



# 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)

### 截至二零零六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」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六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：

#### 綜合收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	452,160	310,195
其他收益		3,416	1,560
銷售開支		(67,164)	(42,474)
行政開支		(281,456)	(181,150)
攤佔共同控制實體業績		—	721
融資成本	4	(409)	(549)
除稅前溢利		106,547	88,303
所得稅開支	5	(27,415)	(19,398)
本年度溢利	6	<u>79,132</u>	<u>68,905</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		73,469	58,449
少數股東權益		<u>5,663</u>	<u>10,456</u>
		<u>79,132</u>	<u>68,905</u>
股息：	7		
已派中期股息每股普通股4.5港仙 (二零零五年：3.5港仙)		9,868	7,675
擬派末期股息每股普通股7港仙 (二零零五年：6港仙)		<u>17,276</u>	<u>13,158</u>
		<u>27,144</u>	<u>20,833</u>
每股盈利－基本	8	<u>32.9港仙</u>	<u>29.4港仙</u>

#### 簡明綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	二零零六年 十二月三十一日 千港元		二零零五年 十二月三十一日 千港元	
非流動資產				
投資物業		1,658		1,610
物業、機器及設備		150,486		119,645
商譽		<u>5,472</u>		<u>2,371</u>
		<u>157,616</u>		<u>123,626</u>
流動資產				
應收貿易賬款		148,318		93,944
其他應收款項及預付費用		33,098		28,639
銀行結餘及現金		<u>253,429</u>		<u>173,251</u>
		<u>434,845</u>		<u>295,834</u>

<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	79,436	56,337
稅項負債	25,024	16,860
須於一年內償還之有抵押銀行借貸	7,828	7,600
	<b>112,288</b>	<b>80,797</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>322,557</b>	<b>215,037</b>
	<b>480,173</b>	<b>338,663</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,468	2,193
儲備	424,805	290,934
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>	<b>427,273</b>	<b>293,127</b>
<b>少數股東權益</b>	<b>36,094</b>	<b>31,662</b>
	<b>463,367</b>	<b>324,789</b>
<b>非流動負債</b>		
須於一年後償還之有抵押銀行借貸	414	1,205
遞延稅項負債	16,392	12,669
	<b>16,806</b>	<b>13,874</b>
	<b>480,173</b>	<b>338,663</b>

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Fu's Family Limited。

綜合財務報表以港元為單位，而本公司之功能貨幣則為人民幣。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。

本公司為一間投資控股公司。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間之業績及財政狀況之編製及呈報方式並無重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用此等準則、修訂及詮釋將不會對本集團業績及財政狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之財務報告」重列法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重估內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務減免安排 <sup>8</sup>

- 自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。
- 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 營業額

營業額乃出售中國物業之已收及應收外間客戶代理佣金及服務收入減營業稅及附加費，現分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
代理佣金及服務收入	478,188	326,816
減：營業稅及附加費	(26,028)	(16,621)
	<b>452,160</b>	<b>310,195</b>

4. 融資成本  
有關金額為須於五年內全數償還之銀行借貸利息。

5. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項開支包括：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	24,377	18,620
往年度超額撥備	(239)	—
遞延稅項	3,277	778
	<b>27,415</b>	<b>19,398</b>

企業所得稅乃根據中國法律及規例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。

本集團若干中國附屬公司僅須根據年內營業額按3.3%至6.6%（二零零五年：2%至6.8%）之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關企業與中國當地政府之稅務局協議釐定，每年檢討及更新。

由於該兩個年度該等附屬公司並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

6. 本年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
董事酬金（包括退休福利計劃供款）	6,108	6,173
其他員工成本	174,302	111,775
其他退休福利計劃供款	9,000	2,827
員工成本總額	<b>189,410</b>	<b>120,775</b>
核數師酬金	1,350	1,120
物業、機器及設備折舊	24,569	17,977
應收貿易賬款之減值	823	374
出售物業、機器及設備之虧損	—	3
應佔共同控制實體稅項	—	101
出售附屬公司之虧損	661	—
匯兌虧損	19	98
並計入：		
銀行利息收入	1,814	1,040
出售物業、機器及設備之收益	1,014	—
房產租金收入淨額（扣除支銷20,000港元（二零零五年：20,000港元））	177	180

7. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已派中期股息每股普通股4.5港仙（二零零五年：3.5港仙）	9,868	7,675
擬派末期股息每股普通股7港仙（二零零五年：6港仙）	17,276	13,158
	<b>27,144</b>	<b>20,833</b>

於二零零七年四月十八日，董事議決建議將向股東派付截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股7港仙。末期股息若得到股東同意，將於二零零七年六月二十二日或前後派付予於二零零七年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

8. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本盈利之本公司權益持有人應佔本年度溢利及盈利	73,469	58,449
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	223,293,151	198,494,795

由於該兩個年度本公司均無任何具攤薄效應之潛在普通股，故並無呈報每股攤薄盈利。

業務回顧

本集團憑藉積極進取的業務發展策略，進一步擴大其一手及二手物業代理市場份額，因而於回顧年內錄得令人滿意之業績。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額452,200,000港元，較二零零五年的310,200,000港元上升46%。股東應佔溢利亦由二零零五年的58,400,000港元增長26%至73,500,000港元。每股基本盈利為32.9港仙（二零零五年：29.4港仙）。

回顧年內，本集團一手物業代理業務的營業額為266,300,000港元（二零零五年：200,300,000港元），佔本集團總營業額56%（二零零五年：61%）。二手物業代理業務的營業額則為167,500,000港元（二零零五年：101,800,000港元），佔總營業額35%（二零零五年：31%）。餘下9%或44,200,000港元之營業額則來自物業管理、物業按揭轉介、物業評估及物業拍賣服務等。

若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額約64%（二零零五年：62%），非廣州業務則佔總營業額約36%（二零零五年：38%）。

一手物業代理業務

二零零六年，本集團共促成約28,800宗一手物業交易，總成交金額達202億港元，較二零零五年的139億港元上升45%。回顧年內，本集團獨家代理共127個樓盤項目，總成交面積則達2,870萬平方呎。

本集團憑藉豐富的行業經驗及周詳的營銷策略，成功贏取發展商的信賴及長期支持，年內獲授更多項目的獨家代理權。二零零五年，本集團首次為中國著名房地產商萬科於佛山的項目擔任獨家代理，至今已為其獨家代理九個分佈於廣州、天津、東莞及佛山的樓盤項目。另外，本集團亦與金地集團（A股上市公司）合作無間，除為其增城的大型項目擔任前期發展顧問外，亦獨家代理其東莞及增城的樓盤銷售。本集團更獲香港發展商的垂青，於回顧年內首次與恒基地產合作，為其於廣州的項目「恒荔灣畔」作前期顧問及市場推廣，並取得良好之銷售成績。

二零零六年，廣州樓市的表現繼續向好，各樓盤項目如匯景新城，光大花園等平均售價均節節上升。至於中國其他城市的房產市場亦逐步向好，物業交投漸趨活躍，多個項目如東莞的金地格林小城、佛山的萬科四季花城、上海的寶蓮城、天津的奧林匹克花園和濱海新城，以及武漢的東湖天下公館等銷售成績均相當理想。

回顧年內，本集團繼續擴展一手物業代理業務，積極開拓各個城市之商機。現時本集團的分公司已遍佈全國20個城市，包括於回顧年內增設於烏魯木齊、重慶、大連、濟南、鄭州及南昌的分公司。若按地區劃分，廣州市場佔本集團一手業務營業額46%，非廣州地區則佔54%。

除此以外，本集團於二零零六年合共為98個房地產項目提供前期策劃服務，業務覆蓋全國30個城市。

## 二手物業代理業務

隨著一手房地產市場發展趨趨成熟，二手物業市場亦蓬勃增長。有見及此，本集團於回顧年內積極擴充二手物業代理業務，分店數目由二零零五年底的130間增加至回顧年內的203間。隨著本集團在廣州第150間二手分店於去年九月正式開幕，合富輝煌已成為廣州最大及分店數目最多的二手物業代理公司。而於二零零六年十二月三十一日，本集團在廣州的分店數目已增至174間。上海方面，由於當地樓市的復甦速度相當理想，本集團亦相應加快擴充步伐，上海分店數目亦已增至二零零六年底的15間。餘下的分店則分別設於南寧及佛山。

回顧年內，本集團共促成約20,500宗二手物業交易，較二零零五年的約12,000宗大幅增加71%。本集團的二手物業代理業務仍以廣州市場為主，佔二手業務營業額約94%。

## 物業按揭轉介業務

本集團除了提供物業代理服務外，亦透過旗下全資附屬公司—廣州保來理財顧問有限公司（「保來理財」）提供一站式的物業按揭轉介服務。隨著二手物業代理業務持續增長，本集團的按揭轉介業務亦受帶動，有關收益不斷上升。回顧年內，保來理財的業務更由廣州擴展至東莞，為本集團帶來更多元化的收入。

## 其他業務

本集團同時為客戶提供其他房地產相關服務，包括物業管理、物業評估及物業拍賣等。回顧年內，本集團分別於廣州、上海及武漢為30個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位約20,000個，面積超過20,000,000平方呎，為本集團帶來穩定的收入。

## 獎項

回顧年內，合富輝煌獲取多項殊榮，標誌著本集團努力多年的成果，其中包括：

- 獲《經濟一週》頒發二零零六年「香港傑出企業」，連續三年獲此殊榮
- 獲二零零六年度中國「超級品牌」殊榮
- 本集團主席扶偉聰先生獲《資本企業家》頒發二零零六年「最具企業家精神大獎」
- 獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成的中國房地產十大研究組頒發二零零六年度「中國十大房地產策劃代理綜合實力企業」殊榮
- 於中國住交會獲得二零零六年度「中國十大房地產營銷策劃」殊榮
- 於第三屆中國（廣州）地產經濟主流峰會中獲得二零零六年度「最受推崇地產中介服務供應商」殊榮

## 前景

經過數年宏觀調控的調整後，中國樓市過熱的情況已得到控制，並趨於健康平穩地發展。當中央政府明晰了各項宏觀調控細則後，發展商將逐步加快其物業開發及銷售步伐，預料二零零七年的樓宇供應量將較去年為多。置業者的觀望態度亦得以消除，有助提升房地產市場的氣氛。

自二零零六年底起，廣州的一、二手物業交投更為活躍，預期此趨勢將在龐大的住房需求支持下延續至二零零七年。至於其他城市如上海及天津等地的樓市氣氛亦持續向好，有助本集團爭取更多獨家代理、前期策劃以及二手物業代理之機會。

展望未來，本集團已訂下明確目標，冀能於二零零七年把一手物業代理業務進一步拓展至其他城市如成都、青島、呼和浩特、寧波及貴陽等，令分公司據點增至25個。二手物業代理業務方面，本集團銳意擴大業務覆蓋範圍，計劃於二零零七年新增100至150間二手分店。除繼續在廣州增加市場份額外，本集團將積極於上海增設二手分店，現時上海的二手分店數目已擴充至35間。此外，本集團將著力開拓東莞、中山、天津及北京的二手物業代理市場，以爭取該等城市的龐大商機，為此，本集團已於二零零七年三月在東莞開設10間二手分店。

另外，本集團將透過其一手及二手業務所建立的客戶聯繫，推動其物業按揭轉介業務的發展，以擴闊本集團的收入來源。

合富輝煌將循一手及二手物業代理業務雙線發展的策略，繼續擴大市場佔有率，使本集團具備優勢再創高峰，以為股東帶來理想回報。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名現任獨立非執行董事組成，已審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，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

於二零零六年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為253,400,000港元（二零零五年：173,300,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為3.87（二零零五年：3.66）。借貸總額約為8,200,000港元（二零零五年：8,800,000港元）為有抵押銀行貸款。本集團之資本負債比率（按借貸總額除資產總值計算）約為1.39%（二零零五年：2.1%）。本集團之借貸主要以人民幣計值。本集團於二零零六年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團將總值31,600,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇抵押予銀行，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

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有約6,000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。

## 資本結構

於二零零六年十二月三十一日，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246,800,000股。

## 暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零七年六月一日（星期五）至二零零七年六月五日（星期二）（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二零零七年度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二零零七年五月三十一日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 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。

## 企業管治

於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則之所有守則條文，惟守則條文第A.2條除外，因本公司並無設立行政總裁職位，惟本公司之日常運作及管理均由執行董事及高級管理人員監察。

進一步資料載於二零零六年年報所載之企業管治報告。

## **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年內不遵守標準守則之情況，彼等已確定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。

## **於聯交所網站刊登詳盡全年業績**

載有上市規則所規定所有資料之二零零六年年報將於適當時候在聯交所網站（網址為 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）刊登及寄予股東。

## **二零零七年度股東週年大會**

本公司謹訂於二零零七年六月五日（星期二）舉行二零零七年度股東週年大會。召開二零零七年度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，二零零七年四月十八日

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林景沛先生、伍強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。」