上，三分之一當時在任董事須輪值退任，而每名董事須至少每三年輪值退任一次。

專業發展

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，各董事接受培訓之個別記錄概述如下：

出席有關業務或 董事職責之座談會/ 論壇/課程/會議之情況

扶偉聰先生	✓
吳芸女士	✓
扶敏女士	✓
盧一峰先生	✓
林景沛先生	✓
伍強先生	✓
王羅桂華女士	✓
莫天全先生	✓

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，彼等已審閱截至二零一八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。

截至二零一八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	截至二零一八年
	十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
林景沛先生	4/4
伍強先生	4/4
王羅桂華女士	4/4

於年內舉行之會議上，審核委員會根據其職權範圍履行之職責包括：

- (a) 檢討及監督本公司及其附屬公司之財務申報程序以及風險管理及內部監控制度；
- (b) 向董事會建議以獲得股東批准續聘核數師，並批准彼等之酬金；
- (c) 審閱有關期間之財務報表；及
- (d) 商討本集團業務發展。

薪酬委員會

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

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

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

截至二零一八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	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數	
林景沛先生		1/1
伍強先生		1/1
王羅桂華女士		1/1

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

應付董事之酬金須視乎彼等各自在服務合約項下之合約條款及委任書而定，並考慮薪酬委員會提出之推薦意見。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註11。

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。

截至二零一八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二零一八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	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數	
	出席	總數
扶偉聰先生	1	1
盧一峰先生	1	1
林景沛先生	1	1
伍強先生	1	1
王羅桂華女士	1	1

董事會成員多元化政策

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

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

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

截至本報告日期，董事會由八名董事組成，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。

股息政策

截至本報告日期，董事會已批准及採納本公司之股息分派政策（「股息政策」）。

本公司股息政策旨在提高本公司之透明度，並促進股東及投資者作出與本公司有關之明智投資決策。

根據股息政策，本公司並無任何預先釐定之派息比率。宣派及派付股息及股息之數額均由董事會酌情決定並考慮以下因素：

- (1) 本集團實際及預期財務表現；
- (2) 本集團預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- (3) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分配儲備；
- (4) 本集團流動資金狀況；
- (5) 整體經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響之其他內部或外部因素；
- (6) 本公司向其股東派付股息之合約規限（如有）；
- (7) 本公司派付股息之法定及監管規限；及
- (8) 本公司董事會認為相關之任何其他因素。

股息政策(續)

本公司之過往股息分派記錄不可用作釐定本公司未來可能宣派或派付股息水平之參考或依據。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼群島《公司法》、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則項下之任何限制。

僅於董事會釐定符合本集團及本公司股東之整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將在任何指定期間支付任何特定金額的股息。

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二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，向本公司核數師支付之酬金載列如下：

提供服務	已支付／應付費用 千港元
審核服務	3,980

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，勞恒晃先生於截至二零一八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，並將之遞呈至本公司香港主要營業地點交董事會或本公司公司秘書，地址為香港干諾道中200號信德中心西座36樓3611室。當中可包括多份類似文件，而各份文件須由一名或以上申請人簽署。

股東權利(續)

一 召開股東特別大會之權利(續)

申請將由本公司香港股份過戶登記分處核實。當確認要求妥當及合理，本公司之公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定要求向全體登記股東發出充分通知。相反，倘要求經核實為不妥當，股東將獲通知有關結果，且不會按要求召開股東特別大會。倘遞呈有關申請後二十一日內，董事會未有召開該大會，則申請人可以同樣方式召開會議，而申請人因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支，應由本公司付還申請人。

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

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

一 向董事會作出查詢之權利

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

一 於股東大會提出議案之權利

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

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

投資者關係

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

截至二零一八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。

董事謹此提呈截至二零一八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45。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第46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(二零一七年：4.5港仙)，合共30,060,000港元(二零一七年：30,060,000港元)。董事會議決，就截至二零一八年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股6.5港仙(「擬派末期股息」)(二零一七年：每股9.5港仙)。計及於二零一八年十月二十三日已派付之中期股息每股4.5港仙，截至二零一八年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股11港仙(二零一七年：每股14港仙)。

擬派末期股息將按以股代息方式支付，本公司股東(「股東」)可選擇收取現金代替全部或部分以股代息配額(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此將予配發之新股份上市及買賣後，方可作實。擬派末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一九年八月二十八日(星期三)或前後分派予於二零一九年七月十日(星期三)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。

倘擬派末期股息於二零一九年股東週年大會獲股東批准，載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格將於股息記錄日期後在切實可行情況下盡快寄交本公司股東，但不遲於二零一九年七月底前寄出。

本集團之股息政策載於本報告企業管治報告。

業務回顧

本集團截至二零一八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。

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41b。

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) 二零一九年六月二十一日(星期五)至二零一九年六月二十六日(星期三)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一九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二零一九年六月二十日(星期四)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) 二零一九年七月九日(星期二)至二零一九年七月十日(星期三)(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二零一九年七月八日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記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二零一八年十二月三十一日之價值。重估產生之盈餘為9,502,000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94,688,000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30。

本公司可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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548,000,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事會

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

扶偉聰先生(主席)
吳芸女士
扶敏女士
盧一峰先生

非執行董事

莫天全先生

獨立非執行董事

林景沛先生
伍強先生
王羅桂華女士

根據本公司之章程細則條文，扶敏女士、盧一峰先生及伍強先生須輪值退任，惟彼等均符合資格並願意重選連任。

各獨立非執行董事之任期自委任日期起至本公司之章程細則條文規定彼須輪值退任之日期止。

董事之服務合約

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

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

董事會報告

董事之股份權益

於二零一八年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及股本衍生工具項下相關股份

董事姓名	股份數目			合計權益	佔已發行股本 概約百分比
	以個人 名義持有之 普通股權益	受控制 法團所持 普通股權益	本公司股本 衍生工具 項下相關股份		
扶偉聰先生（「扶先生」）	28,024,334	224,902,799 (附註1)	—	252,927,133	37.86%
吳芸女士	7,398,334	—	—	7,398,334	1.11%
莫天全先生	—	108,771,037 (附註2)	—	108,771,037	16.28%

附註：

- 174,184,799股及50,718,000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%

(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，於二零一八年十二月三十一日，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37。

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。

關連交易

於二零一八年七月十九日，股東於股東特別大會批准合作協議(定義見下文)，該協議為本公司、合富輝煌(香港)有限公司及保利發展控股集團股份有限公司(前稱保利房地產(集團)股份有限公司)(「保利房地產」，連同其附屬公司統稱「保利房地產集團」)就彼此間之物業代理業務合作於二零一八年五月七日訂立之合作重組協議(「合作協議」)，涉及(其中包括)合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」，連同其附屬公司統稱「合富中國集團」)收購保利房地產投資顧問有限公司(「保利顧問」，連同其附屬公司統稱「保利顧問集團」)集團，代價為合富中國向保利房地產發行其全部股權之43.9%。於二零一八年九月四日完成上述重組後，保利房地產擁有合富中國全部股權之43.9%，並成為本公司於附屬公司層面之關連人士(定義見上市規則)。

於二零一八年七月二十七日，本公司與保利房地產(於附屬公司層面之關連人士)、合富中國及保利顧問訂立主協議(「主協議」)，內容有關經擴大集團與保利房地產集團之間潛在關連交易，包括：

- 保利顧問集團應收保利房地產集團之總金額，主要包括保利房地產集團應付保利顧問集團之物業代理費。訂約各方已同意保利房地產集團分期支付上述未償還款項。
- 就保利房地產實際控制之物業發展項目而言，保利房地產將繼續主要委聘物業代理銷售有關物業，而保利顧問集團及合富中國集團將享有優先權按相同商業條款獲委聘為有關物業發展項目之物業代理。
- 保利房地產同意經擴大集團可繼續租用先前出租予保利顧問集團位於中國不同城市之多個物業。
- 保利顧問集團所租用若干物業由保利房地產集團管理。據董事所深知，保利顧問集團向保利房地產集團支付之管理月費乃由有關訂約方參照與現行市場價格水平相若之當時市場價格水平後公平磋商而協定，且大致與保利顧問集團所租用保利房地產集團物業相若物業之其他租戶所應付管理費相若。

關連交易(續)

訂立主協議之理由包括合作重組將可讓本公司與保利房地產合作，透過貢獻各自的優質資源提升合富中國之核心競爭力並將合富中國打造成中國物業代理服務範疇之龍頭企業，使合富中國可享有優先權利獲委聘為保利房地產實際控制物業發展項目之物業代理。合富中國集團及保利顧問集團將獨家經營本公司及保利房地產旗下一手及二手物業代理業務，並同時享有優先權利獲委聘為保利房地產實際控制物業發展項目之物業代理。董事會相信，主協議可讓經擴大集團借助有關優先權利改善其營運及財務表現與狀況。

根據上市規則第14A.101條，潛在關連交易獲豁免遵守上市規則項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。

上述各項詳情已於日期為二零一八年六月二十二日之通函以及日期為二零一八年七月十九日、二零一八年七月二十七日、二零一八年八月二日及二零一八年八月七日之公告內披露。

有關交易詳情主要載於綜合財務報表附註33及39。

董事(包括獨立非執行董事)認為，主協議及其項下擬進行交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，並經訂約方公平磋商後按正常商業條款達致，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事於交易、安排及合約之重大權益

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

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

管理合約

年內概無訂立或存在涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政管理合約。

獲准許彌償條文

於財政年度及截至本報告日期止，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。章程細則於聯交所網站登載。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

於二零一八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事之權益外，下列股東已知會本公司其擁有本公司已發行股本之相關權益：

好倉：

股東姓名／名稱	身分	已發行普通股 或衍生工具項下 相關股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
扶先生	實益擁有人／由受控制法團持有／ 配偶權益(附註1)	260,325,467	38.97%
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)	50,718,000	7.59%
房天下控股有限公司	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%
惠理高息股票基金		33,844,800	5.06%
惠理集團有限公司(附註3)		33,512,000	5.01%

附註：

1. 扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之174,184,799股股份、彼本身持有之28,024,334股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之7,398,334股股份。其餘50,718,000股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。
2. 該等股份由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。
3. 該等股份由惠理集團有限公司透過惠理基金管理香港有限公司及惠理基金管理公司持有。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。

董事會報告

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

截至二零一八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，於二零一九年三月二十八日，公眾人士持有普通股之百分比超逾25%。

關連人士交易

有關於日常業務過程中進行之主要關連人士交易之詳情載於本年報綜合財務報表附註39，該等交易概無構成上市規則項下所界定之須予披露持續關連交易。

核數師

於二零一九年一月三日，德勤•關黃陳方會計師行辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司則於二零一九年一月四日獲董事委任以填補臨時空缺。香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會接受續聘。

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

扶偉聰

香港

二零一九年三月二十八日

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27所載《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)提呈本報告。

本報告涵蓋截至二零一八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」)。與保利地產投資顧問有限公司(「保利顧問」)，連同其附屬公司統稱「保利顧問集團」合作重組導致員工人數及資源消耗量自二零一八年九月起大幅增加。由於合作重組完成後本集團規模有變，故披露排放數據密度並無意義，且排放數據密度無法真實反映。

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，本報告概述截至二零一八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(「溫室氣體」)排放、向水及土地的排污、有害及無害廢物。

因此，截至二零一八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碳粉盒及墨水盒。於二零一八年及二零一七年，本集團所產生之消耗量列示如下：

無害廢物種類	二零一八年 件	二零一七年 件
碳粉盒	6,690	3,650
墨水盒	14,500	13,740

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、社會及管治報告

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3,702噸。

溫室氣體表現概述	二零一八年 噸	二零一七年 噸
直接溫室氣體排放 — 汽油消耗	692	534
間接溫室氣體排放 — 電力消耗	2,999	1,069
其他間接溫室氣體排放 — 紙張及水消耗	11	4
溫室氣體排放總量	3,702	1,607

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。

本集團用水量有限，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282噸(二零一七年：218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4,284,000千瓦時(二零一七年：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35,250噸(二零一七年：15,000噸)。耗水量分類為每日耗水。

紙張

於財政年度內，本公司採購合共156噸(二零一七年：53噸)紙張，主要用於一般辦公用途。

資源消耗	二零一八年 噸／千瓦時	二零一七年 噸／千瓦時
汽油	282	218
電力	4,284,000	1,526,400
水	35,250	15,000
紙張	156	53

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，並無其他資源消耗類別須根據相關法例及法規披露。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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，自本公司完成收購保利顧問集團以來，無害廢物、排放物、能源及資源消耗較去年有所增加。有關收購保利顧問集團之詳情載於綜合財務報表附註33。

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。截至二零一八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有限，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。截至二零一八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」培訓計劃已啟動七年，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。

環境、社會及管治報告

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。

截至二零一八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或益處。

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90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。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

獨立核數師報告

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46至131頁的合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況以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(「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(「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。

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

應收賬款之可收回程度

誠如綜合財務報表附註21所披露，於二零一八年十二月三十一日，貴集團之應收賬款為1,790,000,000港元(二零一七年：1,259,000,000港元)(包括呆賬撥備82,000,000港元(二零一七年：62,000,000港元))，佔貴集團流動資產之38%。

應收賬款之虧損撥備基於管理層就將產生永久預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)所作估計，當中考慮信貸虧損經驗、逾期應收賬款之賬齡、客戶還款記錄、客戶財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況評估，全部均涉及重大管理層判斷。

評估應收賬款之可收回程度及確認預期信貸虧損撥備屬主觀性質，需要作出重大管理層判斷。因此，我們將應收賬款之可收回程度識別為關鍵審計事項。

我們針對應收賬款之可收回程度所進程序包括：

- 透過比較報告內個別項目與相關發票，抽樣評估應收賬款報告內項目是否分類至適當賬齡範圍；
- 透過參考應收賬款結餘之賬齡、經濟狀況、交易對手風險集中程度及過往收債記錄，考慮就應收賬款所記錄預期信貸虧損之虧損撥備是否恰當；
- 審閱後續結算記錄，並質詢管理層不考慮就任何未結算逾期結餘計提撥備之理由。

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

誠如綜合財務報表附註19所披露，於二零一八年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為931,000,000港元(扣除應收貸款撥備23,000,000港元)，佔 貴集團資產總值之16%。於二零一八年十二月三十一日，賬面值為423,000,000港元之應收貸款須於一年以後收回。有關貸款按固定年利率介乎1%至24%計息。

應收貸款之虧損撥備基於管理層就將產生12個月(「12個月」)預期信貸虧損所作估計，當中考慮信貸虧損經驗、逾期應收貸款之賬齡、客戶還款記錄、客戶財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況評估，全部均涉及重大管理層判斷。

評估應收貸款之可收回程度及確認預期信貸虧損撥備屬主觀性質，需要作出重大管理層判斷。因此，我們將應收貸款之可收回程度識別為關鍵審計事項。

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後續結算情況；
- 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；
- 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、後續結算情況及賬齡分析)而評估應收貸款撥備是否合理；
- 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；及
- 審閱預期信貸虧損三階段模型及應收貸款預期信貸虧損撥備是否恰當，並質詢管理層不就任何信貸減值結餘考慮永久預期信貸虧損之理由。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

商譽減值評估

於二零一八年十二月三十一日，貴集團因收購物業管理及物業代理業務而產生賬面值為209,000,000港元(二零一七年：15,000,000港元)之商譽。

管理層將每年對商譽金額進行減值評估，並會於出現減值跡象時進行減值評估。就減值評估而言，管理層根據公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者評估該等資產之可收回金額。該等資產分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，而每個現金產生單位之可收回金額由管理層採用現金流量預測以使用價值計算法釐定。

減值檢測涉及管理層就使用價值計算法作出之重大判斷及假設。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度並無確認商譽減值虧損。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們針對管理層減值評估所進程序包括：

- 評估相關現金產生單位之識別方法；
- 評估及質疑 貴集團每個現金產生單位現金流量預測之組成情況及其制定過程，包括測試相關使用價值計算法並將其與經批准預算進行比較。我們注意到管理層已遵循明文規定流程制定未來現金流量預測，有關預測由董事適時審閱並與經批准預算一致；
- 基於我們對業務及行業之理解而質疑主要假設之合理性；
- 於估值專家協助下考慮長期增長率是否恰當；及
- 就敏感度分析應用主要假設。

根據目前可得證據，我們認為管理層就使用價值計算法所作主要假設屬合理。有關主要假設已於附註17適當披露。

獨立核數師報告

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 貴公司年報內的信息，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行此方面的職責。

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，我們與審核委員會溝通了審計的計劃範圍、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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

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)

從與董事溝通的事項中，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書編號 P06095

香港，二零一九年三月二十八日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	5,449,622	4,671,795
其他收入	7	28,938	24,889
投資物業公平值變動		9,502	1,733
銷售開支		(3,861,130)	(3,304,304)
行政開支		(929,517)	(832,347)
其他收益及虧損		(31,436)	(28,358)
應佔聯營公司及合營企業／一家合營企業之業績		1,893	4
出售投資物業之虧損		(1,303)	(3,701)
融資成本	8	(36,143)	(38,480)
除稅前溢利		630,426	491,231
所得稅開支	9	(176,856)	(149,196)
本年度溢利	10	453,570	342,035
其他全面(開支)收入			
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		(111,657)	179,643
本年度全面收入總額		341,913	521,678
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		326,999	336,794
非控股股東權益		126,571	5,241
		453,570	342,035
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		216,698	515,462
非控股股東權益		125,215	6,216
		341,913	521,678
每股盈利	14		
一 基本及攤薄		49.0 港仙	50.4 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	163,448	94,060
物業、機器及設備	16	275,230	246,306
收購投資物業之訂金		56,065	51,239
商譽	17	209,378	15,403
於聯營公司及合營企業／一家合營企業權益	18	12,934	611
應收貸款	19	423,047	408,243
遞延稅項資產	31	29,609	–
		1,169,711	815,862
流動資產			
應收賬款	21	1,789,776	1,259,339
應收貸款	19	508,358	716,461
其他應收款項及預付費用	22	624,567	257,235
應收一家合營企業之款項	23	38,874	4,874
應收一家聯營公司之款項	23	18	–
按公平值計入損益之金融資產	24	7,395	–
持作買賣投資	24	–	6,849
抵押銀行存款	25	11,494	–
銀行結餘及現金	25	1,723,391	1,331,323
		4,703,873	3,576,081
分類為持作出售資產	26	–	24,051
		4,703,873	3,600,132
流動負債			
應付款項及應計費用	27	518,746	519,322
合約負債	28	430,489	–
應付一家合營企業之款項	23	2,851	–
稅項負債		234,390	111,889
銀行及其他借貸	29	646,004	589,454
		1,832,480	1,220,665
流動資產淨值		2,871,393	2,379,467
資產總值減流動負債		4,041,104	3,195,329
股本及儲備			
股本	30	6,680	6,680
股份溢價及儲備		2,930,817	2,825,096
本公司擁有人應佔權益		2,937,497	2,831,776
非控股股東權益		989,498	26,528
權益總額		3,926,995	2,858,304
非流動負債			
遞延稅項負債	31	69,511	62,774
其他借貸	29	44,598	274,251
		114,109	337,025
		4,041,104	3,195,329

第46至131頁之綜合財務報表於二零一九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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	法定盈餘儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零一七年一月一日	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
向非控股股東權益增購 附屬公司權益(附註32)	-	-	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 (如原先呈列)	6,680	661,022	36,985	113,762	83,181	5,527	1,924,619	2,831,776	26,528	2,858,304
初始應用香港財務報告準則 第9號(附註2)	-	-	-	-	-	-	(16,262)	(16,262)	-	(16,262)
於二零一八年一月一日(經重列)	6,680	661,022	36,985	113,762	83,181	5,527	1,908,357	2,815,514	26,528	2,842,042
本年度其他全面收入	-	-	-	-	(110,301)	-	-	(110,301)	(1,356)	(111,657)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	326,999	326,999	126,571	453,570
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(110,301)	-	326,999	216,698	125,215	341,913
確認為分派之股息(附註13)	-	(93,520)	-	-	-	-	-	(93,520)	-	(93,520)
收購業務(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	282,619	282,619
視為出售一家附屬公司部分權益 (附註33)	-	-	-	-	(1,195)	-	-	(1,195)	555,136	553,941
轉撥	-	-	-	2,818	-	-	(2,818)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	6,680	567,502	36,985	116,580	(28,315)	5,527	2,232,538	2,937,497	989,498	3,926,995

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(二零一七年：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(二零一七年：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(二零一七年：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，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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		630,426	491,231
經調整：			
物業、機器及設備折舊		55,081	48,652
應收賬款撥備		20,699	13,878
應收貸款(撥回)/撥備		(1,568)	4,796
融資成本		36,143	38,480
應佔聯營公司及合營企業之業績		(1,893)	(4)
投資物業公平值變動		(9,502)	(1,733)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		617	1,049
出售投資物業之虧損		1,303	3,701
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		6,847	-
持作買賣投資之公平值變動		-	8,635
出售一家合營企業之收益		(7,089)	-
利息收入		(14,471)	(14,135)
營運資金變動前之營運現金流量			
應收賬款增加		(548,909)	(206,030)
應收貸款減少/(增加)		178,605	(702,455)
其他應收款項及預付費用減少/(增加)		65,077	(122,258)
按公平值計入損益之金融資產增加		(7,393)	-
持作買賣投資增加		-	(8,785)
應付款項及應計費用增加/(減少)		197,377	(184,109)
經營業務所得/(所用)現金			
已繳中國所得稅		(116,788)	(174,797)
經營業務所得/(所用)現金淨額			
484,562 (803,884)			
投資活動所得現金流量			
已收利息		14,471	14,135
出售分類為持作出售資產所得款項		31,140	-
出售物業、機器及設備所得款項		20,350	2,511
出售投資物業所得款項		12,449	12,697
向一家合營企業注資		(2,873)	(611)
向一家聯營公司注資		(563)	-
向一家合營企業墊款		(34,000)	(4,874)
應付一家合營企業之款項增加		2,851	-
已付收購投資物業之訂金		(4,826)	-
購買投資物業		(46,748)	(36,582)
購買物業、機器及設備		(94,688)	(96,501)
收購業務之現金流入淨額	33	424,979	-
抵押銀行存款增加		(11,494)	-
投資活動所得/(所用)現金淨額			
311,048 (109,225)			
融資活動所得現金流量			
籌集新造銀行及其他借貸		1,028,486	1,725,003
非控股股東權益注資		-	59
增購附屬公司權益	32	-	(2,114)
已付利息		(36,143)	(38,480)
已付股息		(93,520)	(90,180)
償還銀行及其他借貸		(1,168,454)	(1,141,427)
融資活動(所用)/所得現金淨額			
(269,631) 452,861			
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額			
年初現金及現金等值項目		1,331,323	1,677,281
外幣匯率變動之影響		(133,911)	114,290
年終現金及現金等值項目，			
代表銀行結餘及現金		1,723,391	1,331,323
附註：			
計入經營業務之已收利息		161,495	125,076

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

合富輝煌集團控股有限公司(「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45。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效

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	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清)
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付/預收代價

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

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—香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資

根據年度改進過程頒佈之修訂對現時並不明確之多項準則作出微細及不急切之修改，包括香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資之修訂，當中澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營企業時，可對每間聯營公司或合營企業分別作出有關選擇。

由於本集團並非風險資本機構，故採納有關修訂對該等財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理全部三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計法。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策及綜合財務報表所確認金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對截至二零一八年一月一日之期初保留盈利結餘所構成影響(扣除稅項)：

	千港元
保留盈利	
於二零一七年十二月三十一日之保留盈利	1,924,619
應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)增加(下文附註2A(iii)(II))(附註19)	(16,262)
於二零一八年一月一日之經重列保留盈利	1,908,357

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融負債除外，該負債之信貸風險變動應佔公平值變動金額於其他全面收入確認，除非此舉將導致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定，惟已取消過往香港會計準則第39號中持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產之金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號不會對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策造成重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載於下文。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收款項並不包括重大融資成分)外，倘為並非按公平值計入損益之金融資產，實體於初步確認時須按公平值加交易成本計量該項金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量之金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之金融資產；或(iii)按公平值計入損益之金融資產(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產之業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須再與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

當金融資產同時符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式下持有；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

當債務投資同時符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收入計量：

- 債務投資乃於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下持有；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

於初步確認並非持作買賣之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值之後續變動。該選擇乃按個別投資基準作出。上述所有其他並非分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入之金融資產，一律分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初步確認時，本集團可不可撤回地指定於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入規定之金融資產為按公平值計入損益，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

按公平值計入損益	按公平值計入損益之金融資產其後按公平值計量。公平值變動、股息及利息收入均於損益確認。
攤銷成本	按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。
按公平值計入其他全面收入(債務工具)	按公平值計入其他全面收入之債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算之利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於其他全面收入累計之收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。
按公平值計入其他全面收入(股本工具)	按公平值計入其他全面收入之股本投資按公平值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本則作別論。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認，且不會重新分類至損益。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號之原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號之原有類別	根據香港財務報告準則第9號之新類別	根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日之賬面值千港元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日之賬面值千港元
上市股本投資	持作買賣	按公平值計入損益	6,849	6,849
應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	1,259,339	1,259,339
應收貸款(附註)	貸款及應收款項	攤銷成本	1,124,704	1,108,442
其他應收款項及預付費用	貸款及應收款項	攤銷成本	257,235	257,235
應收一家合營企業之款項	貸款及應收款項	攤銷成本	4,874	4,874
現金及現金等值項目	貸款及應收款項	攤銷成本	1,331,323	1,331,323

附註：

於二零一八年一月一日之結餘包括本集團並無轉移該等應收款項所涉及重大風險及回報並全數確認之金額，因此，本集團根據會計處理方法評估會計政策，並將其分類至攤銷成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- (ii) 香港會計準則第39號至香港財務報告準則第9號財務狀況報表結餘之對賬
本集團已就其管理金融資產之業務模式及現金流量特徵進行詳細分析。

下表載列由香港會計準則第39號項下過往計量分類過渡至二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號項下新計量分類之金融資產賬面值對賬。

	根據香港會計 準則第39號 於二零一七年 十二月三十一日 之賬面值 千港元	重新分類	重新計量	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 一月一日 之賬面值 千港元
攤銷成本				
應收賬款	1,259,339	-	-	1,259,339
應收貸款	1,124,704	-	(16,262)	1,108,442
其他應收款項及預付費用	257,235	-	-	257,235
應收一家合營企業之款項	4,874	-	-	4,874
銀行結餘及現金	1,331,323	-	-	1,331,323
上市股本投資 — 按公平值				
計入損益				
持作買賣投資	6,849	(6,849)	-	-
金融資產 — 按公平值計入損益				
股本工具投資	-	6,849	-	6,849

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(iii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號改變本集團之減值模型，以預期信貸虧損模式取替香港會計準則第39號「已產生虧損模式」。香港財務報告準則第9號要求本集團早於香港會計準則第39號就應收賬款及按攤銷成本計量之金融資產確認預期信貸虧損。現金及現金等值項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月(「12個月」)預期信貸虧損：為於報告日期後12個月內所發生潛在違約事件導致之預期信貸虧損；及(2)永久預期信貸虧損：為於金融工具預計年期內所有潛在違約事件導致之預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間差額計算。該差額其後按與資產原有實際利率相若之數額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號所載簡化方法計量應收賬款之虧損撥備，並已根據永久預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已確立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為永久預期信貸虧損其中一部分，由報告日期後12個月內可能發生之金融工具違約事件所產生。然而，當信貸風險自起始以來大幅增加，撥備將以永久預期信貸虧損為基準。釐定金融資產之信貸風險自初步確認以來有否大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘金融資產逾期超過151日，其信貸風險即大幅增加。

本集團認為金融資產於以下情況下屬違約：(1) 借款人不大可能在本集團享有追索權(如變現抵押品)(如持有)下向本集團悉數償付其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過365日。

所有存在客觀減值證據並因此被視為違約或出現信貸減值之金融資產須確認永久預期信貸虧損，並按賬面淨值計算利息收益。

估計預期信貸虧損所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產賬面總值中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(iii) 金融資產之減值(續)

預期信貸虧損模式之影響

(I) 應收賬款之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號所載簡化方法計量預期信貸虧損，即就應收賬款確認永久預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款已按共同信貸風險特徵及賬齡分析進行分組。

賬齡為91至120日、121至180日及超過180日並集體進行評估之應收賬款之預期信貸虧損率分別為2.77%、5.00%及10.00%。本集團認為，採用香港財務報告準則第9號簡化方法並無導致二零一八年一月一日之應收賬款額外減值虧損大幅增加。

(II) 應收貸款之減值

於各階段記錄之應收貸款具有以下特徵：

第一階段： 未減值且信貸風險並無顯著增加，就此確認12個月預期信貸虧損撥備。

第二階段： 信貸風險自初步確認以來顯著增加，就此確認永久預期信貸虧損。

第三階段： 存在客觀減值證據並因此被視為違約或出現信貸減值，就此確認永久預期信貸虧損。

應收貸款

	第一階段	第二階段	第三階段	總計
二零一八年一月一日				
賬面總值(千港元)	1,125,077	389	7,759	1,133,225
預期信貸虧損率(%)	1.5	38.2	100	
預期信貸虧損撥備 (千港元)	16,876	148	7,759	24,783

除非於較早階段識別，否則管理層認為應收貸款逾期30日即被視為信貸風險顯著增加，並由第一階段轉移至第二階段。逾期超過151日之應收貸款被視為出現信貸減值，並由第二階段轉移至第三階段。

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後，應收貸款虧損撥備增加16,262,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收貸款虧損撥備減少1,958,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(iii) 金融資產之減值(續)

預期信貸虧損模式之影響(續)

(III) 其他應收款項之減值

於二零一八年一月一日並無就其他應收款項確認重大額外減值，乃由於本集團認為該等金融資產之信貸風險自於二零一八年一月一日初步確認以來並無大幅增加，且其他應收款項之預期信貸虧損率被評估為微不足道，因此，根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額為並不重大。

(IV) 銀行結餘

銀行結餘存放於香港及中國之金融機構。香港及中國之金融機構分別受香港金融管理局及中國銀行業監督管理委員會規管。鑑於香港及中國銀行制度穩健，銀行結餘之估計預期信貸虧損率極低甚至接近零。由於預期信貸虧損撥備整體影響微乎其微，故不涉及及不必要成本。

由於上述變動，新訂香港財務報告準則第9號減值模型之影響導致額外減值撥備如下：

	千港元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日之虧損撥備	70,897
就應收貸款確認額外減值	16,262
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日之虧損撥備	87,159

管理層認為就應收賬款、其他應收款項及銀行結餘採納新訂香港財務報告準則第9號項下減值模型所造成額外減值撥備並不重大。

(V) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡性條文，致使香港財務報告準則第9號獲全面採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日之財務狀況報表反映，惟於二零一八年一月一日之財務狀況報表確認。其指於二零一八年一月一日因採納香港財務報告準則第9號而於保留盈利及儲備確認之金融資產與金融負債之賬面值差額。因此，二零一七年呈列之資料並不反映香港財務報告準則第9號之規定，惟反映香港會計準則第39號之規定。

釐定持有金融資產之業務模式乃根據初始應用香港財務報告準則第9號當日(「初始應用日期」)已存在之事實及情況而作出。

倘於初始應用日期投資於債務投資之信貸風險偏低，則本集團已假設該資產之信貸風險自其初步確認以來並無大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

B. 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號已確立五步模式，以便將客戶合約收益入賬：

- 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：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於達成各履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，收益乃按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務控制權而有權收取之代價金額確認。

於缺乏可行合宜方法之情況下，本集團以累計影響法採納香港財務報告準則第15號。本集團已將初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響確認為於初始應用日期(即二零一八年一月一日)對保留盈利期初結餘之調整。因此，於二零一七年呈列之財務資料未經重列。

本集團已更改綜合財務狀況報表若干金額之呈列方式，以反映香港財務報告準則第15號之術語：

與本集團向客戶轉移服務之責任(本集團已就此向客戶收取代價(或應付代價金額))有關之合約負債先前於應付款項及應計費用呈列為預收款項。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

B. 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益(續)

總括而言，於二零一八年一月一日之期初綜合財務狀況報表確認之金額調整如下：

	根據香港會計 準則第18號 於二零一七年 十二月三十一日 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日 千港元
流動負債			
應付款項及應計費用	519,322	(182,309)	337,013
合約負債	–	182,309	182,309

相較於採納香港財務報告準則第15號前生效之香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本期間及迄今為止期間各財務報表項目金額因應用香港財務報告準則第15號而蒙受之影響如下：

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港財務 報告準則第15號 之影響 千港元	呈報金額 千港元
綜合財務狀況報表(摘錄)			
應付款項及應計費用	949,235	(430,489)	518,746
合約負債	–	430,489	430,489

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

B. 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益(續)

與本集團各項服務有關之新訂重大會計政策詳情及過往會計政策變動性質載列如下：

附註	服務	服務性質、達成履約責任及付款條款	於二零一八年一月一日之會計政策變動性質及影響
(i)	提供物業代理服務	物業代理服務所得收益於提供服務且(a)物業買家已簽立買賣協議並支付所需首期或(b)買賣協議已根據不同代理合約所載條款及條件向相關政府部門登記之時間點確認。根據代理合約所載條款及條件以及一般行業慣例，物業買家一經支付所需不可退還款項，物業代理服務收入即毋須退還予物業賣家。	香港財務報告準則第15號並無對本集團之會計政策構成重大影響。然而，採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將預收款項重新分類為合約負債。

根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計就所提供服務而收取之總代價(包括估計可變代價)。本集團可變代價包括按預定銷售目標計算之累進佣金率及績效獎金。就累進佣金率而言，本集團於達成協定銷售目標前按較低佣金率確認收益。達成銷售目標後，本集團就先前已完成履約責任按較高佣金率確認增量收益。同樣，當達成銷售目標時，本集團將績效獎金確認為增量收益。本集團認為，由於與可變代價有關之不確定因素可於其後消除，故不大可能於未來期間大幅撥回已確認之累計收益。當不確定因素浮現時，本集團將重新評估交易價估計，直至消除有關不確定因素為止。

此外，少數物業發展商客戶可能會於短期內保留少量應付款項。本集團管理層認為，上述做法旨在確保本集團繼續提供代理服務，直至項目完成為止。由於履約責任於簽立合法具約束力銷售協議時達成，故有關做法對確認收益並無影響。因此，管理層得出結論認為，由於合約要求保留款項是出於提供融資以外原因，故有關合約並不包含重大融資成分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

B. 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益(續)

與本集團各項服務有關之新訂重大會計政策詳情及過往會計政策變動性質載列如下：(續)

附註	服務	服務性質、達成履約責任及付款條款	於二零一八年一月一日之會計政策變動性質及影響
(ii)	提供市場開發及規劃諮詢服務	營銷、開發及規劃諮詢收益於提供服務且客戶已收訖並認可諮詢報告之時間點確認，原因為本集團屆時方有權就所提供服務收取款項。	香港財務報告準則第15號並無對本集團之會計政策構成重大影響。
(iii)	提供物業管理服務	本集團主要負責履行提供管理服務之承諾，並有權酌情決定物業管理服務定價。定價權利表明本集團有能力指導使用該服務並實質獲取所有剩餘利益。由於提供管理服務之員工(即服務提供商)由本集團直接僱用，本集團透過與服務供應商之聯繫直接控制有關服務。因此，本集團作為提供物業管理服務之負責人。 提供物業管理服務之收益會隨時間確認，原因為客戶同時接收並消耗本集團所提供物業管理服務之利益。有關收益根據本集團每月發出之報表確認。	香港財務報告準則第15號並無對本集團之會計政策構成重大影響。

C. 香港財務報告準則第15號之修訂 — 來自客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號之修訂包括澄清對履約責任之識別方式；應用主事人或代理人；知識產權許可；及過渡規定。

採納有關修訂對該等財務報表並無影響，原因為本集團先前並未採納香港財務報告準則第15號，並於本年(即其首年)接納有關澄清。

D. 香港會計準則第40號之修訂，投資物業—轉讓投資物業

該等修訂澄清投資物業之轉入及轉出均須涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，即等同用途改變。該等修訂亦將準則中憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式之憑證亦可證明轉讓。

由於經澄清處理方法與本集團先前評估轉讓之方式一致，採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

E. 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號外幣交易及預付／預收代價

該詮釋訂明交易日期為實體初步確認支付或收取預付／預收代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘有多筆預付款項或預收款項，則本集團須確定每筆預先支付或收取代價之交易日期。該詮釋對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

採納有關修訂對該等財務報表並無影響，原因為本集團未有以外幣預先支付或收取任何代價。

應用所有新訂準則、修訂及詮釋對期初綜合財務狀況報表之影響

由於本集團會計政策出現上述變動，期初綜合財務狀況報表須予重列。下表顯示就各個受影響項目確認之調整。不受變動影響之項目未有包括在內。

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	變動所構成影響		二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
		香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	
非流動資產				
投資物業	94,060	–	–	94,060
物業、機器及設備	246,306	–	–	246,306
收購投資物業之訂金	51,239	–	–	51,239
商譽	15,403	–	–	15,403
於一家合營企業權益	611	–	–	611
應收貸款	408,243	(6,124)	–	402,119
	815,862	(6,124)	–	809,738
流動資產				
應收賬款	1,259,339	–	–	1,259,339
應收貸款	716,461	(10,138)	–	706,323
其他應收款項及預付費用	257,235	–	–	257,235
應收一家合營企業之款項	4,874	–	–	4,874
持作買賣投資	6,849	(6,849)	–	–
按公平值計入損益之金融資產	–	6,849	–	6,849
銀行結餘及現金	1,331,323	–	–	1,331,323
	3,576,081	(10,138)	–	3,565,943
分類為持作出售資產	24,051	–	–	24,051
	3,600,132	(10,138)	–	3,589,994

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 應用所有新訂準則、修訂及詮釋對期初綜合財務狀況報表之影響(續)

	二零一七年	變動所構成影響		二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
	十二月 三十一日 (經審核) 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	
流動負債				
應付款項及應計費用	519,322	–	(182,309)	337,013
合約負債	–	–	182,309	182,309
稅項負債	111,889	–	–	111,889
銀行及其他借貸	589,454	–	–	589,454
	1,220,665	–	–	1,220,665
流動資產淨值	2,379,467	(10,138)	–	2,369,329
資產總值減流動負債	3,195,329	(16,262)	–	3,179,067
股本及儲備				
股本	6,680	–	–	6,680
股份溢價及儲備	2,825,096	(16,262)	–	2,808,834
本公司擁有人應佔權益	2,831,776	(16,262)	–	2,815,514
非控股股東權益	26,528	–	–	26,528
權益總額	2,858,304	(16,262)	–	2,842,042
非流動負債				
遞延稅項負債	62,774	–	–	62,774
其他借貸	274,251	–	–	274,251
	337,025	–	–	337,025
	3,195,329	(16,262)	–	3,179,067

就截至二零一八年十二月三十一日止年度以間接方法報告經營業務所得現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露於二零一八年一月一日之期初財務狀況報表計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效且本集團未有提早採納之新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表相關。本集團目前有意於相關生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第 16 號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入 ²
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 有關修訂原定於二零一七年一月一日或以後開始之期間生效。有關修訂之生效日期現已延遲/取消，惟繼續允許提早應用。

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 36 所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團作為承租人之不可撤銷經營租約承擔為 776,679,000 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。

誠如附註 36 所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團作為出租人之不可撤銷經營租約承擔為 11,886,000 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負債及有關所有該等租賃之相應資產，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

此外，本集團現時認為已付可退回租金按金39,350,000港元及已收可退回租金按金1,626,000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。已付可退回租金按金之調整會計入使用權資產之賬面值內。已收可退回租金按金之調整會被視為預收租賃付款。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第9號時，由於有關金額可退回或抵銷經營租賃項下租賃付款，故已付可退回租金按金之違約風險偏低。

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，本公司董事預期，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露要求而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露資料。

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按公平值計量之投資物業、按公平值計入損益之金融資產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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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

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

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

損益及各項其他全面收入項目均歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益錄得虧絀結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，致使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司之間所進行交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股股東權益與本集團股權分開呈列，代表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擁有權權益。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司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財務報告準則第9號/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。

業務合併

收購業務(共同控制下業務合併除外)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或公平值初步計量。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

業務合併(續)

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其收購日期公平值計量並構成業務合併轉讓代價之一部分。合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動予以追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之額外資料所產生之調整。

或然代價之其後入賬如不合資格作為計量期間調整，則取決於或然代價之分類。分類為權益之或然代價不會於其後申報日期重新計量，而代價之其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後申報日期按公平值重新計量，而相應盈虧於損益確認。

於分階段達成業務合併時，本集團先前所持收購對象股權於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平值，所產生盈虧(如有)於損益或其他全面收入(視適當情況而定)確認。於收購日期前已於其他全面收入確認並按香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號計量之收購對象權益所產生金額將按本集團直接出售先前所持股權之相同基準入賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理項目之臨時數額。該等臨時數額將於計量期間(見上文)追溯調整，並確認額外資產或負債以反映就於收購日期已存在而據悉可能影響當日已確認數額之事實與情況所取得之新資料。

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(「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。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)內業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分之相對價值計量。

本集團有關收購聯營公司及合營企業所產生商譽之政策如下。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力即有權參與投資對象之財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

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。

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債乃按權益會計法列入綜合財務報表。作權益會計法用途之聯營公司及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。聯營公司及合營企業之會計政策須作出適當調整以配合本集團之會計政策。根據權益法，於一家聯營公司或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聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入作出調整。該聯營公司／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。當本集團應佔一家聯營公司或合營企業虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或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聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司及合營企業之投資乃自投資對象成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，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。

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益可能出現減值。當存在任何減值跡象時，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號作為單一項資產進行減值檢測，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。

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或不再對合營企業擁有共同控制權時，則會按出售於投資對象之全部權益入賬，所產生盈虧於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益而該保留權益屬於香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號之金融資產，本集團於該日按公平值計量該保留權益，公平值視為初步確認之公平值。聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得款項之間差額用於釐定出售聯營公司或合營企業之盈虧。此外，本集團將先前於其他全面收入確認與該聯營公司或合營企業有關之所有金額按倘若該聯營公司或合營企業已直接出售有關資產或負債所要求者相同基準入賬。因此，倘先前由該聯營公司或合營企業於其他全面收入確認之盈虧會於出售有關資產或負債後重新分類至損益，當出售／部分出售有關聯營公司或合營企業時，本集團將有關盈虧自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。所有權權益變動不會導致重新計量公平值。

當本集團減少於聯營公司或合營企業之所有權權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將先前因所有權權益減少而於其他全面收入確認之盈虧按比例重新分類至損益，前提為有關盈虧將於出售相關資產或負債時重新分類至損益。

當集團實體與本集團旗下聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易所產生盈虧僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團並無關聯之情況下方會於本集團綜合財務報表確認。

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。

本集團根據香港財務報告準則第15號就資本化為合約成本之資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估及確認相關合約所涉及其他資產之減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期就換取相關貨品或服務所收取代價餘款減去與提供該等貨品或服務直接相關而尚未確認為開支之成本，則就資本化為合約成本之資產確認減值虧損(如有)。資本化為合約成本之資產其後計入所屬現金產生單位之賬面值，從而評估該現金產生單位之減值。

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於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(自二零一八年一月一日起適用之會計政策)

確認收益旨在描述向客戶轉移承諾服務之數額，該數額反映本集團預期交換該等服務而應得之代價(不包括代表第三方收取之款項)。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。具體而言，本集團採用五步法確認收益：

- 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：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於達成各履約責任時確認收益

本集團於達成履約責任時(或就此)確認收益，即與特定履約責任相關之服務「控制權」轉移至客戶時。

服務控制權可於某一時段或某一時間點轉移。倘符合以下條件，則服務控制權於某一時段轉移：

- 於實體履約時，客戶同時接收並消耗實體履約所提供之利益；
- 因本集團履約而產生或提升一項資產，且該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘服務控制權於某一時段轉移，收益參照完全履行相關履約責任之進展情況而於合約期內確認。否則，收益於客戶獲得服務控制權之時間點確認。

倘合約包含為客戶提供向其轉移服務超過一年重大融資利益之融資部分，則收益按採用合約開始時本集團與客戶進行個別融資交易所反映折現率折現之應收款項現值計量。倘合約包含為本集團提供重大融資利益之融資部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約負債產生之利息開支。對於承諾服務付款與轉移期間為一年或以下之合約，交易價不會根據香港財務報告準則第15號項下實際權宜之計就重大融資部分之影響進行調整。

物業代理服務所得收益於提供服務且(a)物業買家已簽立買賣協議並支付所需首期或(b)買賣協議已根據不同代理合約所載條款及條件向相關政府部門登記之時間點確認。根據代理合約所載條款及條件以及一般行業慣例，物業買家一經支付所需不可退還款項，物業代理服務收入即毋須退還予物業賣家。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(自二零一八年一月一日起適用之會計政策)(續)

營銷、開發及規劃諮詢收益於提供服務且客戶已收訖並認可諮詢報告之時間點確認，原因為本集團屆時方有權就所提供服務收取款項。

提供物業管理服務所得收益會隨時間確認，原因為客戶同時接收並消耗本集團所提供物業管理服務之利益。有關收益根據本集團每月發出之報表確認。

利息收入採用實際利率法按累計基準確認，並應用將金融工具於其預計年期或較短期間(如適用)估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值之利率。

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。

香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策造成重大影響。

收益確認(截至二零一七年十二月三十一日止適用之會計政策)

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。

合約負債(自二零一八年一月一日起適用之會計政策)

合約負債指本集團有責任將服務轉移至本集團已收客戶代價(或應付代價金額)之客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

權益結算股份付款交易

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

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

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，惟香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍內之金融資產除外，投資物業繼續按各章節所載會計政策計量。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之適用匯率確認。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。

借貸成本資本化

收購、建造或生產合資格資產(須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本資本化為該等資產成本其中一部分。將有待用於該等資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利成本

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

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債就與附屬公司、聯營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。

遞延稅項資產及負債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。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債且與同一稅務機關徵收之所得稅有關以及本集團擬按淨額基準結算流動資產及負債時，遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

自二零一八年一月一日起適用之會計政策

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。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為準確折現金融資產或金融負債之估計年期內或(倘適用)較短期間內估計未來現金收入及付款(包括構成整體實際利率其中部分之全部已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及後續計量(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)

倘符合以下條件，金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

倘符合以下條件，金融資產其後按公平值計入其他全面收入計量：

- 金融資產乃於目的為同時收取合約現金流量及出售之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初始應用／初步確認金融資產當日，倘股本投資既非持作買賣亦非收購方就業務合併所確認或然代價而可應用香港財務報告準則第3號業務合併，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)呈列股本投資公平值之後續變動。

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實際短期獲利跡象之可識別金融工具組合一部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用之會計政策(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)(續)

此外，本集團可不可撤回地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產為按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 按公平值計入損益之金融資產

不符合資格按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或指定為按公平值計入其他全面收入之金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期間結算日按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息，並計入「其他收益及虧損」項目。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，其公平值變動收益及虧損於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計，且毋須接受減值評估。出售股本投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，並將轉撥至保留盈利。

金融資產減值(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收賬款、應收貸款、其他應收款項、應收一家合營企業/一家聯營公司之款項、抵押銀行存款以及銀行結餘)確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

永久預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生違約事件而預期產生之永久預期信貸虧損其中一部分。評估基於本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對報告日期之當前狀況及未來狀況預測之評估加以調整。

本集團已選用香港財務報告準則第9號所載簡化方法計量應收賬款之虧損撥備，並已根據永久預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已確立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自初步確認以來顯著增加，則本集團將確認永久預期信貸虧損。評估應否確認永久預期信貸虧損視乎初步確認以來發生違約之可能性或風險有否顯著增加而定。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用之會計政策(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險顯著增加

評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。進行是項評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如信貸息差顯著增加及債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償債能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預期不利變化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償債能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變化。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假定信貸風險自初步確認以來顯著增加，除非本集團另有合理且可支持之資料證明則作別論。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為屬於低信貸風險，則本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：(i)具有低違約風險；(ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及業務狀況長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。倘債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用釋義所界定「投資級別」，則本集團認為該債務工具屬於低信貸風險。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則的成效，並於適當情況下作出修訂，以確保該準則能夠在金額到期前識別任何顯著增加之信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用之會計政策(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為違約事件在內部資料或外界資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上述結果如何，當金融資產逾期超過365日，本集團即視之為出現違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準較為合適。

(iii) 出現信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

(a) 發行人或借款人遭遇重大財務困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之貸款人因有關借款人財困之經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮之優惠；或

(d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財困及無實際收回可能，例如交易對手被清盤或已進入破產程序或(就應收租金而言)相關款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團即撤銷金融資產。經考慮法律意見後，於適當情況下，經撤銷金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何後續收回於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用之會計政策(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載過渡方法應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率之評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率折現)之間差額。

本集團透過調整其金融工具之賬面值而於損益確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟應收租金透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

截至二零一七年十二月三十一日止適用之會計政策

金融資產

金融資產之分類及後續計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產劃分為以下特定類別：按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。

以常規購買或出售之金融資產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。

持作買賣之金融資產分類為按公平值計入損益。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實際短期獲利跡象之可識別金融工具組合一部分；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列賬，而重新計量所產生盈利或虧損於損益確認。於損益確認之盈利或虧損淨額不包括金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收入報表項下其他收益及虧損。公平值乃按附註41(c)所述方式釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

截至二零一七年十二月三十一日止適用之會計政策(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並無於活躍市場報價之固定或待付之非衍生金融資產。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)均按採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值計量(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。

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。

應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過平均信貸期之數目增加以及導致應收款項違約償還之全國或地方經濟狀況明顯變動。

就按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，惟應收租金之賬面值透過使用備抵賬扣減除外。備抵賬之賬面值變動會於損益確認。當一項應收租金被視為不可收回時，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。

就按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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

截至二零一七年十二月三十一日止適用之會計政策(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團只會於資產現金流量之合約權利屆滿或轉讓金融資產及相關資產所有權之絕大部分風險及回報予其他實體時終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損之間差額於損益確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務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

股本工具為證明於實體資產有剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平值計入損益。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括其他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。

終止確認應用香港財務報告準則第9號後本集團於初步確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量之股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟轉撥至保留盈利。

終止確認金融負債

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。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關連人士

(a) 倘有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員之一。

(b) 倘符合下列任何條件，則一家實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(代表各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利而設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向該集團或該集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士之近親家庭成員乃指在處理與實體交易時預期可能對該人士施予影響或被該人士影響之親屬成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士配偶或同居伴侶之受養人。

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。

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，當中涉及可能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

採納香港財務報告準則第9號前，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。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。

自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號以來，管理層根據相關金融工具之信貸風險估計應收賬款及應收貸款預期信貸虧損之虧損撥備金額。虧損撥備金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量現值之間差額計量，並考慮相關金融工具之預期未來信貸虧損。評估相關金融工具之信貸風險涉及高度估計及不確定性。倘實際未來現金流量低於預期或超出預期，可能會導致產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

主要不確定估計來源(續)

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。於二零一八年十二月三十一日，商譽之賬面值為209,378,000港元(二零一七年：15,403,000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41c提供有關釐定各項資產公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳情。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷(見下文)外，本公司董事在應用本集團會計政策時作出且對綜合財務報表內確認金額具最重大影響力之重大判斷如下。

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(「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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益

收益乃有關物業代理服務之代理佣金、物業管理服務收入以及應收貸款之融資收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團年內之收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
代理佣金	4,738,189	4,053,243
物業管理服務收入	574,572	524,339
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約收益	5,312,761	4,577,582
融資收入		
— 應收貸款之利息收入	171,065	122,335
— 金融服務收入	3,913	—
	5,487,739	4,699,917
減：營業稅及其他稅項	(38,117)	(28,122)
	5,449,622	4,671,795

附註：本集團以累計影響法初始應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料未經重列，並根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製。

6. 分部資料

經營分部及綜合財務報表所呈報各分部項目金額乃根據定期向本集團最高管理層提供以分配資源及評估本集團各業務分部表現之財務資料而識別。

除非分部具有類似經濟特徵且業務活動性質相近，否則個別重大經營分部不會合併作財務報告用途。

分部收益、開支、業績及資產包括直接歸屬於分部之項目及可合理分配至該分部之項目，但不包括特殊項目。分部資本開支指年內收購預期可使用超過一年之分部資產（包括有形資產及無形資產）所產生總成本。企業開支及資產主要分別包括企業行政及融資開支以及企業金融資產。

本集團分為三個業務部門，包括物業代理服務、金融服務及物業管理服務，組成本集團三個經營分部。本集團各可報告分部之營運概況如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

收益分類：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
確認收益之時間		
於某一時間點		
— 代理佣金	4,738,189	4,053,243
— 金融服務收入	3,913	—
於某一時段		
— 應收貸款之利息收入	171,065	122,335
— 物業管理服務收入	574,572	524,339
	5,487,739	4,699,917
減：營業稅及其他稅項	(38,117)	(28,122)
	5,449,622	4,671,795

以下為本集團按地區市場劃分之收益分析。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
中國	4,731,151	174,978	574,572	5,480,701
澳洲	7,038	—	—	7,038
	4,738,189	174,978	574,572	5,487,739
減：營業稅及其他稅項				(38,117)
				5,449,622

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
中國	4,053,243	122,335	524,339	4,699,917
減：營業稅及其他稅項				(28,122)
				4,671,795

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	4,722,552	182,650	544,420	5,449,622
分部溢利	618,745	92,621	38,329	749,695
其他收入				28,938
中央行政成本				(90,720)
其他收益及虧損				(31,436)
出售投資物業之虧損				(1,303)
應佔聯營公司及合營企業之業績				1,893
投資物業公平值增加				9,502
融資成本				(36,143)
除稅前溢利				630,426

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	4,003,680	146,227	521,888	4,671,795
分部溢利	458,259	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

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、應佔聯營公司及合營企業之業績、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

截至二零一八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

二零一八年

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	130,202	1,944	9,290	–	141,436
物業、機器及設備折舊	52,665	393	1,714	309	55,081
應收賬款撥備	19,098	–	1,601	–	20,699
應收貸款撥備撥回	–	(1,568)	–	–	(1,568)
出售及撤銷物業、 機器及設備之虧損	461	94	62	–	617

二零一七年

	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	102,187	647	29,794	455	133,083
物業、機器及設備折舊	43,664	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 虧損/(收益)	1,119	7	(77)	–	1,049

地區資料

本集團業務位於香港、澳洲及中國其他地區。本集團物業代理、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%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入	6,106	6,014
其他服務收入	8,361	4,740
銀行利息收入	14,471	14,135
	28,938	24,889

8. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息：		
銀行借貸	3,632	2,628
其他借貸	32,511	35,852
	36,143	38,480

9. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	195,480	136,622
中國附屬公司分派溢利之預扣所得稅	497	9,618
遞延稅項(抵免)/支出(附註31)	(19,121)	2,956
	176,856	149,196

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%(二零一七年：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%(二零一七年：30%)。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利則按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

因此，自本年度起，香港利得稅乃按首2,000,000港元之估計應課稅溢利之8.25%計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利則按16.5%計算。

由於本集團於兩個年度均無在香港產生估計應課稅溢利，故未有於兩個年度之綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	630,426	491,231
按適用稅率25%計算之稅項	157,606	122,808
應佔聯營公司及一家合營企業業績之稅務影響	(473)	(1)
不可扣稅開支之稅務影響	10,831	11,791
毋須課稅收入之稅務影響	(2,615)	(693)
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	(136)	(7,696)
未確認稅項虧損之稅務影響	15,274	16,948
動用先前未確認之稅項虧損	(4,980)	(4,758)
土地增值稅之影響	852	1,179
中國預扣所得稅	497	9,618
本年度所得稅開支	176,856	149,196

遞延稅項詳情載於附註31。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利之計算已扣除／(計入)：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款)(附註11)	11,322	12,002
其他員工成本	2,845,283	2,406,619
其他退休福利計劃供款	258,119	194,094
員工成本總額	3,114,724	2,612,715
核數師酬金	3,980	4,408
物業、機器及設備折舊	55,081	48,652
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	20,699	13,878
應收貸款(撥回)／撥備(計入其他收益及虧損)	(1,568)	4,796
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	617	1,049
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損(計入其他收益及虧損)	903	–
持作買賣投資公平值變動虧損(計入其他收益及虧損)	–	548
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損(計入其他收益及虧損)	13,535	–
出售持作買賣投資之虧損(計入其他收益及虧損)	–	8,087
出售於一家合營企業投資之收益(計入其他收益及虧損)(附註18)	(7,089)	–

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(包括主要行政人員)

董事及主要行政人員於兩個年度之酬金根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

截至二零一八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
	扶偉聰先生	吳芸女士	扶敏女士	盧一峰先生	伍強先生	林景沛先生	王羅桂華女士	莫天全先生	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	-	-	-	-	120	228	300	-	648
薪金及其他福利	2,877	2,580	2,313	2,850	-	-	-	-	10,620
退休福利計劃供款	-	18	18	18	-	-	-	-	54
酬金總額	2,877	2,598	2,331	2,868	120	228	300	-	11,322

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

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。

截至二零一八年及二零一七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(二零一七年：840,000港元)。

於二零一八年及二零一七年，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。於二零一八年及二零一七年，概無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 五名最高薪僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	1,357	1,336
退休福利供款	9	9
	1,366	1,345

13. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內批准及派付之股息：		
二零一八年中中期股息 — 每股4.5港仙(二零一七年： 二零一七年中中期股息 — 每股4.5港仙)	30,060	30,060
二零一七年末期股息 — 每股9.5港仙(二零一七年： 二零一六年末期股息 — 每股9港仙)	63,460	60,120
	93,520	90,180

於報告期間結算日後，董事就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股6.5港仙(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股9.5港仙)，合計43,420,000港元(二零一七年：63,460,000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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	326,999	336,794

股份數目

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
計算每股基本盈利之普通股數目	667,999	667,999

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度概無已發行潛在攤薄股份。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一七年一月一日	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及二零一八年一月一日	94,060
匯兌調整	(4,273)
添置	46,748
收購業務(附註33)	31,163
於損益確認之公平值增加淨額	9,502
出售	(13,752)
於二零一八年十二月三十一日	163,448

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入損益之未變現物業重估收益(計入投資物業公平值變動)	9,502	1,733

本集團之投資物業乃於中國根據中期土地使用權持有。

本集團所有持作賺取租金或作資本增值之物業均以公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業產生租金收入6,106,000港元(二零一七年：6,014,000港元)，租金收益率為3.74%(二零一七年：6.39%)。

年內概無轉入或轉出第三級。

本集團名下投資物業於二零一八年及二零一七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，且與其實際用途無異。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

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11,325元至人民幣65,983元(二零一七年:介乎人民幣10,774元至人民幣64,942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。

	估值方法	主要輸入數據	敏感度
住宅單位			
廣東	直接比較法	市場單位價格,經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價為平均每平方米(「平方米」)48,000港元。	所採用市場單位價格大幅上漲會導致公平值大幅增加,反之亦然。
商業單位			
廣東	直接比較法	市場單位價格,經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價為介乎每平方米13,000港元至76,000港元。	所採用市場單位價格大幅上漲會導致公平值大幅增加,反之亦然。
遼寧	直接比較法	市場單位價格,經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價為介乎每平方米16,000港元至23,000港元。	所採用市場單位價格大幅上漲會導致公平值大幅增加,反之亦然。
四川	直接比較法	市場單位價格,經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價為平均每平方米21,000港元。	所採用市場單位價格大幅上漲會導致公平值大幅增加,反之亦然。
北京	直接比較法	市場單位價格,經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價為平均每平方米43,000港元。	所採用市場單位價格大幅上漲會導致公平值大幅增加,反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 改善工程 千港元	辦公室設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一七年一月一日	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
出售及撤銷	–	–	(20,348)	(10,085)	(30,433)
於二零一七年十二月三十一日	54,624	498,135	154,188	66,858	773,805
匯兌調整	(2,361)	(20,495)	(6,192)	(2,544)	(31,592)
收購業務(附註33)	9,255	–	10,654	440	20,349
添置	15,559	61,097	7,608	10,424	94,688
出售及撤銷	(438)	(16,161)	(6,599)	(8,145)	(31,343)
於二零一八年十二月三十一日	76,639	522,576	159,659	67,033	825,907
折舊					
於二零一七年一月一日	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
出售及撤銷	–	–	(17,973)	(8,900)	(26,873)
於二零一七年十二月三十一日	18,113	403,069	70,671	35,646	527,499
匯兌調整	(752)	(16,495)	(3,000)	(1,280)	(21,527)
年內撥備	2,134	27,955	17,716	7,276	55,081
出售及撤銷	–	(73)	(6,482)	(3,821)	(10,376)
於二零一八年十二月三十一日	19,495	414,456	78,905	37,821	550,677
賬面值					
於二零一八年十二月三十一日	57,144	108,120	80,754	29,212	275,230
於二零一七年十二月三十一日	36,511	95,066	83,517	31,212	246,306

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零一七年一月一日	14,370
匯兌調整	1,033
於二零一七年十二月三十一日	15,403
因收購業務而產生(附註33)	193,975
於二零一八年十二月三十一日	209,378

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。於二零一八年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單位A」)	2,924	2,924
於中國提供一手地產代理服務(「單位B」)	12,479	12,479
於中國提供地產代理服務(「單位C」)	193,975	-
	209,378	15,403

於二零一八年十二月三十一日，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、單位B及單位C之貼現率分別16.99%、20.27%及18.82%(二零一七年(經重列)：單位A及單位B分別為17.12%及22.96%)計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定從10%減至3%之放緩增長率(二零一七年：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、單位B及單位C各自之預算樓宇管理費用及佣金收入以及各自之邊際利潤)有關，該等估計乃根據單位之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，任何該等假設之可能合理變動不會導致現金產生單位賬面總值超出可收回總金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司及合營企業之權益

於綜合財務狀況報表確認之金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下各項之賬面值		
— 聯營公司	10,061	—
— 合營企業／一家合營企業	2,873	611
	12,934	611

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入報表確認之金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下各項應佔溢利／(虧損)		
— 聯營公司	2,486	—
— 合營企業／一家合營企業	(593)	4
	1,893	4

於聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	—	—
因收購業務而產生(附註33)	7,040	—
增加	563	—
應佔收購後溢利及其他全面收入	2,486	—
匯兌調整	(28)	—
於十二月三十一日	10,061	—

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團因收購業務(附註33)而分別投資並持有重慶銳雲科技有限公司(「銳雲科技」)及安徽保利愛家置業有限公司(「愛家置業」)34%及40%股權。上述收購於二零一八年九月四日已經完成。

於二零一八年九月四日，本集團投資並持有江蘇水控港聯物業服務有限公司(「江蘇水控」)49%股權。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有下列聯營公司之權益：

實體名稱	實體形式	註冊地點	營業地點	所持股份類別	本集團所持註冊資本比例		本集團所持投票權比例		主要業務
					二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
銳雲科技	成立	中國	中國	註冊	34%	-	34%	-	提供物業資訊科技諮詢服務
愛家置業	成立	中國	中國	註冊	40%	-	40%	-	提供地產代理服務
江蘇水控	成立	中國	中國	註冊	49%	-	49%	-	提供地產代理服務

聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

聯營公司之財務資料概要

下文闡述本集團主要聯營公司銳雲科技之財務資料概要，有關資料乃摘錄自其經調整管理賬目，以確保與本集團所採納會計政策貫徹一致。

	銳雲科技 千港元
非流動資產	6,593
流動資產	19,373
流動負債	5,552
收益	17,959
本年度溢利及全面收入總額	6,418
年內已收聯營公司股息	-

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認於聯營公司之權益賬面值對賬如下：

	二零一八年 千港元
聯營公司擁有人應佔資產淨值	20,414
本集團應佔聯營公司擁有人之擁有權權益比例	34%
	6,941
商譽	-
收購時調整公平值之影響	-
本集團應佔聯營公司擁有人之權益賬面值	6,941

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總：

	愛家置業 千港元	江蘇水控 千港元
本集團應佔持續經營業務之溢利	304	—
本集團應佔已終止業務之除稅後溢利	—	—
本集團應佔其他全面收入	—	—
本集團應佔全面收入總額	304	—
於二零一八年十二月三十一日， 本集團於個別不屬於重大聯營公司之權益賬面總值		3,120

於合營企業／一家合營企業之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	611	611
增加	2,873	—
應佔收購後溢利及其他全面收入	(593)	—
匯兌調整	(18)	—
於十二月三十一日	2,873	611

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投資並持有天津海晶港聯不動產服務有限公司(「天津海晶」)50%股權。根據公司章程，於天津海晶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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團擁有下列合營企業之權益：

實體名稱	實體形式	註冊地點	營業地點	所持股份類別	本集團所持註冊資本比例		本集團所持投票權比例		主要業務
					二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
合富高頤	成立	中國	中國	註冊	51%	51%	51%	51%	物業管理
天津海晶	成立	中國	中國	註冊	50%	-	50%	-	物業管理
上海科璞投資管理有限責任公司(「上海科璞」)	成立	中國	中國	註冊	(附註a)	45%	-	50%	投資管理及諮詢服務

附註a)：截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其上海科璞全部45%股權，代價為人民幣26,000,000元(約31,140,000港元)。該交易導致於損益確認收益，計算方法如下：

	千港元
代價	31,140
減：上海科璞45%股權之賬面值	(24,051)
出售一家合營企業之收益(附註10)	7,089

合營企業之財務資料概要

下文闡述本集團主要合營企業天津海晶之財務資料概要，有關資料乃摘錄自其經調整管理賬目，以確保與本集團所採納會計政策貫徹一致。

	二零一八年 千港元
非流動資產	-
流動資產	5,747
流動負債	-
收益	-
本年度溢利及全面收入總額	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認於合營企業之權益賬面值對賬如下：

	二零一八年 千港元
合營企業之資產淨值	5,747
本集團於合營企業之權益	50%
	2,873
商譽	-
收購時調整公平值之影響	-
本集團於合營企業之權益賬面值	2,873

個別不屬於重大合營企業合富高頤之資料匯總：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團應佔持續經營業務之虧損	611	-
本集團應佔已終止業務之除稅後溢利	-	-
本集團應佔其他全面收入	-	-
本集團應佔全面開支總額	611	-

19. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
定息應收貸款	931,405	1,124,704
分析為：		
流動	508,358	716,461
非流動	423,047	408,243
	931,405	1,124,704

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款447,007,000港元(二零一七年：945,704,000港元)為無抵押。賬面值為423,047,000港元之款項(二零一七年：408,243,000港元)分類為非流動應收貸款，可於兩至五年內分期收回(二零一七年：兩至三年)。於二零一八年十二月三十一日，應收貸款按定息利率1厘至24厘(二零一七年：4厘至19厘)計息。年內，自應收貸款確認利息收入171,065,000港元(二零一七年：122,335,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 應收貸款(續)

應收貸款由獨立業主或實體提供擔保。計入應收貸款之484,398,000港元(二零一七年：179,000,000港元)以物業作擔保。個人或實體之信用狀況評估詳情載於附註41b。

應收貸款撥備變動

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日根據會計準則第39號列賬	8,521	3,395
初始應用香港財務報告準則第9號之影響(附註2)	16,262	-
於一月一日之經調整結餘	24,783	3,395
匯兌調整	(390)	330
應收貸款(撥回)/撥備	(1,568)	4,796
於十二月三十一日	22,825	8,521

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29)。該等金融資產於綜合財務狀況報表按攤銷成本列賬。於二零一八年十二月三十一日，本集團概無持有該等賬目結餘。

	以全面追索方式售予 金融機構之應收貸款	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所轉讓資產之賬面值	-	127,643
相關負債之賬面值	-	(143,133)

21. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至180日(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
應收賬款		
0至30日	761,887	442,957
31至60日	119,162	94,222
61至90日	81,442	64,397
91至120日	78,930	66,682
121至180日	86,705	65,130
超過180日	661,650	525,951
	1,789,776	1,259,339

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款(續)

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值661,650,000港元(二零一七年:591,081,000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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
121至180日	-	65,130
超過180日	661,650	525,951
	661,650	591,081

呆賬撥備變動

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	62,376	45,014
匯兌調整	(2,747)	3,484
就應收款項確認之撥備	20,699	13,878
於十二月三十一日	80,328	62,376

22. 其他應收款項及預付費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業推廣項目之預付費用	96,726	72,569
租金按金	39,350	36,463
向物業發展商支付之保證金(附註)	337,921	79,968
向員工墊款	7,756	7,078
其他應收款項及訂金	142,814	61,157
	624,567	257,235

附註：於二零一八年十二月三十一日，向物業發展商支付之保證金包括應收非控股股東權益及其關聯方之款項約253,064,000港元。到期款項為非貿易性質、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。

23. 應收／應付一家聯營公司／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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 按公平值計入損益之金融資產／持作買賣投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值計入損益之金融資產		
— 於中國發行之上市股本證券	7,395	—
持作買賣投資		
— 於中國發行之上市股本證券	—	6,849

25. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

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1.5厘(二零一七年: 0.01厘至4.5厘)計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

抵押銀行存款指本集團為取得銀行融資而抵押予銀行之存款。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，並認為交易對手銀行出現違約之可能性不大，故並無就信貸虧損計提撥備。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	5,238	6,179

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金以及抵押銀行存款已計入存放於中國銀行以人民幣計值之銀行結餘約1,701,000,000港元(二零一七年: 約1,236,000,000港元)。匯出中國大陸之資金受中國政府所頒佈有關外匯管制之規則和規定所規限。

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，以向買方出售本公司於上海科璞之全部股權(「出售事項」)。根據該協議，出售事項之代價為人民幣26,000,000元(約31,140,000港元)。該交易於截至二零一八年十二月三十一日止年度已經完成，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計入其他應收款項之賬目。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 應付款項及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預收款項(附註)	-	182,309
應計其他稅項	78,968	42,124
應計經營開支	145,429	109,941
代物業發展商收取之訂金	52,696	51,820
暫收客戶款項	19,856	17,479
應計員工成本	180,473	79,021
其他應付款項及應計費用	41,324	36,628
	518,746	519,322

附註：預收款項主要指預收潛在物業買家之款項。

28. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
第三方合約負債	430,489	182,309	-

合約負債之重大變動

本集團合約負債主要涉及就相關待提供服務向客戶預收之款項。該等負債因本集團業務增長而增加。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押銀行借貸	11,494	113,784
無抵押銀行借貸	46,150	–
其他借貸	632,958	606,788
應收貸款之抵押借貸(附註20)	–	143,133
	690,602	863,705
銀行及其他借貸到期日之分析如下：		
一年內	646,004	589,454
一年至兩年	44,598	270,120
兩年至五年	–	4,131
	690,602	863,705
減：流動負債所示一年內到期之款項	(646,004)	(589,454)
非流動負債所示一年後到期之款項	44,598	274,251

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以本集團若干投資物業、租賃土地及樓宇以及抵押銀行存款作抵押。資產抵押詳情載於附註35。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
實際利率：		
按4.8厘至8.5厘計息之浮息銀行借貸(二零一七年：6.2厘)	57,644	47,904
按零厘計息之定息銀行借貸(二零一七年：5.2厘)	–	65,880
按13.2厘計息之浮息其他借貸(二零一七年：零)	22,988	–
按介乎10.3厘至14.4厘計息之定息其他借貸(二零一七年：介乎7.5厘至13厘)	609,970	749,921
	690,602	863,705

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團全部借貸均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日	667,998,808	6,680

31. 遞延稅項資產／負債

就綜合財務狀況報表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已經對銷。以下為就財務報告目的而對遞延稅項結餘作出之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延稅項資產	29,609	–
遞延稅項負債	(69,511)	(62,774)
	(39,902)	(62,774)

以下為本集團於本年度之已確認遞延稅項資產主要部分及其變動情況：

	因會計目的而 非稅項目的 確認之收益 千港元	投資物業 之公平值 千港元	加速稅項折舊 千港元	呆賬撥備 千港元	應計費用 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	(23,967)	(15,573)	(16,218)	–	–	(55,758)
於損益(支出)/抵免(附註9)	(3,257)	5,369	(5,068)	–	–	(2,956)
匯兌調整	(1,781)	(1,023)	(1,256)	–	–	(4,060)
於二零一七年十二月三十一日	(29,005)	(11,227)	(22,542)	–	–	(62,774)
因收購業務而產生(附註33)	–	–	–	1,852	(409)	1,443
於損益(支出)/抵免(附註9)	(2,896)	(2,034)	(4,441)	(144)	28,636	19,121
匯兌調整	1,200	476	958	3	(329)	2,308
於二零一八年十二月三十一日	(30,701)	(12,785)	(26,025)	1,711	27,898	(39,902)

31. 遞延稅項資產／負債(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損126,174,000港元(二零一七年：106,724,000港元)尚未確認可用作抵銷未來溢利。

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損128,466,000港元(二零一七年：109,152,000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2,784,697,000港元(二零一七年：2,316,181,000港元)作出遞延稅項撥備。

32. 向非控股股東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股東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港元計入保留盈利。

33. 收購業務

於二零一八年五月七日，本公司與保利發展控股集團股份有限公司(前稱保利房地產(集團)股份有限公司)(「保利房地產」)簽署合作重組協議(「合作協議」)。根據合作協議，保利房地產向本公司間接全資附屬公司合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」，連同其附屬公司統稱「合富中國集團」)注入保利地產投資顧問有限公司(「保利顧問」)及其附屬公司(統稱「保利顧問集團」)全部股權，以換取合富中國全部股權之43.9%。

於二零一八年九月四日(「收購日期」)，本公司已完成收購保利顧問集團，代價為向保利房地產轉讓所持合富中國股權之43.9%，此舉被當作視為出售本公司於一家附屬公司之權益。本公司保留合富中國56.1%股權。

保利顧問集團於中國從事提供物業代理服務及房地產資訊科技諮詢服務。收購保利顧問集團旨在維持及擴大本集團於中國物業代理服務業務之市場份額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 收購業務(續)

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，於收購日期，所收購保利顧問集團可識別資產及所承擔負債以及合富中國集團於收購日期之公平值如下：

	保利顧問集團 千港元	合富中國集團 千港元
投資物業	31,163	2,936
物業、機器及設備	20,349	187,620
於聯營公司之權益	7,040	–
遞延稅項資產	1,443	–
應收賬款及其他應收款項	434,654	1,996,738
銀行結餘及現金	424,979	378,268
應付款項及應計費用	(275,848)	(1,265,789)
銀行借貸	–	(35,226)
	643,780	1,264,547

商譽乃根據合富中國已付代價之公平值(即合富中國集團43.9%股權之公平值)與保利顧問集團56.1%股權之公平值之間差額釐定。

商譽分析如下：

	千港元
就收購保利顧問集團56.1%實際股權以合富中國集團43.9%股權償付之代價	555,136
加：保利房地產所持43.9%實際股權之非控股股東權益	282,619
減：所收購保利顧問集團可識別資產淨值及負債之公平值	(643,780)
收購所產生商譽	193,975

因收購而產生之非控股股東權益如下：

	千港元
視為出售合富中國集團43.9%股權作為代價	555,136
加：保利房地產所持保利顧問集團43.9%實際股權	282,619
	837,755

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 收購業務(續)

保利顧問集團資產淨值及合富中國集團資產淨值之公平值乃根據中和邦盟評估有限公司於收購日期進行之估值得出。

收購保利顧問集團產生商譽是由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併所支付代價實際包括與保利顧問集團預期協同效益、收益增長、未來市場發展及組合勞動力有關之金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認標準，故不會與商譽分開確認。

預期有關收購所產生商譽不可用作扣稅。

收購保利顧問集團之淨現金流入：

	千港元
已付現金代價	—
減：已收購銀行結餘及現金	424,979
	424,979

本年度溢利已計入因保利顧問集團而產生之額外業務之166,720,000港元。本年度收益包括保利顧問集團所產生之809,118,000港元。

倘若收購於二零一八年一月一日已經完成，則本年度集團收益總額應為1,709,545,000港元及本年度溢利應為295,230,000港元。備考資料僅供說明用途，未必可顯示本集團在假設收購於二零一八年一月一日已經完成之情況下實際取得之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

所收購資產及負債已分配至單位C。

34. 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。

	銀行及其他借貸 千港元	應付股息 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	863,705	—	863,705
現金流量變動：			
籌集新造銀行及其他借貸	1,028,486	—	1,028,486
償還銀行及其他借貸	(1,168,454)	—	(1,168,454)
已宣派股息	—	(93,520)	(93,520)
向本公司股東派付之股息	—	93,520	93,520
融資活動變動總額	(139,968)	—	(139,968)
其他變動：			
外幣兌匯	30,800	—	30,800
已付利息	(63,935)	—	(63,935)
其他變動總額	(33,135)	—	(33,135)
於二零一八年十二月三十一日	690,602	—	690,602

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 資產抵押

本集團已就授予本集團之銀行及其他借款抵押下列資產：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業	13,885	41,126
租賃土地及樓宇	20,039	21,582
抵押銀行存款	11,494	–
	45,418	62,708

36. 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231,978,000港元(二零一七年：207,150,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	224,519	181,180
第二年至第五年(包括首尾兩年)	431,448	374,723
五年以上	120,712	51,116
	776,679	607,019

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十一年(二零一七年：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為6,106,000港元(二零一七年：6,014,000港元)。所持全部投資物業在未來一至九年(二零一七年：一至八年)均有租戶承租。

於報告期間結算日，本集團已就下列未來最低租金付款與租戶訂約：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,657	3,616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,117	7,253
五年以上	112	–
	11,886	10,869

37. 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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，概無任何尚未行使之購股權結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 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(二零一七年：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258,173,000港元(二零一七年：194,148,000港元)已扣自損益。

39. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，年內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控股股東權益		
收益	29,969	—
租金支出	1,812	—
非控股股東權益之關連人士(附註b)		
收益	655,498	—
租金支出	1,673	—
樓宇管理費用	1,470	—

於報告期間結算日之未償還結餘如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控股股東權益(附註c)	49,409	—
非控股股東權益之關連人士(附註b及c)	80,371	—

附註：

- 該等交易乃按照有關各方相互協定之條款及條件而進行。
- 非控股股東權益對該等公司有控制權、共同控制權或具有重大影響力。
- 到期款項為貿易性質、無抵押、免息及按需求償還。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 關連人士交易(續)

主要管理人員之薪酬

主要管理人員年內之薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金、薪金及其他福利	12,625	13,284
退休福利計劃供款	63	63
	12,688	13,347

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。

40. 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團持續經營之能力，以為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極並定期檢討及管理其資本架構，以在可能伴隨較高借貸水平帶來之較高股東回報與穩健資本狀況所帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況之轉變對資本架構作出調整。

本著行業慣例，本集團以其資本負債比率作為監控其資本架構之基準。該比率乃以負債總額除以資產總值計算。

於報告期間結算日之資本負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債總額	1,946,589	1,557,690
資產總值	5,873,584	4,415,994
資本負債比率	33.14%	35.27%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具

41a. 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	5,022,799	3,904,906
按公平值計入損益之金融資產	7,395	–
持作買賣投資	–	6,849
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	1,212,199	915,525

41b. 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／一家聯營公司款項、應收貸款、其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、持作買賣投資、抵押銀行存款、銀行結餘、應付款項、應付一家合營企業款項以及銀行及其他借貸。此等金融工具詳情於相關附註中披露。本集團之金融工具於本集團日常業務中產生之主要風險為市場風險、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

本集團主要於中國經營業務且大部分交易均以人民幣結算，故毋須承受重大外幣匯率變動風險。

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。

本集團主要面對澳元（「澳元」）貨幣風險。

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
澳元	8,024	6,665

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41b. 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

下表詳述本集團就澳元兌港元升值／貶值5%(二零一七年:5%)之敏感度,5%(二零一七年: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%(二零一七年:5%)匯率變動調整折算。下表所示正數顯示倘港元兌澳元升值5%(二零一七年:5%)之除稅後溢利增加幅度。港元兌澳元貶值5%(二零一七年: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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
溢利或虧損	281	233

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／一家聯營公司之款項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及浮息其他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抵押銀行存款、浮息銀行結餘及浮息銀行及其他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(二零一七年: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(二零一七年:25個基點),而其他所有變數維持不變,本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少3,057,000港元(二零一七年:增加／減少2,155,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41b. 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。於二零一八年十二月三十一日，本集團股本價格風險主要集中於在上海及深圳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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，倘股本工具之價格上升／下跌5%（二零一七年：5%），而其他所有變數維持不變，本集團年內除稅後溢利將因按公平值計入損益之金融資產／持作買賣投資之公平值變動而增加／減少277,000港元（二零一七年：257,000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

於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，中國佔應收貸款、應收賬款及應收一家合營企業／一家聯營公司之款項總額之100%（二零一七年：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（均於地產代理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14.6%（二零一七年：6.5%）及8.6%（二零一七年：2.6%）。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20.5%（二零一七年：29.7%）及7.4%（二零一七年：7.4%）。

就附註23所披露應收一家合營企業及一家聯營公司之款項而言，本集團管理層密切監察該合營企業及該聯營公司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／一家聯營公司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。

本集團採用撥備矩陣法計算永久預期信貸虧損金額，並按相等金額計量應收賬款之虧損撥備。由於本集團過往信貸虧損記錄並無顯示不同客戶分部出現重大差異之虧損型態，故按逾期狀態計提之虧損撥備並無於本集團不同客戶群之間進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險(續)

預期虧損率乃按過往五年間實際虧損經驗計算，並經調整以反映蒐集歷史數據期內經濟狀況之差異、當前狀況及本集團對應收款項預計年內經濟狀況之意見。

於二零一八年一月一日前，僅當有客觀之減值證據時，方會確認減值虧損(附註4)。詳情載於附註19及21。

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日所承受信貸風險及金融資產之預期信貸虧損之資料：

(i) 應收賬款

	預期信貸虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期至90日	零	962,491	—
91至120日	2.77	81,179	2,249
121至180日	5.00	91,268	4,563
超過180日	10.00	735,166	73,516
		1,870,104	80,328

(ii) 應收貸款

	預期信貸虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
第一階段	1.5	944,916	14,174
第二階段	38.2	1,073	410
第三階段	100	8,241	8,241
		954,230	22,825

(iii) 其他應收款項及應收一家聯營公司/一家合營企業之款項

訂金及其他應收款項以及應收一家聯營公司/一家合營企業之款項被視為具有低信貸風險，且虧損撥備以12個月預期信貸虧損為限。本公司董事經評估後認為，該等金融資產之已識別減值虧損並不重大。

(iv) 抵押銀行存款及銀行結餘

抵押銀行存款及銀行結餘存放於中國及香港之金融機構。中國及香港之金融機構分別受中國銀行業監督管理委員會及香港金融管理局規管。鑑於中國及香港之銀行體系穩定，預計預期信貸虧損將非常輕微，甚至接近零。由於預期信貸虧損撥備之整體影響甚微，故並無產生不必要成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41b. 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。於二零一八年十二月三十一日，本集團有銀行借貸57,644,000港元(二零一七年：113,784,000港元)及其他借貸632,958,000港元(二零一七年：749,921,000港元)。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團有為數人民幣60,000,000元(約68,966,000港元)(二零一七年：人民幣40,000,000元(約47,904,000港元))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

	加權平均利率 %	應要求				於二零一八年	
		或一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一至三年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一八年							
非衍生金融負債							
應付款項	-	518,746	-	-	-	518,746	518,746
應付一家合營企業之款項	-	2,851	-	-	-	2,851	2,851
銀行借貸—浮息	5.66	60,772	-	-	-	60,772	57,644
其他借貸—定息	9.92	110,106	26,205	453,190	46,452	635,953	609,970
其他借貸—浮息	13.2	23,220	-	-	-	23,220	22,988
		715,695	26,205	453,190	46,452	1,241,542	1,212,199
二零一七年							
非衍生金融負債							
應付款項	-	51,820	-	-	-	51,820	51,820
銀行借貸—定息	5.22	292	556	67,924	-	68,772	65,880
銀行借貸—浮息	6.18	-	721	49,456	-	50,177	47,904
其他借貸—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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41c. 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。

下表顯示金融資產及金融負債之賬面值及公平值：

	二零一八年		二零一七年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	-	7,395	-	-
持作買賣投資	-	-	-	6,849
按攤銷成本計量之金融資產／貸款及應收款項				
— 銀行結餘及現金	1,723,391	-	1,331,323	-
— 抵押銀行存款	11,494	-	-	-
— 應收賬款	1,789,776	-	1,259,339	-
— 應收貸款	931,405	-	1,124,704	-
— 其他應收款項	527,841	-	184,666	-
— 應收一家合營企業之款項	38,874	-	4,874	-
— 應收一家聯營公司之款項	18	-	-	-
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
— 應付款項及應計費用	518,746	-	51,820	-
— 應付一家合營企業之款項	2,851	-	-	-
— 銀行及其他借貸	690,602	-	863,705	-

本公司董事認為，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相應公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 金融工具(續)

41c. 金融工具之公平值計量(續)

於各報告期間結算日，按公平值計入損益之金融資產／持作買賣投資均按公平值計量。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。

	於二零一八年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	於二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據
分類為按公平值計入損益之金融資產／ 持作買賣投資之上市股本證券	7,395	6,849	第一級	於活躍市場之 買入報價

於兩個年度內，第一級與第二級之間並無轉移。

42. 報告期後事項

於報告期間結算日後，本公司董事建議就二零一八年派付末期股息。詳情於附註13披露。

43. 主要非現金交易

年內，本集團已完成收購保利顧問集團，並已透過發行合富中國全部股權之43.9%結付代價。有關收購之進一步詳情載於附註33。

44. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，已就截至二零一七年十二月三十一日止年度重列附註6。主要經營決策者認為，經修訂之呈列方式更為適切地反映資源分配及分部表現之評估。重列對本集團所呈報財務狀況、業績或現金流量並無任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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/ 註冊資本	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一八年 %	二零一七年 %		
廣東合富房地產置業 有限公司(附註b及h)	中國	已註冊	人民幣10,000,000元	56.1	100	提供地產代理服務	中國
廣州新盈房地產顧問 有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
Hopefluent (BVI) Limited	英屬處女群島	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
Sino Estate Holdings Limited	英屬處女群島	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
廣州合盈房地產代理 有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
合富輝煌(中國)房地產 顧問有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣109,304,813元	56.1	100	提供地產代理服務	中國
天津合富輝煌房地產營銷 策劃有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	56.1	100	提供地產代理服務	中國
合富輝煌房地產有限公司 (附註c)	香港	普通股	100港元	100	100	提供地產代理服務	香港
合富輝煌廣告策劃有限公司 (附註c)	香港	普通股	100港元	100	100	提供廣告及市場推廣 服務	香港
合富輝煌(香港)有限公司 (附註c)	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股	香港
佛山市合富輝煌房地產顧問 有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	100	提供地產代理服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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/ 註冊資本	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一八年 %	二零一七年 %		
東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	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及h)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	56.1	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	100	投資控股	香港
港聯不動產服務(上海)有限公司(附註b、e及h)	中國	已註冊	630,000美元	85.5	85.5	提供物業管理服務	中國
港聯物業(廣州)(附註b、e及h)	中國	已註冊	人民幣60,000,000元	85.5	85.5	提供物業管理服務	中國
港聯不動產服務(武漢)有限公司(附註b、e及h)	中國	已註冊	人民幣5,205,200元	85.5	85.5	提供物業管理服務	中國
港聯不動產服務(天津)有限公司(附註b、e及h)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	85.5	85.5	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及h)	中國	已註冊	人民幣2,000,000元	56.1	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(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣101,000,000元	100	100	提供投資及諮詢服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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/ 註冊資本	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一八年 %	二零一七年 %		
廣東合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	56.1	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及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	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及h)	中國	已註冊	人民幣2,010,000元	56.1	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及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	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及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	100	提供地產代理服務	中國
廣州萬家金融企業服務有限公司(「廣州萬家」) (附註d及h)	中國	已註冊	人民幣100,000,000元	100	100	提供金融代理服務	中國
貴州合富輝煌房地產顧問有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	100	提供地產代理服務	中國
廣州合富輝煌投資諮詢有限公司(附註c及h)	中國	已註冊	30,000,000港元	100	100	投資控股	中國

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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/ 註冊資本	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一八年 %	二零一七年 %		
廣州合富小額貸款有限公司 (「廣州合富小額貸款」) (附註d及h)	中國	已註冊	人民幣200,000,000元	100	100	提供小額貸款業務	中國
Hope CBD Realty Consultancy Sdn Bhd	馬來西亞	普通股	50,000馬幣	60	60	提供地產代理服務	馬來西亞
Hopefluent (Australia) Pty Ltd (「Hopefluent Australia」) (附註f)	澳洲	已註冊	100澳元	60	60	提供地產代理服務	澳洲
HFA Projects Management Pty Ltd	澳洲	已註冊	100澳元	60	60	提供物業管理服務	澳洲
Hopefluent Realty Pty Ltd (「Hopefluent Realty」) (附註f)	澳洲	已註冊	100澳元	45	45	提供地產代理服務	澳洲
保利顧問(附註h)	中國	已註冊	人民幣50,000,000元	56.1	-	提供地產代理服務	中國
西藏贏凱房產諮詢有限公司 (附註h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	-	提供地產代理服務	中國
西藏保利愛家房地產經紀 有限公司(「西藏保利愛家」) (附註g及h)	中國	已註冊	人民幣50,000,000元	22.4	-	提供地產代理服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 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。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之實體，其中45%股權由本集團持有，餘下55%股權則由三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) 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%。
- (g) 儘管只持有40%股權，根據西藏保利愛家之組織章程細則，各方已訂約同意按本集團之間接附屬公司保利顧問全權酌情作出所有董事會決定。
- (h) 英文譯名僅供識別用途。

上表列出董事認為於二零一八年及二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(b) 擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司之詳情

本公司擁有 56.1% 權益之附屬公司合富中國擁有重大非控股股東權益(「非控股股東權益」)。所有其他並非由本集團全資擁有之附屬公司之非控股股東權益均視為微不足道。

合富中國集團進行集團內公司間對銷前之財務資料概述如下：

	二零一八年 千港元
流動資產	3,746,639
非流動資產	517,593
流動負債	2,071,672
非流動負債	11,334
本公司擁有人應佔權益	1,223,669
合富中國之非控股股東權益	111,442
合富中國附屬公司之非控股股東權益	846,115

	二零一八年 九月四日 (收購日期)至 二零一八年 十二月三十一日 期間 千港元
收益	1,660,390
開支	1,387,493
本年度溢利	272,897
本公司擁有人應佔溢利	153,095
合富中國之非控股股東權益應佔溢利	3,256
合富中國附屬公司之非控股股東權益應佔溢利	116,546
已付合富中國之非控股股東權益之股息	-
經營活動所產生淨現金流出	539,867
投資活動所得淨現金流入	25,501
融資活動所產生淨現金流出	(35,226)
淨現金流入	530,142

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務資料概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之非上市投資	149,518	147,806
流動資產		
其他應收款項	194	194
應收附屬公司款項	392,159	491,801
銀行結餘及現金	460	655
	392,813	492,650
流動負債		
應計費用	(1,615)	(48)
流動資產淨值	391,198	492,602
資產總值減流動負債	540,716	640,408
股本及儲備		
股本(附註30)	6,680	6,680
股份溢價及儲備	534,036	633,728
權益總額	540,716	640,408

儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入 盈餘儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	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
本年度虧損	-	-	-	(7,886)	(7,886)
換算產生之匯兌差額	-	-	1,714	-	1,714
本年度全面收入/(開支)總額	-	-	1,714	(7,886)	(6,172)
確認為分派之股息	(93,520)	-	-	-	(93,520)
於二零一八年十二月三十一日	567,502	67,385	(13,549)	(87,302)	534,036

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				二零一八年 千港元
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	
業績					
營業額	2,466,784	2,760,202	3,965,770	4,671,795	5,449,622
除稅前溢利	235,489	318,375	464,917	491,231	630,426
所得稅開支	(83,344)	(91,282)	(146,233)	(149,196)	(176,856)
本年度溢利	152,145	227,093	318,684	342,035	453,570
下列人士應佔：					
本公司擁有人	147,121	223,330	302,207	336,794	326,999
非控股股東權益	5,024	3,763	16,477	5,241	126,571
	152,145	227,093	318,684	342,035	453,570

	於十二月三十一日				二零一八年 千港元
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	
資產及負債					
資產總值	2,838,880	2,868,076	3,526,269	4,415,994	5,873,584
負債總額	(673,631)	(611,640)	(1,097,408)	(1,557,690)	(1,946,589)
權益總額	2,165,249	2,256,436	2,428,861	2,858,304	3,926,995
下列人士應佔：					
本公司擁有人	2,144,877	2,238,288	2,386,427	2,831,776	2,937,497
非控股股東權益	20,372	18,148	42,434	26,528	989,498
	2,165,249	2,256,436	2,428,861	2,858,304	3,926,995