

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



HOPEFLUENT GROUP HOLDINGS LIMITED

(合富輝煌集團控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：733)

截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務			
收益	3	6,192,527	6,076,198
其他收入		36,728	31,647
投資物業公平值變動		3,207	(1,537)
銷售開支		(4,597,095)	(4,355,791)
行政開支		(1,096,128)	(1,011,364)
其他收益及虧損		(29,156)	(43,940)
應佔聯營公司及一家合營企業之業績		12,508	6,342
出售投資物業之收益		5,838	217
融資成本	5	(55,193)	(60,979)
除稅前溢利		473,236	640,793
所得稅開支	6	(106,863)	(177,266)
本年度持續經營業務之溢利	7	366,373	463,527
已終止經營業務			
本期間已終止經營業務之溢利		-	236,558
本年度溢利		366,373	700,085

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他全面收入／(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	137,998	(145,836)
有關出售已終止經營業務之匯兌差額		
重新分類	-	3,698
應佔聯營公司及一家合營企業之		
其他全面收入	1,216	(370)
	<u>139,214</u>	<u>(142,508)</u>
本年度全面收入總額	<u>505,587</u>	<u>557,577</u>
以下人士應佔本年度溢利：		
本公司擁有人		
本年度持續經營業務之溢利	183,951	251,832
本期間已終止經營業務之溢利	-	232,489
本公司擁有人應佔之本年度溢利	<u>183,951</u>	<u>484,321</u>
非控股股東權益		
本年度持續經營業務之溢利	182,422	211,695
本期間已終止經營業務之溢利	-	4,069
非控股股東權益應佔之本年度溢利	<u>182,422</u>	<u>215,764</u>
	<u>366,373</u>	<u>700,085</u>
以下人士應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	280,693	391,605
非控股股東權益	224,894	165,972
	<u>505,587</u>	<u>557,577</u>
每股盈利		
持續經營業務及已終止經營業務之		
每股盈利		
— 基本及攤薄	<u>27.3 港仙</u>	<u>72.3 港仙</u>
持續經營業務之每股盈利		
— 基本及攤薄	<u>27.3 港仙</u>	<u>37.6 港仙</u>

綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業		133,405	150,291
物業、機器及設備		259,585	243,698
使用權資產		189,619	191,906
收購投資物業之訂金		-	700
商譽		213,399	200,285
於聯營公司及一家合營企業之權益		26,606	12,882
應收貸款		277,707	201,494
訂金及其他應收款項		46,815	79,807
遞延稅項資產		21,871	33,890
		1,169,007	1,114,953
流動資產			
應收賬款	10	1,833,137	1,630,534
應收貸款		453,099	579,743
訂金、其他應收款項及預付費用		1,109,653	872,594
應收一家合營企業之款項		16,576	12,764
應收一家聯營公司之款項		82	64
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		12,995	5,646
銀行結餘及現金		2,877,029	2,163,397
		6,302,571	5,264,742
流動負債			
應付款項及應計費用	11	708,938	498,900
合約負債	12	1,061,333	469,661
租賃負債		43,355	68,696
稅項負債		145,392	269,721
銀行及其他借貸		421,546	482,745
		2,380,564	1,789,723
流動資產淨值		3,922,007	3,475,019
資產總值減流動負債		5,091,014	4,589,972
股本及儲備			
股本		6,741	6,741
股份溢價及儲備		3,472,475	3,262,568
本公司擁有人應佔權益		3,479,216	3,269,309
非控股股東權益		1,333,713	1,103,269
權益總額		4,812,929	4,372,578
非流動負債			
租賃負債		138,394	128,183
遞延稅項負債		56,358	55,691
其他借貸		83,333	33,520
		278,085	217,394
		5,091,014	4,589,972

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣州天河區珠江新城金穗路1號環球廣場9-10樓。

綜合財務報表以港元列賬，而本公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。董事選用港元作為列賬貨幣之原因為本公司股份在聯交所上市。

本公司為一家投資控股公司。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—自二零二零年一月一日起生效

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
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

本集團並無提前採納於本會計期間尚未生效之任何新訂或經修訂香港財務報告準則，惟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除外。應用該等經修訂香港財務報告準則之影響概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂，業務之定義

該等修訂釐清業務之定義，並引入選擇性的集中度測試，允許對所收購之一組活動及資產是否並非業務進行簡化評估。本集團就每項交易選擇應用集中度測試。倘所購總資產之公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則一組活動及資產被釐定為並非業務。倘不符合集中度測試，所收購的一組活動及資產將根據業務元素作進一步評估。

該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響，惟若本集團進行任何業務合併，則可能影響未來期間。

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16號已作出修訂，透過在香港財務報告準則第16號中加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金寬免列作修改，為承租人就新型冠狀病毒產生之租金寬免之會計處理提供可行權宜方法。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免，且僅於符合以下所有準則時適用：

- (a) 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；

- (b) 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；及
- (c) 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

符合該等準則之租金寬免可以按照此可行權宜方法入賬，表示承租人毋需評估租金寬免是否符合租賃修改之定義。承租人應運用香港財務準則第16號之其他規定將租金寬免入賬。

將租金寬免作為租賃修改進行會計處理，將導致本集團使用經修訂折現率對租賃負債進行重新計量，以反映修訂後的代價，並將租賃負債之變動影響入賬為使用權資產。透過應用可行權宜方法，本集團毋需釐定經修訂折現率，而租賃負債變動之影響於發生觸發租金寬免之事件或條件之期間反映於損益中。

本集團選擇就符合標準之所有租金寬免採納可行權宜方法入賬。根據過渡條文，本集團已追溯應用修訂，且並無重列先前期間之數據。由於本財務期間產生租金寬免，故於初始應用修訂時並無追溯調整於二零二零年一月一日之期初保留溢利結餘。

本集團選擇採納可行權宜方法，將新型冠狀病毒相關租金寬免列作負變動租賃付款，此項採納對本集團的綜合財務報表影響不大。

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」。

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。

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綜合財務報表並無影響。

採納準則之修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ⁵
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第4號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號首次採納國際財務 報告準則、香港財務報告準則第9號財務 工具、香港財務報告準則第16號租賃及 香港會計準則第41號農業之修訂 ²

¹ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 該等修訂須按未來適用法應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資。

3. 收益

收益乃有關物業代理服務之代理佣金、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。本集團本年度之收益分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務		
代理佣金	5,993,957	5,861,299
金融收入		
— 應收貸款之利息收入	124,322	146,537
— 金融服務收入	74,248	68,362
	<u>6,192,527</u>	<u>6,076,198</u>
已終止經營業務		
物業管理服務收入(附註13)	<u>-</u>	<u>341,790</u>

4. 分部資料

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

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

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

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度有以下持續經營分部。各經營分部乃分開管理。以下呈列的可報告分部並非合併任何經營分部所得。

- 物業代理為向物業發展商提供一手物業服務以及提供二手物業服務；
- 金融服務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

本集團涉及下列分部，該分部已於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止經營及出售。

- 物業管理為向業主及住戶提供樓宇管理服務。

收益分類

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
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	5,993,957	5,861,299
— 物業管理服務收入(已終止經營)	—	341,790
	<u>5,993,957</u>	<u>6,203,089</u>
其他收益來源		
融資收入		
— 應收貸款之利息收入	124,322	146,537
— 金融服務收入	74,248	68,362
	<u>198,570</u>	<u>214,900</u>
	<u>6,192,527</u>	<u>6,417,988</u>

二零二零年
千港元

二零一九年
千港元

確認收益之時間

於某一時間點		
— 代理佣金	5,993,957	5,861,299
— 金融服務收入	74,248	68,362
隨時間		
— 應收貸款之利息收入	124,322	146,537
— 物業管理服務收入(已終止經營)	—	341,790
	<u>6,192,527</u>	<u>6,417,988</u>

以下為本集團按地區市場劃分之收益分析。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	
中國	5,989,349	198,570	6,187,919	—	6,187,919
澳洲	4,608	—	4,608	—	4,608
	<u>5,993,957</u>	<u>198,570</u>	<u>6,192,527</u>	<u>—</u>	<u>6,192,527</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業管理 千港元	
分部收益	5,993,957	198,570	6,192,527	-	6,192,527
分部溢利	477,879	95,378	573,257	-	573,257
其他收入			36,728	-	36,728
中央行政成本			(73,953)	-	(73,953)
其他收益及虧損			(29,156)	-	(29,156)
出售投資物業之收益			5,838	-	5,838
應佔聯營公司及一家 合營企業之業績			12,508	-	12,508
投資物業公平值增加			3,207	-	3,207
融資成本			(55,193)	-	(55,193)
除稅前溢利			<u>473,236</u>	<u>-</u>	<u>473,236</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

5. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務		
利息：		
— 銀行借貸	392	2,752
— 其他借貸	40,339	45,998
— 租賃負債	14,462	12,229
	<u>55,193</u>	<u>60,979</u>

6. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	95,930	191,157
— 中國附屬公司分派溢利之預扣所得稅	—	270
遞延稅項	10,933	(14,161)
	<u>106,863</u>	<u>177,266</u>

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

本集團若干中國附屬公司須根據本年度營業額按視為溢利基準以2.5%(二零一九年：2.5%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關中國附屬公司與各自之地方政府稅務局協議釐定，並每年檢討及更新。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零一九年：30%)。由於該兩個年度並無於澳洲錄得應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出稅項撥備。

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

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

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

7. 本年度溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度持續經營業務溢利之計算已扣除：		
折舊開支		
— 物業、機器及設備	57,381	43,310
— 使用權資產	72,428	61,632
	<u>129,809</u>	<u>104,942</u>
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	19,371	21,152
應收貸款撥備(計入其他收益及虧損)	4,712	17,488
出售及撤銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	211	519
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損 (計入其他收益及虧損)	3,422	303
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損 (計入其他收益及虧損)	1,440	4,478
	<u>129,971</u>	<u>109,232</u>

8. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內確認為分派之已派付股息：		
二零二零年中期股息—每股2.5港仙(二零一九年： 二零一九年中期股息—每股4.5港仙)	16,854	30,336
二零一九年末期股息—每股8港仙(二零一九年： 二零一八年末期股息—每股6.5港仙)	53,932	43,420
	<u>70,786</u>	<u>73,756</u>

於報告期間結算日後，董事就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股2.5港仙(二零一九年：截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股8港仙)，合計16,854,000港元(二零一九年：53,932,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

報告期間結算日後建議之末期股息並未於該等綜合財務報表中確認為負債。

9. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>183,951</u>	<u>484,321</u>

股份數目

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
已發行普通股之加權平均股數	<u>674,150</u>	<u>670,105</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度概無已發行潛在攤薄股份。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

持續經營業務

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	183,951	484,321
減：本期間已終止經營業務之溢利	<u>-</u>	<u>(232,489)</u>
計算持續經營業務之每股盈利	<u>183,951</u>	<u>251,832</u>

所用的分母與上述計算每股基本及攤薄盈利所用者相同。

已終止經營業務

按已終止經營業務的本年度溢利零港元(二零一九年：232,489,000港元)以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34.7港仙)。

10. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至180日(二零一九年：30日至180日)。於報告期間結算日，應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈報之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款		
0至30日	560,767	599,618
31至60日	121,856	74,831
61至90日	70,696	102,920
91至120日	133,303	115,093
121至180日	153,356	110,329
180日以上	793,159	627,743
	<u>1,833,137</u>	<u>1,630,534</u>

11. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括應計其他稅項、經營開支、員工成本及其他應付賬款。

12. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
第三方合約負債	<u>1,061,333</u>	<u>469,661</u>

本集團合約負債主要涉及就相關待提供服務向客戶預收之款項。合約負債於本集團履行其對客戶的履約責任後確認為收益。

13. 已終止經營業務

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

該交易已於二零一九年七月三十一日(「出售日期」)完成。目標集團資產及負債於出售日期之賬面值於附註14披露。

於有關期間已終止經營業務之業績已計入綜合損益及其他全面收入報表，載列如下：

	二零一九年 一月一日至 二零一九年 七月三十一日 (出售日期)期間 千港元
收益	341,790
其他收入	2,502
銷售開支	(284,448)
行政開支	(33,726)
其他收益及虧損	5,193
融資成本	(122)
	<hr/>
除稅前溢利	31,189
所得稅開支	(7,315)
	<hr/>
本期間已終止經營業務之溢利	23,874
出售已終止經營業務之收益(扣除稅項)(附註14)	212,684
	<hr/>
	236,558
	<hr/> <hr/>
本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利	232,489
本公司非控股股東權益應佔已終止經營業務 之溢利	4,069
	<hr/>
	236,558
	<hr/> <hr/>

二零一九年
一月一日至
二零一九年
七月三十一日
(出售日期)期間
千港元

本期間已終止經營業務之溢利
乃扣除下列各項後達致：

物業、機器及設備折舊	949
使用權資產折舊	<u>1,643</u>
來自己終止經營業務之現金流量	
經營業務所得現金淨額	269
投資活動所用現金淨額	(2,981)
融資活動所用現金淨額	<u>(17,600)</u>
現金及現金等值項目之現金減少淨額	(20,312)
外幣匯率變動之影響	<u>(8,894)</u>
淨現金流出	<u><u>(29,206)</u></u>

14. 出售已終止經營業務

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

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

附註：

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

倘目標集團未能達成若干先決條件，第四至第六期代價付款將予以調整。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日之公告。

於年結日，由於本公司董事認為，經參考目標集團二零一九年及二零二零年之實際表現，目標集團可達成二零一九年至二零二一年表現目標之先決條件，因此並無就應收或然代價之公平值作出調整。

管理層討論及分析

業務回顧

一、二零二零年全年市場回顧

二零二零年，房地產市場在新型冠狀病毒疫情影響下於上半年受到輕微下挫，此後逐步復蘇並企穩。行業政策調控持續，「房住不炒」基調主旋律不變，因城施策更加靈活。上半年，為了減弱疫情防控對房地產市場的干擾，多地政府陸續出台房地產相關扶持政策。下半年起，隨著全國宏觀經濟及重點城市房地產市場企穩趨勢明確，國家流動性政策逐步回歸常態，「穩槓桿」提上日程，對房地產實施的資金管控加嚴。分城施策由「一致寬鬆」回歸「鬆緊適度」，不同區域之間的政策差異加大，部分城市(主要為一、二線城市)「限制性措施」重新加碼。

二、集團整體業務回顧

全賴合富輝煌專業的銷售團隊及豐富的營運經驗，加上廣闊的業務網絡及互聯網融合戰略，回顧年內，仍然取得穩健的業務發展。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團營業額錄得6,193,000,000港元，較去年上升約2%(二零一九年：6,076,000,000港元)，而股東應佔溢利達184,000,000港元，與去年股東應佔溢利比較下跌62%，而比較持續經營業務之溢利則下跌27%(二零一九年：484,000,000港元，當中持續經營業務之溢利為252,000,000港元，已終止經營業務之溢利為232,000,000港元)。每股基本盈利為27.3港仙(二零一九年持續經營業務及已終止經營業務：72.3港仙)。董事局建議宣派末期股息每股2.5港仙，連同中期股息每股2.5港仙計算，全年股息為每股5港仙(二零一九年：12.5港仙)。

集團於二零二零年的物業代理業務分部營業額為5,994,000,000港元，佔集團總營業額的97%；而金融服務業務的營業額約199,000,000港元，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36%，非廣州業務則佔約64%。二零二零年全年新屋銷售金額為5,600億港元，合共促成約383,000宗交易，總銷售面積約3,480萬平方米。

1. 物業代理業務與互聯網無縫結合，持續推進線上線下雙軌並行發展

近年行業發展模式加快轉變，「疫情經濟」加速「線上售樓模式」崛起，「線上助力線下售樓」逐漸成為主流運作趨勢。集團與時並進，積極投放資源拓展其線上平台的技術提升及業務發展，配合與各大新興互聯網媒體的互動合作，持續推進線上線下雙軌並行模式，進一步發展其物業代理業務。例如客戶可透過「AI看房」於購房平台上參觀樓房單位，並可在線上諮詢有關樓宇買賣詳情，此外，我們亦會組織房產聯動直播活動，更高效地向客戶展示多元產品，更好地鎖住客源。線上平台的運營，不僅為客戶帶來貼心及便捷的服務，更能有效進行資源的調動匹配。集團於回顧年內錄得來自物業代理業務的營業額為5,994,000,000港元，較去年上升2%（二零一九年：5,861,000,000港元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，合富輝煌的物業代理業務網絡覆蓋國內達200多個大小城市，代理項目超過2,000個，二手分行數目約360間，服務範圍及業務規模之廣足以吸納目標客戶群，長遠而言有效提升盈利的穩定性，並於劇烈的市場競爭及充滿不確定性的營運環境中繼續穩步向前。

2. 金融服務業務專攻高質融資需求，務求拓展客戶基礎及深化資產管理

金融服務於各個行業領域不斷推進及深化。多年來本集團致力發展其房地產相關的金融服務業務，積極回應市場及客戶在融資方面的殷切需求。年內，集團專注為具高投融資需求的房地產企業及高資產淨值人士提供針對性的房地產金融服務及產品，不僅能在風高浪急的市場上，以嚴謹的審核程式開展穩健的商機，更能從中篩選尊貴客戶，以提供優越的資產管理服務，擴展至更深更廣的業務規模，並計劃在遵循中央政府相關的金融政策下，著力推動其金融服務業務有序地拓展，成為集團未來業務的主要增長動力。

回顧年內，集團的金融服務交易總額為32億港元，營業額約199,000,000港元（二零一九年：215,000,000港元）。

三、二零二一年展望

展望二零二一年，隨著疫情持續受控，中國較其他主要經濟體系的優勢將進一步加強，然而環球經濟復甦的不確定性仍然存在。在「穩地價、穩房價、穩預期」的目標下，「十四五」期間的房地產行業將繼續平穩有序地發展，更好地助力中國的經濟內循環穩步前行。國家持續推進的房地產金融審慎管理政策，對行業利潤率產生一定影響。另外，行業運作模式(包括線上售樓等)加速轉變，亦對集團經營提出新的挑戰。然而「挑戰與機遇」並存，因應行業發展趨勢，未來集團將繼續投入更多資源加大互聯網技術應用，以線上行銷的專業化和數位化進一步開拓業務發展空間。堅持「多元並舉」，充分發揮集團於行銷策劃、物業代理、金融服務、線上／線下協同所形成的「全服務鏈」業務優勢，保持優秀人才儲備及培訓力度，在行業競爭越加激烈的背景下，力爭搶佔先機，不斷鞏固並伺機提升集團業務優勢。集團擁有穩健經營能力和良好融資特性，定能抓緊物業代理及金融服務兩大業務的發展機會，進一步增加收入來源，讓集團的業務得以持續發展。合富輝煌全體員工將繼續秉持務實的態度，鞏固其於粵港澳大灣區的領先行業地位，在瞬息萬變的市場中發掘更多商機，致力為股東締造長遠的回報。

審核委員會

本公司之審核委員會(由三名現任獨立非執行董事組成)已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,877,000,000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2.65(二零一九年十二月三十一日：2.94)。借貸總額約為505,000,000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6.8%(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十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團將總額約12,000,000港元之投資物業抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

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

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有22,400名全職僱員，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

環境政策

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

資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「股份」)總數為674,149,989股。

股息

董事會議決，就截至二零二零年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股2.5港仙(「擬派末期股息」)(二零一九年：每股8港仙)。計及於二零二零年十月十五日已派付之中期股息每股2.5港仙，截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股5港仙(二零一九年：每股12.5港仙)。

擬派末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零二一年七月三十日(星期五)或前後分派予於二零二一年七月九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 二零二一年六月二十二日(星期二)至二零二一年六月二十五日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年六月二十一日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零二一年七月八日(星期四)至二零二一年七月九日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年七月七日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

購買、贖回或出售本公司上市證券

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

企業管治

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1之情況外，截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》所載之守則條文規定。

主席及行政總裁

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

本公司並無設立行政總裁職位，因此本公司日常運作及管理均由執行董事及高級管理人員監察。

董事會認為，儘管本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時舉行會議，商討影響本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。

公司秘書

本公司已委任香港執業律師勞恒晃先生為其公司秘書，而公司秘書可聯絡之人士為本公司執行董事盧一峰先生。

上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

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

於聯交所網站登載詳盡全年業績

載有上市規則所規定所有資料之二零二零年年報，將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)並寄交股東。

二零二一年股東週年大會

本公司謹訂於二零二一年六月二十五日(星期五)舉行二零二一年股東週年大會。召開二零二一年股東週年大會之通告將登載於聯交所網站及本公司網站，並寄交本公司股東。

鳴謝

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

承董事會命
主席
扶偉聰

香港，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，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。