



# 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)

### 截至二零零五年六月三十日止六個月的中期業績

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零四年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收入報表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
營業額		112,836	61,927
其他營業收益		570	376
銷售開支		(15,697)	(3,251)
行政開支		(64,523)	(30,568)
融資成本		(168)	(318)
攤佔共同控制實體業績		972	138
除稅前溢利	5	33,990	28,304
稅項	6	(7,233)	(5,787)
期內溢利		26,757	22,517
少數股東權益		(3,465)	(3,142)
股東應佔純利		23,292	19,375
應佔			
— 母公司權益持有人		23,292	19,375
— 少數股東權益		3,465	3,142
期內純利		26,757	22,517
股息	7	6,790	5,400
每股盈利(港元)	8		
— 基本		12.04仙	16.56仙
— 攤薄		不適用	14.48仙

#### 簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 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、機器及設備	97,359	70,896
於共同控制實體之權益	5,287	4,315
	104,210	76,775
流動資產		
應收貿易賬款	41,082	45,364
其他應收款項及預付費用	16,972	9,773
銀行結餘及現金	116,139	119,409
	174,193	174,546

流動負債		
其他應付款項及應計費用	13,691	29,411
應付稅項	12,969	11,121
須於一年內償還之有抵押銀行借貸	7,385	7,385
	<b>34,045</b>	<b>47,917</b>
流動資產淨值	<b>140,148</b>	<b>126,629</b>
資產總值減流動負債	<b>244,358</b>	<b>203,404</b>
股本及儲備		
股本	1,940	1,800
儲備	207,818	174,073
母公司權益持有人應佔權益	<b>209,758</b>	<b>175,873</b>
少數股東權益	<b>21,388</b>	<b>13,929</b>
權益總額	<b>231,146</b>	<b>189,802</b>
非流動負債		
須於一年後償還之有抵押銀行借貸	1,562	1,952
遞延稅項	11,650	11,650
	<b>13,212</b>	<b>13,602</b>
	<b>244,358</b>	<b>203,404</b>

## 簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明財務報表乃按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16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者貫徹一致，惟下述者除外。

於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務報告準則，導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合權益變動報表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及攤佔共同控制實體稅項的呈報方式有所變動，且有關於呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則亦導致本集團以下範疇的會計政策有變，對現行或過往會計期間業績的編製及呈報方式構成影響：

#### (i) 「業務合併」

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於協議日期於二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

##### 商譽

本集團已應用香港財務報告準則第3號的有關過渡條文。就早前於資產負債表撥充資本的商譽而言，本集團已自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽，有關商譽將最少每年或於進行收購之財政年度檢測有否出現減值。由於是項會計政策變動，本期間並無扣除任何商譽攤銷，故毋須重列二零零四年比較數字。

#### (ii) 業主佔用土地租賃權

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、機器及設備，於結算日按成本減折舊及攤銷列賬。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租約分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分被視為獨立項目，除非租約款項不能於土地及樓宇部分間可靠分配，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。倘不能於土地及樓宇部分間可靠分配，則土地租賃權繼續按物業、機器及設備列賬。

#### (iii) 投資物業

於過往期間，本集團之投資物業乃按其公開市值計算。重估盈餘或虧蝕均於投資物業重估儲備入賬或扣除，除非該儲備結餘不足以抵補重估減值，在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之款額於收入報表扣除。倘先前已於收入報表扣除減值額及其後作出重估，該增值額計入收入報表，惟以先前扣除之減值額為限。於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平價值模式就其投資物業列賬，該模式規定投資物業之公平價值變動所產生之收益或虧損直接於其產生期間之損益內確認。本集團亦已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文及選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。由於本集團於二零零五年一月一日並無任何投資物業重估儲備，故採納香港會計準則第40號並無導致儲備賬目間出現任何轉撥。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團財務報表構成重大影響。

香港會計準則第19號（修訂本）  
香港會計準則第39號（修訂本）  
香港會計準則第39號（修訂本）  
香港財務報告準則第6號  
香港財務報告準則－詮釋第4號  
香港財務報告準則－詮釋第5號

精算損益、集團計劃及披露  
預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理  
選擇以公平值入賬  
礦產資源開採及評估  
釐定安排是否包括租賃  
終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利

### 3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對期內業績之影響如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
不再攤銷之商譽	94	—
期內溢利增加	94	—

期內溢利增加之項目按功能分類分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
行政開支減少	94	—
	94	—

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日之權益並無影響。

### 4. 分類資料

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%，因此並無呈列以業務或地區劃分之本集團分類資料分析。

### 5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利之計算已扣除（計入）：		
折舊及攤銷	5,729	2,996
利息收入	(209)	(24)
租金收入	(260)	(240)

### 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	7,233	4,120
	7,233	4,120
遞延稅項：		
本年度	—	1,667
	7,233	5,787

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6.8%之預定稅率（截至二零零四年六月三十日止六個月：2%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。

截至二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日止期間，香港附屬公司並無應課稅溢利。

### 7. 股息

於二零零五年九月二十一日，董事已議決宣派截至二零零五年六月三十日止六個月的中期股息每股3.5港仙。中期股息將於二零零五年十一月三日或前後派付予於二零零五年十月二十六日名列本公司股東名冊的股東。

本公司就截至二零零四年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙。

### 8. 每股盈利

期內母公司權益持有人應佔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 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之期內母公司權益持有人應佔純利	23,292	19,375
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	不適用	180
母公司權益持有人應佔純利	不適用	19,555
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數	193,386,301	117,000,000
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據	—	18,000,000
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	不適用	135,000,000

由於截至二零零五年六月三十日止六個月並無潛在尚未發行普通股，故並無呈列期內之每股攤薄盈利。

## 業務回顧

本集團於回顧期內的業績表現理想，營業額達1億1,280萬港元，較去年同期的6,190萬港元增長82%。純利亦上升20%至2,330萬港元（二零零四年：1,930萬港元）。純利率由去年的31%下調至21%，主要由於二手業務增長強勁，令其佔總體業務比例大幅上升，以致攤薄整體的純利率。

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，營業額達8,100萬港元，較去年同期上升64%，佔總營業額約68%（二零零四年：71%）。至於二手物業代理業務方面，由於本集團在期內積極拓展該項業務，其營業額錄得滿意增長，由二零零四年同期的1,530萬港元，大幅飆升143%至二零零五年的3,730萬港元，佔集團總營業額31%（二零零四年：25%）。

期內，集團之銷售開支上升，主要由於擴充二手業務而令廣告及佣金支出增加。再加上集團在國內的二手分行數目由二零零四年六月三十日之26間，增加至二零零五年六月三十日的97間。員工人數則由去年六月三十日約900人增加至今年六月三十日約2,000人。故此，期內之行政開支亦因為員工薪金及分行租金方面的支出增加而上升。

### 一手物業代理業務

二零零五年上半年中國整體經濟保持健康增長，由於國民收入不斷增加，對生活水平及對居住環境的要求亦逐漸提升，因而令地產市道暢旺。縱然國內政府實施經濟宏觀調控，但鑒於南部城市如廣州等地的房地產乃以用家為主，所受影響亦較為輕微。加上本集團積極於不同城市開展一手物業代理業務，令期內的業務錄得可觀增長。於上半年度，本集團獨家代理超過68個樓盤項目，總銷售樓面面積超過1,000萬平方呎。

於二零零五年上半年間，一直廣受歡迎的匯景新城、光大花園、中信君庭、萬科四季花城、東莞江南世家、東莞金地格林小城、順德聖淘灣及亞洲國際傢俱材料城等多個大型項目，均能持續保持銷售優勢，在樓價上調的情況下，銷情仍然十分理想。當中，匯景新城的成交金額已超過五億港元。而今年推出市場的房地產項目亦錄得驕人成績。

除了廣州以外，合富輝煌亦積極拓展業務版圖，於期內相繼在北京、山東、河南及南京等地設立分公司。現時合富輝煌共於十四個城市設有市場據點。廣州以外地區的營業額佔本集團一手業務營業額之39%。

### 二手物業代理業務

隨著一手物業市場交投暢旺，二手物業市場亦蓬勃發展，本集團為把握商機及充分利用現有客戶資源，於期內將全國之分行數目由二零零四年的59間增加至現時的104間，當中廣州的分行數目多達93間，而佛山及上海的分行亦分別增加至2間及9間。期內，本集團的二手物業代理業務迅速擴展，上半年共處理超過5,300宗二手物業的交易，成績驍然。

### 前景

展望未來，隨著中國經濟持續強勁發展，加上二零零八年奧運帶來的商機，本集團預期國內的房地產市場將繼續穩步上揚。而近期人民幣升值，亦有助帶動投資氣氛，對整體房地產市場有正面的影響。

在一手地產市場方面，本集團將積極向外擴展業務，預期在下半年度將於安徽、湖南及昆明等地成立分公司，以增取當地更多代理業務及顧問合約。現時本集團手頭代理項目約有110個。

有見二手地產市場愈趨蓬勃，合富輝煌將於今年內增加廣州的二手物業代理分店數量至接近120間，以加強市場競爭力。除廣州外，本集團亦計劃於下半年度在東莞及南寧開展二手物業代理業務，以充分利用在一手市場上所建立的客戶資源。

除了一手及二手物業代理業務外，本集團亦積極拓展其他具協同效益的業務。於本年八月，集團以400萬港元將港聯物業（中國）有限公司（「港聯」）之權益由四成增加至八成。港聯的業務主要在廣州及上海為房地產發展商提供房地產物業管理服務。該公司目前在廣州、上海及武漢等地擁有超過20個物業代理及管理項目，管理單位約10,000個，包括上海的月湖山莊及園景公寓以及由合富輝煌獨家代理的利雅灣及黃埔花園等項目。集團董事相信港聯之業務將有助集團與房地產發展商建立更緊密合作關係，從而進一步拓展一手及二手物業代理業務。

憑藉集團獨特的業務模式及優秀的發展前景，吸引了一批優質的機構投資者，集團於二零零五年一月發行了1,400萬股新股予香港的惠理基金，使其成為集團的策略性投資者之一。其後，惠理基金亦再度增持集團股份，至現時共持有本集團12%的權益，足見集團的實力獲著名的機構投資者認同。

本集團深信憑藉豐富的行業經驗及明確的擴展計劃，定能充分把握國內市場不斷湧現之商機，爭取佳績，為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，並已審閱截至二零零五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。

### 流動資金及財務資源

於二零零五年六月三十日，本集團維持穩健的財務狀況，現金及銀行存款約為116,100,000港元（二零零四年十二月三十一日：119,400,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為5.12（二零零四年十二月三十一日：3.64）。借貸總額約為8,900,000港元（二零零四年十二月三十一日：9,300,000港元），包括有抵押銀行貸款。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3.2%（二零零四年十二月三十一日：3.7%）。本集團的借貸主要以人民幣計值。本集團於二零零五年六月三十日並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團已將其投資物業及總值約1,900萬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

於二零零五年六月三十日，本集團共有約2,000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。

### 暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零五年十月二十四日至二零零五年十月二十六日（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二零零五年十月二

十一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。

#### **遵守上市規則企業管治常規守則**

於二零零五年一月一日，上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）已取代最佳應用守則。

期內，本公司致力提高企業管治之水平，一直定期審閱及提升本集團企業管治實務，包括（其中包括）成立薪酬委員會以監察本集團之薪酬政策。此外，董事將建議就章程細則作出若干須待股東於本公司下屆股東大會批准之修訂，以遵守每名董事須每三年最少輪值告退一次之守則條文。

#### **於聯交所網站刊登中期業績**

載有上市規則所規定所有資料之截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告將呈交聯交所，以於適當時間在其網站刊登。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

香港，二零零五年九月二十一日

於本公佈日期，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伍強先生、林景沛先生及王羅桂華女士組成。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」