

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的合富輝煌集團控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購合富輝煌集團控股有限公司證券的邀請或要約。



## 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的有限公司)

(股份代號：733)

涉及主要收購及主要視作出售的合作重組

根據特定授權發行新股份

及

股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一八年七月十九日(星期四)下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Admiralty及The Peak宴會廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按照其上印列的指示填妥及盡快交回本公司的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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決；在此情況下，相關代表委任表格將被視為撤回論。本通函已於香港聯合交易所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.hopefluent.com/>內登載。

二零一八年六月二十二日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 原保利顧問集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料.....	III-1
附錄四 — 原保利顧問集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 合富中國集團及保利顧問集團的估值報告.....	V-1
附錄六 — 合富中國集團及保利顧問集團旗下公司名單 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一八年五月九日的公告，內容有關(其中包括)合作協議及其項下擬進行交易
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國境內銀行開門進行一般銀行交易的日子(星期六及星期日除外)
「完成出資日期」	指	辦理完畢合富中國註冊資本增加的商業登記及增資相應的工商變更登記手續後，合富中國新營業執照出具日期
「本公司」	指	合富輝煌集團控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：733)
「合作協議」	指	本公司、合富香港及保利房地產就合作重組以及配發及發行新股份所訂立日期為二零一八年五月七日的合作重組協議
「合作重組」	指	合富中國與保利顧問於合作協議項下擬進行的合作重組，據此，保利房地產將透過向合富中國注入所持保利顧問全部股權向合富中國出資，以換取合富中國的43.9%股權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)合作協議及其項下擬進行交易(包括配發及發行新股份)而召開的股東特別大會
「經擴大集團」	指	本集團及保利顧問集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「合富中國」	指	合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於合作重組完成前為本公司間接全資附屬公司
「合富中國集團」	指	合富中國為合作重組而進行內部企業重組後的合富中國及其旗下的95家公司，詳情載於本通函附錄六甲部
「合富香港」	指	合富輝煌(香港)有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士，連同彼／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)
「獨立評估師」	指	中和邦盟評估有限公司
「最後可行日期」	指	二零一八年六月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股份」	指	本公司將按發行價每股4.20港元配發及發行的36,000,000股新股份，入賬列作繳足
「原保利顧問集團」	指	保利顧問集團及保利小額貸款
「保利顧問」	指	保利地產投資顧問有限公司，根據中國法律成立的公司，於合作重組前為保利房地產的直接全資附屬公司

## 釋 義

「保利顧問集團」	指	保利顧問為合作重組而進行內部企業重組後的保利顧問及其旗下的4家公司，詳情載於本通函附錄六乙部
「保利房地產」	指	保利房地產(集團)股份有限公司，根據中國法律成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048)
「保利小額貸款」	指	廣州保利小額貸款股份有限公司，根據中國法律成立的公司，為合作協議項下所擬進行企業重組前的保利顧問聯營公司
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定授權」	指	擬於股東特別大會上就配發及發行新股份授予董事的特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比



**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的有限公司)

(股份代號：733)

執行董事：

扶偉聰先生  
吳芸女士  
扶敏女士  
盧一峰先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

非執行董事：

莫天全先生

香港主要營業地點：

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
36樓3611室

獨立非執行董事：

林景沛先生  
伍強先生  
王羅桂華女士

敬啟者：

**涉及主要收購及主要視作出售的合作重組**

**根據特定授權發行新股份**

**及**

**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關(其中包括)(a)由合富中國收購保利顧問集團，及以合富中國向保利房地產發行合富中國43.9%股權作為代價(根據上市規則第14.29條此舉被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)；及(b)按發行價每股新股份4.20港元向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)合作協議的進一步詳情；(ii)董事會致股東的意見函件；(iii)原保利顧問集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)合富中國集團及保利顧問集團的估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

### 合作協議

#### 日期

二零一八年五月七日

#### 訂約方

1. 本公司；
2. 合富香港；及
3. 保利房地產。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，保利房地產及其最終實益擁有人為獨立第三方。

合富中國集團曾與保利房地產及其附屬公司進行房地產代理業務交易。截至二零一七年十二月三十一日止年度，合富中國集團源自與保利房地產及其附屬公司所進行交易的收益(主要包括佣金收入)約為64,001,000港元，佔合富中國集團該年度營業額(扣除營業稅及其他稅項後，即3,993,451,000港元)約1.60%。由於合富中國集團及保利房地產的總辦事處均位於中國廣州，故兩家集團高級管理層之間一直定期進行業務溝通。保利房地產的高級管理層其後聯絡董事會並展開兩家集團之間有關探索進一步合作可能的討論。

### 所涉及資產

本公司及保利房地產同意融合各自經營的一手及二手房地產代理服務業務。

就合作重組方面，本公司及保利房地產各自將於其集團公司內進行企業重組，據此(i)合富中國集團將告成立，並由合富中國(作為控股公司)持有95家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務；及(ii)保利顧問集團將告成立，並由保利顧問(作為控股公司)持有4家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

## 董事會函件

有關合富中國集團及保利顧問集團旗下公司名單的詳情，請參閱本通函附錄六。

為促成本公司與保利房地產之間房地產代理業務融合及合作，保利房地產將向合富中國注入所持保利顧問集團全部權益作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權，且並不附帶產權負擔及轉讓限制。將向保利房地產發行之合富中國股權百分比乃根據下文「合作協議－估值」一段所闡述獨立評估師所進行有關合富中國集團及保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的估值釐定。待合作重組完成後：

- (a) 合富中國將擁有保利顧問集團及合富中國集團全部權益；及
- (b) 合富中國將由合富香港及保利房地產分別擁有56.1%及43.9%權益。

於合作重組完成後，由於本公司將間接擁有合富中國的56.1%權益，合富中國將仍為本公司的附屬公司。

本公司及保利房地產將以合富中國作為合作主體公司開展一手及二手房地產代理服務業務。

### 估值

根據合作協議的規定，合富中國將收購保利顧問集團，代價為合富中國將向保利房地產發行其43.9%股權(按全面攤薄基準)。

根據獨立評估師採用市場法進行的估值，(a)合富中國集團於二零一八年一月三十一日的估值為21.5億港元；及(b)保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的估值為16.8億港元。

根據以上估值：

- (a) 保利顧問集團的價值(即於二零一八年一月三十一日為16.8億港元)相等於合富中國集團及保利顧問集團總值(即於二零一八年一月三十一日為38.3億港元)約43.9%；
- (b) 訂約方已同意，待合作重組完成後，本公司將擁有合富中國的56.1%股權，而保利房地產則將擁有43.9%股權；



## 董事會函件

- (c) 於合作重組完成後合富中國43.9%股權的價值約為16.8億港元(參照合富中國集團及保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的總值為38.3億港元)；
- (d) 於合作重組完成後合富中國43.9%股權的價值(即約16.8億港元)較合富中國集團及保利顧問集團於二零一七年十二月三十一日的合計未經審核資產淨值的43.9%(即約12.6億港元)超出約4.2億港元；
- (e) 合富中國收購保利顧問集團將構成本公司一項主要收購；及
- (f) 向保利房地產發行合富中國43.9%股權(根據上市規則第14.29條此舉被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)將構成本公司一項主要視作出售。

除獨立評估師就合富中國集團及保利顧問集團所進行估值外，董事會於審視合富中國的股權結構時亦曾考慮其他因素，尤其是合富中國集團及保利顧問集團的盈利能力。

於本公司與保利房地產磋商過程中，董事會曾考慮合富中國集團及保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務業績，而董事會認為有關業績反映兩家集團最近期的業務及財務表現，故此為訂約方釐定合富中國的股權結構奠定更準確基礎。

合富中國集團及保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後純利分別約為277,948,000港元及213,019,000港元，分別佔合富中國集團及保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後純利總額(即約490,967,000港元)約56.6%及43.4%。此情況與獨立評估師就合富中國集團及保利顧問集團所進行估值的比較相符，誠如上文所闡述，合富中國集團及保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的價值分別相當於合富中國集團及保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的價值總額約56.1%及43.9%。

此外，根據保利房地產截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報，保利房地產截至二零一七年十二月三十一日止年度擁有逾500個活躍物業發展項目，包括約200個於該年度內開展的項目。誠如上述年報所披露，作為房地產發展商的保利房地產將繼續維持及發展其物業發展業務。儘管如本通函「有關保

## 董事會函件

利房地產及保利顧問集團的資料」一段所披露，保利顧問集團大部分收益源自與保利房地產及其附屬公司所進行交易，惟經考慮保利房地產物業發展業務的目前及預期業務發展以及本通函「合作協議—合作重組—優先權利」一段所述保利房地產根據合作協議授出的優先權利後，董事會認為保利顧問集團可於合作重組完成後維持目前收入來源及營運規模。

經考慮上文所述，董事會認為就釐定合富中國的股權結構採納獨立評估師所進行估值實屬公平合理。

根據獨立評估師採用市場法進行的估值，(a)合富中國集團於二零一八年四月三十日的估值為22.2億港元；及(b)保利顧問集團於二零一八年四月三十日的估值為17.3億港元。

就合富中國集團及保利顧問集團進行估值時採用市場法，並於估值時應用對比公司法。應用對比公司法時，計算被視為與合富中國集團及保利顧問集團相若的公眾上市公司的價格倍數。

董事會已與獨立評估師討論就合富中國集團及保利顧問集團進行估值時可能採納的不同估值方法及方式，包括但不限於收入法及成本法。經審閱獨立評估師所採用主要假設及考慮到(i)不同估值方法及方式的特點及限制；(ii)收入法非常倚賴主觀假設，而估值對主觀假設十分敏感，且釐定價值指標亦需要詳盡營運資料及長期財務預測；及(iii)成本法不會直接併入有關標的資產所帶來經濟利益的資料，董事會認為且獨立評估師同意，估值所採用市場法屬公平合理，原因是此乃反映市場所判斷合富中國集團及保利顧問集團價值的最直接估值法。

儘管獨立評估師根據市場法為合富中國集團及保利顧問集團進行估值時僅挑選一家本集團以外的可資比較公司，惟獨立評估師認為且董事會同意，透過根據本通函附錄五「11.估值參數—挑選可資比較公司的準則」一段所載挑選準則選出最相關可資比較公司，加上於估值過程中排除非經常性及特殊項目，有

## 董事會函件

助盡量減少因個別公司問題所引致財務業績差異，故即使估值時僅一家本集團以外的公司獲選為可資比較公司，根據市場法進行估值時所採納價格倍數將可代表同業公司的整體表現，且誠如獨立評估師所確認，有關可資比較分析符合估值的公認市場慣例。

有關合富中國集團及保利顧問集團估值的進一步詳情(包括但不限於根據市場法挑選估值法及挑選可資比較公司的準則)，請參閱本通函附錄五所載合富中國集團及保利顧問集團的估值報告。

### 合作重組

#### 先決條件

本公司完成合作重組的責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司完成對保利顧問集團的資產、負債、業務、前景等各方面進行的法律、財務、業務等的盡職調查工作，並按本公司絕對酌情決定權對盡職調查結果感到滿意；
- (b) 保利房地產完成對合富中國集團的資產、負債、業務、前景等各方面進行的法律、財務、業務等的盡職調查工作，並按保利房地產絕對酌情決定權對盡職調查結果感到滿意；
- (c) 本公司及保利房地產就保利顧問集團全數股權的價值取得一份由具有本地及國際經驗的獨立評估師出具的評估報告(其內容及格式均為本公司滿意)，確認保利顧問集團全數股權的價值不少於16.8億港元；
- (d) 本公司及保利房地產就合富中國集團全數股權的價值取得一份由具有本地及國際經驗的獨立評估師出具的評估報告(其內容及格式均為本公司滿意)，確認合富中國集團全數股權的價值不少於21.5億港元；
- (e) 本公司取得一份由香港註冊認可會計師(其人選為本公司同意)按照香港會計準則出具原保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度的審計報告(其內容及格式均為本公司滿意)；
- (f) 保利顧問董事會及股東通過一切必須的決議案，以批准合作協議所述保利房地產向合富中國注入所持保利顧問全部股權作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權；

## 董事會函件

- (g) 合富中國董事會及股東通過一切必須的決議案，以批准合作協議所述保利房地產向合富中國注入所持保利顧問全部股權作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權；
- (h) 合作協議所載一切陳述及保證於完成出資日期在各方面仍屬真實及準確，其效力猶如合作協議已於合作協議日期至完成出資日期期間重新訂立；
- (i) 股東於股東特別大會上通過所有必要決議案以批准合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行新股份)的條款及條件；及
- (j) 保利房地產董事會通過所有必要決議案以批准合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於認購新股份)的條款及條件。

合作協議各方可不時以書面的形式豁免任何載於以上的先決條件(第(f)、(g)、(i)及(j)段所載條件除外)。如任何以上的先決條件未能於二零一八年九月三十日或合作協議各方書面同意的其他日期(以較後者為準)之前達成或為放棄或豁免，則各方應在遵守上市規則的前提下修改以上的先決條件或另行商議合作協議所述合作事項的具體方案，以期促成合作協議預計進行的交易。

於最後可行日期，上文第(a)、(b)、(c)、(d)及(g)分段所訂明先決條件已達成，而據董事所知，合作協議的訂約方無意豁免上述任何條件。

完成

待上述所有先決條件達成或獲豁免後，合作協議訂約各方將著手完成合作重組，包括：

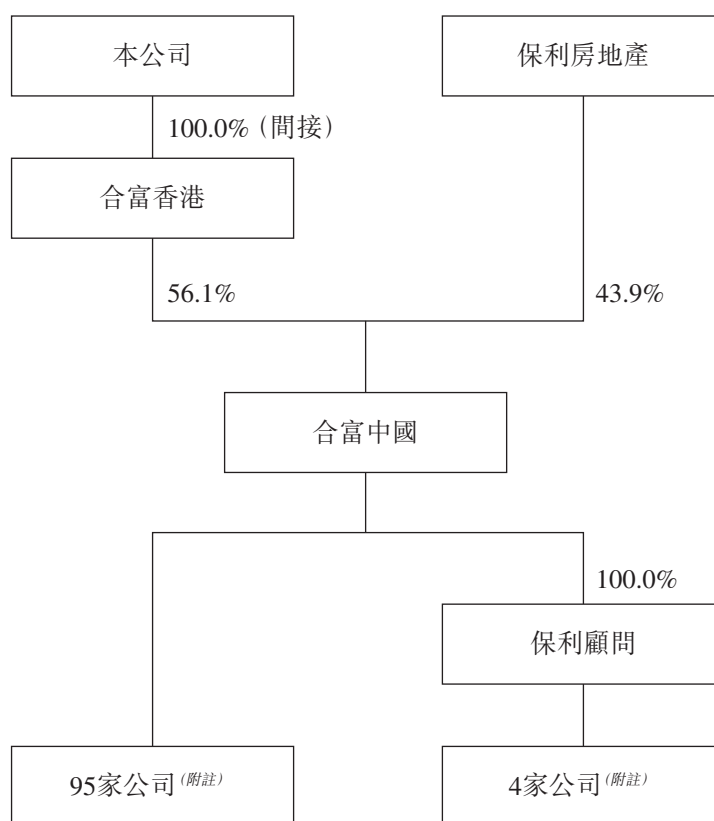
- (1) 合富中國就根據合作協議擬收購保利顧問全部股權所涉及經營者集中申報事項向商務主管部門申請並取得批准；

## 董事會函件

- (2) 保利房地產就透過注入所持保利顧問全部股權向合富中國出資以換取合富中國的43.9%股權以及認購新股份向相關國有資產監督管理機關申請同意、批准、豁免及授權；及
- (3) 促使合富中國成立董事會。董事會將由九名董事組成，每名董事任期三年並可重選連任，其中合富香港及保利房地產分別有權提名五名及四名董事，而第一屆董事會主席將由合富香港任命。

### 公司結構

緊隨合作重組完成後合富中國的公司結構如下：



附註：有關公司詳情，請參閱本通函附錄六。

### 股息分派

合作協議的訂約方同意，於簽立合作協議之後及於向保利房地產發行合富中國的43.9%股權之前，合富中國及保利顧問均有權根據各方所協定分派安排的程序及條件將彼此於二零一八年一月三十一日的可分派溢利以現金分派予本身的股東(即分別為合富香港及保利房地產)，當中考慮到(其中包括)合富中

## 董事會函件

國及保利顧問的可動用現金及應收款項結債狀況。合富中國可以現金向合富香港分派的股息總額最多為人民幣800,000,000元，而保利顧問可以現金向保利房地產分派的股息總額最多為人民幣340,000,000元，此乃參考合富中國及保利顧問各自可向本身股東分派於二零一七年十二月三十一日的保留盈利金額釐定。

董事會認為股息分派安排屬公平合理，此乃由於其可讓本公司保有經擴大集團系內合富中國於合作重組前產生的保留盈利。此外，上述股息分派安排並不影響本通函所披露合富中國集團及保利顧問集團的估值，原因為獨立評估師所進行估值並非倚賴合富中國集團及保利顧問集團的資產價值，且獨立評估師已考慮有關股息分派安排對合富中國集團及保利顧問集團估值的影響(如有)。

### 優先權利

保利房地產已向本集團承諾，於合作重組完成後，由保利房地產實際控制的物業發展項目方面，保利房地產將繼續委聘物業代理銷售有關物業，而保利顧問集團或合富中國集團將享有優先權利按相同商業條款獲委聘為有關物業發展項目的物業代理。

### 發行新股份

#### 先決條件

本公司向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份的責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 合富中國已辦理完畢就增資必需的工商變更登記及外商投資企業變更備案手續；
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准新股份上市及買賣；
- (c) 保利房地產或其指定關聯方已就認購新股份事宜取得所有必需的政府部門同意、批准、豁免或授權；及
- (d) 合作協議所載一切保證於配發及發行新股份當日在各方面仍屬真實及準確，其效力猶如合作協議已於合作協議簽署日期至配發及發行新股份當日期間重新訂立。



## 董事會函件

本公司及保利房地產可不時以書面豁免上述任何先決條件(第(b)段所載條件除外)。

於最後可行日期，上述先決條件均未達成，而據董事所知，本公司及保利房地產均無意豁免上述任何條件。

完成

待上述所有先決條件達成或獲豁免後，保利房地產將於所有先決條件達成或獲豁免後七個營業日內(或合作協議訂約各方將予協定的其他日期)向本公司支付認購新股份的認購款項合共151,200,000港元。待保利房地產支付認購款項後，本公司將向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份。

新股份

新股份將按發行價每股新股份4.20港元配發及發行予保利房地產(或其代名人)，有關價格由本公司與保利房地產參考本公司資產淨值及股份於本公司與保利房地產訂立有關(其中包括)合作重組的框架協議當日(即二零一八年一月二十九日)的市價，經公平磋商後釐定，較：

- (a) 股份於合作協議日期聯交所所報收市價每股3.45港元有溢價約21.74%；
- (b) 股份於緊接合作協議日期前最後五個交易日聯交所所報平均收市價每股約3.51港元有溢價約19.66%；
- (c) 股份於最後可行日期聯交所所報收市價每股3.48港元有溢價約20.69%；及
- (d) 於二零一七年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值約4.24港元折讓約0.94%。

新股份的面值總額為360,000港元。新股份相當於本公司於最後可行日期的已發行股本約5.39%及經發行新股份擴大後本公司的已發行股本約5.11%。新股份一經發行，將與於配發及發行當日已發行的股份在各方面享有同等地位，且並不附帶任何質押、貸款、產權負擔及轉讓限制。

新股份將根據特定授權予以配發及發行。本公司將向聯交所申請新股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 本公司在配發及發行新股份前後的股權結構

於最後可行日期，本公司的法定股本為80,000,000港元，分為8,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，並已發行667,998,808股繳足股份。於最後可行日期，概無附帶權利可收購股份的已發行可換股證券或已授出購股權尚未行使。

假設本公司股本並無其他變動，本公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨配發及發行新股份後的股權結構詳情如下：

股東	於最後可行日期		緊隨配發及 發行新股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Fu's Family Limited (附註1)	174,184,799	26.08	174,184,799	24.74
China-net Holding Ltd. (附註2)	47,718,000	7.14	47,718,000	6.78
扶偉聰	26,984,334	4.04	26,984,334	3.83
吳芸(附註3)	6,176,334	0.92	6,176,334	0.88
保利房地產(或其代名人)	—	—	36,000,000	5.11
其他股東	412,935,341	61.82	412,935,341	58.66
	<u>667,998,808</u>	<u>100.00</u>	<u>703,998,808</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Fu's Family Limited為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事扶偉聰先生合法實益擁有70%權益；由扶偉聰先生的配偶兼執行董事吳芸女士擁有15%權益；及由扶偉聰先生的胞妹兼執行董事扶敏女士擁有15%權益。
2. China-net Holding Ltd.為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事扶偉聰先生合法、實益及全資擁有。
3. 吳芸女士為扶偉聰先生的配偶兼執行董事。

配發及發行新股份將不會導致本公司控制權出現變動。



## 董事會函件

### 有關保利房地產及保利顧問集團的資料

保利房地產是一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所掛牌上市(證券代碼：600048)，聯同其附屬公司主要從事房地產業務。於合作協議日期，保利顧問由保利房地產全資擁有。

保利顧問為一家於二零零一年三月二十二日在中國成立的有限責任公司，其註冊資本於合作協議日期為人民幣50,000,000元，已全數繳付，其主要從事房地產代理及諮詢服務。

就合作重組方面，保利房地產將於其集團公司內進行內部企業重組，據此，保利顧問集團將告成立，並由保利顧問(作為控股公司)持有4家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

有關保利顧問集團旗下公司的詳情，請參閱本通函附錄六乙部。

保利顧問集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為920,328,000港元。保利顧問集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的應佔未經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前純利	370,478	281,390
除稅後純利	277,174	213,019

於進行上述內部企業重組前，保利顧問為原保利顧問集團的母公司，而原保利顧問集團包括保利顧問集團旗下公司及保利小額貸款。保利小額貸款主要於中國從事放債業務，於進行內部企業重組前由保利顧問擁有30.0%權益，而其於二零一七年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為266,964,000港元以及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的未經審核除稅後純利分別約為10,457,000港元及16,507,000港元。緊隨上述內部企業重組完成後，保利顧問將不再持有保利小額貸款任何權益，而保利小額貸款將不會構成保利顧問集團的一部分。

## 董事會函件

原保利顧問集團於二零一七年十二月三十一日的經審核資產淨值約為920,328,000港元。原保利顧問集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的應佔經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
除稅前純利	373,615	286,342
除稅後純利	280,311	217,971

誠如本通函附錄二第II-34頁所披露，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，直接控股公司應佔原保利顧問集團的營業額(被視為原保利顧問集團的關連人士交易)分別約為738,645,000港元、679,112,000港元及937,689,000港元，分別佔原保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的總營業額約83.2%、45.2%及92.8%。有關直接控股公司應佔的營業額主要源自原保利顧問集團為保利房地產及其附屬公司的一手房地產發展項目提供房地產代理服務。

### 有關本公司及合富中國集團的資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事提供房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。本集團主要透過四個分部營運。本集團一手房地產代理分部涉及向物業發展商提供一手物業服務。本集團二手房地產代理分部涉及提供二手物業服務。本集團金融服務分部涉及向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。本集團物業管理分部涉及向物業業主及住戶提供樓宇管理服務。

合富中國為一家於二零零一年七月三十一日在中國成立的有限責任公司。其註冊資本於合作協議日期為75,000,000港元，已全數繳付，其主要從事房地產諮詢及代理服務。

就合作重組方面，本公司將於其集團公司內進行內部企業重組，據此，合富中國集團將告成立，並由合富中國(作為控股公司)持有95家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

有關合富中國集團旗下公司的詳情，請參閱本通函附錄六甲部。

## 董事會函件

合富中國集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為1,960,487,000港元。合富中國集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的應佔未經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前純利	329,525	394,975
除稅後純利	234,724	277,948

### 訂立合作協議的理由

預期本公司與保利房地產進行房地產代理業務合併可促進兩組公司互相合作，以進一步發展並擴大其在中國的一手及二手房地產代理服務業務。

本公司與保利房地產通過合作分工，共同導入優質資源，合力提高合富中國核心競爭力，將合富中國打造成為中國房地產代理服務行業的領軍企業。待合作重組完成後，本公司與保利房地產各自的一手及二手房地產代理業務均交由合富中國獨家經營，任何一方(包括受其控制的下屬公司)不會另外投資從事一手及二手房地產代理業務的其他企業或從事與合富中國同類業務的經營，除非有關業務由合富中國經營則作別論。董事會認為，由合富中國獨家經營一手及二手房地產代理業務可讓本公司全面運用及利用合富中國集團及保利顧問集團兩者的銷售網絡、經驗及資源優勢，並將促使身兼本公司及保利房地產就經營一手及二手房地產代理業務的獨家公司的合富中國於中國維持及擴充其於有關業務的市場份額。此外，有關安排可避免本公司與保利房地產之間在房地產代理業務方面出現競爭。獨家經營安排有助合富中國集團及保利顧問集團就雙方利益制定房地產代理業務的共同發展計劃，並抓緊本公司及保利房地產於日後將遇上的所有房地產代理業務機會，而本公司或保利房地產之房地產代理業務如分拆經營，將摧毀雙方之間的合作目的。考慮到上文所述，董事會認為有關獨家經營安排符合本公司及股東整體利益。

## 董事會函件

待合作重組完成後，合富中國將享有優先權利，獲聘用為保利房地產實際控制的物業發展項目的房地產代理。董事相信，有關權利可改善本集團的營運及財務表現及狀況。透過本公司與保利房地產的房地產代理業務合併，董事亦相信合富中國將可推動本集團業務穩健增長。

基於上述理由，董事認為，合作協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 合作重組的財務影響

#### 合富中國收購保利顧問集團的財務影響

待合富中國收購保利顧問集團完成後，保利顧問將成為本公司的附屬公司，而保利顧問集團的財務業績將綜合併入本集團綜合財務報表。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所披露，本公司的經審核綜合資產總值及負債總額分別約為4,415,994,000港元及1,557,690,000港元。誠如本通函附錄二及三所載，原保利顧問集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產總值及負債總額分別約為1,297,489,000港元及337,026,000港元，而經擴大集團的未經審核備考綜合資產總值及備考綜合負債總額將分別為5,604,479,000港元及1,990,524,000港元。

合富中國收購保利顧問集團的財務影響載於本通函附錄三，並呈列如下：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本公司的經審核綜合資產總值約為4,415,994,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考綜合資產總值將會增至約5,604,479,000港元。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本公司的經審核綜合負債總額約為1,557,690,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考綜合負債總額將會增至約1,990,524,000港元。

## 董事會函件

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本公司的經審核綜合資產淨值約為2,858,304,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考綜合資產淨值將會增至約3,613,955,000港元。

有關經擴大集團的未經審核備考財務資料及其編製基準的更多詳情，請參閱本通函附錄三。

儘管本集團盈利並無即時受到重大影響，惟於合富中國收購保利顧問集團完成後，保利顧問集團的除稅後溢利／虧損將綜合併入本集團的財務報表。

### 發行合富中國全部股權其中43.9%的財務影響

緊隨向保利房地產發行合富中國全部股權其中43.9%後，由本公司全資附屬公司合富香港所持合富中國股權將由100.0%攤薄至約56.1%。儘管出現有關攤薄情況，合富中國仍為本公司附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流量將繼續綜合併入本公司的綜合財務報表內。由於發行合富中國全部股權其中43.9%將不會導致本公司失去合富中國的控制權，有關發行根據上市規則第14.29條構成本公司視作出售合富中國股權，將不會導致本公司根據香港財務報告準則確認任何收益或虧損。

作為合作重組其中一環，本集團並無因根據合作協議的條款及條件發行合富中國全部股權其中43.9%而收取任何現金所得款項。

### 配發及發行新股份的理由以及所得款項用途

董事認為，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份可加強本集團與保利房地產於合作協議項下擬進行的合作。合作重組完成後，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份亦將其利益與本集團(尤其是合富中國)表現聯繫起來，激勵保利房地產為合富中國業務締造價值。基於上述理由，董事認為，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

保利房地產(或其代名人)認購新股份的所得款項總額為151,200,000港元。認購新股份的所得款項淨額(扣除本公司就配發及發行新股份所產生的一切費

## 董事會函件

用、成本及開支後)預期約為146,000,000港元。因此，淨認購價(扣除有關費用、成本及開支後)約為每股新股份4.06港元。

本公司擬將認購新股份的所得款項淨額撥作以下用途：

- (a) 其中約50,000,000港元將用作就一手房地產代理業務增添人力及拓展現有銷售網絡；
- (b) 其中約50,000,000港元將用作就二手房地產代理業務增添人力及拓展現有銷售網絡；及
- (c) 其中約46,000,000港元將用作本集團的一般營運資金(例如行政、薪金及辦公室租金開支)及應付日後可能出現的任何投資或收購機遇所需。

於最後可行日期，本公司並無確定任何收購目標，亦無任何具體投資計劃。

### 過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後可行日期前過去十二個月並無進行任何其他集資活動。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條合富中國根據合作協議條文收購保利顧問集團涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條根據合作協議的條文發行合富中國43.9%股權涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，發行合富中國43.9%股權構成本公司一項主要視作出售，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

### 潛在持續關連交易

待合作重組完成後，保利房地產將擁有合富中國(本公司間接非全資附屬公司)的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保利房地產與合富中國或其任何附屬公司之間任何交易將成為本公司的持續關連交易。具體而言，於最後可行日期，保利房地產與保利顧問集團有若干持



## 董事會函件

續進行的交易，其中包括(i)保利房地產及其附屬公司委聘保利顧問集團為物業代理；(ii)保利房地產及其附屬公司向保利顧問集團出租辦公室；及(iii)保利房地產及其附屬公司向保利顧問集團提供物業管理服務。上述持續進行的交易將於合作重組完成時成為本公司的持續關連交易。此外，誠如本通函「合作協議—訂約方」一段所披露，合富中國集團亦曾與保利房地產及其附屬公司進行若干房地產代理業務交易。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，合富中國集團及保利顧問集團源自與保利房地產及其附屬公司所進行交易的收益分別約為64,001,000港元及937,689,000港元。僅供說明用途，合富中國集團及保利顧問集團源自與保利房地產及其附屬公司所進行交易(倘於合作重組完成後發生，則會被視為本公司的持續關連交易)的收益總額，佔合富中國集團及保利顧問集團扣除營業稅及其他稅項後的收益總額(基於合富中國集團及保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益總額約5,003,933,000港元)約20.0%。經考慮(a)源自與保利房地產及其附屬公司所進行交易的收益比例僅約為五分之一；(b)訂約方不擬於合作重組完成後專注發展經擴大集團與保利房地產及其附屬公司之間的房地產代理業務交易；及(c)合富中國將備有充裕銷售網絡及資源與其他各方發展其房地產代理業務而毋須依賴保利房地產及其附屬公司，故董事會認為合富中國不會過度依賴上述與保利房地產及其附屬公司所進行潛在持續關連交易，且上述潛在持續關連交易對本公司而言不會被視為重大，原因為即使上述潛在持續關連交易遭終止，合富中國將仍可維持及發展其房地產代理業務。

本公司將於有需要時根據上市規則就任何持續關連交易另行刊發公告。

### 股東特別大會

新股份將根據特定授權配發及發行。

本公司謹訂於二零一八年七月十九日(星期四)下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Admiralty及The Peak宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。將於股東特別大會向股東提呈普通決議案，藉以考慮並酌情批准(其中包括)合作協議及其

## 董事會函件

項下擬進行交易。擬於股東特別大會提呈批准的決議案將以按股數投票方式表決，本公司將於股東特別大會後刊發有關股東特別大會按股數投票表決結果的公告。

凡有權出席股東特別大會並於會上表決的股東均有權委任一名或以上受委代表代其出席及以按股數投票方式表決。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。受委代表毋須為本公司股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按照其上印列的指示填妥及盡快交回本公司的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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於合作協議中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會放棄表決。

### 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

### 推薦建議

基於本通函所載資料，董事認為合作協議項下擬進行交易及建議授出可據此配發及發行新股份的特定授權屬公平合理，符合本公司及股東整體利益，且對股東有利，故此，建議股東表決贊成擬於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准建議授出可據此配發及發行新股份的特定授權及合作協議項下擬進行交易。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
合富輝煌集團控股有限公司  
主席  
扶偉聰  
謹啟

香港，二零一八年六月二十二日



## A. 本集團的財務資料

本公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同附註分別於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報第34至85頁、本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第42至99頁及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第44至99頁披露。

上述本公司年報可於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.hopefluent.com/>)查閱。

請參閱下文所列超連結：

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428334\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428334_C.pdf)

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN20170425332\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN20170425332_C.pdf)

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0425/LTN20180425506\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0425/LTN20180425506_C.pdf)

## B. 債務聲明

於二零一八年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還債務及或然負債如下：

### (i) 銀行及其他借貸

經擴大集團的未償還銀行借貸約為80,000,000港元，包括有抵押及無擔保銀行借貸約31,000,000港元以及無抵押及有擔保銀行借貸約49,000,000港元。有抵押銀行借貸以經擴大集團物業、機器及設備作抵押。經擴大集團亦有未償還其他借貸約765,000,000港元，全部均為無抵押及無擔保。

### (ii) 免責聲明

除上述或本通函其他章節披露者以及集團內公司間負債外，經擴大集團於二零一八年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時並無任何其他已發出但未償還或協定將予發出的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### C. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### D. 營運資金

董事經考慮合作協議項下擬進行交易、經擴大集團可動用內部資源及可得信貸融資後認為，經擴大集團將具備充足營運資金應付本通函日期起計至少12個月的需要。

### E. 經擴大集團的財務及經營前景

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事提供房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。本集團主要透過四個分部營運。本集團一手房地產代理分部涉及向物業發展商提供一手物業服務。本集團二手房地產代理分部涉及提供二手物業服務。本集團金融服務分部涉及向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。本集團物業管理分部涉及向物業業主及住戶提供樓宇管理服務。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益約為4,672,000,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後純利約為342,000,000港元。於二零一七年十二月三十一日，資產總值及權益總額分別約為4,416,000,000港元及2,858,000,000港元。

待合作重組完成後，經擴大集團將繼續主要從事於中國提供房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。董事會相信合作重組將可讓經擴大集團更好地及全面把握行業合併所湧現的商機。借助訂約方的豐富行業經驗，董事會亦相信合作重組可提升經擴大集團的品牌聲譽、認可度及知名度，繼而增強其於各省市的競爭優勢。合作重組亦可加強經擴大集團業務，讓經擴大集團得以繼續產生穩定收入及維持增長。

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



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

## 就歷史財務資料致合富輝煌集團控股有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-3至II-37頁所載保利地產投資顧問有限公司(「保利顧問」)及其附屬公司(統稱「原保利顧問集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止各年度(「往績期」)之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-3至II-37頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃供載入合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年六月二十二日有關建議收購原保利顧問集團全部股權之投資通函(「通函」)而編製。

### 董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事負責遵照歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料，並落實董事認為屬必要之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在因欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料之相關內部監控，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部監控之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之憑證充分恰當地為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料足以真實及公平地反映原保利顧問集團於二零一五、二零一六及二零一七年十二月三十一日之財務狀況及原保利顧問集團於往績期根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，吾等並無對第II-3頁所界定之相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

游淑婉  
執業證書號碼：P06095

香港，二零一八年六月二十二日

## I. 原保利顧問集團之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

原保利顧問集團於往績期基於歷史財務資料所編製之財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製（「**相關財務報表**」）。相關財務報表乃經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

除另有指明者外，歷史財務資料乃以港元呈列，且所有數值約整至最接近之千位數（千港元）。

## 綜合損益及其他全面收入表

	附註	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	6	887,453	1,501,227	1,010,482
其他收入淨額	8	3,358	4,450	5,607
投資物業公平值變動	14	—	661	658
銷售開支		(524,770)	(1,083,470)	(668,809)
行政開支		(40,133)	(52,590)	(66,587)
應佔聯營公司業績	16	(78)	3,337	4,991
除稅前溢利	9	325,830	373,615	286,342
所得稅開支	10	(80,894)	(93,304)	(68,371)
本年度溢利		<u>244,936</u>	<u>280,311</u>	<u>217,971</u>
<b>其他全面收入</b>				
不會重新分類至損益之項目：				
換算至呈列貨幣產生				
之匯兌差額				
		<u>(34,675)</u>	<u>(43,554)</u>	<u>63,337</u>
本年度全面收入總額		<u>210,261</u>	<u>236,757</u>	<u>281,308</u>
以下人士應佔本年度溢利：				
保利顧問擁有人		244,936	280,311	214,160
非控股股東權益		—	—	3,811
		<u>244,936</u>	<u>280,311</u>	<u>217,971</u>
以下人士應佔全面收入總額：				
保利顧問擁有人		210,261	236,757	276,467
非控股股東權益		—	—	4,841
		<u>210,261</u>	<u>236,757</u>	<u>281,308</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	14	—	14,637	16,850
物業、機器及設備	15	21,320	23,078	27,993
於聯營公司權益	16	70,930	73,943	86,732
遞延稅項資產	22	377	818	1,648
		<u>92,627</u>	<u>112,476</u>	<u>133,223</u>
<b>流動資產</b>				
其他應收款項及預付費用	17	2,735	6,186	12,136
應收直接控股公司款項	18	283,972	715,035	451,444
應收同系附屬公司款項	18	287,661	307,376	406,485
應收聯營公司款項	18	—	35	6
應收關連公司款項	18	—	8,105	17,302
銀行結餘及現金	19	284,111	302,519	276,893
		<u>858,479</u>	<u>1,339,256</u>	<u>1,164,266</u>
<b>流動負債</b>				
應付款項及應計費用	20	182,428	411,766	169,965
稅項負債		129,221	163,752	167,061
		<u>311,649</u>	<u>575,518</u>	<u>337,026</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>546,830</u>	<u>763,738</u>	<u>827,240</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>639,457</u>	<u>876,214</u>	<u>960,463</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	21	61,588	61,588	61,588
儲備		577,869	814,626	858,740
保利顧問擁有人應佔權益		639,457	876,214	920,328
非控股股東權益		—	—	40,135
<b>權益總額</b>		<u>639,457</u>	<u>876,214</u>	<u>960,463</u>

## 綜合權益變動表

附註	股本 千港元	保利顧問擁有人應佔			小計 千港元	非控股股東 權益 千港元	總計 千港元
		法定盈餘 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一五年一月一日	12,808	6,404	(3,274)	413,258	429,196	—	429,196
本年度其他全面開支： 換算至呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	(34,675)	—	(34,675)	—	(34,675)
本年度溢利	—	—	—	244,936	244,936	—	244,936
本年度全面收入總額	—	—	(34,675)	244,936	210,261	—	210,261
發行股份	21	48,780	—	—	48,780	—	48,780
就過往年度宣派之股息 轉撥	13	—	—	(48,780)	(48,780)	—	(48,780)
		—	16,538	—	(16,538)	—	—
於二零一五年十二月三十一日	61,588	22,942	(37,949)	592,876	639,457	—	639,457
本年度其他全面開支： 換算至呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	(43,554)	—	(43,554)	—	(43,554)
本年度溢利	—	—	—	280,311	280,311	—	280,311
本年度全面收入總額	—	—	(43,554)	280,311	236,757	—	236,757
轉撥	—	7,401	—	(7,401)	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	61,588	30,343	(81,503)	865,786	876,214	—	876,214
本年度其他全面收入： 換算至呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	62,307	—	62,307	1,030	63,337
本年度溢利	—	—	—	214,160	214,160	3,811	217,971
本年度全面收入總額	—	—	62,307	214,160	276,467	4,841	281,308
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	35,294	35,294
就過往年度宣派之股息 轉撥	13	—	—	(232,353)	(232,353)	—	(232,353)
於二零一七年十二月三十一日	61,588	30,343	(19,196)	847,593	920,328	40,135	960,463



## 綜合現金流量表

	附註	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務 除稅前溢利		325,830	373,615	286,342
經調整：				
利息收入	8	(2,883)	(3,862)	(5,083)
折舊	9	1,644	2,065	2,853
應佔聯營公司業績		78	(3,337)	(4,991)
出售物業、機器及設備 之虧損(收益)	8	2	(62)	17
投資物業公平值變動	14	—	(661)	(658)
<b>營運資金變動前之經營 現金流量</b>		<b>324,671</b>	<b>367,758</b>	<b>278,480</b>
其他應收款項及預付費用 減少(增加)		1,890	(3,708)	(5,408)
應付款項及應計費用增加(減少)		101,724	246,412	(266,600)
應收直接控股公司款項 (增加)減少		(101,433)	(456,783)	85,041
應收同系附屬公司款項增加		(158,357)	(39,735)	(75,663)
經營業務所得現金 已繳中國所得稅		<u>168,495</u> (43,331)	<u>113,944</u> (82,292)	<u>15,850</u> (82,503)
<b>經營業務所得(所用)現金淨額</b>		<b>125,164</b>	<b>31,652</b>	<b>(66,653)</b>
<b>投資活動</b>				
已收利息		2,883	3,862	5,083
購買物業、機器及設備		(9,695)	(5,132)	(6,073)
出售物業、機器及設備所得 款項		28	95	4
收購於一家聯營公司之投資		(71,006)	(3,731)	(2,395)
購買投資物業		—	(13,994)	(483)
(向聯營公司墊款)聯營公司 之還款		—	(36)	31
向關連公司墊款		—	(8,337)	(8,462)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(77,790)</b>	<b>(27,273)</b>	<b>(12,295)</b>

	附註	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>融資活動</b>				
非控股股東權益注資		—	—	35,294
<b>融資活動所得現金淨額</b>		—	—	35,294
<b>現金及現金等值項目增加 (減少)淨額</b>				
年初現金及現金等值項目		289,430	284,111	302,519
外幣匯率變動之影響		(52,693)	14,029	18,028
<b>年終現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金</b>	19	<u>284,111</u>	<u>302,519</u>	<u>276,893</u>

**主要非現金交易：**

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付保利顧問擁有人之股息已透過發行48,780,000港元之股份結算。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，應付保利顧問擁有人之股息已透過抵銷應收直接控股公司款項結算。

## 歷史財務資料附註

### 1. 有關原保利顧問集團之資料

保利地產投資顧問有限公司(「**保利顧問**」)於二零零一年三月二十二日在中華人民共和國(「**中國**」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號保利國際廣場北塔12樓。原保利顧問集團於往績期之主要業務為提供房地產代理服務。

保利顧問之董事認為，於整個往績期，直接控股公司為於中國成立之保利房地產(集團)股份有限公司，而最終控股公司為於中國成立之國有企業中國保利集團有限公司。

### 2. 編製基準

#### (a) 編製基準

歷史財務資料根據附註4所載會計政策編製，符合香港會計師公會所頒佈一切適用香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)規定之適用披露事項。

除按公平值計量之投資物業外，歷史財務資料按歷史成本基準編製。

#### (b) 功能及呈列貨幣

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有金額均調整至最接近千元。

原保利顧問集團之功能貨幣為人民幣。由於合富輝煌集團控股有限公司(「**公司**」)之呈列貨幣為港元，公司董事認為，採納港元為原保利顧問集團之呈列貨幣較為合適。

### 3. 採納香港財務報告準則

於編製歷史財務資料時，原保利顧問集團已於整個往績期採納所有於二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則，連同有關過渡條文。

## 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

下列可能與原保利顧問集團財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈，惟尚未生效亦未經原保利顧問集團提早採納。原保利顧問集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

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	香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 <sup>1</sup>
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) <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <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間資產出售或投入 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂原訂於二零一六年一月一日或以後開始之期間生效。生效日期現已被遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

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－香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則

根據年度改進過程頒佈之修訂本對現時並不明確之多項準則作出微細及不急切之修訂。其中包括對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則之修訂，當中刪去與已結束因而不適用之會計期間有關的過渡條文豁免。

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本對現時並不明確之多項準則作出微細及不急切之修訂。其中包括對香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業投資之修訂，當中澄清風險資本機構可選擇按公平值計量其聯營公司或合營企業時，可分別對每間聯營公司或合營企業作出有關選擇。

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵

測試之債務工具按公平值計入其他全面收入。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益。

香港財務報告準則第9號包括就並非按公平值計入損益之所有金融資產納入新預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

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，惟就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因該負債之信貸風險變動而引致之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關不再確認金融資產及金融負債之規定。

#### 香港財務報告準則第15號—來自客戶合約收益

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之核心原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：按各履約責任分配交易價
- 第五步：於履行各履約責任後確認收益

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入之定性及定量披露。

#### 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行責任之識別方式；應用委託人或代理人；知識產權許可；及過渡規定。

#### 香港會計準則第40號之修訂—轉讓投資物業

該修訂澄清投資物業之轉入及轉出都必須存在用途改變，並就釐定用途有否改變提供指引。澄清訂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，則出現用途改變。

該等修訂亦將該準則中證據清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式之證據亦可證明轉讓。

*香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號－外幣交易及墊付代價*

該等詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該等詮釋指明，釐定初步確認相關資產、開支或收入(或當中部分)所使用匯率之交易日期為實體初步確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

*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*

該等修訂澄清在符合特別條件下，具有負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入，而非按公平值計入損益計量。

*香港財務報告準則第16號－租賃*

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，以於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據舊有準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號之出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

*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不確定性影響提供指引，以支持香港會計準則第12號所得稅之規定。

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，以更準確預測不確定性因素解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗之金額，並在作出該等查驗時全面得知所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，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」(以更準確預測不確定因素解決方法者為準)反映釐定稅項涉及之不確定因素。

*香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入*

該等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。



原保利顧問集團正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新公告會否對原保利顧問集團財務狀況及表現構成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

歷史成本一般按貨品或服務交易代價之公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日期按有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。估計一項資產或負債之公平值時，保利顧問會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

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

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

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

主要會計政策載列如下：

##### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括保利顧問以及保利顧問及其附屬公司所控制實體(包括結構性實體)之財務報表。當保利顧問符合以下各項時，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，原保利顧問集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘原保利顧問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原保利顧問集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，原保利顧問集團即對投資對象擁有權力。在評估原保利顧問集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，原保利顧問集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 原保利顧問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；
- 原保利顧問集團、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，原保利顧問集團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。

綜合附屬公司於原保利顧問集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於原保利顧問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，由原保利顧問集團取得控制權日期起至原保利顧問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表。

損益及各項其他全面收入項目均歸屬於保利顧問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保利顧問擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益錄得虧絀結餘。

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

與原保利顧問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乃與保利顧問於當中之權益分開呈列。

#### 原保利顧問集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

原保利顧問集團於現有附屬公司擁有權權益出現變動惟並無導致原保利顧問集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。原保利顧問集團相關權益部分(包括儲備)及非控股股東權益之賬面值已作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。於重新歸屬相關儲備後，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，並歸屬於保利顧問擁有人。

當原保利顧問集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)保利顧問擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債過往賬面值之差額計算。先前於其他全面收入確認所有有關該附屬公司之款項，將按猶如原保利顧問集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。



### 業務合併

收購業務乃以收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計量，公平值乃按原保利顧問集團所轉撥之資產、原保利顧問集團對被收購方前擁有人產生之負債及原保利顧問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，或以原保利顧問集團之以股代款交易取代被收購方之以股代款交易，乃根據香港財務報告準則第2號股份付款於收購日期計算；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務而分類為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該項準則計量。

所轉撥之代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前所持有被收購方之股本權益(如有)之公平值之總和，超過於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的部分乃確認為商譽。經重估後，倘已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額，超過已轉撥代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，則超出部分乃即時於損益中確認為廉價購買收益。

非控股股東權益為現有擁有權權益，並於清盤時賦予持有人按比例應佔相關附屬公司資產淨值之權利，可按公平值或按非控股股東權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額初步計量。計量基準乃按個別交易選取。其他類別之非控股股東權益乃按其公平值計算。

### 於聯營公司之投資

聯營公司指原保利顧問集團能對其行使重大影響力之實體。重大影響力指可參與受投資公司之財務及營運決策但不是控制或共同控制該等政策之權力。

除投資或部份投資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分類為持作出售外，聯營公司之業績以及資產及負債以權益會計法於該等綜合財務報表入賬。聯營公司沒有分類為持作出售之任何投資之保留部分應使用權益法入賬。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並於其後就確認原保利顧問集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收入予以調整。該聯營公司之資產淨值(損益及其他全面收入以外)變動不會入賬，除非有關變動導致原保利顧問集團持有之擁有權權益出現變動。當原保利顧問集團應佔該聯營公司之虧損超出原保利顧問集團於該聯營公司之權益(包括實質上成為原保利顧問集團於該聯營公司投資淨額一部分之任何長期權益)時，

原保利顧問集團終止確認其應佔之進一步虧損。僅於原保利顧問集團已產生法律或推定責任，或已代表聯營公司支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

於聯營公司之投資乃自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出原保利顧問集團應佔該被投資方之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。原保利顧問集團所佔之可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於投資收購期間於損益內確認。

原保利顧問集團於聯營公司之投資乃按香港會計準則第39號之規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)將視作單一資產並按香港會計準則第36號資產減值透過將其可收回金額(即使用價值和公平值減出售成本之較高者)與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值之一部分。倘投資之可收回金額其後回升，減值虧損之任何撥回會按照香港會計準則第36號確認。

倘原保利顧問集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售被投資方之全部權益，所產生之損益於損益確認。倘根據香港會計準則第39號之範圍，原保利顧問集團保留於聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則原保利顧問集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時之公平值。於聯營公司之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司之相關權益之所得款項公平值間之差額，乃於釐定出售聯營公司之收益或虧損時計入。此外，原保利顧問集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。原保利顧問集團會於出售／部分出售相關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與原保利顧問集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與原保利顧問集團無關之情況下，方會於綜合財務報表中確認與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損。

### 收益確認

收益按已收或應收代價公平值計算，指在日常業務中提供服務之應收款項(扣除營業稅及其他稅項)。

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

房地產代理業務之代理佣金在大致上完成履行與房地產開發商之合約所規定一切初始服務及其他責任時確認。

利息收入按未償付本金額及適用實際利率以時間基準計算。有關利率指將金融資產在預計可使用期內之估計未來所收現金準確折現至資產於初步確認時之賬面淨值之實際利率。

投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確定時確認。

### 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)於綜合財務狀況表列賬。

確認物業、機器及設備項目之折舊旨在於其估計可使用年期以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，估計金額如有任何變動，其影響按前瞻基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用該資產帶來未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值計量。原保利顧問集團所有以經營租約持有用作賺取租金或作資本增值之物業權益入賬列作投資物業，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。終止確認物業所產生任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間差額計算)於該物業終止確認之期間計入損益。

### 租賃

當根據租約之條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租約乃分類為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

#### 原保利顧問集團作為承租人

經營租約付款於租期內按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式則作別論。

#### 租賃土地及樓宇

當租約同時包含土地及樓宇部分時，原保利顧問集團會根據各部分擁有權之絕大部分風險及回報是否已轉移至原保利顧問集團而個別評估並將各部分分類為融資或經營租約，除非兩個部分均明顯屬經營租約，在此情況下，整項租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次性首期款項)按租約開始時土地部分與樓宇部分租約權益之相應公平值，按比例分配為土地及樓宇部分。

倘租賃付款能可靠地分配，列賬為經營租約之租賃土地權益在綜合財務狀況表項下「預付租賃付款」呈列，並在租期內按直線法攤銷，除非按公平值模式分類並列賬為投資物業則作別論。當租賃付款無法可靠地分配至土地及樓宇部分，則整項租約整體分類為融資租約，並入賬列作物業、機器及設備。

### 外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外幣(外幣)進行之交易按交易日期之適用匯率確認。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額於產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，原保利顧問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原保利顧問集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目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(於適用情況下歸屬於非控股股東權益)。

出售海外業務(即出售原保利顧問集團於海外業務之全部權益)時，保利顧問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。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

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表所列「除稅前溢利」不同。原保利顧問集團即期稅項負債按於報告期間結算日已頒佈或實際已頒佈稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟以應課稅溢利可能用作抵銷可扣稅暫時差額為限。倘暫時差額源自商譽或因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，倘暫時差額因初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關之應課稅暫時差額確認，惟倘原保利顧問集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見未來撥回則作別論。有關該等投資之可扣稅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。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照原保利顧問集團所預期方式，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，則該假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益確認，除非與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)，於初步確認時在金融資產或金融負債(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交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

原保利顧問集團之金融資產包括貸款及應收款項以及按公平值計入損益之金融資產。分類乃視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。循常規購買或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。循常規購買或出售指要求在市場規則或慣例規定之時限內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為準確折現金融資產之估計年期內或(倘適用)較短期間內估計未來現金收入(包括構成整體實際利率其中部分之已付或已收全部費用及數目、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指並無於活躍市場報價之固定或待付之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項及預付款項、應收直接控股公司之款項、應收



同系附屬公司之款項、應收聯營公司之款項、應收關連公司之款項以及銀行結餘及現金)按採用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值計量(見下文金融資產減值之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣金融資產。

倘符合下列條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時屬於原保利顧問集團整體管理且最近有短期獲利實際跡象之已識別金融工具投資組合一部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量所產生公平值變動於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產賺取之任何股息或利息，並計入其他收入項下。公平值乃按附註25c所述方式釐定。

#### 金融資產之減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)於各報告期間結算日評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財務困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期交付利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

應收賬款組合出現減值之客觀證據包括原保利顧問集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過介乎30至120日平均信貸期之數目增加以及導致拖欠應收款項之全國或地方經濟狀況明顯變動。應收貸款組合出現減值之客觀證據包括影響原保利顧問集團借款人之借款人付款狀況之不利變動。

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額以資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率折現之現值之間差額確認。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款及應收貸款除外，其賬面值透過使用備抵賬扣減。備抵賬之賬面值變動於損益確認。倘應收賬款或應收貸款被視為不可收回，則於備抵賬內撇銷。其後收回之過往已撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則早前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟撥回減值當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值而應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明於集團實體資產有剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。集團實體發行之股本工具按所獲款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為準確折現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付款(包括構成實際利率其中部分之已付或已收全部費用及數目、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿或金融資產轉讓及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時，原保利顧問集團方會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間差額以及早前於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損乃於損益確認。

原保利顧問集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益確認。

#### 有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，原保利顧問集團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，原保利顧問集團將估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘無法估計單一資產之可收回金額，則原保



利顧問集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可識別合理及一致分配基準之情況下，企業資產亦將分配至個別現金產生單位或另行分配至可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之獨有風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將下調至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽之賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產之賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得下調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)。原應分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不得超過假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

#### 關連方

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與原保利顧問集團有關連：

- (i) 控制或共同控制原保利顧問集團；
- (ii) 對原保利顧問集團有重大影響力；或
- (iii) 為原保利顧問集團或保利顧問母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，即實體與原保利顧問集團有關連：

- (i) 實體與原保利顧問集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連)。
- (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，而另一實體則為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為就原保利顧問集團或與原保利顧問集團有關連實體之僱員利益而設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬實體(或實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或其任何集團成員公司提供主要管理層成員服務予集團或集團母公司。

個別人士之近親指預期可影響該個別人士處理實體事務之親屬或預期受該個別人士影響之親屬，當中包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶之子女；及該名人士或其配偶或同居伴侶之受養人。

## 5. 重大會計判斷、估計及假設

編製原保利顧問集團歷史財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及相關披露之重大判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素可能導致須於日後對受影響資產或負債賬面值作出重大調整。

應用原保利顧問集團之會計政策時，除該等所涉及估計之判斷外，管理層作出對財務報表已確認金額具最重要影響之判斷如下：

### 物業、機器及設備之估計使用年期

管理層根據有關使用物業、機器及設備之行業經驗並參考相關行業標準，估計各物業、機器及設備類別之使用年期。倘商業及技術環境轉變導致物業、機器及設備之實際使用年期較原本估計之使用年期為短，有關差異將影響剩餘期間之折舊計提。

### 公平值計量及估值過程

原保利顧問集團之投資物業乃按公平值計量以作財務申報用途。

估計資產之公平值時，原保利顧問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，原保利顧問集團會委聘第三方合資格評估師進行估值。

原保利顧問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之公平值。附註14提供有關釐定各項資產及負債公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳情。

### 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，保利顧問董事已審閱原保利顧問集團之投資物業組合，結論為原保利顧問集團名下投資物業並非以旨在隨時間過去(而非透過出售)而消耗該等投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，計量原保利顧問集團名下投資物業之遞延稅項時，保利顧問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，由於原保利顧問集團須於出售投資物業時繳納土地增值稅，故原保利顧問集團已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

## 6. 營業額

營業額乃物業代理服務之代理佣金。原保利顧問集團年內之收益分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
代理佣金	941,147	1,533,164	1,016,306
減：營業稅及其他稅項	(53,694)	(31,937)	(5,824)
	<u>887,453</u>	<u>1,501,227</u>	<u>1,010,482</u>

## 7. 分部資料

就管理目的而言，原保利顧問集團僅有一個報告經營分部，即物業代理。由於原保利顧問集團僅有一個報告經營分部且該分部位於中國，故並無呈列進一步經營分部分析。

於往績期，計入來自代理佣金之營業額分別約738,645,000港元、679,112,000港元及937,689,000港元乃來自原保利顧問集團最大客戶，佔原保利顧問集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之營業額分別約83%、45%及92%。概無其他單一客戶佔原保利顧問集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別之營業額10%或以上。

## 8. 其他收入淨額

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入	2,883	3,862	5,083
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	(2)	62	(17)
其他營運收入	477	526	541
	<u>3,358</u>	<u>4,450</u>	<u>5,607</u>

## 9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
員工成本			
— 董事酬金(附註11)	1,942	1,880	2,806
— 其他員工成本	292,374	397,073	568,635
— 其他員工退休福利計劃供款	31,214	38,961	54,989
	<u>325,530</u>	<u>437,914</u>	<u>626,430</u>
物業、機器及設備折舊	1,644	2,065	2,853
核數師酬金	79	145	392

## 10. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
中國企業所得稅	80,844	93,779	69,129
遞延稅項(附註22)	50	(475)	(758)
	<u>80,894</u>	<u>93,304</u>	<u>68,371</u>

中國企業所得稅按原保利顧問集團於往績期之應課稅溢利稅率25%作出撥備。

按保利顧問及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算適用於除稅前溢利之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	325,830	373,615	286,342
按中國法定稅率25%計算之稅項(二零一五年、 二零一六年及二零一七年：25%)	81,458	93,404	71,586
應佔聯營公司業績之稅務影響	19	(834)	(1,248)
不可扣稅開支之稅務影響	413	1,136	1,429
毋須課稅收入之稅務影響	(721)	(1,146)	(1,435)
其他	(275)	744	(1,961)
所得稅開支	<u>80,894</u>	<u>93,304</u>	<u>68,371</u>

## 11. 董事酬金

於往績期之董事酬金根據上市規則披露如下：

	其他酬金				酬金總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
截至二零一五年十二月 三十一日止年度					
胡在新	—	—	—	—	—
黃海	—	—	—	—	—
李丹楊	—	1,800	—	142	1,942
何智韜	—	—	—	—	—
劉忱	—	—	—	—	—
總計	<u>—</u>	<u>1,800</u>	<u>—</u>	<u>142</u>	<u>1,942</u>

	其他酬金				酬金總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
胡在新	—	—	—	—	—
黃海	—	—	—	—	—
李丹楊	—	1,740	—	140	1,880
何智韜(於二零一六年五月二日辭任)	—	—	—	—	—
劉忱(於二零一六年五月二日辭任)	—	—	—	—	—
何軍(於二零一六年五月二日獲委任)	—	—	—	—	—
張亮(於二零一六年五月二日獲委任)	—	—	—	—	—
總計	—	1,740	—	140	1,880

	其他酬金				酬金總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
胡在新	—	—	—	—	—
黃海	—	—	—	—	—
李丹楊	—	2,642	—	164	2,806
何軍	—	—	—	—	—
張亮	—	—	—	—	—
總計	—	2,642	—	164	2,806

於截至上述日期止三個年度各年，保利顧問並無向董事支付任何酬金作為吸引其加入保利顧問或於加入保利顧問時之獎勵或離職補償。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，概無董事放棄任何酬金。

## 12. 五名最高薪人士

分別截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，原保利顧問集團五名最高薪人士其中一名為保利顧問之董事，其酬金載於上文附註11。其餘四名人士之酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	4,950	4,919	6,548
退休福利計劃供款	318	336	350
	<u>5,268</u>	<u>5,255</u>	<u>6,898</u>

## 13. 股息

應付保利顧問權益股東應佔上一財政年度之股息已於年內批准。

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
年內所批准有關上一財政年度之末期股息	48,780	—	232,353

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無宣派任何中期股息。

## 14. 投資物業

第三級	千港元
公平值計量	
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	—
增添	13,994
投資物業之公平值變動	661
匯兌調整	(18)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	14,637
增添	483
投資物業之公平值變動	658
匯兌調整	1,072
於二零一七年十二月三十一日	16,850

所有以經營租約持有以賺取租金或作資本升值之原保利顧問集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

原保利顧問集團投資物業於二零一六年及二零一七年十二月三十一日之公平值按與原保利顧問集團並無關連之獨立合資格評估師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)於當日所進行估值釐定。

中和邦盟為估值師學會會員。公平值以比較法釐定，當中假設物業以其現狀交吉出售並參考有關市場可得之可資比較銷售證據得出。往績期所用估值方法並無變動。

估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

原保利顧問集團之投資物業為位於中國之商用物業單位，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日為第三級經常性公平值計量。

有關第三級公平值計量之資料

估值方法	重大 不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值間 之關係
於中國之投資物業	直接比較	調整因素(以反映 位置、規模及 樓齡)	調整因素介乎 100%至112% (二零一六年： 93%)
			調整因素越高， 公平值則越高

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出第三級。

15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	辦公室 設備、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一五年一月一日	12,629	5,008	2,321	19,958
匯兌調整	(912)	(486)	(97)	(1,495)
添置	5,032	4,663	—	9,695
出售	—	(259)	(443)	(702)
於二零一五年十二月三十一日	16,749	8,926	1,781	27,456
匯兌調整	(1,017)	(581)	(67)	(1,665)
添置	2,700	2,432	—	5,132
出售	—	(313)	(520)	(833)
於二零一六年十二月三十一日	18,432	10,464	1,194	30,090
匯兌調整	1,304	940	110	2,354
添置	1,820	3,830	423	6,073
出售	—	(436)	—	(436)
於二零一七年十二月三十一日	21,556	14,798	1,727	38,081



	租賃土地 及樓宇 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>折舊</b>				
於二零一五年一月一日	503	3,308	1,688	5,499
匯兌調整	(47)	(208)	(80)	(335)
年內撥備	403	960	281	1,644
出售	—	(247)	(425)	(672)
於二零一五年十二月三十一日	859	3,813	1,464	6,136
匯兌調整	(75)	(256)	(58)	(389)
年內撥備	570	1,355	140	2,065
出售	—	(301)	(499)	(800)
於二零一六年十二月三十一日	1,354	4,611	1,047	7,012
匯兌調整	139	416	83	638
年內撥備	835	1,928	90	2,853
出售	—	(415)	—	(415)
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,328</u>	<u>6,540</u>	<u>1,220</u>	<u>10,088</u>
<b>賬面值</b>				
於二零一七年十二月三十一日	<u>19,228</u>	<u>8,258</u>	<u>507</u>	<u>27,993</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>17,078</u>	<u>5,853</u>	<u>147</u>	<u>23,078</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>15,890</u>	<u>5,113</u>	<u>317</u>	<u>21,320</u>

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)
辦公室設備、傢俬及裝置	12%至32%
汽車	9.6%至19.2%

## 16. 於聯營公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	71,006	70,771	78,251
應佔收購後(虧損)溢利及其他全面收入	(78)	3,259	8,250
匯兌調整	2	(87)	231
	<u>70,930</u>	<u>73,943</u>	<u>86,732</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，保利顧問擁有下列聯營公司之權益：

聯營公司名稱	註冊地點	營業地點	股份類別	保利顧問所持註冊資本比例			主要業務
				二零一五年	二零一六年	二零一七年	
廣州保利小額貸款股份有限公司 (「保利小額貸款」)(i)	中國	中國	註冊	30%	30%	30%	財務管理服務
重慶銳雲科技有限公司 (「銳雲科技」)(ii)	中國	中國	註冊	—	34%	34%	計算器開發及 技術諮詢服務
安徽保利愛家置業有限公司 (「愛家置業」)(iii)	中國	中國	註冊	—	—	40%	房地產代理服務

附註：

- (i) 於二零一五年九月十一日，保利顧問同意認購保利小額貸款之30%權益，代價為人民幣60,000,000元。上述交易已於二零一五年九月十一日完成。
- (ii) 於二零一六年一月一日，保利顧問同意認購銳雲科技之34%權益，代價為人民幣3,330,000元。上述交易已於二零一六年一月一日完成。
- (iii) 於二零一七年六月二十日，保利顧問成立愛家置業，並就愛家置業之40%權益投資人民幣2,000,000元。

## 重大聯營公司之財務資料概要

原保利顧問集團重大聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
保利小額貸款			
於十二月三十一日			
流動資產	237,081	54,544	16,020
非流動資產	1,110	321,427	491,618
流動負債	(1,757)	(142,581)	(240,674)
非流動負債	—	—	—
計入上述金額：			
現金及現金等值項目	<u>228,947</u>	<u>51,625</u>	<u>15,294</u>
截至十二月三十一日止年度			
收入	—	24,296	41,860
溢利淨額及全面收入總額	(260)	10,457	16,507
計入上述金額：			
所得稅開支	<u>—</u>	<u>(3,398)</u>	<u>(5,630)</u>

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
資產淨值	236,434	233,390	266,964
保利顧問擁有權益之比例	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
保利顧問應佔資產淨值	<u>70,930</u>	<u>70,017</u>	<u>80,089</u>
保利顧問應佔溢利	<u>(78)</u>	<u>3,137</u>	<u>4,952</u>

## 並非個別重大之聯營公司之合併資料

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
綜合財務報表之賬面值	—	3,926	6,643
保利顧問應佔溢利	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>39</u>

## 17. 其他應收款項及預付費用

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
預付費用	182	1,035	5,161
其他應收款項	2,553	5,151	6,975
	<u>2,735</u>	<u>6,186</u>	<u>12,136</u>

所有其他應收款項及預付費用預期可於一年內收回或確認為開支。

## 18. 應收關連方款項

有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 19. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括原保利顧問集團所持現金及按截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之市場利率介乎0.3厘至1.495厘計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	<u>284,111</u>	<u>302,519</u>	<u>276,893</u>

由於原保利顧問集團之融資活動僅包括非控股股東權益之注資，並無披露融資活動所產生負債之對賬。

## 20. 應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應計員工成本	31,791	29,643	38,564
其他應付款項及應計費用	150,637	382,123	131,401
	<u>182,428</u>	<u>411,766</u>	<u>169,965</u>

## 21. 股本

	股份數目 千股	面值金額 千港元
已發行及繳足股款：		
每股面值人民幣1.00元之普通股		
於二零一五年一月一日	10,000	12,808
發行股本	<u>40,000</u>	<u>48,780</u>
於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>61,588</u>
新已發行股份與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。		

## 22. 遞延稅項資產

	呆賬撥備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	419	36	455
匯兌調整	(26)	(2)	(28)
於損益支出	<u>(50)</u>	<u>—</u>	<u>(50)</u>
於二零一五年十二月三十一日	343	34	377
匯兌調整	(75)	41	(34)
於損益抵免(支出)	<u>658</u>	<u>(183)</u>	<u>475</u>
於二零一六年十二月三十一日	926	(108)	818
匯兌調整	98	(26)	72
於損益抵免	<u>740</u>	<u>18</u>	<u>758</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,764</u>	<u>(116)</u>	<u>1,648</u>

### 23. 經營租約

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，原保利顧問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分別約為10,409,000港元、12,700,000港元及20,967,000港元。

於報告期間結算日，原保利顧問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：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	8,203	8,387	14,081
第二年至第五年(包括首尾兩年)	6,173	1,726	22,039
五年以上	—	—	1,104
	<u>14,376</u>	<u>10,113</u>	<u>37,224</u>

經營租約付款乃原保利顧問集團就其若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約及租金乃就一至十年之租期磋商及訂定。

### 24. 關連人士交易

除歷史財務資料其他部分所詳述交易外，於往績期保利顧問與關連方有重大交易如下：

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>直接控股公司</b>				
營業額	(i)	738,645	679,112	937,689
租金開支	(i)	2,555	3,714	4,301
其他營運開支	(i)	—	62	1
<b>同系附屬公司</b>				
利息收入	(i)	—	243	3,144
租金開支	(i)	373	352	1,327
樓宇管理費	(i)	1,313	1,618	2,165
其他營運開支	(i)	590	3,920	1,388

附註：

(i) 該等交易乃根據有關訂約方相互協定之條款及條件進行。

### 25. 資本風險管理

原保利顧問集團管理其資本以確保原保利顧問集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務與股本兩者間之平衡結構為股東帶來最大回報。原保利顧問集團之整體策略於往績期維持不變。

原保利顧問集團之資本結構包括保利顧問擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

保利顧問董事定期檢討資本結構。作為檢討一部分，董事考慮資本成本及與資本相關之風險。根據董事之推薦意見，原保利顧問集團將透過派付股息及發行新股份以平衡整體資本結構。

### 25a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值項目)			
— 其他應收款項	2,553	5,151	6,975
— 應收直接控股公司款項	283,972	715,035	451,444
— 應收同系附屬公司款項	287,661	307,376	406,485
— 應收聯營公司款項	—	35	6
— 應收關連公司款項	—	8,105	17,302
— 銀行結餘及現金	284,111	302,519	276,893
	<u>858,297</u>	<u>1,338,221</u>	<u>1,159,105</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本			
— 計入其他應付款項之金融負債	150,637	382,123	131,401
	<u>150,637</u>	<u>382,123</u>	<u>131,401</u>

### 25b. 財務風險管理目的及政策

原保利顧問集團之主要金融工具包括其他應收款項、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收關連公司款項、銀行結餘及現金以及應付款項。金融工具詳情於相關附註中披露。與此等金融工具相關之風險包括利率風險、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，以確保及時與有效採取適當措施。

#### 利率風險

由於原保利顧問集團並無重大計息資產或負債，因此其承受之市場利率變動風險有限。

#### 信貸風險

信貸風險乃交易對手未能履行其在金融工具或客戶合約項下責任而導致經濟損失之風險。原保利顧問集團面臨房地產代理活動所產生信貸風險，主要包括其他應收款項及預付費用以及銀行及金融機構存款。信貸風險乃通過要求買家結算付款管理。於報告日期，最高信貸風險為每類別金融資產之賬面值。

就其他應收款項而言，原保利顧問集團於各報告期間結算日檢討各個別其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，保利顧問董事認為原保利顧問集團之信貸風險已大幅減少。



現金及現金等值項目乃存放於信貸評級穩健之金融機構以減低信貸風險。

最高信貸風險指綜合財務狀況表內每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

原保利顧問集團所面臨其他應收款項及預付費用所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註17。

為盡量減低信貸風險，原保利顧問集團管理層於各報告期間結算日檢討各個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，保利顧問董事認為原保利顧問集團之信貸風險已大幅減少。

#### 流動資金風險

為管理流動資金風險，原保利顧問集團監察及維持銀行結餘及現金於管理層認為充足之水平，以便提供原保利顧問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。

下表詳列原保利顧問集團金融負債之剩餘合約到期日。就非衍生金融負債而言，該表乃根據原保利顧問集團於可能被要求償還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。

	加權 平均利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年以上 千港元	於二零一五年 十二月 三十一日	
						未貼現現金 流量總額 千港元	之賬面值 千港元
<b>二零一五年 非衍生金融負債</b>							
計入應付款項及應計費用 之金融負債	—	150,637	—	—	—	150,637	150,637
<b>於二零一六年 十二月 三十一日</b>							
	加權 平均利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	之賬面值 千港元
<b>二零一六年 非衍生金融負債</b>							
計入應付款項及應計費用 之金融負債	—	382,123	—	—	—	382,123	382,123

	加權 平均利率 %	應要求或 一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於二零一七年
							十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一七年 非衍生金融負債							
計入應付款項及應計費用 之金融負債	—	131,401	—	—	—	131,401	131,401

## 25c. 公平值

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。

保利顧問董事認為，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。

## 26. 主要附屬公司

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，保利顧問之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股款/ 註冊資本/股本	應佔股權			主要業務	營業地點
				二零一五年 %	二零一六年 %	二零一七年 %		
西藏贏凱房產諮詢有限公司 (「西藏贏凱」)(附註a)	中國 (附註c)	註冊	人民幣 1,000,000元*	—	100%	100%	物業代理服務	中國
西藏保利愛家房地產經紀 有限公司 (「西藏保利愛家」)(附註b)	中國 (附註c)	註冊	人民幣 100,000,000元*	—	—	40%	物業代理服務	中國

\* 普通股

附註：

- 西藏贏凱於二零一六年註冊成立。
- 西藏保利愛家於二零一七年註冊成立。儘管根據西藏保利愛家之組織章程細則僅持有40%股權，所有訂約方已訂約同意所有董事會決定由保利顧問全權酌情決定，因此賦予保利顧問對西藏保利愛家之控制權。西藏保利愛家自二零一七年起入賬為保利顧問之附屬公司。
- 所有中國附屬公司為有限責任公司。
- 保利顧問董事於首次應用香港財務報告準則第12號及於報告期間結算日作出評估。董事認為，並無附屬公司個別擁有對原保利顧問集團而言屬重大之非控股股東權益，因此並無披露該等非全資附屬公司之資料。

## A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為經建議合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」)以合富中國向保利房地產(集團)股份有限公司轉讓其43.9%股權作為代價收購進行內部企業重組後的保利地產投資顧問有限公司及旗下公司(被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)及按發行價每股新股份4.20港元向保利房地產(集團)股份有限公司發行36,000,000股新股份(「建議收購及發行新股份」)擴大的經擴大集團的未經審核備考綜合說明財務資料(「未經審核備考綜合財務資料」)，包括經建議收購及發行新股份擴大的本集團未經審核備考綜合資產負債表。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料由董事根據上市規則第4.29段規定，基於彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必真實反映經擴大集團於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期的綜合財務狀況。

編製未經審核備考綜合財務資料所採用會計政策與本公司所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載本集團會計政策貫徹一致。

經擴大集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表乃假設建議收購及發行新股份已於二零一七年十二月三十一日發生及基於下列各項編製：(i)本集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報)；及(ii)保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司(「目標公司」)的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)，當中已作出(a)與建議收購及發行新股份直接相關；及(b)有事實根據的備考調整。

建議收購及發行新股份後經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料應與本通函附錄一所載本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載目標公司的財務資料以及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整									
	本集團	目標公司							經擴大集團	
	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8
<b>非流動資產</b>										
投資物業	94,060	16,850	—	—	—	—	—	—	—	110,910
物業、機器及設備	246,306	27,993	—	—	—	—	—	—	—	274,299
收購投資物業的訂金	51,239	—	—	—	—	—	—	—	—	51,239
商譽	15,403	—	—	—	—	152,182	—	—	—	167,585
於一家合營企業權益	611	—	—	—	—	—	—	—	—	611
應收貸款	408,243	—	—	—	—	—	—	—	—	408,243
於聯營公司權益	—	86,732	(80,089)	—	—	—	—	—	—	6,643
遞延稅項資產	—	1,648	—	—	—	—	—	—	—	1,648
	<u>815,862</u>	<u>133,223</u>	<u>(80,089)</u>	<u>—</u>	<u>152,182</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,021,178</u>
<b>流動資產</b>										
應收賬款	1,259,339	—	—	—	—	—	—	—	—	1,259,339
應收貸款	716,461	—	—	—	—	—	—	—	—	716,461
其他應收款項及預付費用	257,235	12,136	—	—	—	—	—	—	—	269,371
應收一家合營企業的款項	4,874	—	—	—	—	—	—	—	—	4,874
應收直接控股公司款項	—	451,444	—	—	—	—	(451,444)	—	—	—
應收同系附屬公司款項	—	406,485	—	—	—	—	(406,485)	—	—	—
應收聯營公司款項	—	6	—	—	—	—	(6)	—	—	—
應收非控股股東權益款項	—	—	—	(407,186)	—	—	451,444	—	—	44,258
應收保利顧問集團關連公司 款項	—	—	—	—	—	—	423,793	—	—	423,793
應收關連公司款項	—	17,302	—	—	—	—	(17,302)	—	—	—
持作買賣投資	6,849	—	—	—	—	—	—	—	—	6,849
銀行結餘及現金	1,331,323	276,893	80,089	—	—	—	—	151,200	(5,200)	1,834,305
	<u>3,576,081</u>	<u>1,164,266</u>	<u>80,089</u>	<u>(407,186)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>151,200</u>	<u>(5,200)</u>	<u>4,559,250</u>
分類為持作出售資產	24,051	—	—	—	—	—	—	—	—	24,051
	<u>3,600,132</u>	<u>1,164,266</u>	<u>80,089</u>	<u>(407,186)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>151,200</u>	<u>(5,200)</u>	<u>4,583,301</u>
<b>流動負債</b>										
應付款項及應計費用	519,322	169,965	—	—	—	—	—	—	—	689,287
稅項負債	111,889	167,061	—	95,808	—	—	—	—	—	374,758
銀行及其他借貸	589,454	—	—	—	—	—	—	—	—	589,454
	<u>1,220,665</u>	<u>337,026</u>	<u>—</u>	<u>95,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,653,499</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>2,379,467</u>	<u>827,240</u>	<u>80,089</u>	<u>(502,994)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>151,200</u>	<u>(5,200)</u>	<u>2,929,802</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>3,195,329</u>	<u>960,463</u>	<u>—</u>	<u>(502,994)</u>	<u>152,182</u>	<u>—</u>	<u>151,200</u>	<u>(5,200)</u>	<u>—</u>	<u>3,950,980</u>
<b>非流動負債</b>										
遞延稅項負債	62,774	—	—	—	—	—	—	—	—	62,774
其他借貸	274,251	—	—	—	—	—	—	—	—	274,251
<b>非流動負債總額</b>	<u>337,025</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,025</u>
<b>資產總值減負債總額</b>	<u>2,858,304</u>	<u>960,463</u>	<u>—</u>	<u>(502,994)</u>	<u>152,182</u>	<u>—</u>	<u>151,200</u>	<u>(5,200)</u>	<u>—</u>	<u>3,613,955</u>

附註：

1. 有關款項摘錄自本公司所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載本集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 根據合作協議，有關款項摘錄自本通函附錄二所載由保利顧問藉出售於聯營公司保利小額貸款的權益而進行內部企業重組前的原保利顧問集團的申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出的會計師報告。
3. 有關調整指保利顧問就企業重組藉出售於聯營公司保利小額貸款的權益(誠如附錄二附註16所披露)的賬面值而進行的內部企業重組。
4. 有關調整指根據合作協議的股息分派及相關預扣稅開支。合富中國及保利顧問均有權根據各方所協定分派安排的程序及條件將彼此於二零一八年一月三十一日的可分派溢利分派予本身的股東(即分別為合富香港及保利房地產)。合富中國可向合富香港分派的股息總額最多為958,084,000港元(相當於人民幣800,000,000元)(於綜合賬目時悉數對銷)，而保利顧問可向保利房地產分派的股息總額最多為407,186,000港元(相當於人民幣340,000,000元)。

同時，按建議股息的10%計算，已確認所分派股息的預扣稅涉及的稅項負債95,808,000港元(相當於人民幣80,000,000元)。

5. 有關調整指以視作出售合富中國43.9%股權為代價收購保利顧問集團56.1%股權。

於本通函日期，本公司持有合富中國繳足註冊資本中的100%股權，為合富中國的控股股東。待合富中國以合富香港向保利房地產轉讓合富中國43.9%股權為代價收購保利顧問集團(此舉被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)完成後，根據合作協議，且董事認為，本公司仍然實際控制合富中國。

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，於二零一七年十二月三十一日合富中國所收購保利顧問的可識別資產及所承擔保利顧問的負債的備考公平值載於下文，假設與本公司所收購該等保利顧問的可識別資產及所承擔保利顧問的負債相同。

商譽乃釐定為取得保利顧問集團控制權時合富中國所付代價的公平值(即合富中國43.9%股權的公平值及保利顧問集團56.1%股權的公平值)超出所收購可識別資產及所承擔負債的公平值的金額。

商譽分析如下：

	千港元
以合富中國集團的43.9%資產淨值1,960,487,000港元(扣除股息958,084,000港元)	440,055
所結付就收購保利顧問集團的56.1%資產淨值的備考代價	
所收購保利顧問可識別資產淨值及所承擔負債920,328,000港元	287,873
(扣除股息407,186,000港元)的備考公平值	<hr/>
合作重組所產生商譽	<hr/> <u>152,182</u>

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，有關合富中國收購保利顧問集團的購買價分配並未完成，故於合富中國實際取得保利顧問集團控制權當日保利顧問集團可識別資產及負債淨額的公平值可能有所變動，而合富中國及本集團所確認商譽金額可能有所不同。

就經合作重組擴大的本集團未經審核備考財務資料而言，本集團管理層已根據香港會計準則第36號「資產減值」就合作重組所產生暫時商譽進行減值評估，並得出結論認為，就未經審核備考綜合資產負債表而言，倘合作重組已於二零一七年十二月三十一日完成，將不會出現商譽減值。減值評估項下可收回金額乃根據使用價值計算釐定。計算採用基於保利顧問集團管理層所批准涵蓋五年期的財務預算而作出的現金流量預測，當中假設(i)保利顧問集團的資產及負債的公平值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘保利顧問集團業務出現任何不利變動，包括但不限於營運方面的任何其後不利變動，則可能須根據香港會計準則第36號及本集團會計政策就暫時商譽確認減值。

董事確認，彼等將於其後報告期間根據香港會計準則第36號的規定採用貫徹一致的方法評估商譽減值，並將根據香港會計準則第36號的披露規定於本集團年報內披露董事進行減值評估所採用基準及假設。

6. 有關調整指重新分類應收保利顧問關連人士款項。
7. 有關調整指保利房地產於合作協議所述所有先決條件達成或獲豁免後以認購價每股4.20港元認購36,000,000股本公司新股份，認購款項合共為151,200,000港元。待保利房地產支付認購款項後，本公司將向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份。
8. 有關調整指就建議收購及發行新股份的估計交易成本以現金支付的款項約5,200,000港元。

## B. 就未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致合富輝煌集團控股有限公司董事

本核數師(以下簡稱「我們」)已對合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所編製未經審核備考財務資料完成核證委聘工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一八年六月二十二日的通函(「通函」)第III-1至III-4頁所載於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用標準載於通函第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」)以合富中國向保利房地產(集團)股份有限公司轉讓其43.9%股權作為代價收購進行內部企業重組後的保利地產投資顧問有限公司及旗下公司(被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)及按發行價每股新股份4.20港元向保利房地產(集團)股份有限公司發行36,000,000股新股份對 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合資產負債表的影響，猶如交易已於二零一七年十二月三十一日進行。在此過程中，董事自 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。



### 董事對未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」內有關獨立性及其他道德規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表的審核及審閱的質量控制，及其他核證及相關服務委聘工作」，因此設有全面的質量控制體系，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負責任外，對於我們之前就編製未經審核備考財務資料時所採用任何財務資料發出的任何報告，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行我們的工作。該準則規定申報會計師計劃及實施程序以對董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是項工作而言，我們並無責任就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且在是項工作過程中，我們亦不對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審計或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料的目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生或進行。因此，我們並不保證有關事件或交易於二零一七年十二月三十一日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘工作情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲證據屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零一八年六月二十二日

下文載列原保利顧問集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的管理層討論及分析。保利顧問於二零零一年三月二十二日在中國註冊成立為有限責任公司，於合作協議日期的註冊資本為人民幣50,000,000元，已全數繳付，其主要從事房地產代理及諮詢服務。就合作重組方面，保利房地產將於其集團公司內進行內部企業重組，據此，保利顧問集團將告成立，並由保利顧問(作為控股公司)持有4家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

## 業務回顧

原保利顧問集團主要於中國從事提供房地產代理及諮詢服務。

有關中國物業市場的行業概覽，請參閱本通函附錄五「5.行業概覽」一節。

## 分部資料

原保利顧問集團僅有單一可報告經營分部，即房地產代理。

## 收益

原保利顧問集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的總收益分別約為887,453,000港元、1,501,227,000港元及1,010,482,000港元。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，一手物業業務錄得收益分別約738,645,000港元、679,112,000港元及937,689,000港元。上述三個年度各年的物業成交金額分別為人民幣818億元、人民幣798億元及人民幣1,066億元。該分部二零一七年的收益增加與物業成交金額相符。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，二手物業及電子商務業務所得收益約為148,808,000港元、822,115,000港元及72,793,000港元。二零一六年的增幅主要源於推出電子商務業務為原保利顧問集團帶來網上營銷服務收入。於二零一七年，電子商務業務因原保利顧問集團改變業務策略而終止。

## 開支

### 銷售開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的銷售開支分別約為524,770,000港元、1,083,470,000港元及668,809,000港元，而該三個年度各年的有關開支對收益比率分別為59.1%、72.2%及66.2%。該等銷售開支主要包括(i)營銷及銷售代理費用；(ii)銷售員的員工成本；及(iii)銷售員的差旅費用。

二零一六年的銷售開支增加主要由於銷售代理費用大幅上升，原因是二零一六年原保利顧問集團委聘多家電子代理商分銷及投放網上廣告，為促進電子商務業務產生更多推廣開支。二零一七年的銷售開支減少乃由於電子商務業務終止令電子代理商廣告及服務開支有所減少。

### 行政開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的行政開支分別約為40,133,000港元、52,590,000港元及66,587,000港元，而該三個年度的金額上升整體由於員工人數持續增加。

## 純利

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的純利分別約為244,936,000港元、280,311,000港元及214,160,000港元，而該三個年度各年的純利率分別約為27.6%、18.7%及21.2%。二零一六年的純利率下跌主要由於所產生電子商務業務開支有所增加。

## 財務回顧

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團的資產淨值分別約為639,457,000港元、876,214,000港元及920,328,000港元。二零一六年的資產淨值增加與原保利顧問集團的純利增加相符。二零一七年的資產淨值增加與原保利顧問集團的溢利並不相符乃由於向直接控股公司分派股息約232,353,000港元，有關股息已透過與直接控股公司的內部往來款項結償。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團的流動比率分別約為2.75、2.33及3.45。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團的現金及現金等值項目分別約為284,111,000港元、302,519,000港元及276,893,000港元。現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行結餘以及按市場利率介乎0.3厘至1.495厘計息且原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。

原保利顧問集團以經營業務所得現金流量應付資金需要，並透過保持足夠現金及銀行結餘維持審慎的流動資金風險管理。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團並無任何銀行借貸，故截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的債務資本負債比率為零。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，原保利顧問集團並無動用任何金融工具作對沖用途，亦無質押其任何資產。

### 外匯風險

原保利顧問集團主要於中國經營業務，須面對因不同貨幣風險產生的外幣風險，主要涉及港元，其可對收益、成本、利潤率及溢利造成負面影響。原保利顧問集團目前並無外匯對沖政策。然而，集團管理層監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團並無任何重大或然負債。

### 資本結構

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，保利顧問的註冊資本為人民幣50,000,000元，已全數繳付。

### 重大投資、收購及出售

除原保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的經審核財務報表所披露有關於聯營公司的投資外，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，原保利顧問集團並無持有任何重大投資，亦無附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

## 僱員

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，原保利顧問集團於中國有分別2,851名、3,552名及4,746名僱員。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬總額分別約為325,530,000港元、437,914,000港元及626,430,000港元。

為支持原保利顧問集團的業務增長及發展，於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度一直持續招聘僱員。

## 未來計劃

保利顧問集團將繼續運用其業務資源抓緊一手及二手房地產代理市場的新機會。透過與本公司合作，保利顧問集團有望協助將合富中國打造為中國房地產代理服務行業的企業翹楚。更多有關是次合作業務協同效應的討論，於本通函第16頁「訂立合作協議的理由」一節闡釋。

以下為獨立評估師中和邦盟評估有限公司就合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(連同其95家公司)及保利地產投資顧問有限公司(連同其4家公司)之市值於二零一八年四月三十日之估值發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啓者：

關於：合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司及其95家公司以及保利地產投資顧問有限公司及其4家公司市值之估值

### 1. 指示

謹此提述合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)指示吾等就合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司及其95家公司(「合富中國集團」)以及保利地產投資顧問有限公司及其4家公司(「保利顧問集團」)市值提供獨立意見。

### 2. 估值日期

估值日期為二零一八年四月三十日。

### 3. 估值基準

本報告乃按照國際評估準則理事會(International Valuation Standards Council)刊發之國際評估準則(International Valuation Standards)編製。



吾等的估值乃按市場價值基準進行。市場價值的定義為「一項資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及沒有脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

#### 4. 貴公司、合作重組、合富中國集團及保利顧問集團之背景

##### 貴公司之背景

貴公司為一間有限責任的公眾上市公司，於開曼群島註冊成立，自二零零四年起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市（股份代號：733）。貴公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。貴公司及其附屬公司主要透過四個分部營運。一手房地產代理分部涉及向物業發展商提供一手物業服務。二手房地產代理分部涉及提供二手物業服務。金融服務分部涉及向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。物業管理分部涉及向物業業主及住戶提供樓宇管理服務。

##### 合富中國集團之背景

合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司（「合富中國」）為根據中國法律成立之有限責任公司。

合富中國集團指合富中國就合作重組進行內部企業重組後合富中國及其95家公司。

##### 保利顧問集團之背景

保利地產投資顧問有限公司（「保利顧問」）為根據中國法律成立之公司。

保利顧問集團指保利顧問就合作重組進行內部企業重組後保利顧問及其4家公司。

## 合作重組之背景

貴公司及保利房地產(集團)股份有限公司(「保利房地產」)同意整合彼等各自之一手及二手房地產代理服務業務。就合作重組而言，貴公司及保利房地產各自與其集團公司進行企業重組，當中(i)由合富中國(持有95間從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務公司之控股公司)組成合富中國集團，及(ii)由保利顧問(持有4間從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務公司之控股公司)組成保利顧問集團。

合作重組指合富中國與保利顧問於 貴公司、合富輝煌(香港)有限公司與保利房地產就合作重組及 貴公司配發及發行新股份(即按發行價每股4.20港元將予配發及發行之36,000,000股 貴公司新股份，入賬列作繳足)所訂立日期為二零一八年五月七日之合作重組協議項下擬進行之合作重組，當中保利房地產向合富中國注入所持保利顧問全部股權作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權。

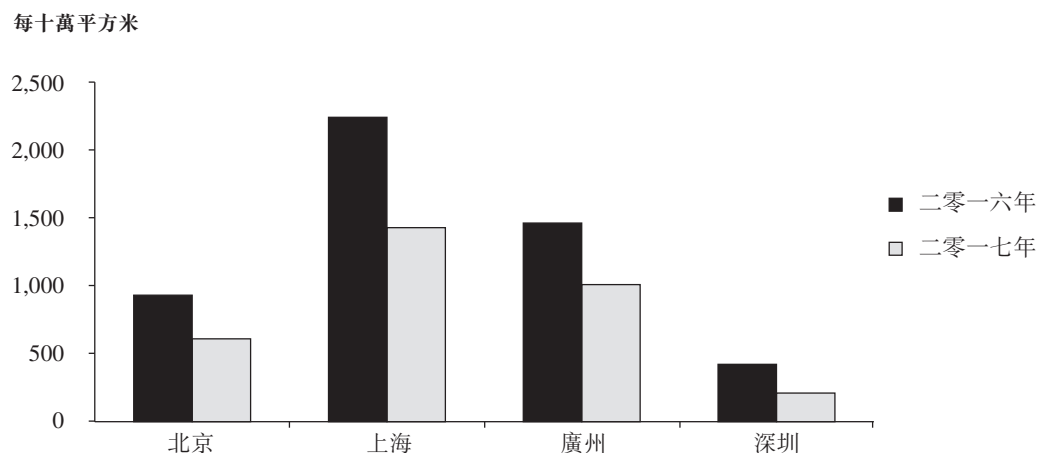
## 5. 行業概覽

### 中國物業市場

中國近年平均物業價格飆升。直至二零一七年十二月，樓價連續27個月上升。樓價高企的原因為土地供應維持穩定但落後於需求。移居主要城市的誘因主要來自理想就業機會，完善居所、知名企業及高科技企業。該等因素引起投資意欲並導致樓價急升。因此，中央政府於二零一七年五月宣佈推出住房限購令，集中減少投機炒賣同時維持樓價穩定。於二零一七

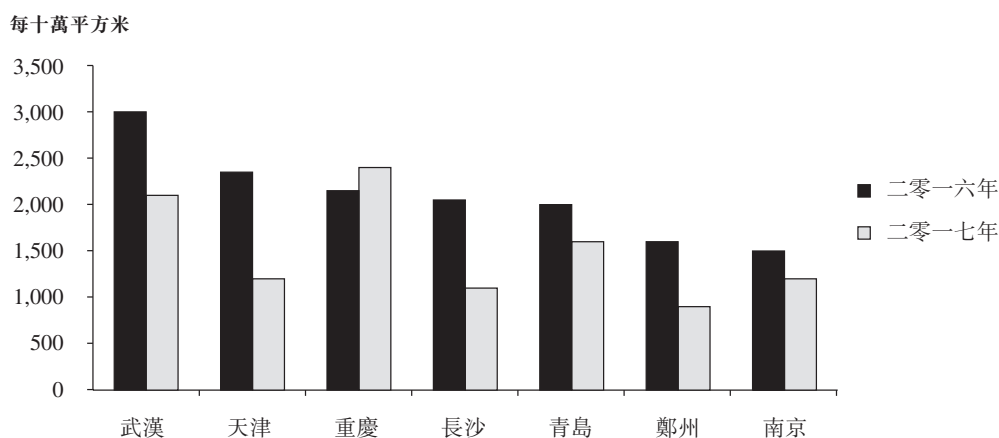
年及二零一八年第一季，主要城市樓價穩定或下調可能與推出住房限購令有關。下圖顯示一線及二線城市成交量增長率下滑。

圖1：一線城市成交量



資料來源：鏈家(研究院)

圖2：二線城市成交量



資料來源：鏈家(研究院)

個別城市已制定特定政策，試圖減少物業市場的購買力及投機活動。例如，買家現時於廣州購買住宅物業須提供過去五年的收入證明，藉以盡量減少非本地買家數目。並無信貸記錄或已結償按揭但有意購買第二套住宅物業的家庭現時需要支付至少50%而非30%首期付款。此外，並無擁有任

何住宅物業但有信貸記錄的買家須支付至少40%首期付款，惟增城及從化區除外。根據房天下所示，截至二零一七年末，90個城市中共推出約250項政策。一般而言，政策部署包括透過調整住宅與商業樓宇的土地供應比率、控制售予房地產開發商的土地價格、限制自有物業數目、調整按揭或首付水平、平衡海外買家與本地公民之購買權、限制一手市場的銷售期等。

另一方面，由於三四線城市的房屋政策較為寬鬆，故投資由主要城市撤回至三四線城市有所增加。中央政府推出有利農業的政策及補貼，加強三四線城市的購房意欲，於二零一七年成為推動平均樓價增長的動力。於二零一七年，房地產發展投資總額達約人民幣109,799億元，較二零一六年同期增加7.0%。

### 物業銷售服務公司及代理

物業代理在物業銷售服務公司提高物業銷售額方面擔當舉足輕重的角色。物業代理具備專業知識，在進行房地產買賣活動時提供意見及服務。買家可於作出投資決策前取得財務意見、房地產法知識、政府政策以及商業或住宅房地產的市場資訊。

大型物業代理一般與銀行、房地產開發商、政府及其他投資者有合作協議，故有能力提供優質服務，其地域優勢及品牌形象在客戶當中擁有較高知名度。物業代理亦具備龐大數據庫來源，以致彼等可以更有效取得市場資訊。例如海外市價及物業成交記錄。

最後，在資訊科技時代，物業公司可利用虛擬實境技術觀察房屋等先進科技，令其服務得以進一步發展。

於二零一七年，住宅及商業物業銷售總額達約人民幣133,700億元，而購買面積約為255,000,000平方米，分別較二零一六年增加13.7%及15.8%。

## 6. 資料來源

就吾等的估值而言，吾等已獲 貴公司高級管理層提供有關合富中國集團及保利顧問集團的財務及營運資料。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實及準確性，吾等亦已獲 貴公司的高級管理層確認，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

除 貴公司的高級管理層所提供的資料外，吾等亦已從公眾資源取得市場數據、行業資料及統計數字。

## 7. 工作範圍

吾等於進行估值期間已進行以下程序：

- 從 貴公司的高級管理層中取得有關合富中國集團及保利顧問集團的相關財務及營運資料；
- 審查 貴公司的高級管理層所提供有關合富中國集團及保利顧問集團的財務及營運資料的基準及假設；
- 進行研究以從公眾資源取得足夠的市場數據、行業資料及統計數字；及
- 根據公認的估值程序及國際估值準則實務編製估值及本報告。

## 8. 估值假設

由於經濟及市場情況不斷變化，吾等需於估值中採用多項假設。吾等的估值中所採用的主要假設如下：

### 一般市場假設

- 合富中國集團及保利顧問集團現時或將來所在司法權區當時的政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會出現重大變動；
- 合富中國集團及保利顧問集團現時或將來所在司法權區的稅務法例及規例將不會出現重大變動，以及稅率將維持不變，而所有適用法例及規例亦將獲遵守；

- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 合富中國集團及保利顧問集團服務或類似服務在國內外的供求情況將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 合富中國集團及保利顧問集團的服務或類似服務在國內外的市場價格及相關成本將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 合富中國集團及保利顧問集團的服務或類似服務為適銷及流通，以及合富中國集團及保利顧問集團的服務或類似服務具有活躍的買賣市場；及
- 從公眾資源取得的市場數據、行業資料及統計數字為真實及準確。

#### 公司特定假設

- 由任何地方、省級或國家政府或其他獲授權實體或機構所簽發並將影響合富中國集團及保利顧問集團運作的所有執照、許可證、證書及同意已經取得或可在提出要求下以較低成本取得；
- 合富中國集團及保利顧問集團的核心運作將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 有關合富中國集團及保利顧問集團的財務及營運資料乃按合理基準編製，有關基準經由 貴公司的高級管理層作出適當及審慎考慮後達致；
- 合富中國集團及保利顧問集團目前或將來具有足夠的人力資本及資源應付合富中國集團及保利顧問集團生產及／或提供產品及／或服務所需，以及將適時獲取所需的人力資本及資源，而不會影響合富中國集團及保利顧問集團的運作；
- 合富中國集團及保利顧問集團已經或將會獲取足夠的財務資本作為不時的預計資本開支及營運資金投資，並將準時支付任何預定的利息或償還貸款及應付款項；

- 合富中國集團及保利顧問集團的高級管理層將只會執行令合富中國集團及保利顧問集團營運效率最大化的該等潛在財務及營運策略；
- 合富中國集團及保利顧問集團的高級管理層具備與合富中國集團及保利顧問集團運作有關的足夠知識及經驗，而任何董事、管理層或主要人員的流失將不會影響合富中國集團及保利顧問集團的運作；
- 合富中國集團及保利顧問集團的高級管理層已就欺詐、賄賂及罷工等任何人為干擾採取合理而適當的應變措施，而發生任何人為干擾將不會對合富中國集團及保利顧問集團的運作構成影響；及
- 合富中國集團及保利顧問集團的高級管理層已就火警、水災及颶風等任何自然災禍採取合理而適當的應變措施，而發生任何自然災禍將不會對合富中國集團及保利顧問集團的運作構成影響；及
- 合富中國集團及保利顧問集團於估值日期(即二零一八年四月三十日)之財務報表與 貴公司高級管理層所提供於二零一七年十二月三十一日之有關財務報表並無重大差異。

## 9. 估值方式

### 一般估值方式

吾等在進行估值期間已考慮以下公認估值方式：(1)收益法；(2)市場法；及(3)成本法。

#### 收益法

收益法根據知情買家將會支付不多於標的資產所產生預期未來經濟利益的現值為原則，提供價值指標。

折現現金流量法為收益法中最基本及最重要的方法。應用折現現金流量法時，標的資產於未來數年的自由現金流量乃根據除稅後收益淨額加折



舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收益、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

### 市場法

市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的類似資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，來提供價值指標。

根據市場法，對比公司法計算出被視為可與標的資產比較的公眾上市公司的價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎。銷售比較法採用被視為可與標的資產比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎。

### 成本法

成本法根據知情買家將會支付不多於生產具有與標的資產等同實用性的相同或替代資產的成本為原則，提供價值指標。

根據成本法，歷史成本法計量開發標的資產時在整個開發過程產生的成本。複製成本法計量開發與標的資產類似的資產所需投資金額。重置成本法計量開發現存標的資產所需的投資金額。

### 選用的估值方式

選擇估值方式乃基於多項準則，其中包括獲提供資料數量及質素、是否取得現有數據、相關市場交易供應、標的資產類型及性質、估值用途及目的，以及專業判斷及技術專長。

收益法相當倚賴主觀假設，而估值對於有關假設的敏感度極高；達致價值指標時亦需要獲得詳細營運資料及作出長期財務預測。

成本法並未直接考慮有關標的資產所貢獻經濟利益的信息。

因此，市場法被視為估值中最適當的估值方式，原因是此乃反映市場上其他人士一致判斷所得估值的最直接的估值方式。

## 10. 估值方法

根據市場法，估值中採用對比公司法。對比公司法計算出被視為可與標的資產比較的公眾上市公司的價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎，並於適用時就控制權溢價及缺乏市場流通性的折讓作出調整。

在應用對比公司法時，已計算出被視為可與合富中國集團及保利顧問集團比較的公眾上市公司的價格倍數。價格倍數是通過計量公司財務表現反映商業價值的比率。

## 11. 估值參數

### 可資比較公司

為進行估值，吾等已參閱有關被視為可與合富中國集團及保利顧問集團比較的公眾上市公司（「可資比較公司」）的資料。

### 挑選可資比較公司的準則

可資比較公司乃基於整體業界及地理位置的可比較性選出。儘管不存在完全相同的公司，惟公司間差異以外仍存在若干業務共通點，例如具有若干類似特性的公司指引市場以達致預期回報所需的資本投資及整體預期風險及不確定因素等。

基於合富中國集團及保利顧問集團的業界及地理位置以及計算本估值所採用價格倍數時財務資料的可獲取性，以下挑選可資比較公司的準則被視為合理。

挑選可資比較公司的準則如下：

- 根據可取得的最近期財務報表，可資比較公司的主要業務位於中國；
- 於估值日期，可資比較公司主要從事物業顧問及代理以及相關營運；

- 按可取得的最近期財務報表所述，可資比較公司的企業價值及最近連續12個月的正常化盈利為正數。正常化盈利乃不計及非經常性及特殊項目(例如出售營運資產的收益或虧損)的盈利；
- 可資比較公司的股份於估值日期正在買賣；及
- 有關可資比較公司的詳細財務資料可自公眾資源取得。

鑑於上述挑選準則，透過排除被認為在行業範疇、地理位置及財務狀況方面並非與合富中國集團及保利顧問集團相若的公司，估值所用價格倍數將更能代表合富中國集團及保利顧問集團的財務及營運資料。

#### 獲選可資比較公司

吾等於估值時已考慮納入下列公司為可資比較公司。透過根據上述挑選準則評估潛在可資比較公司，得以排除若干被視為與合富中國集團及保利顧問集團並不相若的公司：

	公司名稱	股份代號	證券交易所	排除理由
1.	富陽(中國)控股有限公司	0352.HK	香港聯交所	按可取得的最近期財務報表所述，該公司最近連續12個月的正常化盈利為負數。
2.	合富輝煌集團控股有限公司	0733.HK	香港聯交所	不適用
3.	美聯集團有限公司	1200.HK	香港聯交所	儘管該公司於中國經營業務，惟其大部分收益源自香港而非中國。
4.	方圓房地產服務集團有限公司	8376.HK	香港聯交所	不適用
5.	深圳世聯行地產顧問股份有限公司	002285.SZ	深圳證券交易所	該公司大部分收益源自以互聯網為基礎的業務及資產管理業務而非物業顧問及代理業務。

公司名稱	股份代號	證券交易所	排除理由
6. Sinyi Realty Inc.	9940.TW	台灣證券交易所	儘管該公司於中國經營業務，惟其大部分收益源自台灣而非中國。
7. Century 21 Real Estate of Japan Ltd.	8898.T	東京證券交易所	該公司的主要業務位於日本而非中國。
8. APAC Realty Limited	APAC.SI	新加坡交易所	該公司的主要業務位於新加坡而非中國。

因此，合富輝煌集團控股有限公司及方圓房地產服務集團有限公司獲採納為可資比較公司，而可資比較公司被視為公平及具代表性例子。可資比較公司的詳情如下：

#### 可資比較公司一

公司名稱：合富輝煌集團控股有限公司

股份代號：0733.HK

證券交易所：香港聯交所

公司資料：合富輝煌集團控股有限公司乃以香港為基地的投資控股公司，主要從事物業代理業務。其主要透過四個分部經營業務。一手物業代理分部的業務為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理分部的業務為提供二手物業服務。金融服務分部的業務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。物業管理分部的業務為向物業業主及住戶提供樓宇管理服務。該公司主要於中國經營業務。

## 可資比較公司二

公司名稱：方圓房地產服務集團有限公司

股份代號：8376.HK

證券交易所：香港聯交所

公司資料：方圓房地產服務集團有限公司為主要從事房地產代理服務的公司。其透過三個主要業務分部提供物業中介服務。物業研究及諮詢服務分部主要業務為就項目市場、規劃及發展策略進行宏觀經濟分析。房地產代理服務分部主要業務為向客戶提供物業市場資料及代理服務。綜合服務分部主要業務為向客戶(包括物業發展商、個人客戶及公司)提供增值服務。

儘管僅一家 貴集團以外的公司獲選為可資比較公司，惟透過於挑選最相關可資比較公司時應用挑選準則及排除其財務及營運資料可能無法代表合富中國集團及保利顧問集團的其他公司，吾等認為可資比較公司實屬公平及具代表性的例子，且可資比較分析符合公認估值慣例及市場慣例。

根據國際評估準則(International Valuation Standards)，「僅於標的資產與公開買賣可資比較公司充分類似可供用作具意義比較時，方應使用市場法項下對比公開買賣可資比較公司司法(The method (guideline publicly-traded comparable method under the market approach) should be used only when the subject asset is sufficiently similar to the publicly-traded comparables to allow for meaningful comparison)」，且並無有關可資比較公司最少數目規定的指示。因此，與其納入其他可能無法代表合富中國集團及保利顧問集團的公司，吾等挑選國際評估準則(International Valuation Standards)所規定充分類似可供用作具意義比較的最相關公司為可資比較公司。

市場法代表市場其他各方判斷所得的一致結果。透過根據上文所載挑選準則選出最相關可資比較公司，加上於吾等的估值過程中排除非經常性及特殊項目，有助盡量減少因個別公司問題所引致財務業績差異，故即使

估值時僅一家公司獲選為可資比較公司，根據市場法得出的價格倍數將可代表同業公司的整體表現。

相反，成本法不會直接併入有關標的資產所帶來經濟利益的資料，而收入法非常倚賴主觀假設，而估值對主觀假設十分敏感，且釐定價值指標亦需要詳盡營運資料及長期財務預測。成本法一般用於為固定資產密集的公司進行估值，原因是複製或取代固定資產所需成本相對能可靠估計。就如合富中國集團及保利顧問集團所從事服務範疇等無形資產密集行業而言，難以可靠計量複製合富中國集團及保利顧問集團所持類似無形資產或將有關無形資產重建為其現狀所需的成本。收入法一般用於為經營獨特業務的公司進行估值。此外，與市場法相似，收入法亦非常倚賴挑選可資比較公司，尤其於釐定貼現率時，貼現率乃收入法所用重要參數。

由於標的資產涉及 貴集團重大部分核心業務營運，故 貴集團的價格倍數本身應可代表市場其他各方所一致判斷標的資產的價值。加上另一家根據吾等的挑選準則被視為最相關的可資比較公司(即方圓房地產服務集團有限公司)，根據市場法得出最終價值被視為最直接的方法，而毋須嚴重依賴主觀假設，因而可對合富中國集團及保利顧問集團的價值作出更客觀見解。

儘管僅一家 貴集團以外的公司獲選為可資比較公司，惟經考慮上述三種就合富中國集團及保利顧問集團所採納估值法的適用程度及限制後，市場法作為最直接的估值法，仍被視為就是項估值而言最適當的估值法。

### 價格倍數

於估值過程中，吾等已考慮多項價格倍數，包括市盈率倍數、市銷率倍數及市賬率倍數。

市銷率倍數未計及公司之間的成本結構差異，市賬率倍數未有反映人力資本等無形經濟資產的價值，以及通脹及技術變更可導致資產的賬面值及市場價值存在重大差異；市盈率倍數考慮不同公司的盈利能力，故被認為更為合適。



就吾等的估值而言，吾等採用市盈率倍數評定合富中國集團及保利顧問集團的價值。

市盈率倍數考慮公司之間的成本結構差異，為常用的權益倍數。市盈率倍數按股價除每股盈利計算，或按市值除盈利計算。計算可資比較公司之市盈率倍數所用財務資料乃摘錄自相應之可資比較公司財務報表。

可資比較公司的市盈率倍數如下：

股份代號	公司名稱	市盈率倍數
0733.HK	合富輝煌集團控股有限公司	7.50
8376.HK	方圓房地產服務集團有限公司	9.38
	平均值：	<u><u>8.44</u></u>

應用市盈率倍數時，可資比較公司的市盈率倍數平均值8.44分別乘以合富中國集團及保利顧問集團的盈利，以釐定合富中國集團及保利顧問集團各自的股權價值。釐定盈利的基準貫徹應用於可資比較公司、合富中國集團及保利顧問集團，並無計及非經常性及特殊項目。計算得出的市場流通及非控股股東權益的股權價值其後再按缺乏市場流通性折讓及控制權溢價作進一步調整，從而達致吾等的估值結論。

#### 缺乏市場流通性折讓(DLOM)

缺乏市場流通性折讓乃為反映投資缺乏市場流通性的水平而對投資價值作出的調減。市場流通性的概念處理擁有權權益的流通性，即如擁有人選擇出售擁有權權益時，其可變現為現金的速度及容易程度。

缺乏市場流通性折讓反映私人公司的股份並無現成市場。與公眾上市公司的類似權益相比，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司的股份價值一般較公眾上市公司的同類股份為低。

由於合富中國集團及保利顧問集團不大可能進行公開發售，且合富中國集團及保利顧問集團的股份亦不大可能於不久將來在任何主要證券交易所上市或任何場外交易市場流通，故合富中國集團及保利顧問集團的擁有



權權益並無即時的市場流通性。然而，估值所採用市盈率倍數乃根據公眾上市公司(即市場流通的擁有權權益)計算得出，故採用市盈率倍數計算得出的價值為市場流通的權益。因此，缺乏市場流通性折讓獲採用以將該市場流通權益價值調整至非市場流通權益價值。

根據Business Valuation Resources, LLC於二零一七年出版的Stout受限制股份研究(Stout Restricted Stock Study)，缺乏市場流通性折讓乃按每股私人配售價與每股市場成交價之間的百分比差異作估計。Stout受限制股份研究中研究了於一九八零年七月至二零一七年二月期間744宗由公眾上市公司發行非註冊普通股的相關私人配售交易。受限制股份市場的溢價被視為一種因其他投資者不可獲得投資機會或已被排除之與賣方不可辨別關係而產生之結果。

Stout受限制股份研究分析交易數據庫並提供平均及中位折讓率。由於中位折讓率不受異常高及低價值所影響，因此吾等採用中位折讓率15.90%(按Stout受限制股份研究中的744宗交易計算)，作為估值的缺乏市場流通性折讓。

### 控制權溢價

控制權溢價為買家為獲得該公司控股權益而願意支付超出該公司少數股權價值的金額。估值所採用市盈率倍數乃根據公眾上市公司計算得出，即少數股東擁有權權益。因此，採用該市盈率倍數計算得出的價值為少數股東權益價值。因此，控制權溢價獲採用以將該少數股東權益價值調整至控股權益價值。

根據FactSet Mergerstat, LLC.出版的Mergerstat控制權溢價研究，控制權溢價乃按每股不受影響的市場流通少數股東權益價格的佔比列示。Mergerstat控制權溢價研究中研究了涉及收購公司50.01%或以上權益而目標公司為公眾上市公司的已完成交易。

Mergerstat控制權溢價研究乃FactSet Mergerstat, LLC.所進行有關控制權溢價的全面及最新研究，具實驗基礎。FactSet Mergerstat, LLC.為提供併購資料的獨立資料供應商。吾等並不知悉有任何其他廣受接納的控制權溢價研究於數據庫規模及時效方面具備同等質素。因此，吾等就控制權溢價採納Mergerstat控制權溢價研究作為參考。

根據Mergerstat控制權溢價研究，平均及中位溢價乃從截至二零一七年末的物業代理行業併購交易中收集，當中包括最新的市場數據。由於中位數不受異常高及低價值所影響，故估值中的控制權溢價乃參考中位溢價24.6%而釐定。

計及缺乏市場流通性折讓及控制權溢價後，合富中國集團的價值計算如下：

非市場流通及控股權益的價值

$$= \text{市場流通及非控股股東權益的價值} \times (1 - \text{缺乏市場流通性折讓}) \times (1 + \text{控制權溢價})$$

由於保利顧問集團於企業重組後將保留其少數擁有權權益，計及缺乏市場流通性折讓後，保利顧問集團的價值計算如下：

非市場流通及控股權益的價值

$$= \text{市場流通及非控股股東權益的價值} \times (1 - \text{缺乏市場流通性折讓})$$

#### 已採納估值參數

應用市盈率倍數的合富中國集團及保利顧問集團各自的價值如下：

	調整缺乏市場流通性折讓及控制權溢價前的價值 (港元)	調整缺乏市場流通性折讓及控制權溢價後的價值 (港元)
合富中國集團	2,130,000,000	2,220,000,000
保利顧問集團	2,060,000,000	1,730,000,000

## 12. 備註

為進行估值，吾等已獲 貴公司的高級管理層提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

就吾等所深知，載於本報告的所有資料均為真實及準確。儘管採集自可靠來源，但吾等不保證達致吾等分析所用由他人提供的任何已識別數據、意見或估值的準確性，或就此承擔任何責任。

除另作說明外，本報告列出的所有金額均以港元為單位。

## 13. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等於 貴公司、保利房地產、合富中國集團、保利顧問集團或報告結果中並無任何現有或未來利益。此外，吾等的董事並非 貴公司、保利房地產、合富中國集團或保利顧問集團的董事或高級管理人員。

吾等在估值過程中以獨立於所有人士的身份行事。吾等協定按一筆過基準收費，且與吾等的估值結果互無關係。

## 14. 估值結論

吾等的估值結論乃以認可的估值程序及實務為基礎，當中依賴運用大量假設並已考慮多項不確定因素，而該等假設及不確定因素並非全部可輕易確定或量化。

此外，儘管就該等事宜所作的假設及考慮被視為合理，惟當中存在 貴公司、保利房地產、合富中國集團、保利顧問集團或吾等無法控制的既有的不確定性及或然情況。

基於本報告所載吾等的分析，吾等的獨立意見為，合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司及其95家公司(即「合富中國集團」)以及保利地產投資顧問有限公司及其4家公司(即「保利顧問集團」)的市場價值如下：

於二零一八年四月三十日

合富中國集團	2,220,000,000 港元
保利顧問集團	1,730,000,000 港元

吾等謹此證明，吾等於 貴公司、保利房地產、合富中國集團、保利顧問集團或報告結果中並無任何現有或未來利益。

此 致

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
36樓3611室  
合富輝煌集團控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司  
董事總經理  
鄭澤豪博士

*BSc(Bldg), MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),  
FSOE, FIPlantE, CEnv, FIPA, FAIA, CPA UK, SIFM,  
MCI Arb, MASCE, MHKIE, MIEEE, MASME, MIIE*  
謹啟

二零一八年六月二十二日

附註：鄭澤豪博士具備多項工程以及會計與財務的資格。彼為營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。

此外，鄭博士為公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員。彼於香港及中國不同行業的類似資產估值方面具有豐富經驗。

## 甲部

合作協議項下所擬進行內部企業重組完成後  
合富中國集團旗下由合富中國持有的公司

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
1	廣東合富房地產置業有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
2	廣州房專家信息科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
3	廣東合富輝煌商業地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
4	廣州合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
5	廣東合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
6	廣州合富科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
7	廣州房王商務服務有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
8	廣州保來理財顧問有限公司	提供按揭轉介服務	100.0%
9	廣州銳力廣告有限公司	提供房地產廣告服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接／間接)
10	湛江合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
11	韶關合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
12	清遠合富房地產置業有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
13	清遠合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
14	海南合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
15	東莞市合富置業有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
16	東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
17	東莞市房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
18	佛山市合富置業房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
19	佛山市邦拓活動策劃有限公司	提供房地產廣告服務	100.0%
20	佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
21	佛山市創客匯房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
22	佛山市廣盈房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
23	佛山市房王信息科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
24	汕頭合富輝煌房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
25	肇慶合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
26	肇慶房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
27	珠海合富置業顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
28	珠海合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
29	珠海房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
30	中山合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%



序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
31	深圳合盈房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
32	深圳合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
33	惠州合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
34	深圳房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
35	惠州房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
36	江蘇合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
37	徐州合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
38	蘇州合富輝煌房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
39	蘇州廣盈房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
40	江蘇房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
41	上海合富置業顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
42	上海合富輝煌房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
43	上海申合房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
44	上海房翊信息技術有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
45	泉州合富輝煌房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
46	山東匯錦富圖文化傳媒有限公司	提供房地產廣告服務	100.0%
47	山東合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
48	山東房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
49	杭州合富置業置換服務有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
50	湖州合富輝煌房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
51	浙江合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
52	浙江房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
53	浙江合都房地產代理有限公司	提供房地產代理服務	50.0%
54	安徽合富置業顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
55	安徽合富美築裝飾有限公司	提供房地產裝飾服務	100.0%
56	合肥先見之名廣告有限公司	提供房地產廣告服務	100.0%
57	安徽合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
58	安徽新盈房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
59	安徽房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
60	湖北合富置業經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
61	湖北合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接／間接)
62	湖北房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
63	湖南合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
64	湖南房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
65	江西合富置業顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
66	江西合富輝煌房地產營銷有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
67	江西房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
68	廣西合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
69	廣西房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
70	貴州合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
71	貴州房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
72	陝西合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
73	陝西合盈房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
74	陝西房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
75	新疆合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	55.0%
76	四川合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
77	四川房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
78	重慶合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
79	重慶房王科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
80	天津合盈文化傳播有限公司	提供房地產廣告服務	100.0%
81	天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司	提供房地產代理服務	100.0%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
82	天津房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
83	廊坊市新盈房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
84	遼寧合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
85	瀋陽合富輝煌房地產代理有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
86	河南合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
87	河南房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
88	合富輝煌房地產顧問(北京)有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
89	內蒙古房王網絡科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	100.0%
90	山西合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
91	深圳創寓租賃服務有限公司	提供公寓租賃及 管理服務	66.7%

序號	公司名稱	業務範圍	合富中國 所持股權 (直接/間接)
92	潮州市合富輝煌房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
93	廣州合盈房地產中介代理有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
94	廣州新盈房地產中介代理有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
95	佛山市廣金房地產顧問有限公司	提供房地產代理服務	100.0%



## 乙部

合作協議項下所擬進行內部企業重組完成後  
保利顧問集團旗下由保利顧問持有的公司

序號	公司名稱	業務範圍	保利顧問 所持股權 (直接/間接)
1	西藏贏凱房產諮詢有限公司	提供房地產代理服務	100.0%
2	西藏保利愛家房地產經紀有限公司	提供房地產代理服務	40.0%
3	重慶銳雲科技有限公司	提供房地產資訊科技 諮詢服務	34.0%
4	安徽保利愛家置業有限公司	提供房地產代理服務	40.0%

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團的證券的權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

#### 於股份或相關股份的好倉

董事姓名	本公司／ 相聯公司名稱	權益性質	證券數目	股權／ 控制權 概約百分比
扶偉聰先生	本公司	受控制法團權益	174,184,799 (附註1)	26.08%
		受控制法團權益	47,718,000 (附註2)	7.14%
		實益擁有人	26,984,334	4.04%
	Fu's Family Limited	受控制法團權益	70 (附註3)	70.00%
	China-net Holding Ltd.	受控制法團權益	100	100.00%

董事姓名	本公司／ 相聯公司名稱	權益性質	證券數目	股權／ 控制權 概約百分比
莫天全先生	本公司	受控制法團權益	108,771,037 (附註4)	16.28%
吳芸女士	本公司	實益擁有人	6,176,334	0.92%

附註：

- (1) 該等股份以Fu's Family Limited名義登記，該公司由董事會主席兼執行董事扶偉聰先生擁有70%權益。根據證券及期貨條例，扶先生被視為於Fu's Family Limited所持股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以China-net Holding Ltd.名義登記，該公司由扶偉聰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，扶先生被視為於China-net Holding Ltd.所持股份中擁有權益。
- (3) Fu's Family Limited由扶偉聰先生、扶偉聰先生的配偶兼執行董事吳芸女士及扶偉聰先生的胞妹兼執行董事扶敏女士分別擁有70%、15%及15%權益。
- (4) 該等股份以房天下控股有限公司(前稱為搜房控股有限公司)名義登記，該公司由Media Partner Technology Limited及Next Decade Investments Limited分別擁有37.65%及34.29%權益。Media Partner Technology Limited由Caldstone Enterprises Limited全資擁有，而Next Decade Investments Limited則由Serangoon Limited及Seletar Limited分別擁有50%及50%權益。Caldstone Enterprises Limited、Serangoon Limited及Seletar Limited均為受託人。根據證券及期貨條例，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。

**(b) 主要股東權益**

於最後可行日期，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條存置的登記冊以及就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份或相關股份(包括就該等股本而言於購股權的任何權益)中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份或相關股份的好倉

名稱	權益性質	股份數目	佔 已發行股份 概約百分比
惠理集團有限公司	受控制法團權益	33,512,000 (附註1)	5.02%
惠理基金管理香港有限公司	受控制法團權益	33,512,000 (附註2)	5.02%
惠理基金管理公司	實益擁有人	33,512,000	5.02%
Caldstone Enterprises Limited	受控制法團權益	108,771,037 (附註3)	16.28%
Media Partner Technology Limited	受控制法團權益	108,771,037 (附註3)	16.28%
Next Decade Investments Limited	受控制法團權益	108,771,037 (附註3)	16.28%
Seletar Limited	受控制法團權益	108,771,037 (附註3)	16.28%
Serangoon Limited	受控制法團權益	108,771,037 (附註3)	16.28%
房天下控股有限公司	實益擁有人	108,771,037	16.28%
Fu's Family Limited	實益擁有人	174,184,799	26.08%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人	47,718,000	7.14%

附註：

- (1) 該等股份以惠理基金管理公司名義登記，該公司為惠理集團有限公司的間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，惠理集團有限公司被視為於惠理基金管理公司所持股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以惠理基金管理公司名義登記，該公司為惠理基金管理香港有限公司的直接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，惠理基金管理香港有限公司被視為於惠理基金管理公司所持股份中擁有權益。
- (3) 請參閱本附錄「2. 權益披露 — (a)董事於本公司及其相聯法團的證券的權益」一節附註(4)。根據證券及期貨條例，Caldstone Enterprises Limited、Media Partner Technology Limited、Next Decade Investments Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited被視為於房天下控股有限公司所持股份中擁有權益。

### 3. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後可行日期，

- (a) 概無董事於仍然生效且對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，除董事或彼等各自的緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或經擴大集團利益的業務外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人被視為在與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一(1)年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

### 6. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事亦不知悉經擴大集團任何成員公司有任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

除合作協議外，經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約（並非於經擴大集團從事或擬從事的日常業務過程中訂立的合約）。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函載有其聲明的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立評估師

上述各專家已發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於經擴大集團任何成員公司直接或間接持有股權或權利（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的股份，亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座36樓3611室。
- (c) 本公司的公司秘書為香港律師勞恒晃先生。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件的文本於本通函日期起計14日期間任何營業日的正常辦公時間內，在香港皇后大道中15號告羅士打大廈置地廣場39樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (c) 原保利顧問集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 經擴大集團的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (e) 獨立評估師所發出合富中國集團及保利顧問集團的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述各專家的同意書；
- (g) 合作協議；及
- (h) 本通函。





**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的有限公司)

(股份代號：733)

茲通告合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年七月十九日(星期四)下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Admiralty及The Peak宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)以下決議案為本公司的普通決議案。除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零一八年六月二十二日的通函所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認合作協議(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；
- (b) 待聯交所批准新股份上市及買賣後，授權董事根據合作協議的條款及條件配發及發行新股份；及
- (c) 授權任何一名董事簽立彼全權酌情認為就實施合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行新股份)而言屬必要或合宜，且僅屬行政性質及合作協議項下擬進行交易附帶的一切有關文件、文據、協議及契據以及採取一切有關行動、事項及事宜，並同意對合作協議及其項下擬進行交易的條款及條件作出彼全權酌情認為屬必要或合宜且僅屬行政性質的修訂。」

承董事會命  
合富輝煌集團控股有限公司  
主席  
扶偉聰

香港，二零一八年六月二十二日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
36樓3611室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的股東均可委任一名或多名代表出席及於按股數投票表決時代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的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，方為有效。
3. 倘屬本公司股份的聯名持有人，本公司將接納排名首位人士的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票則不予計算，有關排名先後乃按股東名冊內的排名次序而定。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席大會並於會上表決。
5. 為釐定本公司股東出席大會並於會上表決的資格，本公司將於二零一八年七月十六日(星期一)至二零一八年七月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記。於二零一八年七月十九日(星期四)名列本公司股東名冊的股東，將有權出席大會並於會上表決。為符合資格出席大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年七月十三日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司的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。