



**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  
**2019**



## 目 錄

<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	財務摘要
<b>4</b>	年內回顧
<b>6</b>	主席報告
<b>9</b>	董事及高級管理人員履歷
<b>12</b>	管理層討論及分析
<b>15</b>	企業管治報告
<b>25</b>	董事會報告
<b>33</b>	環境、社會及管治報告
<b>39</b>	獨立核數師報告
<b>46</b>	綜合損益及其他全面收入報表
<b>48</b>	綜合財務狀況報表
<b>50</b>	綜合權益變動報表
<b>51</b>	綜合現金流量報表
<b>53</b>	綜合財務報表附註
<b>134</b>	財務資料概要

## 董事會

### 執行董事

扶偉聰先生(主席)  
吳芸女士  
扶敏女士  
盧一峰先生

### 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, AICSA, 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, AICSA, 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, AICSA, 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  
54樓

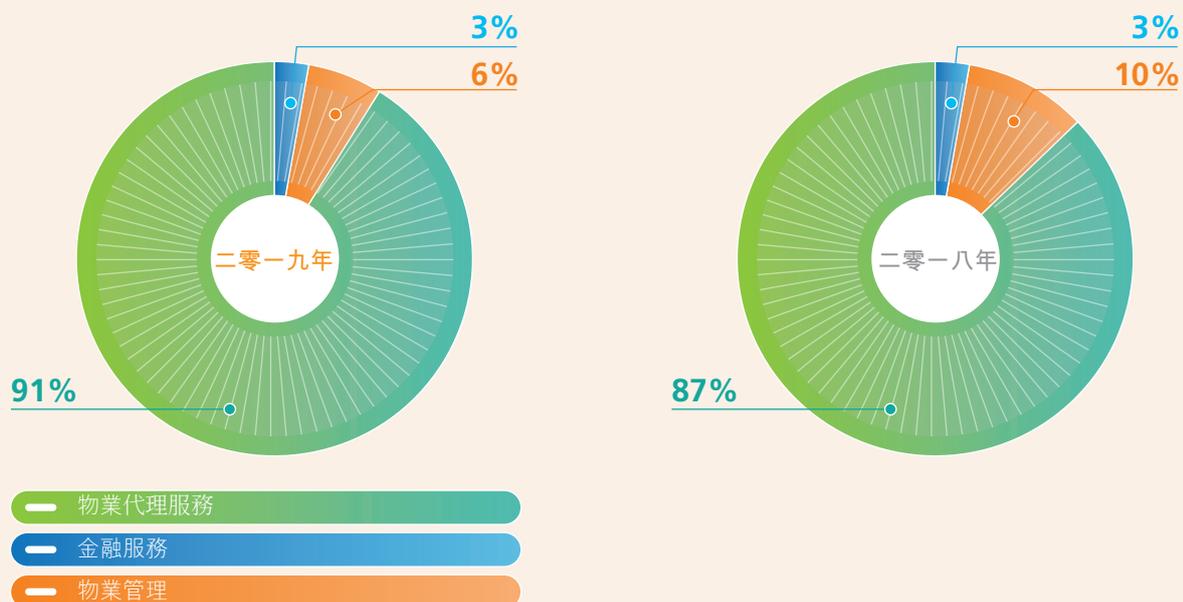
## 股份代號

733

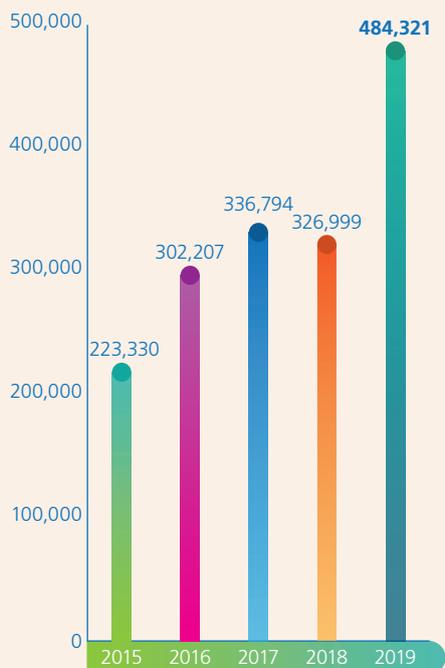
## 網址

[www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com)

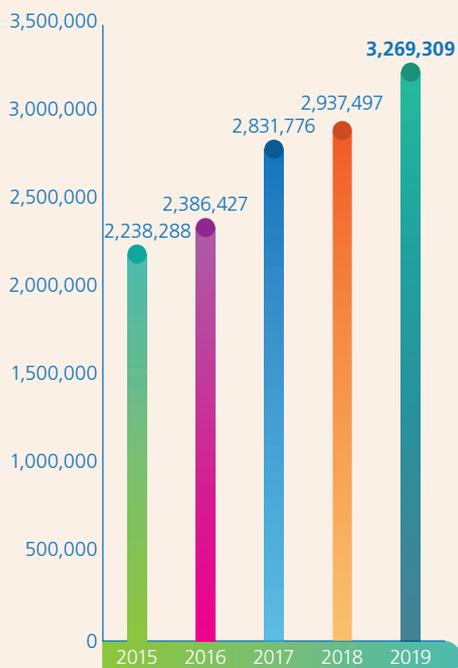
## 按業務劃分之營業額 截至十二月三十一日止年度



## 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 **二百** 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、龍光、越秀、華發、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。

**City East Coast 城市东岸**

**情侣路上 日月贝旁 城市观海别墅**

城市东岸 350-380m<sup>2</sup> 双车库电梯现墅 发售中

中国·珠海·情侣中（海天公园旁） 预约咨询 (0756) 2211 388

合富辉煌 JHOME 家利置業

合富辉煌 代理

**保利鱼珠港**

双地铁上盖·百万级江湾豪宅

合富辉煌

**万科幸福誉6年冠销黄埔**

百万方成熟大城



合富辉煌

心藏浪漫星辰 也爱人间日常

**小寒**

合富辉煌

CIBC PACIFIC PROPERTIES 中国香港地产 济南尊

**让少数人自由行走**

自由行走 走在时间的前面

R3地铁 12月28日试运营开始

“精英本圈的朋友圈，可见售楼处的咖啡每日精心出品一份”

丁家庄站

丁家庄站

JINAN HONOR CIBC PACIFIC PROPERTIES

112/149m<sup>2</sup> 实体样板间尊享绽放

恭 / 迎 / 品 / 鉴

81 6666 中国·济南·CBD



碧桂园 昌南府

尊崇大宅 臻境应不凡

合富辉煌

8626 888

# 年內回顧

二零一九年，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。





扶偉聰  
主席

2019年，面對環球經濟形勢和中美貿易談判起起伏伏，內地經濟增長有所放緩。中央政府一再明確「房住不炒」、「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，這一宏觀調控的政策對整個國內樓市起著維穩的作用，利大於弊，防止了樓價熾熱火爆，但也讓廣大消費者打開購房的大門，保持了房地產市場的相對穩定。

鑒於複雜多變的市場環境，作為全國性的物業代理企業，集團透過敏銳的市場洞察力及豐富的行業經驗，加上全國布局並深耕華南地區、長三角地區的競爭優勢，針對各項挑戰迅速作出有效應對。集團於回顧年內取得了良好的業績，整體營業額達6,076,000,000港元，較二零一八年的4,878,000,000港元上升約25%，而股東應佔溢利則為484,000,000港元，其中持續經營業務之溢利為252,000,000港元，已終止經營業務之溢利為232,000,000港元。二零一八年的股東應佔溢利為327,000,000港元，其中持續經營業務之溢利為303,000,000港元，已終止經營業務之溢利為24,000,000港元。

## 物業代理業務穩健增長

集團於二零一八年與保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展」）強強聯手，組建合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司，結合彼此優勢共同發展物業代理業務，更廣泛且深入地完善全國重點城市的戰略布局。集團在銷售能力、人力資源安排、服務質素多方面均獲得提升，輔以互聯網增值服務，真正做到線上線下無縫連接，務求為購房人士提供更優質的服務，鞏固領先的行業地位。回顧年內，物業代理業務營業額為5,861,000,000港元，增長幅度約25%，為集團全年的良好業績作出了卓越貢獻。

## 金融業務取得長足發展

集團的金融業務自推出市場之後，一直致力於服務房地產消費各個環節，包括購房者居家消費、短期消費借貸等。在持有政府合法牌照及依法依規進行經營的基礎上，逐步引入了為大型開發商提供融資的服務。集團期望逐步做好這些新增的金融和資產管理業務，藉以支撐物業代理板塊穩固發展，改善盈利水平的同時又為集團長遠發展奠定良好基礎。年內，金融業務貢獻營業額達215,000,000港元，同比增幅約24%。

## 總結

2020年初至今，新冠肺炎疫情在全球蔓延，對各行各業帶來嚴峻挑戰，集團業務無可避免地受到影響。縱然如此，中國經濟保持長期向好發展的趨勢不變，疫情對房地產行業的影響是階段性的，隨著疫情逐漸受控，市場將會逐步好轉。

隨著物業銷售形式的多樣化，應用互聯網移動通訊技術，可讓購房人士在線上進行瞭解和諮詢，進而預約線下視察樓盤和交易。集團有專業的團隊開發和設計各種適合市場和自身應用的互聯網程式，確保業務保持領先。同時，與保利發展的聯營合作，也大幅擴充了集團的業務版圖，特別是在市場空間更大的粵港澳大灣區，更進一步鞏固了集團在物業代理行業的領導地位。集團將繼續結合新舊業務，抓緊發展機會，為集團帶來全方位的增長動力。

憑藉集團在物業代理領域打下的穩固根基及與各大發展商的密切合作關係，加上中央政府對房地產市場復蘇作出的多樣政策鋪排，集團定將能把握機遇，促進物業代理業務的穩健發展，帶動金融業務增長，推動集團取得更加卓越的業績。

本人謹代表集團及董事會感謝合富輝煌一眾員工為取得佳績所作出的不懈努力，也感謝各位股東、業務夥伴、廣大客戶及投資者對集團一直以來的支持與信任。集團上下將同心協力，再接再厲，為股東創造理想的回報。

承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零二零年三月三十日

# 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），70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。扶先生在中國積逾三十年房地產代理業務之管理及行政經驗。

**吳芸女士**，64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，並擁有逾三十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**，59歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。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，並擁有逾三十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**，55歲，香港執業會計師，於會計及財務管理方面擁有逾三十年經驗。盧先生持有英國牛津大學可持續城市發展學理學碩士學位，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**，55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。莫先生也是中指控股有限公司（NASDAQ:CIH）的創始人並現任其董事長。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**，54歲，現為一家香港公司之總會計師及幾家香港公司之公司秘書。彼持有香港理工大學會計專業文學士學位，於會計方面積逾三十年經驗。林先生為英國特許公認會計師公會之資深會員、執業會計師以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會之會員。

**伍強先生**，69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**，71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二零一九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**，54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**，41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。

**鄭松傑先生**，42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。鄭先生持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

**謝宇哈先生**，55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**，48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。

**孫柯先生**，44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。孫先生持有中國廣東工業大學建築學學士學位。

**劉漣先生**，48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**，52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**，49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**，47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**，46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**，58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**，50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**，50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**，36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**，41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**，56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、二零一九年全年市場回顧

二零一九年經濟下行壓力加大，中美貿易戰對國內經濟、產業的影響持續顯現。為實施房地產的短中長期維穩，國家與地方在市場調控上的分工配合更加明確。「房住不炒」貫穿全年，國家一系列房地產金融管控措施持續加強；而市場維穩重心進一步向「分城施策」轉變，地方靈活調控得到更大發揮空間，部分制約市場成交的政策陸續得到調整。但經濟環境急轉轉變仍使市場成交動能相較往年弱化，房地產行業面臨更大的資金與經營壓力。

### 二、集團整體業務回顧

報告期內，合富輝煌憑藉出色及專業的銷售團隊、結合多年累積的豐富經驗、寬廣的業務網路及互聯網融合戰略，仍取得穩固的業績。

截至二零一九年十二月三十一日止，集團錄得營業額6,076,000,000港元，較去年上升約25%（二零一八年：4,878,000,000港元），而股東應佔溢利達484,000,000港元，其中持續經營業務之溢利為252,000,000港元，已終止經營業務之溢利為232,000,000港元（二零一八年：327,000,000港元，其中持續經營業務之溢利為303,000,000港元，已終止經營業務之溢利為24,000,000港元）。持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利為72.3港仙（二零一八年：49.0港仙）。董事局提呈建議派付末期股息每股8港仙，連同中期股息每股4.5港仙計算，全年股息為每股12.5港仙（二零一八年：11.0港仙）。

集團於二零一九年的物業代理業務分部營業額為5,861,000,000港元，佔集團總營業額的96%；而金融服務業務的營業額約215,000,000港元，佔集團總營業額的4%。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約44%，非廣州業務則佔約56%。二零一九年全年新屋銷售金額為5,351億港元，合共促成約378,900宗交易，總銷售面積約3,510萬平方米。

#### 1. 物業代理業務面對挑戰穩步前行

合富輝煌於中國房地產行業擁有超過二十多年的經驗，深耕粵港澳、長三角、華中華西等都市圈的同時，緊跟時代步伐，落實互聯網融合戰略，持續加大線上投入並積極推動與新媒體平台的資源互動合作，通過線上推廣營銷、線下交易，從而把握業務契機，加快數據變現。此外，集團與保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展」）的合營物業代理業務持續產生協同效應，不斷優化物業代理的服務範圍、業務規模及營運效率，進一步提升盈利穩定性，並於競爭激烈的經營環境中砥礪前行。

截至二零一九年十二月三十一日止，集團的物業代理業務營業額為5,861,000,000港元，增長幅度約25%（二零一八年：4,705,000,000港元）。目前，合富輝煌的物業代理業務覆蓋全國200多個城市，代理項目接近2,000個，二手分行數目約390間。

## 業務回顧(續)

### 二、集團整體業務回顧(續)

#### 2. 金融服務業務發展良好，積極擴展資產管理服務

集團的金融服務平台一直因應市場環境及需求，適時調整金融服務的定位及策略重心，以多元化的產品組合回應客戶不同需求，並成功把握及鎖定豐富的客戶資源，集中具投融资需求的房地產企業及高淨值人士為主要服務對象，提供針對性的房地產相關金融服務。二零一九年更推出資產管理服務，為擁有充裕資產客戶提供更優越的理財服務，並計劃於來年積極擴展該業務，期望逐步將之發展成為集團的業務增長動力。集團全年的金融服務交易總額為33億港元，營業額約215,000,000港元，較去年上升約24%（二零一八年：173,000,000港元）。

#### 3. 出售物業管理業務，貫徹整體業務發展策略

集團位於廣州、上海、天津及武漢的住宅、寫字樓及商場項目的物業管理服務，於回顧年內所產生的營業額為342,000,000港元。

為貫徹整體業務發展策略，因應市場環境及自身發展需要，集團作出適時調整並已於二零一九年七月出售該物業管理業務。有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十日之公告內。集團未來將專注於進一步發展物業代理業務及金融服務業務。

### 三、二零二零年展望

二零二零年初新冠肺炎爆發，繼而加重經濟下行壓力。對各行各業皆帶來嚴峻挑戰，集團業務亦無可避免地因疫情有所影響。中央政府已實施一系列措施，在金融、稅務、基建、企業專項扶持等各方面全力推動經濟復甦。「分城施策」之下，全國各地陸續出台措施穩健房地產市場發展，涉及行業資金、土地供給、人才引進、政府補貼等多個方面。無論在經濟上，或是在房地產上，政府政策將推動並實現市場在疫情過後順利復甦。

隨著物業銷售形式的多樣化，應用互聯網移動通訊技術，可讓購房人士在線上進行瞭解和諮詢，進而預約線下視察樓盤和交易。集團有專業的團隊開發和設計各種適合市場和自身應用的互聯網程式，確保業務保持領先。同時，與保利發展的聯營合作，也大幅擴充了集團的業務版圖，特別是在市場空間更大的粵港澳大灣區，更進一步鞏固了集團在物業代理行業的領導地位。集團將繼續結合新老業務，抓緊發展機會，為集團帶來全方位的增長動力。

集團預計上半年度之業務將會因疫情影響較大，但我們堅信中國經濟保持長期向好發展的趨勢不變，且在未來經濟持續發展、城市化快速推進的背景下，房地產需求空間仍然龐大，相信疫情影響過後，國內房地產市場仍將保持向好發展趨勢。合富輝煌全體員工定會眾志成城、齊心協力，及時制定方案應對市場變化，轉危為機，再接再厲，為集團締造理想的回報。

## 審核委員會

本公司之審核委員會(由三名現任獨立非執行董事組成)已審閱截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,163,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,723,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.94(二零一八年十二月三十一日：2.57)。借貸總額約為516,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸(二零一八年十二月三十一日：約691,000,000港元，包括有抵押銀行貸款、無抵押銀行貸款及其他借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為8.1%(二零一八年十二月三十一日：11.8%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將總額約44,000,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有23,000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

於二零一九年十二月三十一日，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674,149,989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，截至二零一九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。

## 董事會(續)

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，曾舉行五次董事會會議及一次股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)，各董事之出席率如下：

董事姓名	截至二零一九年十二月三十一日止 年度內出席會議次數	
	董事會會議	二零一九年 股東週年大會
扶偉聰先生	5/5	1/1
吳芸女士	4/5	1/1
扶敏女士	4/5	1/1
盧一峰先生	5/5	1/1
林景沛先生	4/5	1/1
伍強先生	4/5	1/1
王羅桂華女士	4/5	1/1
莫天全先生	0/5	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。董事會審閱本公司之企業管治政策及常規以及本公司對企業管治守則之遵守。

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。

截至二零一九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，彼等已審閱截至二零一九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。

截至二零一九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	截至二零一九年 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：

- 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；
- 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；
- 審閱有關期間之財務報表；及
- 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。

截至二零一九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	截至二零一九年 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，董事會及提名委員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，以及本公司董事會多元化政策所述之條件。

董事選舉及委任之程序如下：委員會或會在本公司、其附屬公司及勞動市場中廣泛挑選董事候選人，並收集初步候選人之資料，然後在選舉新董事之前，向董事會提交推薦董事候選人及相關資料。

截至二零一九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二零一九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	截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
扶偉聰先生	1/1
盧一峰先生	1/1
林景沛先生	1/1
伍強先生	1/1
王羅桂華女士	1/1

## 董事會成員多元化政策

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

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

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

截至本報告日期，董事會由八名董事組成，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

董事會已於二零一九年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二零一九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及足夠程度。

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

截至二零一九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：

核數師提供的非核數服務與審閱本公司之中期報告有關。

提供服務	已支付／應付費用 千港元
審核服務	4,380
非審核服務	330

## 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，勞恒晃先生於截至二零一九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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無變動。

# 董事會報告

董事謹此提呈截至二零一九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

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於第46至47頁綜合損益及其他全面收入報表。

董事會議決，就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股8港仙(「擬派末期股息」)(二零一八年：每股6.5港仙)。計及於二零一九年十月十八日已派付之中期股息每股4.5港仙，截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股12.5港仙(二零一八年：每股11港仙)。

擬派末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零二零年七月三十日(星期四)或前後分派予於二零二零年七月十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

本集團之股息政策載於本報告企業管治報告。

## 業務回顧

本集團截至二零一九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) 二零二零年六月二十二日(星期一)至二零二零年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零二零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二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零二零年七月九日(星期四)至二零二零年七月十日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年七月八日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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二零一九年十二月三十一日之價值。重估產生之虧損為1,537,000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16。

## 物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支35,731,000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17。

## 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

於二零一九年十二月三十一日，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484,000,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 董事會

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

### 執行董事

扶偉聰先生(主席)

吳芸女士

扶敏女士

盧一峰先生

### 非執行董事

莫天全先生

### 獨立非執行董事

林景沛先生

伍強先生

王羅桂華女士

根據本公司之章程細則條文，扶偉聰先生、莫天全先生及林景沛先生須輪值退任，惟彼等均符合資格並願意重選連任。

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

## 董事之服務合約

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

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

## 董事之股份權益

於二零一九年十二月三十一日，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	37.52%
吳芸女士	7,398,334	-	-	7,398,334	1.10%
莫天全先生	-	111,885,625 (附註2)	-	111,885,625	16.60%

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，於二零一九年十二月三十一日，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7.77%。

## 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。

## 於二零一九年七月三十一日完成之出售事項之所得款項用途

於二零一九年七月十日，本集團之全資附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立買賣協議，內容有關出售全資附屬公司Sino Estate Holdings Limited及其附屬公司，代價為358,424,550港元(可予調整)，乃由買方以現金分期償付(「出售事項」)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已從出售事項中收取250,000,000港元，而本集團已動用已收所得款項中約110,000,000港元，當中約50,000,000港元已用於發展本集團之金融服務業務；約30,000,000港元已用於本集團之日後股息分派，及約30,000,000港元已用作本集團營運資金。該等所得款項已經並將以與本公司日期為二零一九年七月十日之公告所述一致之方式使用。

上述出售事項詳情已於日期為二零一九年七月十日之公告披露，並載於綜合財務報表附註13及33內。

## 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。

## 關連交易(續)

- 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。

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32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。

# 董事會報告

## 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，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	38.62%
Fu's Family Limited	實益擁有人(附註1)	174,184,799	25.84%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人(附註1)	50,718,000	7.52%
房天下控股有限公司	實益擁有人(附註2)	111,885,625	16.60%
Media Partner Technology Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,885,625	16.60%
Next Decade Investments Limited	由受控制法團持有(附註2)	111,885,625	16.60%
莫天全	信託創辦人(附註2)	111,885,625	16.60%
Caldstone Enterprises Limited	受託人(附註2)	111,885,625	16.60%
Seletar Limited	受託人(附註2)	111,885,625	16.60%
Serangoon Limited	受託人(附註2)	111,885,625	16.60%
惠理高息股票基金		33,844,800	5.02%
惠理集團有限公司(附註3)		33,512,000	4.97%

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，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何於本公司已發行股本中之其他相關權益或淡倉。

## 委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條發出之年度獨立身分確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 薪酬政策

本集團按僱員之表現、經驗及現行市價給予僱員酬金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓課程及購股權計劃。

釐定本公司董事之酬金時，已計及彼等之專業知識及職責。

## 優先購買權

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

## 主要客戶

來自本集團五大客戶之營業額合共佔總營業額不足30%。

董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本超逾5%之本公司股東概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。

## 環境政策

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

## 遵守有關法例及規例

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

## 足夠公眾持股量

截至二零一九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，於二零二零年三月三十日，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，而除「關連交易」一節所披露者外，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或關連交易。

## 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  
二零二零年三月三十日

# 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。

本報告涵蓋截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，並說明本公司如何履行ESG指引項下「不遵守就解釋」條文。本報告涵蓋本公司以及其所有中華人民共和國(「中國」)及香港附屬公司及分支機構(「本集團」)。

## 管理方針、策略、相關重要性及目標

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

本集團以對環境及社會負責之方式管理業務及營運，本報告概述截至二零一九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。

截至二零一九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。於本年度，碳粉盒使用量有所上升，此乃主要由於本公司將若干墨水打印機更換成雷射打印機所致。於本年度及上一年度，本集團所產生之消耗量列示如下：

無害廢物種類	二零一九年 件	二零一八年 件
碳粉盒	23,780	6,690
墨水盒	7,460	14,500

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

## 環境(續)

### 排放物(續)

由於業務性質使然，本集團之主要氣體排放物為辦公室及分行運作所用電力產生之溫室氣體。年內，二氧化碳當量之溫室氣體排放總量約為6,177噸(二零一八年：3,702噸)。

溫室氣體表現概述	二零一九年 噸	二零一八年 噸
直接溫室氣體排放 — 汽油消耗	1,216	692
間接溫室氣體排放 — 電力消耗	4,932	2,999
其他間接溫室氣體排放 — 紙張及水消耗	29	11
溫室氣體排放總量	6,177	3,702

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，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(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496噸(二零一八年：282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7,046,200千瓦時(二零一八年：4,284,000千瓦時)，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127,200噸(二零一八年：35,250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348噸(二零一八年：156噸)紙張，主要用於一般辦公用途。

資源消耗	二零一九年 噸／千瓦時	二零一八年 噸／千瓦時
汽油	496	282
電力	7,046,200	4,284,000
水	127,200	35,250
紙張	348	156

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。

隨著本集團於二零一八年九月完成收購保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司(「收購事項」)，致使經擴大集團因收購事項而消耗擴大，本集團於回顧年內之無害廢物、排放物、能源及資源消耗較去年有所增加。

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

本集團已遵守相關環境法律及法規，包括但不限於中國環境保護法、中國水污染防治法、中國大氣污染防治法及中國固體廢物污染環境防治法。截至二零一九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。截至二零一九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。

## 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」培訓計劃已啟動八年，招聘畢業生並提供深入培訓，包括總部培訓、現場銷售及營銷培訓、一對一導師及實習生培訓。

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

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

#### 勞工準則

本公司絕不聘請童工或強制勞工，並已遵守中國勞動合同法及香港僱傭法例。

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

## 營運常規

### 供應鏈管理

本集團重視與供應商之良好關係及有效溝通。

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

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

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

## 社會(續)

### 營運常規(續)

#### 產品責任

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

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

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

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

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

截至二零一九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。本集團合富輝煌義工隊由集團不同職能部門和旗下各子公司員工自願組成，現有義工約120人，透過組織及參與「員工互助基金」、「關愛老兵」、「電器捐贈」、「買糧」、「愛心至清遠」等各種活動致力關愛各地長者、兒童、農民及其他弱勢群體。

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。分公司員工更在廣州、深圳、東莞、肇慶、廈門、北京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

25<sup>th</sup> 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133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二零一九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 貴集團於二零一九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，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨意見。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

#### 應收賬款之可收回程度

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之應收賬款為1,631,000,000港元(二零一八年：1,790,000,000港元)(包括呆賬撥備99,000,000港元(二零一八年：80,000,000港元))已於綜合財務報表附註22披露，佔貴集團流動資產之31%。

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

於二零一九年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為781,000,000港元(扣除應收貸款撥備39,000,000港元)，已於綜合財務報表附註21披露，佔貴集團資產總值之12%。於二零一九年十二月三十一日，賬面值為201,000,000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6%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

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

#### 商譽減值評估

於二零一九年十二月三十一日，貴集團收購物業代理業務(二零一八年：物業管理及物業代理業務)而產生賬面值為200,000,000港元(二零一八年：209,000,000港元)之商譽。

管理層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。

截至二零一九年及二零一八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19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，並按照我們已協定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本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部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，二零二零年三月三十日

# 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	<b>6,076,198</b>	4,878,161
其他收入	7	<b>31,647</b>	26,871
投資物業公平值變動		<b>(1,537)</b>	9,502
銷售開支		<b>(4,355,791)</b>	(3,386,398)
行政開支		<b>(1,011,364)</b>	(869,226)
其他收益及虧損		<b>(43,940)</b>	(31,436)
應佔聯營公司及合營企業之業績		<b>6,342</b>	1,893
出售投資物業之收益／(虧損)		<b>217</b>	(1,303)
融資成本	8	<b>(60,979)</b>	(36,142)
除稅前溢利		<b>640,793</b>	591,922
所得稅開支	9	<b>(177,266)</b>	(166,704)
本年度持續經營業務之溢利	10	<b>463,527</b>	425,218
<b>已終止經營業務</b>			
本期間／年度已終止經營業務之溢利	13	<b>236,558</b>	28,352
本年度溢利		<b>700,085</b>	453,570
<b>其他全面(開支)／收入</b>			
<i>可能於其後重新分類至損益之項目：</i>			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		<b>(145,836)</b>	(111,657)
有關出售已終止經營業務之匯兌差額重新分類		<b>3,698</b>	-
應佔聯營公司其他全面收入		<b>(370)</b>	-
		<b>(142,508)</b>	(111,657)
本年度全面收入總額		<b>557,577</b>	341,913
<b>以下人士應佔本年度溢利：</b>			
本公司擁有人			
本年度持續經營業務之溢利		<b>251,832</b>	303,148
本期間／年度已終止經營業務之溢利		<b>232,489</b>	23,851
本公司擁有人應佔之本年度溢利		<b>484,321</b>	326,999
非控股股東權益			
本年度持續經營業務之溢利		<b>211,695</b>	122,070
本期間／年度已終止經營業務之溢利		<b>4,069</b>	4,501
非控股股東權益應佔之本年度溢利		<b>215,764</b>	126,571
		<b>700,085</b>	453,570

# 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>以下人士應佔本年度全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>391,605</b>	216,698
非控股股東權益		<b>165,972</b>	125,215
		<b>557,577</b>	341,913
<b>每股盈利</b>			
持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利 基本及攤薄	15	<b>72.3 港仙</b>	49.0 港仙
持續經營業務之每股盈利 基本及攤薄	15	<b>37.6 港仙</b>	45.4 港仙

# 綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	150,291	163,448
物業、機器及設備	17	243,698	275,230
使用權資產	18	191,906	–
收購投資物業之訂金		700	56,065
商譽	19	200,285	209,378
於聯營公司及合營企業之權益	20	12,882	12,934
應收貸款	21	201,494	423,047
訂金及其他應收款項	23	79,807	–
遞延稅項資產	31	33,890	29,609
		<b>1,114,953</b>	1,169,711
<b>流動資產</b>			
應收賬款	22	1,630,534	1,789,776
應收貸款	21	579,743	508,358
訂金、其他應收款項及預付費用	23	872,594	624,567
應收一家合營企業之款項	24	12,764	38,874
應收一家聯營公司之款項	24	64	18
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	25	5,646	7,395
抵押銀行存款	26	–	11,494
銀行結餘及現金	26	2,163,397	1,723,391
		<b>5,264,742</b>	4,703,873
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	27	498,900	518,746
合約負債	28	469,661	430,489
租賃負債	18	68,696	–
應付一家合營企業之款項	24	–	2,851
稅項負債		269,721	234,390
銀行及其他借貸	29	482,745	646,004
		<b>1,789,723</b>	1,832,480
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,475,019</b>	2,871,393
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,589,972</b>	4,041,104

# 綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	6,741	6,680
股份溢價及儲備		3,262,568	2,930,817
本公司擁有人應佔權益		3,269,309	2,937,497
非控股股東權益		1,103,269	989,498
<b>權益總額</b>		<b>4,372,578</b>	3,926,995
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	18	128,183	-
遞延稅項負債	31	55,691	69,511
其他借貸	29	33,520	44,598
		217,394	114,109
		<b>4,589,972</b>	4,041,104

第46至133頁之綜合財務報表於二零二零年三月三十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

截至二零一九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	保留盈利 千港元	小計 千港元		
於二零一八年一月一日	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14)	-	(93,520)	-	-	-	-	-	(93,520)	-	(93,520)
收購業務(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	282,619	282,619
視為出售一家附屬公司部分權益(附註32)	-	-	-	-	(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
本年度其他全面收入	-	-	-	-	(92,716)	-	-	(92,716)	(49,792)	(142,508)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	484,321	484,321	215,764	700,085
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(92,716)	-	484,321	391,605	165,972	557,577
確認為分派之股息(附註14)	-	(73,756)	-	-	-	-	-	(73,756)	-	(73,756)
發行代息股份	61	13,902	-	-	-	-	-	13,963	-	13,963
宣派及向非控股股東權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,605)	(62,605)
出售已終止經營業務(附註33)	-	-	(7,670)	(8,432)	-	-	16,102	-	-	-
由非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	10,404	10,404
轉撥	-	-	-	14,329	-	-	(14,329)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	6,741	507,648	29,315	122,477	(121,031)	5,527	2,718,632	3,269,309	1,103,269	4,372,578

## 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(二零一八年：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(二零一八年：13,135,000港元)，代表權益結算股份付款開支；(iii)金額零港元(二零一八年：7,670,000港元)，代表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。

## 附註 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>經營業務所得現金流量</b>			
持續經營業務之除稅前溢利		640,793	591,922
已終止經營業務之除稅前溢利		243,873	38,504
		<b>884,666</b>	630,426
經調整：			
物業、機器及設備折舊		44,259	55,081
使用權資產折舊		63,275	–
應收賬款撥備		21,152	20,699
應收貸款撥備／(撥回撥備)		17,488	(1,568)
融資成本		61,101	36,143
應佔聯營公司及合營企業之業績		(6,342)	(1,893)
投資物業公平值變動		1,537	(9,502)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損		519	617
出售投資物業之(收益)／虧損		(217)	1,303
出售一間合營企業收益		–	(7,089)
出售按公平值計入損益之金融資產虧損		303	903
出售已終止經營業務收益	33	(212,684)	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		4,478	5,944
利息收入		(15,648)	(14,471)
<b>營運資金變動前之營運現金流量</b>			
應收賬款減少／(增加)		15,519	(548,909)
應收貸款減少		112,422	178,605
訂金、其他應收款項及預付費用(增加)／減少		(271,628)	65,077
按公平值計入損益之金融資產減少／(增加)		5,279	(7,393)
應付款項及應計費用增加		423,952	197,377
<b>經營業務所得現金</b>			
已繳中國所得稅		(234,906)	(116,788)
<b>經營業務所得現金淨額</b>			
<b>914,525</b>			
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		15,648	14,471
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		20,582	20,350
出售投資物業所得款項		24,572	12,449
向一家合營企業注資		–	(2,873)
向一家聯營公司注資		(234)	(563)
一家合營企業還款／(向一家合營企業墊款)		25,265	(34,000)
應付一家合營企業之款項(減少)／增加		(2,789)	2,851
收取聯營公司股息		2,238	–
已付收購投資物業之訂金		(700)	(4,826)
購買投資物業		(12,456)	(46,748)
購買物業、機器及設備		(35,731)	(94,688)
出售已終止經營業務之現金流入淨額	33	5,545	–
收購業務之現金流入淨額	32	–	424,979
抵押銀行存款減少／(增加)		11,244	(11,494)
<b>投資活動所得現金淨額</b>			
<b>53,184</b>			

# 綜合現金流量報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
籌集新造銀行及其他借貸		<b>841,137</b>	1,028,486
償還銀行及其他借貸		<b>(1,001,960)</b>	(1,168,454)
由非控股股東權益持有人注資		<b>10,404</b>	–
支付租賃負債		<b>(70,113)</b>	–
已付利息		<b>(48,750)</b>	(36,143)
已付非控股股東權益持有人股息		<b>(62,605)</b>	–
已付股息		<b>(59,793)</b>	(93,520)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(391,680)</b>	(269,631)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>576,029</b>	525,979
年初現金及現金等值項目		<b>1,723,391</b>	1,331,323
外幣匯率變動之影響		<b>(136,023)</b>	(133,911)
<b>年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金</b>		<b>2,163,397</b>	1,723,391
附註：			
計入經營業務之已收利息		<b>147,075</b>	161,495

## 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 — 自二零一九年一月一日起生效

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
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
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
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	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則 第12號及香港會計準則第23號之修訂

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狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

### A. 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並規定承租人根據單一資產負債表模型中計算所有租賃。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，該準則已追溯應用，而首次採納該準則之累計影響為對二零一九年一月一日保留盈利期初結餘之調整，二零一八年之比較資料則不會重列，且繼續根據香港會計準則第17號呈報。由於本集團按預付或應計租賃付款調整後之租賃負債金額確認使用權資產，故對保留盈利並無影響。

#### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內使用可識別資產之控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導使用可識別資產，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並無識別為租賃之合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

## 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16號「租賃」（續）

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響之性質

本集團擁有多項物業及設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃（按該租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團）分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）兩方面選擇豁免。本集團已選擇不會就(i)低價值資產（如手提電腦及電話）租賃；及(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

#### 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用二零一九年一月一日之增量借款利率貼現後予以確認。

使用權資產按就與緊接二零一九年一月一日前綜合財務狀況報表內已確認租賃相關之任何預付或應計租賃付款作出調整後之租賃負債金額計量。本集團於綜合財務狀況報表將使用權資產呈列為單獨項目。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	千港元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	243,265
資產總值增加	243,265
<b>負債</b>	
租賃負債增加	243,265
負債總額增加	243,265

於二零一九年一月一日經營租賃承擔與租賃負債之對賬載列如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	776,679
於二零一九年一月一日之加權平均增量借款利率	5%
使用於二零一九年一月一日之增量借款利率貼現	738,082
減：就於過渡時租賃期為12個月以下之租賃確認豁免	(494,817)
於二零一九年一月一日之租賃負債	243,265

## 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16號「租賃」（續）

#### 新會計政策概要

自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策會由以下新會計政策取代：

#### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款，減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租賃期結束時取得租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業。相應使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團對投資物業之政策按公平值計量。

#### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價，以及為終止租賃而支付之罰款（倘租賃期反映本集團正行使終止權）。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於觸發付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，若租賃中所隱含之利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率有變而有所變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產之評估變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

#### 於綜合財務報表中確認之金額

年內本集團使用權資產及租賃負債賬面值之變動如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	243,265	243,265
匯兌調整	(5,790)	(5,905)
添置	20,238	20,238
折舊開支	(63,275)	–
出售已終止經營業務(附註33)	(2,532)	(2,957)
利息開支	–	12,351
付款	–	(70,113)
於二零一九年十二月三十一日	191,906	196,879

## 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9號之修訂「具有負補償之提前還款特性」

該等修訂作出澄清，指符合特定條件後，具有負補償之提前還款特性之金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）計量，而非按公平值計入損益計量。

### C. 香港會計準則第19號之修訂「計劃修訂、縮減或結清」

過往服務成本（或結算之收益或虧損）

該等修訂闡明過往服務成本（或結算之收益或虧損）之計算乃透過計量定額福利負債（資產）（使用更新假設及比較計劃修訂（或縮減或結清）前後所提供之福利及計劃資產）而忽視資產上限之影響（於定額福利計劃處於盈餘狀態時可能出現）。

香港會計準則第19號現已清楚說明，乃於第二步釐定計劃修訂（或縮減或結清）可能導致資產上限影響所出現之變動，並以通常方式在其他全面收入中確認。

#### 當期服務成本以及定額福利負債（資產）淨額之淨利息

有關計量當期服務成本以及定額福利負債（資產）淨額之淨利息的段落亦已修訂。現在將要求實體使用經重新計量更新之假設釐定計劃更改後報告期內餘下時間之當期服務成本及淨利息。就淨利息而言，該修訂明確指出，在計劃修訂後期間之淨利息乃以將按香港會計準則第19.99號重新計量之定額福利負債（資產）淨額乘以重新計量中所用之貼現率來計算（當中亦已考慮供款及福利付款對定額福利負債（資產）淨額之影響）。

#### 過渡及生效日期

該等修訂於日後應用。其僅適用於在首次應用香港會計準則第19號之修訂之年度期間開始或之後發生之計劃修訂、縮減或結清。香港會計準則第19號之修訂必須自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起應用，惟實體可選擇提早應用。

### D. 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」

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號「所得稅」之規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查檢的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同之方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式之方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

初步應用該詮釋不會對本集團之財務報表構成重大影響。

### E. 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 — 香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港財務報告準則第3號之修訂，以澄清當業務之共同經營者獲得對共同經營之控制權時為分階段實現的業務合併，因此先前持有之股權應重新計量至其於收購日期之公平值。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### F. 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 — 香港財務報告準則第11號「合營安排」之修訂

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港財務報告準則第11號之修訂，以澄清於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務之共同經營的一方隨後取得共同經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其於收購日期之公平值。

### G. 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 — 香港會計準則第12號「所得稅」之修訂

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港會計準則第12號之修訂，以澄清股息之所有所得稅後果均與產生可分配溢利之交易一致的方式確認，於損益、其他全面收入或直接於權益確認。

### H. 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 — 香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港會計準則第23號之修訂，以澄清在尚未償還合資格資產可作擬定用途或出售后，專門為取得相關合資格資產而進行之借貸將成為實體一般借入資金之一部分，因而包括在一般資金池中。

### 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3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
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之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 有關修訂原定於二零一八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3號之修訂 — 業務之定義

有關修訂澄清一項業務必須包括至少一項投入及一個實質過程，兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並就「實質過程」之解釋提供廣泛指引。

此外，有關修訂刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義，將重點放在向客戶提供之商品及服務之回報，而非成本縮減。

有關修訂加入選擇性集中測試，允許簡化評估所收購一組活動及資產是否並非一項業務。

## 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（續）

#### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 — 重大之定義

有關修訂澄清「重大」之定義及解釋，統一所有香港財務報告準則及概念框架之定義，並將香港會計準則第1號之承載規定納入定義。

#### 香港財務報告第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂 — 利率基準改革

有關修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革所帶來不確定因素之潛在影響。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。

#### 香港財務報告準則第17號「保險合約」

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為在有關合約發行人財務報表中確認、計量、呈列及披露保險合約之單一原則準則。

#### 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之間之資產出售或注資

有關修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

本集團尚未能說明該等新公佈會否導致本集團會計政策及財務報表出現重大變動。

## 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及按公平值計入損益之金融資產除外，有關詳情於下文所載會計政策闡釋。

歷史成本一般按貨品和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、根據香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號前）入賬之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。

### 3. 主要會計政策(續)

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

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

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目基準

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

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

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

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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 綜合賬目基準(續)

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。

### 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惟並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團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；
- 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；及

## 3. 主要會計政策(續)

### 綜合賬目基準(續)

#### 業務合併(續)

- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如已收購租賃於收購日期已成為新租賃(a)租期於收購日期起計12個月內結束；或(b)相關資產為低價值之租賃則除外)。使用權資產按與為反映比較市場條款有利或不利之租賃條款而調整之相關租賃負債相同之金額確認及計量。

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，初步可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按公平值計量。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。

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號計量之收購對象權益所產生金額將按猶如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可能影響當日已確認數額之事實與情況(如知悉)所取得之新資料。

## 3. 主要會計政策(續)

### 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。

### 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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

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並不分配至任何構成該項投資賬面值之一部分之資產(包括商譽)。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)。

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益但本集團繼續採用權益法時，本集團將先前因所有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會於本集團綜合財務報表確認。

## 3. 主要會計政策(續)

### 有形資產減值虧損

本集團於報告期間結算日檢討其可使用年期有限之有形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘有任何該等跡象存在，本集團將估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

物業、機器及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，本集團會評估是否有跡象表明企業資產可能發生減值。倘存有有關跡象，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一致分配基準之最小現金產生單位組別。

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。

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。對於無法合理及一致分配至一個現金產生單位之企業資產或企業資產一部分而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配予該組現金產生單位之企業資產或企業資產一部分之賬面值)與有關現金產生單位組別的可收回金額比較。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或一組現金產生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或一組現金產生單位之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)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(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 收益確認

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向相關物業發展商支付所需首期或(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，物業買家一經向相關物業發展商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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

按揭轉介及其他金融服務收入在提供服務且個別人士或實體已與客戶簽署具有法律約束力的協議的時間點確認，因本集團自屆時起方具有收取履行服務款項之強制執行權利。

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。

### 合約負債

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。

### 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。

### 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。

## 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。

投資物業亦包括租賃物業，有關租賃物業在應用香港財務報告準則第16號，及由本集團按照經營租賃轉租後被確認為使用權資產，自二零一九年一月一日起生效。

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，並調整為扣除任何預付或應計經營租賃收入。

本集團所有就賺取租金或作資本增值用途而持有之土地及樓宇以及使用權資產(本集團為承租人)乃入賬為投資物業，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

#### 租賃之定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產之用途以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或業務合併所產生之合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否屬於租賃或包含租賃。有關合約將不會重估，除非合約中之條款與條件隨後被改動。

#### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項按直線基準或其他系統化基準於租期內確認為開支。

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而估計產生之成本。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定獲取若干相關租賃資產所有權之使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃款項且計入使用權資產成本。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增量借貸利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款(包括實質性之固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定之可變租賃付款，初步按開始日期之指數或比率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期本集團將支付之金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃之罰款。

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關之使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因審閱市場租金後市場租金率有所變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

#### 租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨之租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃之代價，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上按照特定合約之實際情況對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債重新計量。當修改後之合約包含租賃部分及一個或多個額外租賃或非租賃部分時，本集團會根據租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分總獨立價格將經修改合約中之代價分配予各租賃部分。

#### 本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

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。

以融資租賃持有之資產以其租賃初期之公平值或(如屬較低者)以最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人相應之負債則以融資租賃責任計入綜合財務狀況表內。

租賃付款乃於融資開支與減低租賃責任間分配，從而就負債餘額達致固定利率。融資開支即時於損益確認，除非其直接源自合資格資產，於該情況下，該等開支將根據本集團有關借貸成本之一般政策撥充資本(見下文之會計政策)。或然租金於產生期間支銷。

經營租約租金(包括根據經營租賃持有之土地之購入成本)按有關租期以直線法確認為開支。根據經營租賃產生之或然租金於產生期間支銷。

與經營租賃有關之租賃優惠被視為租賃付款之組成部分，優惠之總得益按直線法確認為租金開支減少。

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。只要租賃條款將與相關資產所有權有關之幾乎所有風險和報酬轉移予承租人，合約會被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

融資租賃下應收承租人之款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含之利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商產生之直接成本除外)包括在租賃淨投資之初始計量中。利息收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃之未償還淨投資之固定定期收益率。

經營租賃之租金收入在相關租賃期內按直線法於當期損益中確認。磋商及安排經營租賃時發生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，而有關成本會在租賃期內按直線法確認為開支，惟以公平值模式計量之投資物業則除外。於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後，按指數或利率計量之經營租賃之可變租賃付款，會估計並計入在租賃期內將以直線法確認之總租賃付款中。不依賴指數或利率之可變租賃付款在產生時確認為收入。

本集團作為出租人(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

#### 將代價分配至合約組成部分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團採用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃和非租賃組成部分。非租賃部分按其相對獨立之銷售價格與租賃部分分開。

#### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值之調整被視為承租人之額外租賃付款。

#### 分租

當本集團為中間出租人時，其將主租賃及分租作為兩項個別合約入賬。分租參照主租賃產生之使用權資產(而非參照相關資產)分類為融資租賃或經營租賃。

#### 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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

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。

此外，就不會導致本集團失去附屬公司控制權之部分出售附屬公司而言，按比例分配之累計匯兌差額應重新分配至非控股股東權益，且不會在損益中確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權之聯營公司或合營安排部分出售)而言，按比例分配之累計匯兌差額會重新分類至損益。

### 借貸成本資本化

與購置、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)直接相關之借貸成本，會計入有關資產之成本中，直至資產已可充分用作其擬定用途或銷售。

在相關資產準備就緒可用於其擬定用途或銷售後仍未償還之任何特定借款，均計入一般借貸資金，以計算一般借款之資本化比率，自二零一九年一月一日起生效。

將有待用於合資格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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

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

遞延稅項負債就與附屬公司、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向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，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。當業務合併之初始會計處理產生當期稅項或遞延稅項時，稅項影響計入在業務合併之會計處理中。

於評估所得稅處理方法之任何不確定因素時，本集團考慮有關稅務機關是否可能接納個別集團實體於其所得稅申報時所採用或擬採用之不確定稅務處理方法。倘很可能獲接納，則即期及遞延稅項之釐定與申報所得稅時之稅務處理方法一致。倘有關稅務機關不大可能接納不確定稅務處理方法，則各項不確定因素之影響透過最可能產生之金額或預期價值予以反映。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即確認金融資產及金融負債。金融資產之一切常規買賣均按交易基準確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例確立之時限內交付資產之金融資產買賣。

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。

本集團日常業務過程中產生之利息/股息收入乃呈列為收益。

### 金融資產

#### 金融資產之分類及後續計量

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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之分類及後續計量(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

本集團對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)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損之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(「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。

本集團始終就應收賬款確認永久預期信貸虧損。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。

除非在初始確認時確定，否則管理層認為應收貸款並無減值，且確認12個月預期信貸虧損並無令信貸風險顯著增加。自應收貸款逾期30日及從第一階段轉移至第二階段時，應收貸款被視為自初始確認以來面臨信貸風險顯著增加，會確認永久預期信貸虧損。就逾期超過151日以上的應收貸款而言，有關貸款被視為受信貸減值，並從第二階段轉移至第三階段。

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)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(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確定信貸風險是否已顯著上升之標準是否行之有效，並在適當情況下修訂有關標準，以確保能憑藉有關標準在款項逾期前發現信貸風險已顯著上升。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(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) 撇銷政策

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)，本集團即撇銷金融資產。經考慮法律意見後，於適當情況下，經撇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。撇銷構成終止確認事項。任何後續收回於損益確認。

##### (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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(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。倘本集團既未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團確認其於資產之保留權益並就本集團或須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益內確認。

終止確認按公平值計入其他全面收入之債務工具投資時，先前累計於按公平值計入其他全面收入儲備之累計收益或虧損重新分類至損益。

終止確認本集團於初步確認時選擇按公平值計入其他全面收入之股本工具投資時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉至保留溢利。

#### 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。

本公司自身股本工具之回購直接於權益內確認及扣除。在購買、出售、發行或註銷本公司自身之股本工具時，不會於損益確認任何收益或虧損。

##### 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。

##### 按公平值計入損益之金融負債

被分類為按公平值計入損益之金融負債包含以下情況：(i)香港財務報告準則第3號所適用的業務合併中收購方的或然代價；(ii)持作買賣或(iii)該金融負債指定為按公平值計入損益。

在下列情況下，金融負債為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內回購；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
- 一項衍生工具，惟作為財務擔保合約或指定的有效對沖工具的衍生工具則除外。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本(續)

#### 按公平值計入損益之金融負債(續)

在下列情況下，金融負債(除持作買賣或業務合併中收購方之或然代價)在初始確認時可以指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或顯著減少可能出現的計量或確認不一致的情況；或
- 該金融負債屬於一組金融資產或金融負債(或兩者兼具)的一部分，且本集團按照其書面風險管理及投資策略以公平值基準對此等組合進行管理及進業績評價，並在本集團內部以此為基礎予以提供組合資料；或
- 屬於包含一個或多個嵌入式衍生工具的合約的一部分，並香港財務報告準則第9號允許整個混合合約被指定為按公平值計入損益。

對於指定為按公平值計入損益的金融負債，該負債的信貸風險變動導致的金融負債的公平值變動金額計入其他全面收入，除非確認在其他全面收入中，負債信貸風險變動的影響會產生或擴大損益中的會計錯配。對於包含嵌入式衍生工具的金融負債(如可轉換貸款票據)，確定其他全面收入中呈列的金額不包括嵌入式衍生工具的公平值變動。於其他全面收入確認的金融負債信貸風險導致的公平值變動其後不會重新分類至損益，而會於終止確認金融負債時轉至保留溢利。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付款項及應計費用、應付一家合營企業之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。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法支付到期款項而蒙受之虧損，按債務工具條款償付。財務擔保合約負債初步按公平值確認，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減去(如適用)擔保期內確認的累計攤銷。

#### 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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 關連人士(續)

(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。

### 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務的組成部分，其業務和現金流量可以與本集團其他部門清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃的一部分，或純粹為轉售而收購的附屬公司。

業務被出售或符合列為持作出售項目的標準(以較早者為準)，則分類為已終止經營業務。此情況亦會於業務被廢止時出現。

### 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目的金額，乃根據向本集團各項業務及地域地區分配資源及評估其業績表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料當中識別出來。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計。

## 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

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。就應收賬款而言，本集團根據撥備矩陣計算永久預期信貸虧損。使用撥備矩陣時需要管理層做出判斷，以對過往觀察得出的違約率及前瞻性估計作出假設。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。

#### 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。於二零一九年十二月三十一日，商譽之賬面值為200,285,000港元（二零一八年：209,378,000港元）。有關可收回金額之計算詳情於附註19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16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。

## 4. 重大會計判斷及主要不確定估計來源(續)

### 應用會計政策之重大判斷

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乃假設通過銷售全數收回,除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及以旨在隨時間過去(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時,有關假設會被推翻。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企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「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。

#### 實際控制權

當實體持有的投票權規模相對於其他投票權持有人之規模及分散度,令實體擁有單方面指導被投資方的相關活動之實際能力時,則存在實際控制權。儘管本集團持有西藏保利愛家房地產經紀有限公司(「西藏保利愛家」)中22.4%的表決權,惟根據西藏保利愛家的組織章程細則,各方均訂立合同同意所有董事會決定均由保利地產投資顧問有限公司(「保利顧問」,本集團之間接附屬公司)全權酌情決定,故此賦予本集團對西藏保利愛家之控制權。董事認為,本集團具有單方面指導西藏保利愛家相關活動之實際能力,並已將該實體綜合入賬為一家擁有77.6%非控股股東權益之附屬公司。

## 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(已終止經營)、金融服務收入及應收貸款之利息收入,扣除營業稅及其他稅項。本集團本年度之收益分析如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
代理佣金	5,861,299	4,704,918
融資收入		
應收貸款之利息收入	146,537	169,369
金融服務收入	68,362	3,874
	<b>6,076,198</b>	4,878,161
<b>已終止經營業務(附註)</b>		
物業管理服務收入(附註13)	341,790	571,461

附註: 比較收益及相關分部附註已予重列,猶如年內已終止業務已於比較期初終止。

## 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。

本集團於年內有以下持續經營分部。各經營分部乃分開管理。以下呈列的可報告分部並非合併任何經營分部所得。

- 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。

本集團涉及下列分部，該分部已於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止經營。

- 物業管理為向業主及住戶提供樓宇管理服務。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>收益分類</b>		
<b>香港財務報告準則第 15 號範圍內來自客戶合約收益</b>		
代理佣金	5,861,299	4,704,918
物業管理服務收入(已終止經營)	341,790	571,461
	<b>6,203,089</b>	5,276,379
<b>其他收益來源</b>		
融資收入		
應收貸款之利息收入	146,537	169,369
金融服務收入	68,362	3,874
	<b>6,417,988</b>	5,449,622

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>確認收益之時間</b>		
於某一時間點		
代理佣金	5,861,299	4,704,918
金融服務收入	68,362	3,874
隨時間		
應收貸款之利息收入	146,537	169,369
物業管理服務收入(已終止經營)	341,790	571,461
	<b>6,417,988</b>	5,449,622

以下為本集團按地區市場劃分之收益及業績分析。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
中國	5,853,423	214,899	6,068,322	341,790	6,410,112
澳洲	7,876	-	7,876	-	7,876
	<b>5,861,299</b>	<b>214,899</b>	<b>6,076,198</b>	<b>341,790</b>	<b>6,417,988</b>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元 (經重列)	小計 千港元	物業管理 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
中國	4,697,880	173,243	4,871,123	571,461	5,442,584
澳洲	7,038	-	7,038	-	7,038
	4,704,918	173,243	4,878,161	571,461	5,449,622

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	
分部收益	5,861,299	214,899	6,076,198	341,790	6,417,988
分部溢利	684,701	116,658	801,359	27,776	829,135
其他收入			31,647	2,502	34,149
中央行政成本			(92,316)	(4,160)	(96,476)
其他收益及虧損			(43,940)	5,193	(38,747)
出售投資物業之收益			217	–	217
出售已終止經營業務之收益			–	212,684	212,684
應佔聯營公司及合營企業之業績			6,342	–	6,342
投資物業公平值減少			(1,537)	–	(1,537)
融資成本			(60,979)	(122)	(61,101)
除稅前溢利			640,793	243,873	884,666

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元 (經重列)	小計 千港元	物業管理 千港元 (經重列)	總計 千港元
分部收益	4,704,918	173,243	4,878,161	571,461	5,449,622
分部溢利	618,745	92,621	711,366	38,329	749,695
其他收入			26,871	2,067	28,938
中央行政成本			(88,829)	(1,891)	(90,720)
其他收益及虧損			(31,436)	–	(31,436)
出售投資物業之虧損			(1,303)	–	(1,303)
應佔聯營公司及合營企業之業績			1,893	–	1,893
投資物業公平值增加			9,502	–	9,502
融資成本			(36,142)	(1)	(36,143)
除稅前溢利			591,922	38,504	630,426

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、出售投資物業之收益/(虧損)、出售已終止經營業務之收益、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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 其他分部資料

二零一九年

	持續經營業務		已終止經營業務		總計 千港元
	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	
添置非流動資產	93,706	56	8,112	-	101,874
物業、機器及設備折舊	42,676	317	949	317	44,259
使用權資產折舊	53,882	7,750	1,643	-	63,275
應收賬款撥備	21,152	-	-	-	21,152
應收貸款撥備	-	17,488	-	-	17,488
出售及撇銷物業、機器及 設備之虧損	519	-	-	-	519

二零一八年

	持續經營業務		已終止經營業務		總計 千港元
	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	
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
應收貸款撥回撥備	-	(1,568)	-	-	(1,568)
出售及撇銷物業、機器及 設備之虧損	461	94	62	-	617

### 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
租金收入	10,159	6,106
其他服務收入	6,888	8,361
銀行利息收入	14,600	12,404
	<b>31,647</b>	26,871

## 8. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
利息：		
銀行借貸	2,752	3,632
其他借貸	45,998	32,510
租賃負債	12,229	–
	<b>60,979</b>	36,142

## 9. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
中國企業所得稅	191,157	185,273
中國附屬公司分派溢利之預扣所得稅	270	497
遞延稅項	(14,161)	(19,066)
	<b>177,266</b>	166,704

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%（二零一八年：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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

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率為30%(二零一八年：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。

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。

由於本集團於兩個年度均無在香港產生應課稅溢利，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>640,793</b>	591,922
按適用稅率25%計算之稅項	<b>160,198</b>	147,981
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	<b>(1,586)</b>	(473)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>8,273</b>	10,236
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(3,547)</b>	(1,957)
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	<b>(646)</b>	(136)
在其他司法權區經營之附屬公司面臨不同稅率之稅務影響	<b>(6,817)</b>	-
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>28,045</b>	14,458
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(6,714)</b>	(4,754)
土地增值稅之影響	<b>(210)</b>	852
中國預扣所得稅	<b>270</b>	497
本年度所得稅開支	<b>177,266</b>	166,704

遞延稅項詳情載於附註31。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10. 本年度溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
本年度持續經營業務溢利之計算已扣除／(計入)：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)(附註11)	10,992	11,322
其他員工成本	3,209,558	2,671,751
其他退休福利計劃供款	274,818	231,804
總員工成本	3,495,368	2,914,877
核數師酬金	4,380	3,980
折舊開支		
物業、機器及設備(附註17)	43,310	53,367
使用權資產(附註18)	61,632	—
	104,942	53,367
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	21,152	19,098
應收貸款撥備／(撥回撥備)(計入其他收益及虧損)	17,488	(1,568)
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	519	555
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)	303	903
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)	4,478	5,944
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20)	—	(7,089)

附註：本集團於二零一九年一月一日初步採納香港財務報告準則第16號。本集團於初步採納香港財務報告準則第16號時採用經修訂追溯法。在此方法下，比較資料並無重列。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團就分類為經營租賃的租賃確認折舊及利息成本，而非經營租賃費用。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就該等租賃確認折舊開支約61,632,000港元及租賃產生的額外利息成本12,229,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事			非執行董事	總計 千港元
	扶偉聰先生 千港元	吳芸女士 千港元	扶敏女士 千港元	盧一峰先生 千港元	伍強先生 千港元	林景沛先生 千港元	王羅桂華女士 千港元	莫天全先生 千港元	
袍金	-	-	-	-	120	228	300	-	648
薪金及其他福利	2,880	2,280	2,280	2,850	-	-	-	-	10,290
退休福利計劃供款	-	18	18	18	-	-	-	-	54
酬金總額	2,880	2,298	2,298	2,868	120	228	300	-	10,992

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

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。

截至二零一九年及二零一八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(二零一八年：840,000港元)。

於二零一九年及二零一八年，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。於二零一九年及二零一八年，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(二零一八年：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	1,377	1,357
退休福利供款	41	9
	<b>1,418</b>	1,366

## 13. 已終止經營業務

於二零一九年七月十日，賣方(本集團之全資附屬公司)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此本集團同意將全資附屬公司Sino Estate Holdings Limited及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的全部已發行股本出售予獨立第三方(「買方」)，代價為358,424,000港元。目標集團之主要業務為提供物業管理服務。

該交易已於二零一九年七月三十一日(「出售日期」)完成。目標集團資產及負債於出售日期之賬面值於財務報表附註33披露。

於有關期間已終止經營業務之業績已計入綜合損益及其他全面收入報表，載列如下：

	二零一九年 一月一日至 二零一九年 七月三十一日 (出售日期) 千港元	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
收益	341,790	571,461
其他收入	2,502	2,067
銷售開支	(284,448)	(474,732)
行政開支	(33,726)	(60,291)
其他收益及虧損	5,193	-
融資成本	(122)	(1)
除稅前溢利	31,189	38,504
所得稅開支	(7,315)	(10,152)
本期間/年度已終止經營業務之溢利	23,874	28,352
出售已終止經營業務之收益(扣除稅項)(附註33)	212,684	-
	<b>236,558</b>	28,352
本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利	232,489	23,851
本公司非控股股東權益應佔已終止經營業務之溢利	4,069	4,501
	<b>236,558</b>	28,352

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13. 已終止經營業務(續)

	二零一九年 一月一日至 二零一九年 七月三十一日 (出售日期) 千港元	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
期內/年內已終止經營業務之溢利乃扣除下列各項後達致：		
其他員工成本	120,347	173,531
其他退休福利計劃供款	15,602	26,315
	135,949	199,846
物業、機器及設備折舊	949	1,714
使用權資產折舊	1,643	-
應收賬款撥備	-	1,601
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損	-	62
已終止經營業務所得之現金流量		
經營業務所得現金淨額	269	29,869
投資活動所用現金淨額	(2,981)	(1,370)
融資活動所用現金淨額	(17,600)	(800)
現金及現金等值項目之現金(減少)/增加淨額	(20,312)	27,699
外幣匯率變動之影響	(8,894)	(15,751)
淨現金(流出)/流入	(29,206)	11,948

就呈列上述已終止經營業務而言，比較綜合損益及其他全面收入報表及相關附註已重新呈列，猶如於年內終止經營之業務於比較期初時已經終止。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內已批准之已付股息：		
二零一九年中期股息 — 每股4.5港仙(二零一八年： 二零一八年年中期股息 — 每股4.5港仙)	30,336	30,060
二零一八年末期股息 — 每股6.5港仙(二零一八年： 二零一七年年末期股息 — 每股9.5港仙)	43,420	63,460
	73,756	93,520

於報告期間結算日後，董事就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股8港仙(二零一八年：截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙)，合計53,932,000港元(二零一八年：43,420,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

報告期結算日後擬派末期股息並無於若干綜合財務報表中確認為負債。

年內，本公司就二零一八年末期股息提供股息替代方案。若干普通股股東已接受有關股息替代方案，具體如下：

	二零一九年 中期 千港元	二零一八年 末期 千港元
股息：		
現金	30,336	29,457
普通股選擇	—	13,963
	30,336	43,420

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 每股盈利

### 持續經營業務及已終止經營業務

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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)	<b>484,321</b>	326,999

#### 股份數目

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
已發行普通股之加權平均股數	<b>670,105</b>	667,999

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度概無已發行潛在攤薄股份。

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：

#### 持續經營業務

	二零一九年 千港元	二零一八年 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)	<b>484,321</b>	326,999
減：本期間／年度已終止經營業務之溢利	<b>(232,489)</b>	(23,851)
計算持續經營業務之每股盈利	<b>251,832</b>	303,148

所用的分母與上述計算每股基本及攤薄盈利所用者相同。

#### 已終止經營業務

按已終止經營業務的本年度溢利232,489,000港元(二零一八年：23,851,000港元)及上述計算每股基本及攤薄盈利所用之分母計算，已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利為每股34.7港仙(二零一八年：每股3.6港仙)。

## 16. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於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32)	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及二零一九年一月一日	163,448
匯兌調整	(4,563)
添置	66,143
出售	(24,355)
出售已終止經營業務(附註33)	(34,182)
於損益確認之公平值減少淨額	(1,537)
轉撥至物業、機器及設備(附註17)	(14,663)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>150,291</b>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計入損益之未變現物業重估(虧損)/收益(計入投資物業公平值變動)	<b>(1,537)</b>	9,502

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。年內，若干投資物業14,663,000港元已於轉作辦公室作行政用途後轉撥至物業、機器及設備。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資物業產生租金收入10,159,000港元(二零一八年：6,106,000港元)，租金收益率為6.76%(二零一八年：3.74%)。

年內概無轉入或轉出第三級。

本集團名下投資物業於二零一九年及二零一八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(「中和邦盟」)於當日所進行估值而釐定。中和邦盟為估值師學會會員。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。

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11,000元至人民幣188,000元(二零一八年：介乎人民幣11,000元至人民幣66,000元)，當中計及投資物業與可資比較項目於樓齡、時間、地點、層數及其他相關因素方面之差異。每平方米市價增加將導致投資物業公平值按同一水平增加，反之亦然。

## 16. 投資物業(續)

	估值方法	主要輸入數據	敏感度
<b>住宅單位</b>			
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」)64,000港元(二零一八年：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。
<b>商業單位</b>			
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51,000港元(二零一八年：44,500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24,000港元(二零一八年：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42,000港元(二零一八年：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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 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
<b>成本</b>					
於二零一八年一月一日	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32)	9,255	–	10,654	440	20,349
添置	15,559	61,097	7,608	10,424	94,688
出售及撇銷	(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
匯兌調整	(2,215)	(14,441)	(4,243)	(1,625)	(22,524)
添置	5,936	5,477	17,123	7,195	35,731
自投資物業轉撥(附註16)	14,663	–	–	–	14,663
出售已終止經營業務(附註33)	(3,675)	(2,399)	(5,050)	(8,038)	(19,162)
出售及撇銷	(9,846)	(8,684)	(22,743)	(5,252)	(46,525)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>81,502</b>	<b>502,529</b>	<b>144,746</b>	<b>59,313</b>	<b>788,090</b>
<b>折舊</b>					
於二零一八年一月一日	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
出售及撇銷	–	(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
匯兌調整	(596)	(11,849)	(2,107)	(933)	(15,485)
年內撥備	4,065	15,733	15,821	8,640	44,259
出售已終止經營業務(附註33)	(490)	(2,825)	(2,240)	(4,080)	(9,635)
出售及撇銷	(1,402)	(154)	(19,326)	(4,542)	(25,424)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>21,072</b>	<b>415,361</b>	<b>71,053</b>	<b>36,906</b>	<b>544,392</b>
<b>賬面值</b>					
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>60,430</b>	<b>87,168</b>	<b>73,693</b>	<b>22,407</b>	<b>243,698</b>
於二零一八年十二月三十一日	57,144	108,120	80,754	29,212	275,230

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。

## 18. 使用權資產及租賃負債

香港財務報告準則第16號已於二零一九年一月一日獲得採納，當中並無重列比較數字。租約為期12個月至4年。租賃條款乃按個別情況商定，當中包含各種不同條款及條件。本集團在釐定租賃條款及評估不可撤銷期之期限時應用合約之定義並確定合約可強制執行之期限。

已確認使用權資產之賬面值及年內變動載列如下：

使用權資產	租賃土地及樓宇 千港元
<b>成本</b>	
於二零一八年十二月三十一日(已呈報)	-
採納香港財務報告準則第16號之影響	243,265
根據香港財務報告準則第16號重列於二零一九年一月一日之期初結餘	243,265
匯兌調整	(5,790)
添置	20,238
出售已終止經營業務(附註33)	(4,175)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>253,538</b>
<b>折舊</b>	
於二零一八年十二月三十一日(已呈報)	-
年內撥備	63,275
出售已終止經營業務(附註33)	(1,643)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>61,632</b>
<b>賬面值</b>	
於二零一九年十二月三十一日	<b>191,906</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 使用權資產及租賃負債(續)

已確認租賃負債之賬面值及年內變動載列如下：

租賃負債	租賃土地及樓宇 千港元
於二零一八年十二月三十一日(已呈報)	-
採納香港財務報告準則第16號之影響	243,265
根據香港財務報告準則第16號重列於二零一九年一月一日之期初結餘	243,265
匯兌調整	(5,905)
添置	20,238
利息開支	12,351
出售已終止經營業務	(2,957)
付款	(70,113)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>196,879</b>

分析為：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 一月一日 千港元
流動	<b>68,696</b>	56,875
非流動	<b>128,183</b>	186,390
	<b>196,879</b>	243,265

於損益確認之金額如下。

	二零一九年 千港元
使用權資產折舊開支	<b>63,275</b>
租賃負債利息開支	<b>12,351</b>
短期租賃相關開支	<b>168,619</b>

## 19. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一八年一月一日	15,403
因收購業務而產生(附註32)	193,975
於二零一八年十二月三十一日	209,378
匯兌調整	(6,169)
出售已終止經營業務(附註33)	(2,924)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>200,285</b>

為進行減值檢測，上文詳述之商譽乃分配至附屬公司，作為產生商譽之個別現金產生單位。於二零一九年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於中國提供物業管理服務(「單位A」) — 已終止經營業務	—	2,924
於中國提供一手地產代理服務(「單位B」)	<b>11,642</b>	12,479
於中國提供地產代理服務(「單位C」)	<b>188,643</b>	193,975
	<b>200,285</b>	209,378

於二零一九年十二月三十一日，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B及單位C之貼現率分別20.9%及19.5%(二零一八年：單位A、單位B及單位C之貼現率分別16.99%、20.27%及18.82%)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(二零一八年：10%減至3%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B及單位C各自之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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下各項之賬面值		
聯營公司	12,882	10,061
合營企業	–	2,873
	12,882	12,934

於截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下各項應佔溢利／(虧損)		
聯營公司	6,342	2,486
合營企業	–	(593)
	6,342	1,893

### 於聯營公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	10,061	–
收購業務(附註32)	–	7,040
添置	234	563
出售已終止經營業務(附註33)	(757)	–
已收股息	(2,238)	–
應佔收購後溢利及其他全面收入	5,972	2,486
匯兌調整	(390)	(28)
於十二月三十一日	12,882	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32)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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

於二零一九年十二月三十一日，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
					二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
銳雲科技	成立	中國	中國	註冊	34%	34%	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%	40%	40%	提供地產代理服務
江蘇水控	成立	中國	中國	註冊	(附註)	49%	(附註)	49%	提供物業管理服務

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將其於江蘇水控之49%股權(已計入已終止經營業務)悉數出售予買方。詳情請參閱附註13及33。

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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	5,752	6,593
流動資產	66,778	19,373
流動負債	(42,059)	(5,552)
收益	63,938	17,959
本年度溢利及全面收入總額	15,291	6,418
年內已收聯營公司股息	2,238	-

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
聯營公司擁有人應佔資產淨值	30,471	20,414
本集團應佔聯營公司擁有人之擁有權權益比例	34%	34%
商譽	10,360	6,941
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	10,360	6,941

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團應佔持續經營業務之溢利	772	304
本集團應佔已終止經營業務之除稅後溢利	-	-
本集團應佔其他全面收入	-	-
本集團應佔全面收入總額	772	304
於十二月三十一日，本集團於個別不屬於重大聯營公司之權益賬面總值	2,522	3,120

### 於合營企業之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	2,873	611
增加	-	2,873
出售已終止經營業務(附註33)	(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

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司及合營企業之權益(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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
					二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
合富高爾	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	(附註a)	50%	(附註a)	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b)	-	(附註b)	投資管理及諮詢服務

附註a：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將其於天津海晶之50%股權(已計入已終止經營業務)悉數出售予買方。詳情請參閱附註13及33。

附註b：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

本公司董事認為，本集團之合營企業各自均不會對本集團之財務狀況及業績造成重大影響。

個別不屬於重大合營企業之資料匯總：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團應佔持續經營業務之虧損	-	593
本集團應佔已終止經營業務之除稅後溢利	-	-
本集團應佔其他全面收入	-	-
本集團應佔全面開支總額	-	593
本集團於個別不屬於重大合營企業之權益之總賬面值	-	2,873

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
定息應收貸款	781,237	931,405
分析為：		
流動	579,743	508,358
非流動	201,494	423,047
	781,237	931,405

於二零一九年十二月三十一日，應收貸款399,177,000港元(二零一八年：447,007,000港元)為無抵押。賬面值為201,494,000港元之款項(二零一八年：423,047,000港元)分類為非流動應收貸款，可於兩至八年內分期收回(二零一八年：兩至五年)。於二零一九年十二月三十一日，應收貸款按定息利率6厘至24厘(二零一八年：1厘至24厘)計息。年內，自應收貸款確認利息收入146,537,000港元(二零一八年：169,369,000港元)。

所有應收貸款均由獨立業主或實體提供擔保。計入應收貸款之382,060,000港元(二零一八年：484,398,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	22,825	8,521
初始應用香港財務報告準則第9號之影響	-	16,262
於一月一日之經調整結餘	22,825	24,783
匯兌調整	(1,029)	(390)
應收貸款撥備/(撥回撥備)	17,488	(1,568)
於十二月三十一日	39,284	22,825

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至180日(二零一八年:30日至180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:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款		
0至30日	599,618	761,887
31至60日	74,831	119,162
61至90日	102,920	81,442
91至120日	115,093	78,930
121至180日	110,329	86,705
超過180日	627,743	661,650
	<b>1,630,534</b>	<b>1,789,776</b>

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值627,743,000港元(二零一八年:661,650,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
超過180日	627,743	661,650

### 呆賬撥備變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	80,328	62,376
匯兌調整	(2,717)	(2,747)
就應收款項確認之撥備	21,152	20,699
於十二月三十一日	<b>98,763</b>	<b>80,328</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 訂金、其他應收款項及預付費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業推廣項目之預付費用	89,613	96,726
租金按金	45,763	39,350
向物業發展商支付之保證金(附註1)	443,515	337,921
向員工墊款	7,748	7,756
訂金及其他應收款項(附註1及2)	365,762	142,814
	952,401	624,567
減：非流動部分		
租金按金	(8,122)	—
其他應收款項(附註2)	(71,685)	—
流動部分	872,594	624,567

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，向物業發展商支付之保證金及其他應收款項包括應收非控股股東權益及其關聯方之款項分別約407,767,000港元(二零一八年：253,064,000港元)及8,785,000港元(二零一八年：零港元)。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。
- (2) 於二零一九年十二月三十一日之其他應收款項包括自出售已終止經營業務(附註33)產生應收或然代價107,527,000港元及應收股息144,281,000港元。

## 24. 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。

## 25. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	5,646	7,395

## 26. 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(二零一八年：0.01厘至1.5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。

截至二零一九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，並認為交易對手出現違約之可能性不大，故並無就信貸虧損計提撥備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金以及抵押銀行存款中有存放於中國的銀行以人民幣計值之銀行結餘約1,962,000,000港元(二零一八年：約1,701,000,000港元)。匯出中國內地之資金受中國政府所頒布有關外匯管制之相關規則和規定所規限。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27. 應付款項及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計其他稅項	65,217	78,968
應計經營開支	162,825	145,429
代物業發展商收取之訂金	–	52,696
暫收客戶款項	15,017	19,856
應計員工成本	230,029	180,473
其他應付款項及應計費用	25,812	41,324
	498,900	518,746

## 28. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
第三方合約負債	469,661	430,489

本集團之合約負債主要來自尚未提供相關服務之預收客戶款項。合約負債在本集團履行對客戶之履約義務後確認為收益。

### 合約負債變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	430,489	182,309
年內確認收益而減少	(1,163,601)	(1,045,284)
年內收到預收款項而增加	1,219,535	1,311,508
匯兌調整	(16,762)	(18,044)
於十二月三十一日	469,661	430,489

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29. 銀行及其他借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有抵押銀行借貸	100,560	11,494
無抵押銀行借貸	–	46,150
其他借貸	415,705	632,958
	516,265	690,602
銀行及其他借貸到期日之分析如下：		
一年內	482,745	646,004
一年至兩年	33,520	44,598
	516,265	690,602
減：流動負債所示一年內到期之款項	(482,745)	(646,004)
非流動負債所示一年後到期之款項	33,520	44,598

於二零一九年十二月三十一日，本集團全部之銀行借貸以本集團若干投資物業及租賃土地及樓宇作抵押。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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
實際利率：		
按4.8厘至8.5厘計息之浮息銀行借貸(二零一八年：4.8厘至8.5厘)	100,560	57,644
按13.2厘計息之浮息其他借貸(二零一八年：13.2厘)	22,346	22,988
按介乎8.5厘至15厘計息之定息其他借貸(二零一八年：介乎10.3厘至14.4厘)	393,359	609,970
	516,265	690,602

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團借貸均以人民幣計值。

## 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：		
於二零一八年一月一日以及二零一八年及二零一九年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	667,998,808	6,680
根據以股代息計劃發行股份(附註)	6,151,181	61
於二零一九年十二月三十一日	674,149,989	6,741

附註：於二零一九年八月二十八日，本公司根據本公司於二零一九年七月二十三日宣佈之以股代息計劃按每股2.27港元向選擇收取本公司股份代替二零一八年末期股息現金之股東發行及配發6,151,181股股份。新股份與現有股份在各方面享有同等權益。更多詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月二十三日之通函。

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	33,890	29,609
遞延稅項負債	(55,691)	(69,511)
	<b>(21,801)</b>	<b>(39,902)</b>

以下為本集團於本年度之已確認遞延稅項資產／(負債)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
於二零一八年一月一日	(29,005)	(11,227)	(22,542)	-	-	(62,774)
收購業務(附註32)	-	-	-	1,852	(409)	1,443
於損益(支出)/抵免						
— 持續經營業務(附註9)	(2,951)	(2,034)	(4,441)	(144)	28,636	19,066
— 已終止經營業務	55	-	-	-	-	55
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)
出售已終止經營業務(附註33)	2,964	151	106	-	-	3,221
於損益(支出)/抵免(附註9)	4,231	960	3,746	(788)	6,012	14,161
匯兌調整	687	332	643	(29)	(914)	719
於二零一九年十二月三十一日	<b>(22,819)</b>	<b>(11,342)</b>	<b>(21,530)</b>	<b>894</b>	<b>32,996</b>	<b>(21,801)</b>

於二零一九年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損124,792,000港元(二零一八年：126,174,000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135,344,000港元(二零一八年：128,466,000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3,914,965,000港元(二零一八年：2,784,697,000港元)作出遞延稅項撥備。

## 32. 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。

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

## 32. 收購業務(續)

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度之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。截至二零一八年十二月三十一日止年度之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，則截至二零一八年十二月三十一日止年度之集團收益總額應為1,709,545,000港元而截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利應為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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 出售已終止經營業務

於二零一九年七月三十一日，本集團完成出售目標集團，被視為已終止經營業務(附註13)。目標集團於出售日期之淨資產如下：

	千港元
已出售之淨資產：	
物業、機器及設備	9,527
使用權資產	2,532
商譽	2,924
投資物業	34,182
於一家聯營公司及一家合營企業之權益	3,630
應收賬款及其他應收款項	157,311
銀行結餘及現金	245,352
應計費用及其他負債	(405,685)
	49,773
出售已終止經營業務之收益：	
已收及應收代價	358,424
已出售之淨資產	(49,773)
涉及已終止經營業務之淨資產之累計匯兌差額	(3,698)
稅項開支	(92,269)
	212,684
代價：	
現金	250,897
應收或然代價(附註)	107,527
	358,424
出售時產生之淨現金流入：	
已收現金	250,897
減：已出售銀行結餘及現金等值項目	(245,352)
淨現金流入	5,545

附註：根據買賣協議，總現金代價為358,424,000港元(相當於人民幣316,350,000元)，當中第一至第三期代價付款合共250,897,000港元已於二零一九年八月十五日收取，而第四至第六期代價付款將視乎於有關目標集團二零一九年至二零二一年度表現目標之調整機制而定。

倘目標集團未能達成若干先決條件，第四至第六期代價付款將予以調整。

## 33. 出售已終止經營業務(續)

主要先決條件披露如下：

賣方已向買方承諾，於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年，目標集團所管理項目之可收費管理面積平均年增長率將不低於10%。按照所協定及確認於二零一八年十二月三十一日之可收費管理總面積為13,468,200平方米計算，賣方及買方就截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度目標集團所管理項目之可收費管理面積及可收費管理面積之目標淨增幅(按於二零一八年十二月三十一日之可收費管理總面積計算)協定以下表現指標。

年份	表現指標： 可收費管理面積 (千平方米)	可收費管理面積之 目標淨增幅 (與二零一八年比較) (千平方米)	如目標達成，	
			支付予本集團之 協定時間	如目標達成，支付予 本集團之金額 (千港元)
二零一九年	14,815.0	1,346.8	二零二零年	35,842
二零二零年	16,296.5	2,828.3	二零二一年	35,842
二零二一年	17,926.2	4,458.0	二零二二年	35,842

於年結日，由於本公司董事認為，經參考目標集團二零一九年之實際表現，目標集團可達成二零一九年至二零二一年表現目標之先決條件，因此並無就應收或然代價之公平值作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 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	租賃負債 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)
已付利息	(36,143)	–	–	(36,143)
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	(176,111)	–	–	(176,111)
其他變動：				
外幣兌匯	(33,135)	–	–	(33,135)
利息開支	36,143	–	–	36,143
其他變動總額	3,008	–	–	3,008
於二零一八年十二月三十一日	690,602	–	–	690,602
作出調整：				
於採納香港財務報告準則第 16 號後	–	–	243,265	243,265
於二零一九年一月一日(經重列)	690,602	–	243,265	933,867
現金流量變動：				
籌集新造銀行及其他借貸	841,137	–	–	841,137
償還銀行及其他借貸	(1,001,960)	–	–	(1,001,960)
償還租賃負債本金	–	–	(70,113)	(70,113)
已付利息	(48,750)	–	–	(48,750)
已宣派股息	–	122,398	–	122,398
已付非控股股東權益股息	–	(62,605)	–	(62,605)
已付本公司股東股息	–	(59,793)	–	(59,793)
融資活動變動總額	(209,573)	–	(70,113)	(279,686)
其他變動：				
外幣兌匯	(13,514)	–	(5,905)	(19,419)
利息開支	48,750	–	12,351	61,101
新租賃	–	–	20,238	20,238
出售已終止經營業務	–	–	(2,957)	(2,957)
其他變動總額	35,236	–	23,727	58,963
於二零一九年十二月三十一日	516,265	–	196,879	713,144

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業	32,336	13,885
租賃土地及樓宇	11,318	20,039
抵押銀行存款	-	11,494
	<b>43,654</b>	45,418

## 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168,619,000港元(二零一八年：231,978,000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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	364,195	224,519
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	431,448
五年以上	-	120,712
	<b>364,195</b>	776,679

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(二零一八年：一至十一年)之租期磋商及訂定。

本集團為先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃之若干物業之承租人。本集團已採用經修訂追溯方法初步應用香港財務報告準則第16號。在此方法下，本集團調整於二零一九年一月一日之年初結餘以確認與該等租賃有關之租賃負債(附註2)。自二零一九年一月一日起，未來租金付款根據附註3所載政策於綜合財務狀況表確認為租賃負債。

本集團亦有若干租期為12個月或以下之商舖租賃。本集團對該等租賃應用「短期租賃」確認豁免，而涉及該等租賃之未來最低租金付款額於上文披露。

### 本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入為10,159,000港元(二零一八年：6,106,000港元)。所持全部投資物業在未來一至八年(二零一八年：一至九年)均有租戶承租。

於報告期間結算日，本集團已就下列未來最低租金付款與租戶訂約：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	11,325	9,657
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,289	2,117
五年以上	68	112
	<b>20,682</b>	11,886

## 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其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其購股權將繼續有效並可予行使。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無任何尚未行使其購股權結餘。

## 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（二零一八年：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290,474,000港元（二零一八年：258,173,000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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非控股股東權益</b>		
收益	25,919	29,969
租金支出	6,314	1,812
樓宇管理費用	639	-
<b>非控股股東權益之關連人士(附註b)</b>		
收益	1,578,941	655,498
租金支出	5,499	1,673
樓宇管理費用	3,545	1,470

於報告期間結算日之未償還結餘如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控股股東權益(附註c)	35,742	49,409
非控股股東權益之關連人士(附註b及c)	73,915	80,371

附註a: 該等交易乃按照有關各方相互協定之條款及條件而進行。

附註b: 非控股股東權益對該公司有控制權、共同控制權或具有重大影響力。

附註c: 到期款項為貿易性質、無抵押、免息及應要求償還。本公司董事認為，預期有關款項將於報告期間結算日起計十二個月內收回。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金、薪金及其他福利	12,315	12,625
退休福利計劃供款	95	63
	12,410	12,688

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債總額	2,007,117	1,946,589
資產總值	6,379,695	5,873,584
資本負債比率	31.46%	33.14%

## 41. 金融工具

### 41a. 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量之金融資產	5,450,784	5,022,799
按公平值計入損益之金融資產	5,646	7,395
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	1,015,165	1,212,199

### 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、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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
澳元	6,696	8,024

## 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%(二零一八年：5%)之敏感度。5%(二零一八年：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%(二零一八年：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%(二零一八年：5%)之除稅後溢利增加幅度。港元兌澳元貶值5%(二零一八年：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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
溢利或虧損	234	281

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(二零一八年：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(二零一八年：25個基點)，而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少3,185,000港元(二零一八年：增加／減少3,057,000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。

## 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。於二零一九年十二月三十一日，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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，倘股本工具之價格上升／下跌5%（二零一八年：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之公平值變動而增加／減少211,000港元（二零一八年：277,000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

於二零一九年十二月三十一日，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，於二零一九年十二月三十一日，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%（二零一八年：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25.1%（二零一八年：14.6%）及15.5%（二零一八年：8.6%）。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20.6%（二零一八年：20.5%）及8.4%（二零一八年：7.4%）。

就附註24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。

## 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期內經濟狀況之意見。

下表提供有關本集團於二零一九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：

#### (a) 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	777,369	-
91至120日	2.77	118,372	3,279
121至180日	5.00	116,136	5,807
超過180日	12.50	717,420	89,677
		1,729,297	98,763

#### (b) 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	762,276	11,434
第二階段	38.2	49,183	18,788
第三階段	100	9,062	9,062
		820,521	39,284

#### (c) 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、其他應收款項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。

#### (d) 銀行結餘

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

截至二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有銀行借貸100,560,000港元(二零一八年：57,644,000港元)及其他借貸415,705,000港元(二零一八年：632,958,000港元)。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團有為數人民幣20,000,000元(約22,346,000港元)(二零一八年：人民幣60,000,000元(約68,966,000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 %	應要求或				於二零一九年	
		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
<b>二零一九年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付款項及應計費用	-	498,900	-	-	-	498,900	498,900
租賃負債	5	6,071	11,289	54,711	134,592	206,663	196,879
銀行借貸—浮息	6.85	729	-	123,243	-	123,972	100,560
其他借貸—定息	10.09	47,915	5,088	182,051	175,040	410,094	393,359
其他借貸—浮息	13.2	23,845	-	-	-	23,845	22,346
		577,460	16,377	360,005	309,632	1,263,474	1,212,044

	加權平均利率 %	應要求或				於二零一八年	
		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
<b>二零一八年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付款項及應計費用	-	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

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

下表顯示金融資產及金融負債之賬面值及公平值：

	二零一九年		二零一八年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	—	5,646	—	7,395
按攤銷成本計量之金融資產				
銀行結餘及現金	2,163,397	—	1,723,391	—
抵押銀行存款	—	—	11,494	—
應收賬款	1,630,534	—	1,789,776	—
應收貸款	781,237	—	931,405	—
其他應收款項	862,788	—	527,841	—
應收一家合營企業之款項	12,764	—	38,874	—
應收一家聯營公司之款項	64	—	18	—
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量之金融負債				
應付款項及應計費用	498,900	—	518,746	—
應付一家合營企業之款項	—	—	2,851	—
銀行及其他借貸	516,265	—	690,602	—

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。

## 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。

	於二零一九年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	於二零一八年 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 之上市股本證券	5,646	7,395	第一級	於活躍市場之 買入報價

## 42. 報告期後事項

於報告期間結算日後，本公司董事建議就二零一九年派付末期股息。詳情於附註14披露。

在二零二零年初新冠肺炎病毒爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整資產負債表後事項。我們認為這對二零一九年十二月三十一日資產或負債的賬面值並無任何重大影響。

## 43. 主要非現金交易

於二零一九年八月二十八日，本公司根據其於二零一九年七月二十三日公佈之以股代息計劃，向選擇收取本公司股份以代替二零一八年末期現金股息之股東發行及配發6,151,181股股份，每股作價2.27港元。新股份於各方面與現有股份享有同等地位。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月二十三日之通函。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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32。

## 44. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，比較綜合損益及其他全面收入報表以及相關附註已重新呈列，猶如年內已終止經營業務於比較期間開始時已終止。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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情

45a. 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/ 註冊資本面值	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一九年 %	二零一八年 %		
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	56.1	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 (附註e)	英屬處女群島	不適用	100美元	(附註e)	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	56.1	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10,000,000元	56.1	56.1	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	56.1	提供地產代理服務	中國

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

45a. 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/ 註冊資本面值	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一九年 %	二零一八年 %		
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	56.1	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	56.1	提供地產代理服務	中國
港聯物業(中國)有限公司(附註e)	香港	普通股	5,323,000港元	(附註e)	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	(附註e)	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	(附註e)	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	(附註e)	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	(附註e)	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	56.1	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201,000,000元	100	100	提供投資及諮詢服務	中國

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

45a. 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/ 註冊資本面值	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一九年 %	二零一八年 %		
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10,000,000元	56.1	56.1	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	56.1	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	56.1	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2,000,000元	56.1	56.1	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	56.1	提供地產代理服務	中國
廣州萬家金融企業服務有限公司(附註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	56.1	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	80,000,000港元	100	100	投資控股	中國
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240,000,000元	100	100	提供小額貸款業務	中國

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

45a. 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/ 註冊資本面值	本公司 應佔實際股權 (附註a)		主要業務	營業地點
				二零一九年 %	二零一八年 %		
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	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	56.1	提供地產代理服務	中國
西藏保利愛家(附註g及h)	中國	已註冊	人民幣100,000,000元	22.4	22.4	提供地產代理服務	中國
保顧(重慶)房地產信息諮詢 有限公司(附註h)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	56.1	不適用	提供地產代理服務	中國
四川保顧房地產諮詢有限公司 (附註h)	中國	已註冊	人民幣10,000,000元	56.1	不適用	提供地產代理服務	中國

## 45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

### 45a. 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) 本集團持有廣州合富小額貸款之 66.7% (二零一八年：45%) 股權，餘下 33.3% (二零一八年：55%) 股權則由兩名(二零一八年：三名)獨立於本集團之人士(「登記股東」)持有。為符合中國有關放貸業務之法例及法規，廣州合富小額貸款已與登記股東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幾乎全部經濟利益。概括而言，架構合約有助本集團透過廣州合富小額貸款取得(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，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%。因此，廣州合富小額貸款作為附屬公司入賬，其財務報表亦已併入本集團。

- (e) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團同意向買方出售全資附屬公司 Sino Estate Holdings Limited 及其附屬公司全部已發行股本，代價為 358,424,000 港元。詳情請參閱附註 33。
- (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 22.4% 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二零一九年及二零一八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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情(續)

### 45b. 擁有重大非控股股東權益(「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。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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	4,488,817	3,746,639
非流動資產	247,023	517,593
流動負債	(2,156,332)	(2,071,672)
非流動負債	(9,716)	(11,334)
本公司擁有人應佔權益	1,433,962	1,223,669
合富中國之非控股股東權益	140,548	111,442
合富中國附屬公司之非控股股東權益	995,282	846,115

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	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	5,861,299	1,660,390
開支	(5,447,718)	1,387,493
本年度溢利	413,581	272,897
本公司擁有人應佔溢利	210,293	153,095
合富中國之非控股股東權益應佔溢利	29,106	3,256
合富中國附屬公司之非控股股東權益應佔溢利	174,182	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	533,737	539,867
投資活動所產生淨現金(流出)/流入	(16,317)	25,501
融資活動所產生淨現金流出	(53,048)	(35,226)
淨現金流入	464,372	530,142

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司財務資料概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之非上市投資	149,518	149,518
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	339	194
應收附屬公司款項	335,324	392,159
銀行結餘及現金	849	460
	336,512	392,813
<b>流動負債</b>		
應計費用	(108)	(1,615)
<b>流動資產淨值</b>	<b>336,404</b>	391,198
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>485,922</b>	540,716
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註30)	6,741	6,680
股份溢價及儲備	479,181	534,036
<b>權益總額</b>	<b>485,922</b>	540,716

### 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
於二零一八年一月一日	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
本年度虧損	-	-	-	(3,530)	(3,530)
換算產生之匯兌差額	-	-	8,529	-	8,529
本年度全面收入/(開支)總額	-	-	8,529	(3,530)	4,999
確認為分派之股息	(73,756)	-	-	-	(73,756)
發行以股代息股份	13,902	-	-	-	13,902
於二零一九年十二月三十一日	507,648	67,385	(5,020)	(90,832)	479,181

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				二零一九年 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	二零一八年 千港元	
<b>業績</b>					
營業額	2,760,202	3,965,770	4,671,795	5,449,622	<b>6,417,988</b>
除稅前溢利	318,375	464,917	491,231	630,426	<b>884,666</b>
所得稅開支	(91,282)	(146,233)	(149,196)	(176,856)	<b>(184,581)</b>
本年度溢利	227,093	318,684	342,035	453,570	<b>700,085</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	223,330	302,207	336,794	326,999	<b>484,321</b>
非控股股東權益	3,763	16,477	5,241	126,571	<b>215,764</b>
	227,093	318,684	342,035	453,570	<b>700,085</b>

	於十二月三十一日				二零一九年 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	二零一八年 千港元	
<b>資產及負債</b>					
資產總值	2,868,076	3,526,269	4,415,994	5,873,584	<b>6,379,695</b>
負債總額	(611,640)	(1,097,408)	(1,557,690)	(1,946,589)	<b>(2,007,117)</b>
權益總額	2,256,436	2,428,861	2,858,304	3,926,995	<b>4,372,578</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	2,238,288	2,386,427	2,831,776	2,937,497	<b>3,269,309</b>
非控股股東權益	18,148	42,434	26,528	989,498	<b>1,103,269</b>
	2,256,436	2,428,861	2,858,304	3,926,995	<b>4,372,578</b>