



**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

**2020**

**中期報告**

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	<b>2,608,328</b>	2,955,281
其他收入		<b>12,125</b>	7,026
銷售開支		<b>(2,019,883)</b>	(2,233,934)
行政開支		<b>(359,021)</b>	(462,825)
應佔聯營公司及一家合營企業業績		<b>4,004</b>	2,893
融資成本	4	<b>(31,138)</b>	(31,514)
除稅前溢利		<b>214,415</b>	236,927
所得稅開支	5	<b>(53,860)</b>	(64,155)
持續經營業務之期內溢利	6	<b>160,555</b>	172,772
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之期內溢利		-	18,105
期內溢利		<b>160,555</b>	190,877

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
期內溢利		160,555	190,877
期內其他全面開支			
可能重新分類至損益之項目：			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		(79,924)	(36,444)
期內全面收入總額		80,631	154,433
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務之期內溢利		72,351	90,566
已終止經營業務之期內溢利		—	15,372
本公司擁有人應佔期內溢利		72,351	105,938
非控股股東權益			
持續經營業務之期內溢利		88,204	82,206
已終止經營業務之期內溢利		—	2,733
非控股股東權益應佔期內溢利		88,204	84,939
		160,555	190,877
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		24,637	84,070
— 非控股股東權益		55,994	70,363
		80,631	154,433
股息	7	16,854	30,337
每股盈利	8		
持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利			
— 基本及攤薄		10.73 港仙	15.86 港仙
持續經營業務之每股盈利			
— 基本及攤薄		10.73 港仙	13.56 港仙

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年六月三十日

附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	142,044	150,291
物業、機器及設備	9 233,440	243,698
使用權資產	9 206,940	191,906
收購投資物業之訂金	–	700
商譽	10 200,285	200,285
於聯營公司及一家合營企業之權益	13,229	12,882
應收貸款	88,449	201,494
訂金及其他應收款項	35,842	79,807
遞延稅項資產	7,483	33,890
	<b>927,712</b>	<b>1,114,953</b>
<b>流動資產</b>		
應收賬款	11 1,718,422	1,630,534
應收貸款	366,655	579,743
訂金、其他應收款項及預付費用	816,771	872,594
應收一家合營企業款項	15,301	12,764
應收一家聯營公司款項	63	64
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產	12 10,739	5,646
銀行結餘及現金	2,513,622	2,163,397
	<b>5,441,573</b>	<b>5,264,742</b>
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	13 479,947	498,900
合約負債	588,798	469,661
租賃負債	63,922	68,696
稅項負債	223,260	269,721
銀行及其他借貸	350,198	482,745
	<b>1,706,125</b>	<b>1,789,723</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,735,448</b>	<b>3,475,019</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>4,663,160</b>	<b>4,589,972</b>



## 簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	6,741	6,741
股份溢價及儲備		3,287,205	3,262,568
本公司擁有人應佔權益		3,293,946	3,269,309
非控股股東權益		1,159,263	1,103,269
<b>權益總額</b>		<b>4,453,209</b>	4,372,578
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		154,428	128,183
遞延稅項負債		55,523	55,691
其他借貸		—	33,520
		209,951	217,394
		4,663,160	4,589,972

## 簡明綜合權益變動報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股股東 權益 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日	6,680	567,502	36,985	116,580	(28,315)	5,527	2,232,538	2,937,497	989,498	3,926,995
期內其他全面開支	-	-	-	-	(21,868)	-	-	(21,868)	(14,576)	(36,444)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	105,938	105,938	84,939	190,877
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(21,868)	-	105,938	84,070	70,363	154,433
於二零一九年六月三十日(未經審核)	6,680	567,502	36,985	116,580	(50,183)	5,527	2,338,476	3,021,567	1,059,861	4,081,428
期內其他全面開支	-	-	-	-	(70,848)	-	-	(70,848)	(35,216)	(106,064)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	378,383	378,383	130,825	509,208
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(70,848)	-	378,383	307,535	95,609	403,144
確認為分派之股息	-	(73,756)	-	-	-	-	-	(73,756)	-	(73,756)
發行代息股份	61	13,902	-	-	-	-	-	13,963	-	13,963
宣派及向非控股股東權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,605)	(62,605)
出售已終止經營業務	-	-	(7,670)	(8,432)	-	-	16,102	-	-	-
由非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	10,404	10,404
轉撥	-	-	-	14,329	-	-	(14,329)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	6,741	507,648	29,315	122,477	(121,031)	5,527	2,718,632	3,269,309	1,103,269	4,372,578
期內其他全面開支	-	-	-	-	(47,714)	-	-	(47,714)	(32,210)	(79,924)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	72,351	72,351	88,204	160,555
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(47,714)	-	72,351	24,637	55,994	80,631
於二零二零年六月三十日(未經審核)	6,741	507,648	29,315	122,477	(168,745)	5,527	2,790,983	3,293,946	1,159,263	4,453,209

## 簡明綜合現金流量報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務所得現金淨額	<b>632,651</b>	185,421
投資活動所用現金淨額	<b>(13,593)</b>	(14,953)
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(222,413)</b>	12,556
現金及現金等值項目增加淨額	<b>396,645</b>	183,024
期初現金及現金等值項目	<b>2,163,397</b>	1,723,391
匯率變動之影響	<b>(46,420)</b>	(17,098)
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	<b>2,513,622</b>	1,889,317

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

## 2. 重大會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量除外(如適用)。

除下文所述者外，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。

於本報告期間，本集團已就編製本集團未經審核簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免

香港財務報告準則第3號之修訂澄清對於視為業務之一組整合活動及資產，須至少包括對創造產出之能力作出重大貢獻之投入及實質性流程。此外，其澄清尚並無包括創造產出所需之所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂對本集團之中期簡明綜合財務報表並無影響，但倘本集團進行任何業務合併可能會影響未來期間。

香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之修訂提供若干減免，適用於直接受利率基準改革影響之所有對沖關係。倘改革導致有關對沖項目或對沖工具基準現金流量時間及/或金額之不確定性，對沖關係會受到影響。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團編製中期簡明綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂訂明重大之新定義，規定「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體之財務資料)作出之決定造成影響，則有關資料屬重大」。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 2. 重大會計政策(續)

該等修訂澄清重大與否將視乎資料之性質或重要性單獨而言或連同其他資料對於財務報表是否屬重要而定。倘合理預期資料之錯誤陳述會影響主要使用者作出之決定，則有關錯誤陳述屬重大。該等修訂對本集團之中期簡明綜合財務報表並無影響，及預期未來對本集團亦無任何影響。

本集團已提早採納香港財務報告準則第16號之修訂，其授予承租人寬免而毋須考慮個別租賃合約以釐定新型冠狀病毒疫情直接引致之租金寬減是否為租賃修改，並准許承租人將有關租金寬減入賬，猶如其並非租賃修改。該可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒疫情直接引致之租金寬減，且僅於符合以下所有條件時適用：(i)租賃付款變動導致之經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於有關代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原先於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團選擇採取該可行權宜方法，將新型冠狀病毒疫情相關租金寬減入賬為負浮動租賃付款，是次採納對本集團中期簡明綜合財務報表之影響甚微。

### 3. 收益及分部資料

就分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)呈報之資料集中在所提供服務之類型。

本集團分為兩個(二零一九年：三個)業務部門，包括物業代理服務及金融服務，組成本集團兩個經營分部。

本集團各可報告分部之營運概況載述如下：

- 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；及
- 金融服務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 3. 收益及分部資料(續)

物業管理為向業主及住戶提供樓宇管理服務，有關業務已於二零一九年七月三十一日分類為已終止經營業務及出售。

收益乃有關物業代理服務之代理佣金、物業管理服務收入(已終止經營)、金融服務收入以及應收貸款之利息收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團期內收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
代理佣金	2,520,806	2,841,228
融資收入		
應收貸款之利息收入	64,104	103,800
金融服務收入	23,418	10,253
	<b>2,608,328</b>	<b>2,955,281</b>
<b>已終止經營業務(附註)</b>		
物業管理服務收入(附註16)	-	295,600

附註：比較收益及相關分部附註已予重列，猶如期內終止經營之業務於比較期初時已終止。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>收益分類</b>		
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約收益		
代理佣金	2,520,806	2,841,228
物業管理服務收入(已終止經營)	-	295,600
	<b>2,520,806</b>	<b>3,136,828</b>
<b>其他收益來源</b>		
融資收入		
應收貸款之利息收入	64,104	103,800
金融服務收入	23,418	10,253
	<b>2,608,328</b>	<b>3,250,881</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 3. 收益及分部資料(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>確認收益之時間</b>		
於某一時間點		
代理佣金	2,520,806	2,841,228
金融服務收入	23,418	10,253
隨時間		
應收貸款之利息收入	64,104	103,800
物業管理服務收入(已終止經營)	-	295,600
	<b>2,608,328</b>	<b>3,250,881</b>

以下為本集團按地區市場劃分之收益及業績分析。

	截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)				
	持續經營業務			已終止經營業務	
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
中華人民共和國(「中國」)	2,519,051	87,522	2,606,573	-	2,606,573
澳洲	1,755	-	1,755	-	1,755
	<b>2,520,806</b>	<b>87,522</b>	<b>2,608,328</b>	<b>-</b>	<b>2,608,328</b>

	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)				
	持續經營業務			已終止經營業務	
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
中國	2,839,266	114,053	2,953,319	295,600	3,248,919
澳洲	1,962	-	1,962	-	1,962
	<b>2,841,228</b>	<b>114,053</b>	<b>2,955,281</b>	<b>295,600</b>	<b>3,250,881</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 3. 收益及分部資料(續)

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析。

	截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)				
	持續經營業務		小計 千港元	已終止經營業務	
	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	2,520,806	87,522	2,608,328	-	2,608,328
分部溢利	229,728	38,771	268,499	-	268,499
其他收入			12,125	-	12,125
中央行政成本			(39,075)	-	(39,075)
應佔聯營公司及 一家合營企業之業績			4,004	-	4,004
融資成本			(31,138)	-	(31,138)
除稅前溢利			214,415	-	214,415
所得稅開支			(53,860)	-	(53,860)
期內溢利			160,555	-	160,555

	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)				
	持續經營業務		小計 千港元	已終止經營業務	
	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	2,841,228	114,053	2,955,281	295,600	3,250,881
分部溢利	263,902	42,295	306,197	22,736	328,933
其他收入			7,026	4,262	11,288
中央行政成本			(47,675)	(2,621)	(50,296)
應佔聯營公司及 一家合營企業之業績			2,893	-	2,893
融資成本			(31,514)	(104)	(31,618)
除稅前溢利			236,927	24,273	261,200
所得稅開支			(64,155)	(6,168)	(70,323)
期內溢利			172,772	18,105	190,877

分部溢利即各分部所產生溢利，惟未分配其他收入、中央行政成本(包括董事酬金)、應佔聯營公司及一家合營企業業績及融資成本。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者匯報之計量。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
利息：		
銀行及其他借貸	23,743	24,432
租賃負債	7,395	7,082
	<b>31,138</b>	31,514

### 5. 所得稅開支

兩段期間之稅項支出為該等期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

根據中國法例及規例，企業所得稅乃按本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率25%計算撥備。

本集團若干於中國經營之附屬公司須根據視作溢利基準就本期間所產生營業額按2.5%(截至二零一九年六月三十日止六個月：2.5%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由各中國附屬公司與當地相關政府稅務局協議釐定，須每年檢討及更新。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本期間所用應課稅溢利稅率為30%(截至二零一九年六月三十日止六個月：30%)。由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月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。

除本集團旗下一間附屬公司為利得稅兩級制下的合資格企業外，香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

就該附屬公司而言，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%(二零一九年：8.25%)徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%(二零一九年：16.5%)徵稅。

由於本集團於本期間及過往期間並無在香港產生估計應課稅溢利，故兩個期間並無在簡明綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務之期內溢利已扣除/(計入)：		
薪金及其他福利	1,363,738	1,476,153
退休福利計劃供款	78,973	141,572
僱員成本	1,442,711	1,617,725
折舊開支		
物業、機器及設備	32,263	27,416
使用權資產	32,873	30,126
	65,136	57,542
應收賬款之減值	10,967	5,837
銀行利息收入	(5,947)	(2,621)
租金收入(扣除直接開支：745,000港元) (二零一九年：546,000港元)	(6,007)	(4,405)

### 7. 股息

本公司董事會於二零二零年八月二十七日宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股2.5港仙(二零一九年：每股4.5港仙)。此中期股息合共16,854,000港元(二零一九年：30,337,000港元)並無於本簡明綜合財務報表內確認為負債。中期股息將派付予於二零二零年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東。

本公司就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股8港仙(二零一八年：就截至二零一八年十二月三十一日止年度為每股6.5港仙)，獲股東於二零二零年六月二十六日舉行之股東週年大會上提及及批准，並已於二零二零年七月三十日分派。本公司就二零一八年末期股息提供股份股息選擇。獲若干普通股股東接納之股份股息選擇如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 末期 千港元	二零一八年 末期 千港元
股息		
現金	53,932	29,457
普通股選擇	-	13,963
	53,932	43,420

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 8. 每股盈利

#### 持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

#### 盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	72,351	105,938

#### 股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千股 (未經審核)	二零一九年 千股 (未經審核)
已發行普通股之加權平均股數	674,150	667,999

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止兩個期間概無已發行潛在攤薄股份。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

#### 持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	72,351	105,938
減：已終止經營業務之期內溢利	-	15,372
計算持續經營業務之每股盈利之盈利	72,351	90,566

所用的分母與上述計算每股基本及攤薄盈利所用者相同。

#### 已終止經營業務

按已終止經營業務之期內溢利零港元(二零一九年：15,372,000港元)及上述計算每股基本及攤薄盈利所用之分母計算，已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利為每股零港仙(二零一九年：每股2.3港仙)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 9. 物業、機器及設備以及使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團購置了約37,228,000港元的物業、機器及設備。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就使用辦公室訂立多份新租賃協議，期限為一至八年。本集團須於合約期內支付每月固定款項。本集團於租賃開始時確認使用權資產49,876,000港元及租賃負債49,876,000港元。

### 10. 商譽

本中期間商譽並無變動。

商譽已分配至兩個(於二零一九年十二月三十一日：兩個)個別現金產生單位(「現金產生單位」)，包括中國一手物業代理服務分部及物業代理服務分部。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本公司董事確定，一手物業代理服務分部及物業代理服務分部所代表現金產生單位並無減值。

### 11. 應收賬款

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

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款		
零至30日	489,468	599,618
31日至60日	132,045	74,831
61日至90日	116,031	102,920
91日至120日	122,806	115,093
121日至180日	124,022	110,329
超過180日	734,050	627,743
	1,718,422	1,630,534

### 12. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按公平值計入損益之金融資產		
— 於中國及香港發行之上市股本證券	10,739	5,646

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 13. 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、應計薪酬及其他應付賬款。

### 14. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零一九年一月一日	667,998,808	6,680
根據以股代息計劃發行股份(附註)	6,151,181	61
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	674,149,989	6,741

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

### 15. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，期內，本集團與關連人士訂立以下交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>非控股股東權益</b>		
收益	3,319	20,787
租金支出	3,093	3,199
樓宇管理費用	-	624
<b>非控股股東權益之關連人士(附註b)</b>		
收益	927,428	594,934
租金支出	2,523	2,544
樓宇管理費用	1,548	1,486

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 15. 關連人士交易(續)

於報告期間結算日之未償還結餘如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非控股股東權益(附註c)</b>		
— 貿易性質	1,259	35,742
— 非貿易性質	163	452
<b>非控股股東權益之關連人士(附註b及c)</b>		
— 貿易性質	182,398	73,915
— 非貿易性質	228,288	416,100

附註：

- 該等交易乃按照有關各方相互協定之條款及條件而進行。
- 非控股股東權益對該等公司有控制權、共同控制權或具有重大影響力。
- 到期款項為無抵押、免息及按要求償還。本公司董事認為，預期有關款項將自報告期間結算日起計十二個月內收回。

### 16. 已終止經營業務

於二零一九年七月十日，賣方(本集團之全資附屬公司)訂立買賣協議，據此本集團同意將全資附屬公司Sino Estate Holdings Limited及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的全部已發行股本出售予獨立第三方，代價為358,424,000港元。目標集團之主要業務為提供物業管理服務。該交易已於二零一九年七月三十一日完成。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 16. 已終止經營業務(續)

於有關期間已終止經營業務之業績已計入簡明綜合損益及其他全面收入報表，載列如下：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	295,600
其他收入	4,262
銷售開支	(242,928)
行政開支	(32,557)
融資成本	(104)
除稅前溢利	24,273
所得稅開支	(6,168)
已終止經營業務之期內溢利	18,105
本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利	15,372
本公司非控股股東權益應佔已終止經營業務之溢利	2,733
	18,105
已終止經營業務之期內溢利乃扣除下列各項後達致：	
折舊開支	
物業、機器及設備	728
使用權資產	1,401
銀行利息收入	986
來自已終止經營業務之現金流量	
經營業務所用現金淨額	(4,743)
投資活動所用現金淨額	(2,033)
融資活動所用現金淨額	(15,918)
現金及現金等值項目之現金減少淨額	(22,694)
外幣匯率變動之影響	(8,342)
淨現金流出	(31,036)

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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 17. 經營租約

#### (a) 本集團作為承租人

於報告期間結算日之不可撤銷租約項下之未來最低租金付款總額須於以下時間支付：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	147,409	364,195

本集團為若干租期為12個月或以下之店舖之承租人。本集團對該等租賃應用「短期租賃」確認豁免，而涉及該等租賃之未來最低租金付款額於上文披露。

#### (b) 本集團作為出租人

經營租約收入承擔主要與本集團之投資物業有關。於報告期間結算日，本集團已就下列未來最低租金付款與租戶訂約：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	14,271	11,325
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,193	9,289
超過五年	-	68
	21,464	20,682

### 18. 比較數字

為符合本期間之呈列方式，比較簡明綜合損益及其他全面收入報表以及相關附註已重新呈列，猶如期內終止經營之業務於比較期初時已經終止。重列對本集團所呈報財務狀況、業績或現金流量並無任何影響。

## 業務回顧

### 管理層討論與分析

#### 一、二零二零年上半年市場回顧

二零二零年上半年，新型冠狀病毒(「新冠病毒」)疫情造成全球經濟市場動盪，各行各業均受衝擊，房地產市場亦未能倖免。然而，中央經濟工作會議重申「房住不炒」的定位不變，更強調落實穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制；地方政府採取差異化調控措施，一城一策，促進了房地產市場平穩健康發展。

縱然外圍營商環境挑戰嚴峻，本集團(「合富輝煌」或「集團」)憑藉深耕行業超過二十多年之豐富經驗，於回顧期內作出穩健應對，除了適時優化各重點區域的業務資源，進一步鞏固了領先的行業地位外，本集團亦逐步強化金融和資產管理業務板塊，為集團未來發展作好準備。

#### 二、集團整體業務回顧

截至二零二零年六月三十日止，集團的營業額為2,608,300,000港元，與去年同期比較下跌約12%(二零一九年：2,955,300,000港元)，股東應佔溢利錄得72,400,000港元，與去年持續經營業務之溢利比較下跌約20%(二零一九年：105,900,000港元，其中持續經營業務之溢利為90,600,000港元，已終止經營業務之溢利為15,300,000港元)。每股基本盈利為10.73港仙(二零一九年持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利為15.86港仙，其中持續經營業務之每股盈利為13.56港仙)，董事局宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股2.5港仙(二零一九年：4.5港仙)。如二零一九年年報所述，集團物業管理業務已於該年悉數出售，將專注於進一步發展物業代理業務及金融服務業務。集團物業代理業務分部營業額為2,520,800,000港元，佔集團總營業額的97%。金融服務錄得87,500,000港元的營業額，佔集團總營業額的3%。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約39%，非廣州業務則佔約61%。集團於二零二零年上半年共促成新屋銷售交易金額約2,400億港元，總銷售面積約1,584萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 二、集團整體業務回顧(續)

#### 1. 互聯網助推物業代理業務克服逆境

受新冠病毒疫情影響，中國房地產市場於上半年的發展受到一定程度的壓抑。根據國家統計局數據顯示，二零二零年上半年商品房銷售面積同比下降8.4%。縱然如此，各地樓價仍然保持穩定，市場對住房之剛性需求仍維持健康增長。集團憑藉疫情前的長期戰略佈局，早已洞悉互聯網對房地產行業的重要性及發展潛力。集團透過旗下「AI看房」購房平台推廣樓房單位，通過線上服務，積極吸納客戶資源。截至二零二零年六月三十日止，集團物業代理業務營業額為2,520,800,000港元，較去年同期減少約11%(二零一九年：2,841,200,000港元)。目前，合富輝煌的物業代理業務覆蓋全國200多個城市，代理項目超過1,600個，二手分行數目約390間。

#### 2. 金融服務業務因時制宜穩步前行

集團持續密切關注市場環境的變化，因時制宜調整金融服務的定位及策略重心。於回顧期內，集團繼續視具高投融資需求的房地產企業及高淨值人士為主要服務對象，並因應市況調節審核程序，在確保客戶有足夠還款能力的前提下，為他們提供具針對性的房地產相關金融服務。除此之外，集團繼續拓展資產管理服務，為特選的高資產淨值客戶提供專門而設的理財服務，冀將此轉化為業務的新增長動力，持續推動金融服務業務實現規模化發展。回顧期內，集團的金融服務交易總額為9億港元，營業額約87,500,000港元，較去年同期跌幅約23%(二零一九年：114,100,000港元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 三、二零二零年下半年展望

中央政府近年來致力維護房地產市場平穩健康發展，集團將配合有關政策審慎發展業務，同時繼續尋找商機，為集團業務帶來增長動力。作為全國性物業代理的市場領導者之一，集團一直緊貼市場脈搏進行全國重點城市的戰略佈局，目前物業代理業務覆蓋全國200多個城市。隨著下半年各地因城施策的逐步落實，集團位於不同城市的服務團隊將積極配合當地客戶需求相應提供服務，持續鞏固集團龍頭企業的地位。

隨着全球政治經濟大環境的變化，加上內地房地產市場的高速發展已進入平穩階段，本集團將會順應市場，進一步加強金融和資產管理業務的佔比，並為集團帶來新的增長點。

「玉經磨琢多成器，劍拔沉埋便倚天。」物業代理方面，集團業務覆蓋粵港澳大灣區眾多城市，憑藉集團雄厚的業務基礎，配合集團於大灣區的發展優勢，相信待市場逐漸復甦時，集團可及時把握行業機遇作進一步發展。集團將一如既往地秉持務實的態度，為股東締造長遠及可持續的回報。



## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，由三名現任獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，包括會計、內部監控及財務申報事宜。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,513,600,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,163,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.19(二零一九年十二月三十一日：2.94)。借貸總額約為350,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸(二零一九年十二月三十一日：約516,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為5.5%(二零一九年十二月三十一日：8.1%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二零年六月三十日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團將總值約37,000,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇抵押予金融機構，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算。故此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

## 僱員

於二零二零年六月三十日，本集團共有約22,800名全職僱員，其中約8名僱員駐香港，其餘僱員則駐中國。具競爭力的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。

## 中期股息

於二零二零年八月二十七日，董事會(「董事會」)議決宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股本公司股份(「股份」)2.5港仙(「中期股息」)，中期股息將派付予於二零二零年九月二十五日名列股東名冊之本公司股東。中期股息預期將於二零二零年十月十五日派付。

## 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，董事、最高行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股本中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益，或已根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及於股本衍生工具下之相關股份：

董事姓名	股份數目				佔已發行股本概約百分比
	以個人名義持有之普通股權益	透過受控法團／信託所持普通股權益	相關股份（根據本公司股本衍生工具）	總權益	
<b>董事</b>					
扶偉聰先生（「扶先生」）	28,024,334	304,947,139 （附註1）	-	332,971,473	49.39%
吳芸女士	7,398,334	-	-	7,398,334	1.10%
莫天全先生	-	111,885,625 （附註2）	-	111,885,625	16.60%

附註：

- (1) 該等174,184,799股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有Fu's Family Limited之70%及15%權益，餘下15%權益則由扶敏女士持有。112,418,263股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。China-net Holding Ltd.亦透過於Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益，Happy Chord Limited由China-net Holding Ltd.全資擁有。吳芸女士為非執行董事及扶先生的配偶。扶敏女士為執行董事及扶先生的胞妹。
- (2) 房天下控股有限公司（前稱搜房控股有限公司）為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於紐約證券交易所上市。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited為其控股股東。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited的股份於酌情信託中持有。受託人為Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited。該信託創始人為莫天全先生。

(ii) Fu's Family Limited 每股面值 1.00 美元之普通股

董事姓名	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶偉聰	70	70%

(iii) China-net Holding Ltd. 每股面值 1.00 美元之普通股

董事姓名	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶偉聰	100	100%

*購股權*

期內，概無購股權授出、註銷、行使或失效。

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或已根據上市規則之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購入股份或債券之權利

於二零一四年六月六日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」），本公司採納新購股權計劃（「該計劃」）以取代舊計劃。根據該計劃，本公司董事可酌情邀請本公司或本集團任何成員公司之僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事接納購股權，認購相當於二零一四年股東週年大會日期之已發行股份最多10%之本公司股份，而該限額可經股東批准而更新。

期內，概無購股權授出、註銷、行使或失效。

除上文披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事及最高行政人員或彼等之聯繫人可藉購入股份及／或債務證券（包括本公司或任何其他法人團體之債券）而獲益。

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，主要股東於本公司之股份或相關股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉如下：

姓名／名稱	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶先生(附註1)	340,369,807	50.49%
Fu's Family Limited(附註2)	174,184,799	25.84%
China-net Holding Ltd.(附註1)	130,762,340	19.40%
房天下控股有限公司(附註3)	111,885,625	16.60%
Media Partner Technology Limited(附註3)	111,885,625	16.60%
Next Decade Investments Limited(附註3)	111,885,625	16.60%
莫天全先生(附註3)	111,885,625	16.60%
Caldstone Enterprises Limited(附註3)	111,885,625	16.60%
Seletar Limited(附註3)	111,885,625	16.60%
Serangoon Limited(附註3)	111,885,625	16.60%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由Fu's Family Limited及China-net Holding Ltd.持有之股份擁有權益。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之174,184,799股股份、由彼持有之28,024,334股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之7,398,334股股份。112,418,263股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。China-net Holding Ltd.亦透過於Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益，Happy Chord Limited由China-net Holding Ltd.全資擁有。吳芸女士為非執行董事及扶先生的配偶。扶敏女士為執行董事及扶先生的胞妹。
2. 該等174,184,799股股份以Fu's Family Limited之名義登記，該公司全部已發行股本70%、15%及15%分別由扶先生、吳芸女士及扶敏女士持有。根據證券及期貨條例，扶先生被視為擁有所有以Fu's Family Limited名義登記之股份權益。
3. 房天下控股有限公司(前稱搜房控股有限公司)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於紐約證券交易所上市。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited為其控股股東。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited的股份於酌情信託中持有。受託人為Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited。該信託創始人為莫天全先生。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並不知悉有任何人士於本公司之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年九月二十四日(星期四)至二零二零年九月二十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格領取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二零年九月二十三日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

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。

## 期內強制要約

農銀國際融資有限公司為及代表China-net Holding Ltd.及碧桂園物業香港控股有限公司(「聯合要約人」)對本公司所有已發行股份提出之強制性無條件現金要約(「要約」)於回顧期間進行。於二零二零年六月十七日，要約結果為聯合要約人已接獲要約下涉及23,784,002股股份的有效接納，相當於本公司已發行股本總額約3.53%。有關詳情已在日期為二零二零年四月二十八日、二零二零年五月二十七日、二零二零年六月十七日的公告以及日期為二零二零年五月二十七日的綜合文件中披露。

## 企業管治

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1之情況外，截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》所載守則條文規定：

### 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。董事會有信心勞恒晃先生擔任公司秘書有利於本集團遵守適用法律、規則及法規。

## 上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於截至二零二零年六月三十日止期間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。

### 董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，須予披露之資料變動如下：

1. 本公司執行董事吳芸女士調任為本公司非執行董事，由二零二零年八月二十七日起生效。其薪金已更改為每年 240,000 港元。彼已與本公司訂立服務協議，任期由二零二零年八月二十七日起計為期三年，該協議可於現有任期屆滿後翌日起自動續期一年(除非任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止則另作別論)。
2. 扶而立先生已獲委任為本公司新執行董事，由二零二零年八月二十七日起生效。

有關詳情已於日期為二零二零年八月二十七日有關董事變動之公告中披露。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

香港，二零二零年八月二十七日

於本報告日期，董事會由執行董事扶偉聰先生、扶敏女士、盧一峰先生及扶而立先生；非執行董事吳芸女士及莫天全先生；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。