

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	3	422,038	699,901
其他收入		7,796	8,098
銷售開支		(411,526)	(601,817)
行政開支		(125,258)	(157,781)
金融資產之虧損撥備		(211)	(109,289)
其他收益及虧損		(1,520)	(909)
融資成本	4	(8,502)	(16,372)
除稅前虧損		(117,183)	(178,169)
所得稅(開支)／抵免	5	(94)	27,119
期內虧損	6	(117,277)	(151,050)
期內其他全面開支			
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		(38,420)	(126,734)
期內全面開支總額		(155,697)	(277,784)

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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		(117,955)	(151,660)
— 非控股股東權益		<u>678</u>	<u>610</u>
		<u>(117,277)</u>	<u>(151,050)</u>
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(156,061)	(278,109)
— 非控股股東權益		<u>364</u>	<u>325</u>
		<u>(155,697)</u>	<u>(277,784)</u>
股息	7	<u>-</u>	<u>-</u>
每股虧損			
— 基本及攤薄	8	<u>(17.50) 港仙</u>	<u>(22.50) 港仙</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		102,013	120,377
物業、機器及設備		232,871	245,676
使用權資產		61,330	66,301
商譽	9	11,078	11,321
於一家合營企業之權益		-	-
應收貸款		81,047	608
其他應收款項及訂金		3,515	3,875
遞延稅項資產		194,349	194,296
		686,203	642,454
流動資產			
應收賬款	10	556,321	577,097
應收貸款		177,903	295,794
其他應收款項、訂金及 預付費用		299,144	311,378
應收一家合營企業款項 按公平值計入損益		14,973	15,301
(「按公平值計入損益」 之金融資產		4,509	4,383
銀行結餘及現金		210,646	298,659
		1,263,496	1,502,612

		二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付款項及應計費用	11	131,717	149,794
合約負債		24,865	21,489
租賃負債		24,493	19,597
稅項負債		35,569	38,721
銀行及其他借貸		53,499	122,857
		<u>270,143</u>	<u>352,458</u>
流動資產淨值		<u>993,353</u>	<u>1,150,154</u>
資產總值減流動負債		<u>1,679,556</u>	<u>1,792,608</u>
非流動負債			
租賃負債		31,658	43,387
遞延稅項負債		93,698	93,911
銀行及其他借貸		86,022	44,396
		<u>211,378</u>	<u>181,694</u>
股本及儲備			
股本		6,741	6,741
股份溢價及儲備		1,454,794	1,597,148
本公司擁有人應佔權益		<u>1,461,535</u>	<u>1,603,889</u>
非控股股東權益		6,643	7,025
權益總額		<u>1,468,178</u>	<u>1,610,914</u>
		<u>1,679,556</u>	<u>1,792,608</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

2. 重要會計政策

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，截至二零二四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二零二三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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

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(二零二三年：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、企業及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。

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。

	截至二零二四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	404,543	17,495	422,038
分部虧損	(98,913)	(536)	(99,449)
其他收入			7,796
中央行政成本			(15,297)
其他收益及虧損			(1,520)
金融資產之虧損撥備			(211)
融資成本			(8,502)
除稅前虧損			(117,183)
所得稅開支			(94)
期內虧損			<u>(117,277)</u>

	截至二零二三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	672,573	27,328	699,901
分部虧損	(36,362)	(6,676)	(43,038)
其他收入			8,098
中央行政成本			(16,659)
其他收益及虧損			(909)
金融資產之虧損撥備			(109,289)
融資成本			(16,372)
除稅前虧損			(178,169)
所得稅抵免			27,119
期內虧損			<u>(151,050)</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)、其他收益及虧損、金融資產之減值虧損及融資成本。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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	5,264	9,263
租賃負債	3,238	7,109
	<u>8,502</u>	<u>16,372</u>

5. 所得稅(開支)／抵免

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。

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。

6. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內虧損之計算已扣除／(計入)：		
薪金及其他福利	353,256	462,534
股份開支	13,707	1,180
退休福利計劃供款	28,804	48,462
總員工成本	<u>395,767</u>	<u>512,176</u>
折舊開支		
物業、機器及設備	6,357	11,373
使用權資產	15,460	23,151
	<u>21,817</u>	<u>34,524</u>
確認／(撥回)金融資產撥備		
確認應收賬款撥備	3,123	640
(撥回)／確認應收貸款撥備	(2,912)	108,649
	<u>211</u>	<u>109,289</u>
銀行利息收入	(818)	(800)
租金收入(扣除直接開支512,000港元) (二零二三年：543,000港元)	<u>(3,503)</u>	<u>(4,936)</u>

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的任何股息(二零二三年：零)。

8. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股加權平均股數計算。

虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(117,955)</u>	<u>(151,660)</u>
已發行普通股之加權平均股數(千股)	<u>674,150</u>	<u>674,150</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(17.50)</u>	<u>(22.50)</u>

(b) 攤薄

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損相同，原因為尚未行使之購股權之影響屬反攤薄而並無計入每股攤薄虧損之計算。

9. 商譽

商譽已分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，即中國一手物業服務。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，商譽於本中期期間並無變動。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司董事確定中國一手物業代理服務分部現金產生單位並無減值(二零二三年：零)。

10. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30至180日(二零二三年：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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30日	216,553	267,925
31日至60日	17,729	25,024
61日至90日	16,220	13,298
91日至120日	7,641	17,391
121日至180日	9,340	14,636
超過180日	288,838	238,823
	<u>556,321</u>	<u>577,097</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經營開支、應計員工成本及其他應付賬款。

12. 關連人士交易

除未經審核簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，期內，本集團與其關連人士並無訂立重大交易(二零二三年：無)。

13. 購股權計劃

(a) 本公司的購股權計劃

為了吸引及挽留最優秀的僱員以發展本集團業務，並向經選定合資格參與者提供額外激勵或獎勵，本公司於二零二三年五月二十三日採納一項購股權計劃（「該計劃」）。合資格參與者主要包括本集團僱員、董事、任何集團成員公司董事、本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司董事及僱員（不論全職或兼職）。除非另行註銷或修訂，否則該計劃自二零二三年五月二十三日起生效10年。

購股權可於授出購股權日期起至授出購股權日期起計滿10年之日止期間根據該計劃條款行使。購股權歸屬期由董事會（「董事會」）釐定，且無論如何不得少於十二（12）個月。董事會可於若干情況下酌情授予較短之歸屬期。董事會及／或薪酬委員會可全權酌情釐定及設定任何表現目標或就歸屬購股權施加任何條件、限制或局限。

購股權認購價由董事釐定，惟須為以下最高者：(i) 股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五（5）個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii) 股份於緊接授出日期前二十（20）個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價之90%。

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%（即67,414,998股）。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定所限，董事會可更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。

倘於截至授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權，惟取得股東批准則除外。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准。有關參與人士及彼之聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票及／或遵守上市規則不時指定之其他規定。倘於任何12個月期間內，授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司已發行股份0.1%，則必須獲本公司股東事先批准。

以遵守該計劃規定為前提，僅於合資格參與者自購股權授出日期起至指定行使日期止繼續為本集團服務的情況下，購股權方可行使。

於二零二三年六月十六日，本公司根據購股權計劃授出購股權，購股權持有人有權購買合共67,380,000股本公司股份。根據購股權計劃條款，授出之購股權受限於若干表現條件。

向承授人授出之購股權將／已經根據下列比率於相關財政年度之歸屬日期歸屬，前提為上述歸屬條件已於相關財政年度達成：(i)於二零二四年七月一日，購股權總數70%及40%已分別歸屬於朱榮斌先生(「朱先生」)及其他承授人；(ii)於二零二五年四月一日，購股權總數15%及30%將分別歸屬於朱先生及其他承授人；及(iii)於二零二六年四月一日，購股權總數15%及30%將分別歸屬於朱先生及其他承授人。倘上述歸屬條件於相關財政年度尚未達成，相關購股權比例將於相關有效期屆滿後失效。購股權計劃項下全部購股權於歸屬後及於授出日期起計10年屆滿前可按行使價每股1.85港元行使。截至二零二四年六月三十日止六個月，授予朱先生的30,340,000股購股權已失效。

	於 二零二四年 一月一日	期內 授出的 購股權	期內 行使的 購股權	期內 失效的 購股權	期內 轉讓的 購股權	於 二零二四年 六月三十日	行使價 港元
該計劃							
(A) 僱員	25,300,000	-	-	(3,370,000)	-	21,930,000	1.85
(B) 董事							
朱榮斌(於二零二四年 五月三十一日已辭任)	30,340,000	-	-	(30,340,000)	-	-	不適用
高斌	11,740,000	-	-	-	-	11,740,000	1.85
	<u>67,380,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,710,000)</u>	<u>-</u>	<u>33,670,000</u>	<u>1.85</u>

於二零二四年六月三十日，尚未行使購股權的授出日期、屆滿日期、行使期及行使價如下。

授出日期	屆滿日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目
二零二三年 六月十六日	二零三三年 六月十五日	歸屬日期至 二零三三年 六月十五日	1.85	33,670,000

截至二零二四年六月三十日止期間，根據購股權計劃授出之購股權可予發行之本公司股份(「股份」)總數33,670,000股(二零二三年：67,380,000股)除以已發行相關類別股份之加權平均數674,149,989股(二零二三年：674,149,989股)約為4.99%(二零二三年：9.99%)。

截至二零二四年六月三十日止期間，概無購股權獲授出、行使或註銷。截至二零二四年六月三十日止期間，已失效的購股權總數為33,710,000股，導致約15,916,000港元(二零二三年：13,135,000港元)已自特別儲備轉撥。

於本公告日期，本公司根據該計劃可供發行的股份總數(包括已授出但尚未註銷或行使的購股權可予發行的股份)為67,414,998股股份(二零二三年：67,414,998股股份)，相當於公告日期本公司已發行股本的約10%(二零二三年：10%)。購股權計劃授權項下可供未來授出股份數目為33,744,998股(二零二三年：34,998股)。

截至二零二四年六月三十日止財政期初及期末，該計劃的計劃授權項下可供授出之購股權分別為34,998股及33,744,998股。

截至二零二三年六月三十日止期間，根據該計劃授出的購股權使用二項式期權定價模型釐定的公平值約為41,648,000港元。該模型的重要輸入數據為授出日期的股價1.85港元(已就股份分拆的影響作出調整)、上述行使價、預期股價波動41.29%、年度無風險利率3.53%。約10年預計購股權年期及4.26%之預期股息率。按預期股價回報的標準偏差而計量的波幅，乃根據由二零一三年六月十六日至二零二三年六月十五日的每日股價的統計分析計算得出。截至二零二四年六月三十日止期間，約13,707,000港元(二零二三年：1,180,000港元)計入簡明綜合損益表。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列。

管理層討論與分析

業務回顧

一、二零二四年上半年市場環境回顧

二零二四年上半年，國內房地產市場仍然處於深度調整期。由於整體經濟環境不如預期，市場信心下降，消費疲軟，全國樓市成交下跌嚴重。雖然各地政府都因應具體市況，主動推出各種寬鬆刺激政策，但房地產低迷情況未能即時逆轉，行業修復和企業整合尚需時日。

受市場負面影響，本集團雖然盡力調整營運策略，千方百計挖掘市場機會，力求減少虧損，但短時間內經營效益及業績收到週邊衝擊亦無所倖免。

二、集團整體業務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月，集團營業額錄得約422,000,000港元，較去年同期下跌約40%（二零二三年：約699,900,000港元），而股東應佔虧損約118,000,000港元（二零二三年：152,000,000港元）。每股基本虧損為17.50港仙（二零二三年：22.50港仙），董事會不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息。

集團於二零二四年上半年的物業代理業務分部營業額為約405,000,000港元（二零二三年：約673,000,000港元），佔集團營業額的96%；而金融服務業務的營業額約17,000,000港元（二零二三年：約27,000,000港元），佔集團營業額4%。

截至二零二四年六月三十日止六個月，集團總房屋銷售成交金額約391億港元，較去年同期下跌約44%（二零二三年：695億港元），總房屋銷售面積約150萬平方米。

1. 物業代理服務

面對複雜的市場環境，集團堅持「開源節流、提質增效」的管理策略，致力維持健康的營運環境，支援業務表現。期內，集團就不同區域的各項業務及專案定時進行評估，針對性地作出改革調整，優化人手及資源配置，提升業務質素及效率。

集團以「深耕」與「專注」的策略應對市場變化，繼續發揮在核心城市的中、高端豪宅的資源和門店佈局優勢，聚焦專案鎖定和客戶維繫，實現利益最大化。同時，集團亦不斷開拓與創新，持續深化房地產互聯網行銷及新媒體業務，借助業務數位化、資訊化為客戶提供全面多元化的服務，拓寬線上客源，推動集團物業代理業務增長。

2. 金融服務業務

期內，集團金融服務業務以聚焦現有優質客戶為先，以審慎務實的態度進行嚴格風險控制以及營運業務，積極調整定位與策略，適時應對市場及相關監管政策的變化。

3. 其他增值業務

價值研究業務持續為集團作出貢獻。期內，各類資料發佈工作的速度及資料覆蓋範圍不斷提升，同時，結合投資者和開發商的實際情況，提供更準確、實用的顧問產品，以滿足客戶的不同需求，並探索應用自媒體的全新模式，除了支援集團的銷售能力外，亦力求為廣大客戶提供良好的服務。

三、二零二四年下半年展望

中央政府連續發出多項政策指令，堅持消化存量和優化增量相結合，積極支援收購存量商品房用作保障性住房，進一步做好保交房工作，加快構建房地產發展新模式，促進房地產市場平穩健康發展。我們相信，在一系列「救市」政策的帶動下，市場一定會逐步回穩。

面對房地產行業發展的新形勢、新機遇，這將會給我們帶來無限商機。集團將持續整合優勢資源、優化服務體系，為客戶提供從前期諮詢、交易撮合到售後服務的全流程專業支援，並充分發揮自身連接B端和C端的平台優勢，積極推動新房和二手房市場的成交，助力市場庫存消化、盤活存量資產，借助房地產行業平穩健康發展的同時提升集團業務表現。

集團將加大數位化和人工智慧領域的開發和投入，以提升服務效率和客戶體驗、促進交易為目的，以科技賦能為工具，把傳統的服務方式和數位化先進技術結合起來，實現線上和線下相互暢通無阻，建立完善的、可為企業帶來效益的新一代運作模式。

本集團將一如既往地堅持審慎務實的態度，不斷提升服務水準、不斷發展創新業務，爭取早日扭虧為盈，繼續推動公司可持續發展。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，現由三名現任獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為211,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：299,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.68(二零二三年十二月三十一日：4.26)。借貸總額約為140,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸(二零二三年十二月三十一日：約167,000,000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7.2%(二零二三年十二月三十一日：7.8%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二四年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團抵押其總值約81,000,000港元之投資物業及物業、機器及設備以取得銀行借貸(二零二三年十二月三十一日：約27,000,000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

於二零二四年六月三十日，本集團共有約4,600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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

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。

於二零二四年六月三十日，本公司並無庫存股份(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。

企業管治

除下列偏離守則條文C.6.1之情況外，截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「企管守則」)第二部分所載守則條文規定：

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C3所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於截至二零二四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，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為扶偉聰先生、高斌先生及盧一峰先生；本公司非執行董事為扶而立先生及黃鵬先生；以及本公司獨立非執行董事為林景沛先生、曹麒麟先生及徐靜女士。