



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



2025

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	4	369,420	422,038
其他收入		3,302	7,796
銷售開支		(362,691)	(411,526)
行政開支		(121,666)	(125,258)
金融資產之虧損撥備		(26,581)	(211)
其他收益及虧損		(10,976)	(1,520)
分佔一家聯營公司業績		(65)	-
融資成本	5	(4,543)	(8,502)
除稅前虧損		(153,800)	(117,183)
所得稅抵免／(開支)	6	6,474	(94)
期內虧損	7	(147,326)	(117,277)
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		36,498	(38,420)
期內全面開支總額		(110,828)	(155,697)

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		(147,208)	(117,955)
— 非控股股東權益		(118)	678
		(147,326)	(117,277)
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(110,883)	(156,061)
— 非控股股東權益		55	364
		(110,828)	(155,697)
股息	8	-	-
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	(21.84) 港仙	(17.50) 港仙

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		88,802	121,043
物業、機器及設備	10	158,316	159,641
使用權資產	10	40,359	56,593
商譽	11	11,321	10,960
於一家聯營公司及一家合營企業之權益		484	–
應收貸款		98,182	95,049
其他應收款項及訂金		1,703	2,901
遞延稅項資產		200,660	200,344
		599,827	646,531
流動資產			
應收賬款	12	544,446	564,005
應收貸款		105,632	120,717
其他應收款項、訂金及預付費用		166,378	176,845
應收一家合營企業款項		15,301	14,812
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產	13	3,733	5,531
銀行結餘及現金		164,248	210,526
		999,738	1,092,436
流動負債			
應付款項及應計費用	14	141,660	123,699
合約負債		32,660	30,649
租賃負債		18,632	23,289
稅項負債		24,290	28,847
銀行及其他借貸		108,241	122,872
		325,483	329,356
流動資產淨值		674,255	763,080
資產總值減流動負債		1,274,082	1,409,611

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		17,473	26,139
遞延稅項負債		70,437	93,594
銀行及其他借貸		8,786	-
		96,696	119,733
股本及儲備			
股本	15	6,741	6,741
股份溢價及儲備		1,161,444	1,272,327
本公司擁有人應佔權益		1,168,185	1,279,068
非控股股東權益		9,201	10,810
權益總額		1,177,386	1,289,878
		1,274,082	1,409,611

簡明綜合權益變動報表

截至二零二五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 千港元	合計 千港元
	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			
於二零二四年一月一日 (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 期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(38,106)	-	-	(38,106)	(314)	(38,420)	
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	
於二零二五年一月一日 (經審核)	6,741	416,637	16,180	180,349	(286,556)	15,038	930,679	1,279,068	10,810	1,289,878	
期內其他全面開支 期內虧損	-	-	-	-	36,325	-	-	36,325	173	36,498	
期內全面(開支)/ 收入總額	-	-	-	-	36,325	-	(147,208)	(110,883)	55	(110,828)	
分派予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,664)	(1,664)	
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	16,180	180,349	(250,231)	15,038	783,471	1,168,185	9,201	1,177,386	

簡明綜合現金流量報表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(50,393)	(42,840)
投資活動所得／(所用)現金淨額	24,483	11,812
融資活動所用現金淨額	(28,313)	(49,441)
現金及現金等值項目減少淨額	(54,223)	(80,469)
期初現金及現金等值項目	210,526	298,659
匯率變動之影響	7,945	(7,544)
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	164,248	210,646

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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二零二四年度財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟與於二零二五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二零二四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二零二四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會計準則編製整套財務報表所需的全部資料，且應與二零二四年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	362,985	404,543
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	6,435	17,495
	369,420	422,038

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	362,985	404,543
隨時間		
應收貸款之利息收入	6,435	17,495
	369,420	422,038

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

地區資料

本公司屬地為開曼群島，而本集團於中國經營業務，其所有收入均來自中國。因此，並無呈列總收益的地區資料。

於各報告期間結算日，大部分非流動資產位於中國。

有關主要客戶之資料

於該呈列之兩個財政期間，並無來自任何客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之業績分析。

	截至二零二五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	362,985	6,435	369,420
分部虧損	(103,246)	(429)	(103,675)
其他收入			3,302
中央行政成本			(11,262)
金融資產之虧損撥備			(26,581)
其他收益及虧損			(10,976)
分佔一家聯營公司業績			(65)
融資成本			(4,543)
除稅前虧損			(153,800)
所得稅抵免			6,474
期內虧損			(147,326)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

	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)
金融資產之虧損撥備			(211)
其他收益或虧損			(1,520)
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)

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、確認金融資產撥備、分佔一家聯營公司業績及融資成本。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。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	3,247	5,264
租賃負債	1,296	3,238
	4,543	8,502

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 所得稅抵免／(開支)

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	303,411	353,256
股份開支	-	13,707
退休福利計劃供款	25,684	28,804
總員工成本	329,095	395,767
折舊開支		
物業、機器及設備	7,855	6,357
使用權資產	14,188	15,460
	22,043	21,817
確認／(撥回)金融資產撥備		
應收賬款	9,175	3,123
應收貸款	17,406	(2,912)
	26,581	211
出售投資物業之虧損	6,464	-
銀行利息收入	(313)	(818)
租金收入(扣除直接開支309,000港元)		
(二零二四年：512,000港元)	(1,604)	(3,503)

8. 股息

本公司董事不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的任何股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：零港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(147,208)	(117,955)
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)	(21.84)	(17.50)

(b) 攤薄

截至二零二五年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損相同，原因是截至二零二五年六月三十日止六個月並無存在攤薄潛在普通股。截至二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團增加約6,457,000港元的物業、機器及設備(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,313,000港元)。

此外，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團出售賬面值約23,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：7,010,000港元)之物業、機器及設備所得款項約為69,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：5,776,000港元)，導致出售虧損約48,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：出售虧損1,234,000港元)。

截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：一至五年)。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4,127,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：11,876,000港元)及租賃負債約4,127,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：11,876,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 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。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，商譽於本期間及過往期間並無變動。

截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)。

12. 應收賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期介乎30至180日(二零二四年：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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30日	104,343	162,709
31日至60日	13,124	22,225
61日至90日	20,031	15,241
91日至120日	12,951	11,317
121日至180日	15,934	12,493
超過180日	378,063	340,020
	544,446	564,005

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	3,733	5,531

上市股本證券投資的公平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。

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		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	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，截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	43,317	57,762

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	4,303	3,938
第二年至第五年(包括首尾兩年)	6,002	5,392
超過五年	1,495	1,415
	11,800	10,745

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 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。

按該計劃承授人可於要約日期後30日內接納授出購股權之要約，承授人於接納要約時，須支付代價1港元。

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%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃(續)

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。

於二零二四年五月，朱先生辭任本公司執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會成員及主席。於朱先生及一名僱員辭任後，授予朱先生的30,340,000份購股權及授予該名僱員的3,370,000份購股權失效，導致自特別儲備轉撥約15,916,000港元。詳情請參閱本公司所刊發日期為二零二四年五月三十一日的公告。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃(續)

鑒於尚未行使購股權之行使價遠高於本公司股份(「股份」)的市價，董事會認為購股權已不再能達到激勵或獎勵承授人對本集團作出貢獻的目的。經董事會批准後，授予本公司一名董事及若干僱員之33,670,000份尚未行使購股權已根據該計劃之條款自二零二四年十一月一日起註銷，導致即時於損益確認約4,570,000港元，及自特別儲備轉撥約20,686,000港元。詳情請參閱本公司所刊發日期為二零二四年十一月一日的公告。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，失效及註銷的購股權總數分別為33,710,000份及33,670,000份，導致分別自特別儲備轉撥約15,916,000港元及20,686,000港元。

於二零二五年六月三十日，根據購股權計劃授出的購股權可予發行的股份總數零除以已發行相關類別股份的加權平均數674,149,989股約為零%。

於本報告日期，本公司根據該計劃可供發行的股份總數(即可供授出的購股權)為67,414,998股(二零二四年十二月三十一日：67,414,998股)，相當於本公司於該日期已發行股本約10%(二零二四年：10%)。根據該計劃的授權，可供日後授出的股份數目為67,414,998股(二零二四年十二月三十一日：67,414,998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%。預期購股權年期約10年及預期派息率4.26%。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。截至二零二五年六月三十日止期間內，約零港元(二零二四年：13,707,000港元)計入損益。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本公司並無根據該計劃授出任何購股權。截至二零二五年六月三十日止六個月，並無任何購股權獲行使、註銷或失效。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使的購股權。

業務回顧

管理層討論與分析

一、二零二五年上半年市場環境回顧

二零二五年上半年，宏觀環境充滿不確定性，國內房地產行業延續調整態勢，各級政府密集推出專項債去庫存、優化城市更新、放開限購等支持政策，結構性修復初現端倪。從供給端看，行業仍面臨開發投資收縮及市場信心不足等挑戰，全國房地產開發投資同比下降11.2%。需求端方面，隨著政策持續寬鬆，市場需求有所改善，全國新建商品房銷售面積與銷售額降幅有所收窄。面對行業現況，本集團積極把握機遇，靈活調整營運策略以抵禦市場波動。通過聚焦核心城市高價值地域，調整完善市場佈局結構，進一步強化成本管控，提升交易技能，力求在調整期中扭轉營運劣勢，為行業復甦做好鋪墊。

二、集團整體業務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月，集團營業額錄得約369,000,000港元，較去年同期下跌約13%（二零二四年：約422,000,000港元），而股東應佔虧損約147,000,000港元（二零二四年：約118,000,000港元）。每股基本虧損為21.84港仙（二零二四年：17.50港仙），董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息。

集團於二零二五年上半年的物業代理業務分部營業額為約363,000,000港元（二零二四年：約405,000,000港元），佔集團營業額的98%；而金融服務業務的營業額約6,000,000港元（二零二四年：約17,000,000港元），佔集團營業額2%。

截至二零二五年六月三十日止六個月，集團總房屋銷售成交金額約253億港元，較去年同期下跌約35%（二零二四年：約391億港元），總房屋銷售面積約110萬平方米。

管理層討論與分析(續)

二、集團整體業務回顧(續)

1. 物業代理服務

在不確定性持續的市場氛圍下，集團繼續秉持「敢創新、爭盈利、有規模」為核心方針，持續優化運營結構，提升物業代理服務的整體表現。期內，集團針對各區域業務定期展開綜合性的審視與評估，並依據市場動態、客戶需求及內部管理的深度分析，推動多項針對性的優化措施。此外，集團積極推進數字化轉型策略，結合新媒體平台及線上行銷手段，加大品牌曝光度，有效吸引更多潛在客群，進一步帶動業務穩健增長。

目前，本集團代理業務全面覆蓋全國約40個大中型城市，同期代理項目逾400個，二手分行數目約10間，特許經營二手分行數目約50間。

2. 金融服務業務

期內，金融服務業務營業額約6,000,000港元(二零二四年：約17,000,000港元)。集團金融服務業務專注現有優質客戶，透過嚴謹的風控措施應對市場變化，在維護長期客戶關係的同時，確保業務穩健發展。

3. 其他增值業務

價值研究業務仍持續擔當重要角色，協助集團專業影響力不斷滲透市場，拓展多維度客戶資源。通過著力構建新媒體發佈體系，運用大數據分析優化內容供給，重點提升市場數據的實時性、政策解讀的深度性及投資指引的針對性，打造多元高效的服務模式，賦能銷售力，形成行業競爭優勢。

集團積極進行數字化變革，旗下互聯網購房服務平台「邦鄰找房」APP和小程序，與國內頭部互聯網企業持續穩定合作，打通線上線下購房全鏈路，為用戶提供更精準、更智能的找房體驗。截至二零二五年上半年，「邦鄰找房」業務在全媒體渠道用戶服務數量已突破新的里程碑，平台影響力進一步提升，為更多用戶創造優質的購房服務體驗。

管理層討論與分析(續)

三、二零二五年下半年展望

二零二五年下半年，國內房地產行業整體將延續弱復甦態勢，隨著各級政府的政策鼓勵和強力支撐，不確定性有望降低，發展態勢趨於明朗。面對結構性機遇，核心城市優質供給刺激市場熱度，三四線城市加速去庫存，行業韌性持續增強。在國家「穩預期、防風險、促轉型」的政策引領下，相信房地產市場將邁向「好城市+好房子」的高質量發展新階段。

合富輝煌將積極把握行業發展趨勢，應用AI創新技術，解構市場需求動向，同時結合線上線下雙軌營運模式提供多場景、個性化服務，與夥伴共建價值共生的智慧地產生態，助力行業走出低谷。

集團將秉持審慎務實的態度，進一步「發展、創新、突破」，適時改善營運策略，持續提升營運效率和創新動力，為客戶提供更優質、更先進的產品與服務，堅定履行企業社會責任，爭取實現經營效益扭虧為盈，努力為投資者創造長期價值。

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，並已審閱截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為164,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：211,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.07(二零二四年十二月三十一日：3.32)。借貸總額約為117,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸(二零二四年十二月三十一日：約123,000,000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7.3%(二零二四年十二月三十一日：7.1%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二五年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團抵押其總值約69,000,000港元之投資物業及物業、機器及設備以取得銀行借貸(二零二四年十二月三十一日：約66,000,000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

於二零二五年六月三十日，本集團共有約2,500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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：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

於二零二五年六月三十日，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				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）	總權益	
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%

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」)。

期內，概無購股權獲授出、註銷、失效或行使。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使的購股權。

截至二零二五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 67,414,998 股及 67,414,998 股。

截至二零二五年六月三十日止期間，根據該計劃授出之購股權可予發行之本公司股份(「股份」)總數零除以已發行相關類別股份之加權平均數 674,149,989 股約為 0%。

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，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」），本公司採納該計劃以取代舊計劃。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

於二零二五年六月三十日，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)	169,293,497	25.11%
	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)	169,293,497	25.11%
	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)	169,293,497	25.11%
	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)	169,293,497	25.11%
	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)	169,293,497	25.11%
	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)	169,293,497	25.11%
	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. 169,293,497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，於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年六月三十日，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.2.1及C.6.1之情況外，截至二零二五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：

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。自二零二五年三月二十一日起，本公司並無設立行政總裁職位，惟扶偉聰先生(「扶先生」)仍擔任本公司主席。扶先生擁有豐富業界經驗，對本公司整體發展有益且具有重要價值。本公司的日常營運及管理由執行董事及高級管理人員監督。董事會認為，董事會運作確保權力及職權平衡，董事會由經驗豐富人士組成，並不時開會討論影響本公司營運的事宜。儘管如此，董事會仍一直就當前情況不時檢討董事會架構及組成，以維持本公司高水平企業管治常規。

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二零二五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，二零二五年八月二十八日

於本報告日期，董事會由執行董事扶偉聰先生及盧一峰先生；非執行董事扶而立先生、李波先生及李富強先生；以及獨立非執行董事林景沛先生、曹麒麟先生及徐靜女士組成。