



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

2022
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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	2,973,645	3,931,313
其他收入		13,826	23,481
銷售開支		(3,049,435)	(3,413,986)
行政開支		(328,760)	(455,102)
金融資產之虧損撥備		(19,918)	(2,671)
應佔聯營公司及一家合營企業業績		2,155	3,966
商譽減值	11	(206,040)	-
融資成本	5	(27,123)	(29,890)
除稅前(虧損)/溢利		(641,650)	57,111
所得稅開支	6	(22,225)	(15,173)
期內(虧損)/溢利	7	(663,875)	41,938
期內其他全面(開支)/收入 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		(150,215)	21,665
期內全面(開支)/收入總額		(814,090)	63,603

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(487,174)	32,799
— 非控股股東權益		(176,701)	9,139
		(663,875)	41,938
以下人士應佔期內全面(開支)/收入總額：			
— 本公司擁有人		(598,751)	45,690
— 非控股股東權益		(215,339)	17,913
		(814,090)	63,603
股息	8	—	3,371
每股(虧損)/盈利	9		
— 基本及攤薄		(72.26)港仙	4.87港仙

簡明綜合財務狀況報表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		115,925	138,836
物業、機器及設備	10	252,216	324,976
使用權資產	10	128,338	270,524
商譽	11	12,564	218,604
於聯營公司及一家合營企業之權益		4,053	40,882
應收貸款		159,546	84,916
其他應收款項及訂金		7,141	18,157
遞延稅項資產		114,536	155,704
		794,319	1,252,599
流動資產			
應收賬款	12	782,417	1,204,202
應收貸款		495,647	560,408
保證金		39,311	1,424,063
其他應收款項、訂金及預付費用		683,775	787,010
應收一家合營企業款項		16,285	23,499
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產	13	8,760	10,425
抵押銀行存款		10,526	10,976
銀行結餘及現金		486,403	1,720,919
		2,523,124	5,741,502
分類為持作出售之出售集團	16	2,784,011	-
		5,307,135	5,741,502
流動負債			
應付款項及應計費用	14	289,538	1,123,693
合約負債		26,199	837,505
租賃負債		23,822	91,243
稅項負債		96,423	87,994
應付一家聯營公司之款項		4,678	4,900
銀行及其他借貸		179,146	326,747
		619,806	2,472,082
與分類為持作出售之出售集團有關的負債	16	1,834,244	-
		2,454,050	2,472,082
流動資產淨值		2,853,085	3,269,420
資產總值減流動負債		3,647,404	4,522,019

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		84,928	158,015
遞延稅項負債		61,750	62,206
銀行及其他借貸		202,339	189,321
		349,017	409,542
股本及儲備			
股本	15	6,741	6,741
股份溢價及儲備		2,341,181	2,939,932
本公司擁有人應佔權益		2,347,922	2,946,673
非控股股東權益		950,465	1,165,804
權益總額		3,298,387	4,112,477
		3,647,404	4,522,019

簡明綜合權益變動報表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股股東 權益 千港元	合計 千港元
	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		
於二零二一年一月一日(經審核)	6,741	436,862	29,315	132,698	(24,289)	5,527	2,892,362	3,479,216	1,333,713	4,812,929
期內其他全面收入	-	-	-	-	12,891	-	-	12,891	8,774	21,665
期內溢利	-	-	-	-	-	-	32,799	32,799	9,139	41,938
期內全面收入總額	-	-	-	-	12,891	-	32,799	45,690	17,913	63,603
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	6,741	436,862	29,315	132,698	(11,398)	5,527	2,925,161	3,524,906	1,351,626	4,876,532
期內其他全面收入	-	-	-	-	38,615	-	-	38,615	35,709	74,324
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(577,598)	(577,598)	(217,067)	(794,665)
期內全面收入/(開支)總額	-	-	-	-	38,615	-	(577,598)	(538,983)	(181,358)	(720,341)
確認為分派之股息	-	(20,225)	-	-	-	-	-	(20,225)	-	(20,225)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	142	-	(19,167)	(19,025)	(5,910)	(24,935)
由非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,446	1,446
轉撥	-	-	-	23,185	-	-	(23,185)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)	6,741	416,637	29,315	155,883	27,359	5,527	2,305,211	2,946,673	1,165,804	4,112,477
期內其他全面開支	-	-	-	-	(111,577)	-	-	(111,577)	(38,638)	(150,215)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(487,174)	(487,174)	(176,701)	(663,875)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(111,577)	-	(487,174)	(598,751)	(215,339)	(814,090)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	29,315	155,883	(84,218)	5,527	1,818,037	2,347,922	950,465	3,298,387

簡明綜合現金流量報表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)/所得現金淨額	(125,746)	277,091
投資活動所用現金淨額	(4,599)	(11,280)
融資活動所用現金淨額	(166,414)	(184,362)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(296,759)	81,449
期初現金及現金等值項目	1,720,919	2,877,029
匯率變動之影響	(89,079)	14,578
銀行結餘及現金轉撥至持作出售之資產	(848,678)	-
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	486,403	2,973,056

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事物業代理服務、按揭轉介及貸款融資服務。

2. 編製基準

未經審核簡明中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號及聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定而編製。

中期財務報表乃按照二零二一年年度財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟與於二零二二年一月一日或之後開始的新期間有關的會計政策除外。會計政策任何變動的詳情載於附註3。

該等遵照香港會計準則第34號編製的中期財務報表須採用若干判斷、估計和假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用和按年初至今基準所呈報的資產與負債、收入及支出金額。實際結果或會有別於此等估計。就在擬備該等中期財務報表時作出的重大判斷及估計方面而言，已應用的本公司會計政策及估計不明朗因素的主要來源與二零二一年年度財務報表所應用者相同。

除另有指明者外，該等中期財務報表以港元(「港元」)呈列，所有金額湊整至最接近千位(「千港元」)。該等中期財務報表載有綜合財務報表及選定附註解釋。附註包括對理解本公司自二零二一年年度財務報表刊發以來的財務狀況及表現的變動屬重要的事件及交易的說明。該等中期財務報表及附註並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的全部資料，且應與二零二一年年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 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，截至二零二二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本集團截至二零二一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16號之修訂	擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八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
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法

該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 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。

本集團有兩個(二零二一年：兩個)可報告分部，該等分部乃分開管理，因各項業務提供不同產品及服務，且須採取不同業務策略。

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、企業和個人提供一手物業服務及二手物業服務；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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

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。本集團期內收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益分類		
代理佣金*	2,937,664	3,821,157
融資收入		
應收貸款之利息收入	33,259	79,396
金融服務收入	2,722	30,760
	2,973,645	3,931,313

* 香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	2,937,664	3,821,157
金融服務收入	2,722	30,760
隨時間		
應收貸款之利息收入	33,259	79,396
	2,973,645	3,931,313

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

以下為本集團按地區市場劃分之收益及業績分析。

	截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)		
	物業代理	金融服務	總計
	千港元	千港元	千港元
中華人民共和國(「中國」)	2,930,569	35,981	2,966,550
澳洲	7,095	-	7,095
	2,937,664	35,981	2,973,645

	截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)		
	物業代理	金融服務	總計
	千港元	千港元	千港元
中國	3,811,715	110,156	3,921,871
澳洲	9,442	-	9,442
	3,821,157	110,156	3,931,313

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 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。

	截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)		
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
分部收益	2,937,664	35,981	2,973,645
分部(虧損)/溢利	(384,600)	19,355	(365,245)
其他收入			13,826
中央行政成本			(39,305)
金融資產之虧損撥備			(19,918)
應佔聯營公司及一家合營企業之 業績			2,155
商譽減值			(206,040)
融資成本			(27,123)
除稅前虧損			(641,650)
所得稅開支			(22,225)
期內虧損			(663,875)

	截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)		
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元 (經重列)
分部收益	3,821,157	110,156	3,931,313
分部溢利	53,476	49,230	102,706
其他收入			23,481
中央行政成本			(40,481)
金融資產之虧損撥備			(2,671)
應佔聯營公司及一家合營企業之 業績			3,966
融資成本			(29,890)
除稅前溢利			57,111
所得稅開支			(15,173)
期內溢利			41,938

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	16,051	18,209
租賃負債	11,072	11,681
	27,123	29,890

6. 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。

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%(二零二一年：30%)。由於兩段期間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。

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，故兩段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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

7. 期內(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
本期內(虧損)/溢利之計算已扣除/(計入)：		
薪金及其他福利	1,576,736	1,965,876
退休福利計劃供款	148,263	142,915
總員工成本	1,724,999	2,108,791
商譽減值	206,040	-
折舊開支		
物業、機器及設備	21,651	28,492
使用權資產	43,778	37,761
金融資產虧損撥備	65,429	66,253
應收賬款撥備	19,918	6,063
應收貸款撥備撥回	-	(3,392)
	19,918	2,671
銀行利息收入	(5,409)	(7,542)
租金收入(扣除直接開支) 1,268,000 港元 (二零二一年：784,000 港元)	(10,256)	(6,732)

8. 股息

於二零二二年八月二十六日，董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一年：截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息每股0.5港仙，合共3,371,000港元)。

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：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，合共16,854,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

(虧損)/盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利 (本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利)	(487,174)	32,799

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核)
已發行普通股之股數	674,150	674,150

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止兩段期間概無已發行潛在攤薄股份。

10. 物業、機器及設備以及使用權資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收購了約13,147,000港元的物業、機器及設備(二零二一年：30,525,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團就使用辦公室物業訂立若干新租賃協議，期限為一至六年(二零二一年：一至四年)。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約30,462,000港元(二零二一年：89,779,000港元)及租賃負債約30,462,000港元(二零二一年：89,779,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 商譽

商譽已分配至兩個(二零二一年：兩個)個別現金產生單位(「現金產生單位」)，包括中國一手物業服務及物業代理服務。商譽約206,040,000港元來自收購保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司(「保利顧問集團」)，指於中國提供物業代理服務產生的未來經濟利益。

於二零二二年三月三十一日，本公司與保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展」)訂立有條件股東合作調整協議(「該協議」)，以出售保利顧問集團全部已發行股本。詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月七日之公告及本公司日期為二零二二年五月二十六日之通函。根據截至二零二二年六月三十日止六個月就現金產生單位(保利顧問集團)的可收回金額評估，由於可收回期相對較短及現金產生單位可收回金額少於商譽賬面值，本集團作出減值虧損約為206,040,000港元(二零二一年：無)。

12. 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款		
零至30日	275,512	472,948
31日至60日	25,839	95,016
61日至90日	33,390	74,765
91日至120日	22,359	35,942
121日至180日	32,975	71,500
超過180日	392,342	454,031
	782,417	1,204,202

13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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		
— 於中國發行之上市股本證券	2,918	3,582
— 於香港發行之上市股本證券	5,842	6,843
	8,760	10,425

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括應計經營開支、應計員工成本及其他應付賬款。

15. 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：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	674,149,989	6,741

16. 分類為持作出售之出售集團

本公司與保利發展(「買方」)訂立日期為二零二二年三月三十一日的該協議。買方擁有合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」，根據中國法律成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司)43.9%股權。根據該協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意收購保利顧問集團全部已發行股本，代價為合富中國43.9%股權(「建議重組」)。建議重組完成後，合富中國將成為本公司的間接全資附屬公司，而保利顧問集團將不再為本公司的附屬公司。

本公司認為，該協議尚未完成，彼等將就完成建議重組之程序提供必要協助及合作。

下列有關出售集團保利顧問集團之資產及負債於簡明綜合財務狀況報表重新分類為持作出售。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 分類為持作出售之出售集團(續)

	千港元 (未經審核)
分類為持作出售資產	
銀行結餘及現金	848,678
保證金	1,099,875
其他應收款項、訂金、預付費用及其他資產	605,838
於聯營公司之權益	38,922
投資物業	19,880
使用權資產	118,104
物業、機器及設備	52,714
	2,784,011
與分類為持作出售資產有關的負債	
應付款項及應計費用	974,202
合約負債	738,535
租賃負債	121,507
	1,834,244

截至二零二二年六月三十日止六個月，保利顧問集團產生虧損淨額約191,112,000港元。

由於保利顧問集團並非主要業務線，故出售保利顧問集團並不構成已終止經營業務。

17. 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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
非控股股東權益		
收益	3,258	4,144
非控股股東權益之關連人士(附註b)		
收益	1,509,901	1,475,459
租金支出	13,528	7,931
樓宇管理費用	8,027	4,221

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關連人士交易(續)

於報告期間結算日之未償還結餘如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非控股股東權益(附註c)		
— 貿易性質	6,604	6,876
— 非貿易性質	678	229
非控股股東權益之關連人士(附註b及c)		
— 貿易性質	441,164	296,462
— 非貿易性質	1,131,238	1,408,400

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	113,252	164,795

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總額於上文披露。

(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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	12,608	11,482
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,276	11,579
超過五年	73	217
	21,957	23,278

19. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列。

業務回顧

管理層討論與分析

1、二零二二年上半年市場回顧

今年上半年，中國內地的房地產市場仍然在低位中掙扎，面對世紀疫情、全球經濟重塑以及複雜的變局，整個行業面臨幾十年來最大的一次換擋下調。

一至六月份，內地前100房企銷售金額同比大幅下滑，降幅逾50%，加上部分上市房企償債逾期、債務違約，後續營運資金斷檔，而房地產又與很多行業一榮俱榮，一損俱損，這種市況直接打擊了市民的購房慾望，令房市銷售大打折扣。

儘管各地官方紛紛出台救市政策，也讓部分市場稍有回暖，但仍然未能讓房地產大市穩定下來。面對這樣的變化，本集團無可避免地遭受嚴重影響，並導致經營成本上升、業績下滑。

2、集團整體業務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，集團的營業額為約2,974,000,000港元，與去年同期比較下跌約24%（二零二一年：3,931,000,000港元），股東應佔虧損達487,000,000港元（二零二一年：股東應佔溢利為33,000,000港元），其中包括商譽減值約206,000,000港元。每股基本虧損為72.26港仙（二零二一年：每股基本盈利為4.87港仙），董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息。

期內，集團物業代理業務分部營業額為約2,938,000,000港元，佔集團總營業額的99%；金融服務業務的營業額約36,000,000港元，佔集團總營業額的1%。集團於二零二二年上半年新屋銷售金額約2,830億港元，總銷售面積約1,500萬平方米。

物業代理服務

從去年下半年至今，市場環境轉差，房地產行業飽受衝擊。

一是疫情反覆，內地多個城市因封城、市民居家隔離、停工停市等情況，購房者消費慾望下降；二是發展商因融資不暢、流動性受阻，觸發債務違約，並同時引發中、下游企業經營困局；加上政府一直以來都未真正放開緊縮的調控政策，令整個市況一籌莫展。在這種惡劣的市場環境之下，集團物業代理業務身在其中，無可倖免地備受影響，導致收入減少，並且營運費用總額佔收入的比例亦同時增加，因而錄得營運虧損。

管理層討論與分析(續)

2、 集團整體業務回顧(續)

物業代理服務(續)

不過，基於本集團多年來市場實踐及對客戶資源的長期積累，我們開始大規模地應用互聯網技術，把線下的營銷強項配上數字化的營運模式，全力推廣本集團投資及培育的「AI看房」購房平台，深耕業務重點城市，因而讓本集團的經營能力保持在行業前列，也不斷獲得更多發展商的物業代理項目，為度過這段市場調整期，鞏固我們未來業務發展而奠定基礎。

於期內，集團以重組形式調整與保利發展的合作模式，接手其43.9%合富中國股權，同時，集團將向保利發展出售保利顧問集團。集團錄得就二零一八年收購保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司所產生之商譽作出減值約206,000,000港元。截至二零二二年六月三十日止六個月，集團物業代理業務營業額為約2,938,000,000港元，較去年同期下跌約23%(二零二一年：3,821,000,000港元)。目前，集團的物業代理業務覆蓋全國200多個大小城市，代理項目超過1,700個，二手分行數目約310間。

金融服務業務

上半年新冠疫情持續反覆導致消費慾望普遍下跌，再加上國內宏觀經濟環境依舊未見明朗，內房市場持續出現違約風險，因此集團對於有高投融資需求的房地產企業及高淨值人士篩選的審核程序更為嚴謹。在房地產企業的有息負債融資渠道受到一定程度的限制下，集團將以控制風險為首要任務，繼續持審慎的營運策略，有效管理成本，並密切留意市場變化，保證該業務穩步發展。

期內，集團的金融服務業務交易總額為約6億港元(二零二一年：16億港元)，營業額約36,000,000港元(二零二一年：110,000,000港元)。

管理層討論與分析(續)

3、 二零二二年下半年展望

當前，全球經濟尚未明朗，市場依舊面臨各種不確定性。「圖南未可料，變化有鯤鵬。」大環境轉差，使得穩定房地產對穩定經濟的重要性更加提升。近日，內地政府政策施行力度不斷加大，多次召集全國性發展經濟會議，全都提及穩定房地產市場、促民生、促進房地產業良性循環和健康發展等議題。從放寬城市入戶政策、下調購房貸款利率，到局部地區城市放開限購，越來越清晰地看到政府對房地產發展的支持力度和政策轉向。

所以，本集團相信，房地產作為全球經濟發展的支柱產業，地位仍然十分重要。隨著國家政策的調整，房地產市場整體的修復勢在必行。因此，一定要緊貼市場、抓準機會，憑藉本集團自身強大的業務基礎，加之與各大房地產發展商長期的友好關係，在數字化業務新程式的助力下，不斷提升企業競爭力，全方位應對市場挑戰，進一步釋放集團的價值，為股東帶來更可觀的回報。

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，並已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及本報告，包括會計、內部監控及財務申報事宜。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為487,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,721,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.16(二零二一年十二月三十一日：2.32)。借貸總額約為381,000,000港元，包括銀行貸款及其他借貸(二零二一年十二月三十一日：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6.3%(二零二一年十二月三十一日：7.4%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二二年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團抵押其總值約23,000,000港元之投資物業以取得銀行借貸(二零二一年十二月三十一日：35,000,000港元)。

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

於二零二二年六月三十日，本集團共有約18,600名全職僱員。本集團視僱員為最重要之寶貴資產。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

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：每股0.5港仙)。

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

於二零二二年六月三十日，董事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：

好倉

(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	
董事					
扶偉聰先生（「扶先生」）	28,024,334	304,947,139 （附註1）	-	332,971,473	49.39%
扶而立先生	-	78,319,938 （附註2）	-	78,319,938	11.62%
吳芸女士	7,398,334	-	-	7,398,334	1.10%

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) 該等 78,319,938 股股份以扶而立先生全資擁有之 Simple Heart Limited 之名義登記。彼為扶先生及吳芸女士之子，並為扶敏女士之姪兒。

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(續)

好倉(續)

(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
扶偉聰先生	70	70%
吳芸女士	15	15%
扶敏女士	15	15%

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

董事姓名	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶偉聰先生	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，於二零二二年六月三十日，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。

董事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。

該計劃項下可能授出之全部購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數為52,370,190股，相當於本中期報告日期本公司已發行股份之7.77%。

期內，概無購股權授出、註銷、行使或失效。

除上文所披露本公司之購股權計劃外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或其同系附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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：

好倉

姓名／名稱	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶偉聰先生(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%
扶而立先生(附註3)	78,319,938	11.62%
Simple Heart Limited(附註3)	78,319,938	11.62%

附註：

- 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.持有之股份中擁有權益。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。
- 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，扶先生被視為於所有以Fu's Family Limited名義登記之股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，扶而立先生被視為於該等由彼全資擁有之Simple Heart Limited持有之股份中擁有權益。彼為扶先生及吳芸女士之子，並為扶敏女士之姪兒。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

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。

企業管治

除下列偏離守則條文C.2.1及C.6.1之情況外，截至二零二二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的標準守則(「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二零二二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。

承董事會命
主席
扶偉聰

香港，二零二二年八月二十六日

於本報告日期，本公司執行董事為扶偉聰先生、扶敏女士、盧一峰先生及扶而立先生；本公司非執行董事為吳芸女士；以及本公司獨立非執行董事為林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。