

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況報表
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業		163,448	94,060
物業、機器及設備		275,230	246,306
收購投資物業之訂金		56,065	51,239
商譽		209,378	15,403
於聯營公司及合營企業／一家合營企業權益		12,934	611
應收貸款		423,047	408,243
遞延稅項資產		29,609	—
		1,169,711	815,862
流動資產			
應收賬款	10	1,789,776	1,259,339
應收貸款		508,358	716,461
其他應收款項及預付費用		624,567	257,235
應收一家合營企業之款項		38,874	4,874
應收一家聯營公司之款項		18	—
按公平值計入損益之金融資產		7,395	—
持作買賣投資		—	6,849
抵押銀行存款		11,494	—
銀行結餘及現金		1,723,391	1,331,323
		4,703,873	3,576,081
分類為持作出售資產		—	24,051
		4,703,873	3,600,132
流動負債			
應付款項及應計費用	11	518,746	519,322
合約負債	12	430,489	—
應付一家合營企業之款項		2,851	—
稅項負債		234,390	111,889
銀行及其他借貸		646,004	589,454
		1,832,480	1,220,665
流動資產淨值		2,871,393	2,379,467
資產總值減流動負債		4,041,104	3,195,329
股本及儲備			
股本		6,680	6,680
股份溢價及儲備		2,930,817	2,825,096
本公司擁有人應佔權益		2,937,497	2,831,776
非控股股東權益		989,498	26,528
權益總額		3,926,995	2,858,304
非流動負債			
遞延稅項負債		69,511	62,774
其他借貸		44,598	274,251
		114,109	337,025
		4,041,104	3,195,329

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands及中華人民共和國（「中國」）廣州天河區珠江新城金穗路1號環球廣場9-10樓。

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。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效

香港財務報告準則 二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及 合營企業之投資
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及相關修訂
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約收益（香港財務報告準則第15號 之澄清）
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付／預收代價

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

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進—香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資

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

由於本集團並非風險資本機構，故採納有關修訂對該等財務報表並無影響。

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

(i) 金融工具之分類及計量

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

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

千港元

保留盈利

於二零一七年十二月三十一日之保留盈利 1,924,619

應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)增加
(下文附註2A(iii)(II)) (16,262)

於二零一八年一月一日之經重列保留盈利 1,908,357

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

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

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

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

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

- 債務投資乃於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式下持有；及

- 金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

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

以下會計政策將適用於本集團之金融資產，詳情如下：

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

截至二零一八年一月一日，若干非上市股本投資由按成本計值之可供出售投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。該等非上市股本投資並無於活躍市場報價。本集團擬以長遠策略目的持有該等非上市股本投資。此外，本集團已於初始應用日期指定該等非上市股本投資為按公平值計入損益計量。非上市股本投資之公平值根據交易價及於收購日後發生之因素或事件釐定。由於投資對象之業績及營運並無重大變動，本公司董事認為非上市股本投資之公平值與交易價相若。

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

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

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

(ii) 香港會計準則第39號至香港財務報告準則第9號財務狀況表結餘之對賬

本集團已就其管理金融資產之業務模式及現金流量特徵進行詳細分析。

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

	根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日之賬面值 千港元	重新分類	重新計量	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日之賬面值 千港元
攤銷成本				
應收賬款	1,259,339	-	-	1,259,339
應收貸款	1,124,704	-	(16,262)	1,108,442
其他應收款項及預付費用	257,235	-	-	257,235
應收一家合營企業之款項	4,874	-	-	4,874
銀行結餘及現金	1,331,323	-	-	1,331,323
上市股本投資—按公平值計入損益				
持作買賣投資	6,849	(6,849)	-	-
金融資產—按公平值計入損益				
股本工具投資	-	6,849	-	6,849

(iii) 金融資產之減值

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

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

計量預期信貸虧損

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

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

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

本集團假設，倘金融資產逾期超過151日，其信貸風險即大幅增加。

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

於二零一八年十二月三十一日，概無金融資產可能無法全額償還或逾期超過365日。所有存在客觀減值證據並因此被視為違約或出現信貸減值之金融資產須確認永久預期信貸虧損，並按賬面淨值計算利息收益。

估計預期信貸虧損所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模式之影響

(I) 應收賬款之減值

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

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備為62,376,000港元。本公司董事認為，根據香港財務報告準則第9號，由於交易對方之違約風險偏低，應用預期信貸虧損模式識別之應收賬款減值虧損並不重大。

(II) 應收貸款之減值

於各階段記錄之應收貸款具有以下特徵：

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

第二階段： 信貸風險自初步確認以來顯著增加，就此確認永久預期信貸虧損。

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

應收貸款

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

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

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

(III) 其他應收款項之減值

本集團所有按金及其他應收款項之信貸風險偏低，而虧損撥備以12個月預期信貸虧損為限。本公司董事認為，根據香港財務報告準則第9號，由於違約風險偏低，故就按金及其他應收款項識別之減值虧損並不重大。

(IV) 銀行結餘

銀行結餘存放於香港及中國之金融機構。香港及中國之金融機構分別受香港金融管理局及中國銀行業監督管理委員會規管。鑑於香港及中國銀行制度穩健，估計預期信貸虧損極微甚至接近零。本公司董事認為，預期信貸虧損撥備整體影響微乎其微，故不涉及不必要成本。

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

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

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

(V) 過渡

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

以下評估乃根據初始應用香港財務報告準則第9號當日已存在之事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產之業務模式；及
- 指定及撤銷原先指定若干金融資產為按公平值計入損益計量。

B. 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

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

香港財務報告準則第15號已確立五步模式，以便將客戶合約收益入賬：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任

- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於達成各履約責任時確認收益

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

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

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

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

總括而言，於二零一八年一月一日之期初綜合財務狀況表確認之金額調整如下：

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

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

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

與本集團各項服務有關之新訂重大會計政策詳情及過往會計政策變動性質載列如下：

附註	服務	服務性質、達成履約責任及付款條款	於二零一八年一月一日之會計政策變動性質及影響
(i)	提供物業代理服務	<p>物業代理服務所得收益於提供服務且(a)物業買家已簽立買賣協議並支付所需首期或(b)買賣協議已根據不同代理合約所載條款及條件向相關政府部門登記之時間點確認。根據代理合約所載條款及條件以及一般行業慣例，物業買家一經支付所需不可退還款項，物業代理服務收入即毋須退還予物業賣家。</p> <p>根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計就所提供服務而收取之總代價(包括估計可變代價)。本集團可變代價包括按預定銷售目標計算之累進佣金率及績效獎金。就累進佣金率而言，本集團於達成協定銷售目標前按較低佣金率確認收益。達成銷售目標後，本集團就先前已完成履約責任按較高佣金率確認增量收益。同樣，當達成銷售目標時，本集團將績效獎金確認為增量收益。本集團認為，由於與可變代價有關之不確定因素可於其後消除，故不大可能於未來期間大幅撥回已確認之累計收益。當不確定因素浮現時，本集團將重新評估交易價估計，直至消除有關不確定因素為止。</p> <p>此外，少數物業發展商客戶可能會於短期內保留少量應付款項。本集團管理層認為，上述做法旨在確保本集團繼續提供代理服務，直至項目完成為止。由於履約責任於簽立合法具約束力銷售協議時達成，故有關做法對確認收益並無影響。因此，管理層得出結論認為，由於合約要求保留款項是出於提供融資以外原因，故有關合約並不包含重大融資成分。</p>	<p>香港財務報告準則第15號並無對本集團之會計政策構成重大影響。然而，採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將預收款項重新分類為合約負債。</p>

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

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

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

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

香港會計準則第40號之修訂，投資物業—轉讓投資物業

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

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號外幣交易及預付/預收代價

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

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

應用所有新訂準則、修訂及詮釋對期初綜合財務狀況表之影響

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

	二零一七年		變動所構成影響		二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
	十二月 三十一日 (經審核) 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元		
非流動資產					
投資物業	94,060	–	–	–	94,060
物業、機器及設備	246,306	–	–	–	246,306
收購投資物業之訂金	51,239	–	–	–	51,239
商譽	15,403	–	–	–	15,403
於一家合營企業權益	611	–	–	–	611
應收貸款	408,243	(6,124)	–	–	402,119
	<u>815,862</u>	<u>(6,124)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>809,738</u>
流動資產					
應收賬款	1,259,339	–	–	–	1,259,339
應收貸款	716,461	(10,138)	–	–	706,323
其他應收款項及預付費用	257,235	–	–	–	257,235
應收一家合營企業之款項	4,874	–	–	–	4,874
持作買賣投資	6,849	(6,849)	–	–	–
按公平值計入損益之金融資產	–	6,849	–	–	6,849
銀行結餘及現金	1,331,323	–	–	–	1,331,323
	<u>3,576,081</u>	<u>(10,138)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,565,943</u>
分類為持作出售資產	24,051	–	–	–	24,051
	<u>3,600,132</u>	<u>(10,138)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,589,994</u>
流動負債					
應付款項及應計費用	519,322	–	(182,309)	–	337,013
合約負債	–	–	182,309	–	182,309
稅項負債	111,889	–	–	–	111,889
銀行及其他借貸	589,454	–	–	–	589,454
	<u>1,220,665</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,220,665</u>

	二零一七年	變動所構成影響		二零一八年
	十二月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	一月一日 (經重列) 千港元
流動資產淨值	2,379,467	(10,138)	-	2,369,329
資產總值減流動負債	3,195,329	(16,262)	-	3,179,067
股本及儲備				
股本	6,680	-	-	6,680
股份溢價及儲備	2,825,096	(16,262)	-	2,808,834
本公司擁有人應佔權益	2,831,776	(16,262)	-	2,815,514
非控股股東權益	26,528	-	-	26,528
權益總額	2,858,304	(16,262)	-	2,842,042
非流動負債				
遞延稅項負債	62,774	-	-	62,774
其他借貸	274,251	-	-	274,251
	337,025	-	-	337,025
	3,195,329	(16,262)	-	3,179,067

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

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合營企業間資產
及香港會計準則第28號之修訂	出售或投入 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

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

3. 收益

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

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

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

4. 分部資料

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

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

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

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

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

收益分類：

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

以下為本集團按地區市場劃分之收益及業績分析。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>4,003,680</u>	<u>146,227</u>	<u>521,888</u>	<u>4,671,795</u>
分部溢利	<u>458,259</u>	<u>71,671</u>	<u>67,750</u>	597,680
其他收入				24,889
中央行政成本				(62,536)
其他收益及虧損				(28,358)
出售投資物業之虧損				(3,701)
應佔一家合營企業溢利				4
投資物業公平值增加				1,733
融資成本				<u>(38,480)</u>
除稅前溢利				<u>491,231</u>

5. 融資成本

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

6. 所得稅開支

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

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。其他司法權區所產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

本集團若干中國附屬公司須根據本年度營業額按視為溢利基準以2.5%(二零一七年：2.5%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關中國附屬公司與各自之地方政府稅務局協議釐定，並每年檢討及更新。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零一七年：不適用)。由於該兩個年度並無於澳洲錄得應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出稅項撥備。

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

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

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

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

7. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利之計算已扣除(計入)：		
物業、機器及設備折舊	55,081	48,652
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	20,699	13,878
應收貸款(撥回)/撥備(計入其他收益及虧損)	(1,568)	4,796
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	617	1,049
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損 (計入其他收益及虧損)	903	-
持作買賣投資公平值變動虧損(計入其他收益及虧損)	-	548
出售按公平值計入損益之權益投資/持作買賣投資 之虧損(計入其他收益及虧損)	13,535	8,087
出售於一家合營企業投資之收益(計入其他收益及虧損)	(7,089)	-

8. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內確認為分派之已派付股息：		
二零一八年中中期股息—每股4.5港仙(二零一七年： 二零一七年中中期股息—每股4.5港仙)	30,060	30,060
二零一七年末期股息—每股9.5港仙(二零一七年： 二零一六年末期股息—每股9港仙)	63,460	60,120
	<u>93,520</u>	<u>90,180</u>

於報告期間結算日後，董事就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股6.5港仙(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股9.5港仙)，合計43,420,000港元(二零一七年：63,460,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

於報告期間結算日後擬派之末期股息並無於該等綜合財務報表確認為負債。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

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

股份數目

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

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度概無已發行潛在攤薄股份。

10. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至180日(二零一七年：30日至120日)。於報告期間結算日，應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈報之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
應收賬款		
0至30日	761,887	442,957
31至60日	119,162	94,222
61至90日	81,442	64,397
91至120日	78,930	66,682
121至180日	86,705	65,130
181日或以上	<u>661,650</u>	<u>525,951</u>
	<u>1,789,776</u>	<u>1,259,339</u>

11. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括已收訂金、預收款項、應計員工成本及其他應付賬款。

12. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

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

本集團合約負債主要涉及就相關待提供服務向客戶預收之款項。

13. 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，保利顧問集團及合富中國集團所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之公平值分別約為643,780,000港元及1,264,547,000港元。

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：保利顧問集團所收購可識別資產淨值及負債之公平值	<u>(643,780)</u>
收購所產生商譽	<u><u>193,975</u></u>

因收購而產生之重大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	<u>282,619</u>
	<u><u>837,755</u></u>

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

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

預期有關收購所產生商譽不可用作扣稅。

業務回顧

一. 二零一八年全年市場回顧

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

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

二. 集團整體業務回顧

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 金融服務作策略性調整，迎接未來更大增長

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

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

3. 物業管理服務平穩增長，憑藉優質可靠的服務贏盡口碑

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

三. 二零一九年展望

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

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

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

審核委員會

本公司之審核委員會(由三名現任獨立非執行董事組成)已審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

流動資金及財務資源

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

資產抵押

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

外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有27,000名全職僱員，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

環境政策

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

資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「股份」)總數為667,998,808股。

股息

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

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

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 二零一九年六月二十一日（星期五）至二零一九年六月二十六日（星期三）（包括首尾兩日），以確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一九年六月二十日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零一九年七月九日（星期二）至二零一九年七月十日（星期三）（包括首尾兩日），以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一九年七月八日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

購買、贖回或出售本公司上市證券

自上市日期以來，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

企業管治

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1之情況外，截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》所載之守則條文規定。

主席及行政總裁

扶偉聰先生(「扶先生」)為本公司主席(「主席」)兼本公司共同創辦人。扶先生具備豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及裨益。

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。

公司秘書

本公司已委任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。

上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於回顧年度內任何未有遵守標準守則之情況，彼等均確認已全面遵守標準守則所載規定準則。

於聯交所網站登載詳盡全年業績

載有上市規則所規定所有資料之二零一八年年報，將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)並寄交股東。

二零一九年股東週年大會

本公司謹訂於二零一九年六月二十六日(星期三)舉行二零一九年股東週年大會。召開二零一九年股東週年大會之通告將登載於聯交所網站及本公司網站，並寄交本公司股東。

鳴謝

本人謹代表董事會衷心感謝本集團客戶及股東之支持，亦感謝本集團全體員工於年內努力不懈全心全意作出貢獻。

承董事會命
主席
扶偉聰

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生；非執行董事莫天全先生；以及獨立非執行董事林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士組成。