

香港交易及結算所有限公司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)

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二零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

截至二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	3,931,313	2,608,328
其他收入		23,481	12,125
銷售開支		(3,413,986)	(2,019,883)
行政開支		(457,773)	(359,021)
應佔聯營公司及一家合營企業業績		3,966	4,004
融資成本	4	(29,890)	(31,138)
除稅前溢利		57,111	214,415
所得稅開支	5	(15,173)	(53,860)
期內溢利	6	41,938	160,555
期內其他全面收入／(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		21,665	(79,924)
期內全面收入總額		63,603	80,631

簡明綜合損益及其他全面收入報表  
截至二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		32,799	72,351
— 非控股股東權益		9,139	88,204
		<u>41,938</u>	<u>160,555</u>
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		45,690	24,637
— 非控股股東權益		17,913	55,994
		<u>63,603</u>	<u>80,631</u>
股息	7	<u>3,371</u>	<u>16,854</u>
每股盈利	8		
— 基本及攤薄		<u>4.87 港仙</u>	<u>10.73 港仙</u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
附註		
非流動資產		
投資物業	125,445	133,405
物業、機器及設備	260,974	259,585
使用權資產	243,423	189,619
商譽	213,399	213,399
於聯營公司及一家合營企業之權益	27,676	26,606
應收貸款及其他應收款項	184,136	277,707
遞延稅項資產	-	46,815
	19,202	21,871
	<b>1,074,255</b>	<b>1,169,007</b>
流動資產		
應收賬款	9 1,990,953	1,833,137
應收貸款	657,584	453,099
訂金、其他應收款項及預付費用	952,930	1,109,653
收一家合營企業款項	16,675	16,576
應收一家聯營公司款項	82	82
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之金融資產	13,222	12,995
銀行結餘及現金	2,973,056	2,877,029
	<b>6,604,502</b>	<b>6,302,571</b>
流動負債		
應付款項及應計費用	10 1,062,182	708,938
合約負債	923,810	1,061,333
租賃負債	60,288	43,355
稅項負債	136,088	145,392
銀行及其他借貸	212,420	421,546
	<b>2,394,788</b>	<b>2,380,564</b>
流動資產淨值	<b>4,209,714</b>	<b>3,922,007</b>
資產總值減流動負債	<b>5,283,969</b>	<b>5,091,014</b>
股本及儲備		
股本	6,741	6,741
股份溢價及儲備	3,518,165	3,472,475
本公司擁有人應佔權益	3,524,906	3,479,216
非控股股東權益	1,351,626	1,333,713
權益總額	<b>4,876,532</b>	<b>4,812,929</b>
非流動負債		
租賃負債	177,838	138,394
遞延稅項負債	56,424	56,358
其他借貸	173,175	83,333
	<b>407,437</b>	<b>278,085</b>
	<b>5,283,969</b>	<b>5,091,014</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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，截至二零二一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二零二零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」)：

香港財務報告準則第9號、  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4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

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。

### 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。

本集團有兩個(二零二零年：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。

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<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	<u>3,821,157</u>	<u>2,520,806</u>
其他收益來源		
融資收入		
應收貸款之利息收入	<u>79,396</u>	<u>64,104</u>
金融服務收入	<u>30,760</u>	<u>23,418</u>
	<u><u>3,931,313</u></u>	<u><u>2,608,328</u></u>
截至六月三十日止六個月		
二零二一年		
千港元		
(未經審核)		
二零二零年		
千港元		
(未經審核)		
<b>確認收益之時間</b>		
於某一時間點		
代理佣金	<u>3,821,157</u>	<u>2,520,806</u>
金融服務收入	<u>30,760</u>	<u>23,418</u>
隨時間		
應收貸款之利息收入	<u>79,396</u>	<u>64,104</u>
	<u><u>3,931,313</u></u>	<u><u>2,608,328</u></u>

以下為本集團按地區市場劃分之收益及業績分析。

	截至二零二一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
中華人民共和國(「中國」)	3,811,715	110,156	3,921,871
澳洲	9,442	-	9,442
	<u>3,821,157</u>	<u>110,156</u>	<u>3,931,313</u>
	截至二零二零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
中國	2,519,051	87,522	2,606,573
澳洲	1,755	-	1,755
	<u>2,520,806</u>	<u>87,522</u>	<u>2,608,328</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
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			(43,152)
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			<u>41,938</u>

截至二零二零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	2,520,806	87,522	2,608,328
分部溢利	229,728	38,771	268,499
其他收入			12,125
中央行政成本			(39,075)
應佔聯營公司及一家合營企業之 業績			4,004
融資成本			(31,138)
除稅前溢利			214,415
所得稅開支			(53,860)
期內溢利			<u>160,555</u>

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。

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	18,209	23,743
租賃負債	11,681	7,395
	<u>29,890</u>	<u>31,138</u>

## 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%(截至二零二零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%(截至二零二零年六月三十日止六個月：30%)。由於截至二零二一年及二零二零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%(二零二零年：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%(二零二零年：8.25%)徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%(二零二零年：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。

## 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期內溢利之計算已扣除/(計入)：		
折舊開支		
物業、機器及設備	28,492	32,263
使用權資產	37,761	32,873
	<u>66,253</u>	<u>65,136</u>
應收賬款之減值	6,063	10,967
銀行利息收入	(7,542)	(5,947)
租金收入(扣除直接開支)784,000港元 (二零二零年：745,000港元)	(6,732)	(6,007)
	<u>(6,732)</u>	<u>(6,007)</u>



## 7. 股息

本公司董事會於二零二一年八月三十日宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股0.5港仙(二零二零年：每股2.5港仙)。此中期股息合共3,371,000港元(二零二零年：16,854,000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二零二一年九月二十四日名列本公司股東名冊之股東。

本公司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：就截至二零一九年十二月三十一日止年度為每股8港仙)，獲股東於二零二一年六月二十五日舉行之股東週年大會上提呈及批准，並已於二零二一年七月三十日分派。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

### 盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>32,799</u>	<u>72,351</u>

### 股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千股	千股
已發行普通股之股數	<u>674,150</u>	<u>674,150</u>

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止兩個期間概無已發行潛在攤薄股份。

## 9. 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：

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款		
零至30日	584,470	560,767
31日至60日	212,560	121,856
61日至90日	160,906	70,696
91日至120日	57,276	133,303
121日至180日	100,118	153,356
超過180日	875,623	793,159
	<u>1,990,953</u>	<u>1,833,137</u>

## 10. 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、應計薪酬及其他應付賬款。

## 11. 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
非控股股東權益		
收益	4,144	3,319
租金支出	—	3,093
非控股股東權益之關連人士(附註b)		
收益	1,475,459	927,428
租金支出	7,931	2,523
樓宇管理費用	4,221	1,548

於報告期間結算日之未償還結餘如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	非控股股東權益(附註c)	
— 貿易性質	6,778	7,693
— 非貿易性質	695	3,540
非控股股東權益之關連人士(附註b及c)		
— 貿易性質	331,951	160,188
— 非貿易性質	252,608	445,095

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。

## 業務回顧

### 管理層討論與分析

#### 一、二零二一年上半年市場回顧

二零二一年上半年，國內疫情控制得當，經濟平穩復蘇，房地產需求持續釋放，同時受去年低基數影響，今年上半年全國房地產開發投資及全國商品房銷售面積分別同比增長15%及27.7%。然而，環球流動性及全球通脹預期亦加劇了國內部分地區的房地產投資熱潮，多個重點城市房價漲速明顯提高。在「房住不炒」、「三穩」等調控主基調下，政府對市場的管制明顯加強，各地區陸續出台多項調控政策；另外，「三條紅線」等具代表性意義的金融措施亦正對行業發展產生持續而深遠的影響。本集團也適時調整經營策略，努力跟上市場變化以確保公司業務競爭力。

#### 二、集團整體業務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，集團的營業額為3,931,300,000港元，與去年同期比較上升約51%（二零二零年：2,608,300,000港元），股東應佔溢利錄得32,800,000港元，與去年同期比較下跌約55%（二零二零年：72,400,000港元）。每股基本盈利為4.87港仙（二零二零：10.73港仙），董事局宣派截至二零二一年六月三十日止六個月中期股息每股0.5港仙（二零二零年：2.5港仙）。

期內，集團物業代理業務分部營業額為3,821,200,000港元，佔集團總營業額的97%；金融服務業務的營業額約110,100,000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35%，非廣州業務則佔約65%。集團於二零二一年上半年新屋銷售金額約3,005億港元，總銷售面積約1,703萬平方米。

## 科技賦能 助力物業代理業務穩定發展

二零二一年五至六月，廣東省多地的新冠病毒疫情有所反彈，對地區市場銷售產生階段性影響，集團的業務表現亦因此受到影響。同時，在房地產物業代理行業競爭加劇的情況下，集團在全國性業務佈局及應用房地產電商銷售，使業務仍有增長，但銷售及行政開支中的員工成本和分銷成本也因而增加，導致利潤率及股東應佔溢利較去年同期下跌。縱然如此，樓價保持穩定，市場對住房之剛性需求仍維持健康增長。集團亦與時並進，早於疫情前已作出長期戰略佈局，將傳統房地產行業結合科技應用，乘上「PropTech」快車。集團透過旗下「AI看房」購房平台推廣樓房單位，通過線上直播看房和VR帶看技術等服務，吸引各類客戶。接下來，集團將會繼續重點推進數位化行銷業務，在傳統行銷及管道去化基礎上，在拓客、諮詢、案場等方面實現房地產行銷線上化，進一步擴大業務規模，更高效地促進成交，從而提高經營效率。截至二零二一年六月三十日止六個月，集團物業代理業務營業額為3,821,200,000港元，較去年同期上升約52%（二零二零年：2,520,800,000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1,800個，二手分行數目約330間。

## 部署得宜 金融服務業務進入收成期

集團始終專注為具高投融資需求的房地產企業及高淨值人士提供具針對性的房地產相關金融服務及產品，並以嚴謹的審核程序篩選尊貴客戶、提供優越的資產管理服務，致使集團的金融服務業務得以在持續嚴苛的市場環境下取得不錯表現。回顧期內，集團的金融服務交易總額為16億港元，營業額約110,100,000港元，較去年同期上升約26%（二零二零年：87,500,000港元）。在「三線四檔」融資管理規則和房地產貸款集中度管理制度的影響下，房地產企業的有息負債融資管道受到一定程度的限制，集團則採取謹慎的營運策略，並結合市場實際需求，保證金融及資產管理業務穩步發展。未來，集團在金融服務方面將開拓更多層面的業務模式，選取更多優質專案合作，打造更多個性化產品，構建核心競爭力，創造更優投資回報。

### 三、二零二一年下半年展望

由於新冠疫情持續爆發，加上國內外各項形勢給營商環境帶來不確定性，特別是內地樓市宣導「房住不炒」及「限價」影響，相信房地產行業會作出策略性的調整。而市場需求及「三孩」政策落地，亦會影響樓市走向。集團將積極跟上政策變化，適時調節自身戰略及業務發展佈局，著力深耕具備良好業務發展潛力的全國多個重點城市，並繼續推進物業代理數字化，同時亦將多角度優化金融服務業務，進一步加強金融和資產管理業務的佔比，為集團業務帶來增長動力，持續鞏固集團龍頭企業的地位。

「博觀而約取，厚積而薄發」，集團將繼續秉持務實認真的態度，將業務做好做強，同時亦會維持穩健安全的財務管控體系，提升整體營運效率，以應對行業競爭及外在環境帶來的挑戰。憑藉集團雄厚的業務基礎，以及與各大發展商長期以來的友好關係，相信集團可及時把握行業機遇，配合集團於大灣區的發展優勢穩步拓展，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，並已審閱截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,973,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,877,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.70(二零二零年十二月三十一日：2.65)。借貸總額約為386,000,000港元，包括銀行貸款及其他借貸(二零二零年十二月三十一日：約505,000,000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5.0%(二零二零年十二月三十一日：6.8%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二一年六月三十日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團並無抵押其資產以取得銀行及其他借貸(二零二零年十二月三十一日：本集團抵押其總值約12,000,000港元之投資物業以取得銀行借貸)。

## 外匯風險

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

## 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團共有約22,500名全職僱員，其中約11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

於二零二一年八月三十日，董事會(「董事會」)議決宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股本公司股份(「股份」)0.5港仙(「中期股息」)，中期股息將派付予於二零二一年九月二十四日名列股東名冊之本公司股東。中期股息預期將於二零二一年十月十三日派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年九月二十三日(星期四)至二零二一年九月二十四日(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，須不遲於二零二一年九月二十一日(星期二)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。

## 企業管治

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1之情況外，截至二零二一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二零二一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，二零二一年八月三十日

於本公告日期，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。