

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)

截至二零二六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」）截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二六年	二零二五年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	3	170,186	369,420
其他收入		1,407	3,302
銷售開支		(165,614)	(362,691)
行政開支		(106,648)	(121,666)
撥回/(確認)金融資產撥備		1,508	(26,581)
其他收益及虧損		(14,741)	(10,976)
分佔一家聯營公司業績		(135)	(65)
融資成本	4	(3,939)	(4,543)
除稅前虧損		(117,976)	(153,800)
所得稅（開支）／抵免	5	(696)	6,474
期內虧損	6	(118,672)	(147,326)

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
期內其他全面收益			
可能於其後不會重新分類至損益之項目：			
換算呈報貨幣所產生之匯兌差額		25,442	36,498
重估物業的收益，已扣除稅項		<u>11,643</u>	<u>—</u>
		37,085	36,498
期內全面開支總額		<u><u>(81,587)</u></u>	<u><u>(110,828)</u></u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(114,311)	(147,208)
非控股股東權益		<u>(4,361)</u>	<u>(118)</u>
		<u><u>(118,672)</u></u>	<u><u>(147,326)</u></u>
以下人士應佔本年度全面（開支）／收益總額：			
本公司擁有人		(77,534)	(110,883)
非控股股東權益		<u>(4,053)</u>	<u>55</u>
		<u><u>(81,587)</u></u>	<u><u>(110,828)</u></u>
股息	7	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄	8	<u><u>16.96港仙</u></u>	<u><u>21.84港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二六年六月三十日

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	85,241	89,056
物業、機器及設備	126,473	127,659
使用權資產	56,642	41,796
於一家聯營公司及一家合營企業 之權益	983	524
應收貸款	165	62,653
其他應收款項及訂金	2,102	1,676
遞延稅項資產	208,669	209,046
	<u>480,275</u>	<u>532,410</u>
流動資產		
應收賬款	9 437,089	438,342
應收貸款	212,264	143,017
其他應收款項、訂金及 預付費用	123,500	174,050
應收一家合營企業款項	16,005	15,471
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 之金融資產	5,914	3,290
銀行結餘及現金	106,450	141,081
	<u>901,222</u>	<u>915,251</u>

		二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付款項及應計費用	10	124,743	127,818
合約負債		51,414	29,836
租賃負債		11,985	19,594
稅項負債		24,707	25,002
銀行及其他借貸		-	88,889
		<u>212,849</u>	<u>291,139</u>
流動資產淨值		<u>688,373</u>	<u>624,112</u>
資產總值減流動負債		<u><u>1,168,648</u></u>	<u><u>1,156,522</u></u>
非流動負債			
租賃負債		44,410	16,932
遞延稅項負債		70,551	70,201
銀行及其他借貸		<u>69,936</u>	<u>19,728</u>
		<u>184,897</u>	<u>106,861</u>
股本及儲備			
股本		6,741	6,741
股份溢價及儲備		<u>951,419</u>	<u>1,028,953</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>958,160</u>	<u>1,035,694</u>
非控股股東權益		<u>25,591</u>	<u>13,967</u>
權益總額		<u>983,751</u>	<u>1,049,661</u>
		<u><u>1,168,648</u></u>	<u><u>1,156,522</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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，截至二零二六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二零二五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會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具—金融工具之分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則年度 改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第7號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及香港會計準 則第7號之修訂

該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計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。

本集團已識別兩個（截至二零二五年六月三十日止六個月：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。

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	165,573	362,985
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	4,613	6,435
	<u>170,186</u>	<u>369,420</u>
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	165,573	362,985
隨時間		
應收貸款之利息收入	4,613	6,435
	<u>170,186</u>	<u>369,420</u>

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業代理	金融服務	總計
	千港元	千港元	千港元
分部收益	165,573	4,613	170,186
分部(虧損)/溢利	(92,293)	10	(92,283)
其他收入			1,407
中央行政成本			(9,793)
撥回金融資產撥備			1,508
其他收益及虧損			(14,741)
分佔一家聯營公司業績			(135)
融資成本			(3,939)
除稅前虧損			(117,976)
所得稅開支			(696)
期內虧損			(118,672)

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業代理	金融服務	總計
	千港元	千港元	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)

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。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	2,691	3,247
租賃負債	1,248	1,296
	<u>3,939</u>	<u>4,543</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 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
期內虧損之計算已扣除／（計入）：		
薪金及其他福利	164,244	303,411
退休福利計劃供款	17,806	25,684
總員工成本	182,050	329,095
折舊開支		
物業、機器及設備	10,386	7,855
使用權資產	14,485	14,188
	24,871	22,043
（撥回）／確認金融資產撥備		
應收賬款	(1,823)	9,175
應收貸款	315	17,406
	(1,508)	26,581
出售投資物業之虧損	14,563	6,464
銀行利息收入	(97)	(313)
租金收入（扣除直接開支196,000港元） （二零二五年：309,000港元）	<u>(1,598)</u>	<u>(1,604)</u>

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的任何股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：零港元）。

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(114,311)</u>	<u>(147,208)</u>
股份數目		
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>16.96</u>	<u>21.84</u>

(b) 攤薄

截至二零二六年及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，原因是不存在任何可能稀釋股權的普通股。

9. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30至180日（二零二五年：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：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30日	78,492	93,518
31日至60日	21,931	5,578
61日至90日	5,747	13,403
91日至120日	3,740	6,212
121日至180日	5,982	6,540
超過180日	321,197	313,091
	<u>437,089</u>	<u>438,342</u>

10. 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。

11. 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，截至二零二六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（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

12. 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」）以實現這一目的。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。

於二零二六年六月三十日，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%。

於本公告日期，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（二零二五年十二月三十一日：67,414,998股），相當於本公司於該日期已發行股本約10%（二零二五年：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（二零二五年十二月三十一日：67,414,998股）。

截至二零二六年及二零二五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。截至二零二六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。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十日，本公司並無任何尚未行使的購股權。

管理層討論與分析

業務回顧

一、二零二六年上半年市場環境回顧

二零二六年上半年，中國房地產市場延續築底修復進程，呈現「總量收縮、結構分化」特徵。全國新建商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%；開發投資38,074億元，下降18.0%，投資端持續縮緊。庫存去化取得一定進展，商品房待售面積連續四個月回落。

市場呈現分化格局，一線城市已有走出底部之態勢，二季度新房銷售同比轉正，房價連續四個月環比上漲；核心二線城市進入築底階段；三四線城市需求仍然疲軟。

政策層面，政府推出多項關鍵制度搭建，包括定調房地產行業戰略地位、《「十五五」規劃綱要》將房地產獨立成章、首部國家級《城市更新「十五五」規劃》出台。規劃首次將房地產從經濟調控章節調整至民生保障篇章，並用「推動房地產高品質發展」取代延續多年的「房住不炒」表述。這意味著行業定位從抑制投機轉向發展引導，重心是保障民生、穩定市場、提升居住質量，最終實現「更高水平住有所居」。同時，住房被正式納入「大宗耐用消費品」範疇，表明穩定房地產已從行業問題上升為關乎居民財富安全和消費信心的宏觀戰略問題。

二、集團整體業務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月，集團營業額錄得約170,000,000港元，較去年同期下跌約54%（二零二五年：約369,000,000港元），而股東應占虧損約114,000,000港元（二零二五年：約147,000,000港元）。每股基本虧損為16.96港仙（二零二五年：21.84港仙），董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之期股息。

集團於二零二六年上半年的物業代理業務分部營業額為約166,000,000港元（二零二五年：約363,000,000港元），佔集團營業額的98%；而金融業務的營業額約4,000,000港元（二零二五年：約6,000,000港元），佔集團營業額2%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，集團總房屋銷售成交金額約165億港元，較去年同期下跌約35%（二零二五年：約253億港元），總房屋銷售面積約65萬平方米。

1. 物業代理服務

本集團物業代理服務營業額約166,000,000港元（二零二五年：約363,000,000港元）。在不確定性持續、市場整體仍在尋底過程中，集團秉持「敢創新、爭盈利、有規模」的核心方針，以審慎態度應對行業調整帶來的各項挑戰。期內，集團密切關注各區域市場的分化走勢，有秩序地開展業務檢視，並因應不同城市的復甦節奏，適時調整資源配置與營運重心。同時，集團持續推進數字化轉型，透過線上平台及新媒體渠道，以全新品牌「合富星鏈服務」突顯系統化服務價值，提振品牌聲量及能見度，並在可控範圍內探索新的客戶觸點，以穩固既有業務基礎。

目前，本集團代理業務全面覆蓋全國約30個大中型城市，同期代理項目逾200個，特許經營二手分行數目約70間。

2. 金融服務業務

期內，金融服務業務營業額約4,000,000港元（二零二五年：約6,000,000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

價值研究業務持續發揮輔助角色。期內，隨著「合富星鏈服務」持續增強影響力，價值研究業務的新媒體發佈體系亦穩步建設和完善，以更好地呈現品牌專業度，為內部決策及前線業務提供基礎參考。同時，集團繼續優化旗下互聯網購房服務平台「邦鄰找房」APP及小程序的運營維護，將線上線下場景打通，提升流量轉化效率。截至二零二六年上半年，「邦鄰找房」平台在全媒體渠道的用戶服務數量錄得平穩增長，平台運作越趨正常。

三、二零二六年下半年展望

二零二六年下半年，國內房地產行業整體全面修復仍需時間。政策端全方位維穩，下半年預計進入落實期。《擴大消費「十五五」規劃》首次將住房消費納入大宗耐用商品消費範疇並置於首位，政策落點轉向國內大循環為主體的激勵和引導，著力修復房地產資產。預計下半年城市更新將保持高力度，並帶來可觀的投資空間。「好房子」、公積金優化、購房補貼、房票安置等政策將繼續拉動市場需求。市場對房價大幅下跌的擔憂將有所緩解。

集團將積極把握行業發展趨勢與購房者邏輯轉變，應用創新技術，解構市場動向，洞策客戶需求。同時結合線上線下雙軌營運模式，提供多場景、個性化、高品質、系統化的服務，打造房地產高質量發展期的服務新範式，積極跨越周期，助力企業走向上行通道。

集團將堅守長期主義，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，並已審閱截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為106,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：約141,000,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債之比率）為4.23（二零二五年十二月三十一日：3.14）。借貸總額約為70,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸（二零二五年十二月三十一日：約109,000,000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5.1%（二零二五年十二月三十一日：7.5%）。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二六年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團抵押其總值約35,000,000港元之投資物業及物業、機器及設備以取得銀行借貸（二零二五年十二月三十一日：約38,000,000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

於二零二六年六月三十日，本集團共有約1,900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二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（二零二五年：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。

於二零二六年六月三十日，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，截至二零二六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

根據企業管治守則的守則條文C.2.1，主席與行政總裁之角色應予區分，且不應由同一人兼任。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。扶先生於行內擁有豐富經驗，對本公司整體發展極具裨益及價值。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，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。儘管如此，董事會一直根據當前情況不時檢討董事會之架構及組成，以維持本公司高水平之企業管治常規。

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二零二六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，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，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、李波先生及王潔女士；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。