



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

2024

中期報告



合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會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	4	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)
其他收益及虧損		(1,520)	(909)
金融資產之虧損撥備		(211)	(109,289)
融資成本	5	(8,502)	(16,372)
除稅前虧損		(117,183)	(178,169)
所得稅(開支)/抵免	6	(94)	27,119
期內虧損	7	(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(續)

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)
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		678	610
		(117,277)	(151,050)
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		364	325
		(155,697)	(277,784)
股息	8	—	—
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	(17.50) 港仙	(22.50) 港仙

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	10	232,871	245,676
使用權資產	10	61,330	66,301
商譽	11	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	12	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		14,973	15,301
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產	13	4,509	4,383
銀行結餘及現金		210,646	298,659
		1,263,496	1,502,612
流動負債			
應付款項及應計費用	14	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
		270,143	352,458
流動資產淨值		993,353	1,150,154
資產總值減流動負債		1,679,556	1,792,608

簡明綜合財務狀況報表(續)

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
		211,378	181,694
股本及儲備			
股本	15	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		1,461,535	1,603,889
非控股股東權益		6,643	7,025
權益總額		1,468,178	1,610,914
		1,679,556	1,792,608

簡明綜合權益變動報表

截至二零二四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	合計	
	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
於二零二三年一月一日 (經審核)	6,741	416,637	29,315	174,264	(103,418)	5,527	1,698,830	2,227,896	6,138	2,234,034
期內其他全面開支	-	-	-	-	(126,449)	-	-	(126,449)	(285)	(126,734)
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(151,660)	(151,660)	610	(151,050)
期內全面(開支)/ 收入總額	-	-	-	-	(126,449)	-	(151,660)	(278,109)	325	(277,784)
權益結算股份付款	-	-	1,180	-	-	-	-	1,180	-	1,180
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	30,495	174,264	(229,867)	5,527	1,547,170	1,950,967	6,463	1,957,430
期內其他全面收入	-	-	-	-	7,448	10,439	-	17,887	(60)	17,827
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(379,290)	(379,290)	922	(378,368)
期內全面收入/ (開支)總額	-	-	-	-	7,448	10,439	(379,290)	(361,403)	862	(360,541)
權益結算股份付款	-	-	15,253	-	-	-	-	15,253	-	15,253
購股權失效	-	-	(13,135)	-	-	-	13,135	-	-	-
分派予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(436)	(436)
出售附屬公司	-	-	-	(928)	-	-	-	(928)	-	(928)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	136	136
轉撥	-	-	-	16	-	-	(16)	-	-	-
於二零二三年十二月 三十一日(經審核)	6,741	416,637	32,613	173,352	(222,419)	15,966	1,180,999	1,603,889	7,025	1,610,914
期內其他全面開支	-	-	-	-	(38,106)	-	-	(38,106)	(314)	(38,420)
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(117,955)	(117,955)	678	(117,277)
期內全面(開支)/ 收入總額	-	-	-	-	(38,106)	-	(117,955)	(156,061)	364	(155,697)
權益結算股份付款	-	-	13,707	-	-	-	-	13,707	-	13,707
購股權失效	-	-	(15,916)	-	-	-	15,916	-	-	-
分派予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	(746)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	30,404	173,352	(260,525)	15,966	1,078,960	1,461,535	6,643	1,468,178

簡明綜合現金流量報表

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)/所得現金淨額	(42,840)	41,322
投資活動所得/(所用)現金淨額	11,812	(5,680)
融資活動所用現金淨額	(49,441)	(81,711)
現金及現金等值項目減少淨額	(80,469)	(46,069)
期初現金及現金等值項目	298,659	393,966
匯率變動之影響	(7,544)	(29,917)
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	210,646	317,980

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. 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二零二三年年度財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟與於二零二四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二零二三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二零二三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，且應與二零二三年年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 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號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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	404,543	672,573
香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源 之收益		
融資收入		
應收貸款之利息收入	17,495	27,328
	422,038	699,901

	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)
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	404,543	672,573
隨時間		
應收貸款之利息收入	17,495	27,328
	422,038	699,901

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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
中華人民共和國(「中國」)	404,543	17,495	422,038

	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
中國	672,573	27,328	699,901

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)
其他收益或虧損			(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			(117,277)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

	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			(151,050)

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。

5. 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
	8,502	16,372

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

6. 所得稅(開支)/抵免

稅項支出為兩段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。

7. 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	395,767	512,176
折舊開支		
物業、機器及設備	6,357	11,373
使用權資產	15,460	23,151
	21,817	34,524
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
	211	109,289
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)	(3,503)	(4,936)

8. 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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 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。

	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)
本公司擁有人應佔期內虧損	(117,955)	(151,660)
已發行普通股之加權平均股數(千股)	674,150	674,150
每股基本虧損(港仙)	(17.50)	(22.50)

(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。

10. 物業、機器及設備以及使用權資產

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團增加約2,313,000港元的物業、機器及設備(二零二三年：7,973,000港元)。

此外，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團出售賬面值約7,010,000港元(二零二三年：186,000港元)之物業、機器及設備所得款項約為5,776,000港元(二零二三年：172,000港元)，導致出售虧損約1,234,000港元(二零二三年：出售虧損14,000港元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團就使用辦公室物業訂立若干新租賃協議，期限為一至五年(二零二三年：一至六年)。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11,876,000港元(二零二三年：3,784,000港元)及租賃負債約11,876,000港元(二零二三年：3,784,000港元)。

11. 商譽

商譽已分配至現金產生單位，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，商譽於本期間及過往期間並無變動。

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

12. 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
	556,321	577,097

13. 按公平值計入損益之金融資產

	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)
按公平值計入之上市投資 — 於香港發行之上市股本證券	4,509	4,383

上市股本證券投資的公平價值參考活躍市場報價釐定。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

15. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	674,149,989	6,741

16. 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，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團與其關連人士並無訂立重大交易(二零二三年：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

17. 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)
一年內	69,678	73,472

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)
一年內	1,134	2,200
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,740	5,146
超過五年	1,874	2,200
	7,748	9,546

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 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)。受刊登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登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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃(續)

(a) 本公司的購股權計劃(續)

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 持有	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 持有	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
	67,380,000	-	-	(33,710,000)	-	33,670,000	1.85

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃(續)

(a) 本公司的購股權計劃(續)

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港元已自特別儲備轉撥。

於本中期報告日期，本公司根據該計劃可供發行的股份總數(包括上述已授出但尚未註銷或行使的購股權)為67,414,998股股份(二零二三年：67,414,998股股份)，相當於本中期報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。

於二零二三年六月十六日，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。

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。

2、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。

管理層討論與分析(續)

2、 集團整體業務回顧(續)

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。

管理層討論與分析(續)

3、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)。

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

於二零二四年六月三十日，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			總權益	佔已發行股本概約百分比
	以個人/ 配偶名義 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) (附註3)		
董事					
扶偉聰先生(「扶先生」)	35,422,668 (附註1)	160,193,644 (附註1)	-	195,616,312	29.02%
扶而立先生	-	90,319,938 (附註2)	-	90,319,938	13.40%
高斌先生(「高先生」)	-	-	11,740,000	11,740,000	1.74%
黃鵬先生	432,000 (附註4)	-	-	432,000	0.06%

附註：

- 該等29,431,304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。28,024,334股股份由彼擁有，7,398,334股股份由彼之配偶吳芸女士擁有。
- 該等78,319,938股股份以扶而立先生全資擁有之Rainbow Cross 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。
12,000,000股股份以扶而立先生全資擁有之Intelligent Youth Limited之名義登記。
- 董事持有之購股權詳情載於「購股權」一節。
- 432,000股股份由黃先生持有。

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

於二零二三年五月二十三日，本公司採納購股權計劃(「該計劃」)以取代於二零一四年採納之購股權計劃(「舊計劃」)。

於二零二四年六月三十日，根據該計劃項下之購股權詳情如下：

參與者 名稱或類別	授出日期	行使期	歸屬期及 表現目標	每股 行使價	購股權股份數目				
					於 二零二四年 一月一日	期內授出	期內 失效	期內 行使	於 二零二四年 六月三十日
董事									
朱先生 (於二零二四年五月 三十一日已辭任)	二零二三年 六月十六日	歸屬日期至 二零二三年六月十五日 (附註1)	(附註1)	1.85港元	30,340,000	-	(30,340,000)	-	不適用
高先生	二零二三年 六月十六日	歸屬日期至 二零二三年六月十五日 (附註1)	(附註1)	1.85港元	11,740,000	-	-	-	11,740,000
僱員									
	二零二三年 六月十六日	歸屬日期至 二零二三年六月十五日 (附註1)	(附註1)	1.85港元	25,300,000	-	(3,370,000)	-	21,930,000
總計					67,380,000	-	(33,710,000) (附註2)	-	33,670,000

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)

購股權(續)

附註：

- (1) 首期：待(i)本集團已實現董事會設定之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度表現；及(ii)相關承授人已實現本集團設定之截至二零二三年十二月三十一日止年度之個人年度表現目標後，則於二零二四年七月一日，根據購股權授出之70%及40%股份將分別歸屬於第A批承授人及第B批承授人(定義見下文)；

第二期：待(i)本集團已實現董事會設定之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度表現；及(ii)相關承授人已實現本集團設定之截至二零二四年十二月三十一日止年度之個人年度表現目標後，則於二零二五年四月一日，根據購股權授出之15%及30%股份將分別歸屬於第A批承授人及第B批承授人；

第三期：待(i)本集團已實現董事會設定之截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度表現；及(ii)相關承授人已實現本集團設定之截至二零二五年十二月三十一日止年度之個人年度表現目標後，則於二零二六年四月一日，根據購股權授出之15%及30%股份將分別歸屬於第A批承授人及第B批承授人。

「第A批承授人」指朱先生。截至二零二四年六月三十日止六個月，第A批承授人朱先生的所有購股權已失效。

「第B批承授人」指高先生及本集團僱員。

- (2) 截至二零二四年六月三十日止期間，合共33,710,000股購股權已失效。
- (3) 向朱先生及高先生授出購股權須經股東於本公司股東大會上批准，並已於二零二三年八月三十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。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。
- (4) 緊接授出購股權日期前，股份收市價為1.85港元。

期內，概無購股權獲授出、註銷或行使。

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。

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)

購股權(續)

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%)。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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

於二零二三年五月二十三日舉行之股東特別大會(「二零二三年首屆股東特別大會」)，本公司採納計劃以取代舊計劃。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以及本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事及僱員接納購股權，認購相當於二零二三年首屆股東特別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。

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

於二零二四年六月三十日，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

股東姓名／名稱	身分	已發行普通股 或擔保權益數目	佔本公司 已發行股本 及／或擔保權益 概約百分比
扶先生	實益擁有人／由受控制法團持有／ 配偶權益(附註1)	195,616,312	29.02%
Concrete Win Limited	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
碧桂園物業香港控股有限公司	實益擁有人(附註2)	168,537,497	25.00%
	對股份有擔保權益的人士(附註2)	67,414,999	10.00%
碧桂園服務控股有限公司	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
集裕集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
楊惠妍女士	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
陳翀先生	配偶權益(附註2)	168,537,497	25.00%
	配偶權益(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人／由受控制法團持有(附註1)	130,762,340	19.40%
扶而立先生	由受控制法團持有(附註3)	90,319,938	13.40%
Rainbow Cross Limited	實益擁有人(附註3)	78,319,938	11.62%

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉（續）

好倉（續）

附註：

1. 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.持有之股份擁有權益。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之29,431,304股股份、由彼持有之28,024,334股股份及由彼之配偶吳芸女士持有之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。Fu's Family Limited全部已發行股本70%、15%及15%分別由扶先生、吳芸女士及扶先生的胞妹扶敏女士持有。根據證券及期貨條例，扶先生被視為擁有所有以Fu's Family Limited名義登記之股份權益。
2. 168,537,497股股份以碧桂園物業香港控股有限公司（為集裕集團有限公司全資擁有之公司）之名義登記。集裕集團有限公司由碧桂園服務控股有限公司（簡稱「碧桂園服務」）擁有100.00%，楊惠妍女士透過Concrete Win Limited及Fortune Warrior Global Limited合共持有碧桂園服務16.26%股權及持有20.18%股份投票權（股份由國強公益基金會（香港）有限公司擁有），故楊女士被視為於合共36.44%碧桂園服務的股權中擁有權益。陳翀先生為楊女士之丈夫，被視為於楊女士擁有權益之股份中擁有權益。根據日期為二零二二年十一月九日之股權轉讓協議，本公司67,414,999股股份以碧桂園物業香港控股有限公司為受益人，作為若干賠償責任的抵押，因此碧桂園物業香港控股有限公司視為在該等股份中擁有保證權益。
3. 該等78,319,938股股份以扶而立先生全資擁有之Rainbow Cross Limited之名義登記。

12,000,000股股份以扶而立先生全資擁有之Intelligent Youth 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。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

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

於本報告日期，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。