

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)

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	<b>1,294,513</b>	1,516,862
其他收入		<b>20,381</b>	23,948
投資物業公平值變動		<b>(1,708)</b>	(4,135)
銷售開支		<b>(1,190,663)</b>	(1,383,509)
行政開支		<b>(404,802)</b>	(488,036)
其他收益及虧損淨額	7	<b>(2,184)</b>	(4,012)
(確認)／撥回金融資產撥備	7	<b>(259,613)</b>	59,731
應佔聯營公司及一家合營企業之業績		-	(417)
出售投資物業之(虧損)／收益		<b>(4,928)</b>	27
出售附屬公司之(虧損)／收益		<b>(18,914)</b>	842
出售一家聯營公司之虧損		-	(1,476)
融資成本	5	<b>(26,242)</b>	(48,657)
除稅前虧損		<b>(594,160)</b>	(328,832)
所得稅抵免／(開支)	6	<b>64,742</b>	(22,169)
持續經營業務本年度虧損	7	<b>(529,418)</b>	(351,001)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務本期間虧損		-	(397,366)
本年度虧損		<b>(529,418)</b>	(748,367)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他全面收入／(開支)</b>			
可能於其後不會重新分類至損益之項目：			
重估物業的收益，已扣除稅項		10,439	-
可能於其後重新分類至損益之項目：			
換算呈報貨幣所產生之匯兌差額		(118,335)	(144,602)
出售附屬公司時重新分類至 損益之匯兌差額		(1,011)	-
於終止確認已終止經營業務後 重新分類至損益之匯兌差額		-	(51,562)
應佔聯營公司及一家合營企業 之其他全面開支		-	(298)
		<u>(108,907)</u>	<u>(196,462)</u>
本年度全面開支總額		<u>(638,325)</u>	<u>(944,829)</u>
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人			
持續經營業務本年度虧損		(530,950)	(246,020)
已終止經營業務本期間虧損		-	(334,357)
		<u>(530,950)</u>	<u>(580,377)</u>
非控股股東權益			
持續經營業務本年度溢利／(虧損)		1,532	(104,981)
已終止經營業務本期間虧損		-	(63,009)
		<u>1,532</u>	<u>(167,990)</u>
		<u>(529,418)</u>	<u>(748,367)</u>
以下人士應佔本年度全面(開支)／ 收入總額：			
本公司擁有人		(639,512)	(718,777)
非控股股東權益		1,187	(226,052)
		<u>(638,325)</u>	<u>(944,829)</u>
<b>每股虧損</b>			
持續經營及已終止經營業務			
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	<u>(78.8) 港仙</u>	<u>(86.1) 港仙</u>
持續經營業務每股虧損			
— 基本及攤薄	9	<u>(78.8) 港仙</u>	<u>(36.5) 港仙</u>

# 綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		120,377	139,282
物業、機器及設備		245,676	288,899
使用權資產		66,301	94,966
商譽		11,321	11,707
於一家合營企業之權益		-	-
應收貸款		608	531,116
其他應收款項及訂金		3,875	7,752
遞延稅項資產		194,296	147,395
		<u>642,454</u>	<u>1,221,117</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	577,097	656,951
應收貸款		295,794	42,585
其他應收款項、訂金及預付費用		311,378	710,921
應收一家合營企業之款項		15,301	17,980
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		4,383	7,500
銀行結餘及現金		298,659	393,966
		<u>1,502,612</u>	<u>1,829,903</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	11	149,794	310,755
合約負債	12	21,489	25,642
租賃負債		19,597	43,037
稅項負債		38,721	61,773
銀行及其他借貸		122,857	50,659
		<u>352,458</u>	<u>491,866</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,150,154</u>	<u>1,338,037</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,792,608</u>	<u>2,559,154</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		43,387	35,665
遞延稅項負債		93,911	108,205
銀行及其他借貸		44,396	181,250
		<u>181,694</u>	<u>325,120</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		6,741	6,741
股份溢價及儲備		1,597,148	2,221,155
本公司擁有人應佔權益		<u>1,603,889</u>	<u>2,227,896</u>
非控股股東權益		7,025	6,138
<b>權益總額</b>		<u>1,610,914</u>	<u>2,234,034</u>
		<u>1,792,608</u>	<u>2,559,154</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣州天河區珠江新城金穗路1號邦華環球廣場9-10樓。

綜合財務報表以港元列賬，而本公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。董事選用港元作為列賬貨幣之原因為本公司股份在聯交所上市。

本公司為一家投資控股公司。

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則於二零二三年一月一日開始的財政年度首次強制應用，採納的影響披露如下。

香港會計準則第1號及香港財務報告 會計政策披露  
準則實務報告第2號之修訂

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂在以「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」的規定，令會計政策披露的資料更加豐富。該修訂亦訂明於何等情況下會計政策資料可能被視為重要並因此需要披露的指引。該等修訂不影響本集團綜合財務報表任何項目的計量或呈報，但影響本公司會計政策披露。本公司已審視財務報表內會計政策披露，並移除若干並非重大會計政策披露。

以下新訂或經修訂香港財務報告準則於二零二三年一月一日開始的財政年度首次強制應用，但對本集團當前及過往會計期間的報告業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約及相關修訂
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義
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12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱範本規則

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日開始或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事預計日後應用該等修訂及修正將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收益

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。本集團本年度之收益分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>收益分類</b>		
<b>香港財務報告準則第15號範圍內</b>		
來自客戶合約收益		
代理佣金		
—來自持續經營業務	1,250,506	1,425,835
—來自已終止經營業務	—	2,792,666
	<u>1,250,506</u>	<u>4,218,501</u>
<b>非香港財務報告準則第15號範圍內其他收益來源</b>		
融資收入		
—應收貸款之利息收入	38,789	84,804
—金融服務收入	5,218	6,223
	<u>1,294,513</u>	<u>4,309,528</u>
<b>確認收益之時間</b>		
於某一時間點		
代理佣金		
—來自持續經營業務	1,250,506	1,425,835
—來自已終止經營業務	—	2,792,666
金融服務收入	5,218	6,223
隨時間		
應收貸款之利息收入	38,789	84,804
	<u>1,294,513</u>	<u>4,309,528</u>

#### 4. 分部資料

經營分部及綜合財務報表所呈報各分部項目金額乃根據定期向本集團最高管理層提供以分配資源及評估本集團各業務分部表現之財務資料而識別。

除非分部具有類似經濟特徵且業務活動性質相近，否則個別重大經營分部不會合併作財務報告用途。

分部收益、開支、業績及資產包括直接歸屬於分部之項目及可合理分配至該分部之項目，但不包括特殊項目。分部資本開支指年內收購預期可使用超過一年之分部資產(包括有形資產及無形資產)所產生之總成本。企業開支及資產主要分別包括企業行政及融資開支以及企業金融資產。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度有以下經營分部。該等分部乃分開管理。以下呈列的可呈報分部並非合併任何經營分部所得。

- 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。

本集團曾參與以下於截至二零二二年十二月三十一日止年度終止經營之分部：

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」)，以出售保利地產投資顧問有限公司及其附屬公司(「保利顧問集團」)全部已發行股本。保利顧問集團之業務(指在中國提供物業代理服務)分類為已終止經營業務。

以下為本集團按地區市場劃分之收益分析。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	
中國	<u>1,250,506</u>	<u>44,007</u>	<u>1,294,513</u>	<u>-</u>	<u>1,294,513</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	
中國	1,419,017	91,027	1,510,044	2,792,666	4,302,710
澳洲	<u>6,818</u>	<u>-</u>	<u>6,818</u>	<u>-</u>	<u>6,818</u>
	<u>1,425,835</u>	<u>91,027</u>	<u>1,516,862</u>	<u>2,792,666</u>	<u>4,309,528</u>

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之業績分析。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	
分部收益	1,250,506	44,007	1,294,513	-	1,294,513
分部虧損	(232,509)	(13,111)	(245,620)	-	(245,620)
其他收入			20,381	-	20,381
中央行政成本			(55,332)	-	(55,332)
其他收益及虧損淨額			(2,184)	-	(2,184)
確認金融資產撥備			(259,613)	-	(259,613)
出售附屬公司之虧損			(18,914)	-	(18,914)
出售投資物業之虧損			(4,928)	-	(4,928)
投資物業公平值減少			(1,708)	-	(1,708)
融資成本			(26,242)	-	(26,242)
除稅前虧損			<u>(594,160)</u>	<u>-</u>	<u>(594,160)</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	物業代理 千港元	金融服務 千港元	小計 千港元	物業代理 千港元	
分部收益	1,425,835	91,027	1,516,862	2,792,666	4,309,528
分部(虧損)/溢利	(312,589)	22,470	(290,119)	(153,870)	(443,989)
其他收入			23,948	8,182	32,130
中央行政成本			(64,564)	-	(64,564)
其他收益及虧損淨額			(4,012)	322	(3,690)
撥回/(確認)金融資產撥備			59,731	(91)	59,640
出售附屬公司之收益			842	-	842
應佔聯營公司之業績			(417)	2,563	2,146
出售投資物業之收益			27	-	27
投資物業公平值減少			(4,135)	-	(4,135)
出售一家聯營公司之虧損			(1,476)	-	(1,476)
融資成本			(48,657)	(5,145)	(53,802)
除稅前虧損			<u>(328,832)</u>	<u>(148,039)</u>	<u>(476,871)</u>



## 5. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	4,380	6,053
— 其他借貸	12,669	24,507
— 租賃負債	9,193	18,097
	<u>26,242</u>	<u>48,657</u>

## 6. 所得稅(抵免)/開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	588	8,270
遞延稅項：		
— 遞延稅項資產	(52,352)	14,933
— 遞延稅項負債	(12,978)	(1,034)
	<u>(64,742)</u>	<u>22,169</u>

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。其他司法權區所產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

於中國成立之公司向其海外投資者宣派於二零零八年一月一日後賺取之溢利之股息按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。

由於本集團於兩個年度均無在香港產生估計應課稅溢利，故未有於兩個年度之綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

## 7. 本年度虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務本年度虧損之計算已扣除／(計入)：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款及 以股份為基礎的報酬)	23,141	11,298
其他員工成本	909,459	1,206,443
向僱員(不包括董事)支付的以股份為基礎的報酬	5,523	-
其他退休福利計劃供款	<u>80,926</u>	<u>121,664</u>
 總員工成本	 <u><u>1,019,049</u></u>	 <u><u>1,339,405</u></u>
 核數師酬金		
— 審計及審計相關服務	3,400	4,200
— 非審計服務	<u>330</u>	<u>330</u>
	<u><u>3,730</u></u>	<u><u>4,530</u></u>
 本年度折舊開支		
— 物業、機器及設備	19,645	25,941
— 使用權資產	<u>34,618</u>	<u>56,163</u>
	<u><u>54,263</u></u>	<u><u>82,104</u></u>
 確認／(撥回)金融資產撥備		
— 確認／(撥回)應收賬款撥備	24,240	(26,589)
— 確認／(撥回)應收貸款撥備	<u>235,373</u>	<u>(33,142)</u>
	<u><u>259,613</u></u>	<u><u>(59,731)</u></u>
 出售及撇銷物業、機器及設備之收益 (計入其他收益及虧損)	(472)	(1,016)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 虧損(計入其他收益及虧損)	2,596	1,921
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損 (計入其他收益及虧損)	<u>60</u>	<u>3,107</u>
 其他虧損總淨額	 <u><u>2,184</u></u>	 <u><u>4,012</u></u>

## 8. 股息

於二零二四年三月二十八日，董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

## 9. 每股虧損

### (a) 基本

#### 持續經營及已終止經營業務

#### 虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔本年度虧損)	<u>(530,950)</u>	<u>(580,377)</u>

#### 股份數目

	二零二三年 千股	二零二二年 千股
已發行普通股之加權平均股數	<u>674,150</u>	<u>674,150</u>

#### 持續經營業務

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔本年度虧損)	<u>(530,950)</u>	<u>(580,377)</u>
減：已終止經營業務本期間虧損	<u>-</u>	<u>334,357</u>
	<u>(530,950)</u>	<u>(246,020)</u>

	二零二三年	二零二二年
每股基本虧損 (每股港仙)		
— 持續經營及已終止經營業務	<u>78.8</u>	<u>86.1</u>
— 持續經營業務	<u>78.8</u>	<u>36.5</u>

## (b) 攤薄

截至二零二三年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損相同，原因為發行在外購股權的反攤薄效應。截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損相同，原因為截至二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄股份。

## 10. 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列之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收賬款		
0至30日	267,925	265,143
31至60日	25,024	16,254
61至90日	13,298	13,932
91至120日	17,391	14,622
121至180日	14,636	21,695
超過180日	238,823	325,305
	<u>577,097</u>	<u>656,951</u>

## 11. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括應計其他稅項、經營開支、員工成本及其他雜項債權人。

## 12. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
第三方合約負債	<u>21,489</u>	<u>25,642</u>

本集團之合約負債主要來自尚未提供相關服務之預收客戶款項。合約負債於本集團履行對客戶的履約責任後確認為收益。

### 13. 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。

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。



	加權平均 行使價 港元	二零二三年 購股權數目
於一月一日尚未行使	-	-
年內授出	1.85	<u>67,380,000</u>
於十二月三十一日尚未行使	1.85	<u>67,380,000</u>
於十二月三十一日可予行使	-	<u>-</u>

於二零二三年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價為1.85港元(二零二二年：無)，其加權平均剩餘合約年期為9.46年(二零二二年：無)。概無計劃項下購股權已於年內歸屬，餘下67,380,000份購股權(二零二二年：無)將分別於二零二四年、二零二五年及二零二六年歸屬。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，約16,433,000港元(二零二二年：零港元)計入綜合損益表。

#### 14. 比較數據

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 一、二零二三年市場環境回顧

二零二三年，房地產行業仍處於深度調整狀態中，全國商品房銷售規模大幅下降。國家統計局數據顯示，二零二三年全國商品房銷售面積11.2億平方米，同比下滑約17.7%；銷售金額11.7萬億元，同比下滑約12.5%。為推動行業健康發展，中央和地方政府從供需兩段釋放多項護盤政策，求穩求實、逐步鬆綁，對沖市場下行，引導市場企穩。

市場調整階段，信心重建及動力修復需時，代理行業受大環境影響嚴重，行業競爭持續加劇。儘管經營環境充滿挑戰，但本集團依然篤行務實，積極採取一系列調整措施，把握行業機會，盡銳應對變化。

#### 二、集團整體業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團營業額錄得約1,295,000,000港元(二零二二年：約1,517,000,000港元)，較去年同期下跌約15%，而股東應佔虧損為約531,000,000港元(二零二二年：約580,000,000港元)。每股基本虧損為78.8港仙(二零二二年：86.1港仙)。董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息。

集團於二零二三年的物業代理業務分部營業額為約1,251,000,000港元(二零二二年：約1,426,000,000港元)，佔集團總營業額約97%；而金融業務的營業額約44,000,000港元(二零二二年：約91,000,000港元)，佔集團總營業額約3%。

二零二三年全年，集團物業交易總值為約人民幣1,100億，合共促成約53,000宗交易，總銷售面積約550萬平方米。



## 1. 物業代理業務

本集團物業代理業務營業額由二零二二年度的約1,426,000,000港元下跌至約1,251,000,000港元。二零二三年七月，集團管理層提出「開源節流、提質增效」管理要求，對公司全面實行管理改進。一是以聚焦主業為核心，對廣州和深圳的長租業務進行了轉讓及以「內部市場化」為原則進行管理；二是積極推行「全面預算」管理，以資金計劃為牽引，加強應收款的回收；在此基礎上，通過對同類型業務的梳理、賦能平台的精簡、低效項目的瘦身等提升整體人效；三是對內部信息化的環節，進行改造和提升，分批分步進行「業務一人力一財務」系統的整合，從而提升內部決策效率，降低整體管理成本；四是以現金流及盈利為導向，主動收縮部分區域及城市的低效項目，提升單盤能效及人均交易額。經過一系列管理舉措的實施，儘管市場仍然處於深度調整時期，階段性風險未能消除，但二零二三年集團物業代理業績表現優於集團訂下的目標。

回顧年內，困難重重，集團不斷努力務求突圍而出，致力於全面發展以房地產交易為核心的多元服務，深刻融入中國城市化和城市升級發展進程，持續深化房地產互聯網營銷及新媒體業務。同時，集團繼續以客戶需求為導向，積極整合行業資源，借助業務數字化、信息化為客戶提供全面多元化的服務，拓寬在線客源，推動集團物業代理業務增長。

其中，二手業務因應市場變化，及時調整結構、揚長避短。一是繼續發揮在廣州中、高端豪宅的資源和門店佈局優勢，聚焦項目鎖定和客戶維繫。二是迅速調整組織架構，控制後台人員比例，提升後台服務效率，優化公司運營成本結構。

目前，集團的物業代理業務覆蓋全國超過50個大小城市，代理項目超過900個，二手分行數目約110間。

## 2. 金融業務

金融服務業務受整體投資環境影響，營業額約44,000,000港元(二零二二年：約91,000,000港元)。

年內金融服務業務以聚焦現有優質客戶為先，以審慎務實的態勢進行嚴格風險控制以及營運業務，積極調整定位與策，適時應對市場及相關監管政策的變化。

## 3. 其他增值業務

價值研究業務在二零二三年度積極調整。一是優化各類數據發佈工作節奏及數據覆蓋，提升發佈時效及廣度；二是促進研究成果產品化，提振品牌影響力；三是培育新媒體內容，將各類研究成果深入購房客戶視野。

資產評估業務回歸基礎服務力和專業力，以技術滿足日益增長的新型資產、企業資產流轉及處置及各類增量業務的評估需求。

## 三、二零二四年展望

自二零二三年，內地政府積極發力，出台眾多寬鬆措施維穩資產。在調控端，四大一線城市同時放開限貸和限購，積極穩定市場預期；在貨幣端，以超規格的降準降息提振市場，降準進一步凸顯核心資產價值，5年期貸款市場報價利率(LPR)大幅降至3.95%，降低居民房貸利率，將有助促進購房；在融資端，房地產融資協調機制快速落地，解決項目難題，穩定市場信心。二零二四年，將是內地房地產市場的修復之年，供需矛盾有望進一步緩解。隨著政策利好逐步釋放，房價將有望逐步企穩，一線城市將率先回暖，優質改善物業將更受市場追捧。

二零二四年，本集團計劃在新的一年中貫徹執行下述舉措：

1. 夯實新房業務。繼續鞏固集團在廣州及大灣區的業務優勢，進一步優化新房業務佈局與規模。
2. 提升存量交易、價值研究及評估等業務。二零二四年集團將繼續強化存量業務及一二手業務更好地協同，同時，在全方位升級人才、資源和經營思路，提升業務增長力及創收能力。
3. 突破新模式運行，科技促發展。培育新媒體業務，積極與互聯網企業開展合作，利用互聯網技術，為集團的線下交易服務優勢賦能，逐步開展多頻道聯播網(MCN)及其他創新業務，盡力搭建線上平台，擴大資源整合規模，提升集團綜合競爭力。

近段時間來，國家密集出台多項制度措施，推進積極的貨幣政策，全面放開限購限貸，推進房地產融資協調機制，市場的供需矛盾將逐步緩解，市場回穩可期。本集團將一如既往地堅持審慎務實的態度，不斷提升服務水平、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

本公司之審核委員會(由三名現任獨立非執行董事組成)已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為299,000,000港元(二零二二年：394,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.26(二零二二年：3.72)。借貸總額約為167,000,000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：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7.8%(二零二二年：7.6%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二三年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團將總額約27,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)之投資物業以及物業、機器及設備抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

## 外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

## 僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有5,300名全職僱員。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之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。

## 環境政策

本集團致力打造環保工作環境，節約天然資源。本集團力求透過節約水電及鼓勵回收辦公室用品，盡量減少對環境之影響。

## 資本結構

於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「股份」)總數為674,149,989股。

## 股息

於二零二四年三月二十八日，董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二：無)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席二零二四年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二四年六月七日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

於上述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

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，截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分《企業管治守則》所載之守則條文規定。

## 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。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」）擔任本公司主席，惟本公司並無設立行政總裁職位。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。

朱榮斌先生獲委任為董事會主席，而高斌先生則獲委任為本公司總裁，自二零二三年五月二十四日起生效，此舉將本公司主席與行政總裁之角色區分，使本公司能夠符合企業管治守則的守則條文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。

## 股東大會出席記錄

本公司若干獨立非執行董事及非執行董事因其他公務而未有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C3所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於回顧年度內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。

## 於聯交所網站登載詳盡全年業績

載有上市規則所規定所有資料之二零二三年年報，將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)並按要求寄發予股東。

## 二零二四年股東週年大會

本公司謹訂於二零二四年六月十四日(星期五)舉行二零二四年股東週年大會。召開二零二四年股東週年大會之通告將於適當時候登載於聯交所網站及本公司網站，並按要求寄發予本公司股東。

## 鳴謝

本人謹代表董事會衷心感謝本集團客戶及股東之支持，亦感謝本集團全體員工於年內努力不懈全心全意作出貢獻。

承董事會命  
朱榮斌  
主席

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事朱榮斌先生、高斌先生、扶偉聰先生及盧一峰先生；非執行董事扶而立先生；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。