



# 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)

### 截至二零零七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」）截至二零零七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 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	773,654	452,160
其他收入		6,777	3,416
銷售開支		(131,677)	(67,164)
行政開支		(489,306)	(281,456)
融資成本	5	(432)	(409)
除稅前溢利		159,016	106,547
所得稅開支	6	(41,117)	(27,415)
本年度溢利	7	117,899	79,132
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		109,820	73,469
少數股東權益		8,079	5,663
		117,899	79,132
股息：	8		
已派中期股息每股普通股5.5港仙 (二零零六年：4.5港仙)		13,574	9,869
擬派末期股息每股普通股9港仙 (二零零六年：7港仙)		22,212	17,276
		35,786	27,145
每股盈利－基本	9	44.5港仙	32.9港仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,964	1,658
物業、機器及設備		220,513	150,486
商譽		15,355	5,472
		<u>242,832</u>	<u>157,616</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	10	212,045	148,318
其他應收款項及預付費用		57,687	33,098
銀行結餘及現金		210,385	253,429
		<u>480,117</u>	<u>434,845</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用		115,473	79,436
稅項負債		36,369	25,024
須於一年內償還之有抵押銀行借貸		7,804	7,828
		<u>159,646</u>	<u>112,288</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>320,471</u>	<u>322,557</u>
		<b>563,303</b>	<b>480,173</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		2,468	2,468
股份溢價及儲備		518,483	424,805
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<b>520,951</b>	<b>427,273</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>26,550</b>	<b>36,094</b>
		<u>547,501</u>	<u>463,367</u>
<b>非流動負債</b>			
須於一年後償還之有抵押銀行借貸		—	414
遞延稅項負債		15,802	16,392
		<u>15,802</u>	<u>16,806</u>
		<b>563,303</b>	<b>480,173</b>

## 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司之母公司兼最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Fu's Family Limited。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報內「公司資料」一節披露。

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，本集團首次應用以下多項由香港會計師公會頒佈並於本集團二零零七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」）。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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
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
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

採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間業績及財政狀況之編製方式，並無重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。過往年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已被移除，而基於香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號之相關可比較資料於本年度首次呈列。

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</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－集團及庫務股份交易 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客長期支持計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始首個年報期之開始日期或之後的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關母公司於附屬公司所擁有權益變動(並無導致失去控制權)之會計處理,該變動將列作股權交易。本公司董事預期應用此等準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 營業額

營業額乃出售中華人民共和國(「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:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
代理佣金及服務收入	818,375	478,188
減:營業稅及附加費	(44,721)	(26,028)
	<u>773,654</u>	<u>452,160</u>

### 4. 分類資料

由於並非來自地產代理服務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。此外,本集團位於中國以外地區之資產少於10%。

## 5. 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。

## 6. 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項開支包括：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	42,657	24,377
過往年度超額撥備	—	(239)
遞延稅項		
本年度	2,434	3,277
源自稅率變動	(3,974)	—
	<u>41,117</u>	<u>27,415</u>

企業所得稅乃根據中國法律及規例按本集團於中國所經營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%（二零零六年：3.3%至6.6%）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。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國頒布中華人民共和國主席法令第63號中華人民共和國企業所得稅法（「新法規」）。於二零零七年十二月六日，國務院頒布新法規的實施條例。根據新法規及實施條例，由二零零八年一月一日起，若干附屬公司之稅率將由33%更改為25%。於二零零八年三月六日，國家稅務總局於更改新法規之稅率後發出有關預定稅務安排第30號通函。該預定稅率將由3.3%至6.6%更改為2.5%至5.0%。遞延稅項結餘已經調整，以反映當有關資產變現或負債清償時，預期將應用於各期間的稅率。

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。

## 7. 本年度溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
物業、機器及設備折舊	38,295	24,569
應收貿易賬款之減值	1,358	823
出售物業、機器及設備之虧損	69	—
出售一間附屬公司之（收益）／虧損	(157)	661
匯兌虧損	362	19
並計入：		
銀行利息收入	3,115	1,814
出售物業、機器及設備之收益	—	1,014

## 8. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已派中期股息每股普通股5.5港仙（二零零六年：4.5港仙）	13,574	9,869
擬派末期股息每股普通股9港仙（二零零六年：7港仙）	22,212	17,276
	<u>35,786</u>	<u>27,145</u>

於二零零八年四月十六日，董事議決建議將向股東派付截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股9港仙。末期股息若得到股東批准，將於二零零八年六月二十四日或前後派付予於二零零八年六月二日名列本公司股東名冊之股東。

## 9. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔本年度每股基本盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	109,820	73,469
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>246,800,000</u>	<u>223,293,151</u>

由於該兩個年度本公司均無任何具攤薄效應之潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 10. 應收貿易賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期一般為30日至120日。

於各結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款		
零至30日	102,712	74,087
31日至60日	34,984	30,539
61日至90日	29,248	20,505
91日至120日	27,835	19,204
120日以上	17,266	3,983
	<u>212,045</u>	<u>148,318</u>

## 業務回顧

二零零七年為合富輝煌豐收的一年。年內中國經濟繼續迅速發展，國民收入增加，刺激本地住房需求，物業成交量及房價亦同步上升。本集團準確把握市場走勢，於回顧年內大力拓展一手及二手物業代理業務，因而錄得令人滿意的業績增長。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額773,700,000港元，較二零零六年的452,200,000港元上升71%。股東應佔溢利亦由二零零六年的73,500,000港元增加49%至約109,800,000港元。每股基本盈利為44.5港仙（二零零六年：32.9港仙）。

回顧年內，本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為399,900,000港元及343,900,000港元，分別佔總營業額的49%及42%。餘下9%或74,600,000港元的營業額則來自物業按揭轉介、物業管理及其他業務。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額的59%，非廣州業務則佔41%。

### 一手物業代理及顧問服務

回顧年內，本集團合共促成約33,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約為3,700萬平方呎，總成交金額約達320億港元，較去年同期逾202億港元的銷售總額上升約58%。於二零零七年，本集團獨家代理的項目超過250個，其中約180個項目於年內為本集團帶來營業額貢獻，有關營業額為353,300,000港元，較二零零六年的228,800,000港元上升54%。若按地區劃分，廣州業務佔本集團一手業務總營業額約51%，非廣州地區則佔49%。

本集團於年內積極開拓異地市場，成功把一手業務擴展至烏魯木齊、瀋陽、濟南、青島及包頭等新城市，令分公司據點增至25個。各個主要市場包括廣州、東莞、佛山、天津及上海等均錄得熱烈的銷情，其他新市場如安徽、廣西、湖北、湖南及陝西等亦有理想的表現。

本集團憑藉優質的物業代理服務、有效的銷售策略以及卓越的企業品牌，繼續與各大發展商合作無間，並獲得更多項目的獨家代理權。由二零零五年至今，本集團已為中國著名發展商萬科地產獨家代理其16個分佈於廣州、東莞、佛山、天津、湖南、海口等物業項目。其他合作發展商包括金地集團、合景泰富、遠洋地產、光大集團、保利集團及恒大地產等。本集團更有為本港的知名發展商如新鴻基地產及中國海外提供地產中介服務。

此外，本集團亦為綠城集團、上實集團及多個發展商等提供前期策劃服務，在整個發展過程中，為他們提供項目選址、市場定位、推廣策略以至銷售活動等方面的專業意見。回顧年內，本集團合共為超過110個項目提供前期策劃服務。

## 二手物業代理

近年中國主要城市如廣州和上海等一手物業市場發展蓬勃，而在強勁的住房需求帶動下，這些城市的二手物業市場亦迅速增長。於二零零七年，本集團合共促成約34,000宗二手物業交易，較二零零六年約20,500宗增加66%。本部分的營業額由二零零六年約167,500,000港元上升105%至約343,900,000港元，其中73%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔27%。

為配合二手業務的發展，本集團於年內積極開設二手分店以建立更完善的服務網絡。除繼續拓展核心基地廣州的二手業務外，本集團更加快在上海增設二手分店，以爭取當地樓市復甦帶來的商機，並於天津、佛山、東莞及北京等具潛質的二手物業代理市場開設分店。本集團的二手分店總數由二零零六年底的203間大幅增加至二零零七年底的約350間，其中廣州超過200間、上海超過70間，東莞及佛山各佔20間，餘下的分店則分佈於天津、北京及其他城市。

## 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，同時提升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覆蓋廣州及東莞，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，回顧年內，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為40個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾40,000個。

## 前景

二零零七年十月，中國新一輪的宏觀調控措施出台以遏止房價飆升，而相關房地產政策對發展商構成一定壓力，亦令買家對後市持觀望態度。儘管如此，中國房地產市場的發展基調仍然良好。各地樓市已作出相應調整，加上在強勁的住房需求下，預期今年第二及第三季的物業交投量將轉趨活躍，房價亦將平穩向上。

集團憑藉多年來的成功經驗及卓越銷售往績，未來將有力爭取更多代理項目，並與更多發展商建立長期合作關係。此外，本集團將繼續擴展業務版圖，開拓不同地區之業務，進一步增加一手業務市場據點。

二手物業代理業務方面，本集團自去年五月起大力拓展上海的二手業務，目前集團在當地的分店數目已增至超過80間。隨著合富輝煌在上海的市場知名度不斷提升，當地的二手業務亦逐步顯示了增長的勢頭。二零零八年，除了繼續保持在廣州市場的領導地位之外，集團仍將以上海作為二手業務的重點發展城市，冀能於年底前將當地的二手分店總數增加至超過100間。本集團將同時加強其他現有城市的二手業務發展，並繼續其積極而穩健的擴充策略，以達致二零零八年全國二手分店總數達500間的目標。

展望未來，合富輝煌將繼續為客戶提供專業及優質的物業代理及顧問服務，並積極拓展各項房地產相關的增值服務業務，擴大市場佔有率，以為股東帶來理想的回報。

## 審核委員會

本公司之審核委員會由三名現任獨立非執行董事組成，已審閱截至二零零七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

於二零零七年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為210,400,000港元（二零零六年：253,400,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為3.01（二零零六年：3.87）。借貸總額約7,800,000港元為有抵押銀行貸款（二零零六年：8,200,000港元）。本集團之資本負債比率（按借貸總額除資產總值計算）約為1.08%（二零零六年：1.39%）。本集團之借貸主要以人民幣計值。本集團於二零零七年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將總值11,700,000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

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有約8,600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。

## 資本結構

於二零零七年十二月三十一日，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

本公司將於二零零八年五月二十九日（星期四）至二零零八年六月二日（星期一）（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二零零八年度股東週年大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年五月二十八日（星期三）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

於截至二零零七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，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。

進一步資料載於二零零七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」）

本公司自上市日期起採納上市規則附錄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度內不遵守標準守則之情況，彼等已確認完全遵守標準守則所載規定準則。

## 有關核數師之其他資料

由於中逸（香港）會計師事務所有限公司（「中逸」）將專注經營海外市場的業務，將不會於二零零八年股東週年大會接受為本公司聯席核數師之續聘。中逸確認，概無任何有關其不接受續聘之事宜須知會本公司股東。董事亦不知悉任何其他須知會本公司股東之情況。德勤•關黃陳方會計師行仍將樂意於二零零八年股東週年大會獲續聘為本公司核數師。

## 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二零零七年年報，將於適當時候在聯交所網站（網址為 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（網址為 [www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com)）刊登及寄交股東。

## 二零零八年度股東週年大會

本公司謹訂於二零零八年六月二日（星期一）舉行二零零八年度股東週年大會。召開二零零八年度股東週年大會之通告，將刊登於聯交所網站及本公司網站並送交本公司股東。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

香港，二零零八年四月十六日

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。