



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

2026

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	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	4	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	5	(3,939)	(4,543)
除稅前虧損		(117,976)	(153,800)
所得稅(開支)／抵免	6	(696)	6,474
期內虧損	7	(118,672)	(147,326)
期內其他全面收入			
可能於其後不會重新分類至損益之項目：			
換算至呈列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		11,643	—
		37,085	36,498
期內全面開支總額		(81,587)	(110,828)

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

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 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
	附註		
以下人士應佔期內虧損：			
一 本公司擁有人		(114,311)	(147,208)
一 非控股股東權益		(4,361)	(118)
		(118,672)	(147,326)
以下人士應佔期內全面(開支)／收入總額：			
一 本公司擁有人		(77,534)	(110,883)
一 非控股股東權益		(4,053)	55
		(81,587)	(110,828)
股息	8	—	—
每股虧損			
一 基本及攤薄	9	16.96港仙	21.84港仙

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 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		
非流動資產			
投資物業		85,241	89,056
物業、機器及設備	10	126,473	127,659
使用權資產	10	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
		480,275	532,410
流動資產			
應收賬款	11	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
應收一家合營企業之款項		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	12	5,914	3,290
銀行結餘及現金		106,450	141,081
		901,222	915,251
流動負債			
應付款項及應計費用	13	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
		212,849	291,139
流動資產淨值		688,373	624,112
資產總值減流動負債		1,168,648	1,156,522

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二六年六月三十日

	附註	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)
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		69,936	19,728
		184,897	106,861
股本及儲備			
股本	14	6,741	6,741
股份溢價及儲備		951,419	1,028,953
本公司擁有人應佔權益		958,160	1,035,694
非控股股東權益		25,591	13,967
權益總額		983,751	1,049,661
		1,168,648	1,156,522

簡明綜合權益變動報表

截至二零二六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	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
期內其他全面收入	-	-	-	-	36,325	-	-	36,325	173	36,498
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(147,208)	(147,208)	(118)	(147,326)
期內全面(開支)/ 收入總額	-	-	-	-	36,325	-	(147,208)	(110,883)	55	(110,828)
分配予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
於二零二六年一月一日 (經審核)	6,741	416,637	16,180	181,462	(218,309)	2,983	630,000	1,035,694	13,967	1,049,661
期內其他全面收入	-	-	-	-	25,134	11,643	-	36,777	308	37,085
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(114,311)	(114,311)	(4,361)	(118,672)
期內全面(開支)/ 收入總額	-	-	-	-	25,134	11,643	(114,311)	(77,534)	(4,053)	(81,587)
分配予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,603)	(1,603)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	17,280	17,280
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	6,741	416,637	16,180	181,462	(193,175)	14,626	515,689	958,160	25,591	983,751

簡明綜合現金流量報表

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 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額	(7,190)	(50,393)
投資活動所得現金淨額	5,237	24,483
融資活動所用現金淨額	(38,738)	(28,313)
現金及現金等值項目減少淨額	(40,691)	(54,223)
期初現金及現金等值項目	141,081	210,526
外幣匯率變動之影響	6,060	7,945
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	106,450	164,248

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. 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二零二五年度財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟與於二零二六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二零二五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二零二五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，且應與二零二五年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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(「香港財務報告會計準則」)：

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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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		
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	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
	170,186	369,420

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)
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
	170,186	369,420

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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。

截至二零二六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	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)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

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)

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
	3,939	4,543

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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，已扣除直接開支 196,000 港元 (二零二五年：309,000 港元)	(1,598)	(1,604)

8. 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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(114,311)	(147,208)
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)	16.96	21.84

(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，原因為並無存在具有攤薄影響的潛在普通股。

10. 物業、機器及設備以及使用權資產

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團增加約253,000港元的物業、機器及設備(截至二零二五年六月三十日止六個月：6,457,000港元)。

此外，截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團出售賬面值約2,361,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：23,000港元)之物業、機器及設備所得款項約為1,557,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：69,000港元)，導致出售虧損約804,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：出售收益46,000港元)。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團就使用商業、辦公及酒店部分訂立若干新租賃協議，期限為一至十年(截至二零二五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38,885,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：4,127,000港元)及租賃負債約38,885,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：4,127,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 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
	437,089	438,342

12. 按公平值計入損益之金融資產

	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)
按公平值計入之上市投資 — 上市股本證券	5,914	3,290

上市股本證券投資的公平值參考活躍市場報價釐定。

13. 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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 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 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款： 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	674,149,989	6,741

15. 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)。

16. 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)
一年內	26,089	36,221

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 經營租約(續)

(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)
一年內	6,065	2,539
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12,578	6,385
五年以上	6,911	2,090
	25,554	11,014

17. 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」)以達致這一目的。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%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 購股權計劃(續)

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），而股東應佔虧損約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。

業務回顧(續)

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

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」A P P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。

業務回顧(續)

管理層討論與分析(續)

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：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)。

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

於二零二六年六月三十日，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	—	102,319,938 （附註2）	—	102,319,938	15.18%

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。

24,000,000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。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使的購股權。

截至二零二六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。

截至二零二六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(不包括庫存股份)之加權平均數 674,149,989 股約為 0%。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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)	102,319,938	15.18%
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16.69%股權及持有20.71%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37.39%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。24,000,000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，於二零二六年六月三十日，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。