



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



**中期
報告
08**

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合收入報表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額	3	372,258	300,687
其他收入		2,612	2,558
銷售開支		(58,968)	(50,056)
行政開支		(277,497)	(188,509)
融資成本		(1,037)	(249)
除稅前溢利		37,368	64,431
所得稅開支	4	(5,928)	(13,534)
期內溢利	5	31,440	50,897
以下人士應佔：			
— 本公司權益持有人		29,627	45,495
— 少數股東權益		1,813	5,402
		31,440	50,897
股息	6	—	13,574
每股盈利	7		
— 基本		12.00港仙	18.43港仙

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		6,964	6,964
物業、機器及設備	8	293,921	220,513
商譽		15,355	15,355
		316,240	242,832
流動資產			
應收賬款	9	207,803	212,045
其他應收款項及預付費用		76,286	57,687
銀行結餘及現金		178,298	210,385
		462,387	480,117
流動負債			
其他應付款項及應計費用		65,727	115,473
稅項負債		33,948	36,369
須於一年內償還之有抵押銀行借貸		24,432	7,804
		124,107	159,646
流動資產淨值		338,280	320,471
		654,520	563,303
股本及儲備			
股本	10	2,468	2,468
儲備		562,697	518,483
本公司權益持有人應佔權益		565,165	520,951
少數股東權益		29,441	26,550
		594,606	547,501
非流動負債			
須於一年後償還之有抵押銀行借貸		43,750	-
遞延稅項負債		16,164	15,802
		59,914	15,802
		654,520	563,303

簡明綜合權益變動報表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔							少數	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日	2,468	223,948	5,760	29,578	10,332	155,187	427,273	36,094	463,367
換算海外業務產生並直接 在權益中確認之匯兌差額	-	-	-	-	19,394	-	19,394	376	19,770
期內溢利	-	-	-	-	-	45,495	45,495	5,402	50,897
期內確認收入總額	-	-	-	-	19,394	45,495	64,889	5,778	70,667
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(2,590)	(2,590)
年內成立新附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	773	773
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(810)	(810)
股息	-	-	-	-	-	(17,276)	(17,276)	-	(17,276)
於二零零七年六月三十日	2,468	223,948	5,760	29,578	29,726	183,406	474,886	39,245	514,131
換算海外業務產生並直接 在權益中確認之匯兌差額	-	-	-	-	(4,686)	-	(4,686)	(218)	(4,904)
期內溢利	-	-	-	-	-	64,325	64,325	2,677	67,002
期內確認收入總額	-	-	-	-	(4,686)	64,325	59,639	2,459	62,098
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	279	279
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(15,433)	(15,433)
轉撥	-	-	-	6,909	-	(6,909)	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	(13,574)	(13,574)	-	(13,574)
於二零零七年十二月三十一日	2,468	223,948	5,760	36,487	25,040	227,248	520,951	26,550	547,501
換算海外業務產生並直接 在權益中確認之匯兌差額	-	-	-	-	36,799	-	36,799	1,870	38,669
期內溢利	-	-	-	-	-	29,627	29,627	1,813	31,440
期內確認收入總額	-	-	-	-	36,799	29,627	66,426	3,683	70,109
收購一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	(792)	(792)
股息	-	-	-	-	-	(22,212)	(22,212)	-	(22,212)
於二零零八年六月三十日	2,468	223,948	5,760	36,487	61,839	234,663	565,165	29,441	594,606

簡明綜合現金流量報表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營業務(所用)所得現金淨額	(12,273)	22,467
投資活動所用現金淨額	(76,014)	(62,070)
融資活動所得(所用)現金淨額	38,166	(17,526)
現金及現金等值項目減少淨額	(50,121)	(57,129)
期初現金及現金等值項目	210,385	253,429
匯率變動之影響	18,034	—
期終現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	178,298	196,300

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

1. 財務報表編製基準

簡明綜合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」)所頒布香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業按公平值計算外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表所用會計政策與本集團編製截至二零零七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。

於本中期期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒布且於本集團在二零零八年一月一日開始之財政年度生效之新準則、修訂及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對現時或過往會計期間本集團之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團並無提早應用已頒布惟尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

由於物業經紀服務以外或來自中華人民共和國(「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. 所得稅開支

兩段期間之有關支出為有關期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

根據中國法規，企業所得稅乃按本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零零七年六月三十日止六個月：33%)計算撥備。

待有關稅務機關批准後，本集團若干於中國之附屬公司僅須就期內營業額按2.5%至6.8%之預定稅率(截至二零零七年六月三十日止六個月：2%至6.8%)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。

由於該等附屬公司於上述兩段期間均無應課稅溢利，故並無於簡明財務報表就香港利得稅作出撥備。

5. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期內溢利之計算已扣除(計入)：		
折舊及攤銷	23,628	16,115
應收賬款之減值	1,159	1,035
利息收入	(1,155)	(2,627)
租金收入	(872)	(337)

6. 股息

於二零零八年九月十二日，董事議決不宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息。

本公司就截至二零零七年六月三十日止六個月派付中期股息每股5.5港仙。

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔期內溢利約29,627,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：45,495,000港元)及期內已發行普通股246,800,000股(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：246,800,000股)計算。

由於截至二零零八年六月三十日止六個月並無潛在發行在外之普通股，故並無呈列期內之每股攤薄盈利。

8. 物業及設備之變動

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團斥資約76,669,000港元，主要用於辦公室及分店租賃物業裝修及設備。

9. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期一般為30日至120日。

於各結算日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款		
零至30日	47,063	102,712
31日至60日	66,341	34,984
61日至90日	35,308	29,248
91日至120日	32,652	27,835
120日以上	26,439	17,266
	207,803	212,045

10. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年 十二月三十一日及二零零八年六月三十日 每股面值0.01港元之普通股	8,000,000,000	80,000
	<hr/>	<hr/>
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日、二零零七年 十二月三十一日及二零零八年六月三十日 每股面值0.01港元之普通股	246,800,000	2,468
	<hr/>	<hr/>

11. 資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團將總值約51,400,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

業務回顧

二零零八年上半年對中國房地產行業而言充滿挑戰。隨著消費指數的飆升及中央政府接連出台的各項房地產調控措施，房地產在經歷了連續的快速發展後進入平緩軌道。消費者的觀望心態有所加重，對物業的需求較以往顯得冷淡。此外，在全球金融市場不景氣的氛圍帶動下，內地股票市場在今年上半年表現差強人意，間接影響了消費者的投資意欲，導致今年上半年房地產行業有所萎縮。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額372,300,000港元，較去年同期的300,700,000港元上升24%。股東應佔溢利為29,600,000港元，較二零零七年同期的45,500,000港元下跌35%。每股基本盈利為12.00港仙(二零零七年同期：18.43港仙)。

回顧期內，本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為198,500,000港元及159,800,000港元，佔本集團總營業額的50%及41%。餘下9%或35,700,000港元之營業額則來自物業按揭轉介及物業管理等其他業務。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額約54%，非廣州業務則佔約46%。

一手物業代理

回顧期內，儘管消費者因觀望心態而對物業需求大幅放緩，但本集團憑藉穩固的市場領導地位和豐富的行業經驗，獲得發展商的信賴，爭取到更多獨家代理項目，故營業額與去年同期相比仍有顯著增長。截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團之一手物業交易，總銷售樓面面積約達18,700,000平方呎，總成交金額約150億港元，較去年同期逾130億元的銷售額上升約15.4%。

本集團致力爭取更多獨家代理項目以鞏固現有市場的網絡及擴大收入來源，現時一手業務已獲得超過250個項目的獨家代理權，其中196個項目於回顧期內為本集團帶來營業額貢獻。若按地區劃分，廣州業務佔本集團一手業務總營業額約49%，餘下的一手業務營業額則來自中國其他城市。

回顧期內，本集團在售的項目銷情均保持平穩，包括位於廣州的光大花園、君匯世家、中海金沙灣及恒大世紀名門、東莞的萬科城市高爾夫花園、東駿豪苑、佛山的萬科城、金地九隴壁以至上海、安徽、武漢及湖南的新項目。另外，本集團繼續與各大發展商緊密合作，並為其等獨家代理更多項目。

此外，本集團亦為發展商提供全面的前期策劃服務，在整個發展過程中，為發展商提供項目選址、市場定位、推廣策略以至銷售活動等方面的專業意見。回顧期內，本集團合共為63個項目提供前期策劃服務。

二手物業代理

本集團依據年初訂立之目標，於回顧期內積極擴展二手網絡，二手分店總數由二零零七年底的350間增加至二零零八年六月底的約420間，其中約250間設於廣州，約90間設於上海，餘下的二手分店則分佈於東莞、佛山、天津及北京。分店數目增加，令本集團在二手業務上之營業額亦有顯著增長，今年上半年，本集團合共促成約17,800宗二手物業交易，較去年同期約14,600宗上升22%，二手佣金收入更較去年同期增長27%，達致159,800,000港元。

然而，於回顧期內，相對一手物業需求的放緩，二手物業市場的緊縮更為顯著。除了自然災害對消費者造成的經濟損失外，內地股市大幅下跌也對消費者造成極大的心理和財政壓力。二手物業市場不可避免地受到了衝擊，增長速度及利潤率較去年同期相比有所下降。由於集團大部分上海二手分店均處於前期投資期，分店數目亦未達到規模效益，因此而影響了集團的整體盈利。

其他業務

本集團除了提供物業代理服務外，更會為客戶提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介、物業管理、物業評估及物業拍賣等，該等業務不但為本集團帶來額外的收入來源，同時鞏固了本集團的品牌形象。

現時本集團的物業按揭轉介業務已全面發展，受惠於其廣泛的客戶網絡，在提供二手物業代理業務的同時，本集團亦為客戶提供有關物業按揭的專業意見及轉介服務。物業管理業務方面，回顧期內，本集團分別於廣州、上海及武漢為40個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位超過40,000個，面積超過40,000,000平方呎。

前景

中國房地產業正處於高速增長後的調整階段，在尚不明朗的政策背景下，消費者的觀望心態加重，整個行業進入了冷靜期。然而，從長遠角度來看，消費者對高質量物業的需求遠遠高於目前的供應，供求之間的不平衡仍將為房地產行業帶來龐大的發展機遇。

面對當前量價兩跌的狀態，本集團將致力控制成本，減少運營支出，以度過此調整時期。一手物業代理業務方面，本集團將繼續憑藉在業內豐富的經驗及與各大發展商的密切合作關係，爭取更多樓盤的獨家代理權，以分散風險，保證穩定的收入來源。為提高規模效益及節省成本，本集團將考慮把個別分公司併入表現出色的分公司管理。

二手物業代理業務方面，本集團將積極調整策略，優化分店佈局，以力求在各個地區錄得盈利。由於本集團的二手分店在上海市場尚未達到規模效益，為避免龐大的前期投資，集團將暫時放緩在上海市場的擴展速度，並通過降低廣告投入和減少每家店鋪的銷售人員數目來進一步控制成本。本集團已由本年六月底之約420間二手分店減至現時約350間二手分店，並積極研究各城市的業務情況，不排除在市場持續不景氣的情況下繼續減少二手分店數目的可能性。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長遠發展充滿信心。集團將秉著審慎樂觀的態度面對目前所面臨的困境，通過積極的成本控制措施和適時的戰略調整鞏固集團在業內的領導地位及保持業務的穩定發展。集團堅信能度過這一困難時期，為股東帶來長期的回報。

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，委員會已審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，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

於二零零八年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為178,300,000港元(二零零七年十二月三十一日：210,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.73(二零零七年十二月三十一日：3.01)。借貨總額約68,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：7,800,000港元)為有抵押銀行貸款。本集團之資本負債比率(按借貨總額除資產總值計算)約為8.76%(二零零七年十二月三十一日：1.08%)。本集團之借貨主要以人民幣及港元計值。本集團於二零零八年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團將總值約51,400,000港元之投資物業以及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

於二零零八年六月三十日，本集團共有約8,800名全職僱員，其中約7名僱員駐香港，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。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉
於二零零八年六月三十日，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	98,284,000 (附註)	39.82%

附註：該等98,284,000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%權益則由扶先生之胞妹扶敏女士持有。

上述所有股份權益均為好倉。

(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，於二零零八年六月三十日，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之標準守則知會本公司之任何權益或淡倉。

二零零八年六月三十日後，由於Fu's Family Limited購入股份，扶先生被視為擁有之公司權益總額增至39.89%。

購入股份或債券的權利

根據當時股東於二零零四年六月二十四日通過之書面決議案，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之全職或兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事、獨立非執行董事、諮詢人及顧問接納購股權，認購本公司最多達自其股份開始於聯交所上市當日的已發行股份10%之股份，而該限額可經股東批准而重訂。

截至本報告日期，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之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之債券)而獲益。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，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)	98,284,000	39.82%
扶先生(附註2)	98,284,000	39.82%
Arisaig Greater China Fund Limited(附註3)	39,878,000	16.16%
Arisaig Partners (Mauritius) Limited(附註3)	39,878,000	16.16%
Cooper Lindsay William Ernest(附註3)	39,878,000	16.16%
謝清海(附註4及5)	29,971,000	12.14%
杜巧賢(附註4及5)	29,971,000	12.14%
恒生銀行信託國際有限公司(附註5)	29,971,000	12.14%
Cheah Capital Management Limited(附註5)	29,971,000	12.14%
Cheah Company Limited(附註5)	29,971,000	12.14%
惠理基金管理公司(附註5)	29,971,000	12.14%
惠理集團有限公司(附註5)	29,971,000	12.14%
惠理價值基金(前稱Value Partners A Fund)	13,375,000	5.41%

附註：

- 該等98,284,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，該公司全部已發行股本70%、15%及15%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。
- 根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由Fu's Family Limited持有之股份擁有權益。
- Arisaig Greater China Fund Limited (「Arisaig Greater」)名下之股份乃由Arisaig Partners (Mauritius) Limited以投資經理身份管理之基金持有。Cooper Lindsay William Ernest先生透過擁有Arisaig Partners (Mauritius) Limited之33.33%權益而被視為擁有該等本公司股份之權益。
- 謝清海先生為家族信託之創立人，而杜巧賢女士作為謝先生之配偶，被視為擁有該等股份權益。
- 該等股份由恒生銀行信託國際有限公司作為受託人之身份及惠理基金管理公司作為投資經理透過惠理集團有限公司、Cheah Company Limited及Cheah Capital Management Limited(統稱「惠理系列」)持有。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零零八年六月三十日，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。

於二零零八年六月三十日後，Fu's Family Limited增持其於本公司之股權至39.89%。

於二零零八年六月三十日後，惠理系列增持其於本公司之股權至12.99%。

於二零零八年六月三十日後，Arisaig Greater增持其於本公司之股權至18.19%。

購股權

本公司自採納購股權計劃以來並無授出任何購股權。

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

除下列偏離情況(第A.2.1條守則條文)外，概無本公司董事得悉任何資料顯示本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月期間內未有或曾不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(「守則」)之守則條文：

有關主席及行政總裁之進一步資料

扶先生為本公司主席兼共同創辦人。扶先生擁有豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及效益。

本公司並無設立行政總裁職位，因此本公司日常運作及管理由執行董事及高級管理人員監察。

董事會認為，雖然本公司並無設立行政總裁職位，由資深人士組成之董事會將不時會面討論影響本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。

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10所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於截至二零零八年六月三十日止期間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。

承董事會命
主席
扶偉聰

於本報告日期，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。

香港，二零零八年九月十二日