

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

#### 截至二零零八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」)截至二零零八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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	683,927	773,654
其他收入		7,121	6,777
銷售開支		(130,986)	(131,677)
行政開支		(594,673)	(489,237)
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損		(24,115)	(69)
融資成本	5	(2,669)	(432)
除稅前(虧損)溢利		(61,395)	159,016
所得稅開支	6	(17,753)	(41,117)
本年度(虧損)溢利	7	(79,148)	117,899
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(75,176)	109,820
少數股東權益		(3,972)	8,079
		(79,148)	117,899
確認為本年度分派之股息	8	22,212	30,850
每股(虧損)盈利—基本	9	(30.0)港仙	44.5港仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,385	6,964
物業、機器及設備		254,230	220,513
商譽		15,528	15,355
		<u>284,143</u>	<u>242,832</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	196,442	212,045
其他應收款項及預付費用		38,487	57,687
銀行結餘及現金		155,931	210,385
		<u>390,860</u>	<u>480,117</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用		57,661	115,473
稅項負債		35,418	36,369
須於一年內償還之銀行借貸		36,728	7,804
		<u>129,807</u>	<u>159,646</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>261,053</u>	<u>320,471</u>
		<u>545,196</u>	<u>563,303</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		2,960	2,468
股份溢價及儲備		468,467	518,483
本公司權益持有人應佔權益		471,427	520,951
少數股東權益		22,229	26,550
		<u>493,656</u>	<u>547,501</u>
<b>非流動負債</b>			
須於一年後償還之銀行借貸		31,250	—
遞延稅項負債		20,290	15,802
		<u>51,540</u>	<u>15,802</u>
		<u>545,196</u>	<u>563,303</u>

## 財務報表附註

截至二零零八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。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（「香港財務報告準則」）

本年度，本集團已應用以下多項由香港會計師公會頒布屬有效或已生效的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	重新分類財務資產
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
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
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

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及呈列方式，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下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈報 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售財務工具及清盤所產生責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進財務工具之披露 <sup>2</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9號及香港會計準則第39號（修訂本）	內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號	客戶長期支持計劃 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>7</sup>

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟於二零零九年七月一日或  
其後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號(修訂本)除外
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效
- 5 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 適用於二零零九年七月一日或之後之轉讓

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零一零年一月一日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)將影響有關本集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
代理佣金及服務收入	723,699	818,375
減：營業稅及附加費	(39,772)	(44,721)
	<u>683,927</u>	<u>773,654</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及客戶少於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之利息。

### 6. 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項開支包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	14,581	42,657
遞延稅項		
本年度	3,172	2,434
源自稅率變動	-	(3,974)
	<u>17,753</u>	<u>41,117</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25%(二零零七年：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2.5%至5.0%（二零零七年：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，中國根據中國主席令第63號頒布中國企業所得稅法（「新法規」）。於二零零七年十二月六日，中國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，本集團之中國附屬公司之企業所得稅率由33%調低為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。該預定稅率由扣除營業稅及附加費前營業額之3.3%至6.6%更改為2.5%至5.0%。

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(虧損)溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度(虧損)溢利之計算已扣除：		
物業、機器及設備折舊	40,957	38,295
應收賬款之減值	1,262	1,358
匯兌虧損	544	362
並計入：		
銀行利息收入	1,229	3,115
出售一間附屬公司之收益	—	157

## 8. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
確認為本年度分派之股息：		
二零零七年末期股息每股9港仙	22,212	—
二零零七年中期股息每股5.5港仙	—	13,574
二零零六年末期股息每股7港仙	—	17,276
	<u>22,212</u>	<u>30,850</u>

於二零零九年四月十五日，董事議決不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 9. 每股(虧損)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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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(虧損)溢利及盈利	<u>(75,176)</u>	<u>109,820</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u><b>250,709,041</b></u>	<u><b>246,800,000</b></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. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期一般為30日至120日。

於結算日，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	82,741	102,712
31日至60日	42,809	34,984
61日至90日	33,278	29,248
91日至120日	22,834	27,835
120日以上	<u>14,780</u>	<u>17,266</u>
	<u><b>196,442</b></u>	<u><b>212,045</b></u>

## 業務回顧

二零零八年對中國房地產行業而言困難重重。國際金融危機及中國內地的金融緊縮，讓消費者及房地產業界對市場預期帶來極負面的影響，更導至整個大陸房地產行業的嚴重萎縮。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額683,900,000港元，較二零零七年的773,700,000港元下跌12%。股東應佔虧損為75,200,000港元。(二零零七年：股東應佔溢利109,800,000港元)。每股基本虧損為30.0港仙(二零零七年：每股基本盈利44.5港仙)。虧損原因主要是由於本集團撇除已關閉的二手分行之固定資產及裝修費用，及關閉二手分行所產生的額外支出所致。

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349,900,000港元及302,400,000港元，分別佔總營業額的49%及42%。餘下9%或71,400,000港元的營業額則來自物業管理業務。廣州業務佔本集團總營業額的54%，非廣州業務則佔46%。

### 一手物業代理及顧問服務

回顧年內，本集團合共促成約36,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約37,000,000平方呎，由於年內出售的一手物業以中、小型單位之樓盤為主，總成交金額約為302億港元，較去年同期約320億港元的銷售總額稍跌約6%。於二零零八年，本集團獲得獨家代理的地產項目約300個，其中約250個項目於年內為本集團帶來營業額貢獻，有關營業額為314,700,000港元，較二零零七年的353,300,000港元下跌11%。

本集團擁有超過20個分公司據點，分佈於包括廣州、東莞、佛山、天津、上海、安徽、湖北、湖南、山東等地區，廣州業務佔本集團一手業務總營業額約50%，非廣州地區則佔50%。

回顧年內，本集團繼續與各大發展商緊密合作，並為其獨家代理更多地產項目，當中包括「中國海外」的金沙灣、「萬科」的金域藍灣、「光大」的光大花園、「合景泰富」的領峰及「招商地產」的金山谷等，銷情均十分理想。

此外，本集團亦為發展商提供全面的前期顧問服務，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，本集團合共為超過80個代理項目提供前期顧問服務。

### 二手物業代理

二手物業代理方面，本集團於二零零八年合共促成超過35,000宗二手物業交易，較二零零七年約34,000宗約增加3%。儘管交易宗數較去年稍增，但由於近七成的業務均來自成交金額較低的租賃交易，因此本部分的營業額由二零零七年的約343,900,000港元下跌12%至約302,400,000港元，其中65%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔35%。

相對一手物業代理業務，回顧年內種種不利因素對二手物業代理業務的影響更為嚴重，尤其是本集團在上海的運作。由於本集團大部分上海二手分店均處於前期投資期，分店數目亦未達到預期的規模效益，加上內地經濟下滑致令國內消費者帶來極大的心理和財政壓力，故集團的整體盈利受到相當大的挑戰。有見於此，本集團迅速並果斷地作出業務調節，積極調整其二手物業代理業務，大幅減少上海及其他非盈利地區的二手分店數目，以在此困難時期控制成本。截至二零零八年底，集團二手分店總數控制至約260間，其中廣州約200間、上海26間，餘下的二手分店則分佈於東莞、佛山等城市。

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路，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、天津及武漢為約50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，面積超過50,000,000平方呎，業務發展平穩有序。

### 前景

中國房地產行業正處於市場調整的時期，前景尚不明朗。可喜的是近日已看到市場的信心在恢復，中國政府也及時調整政策，積極地刺激經濟發展。儘管如此，本集團將以謹慎的態度穩守業務，憑藉穩健的營運基礎應對二零零九年的挑戰。

一手物業代理業務方面，本集團將繼續憑藉良好的信譽，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，以保證穩定的收入來源。在當前的市況下，相信更多的發展商將選擇專業地產代理，實現雙贏的目標。集團目前已簽約的包括新鴻基地產、僑鑫集團、中國海外、萬科、合景泰富、保利、恒大、合生、金地、招商等知名地產商的地產項目，將會在二零零九年繼續成為集團的合作伙伴。同時，本集團將進一步改善經營管理，調整表現欠佳的分公司，增強分公司的營運能力，以達至企業的最佳效益。

二手物業代理業務方面，本集團已大致完成其二手分店的調整。上海地區的二手分店數量由高峰期近100間減至二零零八年底的26間，預計在二零零九年將改善經營狀況。集團同時將通過加強內部管理、合理降低廣告投入和調節每家分店的銷售人員，以使其既能增加營業收入、又進一步節省成本。

展望未來，本集團對中國房地產市場的長遠發展充滿信心。集團將審慎經營並實施嚴格的成本控制以維持其穩健的營運狀況，進一步鞏固集團在業內的領導地位。集團堅信能克服重重困難，及時調整策略，保持最佳的服務水準，準確把握市場機會，盡力為股東帶來長遠理想回報。

## 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，已審閱截至二零零八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

於二零零八年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為155,900,000港元(二零零七年：210,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債的比率)約為3.01(二零零七年：3.01)。借貸總額約68,000,000港元，其中無抵押及有抵押銀行貸款分別為50,000,000港元及約18,000,000港元(二零零七年：7,800,000港元為有抵押銀行貸款)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為10.07%(二零零七年：1.08%)。本集團之借貸主要以港元及人民幣計值。本集團於二零零八年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團將總值約19,100,000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

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有約6,500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

於二零零八年十二月三十一日，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296,000,000股。

## 暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月五日(星期五)(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。為符合資格出席二零零九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二零零九年六月三日(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

於截至二零零八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.2.1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。

進一步資料載於二零零八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。

## 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二零零八年年報，將於適當時候在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)刊登及寄交股東。

## 二零零九年度股東週年大會

本公司謹訂於二零零九年六月五日(星期五)舉行二零零九年度股東週年大會。召開二零零九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，二零零九年四月十五日

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。