



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

中期
報告

2023



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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	699,901	2,973,645
其他收入		8,098	13,826
銷售開支		(601,817)	(3,049,435)
行政開支		(158,690)	(328,760)
金融資產之虧損撥備		(109,289)	(19,918)
應佔聯營公司及一家合營企業業績		–	2,155
商譽減值	11	–	(206,040)
融資成本	5	(16,372)	(27,123)
除稅前虧損		(178,169)	(641,650)
所得稅抵免／(開支)	6	27,119	(22,225)
期內虧損	7	(151,050)	(663,875)
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		(126,734)	(150,215)
期內全面開支總額		(277,784)	(814,090)

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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		(151,660)	(487,174)
— 非控股股東權益		610	(176,701)
		(151,050)	(663,875)
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(278,109)	(598,751)
— 非控股股東權益		325	(215,339)
		(277,784)	(814,090)
股息	8	—	—
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	(22.50)港仙	(72.26)港仙

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
投資物業		131,794	139,282
物業、機器及設備	10	267,871	288,899
使用權資產	10	98,143	94,966
商譽	11	11,707	11,707
於一家合營企業之權益		-	-
應收貸款		172,413	531,116
其他應收款項及訂金		8,696	7,752
遞延稅項資產		174,718	147,395
		865,342	1,221,117
流動資產			
應收賬款	12	644,731	656,951
應收貸款		253,441	42,585
其他應收款項、訂金及預付費用		428,903	710,921
應收一家合營企業款項		14,972	17,980
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產	13	5,475	7,500
銀行結餘及現金		317,980	393,966
		1,665,502	1,829,903
流動負債			
應付款項及應計費用	14	141,170	310,755
合約負債		18,818	25,642
租賃負債		15,373	43,037
稅項負債		37,531	61,773
銀行及其他借貸		133,957	50,659
		346,849	491,866
流動資產淨值		1,318,653	1,338,037
資產總值減流動負債		2,183,995	2,559,154

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動負債			
租賃負債		67,949	35,665
遞延稅項負債		107,648	108,205
銀行及其他借貸		50,968	181,250
		226,565	325,120
股本及儲備			
股本	15	6,741	6,741
股份溢價及儲備		1,944,226	2,221,155
本公司擁有人應佔權益		1,950,967	2,227,896
非控股股東權益		6,463	6,138
權益總額		1,957,430	2,234,034
		2,183,995	2,559,154

簡明綜合權益變動報表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	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	購股權 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	非控股 股東權益 千港元	合計 千港元
於二零二二年一月一日 (經審核)	6,741	416,637	29,315	155,883	-	27,359	5,527	2,305,211	2,946,673	1,165,804	4,112,477
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(111,577)	-	-	(111,577)	(38,638)	(150,215)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(487,174)	(487,174)	(176,701)	(663,875)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	(111,577)	-	(487,174)	(598,751)	(215,339)	(814,090)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	29,315	155,883	-	(84,218)	5,527	1,818,037	2,347,922	950,465	3,298,387
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(26,823)	-	-	(26,823)	(19,424)	(46,247)
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(93,203)	(93,203)	8,711	(84,492)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	(26,823)	-	(93,203)	(120,026)	(10,713)	(130,739)
分派予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(602,330)	(602,330)
終止確認已終止經營業務	-	-	-	(30,343)	-	7,742	-	22,601	-	(331,397)	(331,397)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(119)	-	119	-	113	113
轉撥	-	-	-	48,724	-	-	-	(48,724)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (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)/收益總額	-	-	-	-	-	(126,449)	-	(151,660)	(278,109)	325	(277,784)
權益結算股份交易	-	-	-	-	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	29,315	174,264	1,180	(229,867)	5,527	1,547,170	1,950,967	6,463	1,957,430

簡明綜合現金流量報表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務所得／(所用)現金淨額	41,322	(125,746)
投資活動所用現金淨額	(5,680)	(4,599)
融資活動所用現金淨額	(81,711)	(166,414)
現金及現金等值項目減少淨額	(46,069)	(296,759)
期初現金及現金等值項目	393,966	1,720,919
匯率變動之影響	(29,917)	(89,079)
銀行結餘及現金轉撥至持作出售之資產	—	(848,678)
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	317,980	486,403

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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二零二二年年末財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟與於二零二三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二零二二年年末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二零二二年年末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，且應與二零二二年年末財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 重大會計政策

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，截至二零二三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二零二二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」)：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第12號之修訂	產生自單一交易之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義

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(二零二二年：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)

截至二零二三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、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。本集團期內收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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(附註)	672,573	2,937,664
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	27,328	33,259
金融服務收入	-	2,722
	699,901	2,973,645
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	672,573	2,937,664
金融服務收入	-	2,722
隨時間		
應收貸款之利息收入	27,328	33,259
	699,901	2,973,645

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

附註：於二零二二年三月三十一日，本公司與保利發展控股集團股份有限公司(「保利」)訂立有條件股東合作調整協議(「該協議」)，出售保利地產投資顧問有限公司連同其附屬公司(「保利顧問集團」)全部已發行股本。保利擁有合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」，根據中國法律成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司)43.9%股權。根據該協議，本公司有條件同意出售而保利有條件同意收購保利顧問集團全部已發行股本，代價為合富中國43.9%股權(「建議重組」)。建議重組完成後，合富中國將成為本公司的間接全資附屬公司，而保利顧問集團將不再為本公司的附屬公司。

於簽署該協議日期後，本公司及保利之責任達成該協議所載先決條件。雙方共同同意，保利顧問集團不再為本公司之附屬公司，而保利持有合富中國之43.9%股權於二零二二年八月三十一日終止確認為非控股股東權益。

截至二零二三年六月三十日止六個月，保利顧問集團貢獻收益零港元(二零二二年：2,076,000,000港元)。

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
中華人民共和國(「中國」)	672,573	27,328	699,901
澳洲	-	-	-
	672,573	27,328	699,901

	截至二零二二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	2,930,569	35,981	2,966,550
澳洲	7,095	-	7,095
	2,937,664	35,981	2,973,645

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

以下為本集團按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析。

	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
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			(17,568)
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)

	截至二零二二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	2,937,664	35,981	2,973,645
分部(虧損)/溢利	(384,600)	19,355	(365,245)
其他收入			13,826
中央行政成本			(39,305)
金融資產之虧損撥備			(19,918)
應佔聯營公司及一家合營企業之業績			2,155
商譽減值			(206,040)
融資成本			(27,123)
除稅前虧損			(641,650)
所得稅開支			(22,225)
期內虧損			(663,875)

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)、應佔聯營公司及一家合營企業業績及融資成本。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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	9,263	16,051
租賃負債	7,109	11,072
	16,372	27,123

6. 所得稅抵免／(開支)

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，澳洲稅法項下稅率並不適用，原因為該等於澳洲註冊成立之附屬公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售。截至二零二二年六月三十日止六個月，根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體應課稅溢利稅率為30%。由於兩段期間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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	463,714	1,576,736
退休福利計劃供款	48,462	148,263
總員工成本	512,176	1,724,999
商譽減值	-	206,040
折舊開支		
物業、機器及設備	11,373	21,651
使用權資產	23,151	43,778
	34,524	65,429
金融資產虧損撥備		
確認應收賬款撥備	640	19,918
確認應收貸款撥備	108,649	-
	109,289	19,918
銀行利息收入	(800)	(5,409)
租金收入(扣除直接開支543,000港元)		
(二零二二年：1,268,000港元)	(4,936)	(10,256)

8. 股息

本公司董事不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的任何股息(二零二二年：零港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(151,660)	(487,174)
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)	(22.50)	(72.26)

(b) 攤薄

每股攤薄虧損假設轉換所有潛在攤薄普通股，以調整已發行普通股加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股：購股權。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損相同，原因為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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收購了約7,973,000港元的物業、機器及設備(二零二二年：13,147,000港元)。

此外，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團出售賬面值約186,000港元(二零二二年：620,000港元)之物業、機器及設備所得款項約為172,000港元(二零二二年：882,000港元)，導致出售虧損約14,000港元(二零二二年：出售收益261,000港元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團就使用辦公室物業訂立若干新租賃協議，期限為一至六年(二零二二年：一至四年)。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31,710,000港元(二零二二年：30,462,000港元)及租賃負債約31,710,000港元(二零二二年：30,462,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 商譽

於本中期期間，商譽並無變動。

商譽已分配至一個(二零二二年：兩個)個別現金產生單位(「現金產生單位」)，即中國一手物業服務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司董事釐定中國一手物業代理服務分部現金產生單位並無減值。截至二零二二年六月三十日止六個月，茲提述本公司日期為二零二二年四月七日的公告、日期為二零二二年五月二十六日的通函及二零二二年年財務報表附註6及附註33，內容有關終止確認保利顧問集團。由於已終止確認保利顧問集團而無法收回該單位的可收回金額，保利顧問集團相關商譽約206,040,000港元連同保利顧問集團一併終止確認。

12. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30至180日(二零二二年：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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款		
零至30日	148,610	265,143
31日至60日	17,068	16,254
61日至90日	24,506	13,932
91日至120日	7,434	14,622
121日至180日	11,582	21,695
超過180日	435,531	325,305
	644,731	656,951

13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按公平值計入損益之金融資產		
— 於中國發行之上市股本證券	—	2,315
— 於香港發行之上市股本證券	5,475	5,185
	5,475	7,500

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

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		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	674,149,989	6,741

16. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，期內，本集團與關連人士訂立以下重大交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
非控股股東權益		
收益	-	3,258
非控股股東權益之關連人士(附註b)		
收益	-	1,509,901
租金支出	-	13,528
樓宇管理費用	-	8,027

附註：

- (a) 該等交易乃按照有關各方相互協定之條款及條件而進行。
- (b) 非控股股東權益對該等公司有控制權、共同控制權或具有重大影響力。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	55,217	129,881

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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	5,714	6,997
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,723	3,499
超過五年	-	3,502
	13,437	13,998

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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。在合共 67,380,000 份購股權之中，42,080,000 份購股權須經股東批准。

向承授人授出之購股權將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% 將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。

	於 二零二三年 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 二零二三年 六月三十日 持有	行使價 港元
該計劃							
(A) 僱員	-	25,300,000	-	-	-	25,300,000	1.85
(B) 董事							
朱榮斌	-	30,340,000	-	-	-	30,340,000	1.85
高斌	-	11,740,000	-	-	-	11,740,000	1.85
	-	67,380,000	-	-	-	67,380,000	1.85

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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)

於二零二三年六月三十日，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	67,380,000

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(包括上述發行在外尚未行使購股權)為67,380,000股，相當於中期報告日期本公司已發行股本的約9.99%。購股權計劃授權項下可供未來授出股份數目為34,998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。截至二零二三年六月三十日止期間，約1,180,000港元(二零二二年：零港元)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、二零二三年上半年市場回顧

今年上半年，中國內地房地產市場整體狀況不甚樂觀，商品房銷售面積約6億平方米，較去年同期下降約5%。儘管一季度積累了一定的市場信心，但4月後交易量回落，6月份全國房地產開發景氣指數再跌，購房者觀望情緒愈濃，市場活力尚未充分恢復。

中國內地房地產市場的供求關係已經發生了深刻變化，為了有效應變，本集團調整管理團隊，改善業務策略、尋求破局機會，力保穩健經營。

2、集團整體業務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，集團總房屋銷售成交金額約695億港元，較去年同期上漲約8%（二零二二年：645億港元），總房屋銷售面積約300萬平方米。

二零二三年上半年，集團的持續經營業務營業額約為699,900,000港元，與去年同期的持續經營業務約898,000,000港元下跌約22%（二零二二年：2,974,000,000港元，當中持續經營業務為約898,000,000港元，已終止經營業務為約2,076,000,000港元）。其中，由於二零二二年下半年疫情管控，導致集團二零二三年上半年物業代理業務分部營業額減少至約673,000,000港元，較去年同期的持續經營業務下跌約22%（二零二二年：約2,938,000,000港元，當中持續經營業務為約862,000,000港元，已終止經營業務為約2,076,000,000港元），佔集團營業額的96%；金融服務業務的營業額約27,000,000港元，較去年同期下跌約25%（二零二二年：約36,000,000港元），佔集團營業額4%。

期內，股東應佔虧損約152,000,000港元，較去年同期的持續經營業務虧損減少約4%（二零二二年：487,000,000港元，當中持續經營業務為約159,000,000港元，已終止經營業務為約328,000,000港元）。每股基本虧損為22.50港仙（二零二二年：72.26港仙），董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息。

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

二零二三年第一季度，隨著疫情影響淡去，前期積壓的需求釋放消化，成交出現短暫恢復；而四月後，二季度多項經濟數據不及預期，市場復蘇進程遇阻，物業銷售持續走低，致集團物業代理業務受到影響。

目前房地產市場低迷，物業成交量大幅走低，加之開發商資金緊張，導致回款緩慢。公司適時調整業務布局及部分代理業務，以利潤為導向、以現金流為前提進行業務拓展。

目前，集團的物業代理業務覆蓋全國70個大小城市，代理項目超過800個，二手分行數目約140間。

2. 金融服務業務

由於國內及環球宏觀經濟環境受多種因素制約，房企償債壓力仍較大，市民購房意欲疲弱，令集團旗下金融業務於期內拓展新業務受到限制，分部表現較去年同期有所下跌。集團堅持以風險控制作營運重點原則，並密切關注金融環境與行業及市場變化及調整金融服務的定位及策略，務求令業務穩定發展。

管理層討論與分析(續)

3、二零二三年下半年展望

從近期推出的一系列政策不難看出，房地產行業保持長期健康發展始終是國家和社會的根本心願。下半年，冀望利好政策的釋放將增強購房者信心，拉動交投，房地產市場會向著平穩、健康的成熟形態發展。供求關係改變的局面下，開發商也將更為重視銷售效率和服務水平，這亦為本集團的業務發展開闢了新機。

本集團亦將鞏固優勢，採取下述行動確保公司穩健經營。首先，集團將發揮集團在廣州地區的業務優勢，力爭將基地擴大至廣東省域，以進一步拓展市場份額和增加業務收入。其次，集團積極尋求企業合作，將重點放在項目的引入和推進上，以增加項目的規模和數量，實現更好的利潤回報。同時，集團將注重項目的效益，在拓展外地業務時以盈利為前提，確保每個項目都能帶來可觀的經濟效益。此外，為了更好地掌控財務狀況，集團將推行全面預算管理，嚴格執行以收定支的原則，確保支出在可控範圍內，收入能夠覆蓋支出，開源節流，減虧止虧。

集團亦將進行管理改進，以提質提效，進一步提升管理水平和提高業務效能。首先，集團將進行組織架構優化，對公司的管理團隊進行調整，並實施人才引進措施，以確保擁有合適的人才來應對未來的挑戰。其次，集團將建立有效的經營評審機制和完整的授權審批流程，以確保決策的及時性和準確性，提高工作效率。此外，集團還將積極推進公司的信息化建設，提高整體的運營效能。

在戰略方面，集團將採取突圍策略，以贏得未來的競爭優勢。首先，集團將明確定義數字化戰略方向，基於集團現有的「AI合富」等平台，研究符合未來需求並解決當前痛點的產品模式，以滿足市場的變化和客戶的需求。其次，集團將充分利用集團在房地產行業鏈上下游的資源優勢，並與產品模式相結合，提升競爭力。

本集團深信，中國的房地產市場韌性大，通過政策的牽引，房地產行業一定會逐步回歸正常，步入長期穩定發展的成熟階段，本集團也將不遺餘力，保證正常經營，爭取實現業務格局突破，開創良好的經營局面。本集團亦衷心感謝股東的支持與理解，力爭為股東實現更為理想的回報。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，現由四名現任獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為318,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：394,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.80(二零二二年十二月三十一日：3.72)。借貸總額約為185,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸(二零二二年十二月三十一日：約232,000,000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%(二零二二年十二月三十一日：7.6%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二三年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團抵押其總值約33,000,000港元之投資物業及物業、機器及設備以取得銀行借貸(二零二二年十二月三十一日：約35,000,000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

於二零二三年六月三十日，本集團共有約6,600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二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：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

於二零二三年六月三十日，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	-	78,319,938 (附註2)	-	78,319,938	11.62%
朱榮斌先生(「朱先生」)	-	-	30,340,000	30,340,000	4.50%
高斌先生(「高先生」)	-	-	11,740,000	11,740,000	1.74%

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Simple Heart 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。

於二零二三年七月十二日，扶而立先生全資擁有之Intelligent Youth Limited收購12,000,000股股份。
- 董事持有之購股權詳情載於「購股權」一節。

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(「現有計劃」)以取代於二零一四年採納之購股權計劃(「舊計劃」)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，根據現有計劃授出購股權詳情如下：

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 二零二三年 一月一日 期內授出	期內 註銷/ 失效	於 二零二三年 六月三十日 期內 行使
董事 朱先生	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	- 30,340,000	-	- 30,340,000
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	-	- 25,300,000
總計					- 67,380,000	-	- 67,380,000

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)

(iii) China-net Holding Ltd. 每股面值 1.00 美元之普通股(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一批承授人及第二批承授人(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一批承授人及第二批承授人；

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一批承授人及第二批承授人。

「第一批承授人」指朱先生。

「第二批承授人」指高先生及18名本集團僱員。

- (2) 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。
- (3) 緊接授出購股權日期前，股份收市價為1.85港元。

期內，概無購股權註銷、行使或失效。

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，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」），本公司採納現有計劃以取代舊計劃。根據現有計劃，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。

於二零二三年一月一日，於二零二三年五月二十三日終止之舊計劃授權項下可供授出之購股權為52,370,190股，於二零二三年六月三十日現有計劃授權項下則為34,998股。

期內本公司現有計劃項下授出之購股權相關可予發行股份為67,380,000股，相當於本中期報告日期本公司已發行股份9.99%。

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

於二零二三年六月三十日，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	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	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)	78,319,938	11.62%
Simple Heart 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擁有100.00%，而碧桂園服務控股有限公司由Concrete Win Limited擁有32.40%，而楊惠妍女士實益擁有Concrete Win Limited之全部已發行股本。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。
3. 該等78,319,938股股份以扶而立先生全資擁有之Simple Heart Limited之名義登記。

於二零二三年七月十二日，扶而立先生全資擁有之Intelligent Youth Limited收購12,000,000股股份。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，於二零二三年六月三十日，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。

企業管治

除下列偏離守則條文C.2.1、C.6.1及C.1.6之情況外，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《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

根據企管守則之守則條文C.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人士兼任。於二零二三年一月一日至二零二三年五月二十三日期間，扶偉聰先生（「扶先生」）為本公司主席，而本公司並無設立行政總裁職位。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，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。然而，董事會不時因應當前情況審視董事會架構及組成，從而維持本公司之高水平企業管治常規。

朱榮斌先生已獲委任為董事會主席，高斌先生已獲委任為本公司總裁，自二零二三年五月二十四日起生效，自此本公司主席及行政總裁之角色予以區分，從而使本公司遵守企管守則之守則條文C.2.1。

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。

出席股東大會

本公司若干獨立非執行董事及非執行董事因其他業務承擔而未能出席本公司於二零二三年六月十五日舉行的股東週年大會。

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十所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於截至二零二三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
朱榮斌

香港，二零二三年八月三十日

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