



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)



二零零四年中期報告

簡明綜合收入報表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	附註	截至	
		六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額		61,927	37,086
其他營業收益		376	317
銷售開支		(3,251)	(2,884)
行政開支		(30,568)	(19,137)
營運溢利	4	28,484	15,382
融資成本		(318)	(299)
攤佔共同控制實體業績		138	—
除稅前溢利		28,304	15,083
所得稅支出	5	(5,787)	(2,563)
除稅後溢利		22,517	12,520
少數股東權益		(3,142)	(804)
期內純利		19,375	11,716
股息	6	5,400	8,000
每股盈利(港元)	7		
— 基本		16.6仙	10.0仙
— 攤薄		14.5仙	8.8仙

簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		1,564	1,564
物業及設備	8	51,946	45,902
收購共同控制實體付款		—	4,000
共同控制實體權益		4,138	—
		<u>57,648</u>	<u>51,466</u>
流動資產			
應收貿易賬款	9	34,525	33,634
其他應收款項		14,393	9,986
應收關連公司款項		—	96
銀行結餘及現金		47,899	30,881
		<u>96,817</u>	<u>74,597</u>
流動負債			
其他應付款項		17,728	21,276
應付關連公司款項		—	977
應付稅項		7,513	4,983
須於一年內償還之有抵押銀行借貸	10	7,385	781
可換股票據	11	12,000	12,000
		<u>44,626</u>	<u>40,017</u>
流動資產淨值		<u>52,191</u>	<u>34,580</u>
		<u>109,839</u>	<u>86,046</u>
股本及儲備			
股本		1,170	1,170
儲備		85,590	66,215
		<u>86,760</u>	<u>67,385</u>
少數股東權益		<u>10,736</u>	<u>7,594</u>
非流動負債			
須於一年後償還之有抵押銀行借貸	10	2,342	2,733
遞延稅項		10,001	8,334
		<u>12,343</u>	<u>11,067</u>
		<u>109,839</u>	<u>86,046</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	特別儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	股息儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零零三年						
一月一日	1,170	4,590	9,813	20,000	17,726	53,299
股東應佔溢利	—	—	—	—	11,716	11,716
股息	—	—	—	(20,000)	(8,000)	(28,000)
	<u>1,170</u>	<u>4,590</u>	<u>9,813</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>(28,000)</u>
於二零零三年						
六月三十日	1,170	4,590	9,813	—	21,442	37,015
股東應佔溢利	—	—	—	—	30,370	30,370
轉撥	—	—	3,828	—	(3,828)	—
	<u>1,170</u>	<u>4,590</u>	<u>3,828</u>	<u>—</u>	<u>(3,828)</u>	<u>—</u>
於二零零三年						
十二月三十一日	1,170	4,590	13,641	—	47,984	67,385
股東應佔溢利	—	—	—	—	19,375	19,375
	<u>1,170</u>	<u>4,590</u>	<u>13,641</u>	<u>—</u>	<u>19,375</u>	<u>19,375</u>
於二零零四年						
六月三十日	<u>1,170</u>	<u>4,590</u>	<u>13,641</u>	<u>—</u>	<u>67,359</u>	<u>86,760</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至	
	六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金淨額	20,702	11,829
投資活動(所用)所得現金淨額	(8,920)	16,208
融資活動所得(所用)現金淨額	5,236	(29,851)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	17,018	(1,814)
期初之現金及現金等值項目	30,881	21,572
期終之現金及現金等值項目，以銀行結餘 及現金代表	47,899	19,758

1. 編製基準

於二零零四年六月二十四日，本公司透過集團重組成為本集團之控股公司，進一步詳情載於本公司日期為二零零四年六月三十日之售股章程（「售股章程」）附錄五「公司重組」一節。故此，簡明綜合收入報表及簡明綜合現金流量表乃假設現行集團架構自二零零三年一月一日或自現時組成本集團之各公司各自之註冊成立或註冊日期（以較短者為準）以來一直存在而編製。本集團於二零零三年十二月三十一日之簡明綜合資產負債表乃假設現行集團架構自該日起一直存在而編製，以呈列本集團於該日之資產及負債。

簡明財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製。

本集團所採納之會計政策與編製售股章程之會計師報告所載截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核財務資料所採納之會計政策一致。

3. 分類資料

本集團主要在中國從事物業經紀服務。

由於物業經紀服務以外或來自國外市場之活動佔本集團之活動及業務少於10%，及本集團大部分資產均位於中國，因此並無呈列以業務或地區劃分之本集團分類資料分析。

4. 營運溢利

截至六月三十日止六個月	
二零零四年	二零零三年
千港元	千港元

營運溢利之計算已扣除（計入）：

折舊及攤銷	2,996	1,425
利息收入	(24)	(13)
租金收入	(240)	(138)
	2,732	1,274

5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出包括：		
目前稅項：		
香港利得稅	—	—
中國所得稅	4,120	2,221
	<u>4,120</u>	<u>2,221</u>
遞延稅項		
本年度	1,667	342
	<u>1,667</u>	<u>342</u>
	<u>5,787</u>	<u>2,563</u>

根據中國法規，企業所得稅（「企業所得稅」）乃按本集團於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率33%計算撥備。

待有關稅務局批准後，本集團若干中國附屬公司僅須按期內營業額2%至4%之預定稅率（截至二零零三年六月三十日止六個月：3%至4%）繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國當地政府之稅務局協議釐定，且須每年檢討及更新。

截至二零零四年六月三十日及二零零三年六月三十日止期間，香港附屬公司並無應課稅溢利。

期內之支出可與收入報表所載溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	28,304	15,083
按33%適用稅率計算之稅項	9,340	4,977
在中國經營之若干附屬公司按營業額 預定稅率繳稅之影響	(3,765)	(2,623)
未確認稅項虧損之稅務影響	212	209
	<u>5,787</u>	<u>2,563</u>
期內稅項支出	<u>5,787</u>	<u>2,563</u>

6. 股息

本公司自註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。然而，於截至二零零三年六月三十日止六個月，一家附屬公司於集團重組前向其當時之股東派付股息。

並無呈報股息率及享有股息權利之股份數目，原因為該等資料對本報告不具意義。

於二零零四年九月二十三日，董事已議決宣派截至二零零四年六月三十日止六個月的中期股息每股3港仙。中期股息將於二零零四年十一月三日或前後派付予於二零零四年十月二十一日名列本公司股東名冊的股東。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下資料為基準計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<i>盈利：</i>		
計算每股基本盈利之盈利（期內純利）	19,375	11,716
<i>具攤薄效應潛在普通股之影響：</i>		
可換股票據之利息	180	180
計算每股攤薄盈利之盈利	19,555	11,896
<i>股份數目：</i>		
計算每股基本盈利之股份數目	117,000,000	117,000,000
<i>具攤薄效應潛在普通股之影響：</i>		
可換股票據	18,000,000	18,000,000
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	135,000,000	135,000,000

8. 物業及設備之變動

期內，本集團動用約9,002,000港元，主要用於辦公室及商店租賃物業裝修。

9. 應收貿易賬款

本集團給予其客戶之信貸期一般為三十日至九十日。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
零至30日	19,684	24,587
31至60日	5,937	6,689
61至90日	4,060	2,130
90日以上	4,844	228
	<u>34,525</u>	<u>33,634</u>

10. 借貸

期內，本集團取得新造銀行貸款約6,600,000港元。該貸款須按市場利率計息，並訂有固定還款期。

11. 可換股票據

一家附屬公司於二零零二年二月發行可換股票據。該等可換股票據乃無抵押，並按年利率3厘計息，利息須於每季結束時支付。可換股票據將於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市股份」）後而於行使超額配股權前，自動兌換成本公司普通股，合共相當於兌換可換股票據後已擴大之本公司已發行股本10%。根據售股章程提呈之發售價計算，兌換後將予發行及配發之上市股份之價值不可少於14,500,000港元。倘該價值少於14,500,000港元，票據發行人承諾於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市之日起計七日內，支付一筆相當於該不足數額之款項。

於二零零四年七月十五日上市後，可換股票據已隨即兌換為18,000,000股本公司普通股。

12. 資產抵押

於結算日，本集團將其總值15,085,000港元之投資物業及租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得銀行借貸。

13. 結算日後事項

於本公司股份於二零零四年七月十五日在聯交所主板上市前，本公司於二零零四年七月十三日按發行價每股1.50港元發行45,000,000股新股。誠如附註11所述，於二零零四年七月十五日，本公司於兌換可換股票據後發行18,000,000股新股。

業務回顧

受惠於國內生活指數逐漸提升及房地產市場的穩步增長，本集團於回顧期內的業績表現理想，總營業額達61,900,000港元，較去年同期的37,000,000港元上升67%。純利亦大幅上升65%，達19,300,000港元（二零零三年：11,700,000港元）。於期內純利率亦維持滿意水平，主要由於本集團致力參與更多一手物業之代理項目，而同時把經營開支維持在穩定水平而繼續享有規模效益所致。

於回顧期內，一手物業代理業務仍為本集團的主要收入來源，佔總營業額約71%（二零零三年：57%）。來自此項業務之營業額較去年同期的21,200,000港元上升106%，達43,800,000港元。除一手物業代理服務外，本集團於期內亦積極開拓二手物業代理市場，其於二零零四年期間佔本集團營業額25%（二零零三年：29%）達15,300,000港元（二零零三年：10,800,000港元）。

本集團在二零零四年七月十五日（「上市日期」）於聯交所成功上市。此為本集團長期發展之重要基石，更可提升本集團之形象及帶領本集團繼續朝著高質素管理之方向進發。

一手物業代理業務

國內經濟迅速發展，國民收入不斷增加，令國民的負擔能力逐漸提升，促使本集團期內的一手物業代理業務錄得理想的成績。期內，本集團於擔任獨家代理之超過35個已開售樓盤項目中，已累積銷售總樓面面積超過850萬平方呎之物業單位。

於二零零四年上半年間，一直廣受歡迎的匯景新城、光大花園、南國奧園、東莞江南世家及天津奧園等多個大型項目，均能繼續保持銷售優勢，樓價雖有上調，但銷情仍十分理想，部份時間更出現供不應求的情況。至於今年推出市場銷售的新項目，亦有驕人成績。其中，萬科集團的廣州四季花城首推400個單位，推出首日已售出逾90%，而廣州的美林湖畔花園在五一勞動節七天長假期中，經本集團銷售之單位更突破1,100個，成為廣州住宅項目於上述期間內銷售成績之冠。

除了廣州以外，本集團積極擴充業務版圖，繼於天津、佛山及東莞設立分公司，本集團在湖北武漢的分公司亦於短期內正式全面投入服務。憑藉與各主要地產發展商的良好關係，本集團成功取得佛山、天津及東莞等大型地產項目的獨家分銷權。廣州以外地區的營業額佔本集團營業額33%。

二手物業代理業務

憑藉良好的品牌信譽，本集團近年來積極發展二手物業代理業務，成績令人滿意。期內，本集團共完成超過2,500宗二手物業的交易，其位於廣州的分行數目迅速由去年的21間增至現時的26間。有關營業額亦由去年同期之10,800,000港元上升至約42%達到本年之15,300,000港元。

前景

展望未來，本集團預期國內的房地產市場將繼續穩步增長。為把握此商機，本集團將透過各項宣傳活動，包括於香港及國內舉辦展銷會及講座，積極推廣「合富輝煌」的品牌，進一步提升品牌形象。

在一手物業地產市場方面，本集團將積極向外擴展其代理業務，預期將於北京、上海、長沙、濟南及南寧等地區成立分公司，以增加當地更多代理業務及顧問合約。現時本集團已獲委任為代理之項目約有70個。

有見二手地產市場愈趨蓬勃，截至二零零四年九月中旬本集團已於廣州開設了26間分店。預期在今年內將隨著二手物業代理業務不斷增加，本集團於廣州之二手物業代理分店的數量將增加至50間。另外，本集團亦計劃在廣州以外地區發展二手物業代理業務，並已於佛山開設一間二手物業代理分店。至於上海，除一手物業代理業務外，本集團更會同時發展二手業務，並預期在本年度將於當地開設3間分店。

本集團深信憑藉明確的擴展計劃，定能充分把握國內市場不斷湧現之商機，爭取更好的成績，為本集團的股東帶來理想的回報。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「委員會」），由三名現任獨立非執行董事組成，並已遵照上市規則附錄14所載的最佳應用守則列明書面職權範圍。委員會已審閱截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，包括會計、內部監控及財務申報等事宜。應董事要求，本集團外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒布的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」，審閱截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。

流動資金及財務資源

於二零零四年六月三十日，本集團維持穩健的財務狀況，現金及銀行存款約為47,800,000港元（二零零三年十二月三十一日：30,800,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為2.17（二零零三年十二月三十一日：1.86）。借貸總額約為21,700,000港元（二零零三年十二月三十一日：15,500,000港元），包括有抵押銀行貸款及可換股票據。本集團的資本負債比率（按借貸總額除以資產總值計算）約為14.1%（二零零三年十二月三十一日：12.3%）。本集團的借貸主要以港元及人民幣計值。本集團於二零零四年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團將其投資物業及總值15,085,000港元之租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得銀行借貸。

外匯風險

本集團大部分業務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

於二零零四年六月三十日，本集團共有約900名全職僱員，其中約8名僱員駐香港，而其餘僱員則駐中國。具競爭力的薪酬組合乃按個別員工的職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

股本架構

本公司股份自上市日期在聯交所上市後，由於本公司售股章程所述售股建議、資本化發行及兌換票據，本公司股本架構因而包括180,000,000股每股面值0.01港元之股份。

所得款項用途

誠如售股章程所述，本集團就發行新股籌集所得款項淨額約為52,000,000港元。此等所得款項淨額乃特定為售股章程所計劃用途而設。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於本公司售股章程所載售股建議及資本化發行完成後，董事、行政總裁及彼等之聯繫人士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：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股

姓名	權益性質	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶偉聰（「扶先生」）	公司	91,800,000（附註1）	51%
	公司	8,100,000（附註2）	4.5%
盧一峰（「盧先生」）	公司	8,100,000（附註3）	4.5%

附註1：該等91,800,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及扶先生之妻子吳芸女士分別持有Fu's Family Limited之70%及15%權益，而餘下之15%權益則由扶敏女士持有。

附註2：該等8,100,000股股份以扶先生全資持有之公司China-net Holding Ltd.之名義登記。

附註3：該等8,100,000股股份以盧先生全資持有之公司Best Hunt Group Limited之名義登記。

上述所有股份權益均為好倉。

除上述權益外，扶先生亦於本公司多家附屬公司擁有非實益個人股本權益，全部僅為遵守香港早前法例所規定之最少股東人數而以信託形式持有。

(ii) 本公司相聯法團**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	70	70%

除上文披露者外，於本報告日期，董事及本公司行政總裁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標準守則知會本公司之任何權益或淡倉。

購入股份或債券的權利

根據當時的股東於二零零四年六月二十四日通過的書面決議案，本公司已採納購股權計劃（「該計劃」）。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的全職或兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事、獨立非執行董事、顧問及諮詢人接納購股權，認購本公司最多達其股份開始於聯交所上市當日的已發行股份10%的股份，而該限額可經股東批准而重訂。

截至本報告刊發日期，概無根據該計劃授出任何購股權。

除上文披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事及行政總裁或彼等的聯繫人士可藉購入股份及／或債務證券（包括本公司或任何其他法人團體的債券）而獲益。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於本公司售股章程所述售股建議、資本化發行及兌換票據完成後，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：

姓名／名稱	擁有權益之 股份數目	股權百分比
Fu's Family Limited (附註1)	91,800,000	51.000%
扶先生 (附註2)	99,900,000	55.500%
Elm Vale Ltd	17,325,000	9.625%
Pan Asia (Cayman)及Pan Asia Fund II (附註3)	18,000,000	10.000%

附註：

- 該等91,800,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，該公司70%、15%及15%全部已發行股本分別由扶先生、吳芸女士及扶敏女士持有。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。
- 除於Fu's Family Limited之權益外，扶先生亦擁有China-net Holding Ltd.全部已發行股本權益，該公司持有8,100,000股股份。根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由China-net Holding Ltd.持有之8,100,000股股份擁有權益。
- Elm Vale Ltd.全部已發行股本由Pan Asia Special Opportunities Fund (Cayman) (「Pan Asia (Cayman)」)持有。

Pan Asia (Cayman)被視為於本公司17,325,000股股份擁有權益，與Elm Vale Ltd.於本公司持有之股份權益為同一批股份權益。Pan Asia Special Opportunities Fund II透過其全資附屬公司於另外675,000股股份擁有權益。Pan Asia (Cayman)及Pan Asia Fund II合共擁有18,000,000股股份權益，佔本公司已發行股本10%，並一起被視為本公司主要股東。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於本報告日期，本公司並無得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，而須載入本公司根據證券及期貨條例第XV部(第336條)規定存置之登記冊。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零四年十月十九日至二零零四年十月二十一日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶手續,期間不會登記任何股份過戶。為符合資格領取上述中期股息,所有過戶文件連同有關股票須於二零零四年十月十八日下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司,地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

購股權

採納購股權計劃後並無授出任何購股權。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

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。

最佳應用守則及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」)

董事概不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或自上市日期以來之任何時間並無遵守上市規則附錄14所載最佳應用守則。

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則。本公司已向全體董事就任何自上市日期以來未有遵守標準守則之事宜作出個別查詢,而彼等確認已完全遵守標準守則所載之所須標準。

承董事會命
主席
扶偉聰

香港,二零零四年九月二十三日

Deloitte.

德勤

獨立審閱報告

致合富輝煌集團控股有限公司（「貴公司」）董事會

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

緒言

吾等已按照 貴公司之指示，審閱載列於第1頁至第8頁之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司須按照香港會計師公會頒布之會計實務準則第25號「中期財務申報」及有關係文編製中期財務報告。中期財務報告由董事負責，並已獲董事批准。

吾等之責任是根據審閱工作之結果，就中期財務報告作出獨立結論，並按照協定的受聘條款，僅向 閣下（作為一個團體）匯報，而有關結論概無其他用途。吾等概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

已進行之審閱

吾等根據香港會計師公會頒布之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」（「核數準則第700號」）進行審閱。審閱工作主要包括向 貴集團管理層作出有關查詢，並對中期財務報告進行分析。然後根據有關結果，評核報告是否貫徹採用一致之會計政策及呈列方式，或已作披露。審閱工作並不包括審核程序，如監控測試與對資產、債務及交易之核實。審核工作遠較審閱全面，故此審閱結果的保證性不及審核，因此吾等不對中期財務報告發表審核意見。

審閱之結論

根據吾等之審閱工作（並不構成審核工作），吾等認為毋須對截至二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報告作出任何重大修訂。

在並無就吾等之審閱結論作出修訂之情況下，務請注意中期財務報告所披露截至二零零三年六月三十日止六個月之比較簡明綜合收入報表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動報表均並未根據核數準則第700號進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零四年九月二十三日