

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	3	1,516,862	2,669,143
其他收入		23,948	23,650
投資物業公平值變動		(4,135)	1,113
銷售開支		(1,383,509)	(2,288,406)
行政開支		(488,036)	(646,684)
其他收益及虧損淨額		(4,012)	2,007
撥回／(確認)金融資產撥備	7	59,731	(468,992)
應佔聯營公司及一家合營企業之業績		(417)	(2,895)
出售投資物業之收益		27	-
出售附屬公司之收益		842	8,724
出售一家聯營公司之虧損		(1,476)	-
融資成本	5	(48,657)	(62,461)
除稅前虧損		(328,832)	(764,801)
所得稅(開支)／抵免	6	(22,169)	112,135
持續經營業務本年度虧損	7	<u>(351,001)</u>	<u>(652,666)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務本期間／年度虧損	14	<u>(397,366)</u>	<u>(100,061)</u>
本年度虧損		<u><u>(748,367)</u></u>	<u><u>(752,727)</u></u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
其他全面(開支)/收入		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(144,602)	92,860
於終止確認已終止經營業務後		
重新分類至損益之匯兌差額	(51,562)	-
應佔聯營公司及一家合營企業		
之其他全面(開支)/收入	(298)	3,129
	<u>(196,462)</u>	<u>95,989</u>
本年度全面開支總額	<u>(944,829)</u>	<u>(656,738)</u>
以下人士應佔本年度虧損：		
本公司擁有人		
持續經營業務本年度虧損	(246,020)	(458,558)
已終止經營業務本期間/年度虧損	(334,357)	(86,241)
	<u>(580,377)</u>	<u>(544,799)</u>
非控股股東權益		
持續經營業務本年度虧損	(104,981)	(194,108)
已終止經營業務本期間/年度虧損	(63,009)	(13,820)
	<u>(167,990)</u>	<u>(207,928)</u>
	<u>(748,367)</u>	<u>(752,727)</u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(718,777)	(493,293)
非控股股東權益	(226,052)	(163,445)
	<u>(944,829)</u>	<u>(656,738)</u>
每股虧損		
持續經營及已終止經營業務		
每股虧損		
—基本及攤薄	9 (86.1) 港仙	(80.8) 港仙
持續經營業務每股虧損		
—基本及攤薄	<u>(36.5) 港仙</u>	<u>(68.0) 港仙</u>

綜合財務狀況報表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業		139,282	138,836
物業、機器及設備		288,899	324,976
使用權資產		94,966	270,524
商譽		11,707	218,604
於聯營公司及一家合營企業之權益		-	40,882
應收貸款		531,116	84,916
其他應收款項及訂金		7,752	18,157
遞延稅項資產		147,395	155,704
		1,221,117	1,252,599
流動資產			
應收賬款	10	656,951	1,204,202
應收貸款		42,585	560,408
保證金	11	37,660	1,424,063
其他應收款項、訂金及預付費用		673,261	787,010
應收一家合營企業之款項		17,980	23,499
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		7,500	10,425
抵押銀行存款		-	10,976
銀行結餘及現金		393,966	1,720,919
		1,829,903	5,741,502
流動負債			
應付款項及應計費用	12	310,755	1,123,693
合約負債	13	25,642	837,505
租賃負債		43,037	91,243
稅項負債		61,773	87,994
應付一家聯營公司之款項		-	4,900
銀行及其他借貸		50,659	326,747
		491,866	2,472,082
流動資產淨值		1,338,037	3,269,420
資產總值減流動負債		2,559,154	4,522,019
非流動負債			
租賃負債		35,665	158,015
遞延稅項負債		108,205	62,206
銀行及其他借貸		181,250	189,321
		325,120	409,542
股本及儲備			
股本		6,741	6,741
股份溢價及儲備		2,221,155	2,939,932
本公司擁有人應佔權益		2,227,896	2,946,673
非控股股東權益		6,138	1,165,804
權益總額		2,234,034	4,112,477
		2,559,154	4,522,019

綜合財務報表附註

截至二零二二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

香港會計師公會已頒佈本會計期間本集團首次生效之若干新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備—擬定用途前之所得款項
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
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述

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。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露 ¹
香港會計準則第12號之修訂	產生自單一交易之資產及負債相關之遞延稅項 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義 ¹
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ²
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 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計日後應用該等修訂及修正將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
收益分類		
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		
—來自持續經營業務	1,425,835	2,489,400
—來自已終止經營業務(附註14)	2,792,666	4,496,736
	<u>4,218,501</u>	<u>6,986,136</u>
非香港財務報告準則第15號範圍內其他收益來源		
融資收入		
—應收貸款之利息收入	84,804	123,512
—金融服務收入	6,223	56,231
	<u>4,309,528</u>	<u>7,165,879</u>
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金		
—來自持續經營業務	1,425,835	2,489,400
—來自已終止經營業務(附註14)	2,792,666	4,496,736
金融服務收入	6,223	56,231
隨時間		
應收貸款之利息收入	84,804	123,512
	<u>4,309,528</u>	<u>7,165,879</u>

附註：比較收益及相關分部附註已予重列，猶如本年度已終止經營業務(附註14)已於比較期間開始時終止。

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)所產生之總成本。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。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度有以下經營分部。各經營分部乃分開管理。以下呈列的可呈報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向企業及個人提供二手物業服務；
- 金融服務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

本集團曾參與以下於截至二零二二年十二月三十一日止年度終止經營之分部：

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」)訂立有條件股東合作調整協議(「該協議」)，以出售保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司(「保利顧問集團」)全部已發行股本。保利顧問集團之業務(指在中國提供物業代理服務)分類為已終止經營業務。

以下為本集團按地區市場劃分之收益分析。

截至二零二二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
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	
中國	1,419,017	91,027	1,510,044	2,792,666	4,302,710
澳洲	6,818	-	6,818	-	6,818
	<u>1,425,835</u>	<u>91,027</u>	<u>1,516,862</u>	<u>2,792,666</u>	<u>4,309,528</u>

截至二零二一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
	物業代理 千港元 (經重列) (附註)	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元 (經重列) (附註)	
中國	2,459,935	179,743	2,639,678	4,496,736	7,136,414
澳洲	29,465	-	29,465	-	29,465
	<u>2,489,400</u>	<u>179,743</u>	<u>2,669,143</u>	<u>4,496,736</u>	<u>7,165,879</u>

附註：比較收益及相關分部附註已予重列，猶如本年度已終止經營業務(附註14)已於比較期間開始時終止。

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之業績分析。

截至二零二二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	物業代理 千港元	
分部收益	1,425,835	91,027	1,516,862	2,792,666	4,309,528
分部(虧損)/溢利	(312,589)	22,470	(290,119)	(153,870)	(443,989)
其他收入			23,948	8,182	32,130
中央行政成本			(64,564)	-	(64,564)
其他收益及虧損淨額			(4,012)	322	(3,690)
撥回/(確認)金融資產撥備			59,731	(91)	59,640
出售附屬公司之收益			842	-	842
應佔聯營公司之業績			(417)	2,563	2,146
出售投資物業之收益			27	-	27
投資物業公平值減少			(4,135)	-	(4,135)
出售一家聯營公司之虧損			(1,476)	-	(1,476)
融資成本			(48,657)	(5,145)	(53,802)
除稅前虧損			<u>(328,832)</u>	<u>(148,039)</u>	<u>(476,871)</u>

截至二零二一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 (經重列)	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元 (經重列)	
分部收益	2,489,400	179,743	2,669,143	4,496,736	7,165,879
分部(虧損)/溢利	(227,309)	34,236	(193,073)	(125,789)	(318,862)
其他收入			23,650	19,385	43,035
中央行政成本			(72,874)	-	(72,874)
其他收益及虧損淨額			2,007	(15)	1,992
(確認)/撥回金融資產撥備			(468,992)	11,194	(457,798)
出售一家附屬公司之收益			8,724	-	8,724
應佔聯營公司及一家合營企業 之業績			(2,895)	13,735	10,840
投資物業公平值增加			1,113	108	1,221
融資成本			(62,461)	(5,509)	(67,970)
除稅前虧損			<u>(764,801)</u>	<u>(86,891)</u>	<u>(851,692)</u>

5. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息：		
— 銀行借貸	6,053	885
— 其他借貸	24,507	40,401
— 租賃負債	18,097	21,175
	<u>48,657</u>	<u>62,461</u>

6. 所得稅開支／(抵免)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	8,270	14,602
遞延稅項：		
— 遞延稅項資產	14,933	(131,694)
— 遞延稅項負債	(1,034)	4,957
	<u>22,169</u>	<u>(112,135)</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。

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%(二零二一年：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於二零零八年一月一日後賺取之溢利之股息按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。

由於本集團於兩個年度均無在香港產生估計應課稅溢利，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. 本年度虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務本年度虧損之計算已扣除／(計入)：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款)	11,298	11,257
其他員工成本	1,206,443	1,961,126
其他退休福利計劃供款	<u>121,664</u>	<u>133,167</u>
總員工成本	<u>1,339,405</u>	<u>2,105,550</u>
核數師酬金	<u>4,200</u>	<u>4,500</u>
本年度折舊開支		
— 物業、機器及設備	25,941	40,284
— 使用權資產	<u>56,163</u>	<u>70,795</u>
	<u>82,104</u>	<u>111,079</u>
撥回／(確認)金融資產撥備		
— 撥回／(確認)應收賬款撥備	(26,589)	317,358
— 撥回／(確認)應收貸款撥備	<u>(33,142)</u>	<u>151,634</u>
	<u>(59,731)</u>	<u>468,992</u>
出售及撇銷物業、機器及設備之(收益)／虧損 (計入其他收益及虧損)	(1,016)	238
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 虧損／(收益)(計入其他收益及虧損)	1,921	(228)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損／(收益) (計入其他收益及虧損)	<u>3,107</u>	<u>(2,017)</u>
其他虧損／(收益)總淨額	<u>4,012</u>	<u>(2,007)</u>

8. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內已批准及派付股息：		
二零二二年中期股息—每股零港仙(二零二一年： 二零二一年中期股息—每股0.5港仙)	-	3,371
二零二一年末期股息—每股零港仙(二零二一年： 二零二零年末期股息—每股2.5港仙)	-	16,854
	<u>-</u>	<u>16,854</u>
	<u>-</u>	<u>20,225</u>

於二零二三年三月二十八日，董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

持續經營及已終止經營業務

虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔本年度虧損)	<u>(580,377)</u>	<u>(544,799)</u>

股份數目

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
已發行普通股之加權平均股數	<u>674,150</u>	<u>674,150</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度概無已發行潛在攤薄股份。

持續經營業務

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本虧損之虧損		
(本公司擁有人應佔本年度虧損)	(580,377)	(544,799)
減：已終止經營業務本期間／年度虧損	<u>334,357</u>	<u>86,241</u>
	<u>(246,020)</u>	<u>(458,558)</u>

每股基本及攤薄虧損所用分母與上述者相同。

已終止經營業務

已終止經營業務每股基本及攤薄虧損為每股49.6港仙(二零二一年：每股12.8港仙)，根據已終止經營業務之期內虧損334,357,000港元(二零二一年：86,241,000港元)以及上文所詳述每股基本及攤薄虧損之分母計算。

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(二零二一年：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列之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收賬款		
0至30日	265,143	472,948
31至60日	16,254	95,016
61至90日	13,932	74,765
91至120日	14,622	35,942
121至180日	21,695	71,500
超過180日	<u>325,305</u>	<u>454,031</u>
	<u>656,951</u>	<u>1,204,202</u>

11. 保證金

該等金額主要指本集團向物業發展商支付的保證金，使本集團能在一手市場項目中開展物業代理服務，該保證金將於(i)相關協議協定的期限；或(ii)相關協議完成後(以較早時間為準)發放予本集團。於二零二二年十二月三十一日，支付予物業發展商的保證金包括應收非控股股東權益及其關連人士款項零港元(二零二一年：1,402,039,000港元)。該保證金額屬免息、可退還及無抵押，本集團管理層預計所有該等保證金將於報告日期結束後一年內結清。

12. 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、員工成本及其他雜項債權人。

13. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
第三方合約負債	<u>25,642</u>	<u>837,505</u>

本集團之合約負債主要來自尚未提供相關服務之預收客戶款項。合約負債於本集團履行對客戶的履約責任後確認為收益。

14. 已終止經營業務

本公司與保利訂立日期為二零二二年三月三十一日的該協議。保利擁有合富輝煌(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保利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」)。於建議重組完成後, 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。

於簽署該協議日期後, 本公司及保利之責任達成該協議所載先決條件。雙方共同同意, 保利顧問集團不再為本公司之附屬公司, 而保利持有合富中國之43.9%股權於二零二二年八月三十一日(終止確認日期)終止確認為非控股股東權益。

已終止經營業務於相關期間之業績已計入下列綜合損益及其他全面收入報表。

	二零二二年 一月一日至 二零二二年 八月三十一日 (終止確認日期) 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 千港元
收益	2,792,666	4,496,736
其他收入	8,182	19,385
投資物業公平值變動	-	108
銷售開支	(2,777,578)	(4,342,857)
行政開支	(168,958)	(279,668)
其他收益及虧損	322	(15)
(確認)/撥回金融資產撥備	(91)	11,194
應佔聯營公司之業績	2,563	13,735
融資成本	(5,145)	(5,509)
	<u>(148,039)</u>	<u>(86,891)</u>
除稅前虧損	(148,039)	(86,891)
所得稅開支	(38,556)	(13,170)
	<u>(186,595)</u>	<u>(100,061)</u>
已終止經營業務本期間/年度虧損	(186,595)	(100,061)
終止確認已終止經營業務虧損	(210,771)	-
	<u>(397,366)</u>	<u>(100,061)</u>
已終止經營業務本期間/年度虧損之計算 已經扣除/(計入):		
員工成本	1,157,873	1,835,917
其他退休福利計劃供款	96,469	145,631
	<u>1,254,342</u>	<u>1,981,548</u>

	二零二二年 一月一日至 二零二二年 八月三十一日 (終止確認日期) 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 千港元
本年度折舊開支		
物業、機器及設備	9,343	13,777
使用權資產	21,205	23,826
	<u>30,548</u>	<u>37,603</u>
出售及撇銷物業、機器及設備(收益)/虧損	<u>(322)</u>	<u>15</u>
已終止經營業務之現金流量		
經營活動所得/(所用)現金淨額	520,793	(1,082,142)
投資活動所用現金淨額	(33,750)	(35,149)
融資活動所用現金淨額	(648,351)	(26,702)
現金及現金等價物淨現金減少	(161,308)	(1,143,993)
外匯匯率變動之影響	(49,270)	39,852
淨現金流出	<u>(210,578)</u>	<u>(1,104,141)</u>

就呈列上述已終止經營業務而言，比較綜合損益及其他全面收入合併報表及相關附註已予重列，猶如本年度已終止經營業務於比較期間開始時已終止經營。

保利顧問集團於終止確認日期之資產淨值如下：

		千港元
終止確認以下項目之資產淨值：		
投資物業		23,516
物業、機器及設備		73,228
使用權資產		111,040
於聯營公司之權益		37,816
應收賬款及其他應收款項		1,504,694
銀行結餘及現金		675,206
應付款項及其他負債		<u>(2,125,920)</u>
		<u>299,580</u>
	千港元	千港元
合富中國於終止確認日期之資產淨值	<u>372,056</u>	
保利持有之43.9%股權		163,333
保利顧問集團於終止確認日期之資產淨值	(299,580)	
減：非控股股東權益	<u>131,516</u>	(168,064)
終止確認商譽		<u>(206,040)</u>
		<u>(210,771)</u>
終止確認產生之淨現金流出		
已收現金		-
減：終止確認銀行結餘及現金等值項目		<u>(675,206)</u>
淨現金流出		<u>(675,206)</u>

15. 比較數據

為符合本年度之呈列方式，比較綜合損益及其他全面收入合併報表以及相關附註已重新呈列，猶如年內已終止經營業務於比較期間開始時已終止。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。

管理層討論及分析

業務回顧

一、二零二二年全年市場回顧

二零二二年，中國內地房地產行業面對諸多考驗。首先，受制於全球經濟環境動盪、產業布局調整，給中國市場帶來下行壓力，再加上新冠疫情起起伏伏，眾多行業備受創傷，制約了消費，更給疲弱的房地產業造成衝擊，直接導致房地產全行業各項指標下跌。

儘管在年底時政府做出反應，明示房地產業的支柱地位，但復蘇需時。全國商品房銷售額同比下降約30%，全國房地產開發投資亦大幅下滑。

在這種大環境下，本集團雖全力以赴、儘量躲避風險，但受大市影響，業績及收益無可倖免地未達理想。

二、本集團整體業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團營業額錄得1,517,000,000港元，較去年同期下跌約43%（二零二一年：2,669,000,000港元），而股東應佔虧損達580,000,000港元（二零二一年：股東應佔虧損為545,000,000港元）。每股基本虧損為86.1港仙（二零二一年：每股基本虧損為80.8港仙）。董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息。

本集團於二零二二年的物業代理業務分部營業額為1,426,000,000港元，佔本集團營業額的94%；而金融服務業務的營業額約91,000,000港元，佔本集團營業額的6%。二零二二年全年新屋總銷售金額為約3,800億港元，合共促成約217,000宗交易，總銷售面積約1,960萬平方米。

1. 物業代理業務

本集團物業代理業務營業額由二零二一年度的約2,489,000,000港元下跌至約1,426,000,000港元，跌幅為43%，其主要原因是內房的行業環境仍然嚴峻。經濟、疫情的不確定性及房企債務風險、市場收縮等制約因素，束縛了中國內地房地產市場在本年度的發展。自二零二二年下半年開始，內地政府以「穩經濟、穩市場、穩就業」為核心推出多項政策支持行業健康發展，但市場下行狀態仍有慣性。本集團物業代理業務亦無法獨善其身，在充滿挑戰的經營環境下業務營運成本上升，收入亦難及預期。

回顧年內，本集團重組與保利的合作模式，收購保利持有的43.9%合富中國股權，同時向保利出售其於保利顧問集團的股權。詳情於日期為二零二二年五月二十六日之通函披露。另一方面，本集團進一步探索更多、更貼合企業發展需求的資源合作，獲碧桂園服務增持股權，相信可以加強本集團房地產經紀服務業務及物業增值服務業務，在資源與資訊的交流上創造更多機會。

與此同時，本集團亦繼續致力於以購房者需求為導向、通過「AI看房」平台探索數位化營運及可持續服務模式，助力本集團物業代理業務實現「力速雙增」。

目前，本集團的物業代理業務覆蓋全國超過80個大小城市，代理專案超過1,100個，二手分行數目約160間。

2. 金融服務業務

國內及全球宏觀經濟環境不穩，金融服務業務仍然面對整體市場收縮的局面。年內本集團以服務現有優質客戶為業務重心，並以更嚴謹的審核程式篩選有高投融资需求的房地產企業及高淨值人士，以風險控制作營運重點原則。本集團將密切關注市場變化，適時調整金融服務的定位及策略，務求穩中求進。

回顧年內，本集團的金融服務交易總額為約512,000,000港元，營業額約91,000,000港元(二零二一年：約180,000,000港元)。

三、二零二三年展望

從二零二二年末的一系列調控手段，不難看出二零二三年內地政府必將把經濟的穩定發展放在首位，房地產仍然、且必然是國民經濟的支柱產業，房地產行業的復蘇更是推動經濟發展必不可少的一環。當下內地政府也正在多舉並濟、大力調控，一方面，通過釋放更多金融工具，促使更多供應主體發力，發展商亦能透過融資獲取更充裕的資金推出更多專案；另一方面，通過改善對房地產的金融限制、購房限制，貸款刺激消費意願等政策，搭配多項相關措施穩定市場信心，從供需兩端全面支持市場向榮。同時，各城市亦因應不同市況來增強地方政策靈活性，加快市場復蘇的步伐。

隨著疫情的陰霾逐步消退，城市群、都市圈之間的聯結將重回緊密，房地產行業的穩定必將由「經濟先行區域」引領。近日的市場資料已經看出，中國內地經濟已走出低谷，房地產市場銷售回暖，新的一年本集團業績扭轉劣勢可期。

未來，本集團將持續深耕重點城市，一方面，鞏固業務基礎、維護促進現有客戶資源；另一方面，以數位化業務新程式為助力，拓展更多的業務機會，務實努力，必定會為股東帶來長遠及可觀的回報。

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)已審閱截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為394,000,000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3.72(二零二一年十二月三十一日：2.32)。借貸總額約為232,000,000港元，包括有抵押及無抵押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)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為7.6%(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十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團將總額約35,000,000港元之投資物業以及物業、機器及設備抵押予銀行，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團約有7,300名全職僱員。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

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二三年三月二十八日，董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二一：無）。

截至二零二二年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：每股0.5港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年六月十二日（星期一）至二零二三年六月十五日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零二三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二零二三年六月九日（星期五）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

於上述期間內，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C.2.1及C.6.1）之情況外，截至二零二二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第二部分《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層監察。

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二零二二年年報，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)並寄發予股東。

二零二三年股東週年大會

本公司謹訂於二零二三年六月十五日(星期四)舉行二零二三年股東週年大會。召開二零二三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，並寄發予本公司股東。

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
扶偉聰
主席

香港，二零二三年三月二十八日

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；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。