

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)

#### 截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	6,076,198	4,878,161
其他收入		31,647	26,871
投資物業公平值變動		(1,537)	9,502
銷售開支		(4,355,791)	(3,386,398)
行政開支		(1,011,364)	(869,226)
其他收益及虧損		(43,940)	(31,436)
應佔聯營公司及合營企業之業績		6,342	1,893
出售投資物業之收益/(虧損)		217	(1,303)
融資成本	5	(60,979)	(36,142)
除稅前溢利		640,793	591,922
所得稅開支	6	(177,266)	(166,704)
本年度持續經營業務之溢利	7	<u>463,527</u>	<u>425,218</u>
<b>已終止經營業務</b>			
本期間/年度已終止經營業務之溢利		<u>236,558</u>	<u>28,352</u>
本年度溢利		<u>700,085</u>	<u>453,570</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>其他全面開支</b>		
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	(145,836)	(111,657)
有關出售已終止經營業務之匯兌差額		
重新分類	3,698	-
應佔聯營公司其他全面收入	(370)	-
	<u>557,577</u>	<u>341,913</u>
<b>本年度全面收入總額</b>		
	<u>557,577</u>	<u>341,913</u>
<b>以下人士應佔本年度溢利：</b>		
<b>本公司擁有人</b>		
本年度持續經營業務之溢利	251,832	303,148
本期間／年度已終止經營業務之溢利	232,489	23,851
	<u>484,321</u>	<u>326,999</u>
<b>本公司擁有人應佔之本年度溢利</b>		
	<u>484,321</u>	<u>326,999</u>
<b>非控股股東權益</b>		
本年度持續經營業務之溢利	211,695	122,070
本期間／年度已終止經營業務之溢利	4,069	4,501
	<u>215,764</u>	<u>126,571</u>
<b>非控股股東權益應佔之本年度溢利</b>		
	<u>215,764</u>	<u>126,571</u>
	<u>700,085</u>	<u>453,570</u>
<b>以下人士應佔本年度全面收入總額：</b>		
本公司擁有人	391,605	216,698
非控股股東權益	165,972	125,215
	<u>557,577</u>	<u>341,913</u>
<b>每股盈利</b>		
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>72.3 港仙</u>	<u>49.0 港仙</u>
持續經營業務之每股盈利		
— 基本及攤薄	<u>37.6 港仙</u>	<u>45.4 港仙</u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		150,291	163,448
物業、機器及設備		243,698	275,230
使用權資產		191,906	–
收購投資物業之訂金		700	56,065
商譽		200,285	209,378
於聯營公司及合營企業之權益		12,882	12,934
應收貸款		201,494	423,047
其他應收款項及訂金		79,807	–
遞延稅項資產		33,890	29,609
		<b>1,114,953</b>	<b>1,169,711</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	1,630,534	1,789,776
應收貸款		579,743	508,358
其他應收款項及預付費用		872,594	624,567
應收一家合營企業之款項		12,764	38,874
應收一家聯營公司之款項		64	18
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		5,646	7,395
抵押銀行存款		–	11,494
銀行結餘及現金		2,163,397	1,723,391
		<b>5,264,742</b>	<b>4,703,873</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	11	498,900	518,746
合約負債	12	469,661	430,489
租賃負債		68,696	–
應付一家合營企業之款項		–	2,851
稅項負債		269,721	234,390
銀行及其他借貸		482,745	646,004
		<b>1,789,723</b>	<b>1,832,480</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,475,019</b>	<b>2,871,393</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,589,972</b>	<b>4,041,104</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		6,741	6,680
股份溢價及儲備		3,262,568	2,930,817
本公司擁有人應佔權益		3,269,309	2,937,497
非控股股東權益		1,103,269	989,498
<b>權益總額</b>		<b>4,372,578</b>	<b>3,926,995</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		128,183	–
遞延稅項負債		55,691	69,511
其他借貸		33,520	44,598
		<b>217,394</b>	<b>114,109</b>
		<b>4,589,972</b>	<b>4,041,104</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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—自二零一九年一月一日起生效

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計第12號及香港會計第23號 之修訂

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)—詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港(準則詮釋委員會)—詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並規定承租人根據單一資產負債表模型中計算所有租賃。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，該準則已追溯應用，而首次採納該準則之累計影響為對二零一九年一月一日保留盈利期初結餘之調整，二零一八年之比較資料則不會重列，且繼續根據香港會計準則第17號呈報。由於本集團按預付或應計租賃付款調整後之租賃負債金額確認使用權資產，故對保留盈利並無影響。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內使用可識別資產之控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導使用可識別資產，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國

際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並無識別為租賃之合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

#### 作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響之性質

本集團擁有多項物業及設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)兩方面選擇豁免。本集團已選擇不會就(i)低價值資產(如手提電腦及電話)租賃；及(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

#### 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用二零一九年一月一日之增量借款利率貼現後予以確認。

使用權資產按就與緊接二零一九年一月一日前綜合財務狀況報表內已確認租賃相關之任何預付或應計租賃付款作出調整後之租賃負債金額計量。本集團於綜合財務狀況報表將使用權資產呈列為單獨項目。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	千港元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	243,265
資產總值增加	<u>243,265</u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	243,265
負債總額增加	<u>243,265</u>

於二零一九年一月一日經營租賃承擔與租賃負債之對賬載列如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	776,679
於二零一九年一月一日之加權平均增量借款利率	5%
使用於二零一九年一月一日之增量借款利率貼現	738,082
減：就於過渡時租賃期為12個月以下之租賃確認豁免	(494,817)
	<hr/>
於二零一九年一月一日之租賃負債	243,265
	<hr/> <hr/>

### 新會計政策概要

自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策會由以下新會計政策取代：

#### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款，減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租賃期結束時取得租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業。相應使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團對投資物業之政策按公平值計量。

#### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價，以及為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於觸發付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，若租賃中所隱含之利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率有變而有所變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產之評估變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

於綜合財務報表中確認之金額

年內本集團使用權資產及租賃負債賬面值之變動如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	243,265	243,265
匯兌調整	(5,790)	(5,905)
添置	20,238	20,238
折舊開支	(63,275)	-
出售已終止經營業務(附註14)	(2,532)	(2,957)
利息開支	-	12,351
付款	-	(70,113)
	<hr/>	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	191,906	196,879

#### 香港財務報告準則第9號之修訂—具有負補償之提前還款特性

該等修訂作出澄清，指符合特定條件後，具有負補償之提前還款特性之金融資產可按攤銷成本或公平值計入其他全面收入，而非按公平值計入損益計量。

#### 香港會計準則第19號之修訂—計劃修訂、縮減或結清

##### 過往服務成本(或結算之收益或虧損)

該等修訂闡明過往服務成本(或結算之收益或虧損)之計算乃透過計量定額福利負債(資產)(使用更新假設及比較計劃修訂(或縮減或結清)前後所提供之福利及計劃資產)而忽視資產上限之影響(於定額福利計劃處於盈餘狀態時可能出現)。

香港會計準則第19號現已清楚說明，乃於第二步釐定計劃修訂(或縮減或結清)可能導致資產上限影響所出現之變動，並以通常方式在其他全面收入中確認。

##### 當期服務成本以及定額福利負債(資產)淨額之淨利息

有關計量當期服務成本以及定額福利負債(資產)淨額之淨利息的段落亦已修訂。現在將要求實體使用經重新計量更新之假設釐定計劃更改後報告期內餘下時間之當期服務成本及淨利息。就淨利息而言，該修訂明確指出，在計劃修訂後期間之淨利息乃以將按香港會計準則第19.99號重新計量之定額福利負債(資產)淨額乘以重新計量中所用之貼現率來計算(當中亦已考慮供款及福利付款對定額福利負債(資產)淨額之影響)。

##### 過渡及生效日期

該等修訂於日後應用。其僅適用於在首次應用香港會計準則第19號之修訂之年度期間開始或之後發生之計劃修訂、縮減或結清。香港會計準則第19號之修訂必須自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起應用，惟實體可選擇提早應用。

## **香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號—所得稅處理之不確定性**

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號「所得稅」之規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查檢的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同之方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式之方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

初步應用該詮釋不會對本集團之財務報表構成重大影響。

## **香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂**

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港財務報告準則第3號之修訂，以澄清當業務之共同經營者獲得對共同經營之控制權時為分階段實現的業務合併，因此先前持有之股權應重新計量至其於收購日期之公平值。

## **香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港財務報告準則第11號「合營安排」之修訂**

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港財務報告準則第11號之修訂，以澄清於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務之共同經營的一方隨後取得共同經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其於收購日期之公平值。

## **香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港會計準則第12號「所得稅」之修訂**

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港會計準則第12號之修訂，以澄清股息之所有所得稅後果均與產生可分配溢利之交易一致的方式確認，於損益、其他全面收入或直接於權益確認。

## **香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂**

根據年度改進頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂，當中包括對香港會計準則第23號之修訂，以澄清在尚未償還合資格資產可作擬定用途或出售後，專門為取得相關合資格資產而進行之借貸將成為實體一般借入資金之一部分，因而包括在一般資金池中。

### 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。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 有關修訂原定於二零一八年一月一日或以後開始之期間生效。有關修訂之生效日期現已延遲/取消，惟繼續允許提早應用。

### 3. 收益

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。本集團本年度之收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
代理佣金	5,861,299	4,704,918
<b>金融收入</b>		
— 應收貸款之利息收入	146,537	169,369
— 金融服務收入	68,362	3,874
	<u>6,076,198</u>	<u>4,878,161</u>
<b>已終止經營業務(附註)</b>		
物業管理服務收入(附註13)	<u>341,790</u>	<u>571,461</u>

附註：比較收益及相關分部附註已予重列，猶如年內已終止業務已於比較期初終止。

### 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。

本集團於截至二零一九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。

- 物業管理為向業主及住戶提供樓宇管理服務。

### 收益分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
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	5,861,299	4,704,918
— 物業管理服務收入(已終止經營)	<u>341,790</u>	<u>571,461</u>
	<b>6,203,089</b>	5,276,379
其他收益來源		
融資收入		
— 應收貸款之利息收入	146,537	169,369
— 金融服務收入	<u>68,362</u>	<u>3,874</u>
	<b><u>6,417,988</u></b>	<b><u>5,449,622</u></b>
<b>確認收益之時間</b>		
於某一時間點		
— 代理佣金	5,861,299	4,704,918
— 金融服務收入	<u>68,362</u>	<u>3,874</u>
隨時間		
— 應收貸款之利息收入	146,537	169,369
— 物業管理服務收入(已終止經營)	<u>341,790</u>	<u>571,461</u>
	<b><u>6,417,988</u></b>	<b><u>5,449,622</u></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>

截至二零一八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 (經重列)
	物業代理 千港元 (經重列)	金融服務 千港元 (經重列)	小計 千港元	物業管理 千港元 (經重列)	
中國	4,697,880	173,243	4,871,123	571,461	5,442,584
澳洲	7,038	—	7,038	—	7,038
	<u>4,704,918</u>	<u>173,243</u>	<u>4,878,161</u>	<u>571,461</u>	<u>5,449,622</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>

截至二零一八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 (經重列)	小計 千港元	物業管理 千港元 (經重列)	
分部收益	4,704,918	173,243	4,878,161	571,461	5,449,622
分部溢利	618,745	92,621	711,366	38,329	749,695
其他收入			26,871	2,067	28,938
中央行政成本			(88,829)	(1,891)	(90,720)
其他收益及虧損			(31,436)	—	(31,436)
出售投資物業之虧損			(1,303)	—	(1,303)
應佔聯營公司及合營企業 之業績			1,893	—	1,893
投資物業公平值增加			9,502	—	9,502
融資成本			(36,142)	(1)	(36,143)
除稅前溢利			<u>591,922</u>	<u>38,504</u>	<u>630,426</u>

## 5. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息：		
銀行借貸	2,752	3,632
其他借貸	45,998	32,510
租賃負債	12,229	—
	<u>60,979</u>	<u>36,142</u>

## 6. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 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」)	191,157	185,273
中國附屬公司分派溢利之預扣所得稅	270	497
遞延稅項	<u>(14,161)</u>	<u>(19,066)</u>
	<u>177,266</u>	<u>166,704</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%(二零一八年：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%(二零一八年：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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
本年度持續經營業務溢利之計算已扣除／(計入)：		
折舊開支		
—物業、機器及設備	43,310	53,367
—計入的使用權資產(附註)	61,632	—
	<u>104,942</u>	<u>53,367</u>
應收賬款撥備(計入其他收益及虧損)	21,152	19,098
應收貸款撥備／(撥回撥備)(計入其他收益及虧損)	17,488	(1,568)
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	519	555
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)	303	903
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)	4,478	5,944
出售於一家合營企業投資之收益(計入其他收益及虧損)	—	(7,089)
	<u>104,942</u>	<u>53,367</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日初步採納香港財務報告準則第16號。本集團於初步採納香港財務報告準則第16號時採用經修訂追溯法。在此方法下，比較資料並無重列。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團就分類為經營租賃的租賃確認折舊及利息成本，而非經營租賃費用。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就該等租賃確認折舊開支約61,632,000港元及租賃產生的額外利息成本12,229,000港元。

## 8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派之已派付股息：		
二零一九年中期股息—每股4.5港仙(二零一八年： 二零一八年中中期股息—每股4.5港仙)	30,336	30,060
二零一八年末期股息—每股6.5港仙(二零一八年： 二零一七年末期股息—每股9.5港仙)	43,420	63,460
	<u>73,756</u>	<u>93,520</u>

於報告期間結算日後，董事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：截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙)，合計53,932,000港元(二零一八年：43,420,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

年內，本公司就二零一八年末期股息提供股息替代方案。若干普通股股東已接受有關股息替代方案，具體如下：

	二零一九年 中期 千港元	二零一八年 全年 千港元
股息		
現金	30,336	29,457
普通股選擇	<u>-</u>	<u>13,963</u>
	<u>30,336</u>	<u>43,420</u>

## 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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>484,321</u>	<u>326,999</u>

### 股份數目

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
已發行普通股之加權平均股數	<u>670,105</u>	<u>667,999</u>

截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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)	484,321	326,999
減：本年度已終止經營業務之溢利	<u>(232,489)</u>	<u>(23,851)</u>
計算持續經營業務之每股盈利	<u>251,832</u>	<u>303,148</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232,489,000港元(二零一八年：23,851,000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34.7港仙(二零一八年：每股3.6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(二零一八年：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款		
0至30日	599,618	761,887
31至60日	74,831	119,162
61至90日	102,920	81,442
91至120日	115,093	78,930
121至180日	110,329	86,705
180日以上	627,743	661,650
	<u>1,630,534</u>	<u>1,789,776</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：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
第三方合約負債	<u>469,661</u>	<u>430,489</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) 千港元	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
收益	341,790	571,461
其他收入	2,502	2,067
銷售開支	(284,448)	(474,732)
行政開支	(33,726)	(60,291)
其他收益及虧損	5,193	-
融資成本	(122)	(1)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	31,189	38,504
所得稅開支	(7,315)	(10,152)
	<hr/>	<hr/>
本期間/年度已終止經營業務之溢利	23,874	28,352
出售已終止經營業務之收益(扣除稅項)(附註14)	212,684	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>236,558</b>	<b>28,352</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利	232,489	23,851
本公司非控股股東權益應佔已終止經營業務 之溢利	4,069	4,501
	<hr/>	<hr/>
	<b>236,558</b>	<b>28,352</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內／年內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	1,714
使用權資產折舊	1,643	-
應收賬款撥備	-	1,601
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損	-	62
	<u>          </u>	<u>          </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	29,869
投資活動所用現金淨額	(2,981)	(1,370)
融資活動所用現金淨額	(17,600)	(800)
	<u>          </u>	<u>          </u>
現金及現金等值項目之現金(減少)／增加淨額	(20,312)	27,699
外幣匯率變動之影響	(8,894)	(15,751)
	<u>          </u>	<u>          </u>
淨現金(流出)／流入	<u>(29,206)</u>	<u>11,948</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報表及相關附註已重新呈列，猶如於年內終止經營之業務於比較期初時已經終止。

## 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、應付款項及其他負債	<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。

## 15. 報告日期後事項

在二零二零年初新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整資產負債表後事項。我們認為這對二零一九年十二月三十一日資產或負債的賬面值並無任何重大影響。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 一、二零一九年全年市場回顧

2019年經濟下行壓力加大，中美貿易戰對國內經濟、產業的影響持續顯現。為實施房地產的短中長期維穩，國家與地方在市場調控上的分工配合更加明確。「房住不炒」貫穿全年，國家一系列房地產金融管控措施持續加強；而市場維穩重心進一步向「分城施策」轉變，地方靈活調控得到更大發揮空間，部分制約市場成交的政策陸續得到調整。但經濟環境急速轉變仍使市場成交動能相較往年弱化，房地產行業面臨更大的資金與經營壓力。

#### 二、集團整體業務回顧

報告期內，合富輝煌憑藉出色及專業的銷售團隊、結合多年累積的豐富經驗、寬廣的業務網路及互聯網融合戰略，仍取得穩固的業績。

截至二零一九年十二月三十一日止，集團錄得營業額6,076,000,000港元，較去年上升約25%（二零一八年：4,878,000,000港元），而股東應佔溢利達484,000,000港元，其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（二零一八年：327,000,000港元，其中持續經營業務之溢利為303,000,000港元，已終止經營業務之溢利為24,000,000港元）。持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利為72.3港仙（二零一八年：49.0港仙）。董事局提呈建議派付末期股息每股8港仙，連同中期股息每股4.5港仙計算，全年股息為每股12.5港仙（二零一八年：11.0港仙）。

集團於二零一九年的物業代理業務分部營業額為5,861,000,000港元，佔集團總營業額的96%；而金融服務業務的營業額約215,000,000港元，佔集團總營業額的4%。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約44%，非廣州業務則佔約56%。二零一九年全年新屋銷售金額為5,351億港元，合共促成約378,900宗交易，總銷售面積約3,510萬平方米。

## 1. 物業代理業務面對挑戰穩步前行

合富輝煌於中國房地產行業擁有超過二十多年的經驗，深耕粵港澳、長三角、華中華西等都市圈的同時，緊跟時代步伐，落實互聯網融合戰略，持續加大線上投入並積極推動與新媒體平台的資源互動合作，通過線上推廣營銷、線下交易，從而把握業務契機，加快數據變現。此外，集團與保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展」）的合營物業代理業務持續產生協同效應，不斷優化物業代理的服務範圍、業務規模及營運效率，進一步提升盈利穩定性，並於競爭激烈的經營環境中砥礪前行。

截至二零一九年十二月三十一日止，集團的物業代理業務營業額為5,861,000,000港元，增長幅度約25%（二零一八年：4,705,000,000港元）。目前，合富輝煌的物業代理業務覆蓋全國200多個城市，代理項目接近2,000個，二手分行數目約390間。

## 2. 金融服務業務發展良好，積極擴展資產管理服務

集團的金融服務平台一直因應市場環境及需求，適時調整金融服務的定位及策略重心，以多元化的產品組合回應客戶不同需求，並成功把握及鎖定豐富的客戶資源，集中具投融資需求的房地產企業及高淨值人士為主要服務對象，提供針對性的房地產相關金融服務。二零一九年更推出資產管理服務，為擁有充裕資產客戶提供更優越的理財服務，並計劃於來年積極擴展該業務，期望逐步將之發展成為集團的業務增長動力。集團全年的金融服務交易總額為33億港元，營業額約215,000,000港元，較去年上升約24%（二零一八年：173,000,000港元）。

### 3. 出售物業管理業務，貫切整體業務發展策略

集團位於廣州、上海、天津及武漢的住宅、寫字樓及商場項目的物業管理服務，於回顧年內所產生的營業額為342,000,000港元。

為貫切整體業務發展策略，因應市場環境及自身發展需要，集團作出適時調整並已於二零一九年七月出售該物業管理業務。有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十日之公告內。集團未來將專注於進一步發展物業代理業務及金融服務業務。

## 三、二零二零年展望

2020年初新冠肺炎爆發，繼而加重經濟下行壓力。對各行各業皆帶來嚴峻挑戰，集團業務亦無可避免地因疫情有所影響。中央政府已實施一系列措施，在金融、稅務、基建、企業專項扶持等各方面全力推動經濟復甦。「分城施策」之下，全國各地陸續出台措施穩健房地產市場發展，涉及行業資金、土地供給、人才引進、政府補貼等多個方面。無論在經濟上，或是在房地產上，政府政策將推動並實現市場在疫情過後順利復甦。

隨著物業銷售形式的多樣化，應用互聯網移動通訊技術，可讓購房人士在線上進行瞭解和諮詢，進而預約線下視察樓盤和交易。集團有專業的團隊開發和設計各種適合市場和自身應用的互聯網程式，確保業務保持領先。同時，與保利發展的聯營合作，也大幅擴充了集團的業務版圖，特別是在市場空間更大的粵港澳大灣區，更進一步鞏固了集團在物業代理行業的領導地位。集團將繼續結合新老業務，抓緊發展機會，為集團帶來全方位的增長動力。

集團預計上半年度之業務將會因疫情影響較大，但我們堅信中國經濟保持長期向好發展的趨勢不變，且在未來經濟持續發展、城市化快速推進的背景下，房地產需求空間仍然龐大，相信疫情影響過後，國內房地產市場仍將保持向好發展趨勢。合富輝煌全體員工定會眾志成城、齊心協力，及時制定方案應對市場變化，轉危為機，再接再厲，為集團締造理想的回報。

## 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)已審閱截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,163,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,723,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.94(二零一八年十二月三十一日：2.57)。借貸總額約為516,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸(二零一八年十二月三十一日：約691,000,000港元，包括有抵押銀行貸款、無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8.1%(二零一八年十二月三十一日：11.8%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將總額約44,000,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，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值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有23,000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

於二零一九年十二月三十一日，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，就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股8港仙（「擬派末期股息」）（二零一八年：每股6.5港仙）。計及於二零一九年十月十八日已派付之中期股息每股4.5港仙，截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股12.5港仙（二零一八年：每股11港仙）。

擬派末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零二零年七月三十日（星期四）或前後分派予於二零二零年七月十日（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) 二零二零年六月二十二日（星期一）至二零二零年六月二十六日（星期五）（包括首尾兩日），以確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零二零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二零二零年六月十九日（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) 二零二零年七月九日（星期四）至二零二零年七月十日（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二零二零年七月八日（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，截至二零一九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二零一九年年報，將於適當時候登載於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com)）並寄交股東。

## 二零二零年股東週年大會

本公司謹訂於二零二零年六月二十六日(星期五)舉行二零二零年股東週年大會。召開二零二零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，二零二零年三月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生；非執行董事莫天全先生；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。