



# 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)

## 截至二零零四年十二月三十一日止年度的全年業績

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同比較數字如下：

### 綜合收入報表

		截至 十二月三十一日止年度 二零零四年	截至 十二月三十一日止年度 二零零三年
	附註	千港元	千港元
營業額		162,243	98,517
其他營業收益		517	731
銷售開支		(15,232)	(8,943)
行政開支		(78,178)	(47,270)
營運溢利	4	69,350	43,035
融資成本	5	(785)	(763)
出售附屬公司之收益		1,025	—
共同控制實體之商譽攤銷		(172)	—
攤佔共同控制實體業績		612	—
除稅前溢利		70,030	42,272
所得稅(支出)抵免	6	(13,965)	3,122
未計少數股東權益前溢利		56,065	45,394
少數股東權益		(7,471)	(3,308)
年內純利		48,594	42,086
股息	7	15,100	8,000
每股盈利(港元)	8		
— 基本		33.2仙	36.0仙
— 攤薄		31.3仙	31.4仙

### 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

#### 1. 編製基準

本公司於二零零二年八月八日根據公司法於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，其股份自二零零四年七月十五日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

根據為籌備本公司股份於聯交所上市而進行以重整本集團架構之集團重組計劃(「集團重組」)，本公司於二零零四年六月二十四日成為本集團之控股公司。集團重組詳情載於本公司所刊發日期為二零零四年六月三十日之售股章程內。

集團重組後組成本公司及其附屬公司(「本集團」)之集團，被視為持續實體。因此，本集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表，乃假設本公司一直為本集團之控股公司，根據香港會計師公會頒布之會計實務準則第27號「集團重組之會計處理」，採用合併會計準則編製。

#### 2. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估投資物業作出調整。

本集團所採納會計政策與編製本公司日期為二零零四年六月三十日之售股章程內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會計政策貫徹一致。

### 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中國以外市場之活動佔本集團之活動及業務少於10%，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

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營運溢利之計算已扣除(計入)：		
折舊及攤銷	8,198	4,830
呆壞賬準備	86	—
出售物業及設備之虧損	61	119
員工成本，包括董事酬金	52,306	32,184
利息收入	52	40
租金收入	305	341
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 5. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	500	403
可換股票據之利息	285	360
	<u>          </u>	<u>          </u>
	785	763
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 6. 所得稅(支出)抵免

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項(支出)抵免包括：		
中國所得稅	(10,524)	(2,736)
遞延稅項：		
本年度	(3,316)	(7,065)
因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整	—	12,923
	<u>          </u>	<u>          </u>
	(3,316)	5,858
攤佔共同控制實體之稅項	(125)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	(13,965)	3,122
	<u>          </u>	<u>          </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年內營業額2%至4%之預定稅率(二零零三年：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。

由於附屬公司於上述兩個年度均無應課稅溢利，故並無於財務報表為香港利得稅撥備。

### 7. 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，於截至二零零三年十二月三十一日止年度，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。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中期股息每股普通股0.03港元	5,400	8,000
擬派末期股息每股普通股0.05港元	9,700	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	15,100	8,000
	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零零五年四月十九日，董事議決建議向股東宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息每股5港仙。末期股息將於二零零五年六月十五日或前後派付予於二零零五年五月二十五日名列本公司股東名冊的股東。

## 8. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之本年度純利及盈利	48,594	42,086
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	285	360
	<b>48,879</b>	<b>42,446</b>
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數(附註)	146,508,197	117,000,000
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據	9,590,164	18,000,000
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>156,098,361</b>	<b>135,000,000</b>

附註：股份加權平均數乃假設集團重組於二零零三年一月一日生效計算。

## 業務回顧

二零零四年，內地經濟繼續保持健康增長，國民人均生產總值相較二零零三年增長9%，而其中廣州的增長更達15%。在房地產方面，受惠於內地生活指數逐漸提升，人們開始追求更佳的生活環境，本集團於二零零四年之一手物業總成交金額逾人民幣100億元，較二零零三年約人民幣58億元大幅增長超過72%。在這些利好的因素帶動下，本集團於二零零四年的業績表現理想，營業額達162,200,000港元，較去年的98,500,000港元上升64.7%。除稅前溢利上升65.7%，達70,030,000港元（二零零三年：42,300,000港元）。股東應佔溢利為48,600,000港元，而去年則為42,100,000港元。由於本集團在二零零三年獲3,100,000港元的稅項抵免，故除稅前溢利增長之百分比比較股東應佔溢利增長之百分比為高。每股基本盈利為33.2港仙（二零零三年：36.0港仙）。

若按業務劃分，本集團一手物業代理業務於回顧年度錄得佣金收入104,200,000港元（二零零三年：58,900,000港元），佔總營業額約61.1%（二零零三年：56.9%）。開發、市拓及規劃顧問服務費收入以及轉讓服務費收入分別為16,100,000港元及12,600,000港元。本集團一手物業代理服務於二零零四年產生總收入132,900,000港元，較二零零三年79,200,000港元增長67.8%。本集團二手物業代理業務的佣金收入達37,400,000港元，較二零零三年的23,900,000港元上升56.2%。此項業務在本集團積極審慎的策略投資及發展下，佔總營業額約21.9%（二零零三年：23.1%）。

若按地區劃分，廣州依然為本集團的重點發展地區，佔總營業額約69%。而非廣州業務營業額為31%，主要由東莞及佛山等高速發展城市之業務以及遍佈中國逾15城市之顧問服務貢獻。

本集團於二零零四年七月十五日成功於聯交所上市，標誌著本集團長遠發展的里程碑，提升集團企業形象及引領本集團持續改善管理質素。

### 一手物業代理業務

隨著國民的購買力逐漸提升，廣州的樓市平均價格上升18%，讓本集團的一手物業代理業務受惠並於回顧年內錄得理想成績。本集團於二零零四年獨家代理約74個樓盤項目，遠超過二零零三年的55個項目；總銷售樓面面積亦由二零零三年的11,700,000平方呎增加至二零零四年約17,900,000平方呎。其中，匯景新城、光大花園、利雅灣、佛山奧園、東莞江南世家、南國奧園、美林湖畔花園等廣受買家歡迎，銷售成績非常理想。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」在二零零四年五一勞動節七天長假期中，銷售更突破1,100個單位，成為廣州住宅項目銷售成績之冠。

合富輝煌由於能為客戶提供由市場策劃、銷售及相關顧問服務、物業轉讓，以至銀行按揭等全面一站式服務，因此與內地多個著名發展商關係良好。憑藉此穩固的業務關係，本集團年內積極發展廣州以外的市場，覆蓋範圍更廣泛，分別於天津、佛山、東莞、武漢及上海設立分公司。以與萬科集團的合作為例，集團最初先獨家代理萬科集團於廣州四季花城之項目，後因反應理想，萬科集團繼而將其於武漢及東莞的項目交由合富輝煌負責，突顯資源整合效應。

此外，合富輝煌於二零零四年十二月在上海舉行的《2004中國住交會》上獲選為「中國十大房地產營銷企業」之一，成為廣州地區唯一獲選之企業。「中國住交會」（即「中國國際住宅與建築科技展覽會」）是全國最具規模的住宅產業專業展覽會，由二零零零年開辦至今一直為大眾及業內人士展示中國房地產的主流發展方向，具有高度代表性。

### 二手物業代理業務

近年，由於內地的銀行按揭借貸政策更具彈性，加上二手物業的質素有所改善，令二手物業市場蓬勃發展。為把握這市場商機及充分利用現有客戶資源，本集團於二零零四年於廣州開設更多的二手物業代理分行，令其於廣州的覆蓋網絡更全面。分行數目迅速由二零零三年十二月三十一日的18間增至二零零四年年十二月三十一日的59間。

此外，集團於回顧年內更於上海開設了二手物業代理總部及三間二手物業代理分店，以把握上海二手物業市場蓬勃的發展商機。於二零零四年內，合富輝煌共處理超過5,500宗二手物業的交易。

## 前景

展望未來，本集團預期內地的房地產市場將繼續穩步發展。儘管樓宇按揭貸款利率輕微上升，但市場上大多數潛在購房者均對樓市持樂觀態度，並普遍認同購買二手物業更划算。在這利好的市場氣氛帶動下，集團會密切注視市場的情況，靈活作出適當資源調配，以緊握市場商機。

在一手地產市場方面，本集團將繼續積極向廣州以外的地區擴展。本集團在開發新地區市場時會採取審慎的策略，經詳細考慮及累積相當客源後方會進行。預期集團將於北京、濟南、南京、合肥及長沙等地區成立分公司，以增加當地代理業務及顧問合約。現時本集團手頭代理項目約有90個。

至於二手地產市場方面，本集團會按市場需求審慎進取地進一步擴大覆蓋範圍，並計劃把於廣州專責二手物業的分店數量由現時的72間進一步增加至100間，及於上海地區由現時的3間開設至10間分店。此外，本集團將會積極尋求更多發展機會以更充分利用現有的客戶資源，務求與各著名發展商建立更緊密的合作關係，以便穩中求勝。

憑藉獨特的業務模式及優秀的發展前景，本集團年內獲香港著名機構投資者惠理基金管理公司垂青，於二零零五年一月入股合富輝煌，成為策略投資者，有助擴大集團的股東基礎及讓更多海外投資者認識。

憑藉穩固的業務基礎，本集團的管理層對未來的發展充滿信心，並會繼續為股東帶來長遠及理想的回報。

## 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十二月三十一日止年度的經審核財務報表，包括會計、內部監控及財務申報等事宜。

## 流動資金及財務資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團維持穩健的財務狀況，現金及銀行存款約為119,400,000港元（二零零三年：30,900,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為3.64（二零零三年：1.86）。借貸總額約9,300,000港元（二零零三年：15,500,000港元）為有抵押銀行貸款。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3.7%（二零零三年：12.3%）。本集團的借貸主要以人民幣計值。本集團於二零零四年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團將總值19,400,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇已抵押予銀行，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

於二零零四年十二月三十一日，本集團共有約1,600名全職僱員，其中約7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。

## 首次公開售股所得款項用途

本公司於二零零四年七月十五日（「上市日期」）於聯交所上市。本公司於其首次公開售股所得款項淨額總額於扣除實際相關開支後合共為53,000,000港元。董事已確認，於結算日，未動用之所得款項總結餘為23,000,000港元，已存放於銀行作定期存款。董事亦已確認，已動用之所得款項包括用作擴展一手物業服務之6,000,000港元；用作擴展二手物業銷售網絡之11,000,000港元；用作推銷及市場推廣活動之2,000,000港元；用作員工培訓計劃之2,000,000港元；用作提升本集團管理層資訊系統之3,000,000港元；以及用作一般營運資金之6,000,000港元。

## 資本結構

於二零零四年十二月三十一日，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180,000,000股。

於二零零四年十二月三十一日後，由於本公司現有股東進行補足認購活動，於配售（「配售」）現有股份予第三方投資者後，按每股1.38港元之價格發行14,000,000股新股份，使已發行股份數目由180,000,000股增至二零零五年一月三十一日之194,000,000股。惠理基金管理公司於配售中認購18,000,000股股份。

## 暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零五年五月二十三日（星期一）至二零零五年五月二十五日（星期三）（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。為符合資格領取擬派末期股息以及出席二零零五年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零零五年五月二十日（星期五）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辦理登記手續，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 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。

### **遵守最佳應用守則**

董事概不知悉有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於回顧年度生效之上市規則附錄14所載最佳應用守則。

### **遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）**

本公司自上市日期以來已採納上市規則附錄10所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有否於回顧期內不遵守標準守則之情況，各董事已確定彼等完全遵守標準守則所載規定準則。

### **鳴謝**

本人謹代表董事會，衷心感激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作出貢獻。

### **於聯交所網站刊登詳盡全年業績**

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段（於二零零四年三月三十一日前生效，並根據過渡安排仍然適用於二零零四年七月一日前開始會計期間的業績公布）所規定所有資料之截至二零零四年十二月三十一日止年度二零零四年年報將呈交聯交所，以於適當時候在其網站刊登。

### **二零零五年股東週年大會**

本公司謹訂於二零零五年五月二十五日（星期三）舉行二零零五年股東週年大會。召開二零零五年股東週年大會之通告將於報章刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

香港，二零零五年四月十九日

於本公布日期，董事會由四名執行董事扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生以及三名獨立非執行董事曹廣榮先生、伍強先生及林景沛先生組成。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」