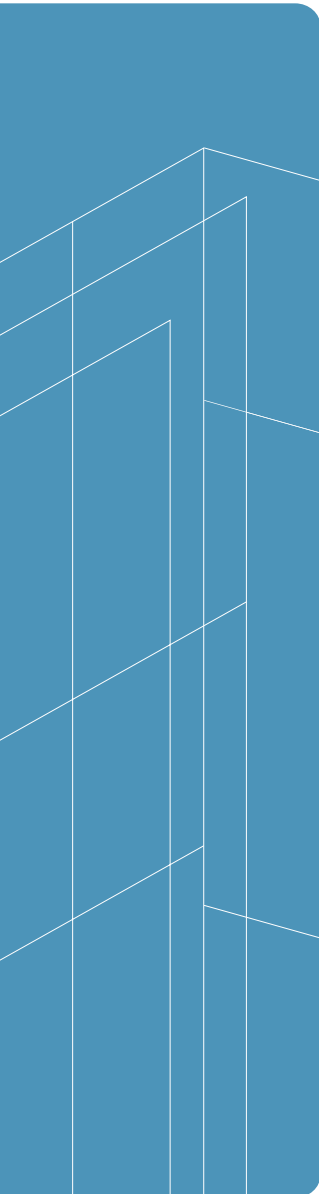


二 零 零 四 年 年 報



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)





目 錄

02.	公司資料
03.	財務摘要
04.	主席報告
06.	董事及高級管理人員履歷
09.	管理層討論及分析
14.	董事會報告
21.	聯席核數師報告
22.	綜合收入報表
23.	綜合資產負債表
24.	資產負債表
25.	權益變動報表
26.	綜合現金流量表
27.	財務報表附註
52.	財務資料概要

公司資料

董事會

執行董事

扶偉聰先生 (主席)
吳芸女士
扶敏女士
盧一峰先生

獨立非執行董事

曹廣榮先生
伍強先生
林景沛先生

董事會審核委員會成員

林景沛先生 · AHKSA, CPA, FCCA, ACS, ACIS
曹廣榮先生 · CBE, CPE
伍強先生

公司秘書

勞恒晃先生 · 香港律師

法定代表

扶偉聰先生
盧一峰先生

註冊辦事處

Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681 GT
George Town
Grand Cayman
British West Indies

總辦事處及主要營業地點

中國
廣州
天河區
林和西路1號
國際貿易中心8樓

香港營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
西座
15樓1502室

聯席核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心26樓

中逸(香港)會計師事務所有限公司
香港中環
荷李活道1-13號
華懋荷李活中心9樓

法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
20樓2002-9室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國廣州
天河北路233號
中信廣場358室

中國農業銀行
中國廣州
林和西路1號
國際貿易中心首層

股份過戶登記總處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下

股份代號

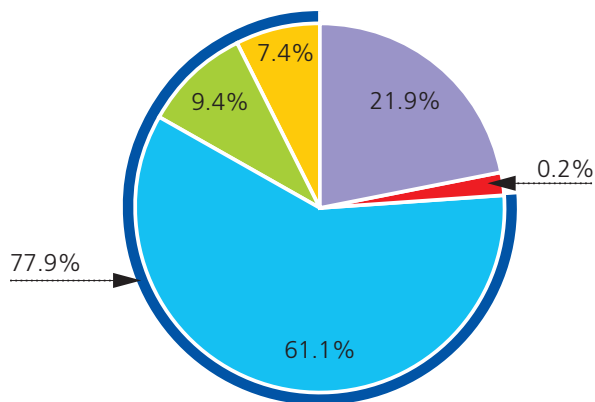
733

財務摘要

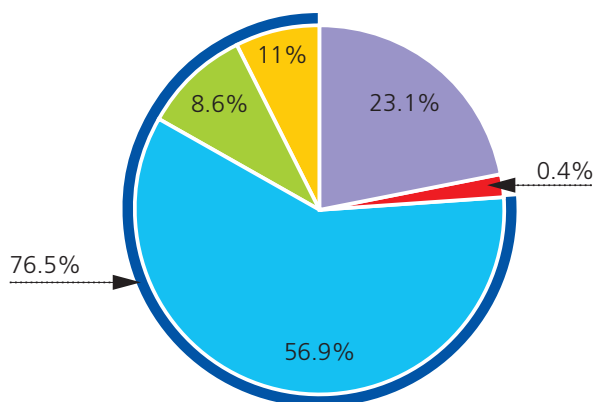
按業務劃分之營業額

截至十二月三十一日止年度

二零零四年



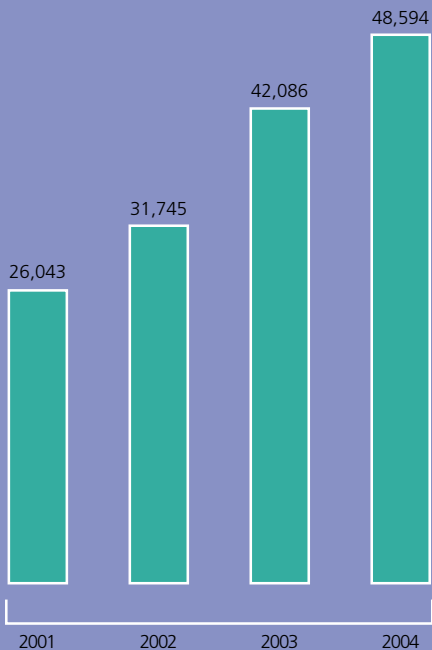
二零零三年



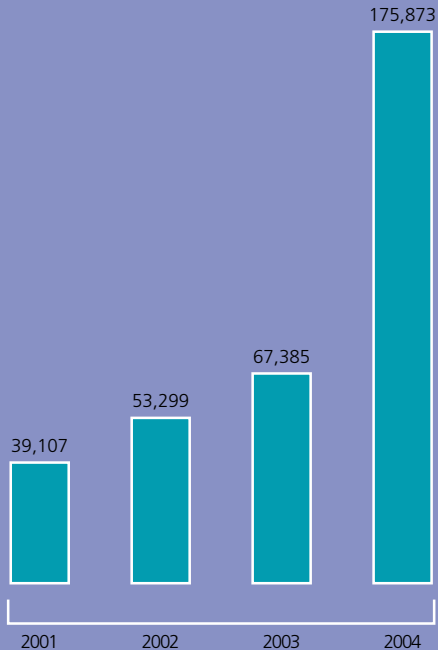
- 一手物業交易佣金收入
- 市拓及策劃顧問服務費收入
- 物業轉讓服務費收入

- 二手物業交易佣金收入
- 其他

股東應佔溢利
(千港元)



股東資金
(千港元)



主席報告



二零零四年對本集團而言極為重要，且意義重大。本集團對於二零零四年七月在香港聯合交易所有限公司主板成功上市深感欣喜，亦謹此向投資者及股東對本集團業務之支持及信賴致以衷心謝意。因此，本集團將恪守其業務理念，繼續緊貼市場趨勢，抓緊本集團核心業務之發展機遇。

於二零零四年七月，本集團自於七月在香港聯交所上市籌集53,000,000港元。上市乃透過按每股1.50港元之價格配售及公開發售合共54,000,000股股份進行。公開發售之市場反應熱烈，超額認購達12.4倍。

年內，本集團業務發展亦表現卓越。本集團獨家代理約74個一手物業項目，較去年55個項目大幅增加，項目覆蓋範圍亦由廣州伸延至天津、佛山、東莞、武漢及上海。就二手物業代理服務業務而言，本集團分店由去年年底18間增至現時72間，配合廣州業務擴展。

於未來一年，本集團不單專注於鞏固其一手及二手物業業務，亦將善用其現有客戶基礎，與物業發展商建立更緊密合作關係，務求進一步發展物業相關業務，擴闊收入來源。憑藉本集團之殷實基礎及其專業營運隊伍及員工從不間斷之竭誠服務，本人深信，本集團業務發展將可再創高峰，並提升股東回報。

本人謹代表董事會向管理隊伍、員工及合作夥伴於過去一年對本集團發展盡心盡力及鼎力支持致以衷心謝意。彼等對本集團之貢獻及信賴，定可為本集團締造有利環境，取得卓越發展及更佳表現。

承董事會命

主席

扶偉聰

香港，二零零五年四月十九日

- ☒ 總公司
- 現有一手物業服務辦事處
- 將於二零零五年開設之一手物業服務辦事處



中國 一手物業服務 網絡

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生 (主席)，55歲，本集團之共同創辦人兼主席，負責本集團之策略規劃及整體管理。扶先生畢業於中國華南工學院，持有機械工程專業證書。扶先生在中國積逾十年房地產代理業務之管理及行政經驗。

吳芸女士，49歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。吳女士畢業於中國廣州業餘大學，持有藝術專業證書，擁有逾十年房地產代理業務之經驗。吳女士乃扶先生之配偶。

扶敏女士，44歲，本集團之共同創辦人，負責本集團之銷售、市拓及整體管理。扶女士曾就讀於中國廣州大學科技幹部學院，持有工業外貿專業證書，擁有逾十年房地產代理業務之經驗。扶女士乃扶先生之胞妹。

盧一峰先生，40歲，香港執業會計師，於會計及財務管理方面擁有逾十六年經驗。盧先生於香港理工大學取得專業會計文憑，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。此外，盧先生亦為香港稅務學會與特許秘書及行政人員公會之會員。

獨立非執行董事

曹廣榮先生，CBE, CPM, 71歲，香港政府前政務司。一九七七年，曹先生獲委任為赴日內瓦特使，並於一九七九年及一九八一年出任工商司。於一九九二年退休前，曹先生乃政府新聞處主管，稍後獲委任為政務司。曹先生現時為Prima Consultants Limited 之主席，亦為香港及英國多家公司之董事。

伍強先生，54歲，自二零零零年起出任一家私人資訊科技公司之董事總經理。於出任該職位前，伍先生乃香港一家私人投資公司之副主席兼總經理。伍先生畢業於中國廣州市廣播電視大學，取得工業企業管理文憑。

林景沛先生，39歲，乃一家聯交所上市公司之首席財務官。彼持有香港理工大學會計專業文學學士學位，於會計方面積逾十一年經驗。林先生為英國特許公認會計師公會之資深會員、執業會計師、香港會計師公會之會員、特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會之會員。

董事及高級管理人員履歷

審核委員會

本公司於二零零四年六月二十四日成立審核委員會，已遵照上市規則附錄14所載最佳應用守則制訂職權範圍書。審核委員會之主要職責乃審閱及監督本集團之財務申報過程及內部監控制度。

本集團之審核委員會成員包括三名獨立非執行董事曹廣榮先生、伍強先生及林景沛先生，而林景沛先生獲委任為審核委員會主席。

公司秘書

勞恒晃先生，41歲，香港執業律師兼本公司公司秘書。勞先生持有英國布里斯託大學(University of Bristol)法學士學位，並於中國法律學會(China Law Society)取得中國法律文憑。彼於併購、首次公開發售及銀團貸款之公司顧問方面擁有超過十三年經驗。

高級管理層

伍山紅女士，36歲，副總經理，負責本集團整體業務管理。伍女士持有中國深圳大學文學士學位及澳州西雪梨大學工商管理碩士學位。

徐景宏先生，33歲，東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責制定東莞地區一手物業項目之市拓及規劃策略，持有中國廣州市華南師範大學工商管理文憑。

李慰先生，33歲，佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司總經理，負責制定佛山地區一手物業項目之市拓及規劃策略。李先生持有中國廣州工業大學材料科學及工程學士學位。

歐陽達輝先生，37歲，天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司總經理，負責制定天津地區一手物業項目之市拓及規劃策略。歐陽先生持有中國深圳大學工程學士學位。

董事及高級管理人員履歷

高級管理層 (續)

俞韶毅先生，36歲，東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司副總經理，負責東莞一手物業項目之推廣及宣傳。俞先生持有中國哈爾濱船舶工程學院工程學士學位。

鄭松傑先生，27歲，業務經理，負責一手物業項目之銷售及推廣策略。彼持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

李苑薇女士，33歲，業務經理，負責制定一手物業項目之銷售推廣策略。李女士持有中國廣州大學工程學文憑、中國廣州市職工大學環境設計文憑及中國重慶建築大學建築工程學士學位。李女士乃中國合資格物業估值師。

胡昀女士，32歲，建築設計部門經理，負責研究一手物業項目之建築規劃事宜。彼持有中國華南理工大學建築學士學位。

林海燕女士，35歲，銷售經理，負責制定一手物業項目之銷售及市拓策略。

李靜女士，30歲，二手物業市場業務總經理，負責管理二手物業市場之銷售及市拓策略以及宣傳活動。

李潔女女士，51歲，行政部經理，負責本集團之行政及人力資源事務。李女士持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑，擁有十三年管理及工商管理經驗。

梁國鴻先生，39歲，財務主管，負責本集團之財務管理。梁先生持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑及中國工程兵工程學院建築工程學士學位。

管理層討論及分析

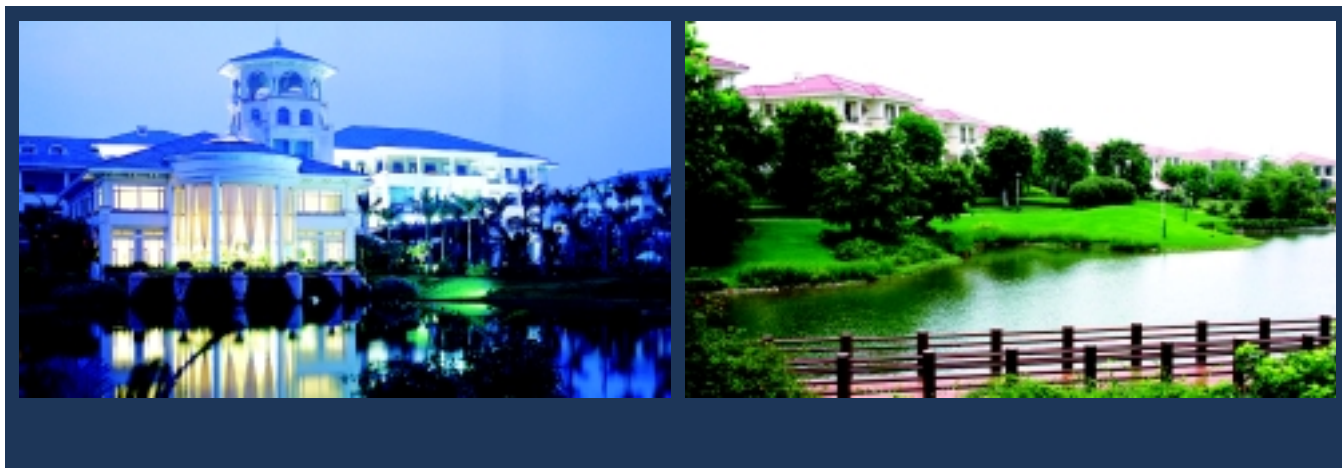
業務回顧

二零零四年，內地經濟繼續保持健康增長，國民人均生產總值相較二零零三年增長9%，而其中廣州的增長更達15%。在房地產方面，受惠於內地生活指數逐漸提升，人們開始追求更佳的生活環境，本集團於二零零四年之一手物業總成交金額逾人民幣100億元，較二零零三年約人民幣58億元大幅增長超過72%。在這些利好的因素帶動下，本集團於二零零四年的業績表現理想，營業額達162,200,000港元，較去年的98,500,000港元上升64.7%。除稅前溢利上升65.7%，達70,000,000港元（二零零三年：42,300,000港元）。股東應佔溢利增加15.5%至48,600,000港元，而去年則為42,100,000港元。由於本集團在二零零三年獲3,100,000港元的稅項抵免，故除稅前溢利增長之百分比比較股東應佔溢利增長之百分比為高。每股基本盈利為33.2港仙（二零零三年：36.0港仙）。

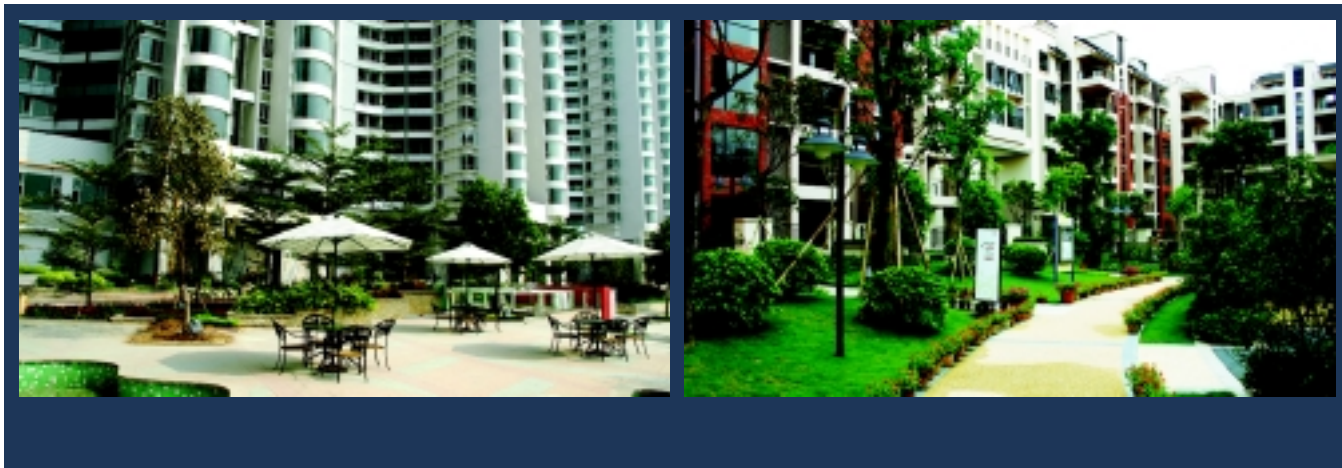
若按業務劃分，本集團一手物業代理業務於回顧年度錄得佣金收入104,200,000港元（二零零三年：58,900,000港元），佔總營業額約61.1%（二零零三年：56.9%）。開發、市拓及規劃顧問服務費收入以及轉讓服務費收入分別為16,100,000港元及12,600,000港元。本集團一手物業代理服務於二零零四年產生總收入132,900,000港元，較二零零三年79,200,000港元增長67.8%。本集團二手物業代理業務的佣金收入達37,400,000港元，較二零零三年的23,900,000港元上升56.2%。此項業務在本集團積極審慎的策略投資及發展下，佔二零零四年總營業額約21.9%（二零零三年：23.1%）。

若按地區劃分，廣州依然為本集團的重點發展地區，佔總營業額約69%。而非廣州業務營業額為31%，主要由東莞及佛山等高速發展城市之業務以及遍佈中國逾15城市之顧問服務貢獻。

本集團於二零零四年七月十五日成功於聯交所上市，標誌著本集團長遠發展的里程碑，提升集團企業形象及引領本集團持續改善管理質素。



管理層討論及分析



業務回顧 (續)

一手物業代理業務

隨著國民的購買力逐漸提升，廣州的樓市平均價格上升18%，讓本集團的一手物業代理業務受惠並於回顧年內錄得理想成績。本集團於二零零四年獨家代理約74個樓盤項目，遠超過二零零三年的55個項目；總銷售樓面面積亦由二零零三年的11,700,000平方呎增加至二零零四年約17,900,000平方呎。其中，匯景新城、光大花園、利雅灣、佛山奧園、東莞江南世家、南國奧園、美林湖畔花園等廣受買家歡迎，銷售成績非常理想。其中，萬科集團的廣州「四季花城」首推400個單位，推出首日已售出逾90%，而廣州的「美林湖畔花園」在二零零四年五一勞動節七天長假期中，銷售更突破1,100個單位，成為廣州住宅項目銷售成績之冠。

合富輝煌由於能為客戶提供由市場策劃、銷售及相關顧問服務、物業轉讓，以至銀行按揭等全面一站式服務，因此與內地多個著名發展商關係良好。憑藉此穩固的業務關係，本集團年內積極發展廣州以外的市場，覆蓋範圍更廣泛，分別於天津、佛山、東莞、武漢及上海設立分公司。以與萬科集團的合作為例，集團最初先獨家代理萬科集團於廣州四季花城之項目，後因反應理想，萬科集團繼而將其於武漢及東莞的項目交由合富輝煌負責，突顯資源整合效應。

此外，合富輝煌於二零零四年十二月在上海舉行的《2004中國住交會》上獲選為「中國十大房地產營銷企業」之一，成為廣州地區唯一獲選之企業。「中國住交會」（即「中國國際住宅與建築科技展覽會」）是全國最具規模的住宅產業專業展覽會，由二零零零年開辦至今一直為大眾及業內人士展示中國房地產的主流發展方向，具有高度代表性。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

二手物業代理業務

近年，由於內地的銀行按揭借貸政策更具彈性，加上二手物業的質素有所改善，令二手物業市場蓬勃發展。為把握這市場商機及充分利用現有客戶資源，本集團於廣州開設更多的二手物業代理分行，令其於廣州的覆蓋網絡更全面。分行數目迅速由二零零三年十二月三十一日的18間增至二零零四年年十二月三十一日的59間。此外，集團於回顧年內更於上海開設了二手物業代理總部及三間二手物業代理分店，以把握上海二手物業市場蓬勃的發展商機。於二零零四年內，合富輝煌共處理超過5,500宗二手物業的交易。

前景

展望未來，本集團預期內地的房地產市場將繼續穩步發展。儘管樓宇按揭貸款利率輕微上升，但市場上大多數潛在購房者均對樓市持樂觀態度，並普遍認同購買二手物業更划算。在這利好的市場氣氛帶動下，集團會密切注視市場的情況，靈活作出適當資源調配，以緊握市場商機。

在一手地產市場方面，本集團將繼續積極向廣州以外的地區擴展。本集團在開發新地區市場時會採取審慎的策略，經詳細考慮及累積相當客源後方會進行。預期集團將於北京、濟南、南京、合肥及長沙等地區成立分公司，以增加當地代理業務及顧問合約。現時本集團手頭代理項目約有90個。

至於二手地產市場方面，本集團會按市場需求審慎進取地進一步擴大覆蓋範圍，並計劃把於廣州專責二手物業的分店數量由現時的72間進一步增加至100間，及於上海地區由現時的3間開設至10間分店。此外，本集團將會積極尋求更多發展機會以更充分利用現有的客戶資源，務求與各著名發展商建立更緊密的合作關係，以便穩中求勝。



管理層討論及分析

前景 (續)

憑藉獨特的業務模式及優秀的發展前景，本集團年內獲香港著名機構投資者惠理基金管理公司垂青，於二零零五年一月入股合富輝煌，成為策略投資者，有助擴大集團的股東基礎及讓更多海外投資者認識。

憑藉穩固的業務基礎，本集團的管理層對未來的發展充滿信心，並會繼續為股東帶來長遠及理想的回報。

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，並已遵照上市規則附錄14所載最佳應用守則列明書面職權範圍。委員會已審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，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

於二零零四年十二月三十一日，本集團維持穩健的財務狀況，現金及銀行存款約為119,400,000港元（二零零三年：30,900,000港元），而流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為3.64（二零零三年：1.86）。借貸總額約9,300,000港元（二零零三年：15,500,000港元）為有抵押銀行貸款。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3.7%（二零零三年：12.3%）。本集團的借貸主要以人民幣計值。本集團於二零零四年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團將總值19,400,000港元之投資物業與租賃土地及樓宇已抵押予銀行，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

於二零零四年十二月三十一日，本集團共有約1,600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。

管理層討論及分析

首次公開售股所得款項用途

本公司於二零零四年七月十五日（「上市日期」）於聯交所上市。本公司於其首次公開售股所得款項淨額總額於扣除實際相關開支後合共為53,000,000港元。董事已確認，於結算日，未動用之所得款項總結餘為23,000,000港元，已存放於銀行作定期存款。董事亦已確認，已動用之所得款項包括用作擴展一手物業服務之6,000,000港元；用作擴展二手物業銷售網絡之11,000,000港元；用作推銷及市場推廣活動之2,000,000港元；用作員工培訓計劃之2,000,000港元；用作提升本集團管理層資訊系統之3,000,000港元；以及用作一般營運資金之6,000,000港元。

資本結構

於二零零四年十二月三十一日，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180,000,000股。

於二零零四年十二月三十一日後，由於本公司現有股東進行補足認購活動，於配售（「配售」）現有股份予第三方投資者後，按每股1.38港元之價格發行14,000,000股新股份，使已發行股份數目由180,000,000股增至二零零五年一月三十一日之194,000,000股。惠理基金管理公司於配售中認購18,000,000股股份。

董事會報告

董事謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

公司重組

本公司於二零零二年八月八日在開曼群島註冊成立為有限公司。

根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市所進行重整本集團架構之重組計劃，本公司於二零零四年六月二十四日成為現組成本集團各公司之控股公司。

本公司股份自二零零四年七月十五日起在聯交所上市。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註31。

業績及分配

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績載於第22頁綜合收入報表內。

本公司已派付中期股息每股3港仙予股東，合共5,400,000港元。董事現建議向於二零零五年五月二十五日名列股東登記冊之股東派付末期股息每股5港仙，合共9,700,000港元，連同中期股息，本年度股息將合共為每股8港仙。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零五年五月二十三日（星期一）至二零零五年五月二十五日（星期三）（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二零零五年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二零零五年五月二十日（星期五）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辦理登記手續，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註14。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於財務報表附註23。

董事會報告

儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於年報第25頁本集團及本公司之權益變動報表。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期以來，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

董事

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

扶偉聰先生（主席）	（於二零零二年十月十六日獲委任）
吳芸女士	（於二零零二年十月二十五日獲委任）
扶敏女士	（於二零零二年十月二十五日獲委任）
盧一峰先生	（於二零零三年五月一日獲委任）

獨立非執行董事

曹廣榮先生	（於二零零三年五月一日獲委任）
伍強先生	（於二零零三年五月一日獲委任）
林景沛先生	（於二零零四年五月三十日獲委任）

吳芸女士及扶敏女士將依據本公司之公司組織章程細則規定輪值退任，惟彼等符合資格，並願意膺選連任。

各獨立非執行董事之任期為自委任日期起至彼根據本公司之公司組織章程細則規定須輪值退任之日期止。

董事之服務合約

本公司各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零零四年四月一日起計為期三年，並將於其後繼續有效，直至任何一方向另一方事先發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，本公司董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有委聘公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事會報告

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，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	91,800,000（附註1）	51%
	公司	8,100,000（附註2）	4.5%
盧一峰（「盧先生」）	公司	8,100,000（附註3）	4.5%

附註1： 該等91,800,000股股份以Fu's Family Limited（「Fu's Family」）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 70%及15%權益，而餘下15%權益則由扶敏女士持有。

附註2： 該等8,100,000股股份以扶先生全資公司China-net Holding Ltd.（「China-net」）之名義登記。

附註3： 該等8,100,000股股份以盧先生全資公司Best Hunt Group Limited（「Best Hunt」）之名義登記。

上述所有股份權益均為好倉。

除上述權益外，扶先生亦於本公司多家附屬公司擁有非實益個人股本權益，全部僅為遵守香港早前法例所規定之最少股東人數而以信託形式持有。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中的權益及淡倉 (續)

(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，於二零零四年十二月三十一日，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標準守則知會本公司之任何權益或淡倉。

於二零零四年十二月三十一日後，扶先生及盧先生之視作公司權益總額，在Fu's Family、China-net及Best Hunt於二零零五年一月配售及補足認購本公司股份後，分別減至50.46%及3.14%。

購入股份或債券的權利

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

截至本報告刊發日期，概無根據該計劃授出任何購股權。

除上文披露者外，於年內任何時間，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的聯繫人士，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的債券）而獲益。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，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)	91,800,000	51.000%
扶先生 (附註2)	99,900,000	55.500%
Elm Vale Ltd	17,325,000	9.625%
Pan Asia (Cayman)及Pan Asia Fund II (附註3)	18,000,000	10.000%

附註：

- 該等91,800,000股股份以Fu's Family Limited之名義登記，該公司全部已發行股本中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名義登記之股份權益。
- 除於Fu's Family Limited之權益外，扶先生亦擁有China-net全部已發行股本權益，該公司持有8,100,000股股份。根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由China-net持有之8,100,000股股份擁有權益。
- Elm Vale Ltd.全部已發行股本由Pan Asia Special Opportunities Fund (Cayman) (「Pan Asia (Cayman)」)持有。

Pan Asia (Cayman)被視為於本公司17,325,000股股份擁有權益，與Elm Vale Ltd.於本公司持有之股份權益為同一批股份權益。Pan Asia Special Opportunities Fund II (「Pan Asia Fund II」)透過其全資附屬公司於另外675,000股股份擁有權益。Pan Asia (Cayman)及Pan Asia Fund II合共擁有18,000,000股股份權益，佔本公司已發行股本10%，並一起被視為本公司主要股東。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零零四年十二月三十一日，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。

於二零零四年十二月三十一日後，在Fu's Family及China-net於二零零五年一月配售及補足認購本公司股份後，Fu's Family所持本公司股份數目為91,800,000股，而China-net所持本公司股份數目則減至6,100,000股，Fu's Family及China-net之權益亦分別減至本公司現有經擴大股本47.32%及3.14%。扶先生被視作擁有權益之總額為本公司經擴大股本50.46%。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

於二零零四年十二月三十一日後，在二零零五年一月配售及補足認購本公司股份後，Value Partners Limited擁有23,092,000股本公司股份權益，相當於本公司經擴大股本11.9%。

購股權

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註28。

年內，概無任何購股權獲授出、行使、失效或註銷。

購買股份或債券之安排

本公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於重大合約之權益

董事於重大合約之權益詳情載於財務報表附註30。

除財務報表附註30披露者外，本公司概無訂立任何其他於年度終結或年內任何時間仍然生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

企業管治

本公司於其上市日期起至二零零四年十二月三十一日止期間，一直遵守二零零五年一月前生效之上市規則附錄14所載最佳應用守則。

本公司已採納條款不寬鬆於標準守則所載規定標準之有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等一直遵守標準守則所載規定標準及本公司所採納有關董事進行證券交易之操守守則。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出有關其獨立身分之年度確認。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

薪酬政策

本集團按僱員之表現、經驗及現行市價給予僱員薪金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓計劃及購股權計劃。

於釐定本公司董事酬金時，已計及彼等之專業知識及職責。

董事會報告

優先購買權

本公司之公司組織章程細則或開曼群島法例均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶

本集團五大客戶所佔總營業額佔本集團本年度總營業額少於30%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之已公布資料及據董事所知，於就刊發本年報前確定有關資料之最後實際可行日期二零零五年四月十九日，公眾人士所持普通股百分比超逾25%。

聯席核數師

財務報表經德勤•關黃陳方會計師行及中逸（香港）會計師事務所有限公司審核。

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘彼等為本公司核數師。

代表董事會

主席

扶偉聰

香港，二零零五年四月十九日

聯席核數師報告

Deloitte.
德勤

ZHONG YI (HONG KONG)
C.P.A. COMPANY LIMITED
中逸(香港)會計師事務所有限公司



致合富輝煌集團控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等已完成審核載於第22至51頁，按照香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師的個別責任

董事須負責編製真實公平的財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，必須貫徹採用合適的會計政策。

吾等之責任乃根據吾等審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見僅向股東（作為法人）報告，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。

意見的基礎

吾等是按照香港會計師公會頒布的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作重大估計和判斷、所釐定會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必需的資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時，吾等亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

吾等認為財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零五年四月十九日

中逸(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

滕嘉肇

執業證書編號PO3466

香港

綜合收入報表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	162,243	98,517
其他營業收益		517	731
銷售開支		(15,232)	(8,943)
行政開支		(78,178)	(47,270)
營運溢利	6	69,350	43,035
融資成本	7	(785)	(763)
出售附屬公司之收益	25	1,025	—
共同控制實體之商譽攤銷		(172)	—
攤佔共同控制實體業績		612	—
除稅前溢利		70,030	42,272
所得稅(支出)抵免	10	(13,965)	3,122
未計少數股東權益前溢利		56,065	45,394
少數股東權益		(7,471)	(3,308)
年內純利		48,594	42,086
股息	11	15,100	8,000
每股盈利(港元)	12		
基本		33.2仙	36.0仙
攤薄		31.3仙	31.4仙

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	1,564	1,564
物業、機器及設備	14	70,896	45,902
於共同控制實體之權益	16	4,315	—
收購共同控制實體付款	17	—	4,000
		76,775	51,466
流動資產			
應收貿易賬款	18	45,364	33,634
其他應收款項及預付費用		9,773	9,986
應收董事款項	19	—	96
銀行結餘及現金		119,409	30,881
		174,546	74,597
流動負債			
其他應付款項及應計費用		29,411	21,276
應付關連公司款項	20	—	977
應付稅項		11,121	4,983
須於一年內償還之有抵押銀行借貸	21	7,385	781
可換股票據	22	—	12,000
		47,917	40,017
流動資產淨值		126,629	34,580
		203,404	86,046
股本及儲備			
股本	23	1,800	1,170
儲備		174,073	66,215
		175,873	67,385
少數股東權益			
		13,929	7,594
非流動負債			
須於一年後償還之有抵押銀行借貸	21	1,952	2,733
遞延稅項	24	11,650	8,334
		13,602	11,067
		203,404	86,046

第22至51頁之財務報表於二零零五年四月十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	15	119,983
流動資產		
銀行結餘及現金		12,406
流動負債		
其他應付款項		1,191
流動資產淨值		11,215
資產淨值		131,198
股本及儲備		
股本	23	1,800
儲備		129,398
		131,198

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

權益變動報表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註i)	法定 盈餘儲備 千港元 (附註ii)	繳入盈餘 千港元 (附註iii)	股息儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
本集團								
於二零零三年一月一日	1,170	—	4,590	9,813	—	20,000	17,726	53,299
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	42,086	42,086
轉撥	—	—	—	3,828	—	—	(3,828)	—
股息(附註11)	—	—	—	—	—	(20,000)	(8,000)	(28,000)
於二零零三年 十二月三十一日	1,170	—	4,590	13,641	—	—	47,984	67,385
發行股份	450	67,050	—	—	—	—	—	67,500
股份發行開支	—	(14,206)	—	—	—	—	—	(14,206)
撥充資本	—	(1,170)	—	—	—	—	—	(1,170)
源自集團重組之盈餘	—	—	1,170	—	—	—	—	1,170
因兌換可換股票據而 發行股份	180	11,820	—	—	—	—	—	12,000
因出售附屬公司 而解除	—	—	—	(5,209)	—	—	5,209	—
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	48,594	48,594
轉撥	—	—	—	4,792	—	—	(4,792)	—
股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(5,400)	(5,400)
於二零零四年 十二月三十一日	1,800	63,494	5,760	13,224	—	—	91,595	175,873
本公司								
按溢價發行股份	450	67,050	—	—	—	—	—	67,500
股份發行開支	—	(14,206)	—	—	—	—	—	(14,206)
撥充資本	1,170	(1,170)	—	—	—	—	—	—
源自集團重組之繳入 盈餘	—	—	—	—	67,385	—	—	67,385
因兌換可換股票據而 發行股份	180	11,820	—	—	—	—	—	12,000
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(1,481)	(1,481)
於二零零四年 十二月三十一日	1,800	63,494	—	—	67,385	—	(1,481)	131,198

附註：

(i) 特別儲備

本集團之特別儲備指本公司已發行股本面值與根據集團重組所收購附屬公司股本面值之差額，以集團重組已於二零零四年六月二十四日進行為計算基準。

(ii) 法定盈餘儲備

根據有關中國法規規定，於每年分派純利時，本集團須提撥10%之除稅後純利作為法定盈餘儲備基金。該儲備基金僅可於取得董事會及有關當局批准後，用以抵銷累計虧損或增加資本。

(iii) 本公司之繳入盈餘指附屬公司綜合股東資金與本公司於年內進行集團重組時就收購所發行股份面值之差額。

除累計溢利外，根據開曼群島公司法（修訂本），繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自繳入盈餘作出分派：

- (a) 於派付後，本公司不能支付其已到期負債；或
- (b) 其資產之可變現價值將因而少於其負債、其已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司可供分派予股東之儲備包括繳入盈餘及累計虧損合共約65,904,000港元。

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營運溢利		69,350	43,035
經調整：			
利息收入		(52)	(391)
折舊及攤銷		8,198	4,830
呆壞賬撥備		86	—
出售物業、機器及設備之虧損		61	119
營運資金變動前之營運現金流量		77,643	47,593
應收貿易賬款及其他應收款項增加		(24,547)	(12,065)
其他應付款項增加		21,040	5,018
經營業務所得現金淨額		74,136	40,546
已付利息		(785)	(763)
已繳中國所得稅		(3,117)	(2,120)
經營業務所得現金淨額		70,234	37,663
投資活動			
購買物業、機器及設備		(33,698)	(11,967)
增購附屬公司權益		(1,037)	—
出售附屬公司	25	(92)	—
董事還款		96	3,951
出售物業、機器及設備所得款項		74	441
已收利息		52	40
收取關連公司利息		—	351
收購共同控制實體付款		—	(4,000)
關連公司還款		—	13,194
投資活動(所用)所得現金淨額		(34,605)	2,010
融資活動			
發行股份所得款項淨額		53,294	—
籌集新造銀行借貸		6,604	4,000
少數股東注資		1,104	1,915
已付股息		(5,400)	(28,000)
向關連公司(還款)／關連公司墊款		(977)	213
已付少數股東股息		(945)	(1,402)
償還銀行借貸		(781)	(7,090)
融資活動所得(所用)現金淨額		52,899	(30,364)
現金及現金等值項目增加淨額		88,528	9,309
年初現金及現金等值項目		30,881	21,572
年終現金及現金等值項目		119,409	30,881
銀行結餘及現金			

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

1. 集團重組及財務報表呈報基準

本公司於二零零二年八月八日根據公司法於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，其股份自二零零四年七月十五日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Fu's Family Limited。

根據為籌備本公司股份於聯交所上市而進行以重整本集團架構之集團重組計劃（「集團重組」），本公司於二零零四年六月二十四日成為本集團之控股公司。集團重組詳情載於本公司所刊發日期為二零零四年六月三十日之售股章程內。

集團重組後組成本公司及其附屬公司（「本集團」）之集團，被視為持續實體。因此，本集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表，乃假設本公司一直為本集團之控股公司，根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之會計實務準則第27號「集團重組之會計處理」，採用合併會計原則編製。

本公司為投資控股公司。本公司各附屬公司之主要業務載於附註31。

2. 最近頒布之會計準則可能產生之影響

於二零零四年，香港會計師公會頒布多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，下文統稱為「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已著手考慮該等新香港財務報告準則可能產生之影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則會否對編製及呈報其營運業績及財務狀況之方法造成重大影響。該等新香港財務報告準則日後可能導致編製及呈報業績及財務狀況之方法有變。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法編製，並就投資物業重估作出修訂。

財務報表乃按香港公認會計原則編製。所採納主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績，由實際收購日期起計或計至實際出售日期止（視適用情況而定）計入綜合收入報表。

集團內公司間所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期在附屬公司或共同控制實體可辨別資產及負債公平值權益之數額。

收購共同控制實體時產生之商譽計入有關共同控制實體賬面值。

收益確認

物業經紀之代理佣金及轉讓服務收入，於買賣雙方已簽立具法律約束力銷售協議且有關協議成為無條件及不可撤回時確認。

開發、市拓及策劃顧問服務收入於提供有關服務時確認。

利息收入參考未提取本金及適用利率按時間基準產生。

租金收入包括根據營運租約出租物業所預先發出發票之租金，按直線法於有關租約期間確認。

源自投資之股息收入於確立本集團收取費用權利時確認。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為已落成之物業，乃因其投資潛力而持有。任何租金收入均按照公平原則磋商。

投資物業乃於結算日根據獨立專業估值按其公開市值列賬。重估投資物業所產生任何重估值增加或減少，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值減少，在此情況下，重估值減少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產生重估盈餘，該增值額計入收入報表，惟以先前扣除之減值額為限。

於出售投資物業時，有關該物業之投資物業重估儲備結餘轉撥至收入報表。

除非有關租約剩餘租期為20年或以下，否則不會就投資物業作出折舊撥備。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊、攤銷及累計減值虧損後呈列。

出售或棄用資產時所產生之收益或虧損，乃指銷售所得款項與資產賬面值之差額，於收入報表確認。

物業、機器及設備經計及其估計剩餘價值後，以直線法在估計使用年期內為折舊及攤銷作出撥備，藉以撇銷其成本，每年撥備率載列如下：

租賃土地及樓宇	土地使用權或40年（以較短者為準）
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資在本公司之資產負債表內，按成本值減去任何可辨別減值虧損入賬。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值

於各個結算日，本集團會審閱其資產賬面值，以釐定該等資產可有出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，而所增加賬面值，不得超逾資產於過去數年並無確認減值虧損而釐定之賬面值，減值虧損之撥回數額須隨即確認為收入。

共同控制實體

涉及成立獨立實體及各合營方均於該實體擁有權益之合營協議，稱為共同控制實體。

本集團於共同控制實體之權益於綜合資產負債表按本集團攤佔共同控制實體資產淨值，另加至今所得而未攤銷之商譽，減任何可辨別減值虧損入賬。本集團攤佔其共同控制實體之收購後業績，乃於綜合收入報表入賬。

外幣

以港元以外貨幣進行之交易乃按交易當日之匯率初步入賬。以港元以外貨幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因匯兌而產生之溢利及虧損已列入期內之溢利及虧損淨額中。

於綜合賬目時，本集團以港元以外貨幣為單位之業務之資產及負債會按結算日之適用匯率換算。收入及開支項目會以年內平均匯率換算。匯兌差額（如有）會分類為權益並轉撥至本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額會在出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

稅項

所得稅開支乃指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表內呈報之純利有別，乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣稅收支項目，亦無計入毋須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃採用於結算日已實施或實質上已實施之稅率計算。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間差額之預期應繳付或可收回稅項，採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可能會出現可用以抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利時確認。倘若暫時差額乃與商譽（或負商譽）或初步確認（業務合併情況除外）不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債有關，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及可能於可見將來不會撥回之暫時差額除外。

遞延稅項資產賬面值於每個結算日審閱，並按不可能有足夠應課稅溢利以收回所有或部分資產之金額減少。

遞延稅項乃按預計於償還負債或變現資產之期間內適用之稅率計算。遞延稅項自收入報表中扣除或計入，惟與直接計入股本或自股本扣除之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦會於股本處理。

倘遞延稅項資產及負債與相同稅務部門所徵收之所得稅有關，該等資產及負債將會抵銷，本集團擬以淨額基準結算其即期稅項資產及負債。

營運租約

營運租約之應付／應收租金乃以直線法按有關租約之年期，在收入報表中扣除／計入。

退休福利成本

於收入報表中扣除之退休福利成本乃本集團實行定額供款計劃之應付供款。

強制性公積金付款於到期時作開支扣除。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 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佣金減營業稅及附加費，現分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
代理佣金及服務收入	170,540	103,530
減：營業稅及附加費	(8,297)	(5,013)
	162,243	98,517

5. 分類資料

由於物業經紀服務以外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。

6. 營運溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營運溢利之計算已扣除：		
董事酬金（包括退休福利計劃供款）（附註8）	3,978	1,278
其他員工成本	47,020	29,889
其他退休福利計劃供款	1,308	1,017
員工成本總額	52,306	32,184
核數師酬金	880	550
折舊及攤銷	8,198	4,830
呆壞賬準備	86	—
出售物業、機器及設備之虧損	61	119
並計入：		
銀行利息收入	52	40
來自關連公司之利息收入	—	351
房產租金收入淨額（扣除支銷20,000港元（二零零三年：1,000港元））	305	341

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	500	403
可換股票據之利息	285	360
	785	763

8. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金		
— 執行董事	—	—
— 獨立非執行董事	500	—
	500	—
執行董事之其他酬金		
— 薪金及其他福利	3,437	1,234
— 退休福利計劃供款	41	44
	3,978	1,278

除上文披露之董事酬金外，本集團亦於截至二零零四年十二月三十一日止年度提供免費住宿予執行董事。所涉及本集團自置物業每年應課差餉值為678,000港元（二零零三年：679,000港元）。

董事酬金介乎下列組別範圍：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	5	6
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
	7	6

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

8. 董事酬金 (續)

於兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。於兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

9. 僱員酬金

截至二零零四年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名（二零零三年：兩名）董事，彼等之酬金已載於上文，其餘人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及津貼	609	357
退休福利計劃供款	2	34
	611	391

10. 所得稅 (支出) 抵免

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項 (支出) 抵免包括：		
中國所得稅	(10,524)	(2,736)
遞延稅項 (附註24)：		
本年度	(3,316)	(7,065)
因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整 (附註)	—	12,923
攤佔共同控制實體之稅項	(125)	5,858
	(13,965)	3,122

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年內營業額2%至4%（二零零三年：3%至4%）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。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(支出)抵免(續)

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

本年度所得稅支出(抵免)可與收入報表所載溢利對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	70,030	42,272
按適用稅率33%計算之稅項	23,110	13,950
在中國經營之若干附屬公司按營業額預定稅率繳稅之影響	(11,556)	(6,572)
未確認虧損之稅務影響	1,641	1,284
因附屬公司稅務狀況變動而造成遞延稅項調整之影響(附註)	—	(12,923)
攤佔共同控制實體業績之稅務影響	(77)	—
其他	847	1,139
所得稅支出(抵免)	13,965	(3,122)

附註：截至二零零二年十二月三十一日止年度，該附屬公司根據中國法規須就估計應課稅溢利按33%稅率繳納企業所得稅。截至二零零三年十二月三十一日止年度，該附屬公司須按營業額3.5%之預定稅率繳納中國所得稅。因此，該附屬公司於二零零三年一月一日前按33%計算之臨時差額(因會計目的而非稅項目的確認之收益)，現時將按3.5%之稅率繳付。截至二零零三年十二月三十一日止年度，因該附屬公司稅務狀況變動而就遞延稅項作出之調整為稅項抵免12,923,000港元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，該附屬公司繼續享有營業額預定稅率4%。

遞延稅項之詳情載於附註24。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

11. 股息

截至二零零三年十二月三十一日止年度，一家附屬公司於集團重組前向其當時之股東派付股息。並無呈報股息率及享有股息權利之股份數目，原因為該等資料對本報告不具意義。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已派中期股息每股普通股0.03港元	5,400	8,000
擬派末期股息每股普通股0.05港元	9,700	—
	15,100	8,000

於二零零五年四月十九日，董事已議決建議向股東宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息每股5港仙。末期股息將於二零零五年六月十五日或前後派付予於二零零五年五月二十五日名列本公司股東名冊的股東。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃按以下資料為基準計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之本年度純利及盈利	48,594	42,086
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	285	360
	48,879	42,446
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數（附註）	146,508,197	117,000,000
具攤薄效應潛在普通股之影響：		
可換股票據	9,590,164	18,000,000
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	156,098,361	135,000,000

附註：股份加權平均數乃假設集團重組於二零零三年一月一日生效計算。

13. 投資物業

千港元

按估值

於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日

1,564

投資物業乃按由獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司就其於二零零四年十二月三十一日之公開市值估值。於二零零四年十二月三十一日之估值並無產生估值盈餘／虧損。

本集團根據營運租約持作租賃之投資物業位於中國，乃按中期土地使用權持有。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	辦公室 設備、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
本集團				
成本				
於二零零四年一月一日	33,710	19,660	2,737	56,107
添置	—	27,146	6,552	33,698
出售	—	(3)	(238)	(241)
出售附屬公司	—	(1,597)	(198)	(1,795)
於二零零四年十二月三十一日	33,710	45,206	8,853	87,769
折舊及攤銷				
於二零零四年一月一日	3,175	6,079	951	10,205
年內撥備	758	6,468	972	8,198
出售時撇銷	—	(2)	(104)	(106)
出售附屬公司	—	(1,263)	(161)	(1,424)
於二零零四年十二月三十一日	3,933	11,282	1,658	16,873
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	29,777	33,924	7,195	70,896
於二零零三年十二月三十一日	30,535	13,581	1,786	45,902

本集團所有租賃土地及樓宇均根據中國中期土地使用權持有。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

15. 於附屬公司之權益

	本公司 二零零四年 千港元
非上市股份·按原值	67,385
應收附屬公司款項	52,598
	119,983

非上市股份之賬面值乃就本公司根據於二零零四年進行之集團重組成為本集團控股公司之日期本集團應佔附屬公司相關資產淨值之賬面淨值計算。

主要附屬公司詳情載於附註31。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項毋需自結算日起計一年內償還，故於資產負債表列作非流動。

16. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
攤佔資產淨值	2,612	—
收購時產生商譽	1,875	—
商譽攤銷	(172)	—
	4,315	—

商譽乃於其估計可用年期以直線法攤銷。商譽之攤銷期為10年。

本集團於年內收購在香港註冊成立之Asia Asset Property Services Limited 40%股本權益。該公司為兩家於中國從事提供物業管理、顧問、代理及其他相關服務業務之全資附屬公司之投資控股公司。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

17. 收購共同控制實體之付款

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團支付訂金予獨立第三方，以收購Asia Asset Property Services Limited 40%股本權益。該項交易已於二零零四年二月一日完成。自此以後，本集團能夠對Asia Asset Property Services Limited行使影響力。其後，Asia Asset Property Services Limited成為本集團之共同控制實體，詳情於附註16內披露。

18. 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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收貿易賬款		
零至30日	26,024	24,587
31日至60日	6,893	6,689
61日至90日	7,381	2,130
90日以上	5,066	228
	45,364	33,634

19. 應收董事款項

董事姓名	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	年內 未償還之 最高款項 千港元
扶偉聰先生	—	96	96

應收扶偉聰先生之款項乃無抵押、免息，且已於二零零四年七月十五日前悉數償還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 應付關連公司款項

公司名稱	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
賀暉國際有限公司	—	420
廣州合富大眾汽車銷售服務有限公司(「大眾汽車」)	—	557
	—	977

本公司董事扶偉聰先生於上述公司擁有實益權益。該等款項為無抵押、免息且已於年內悉數償還。

21. 有抵押銀行借貸

有抵押銀行借貸乃按市場利率計息及須於五年內分期償還。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於一年內償還	7,385	781
須於一年至兩年內償還	781	781
須於兩年至五年內償還	1,171	1,952
	9,337	3,514
減：流動負債項下須於一年內償還之款項	(7,385)	(781)
須於一年後償還之款項	1,952	2,733

22. 可換股票據

本公司全資附屬公司新意念集團有限公司(「新意念」)於二零零二年二月發行可換股票據。該等可換股票據乃無抵押及按年利率3厘計息，利息須於每季支付。可換股票據於本公司於二零零四年七月十五日在聯交所上市後，自動兌換成18,000,000股本公司普通股。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	38,000,000	380
於二零零四年六月二十四日增加	7,962,000,000	79,620
	<hr/>	
於二零零四年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足：		
於註冊成立日期以及於二零零三年一月一日及 二零零三年十二月三十一日已配發及發行但未繳股款	10,000	—
根據集團重組入賬列作繳足之股份溢價	—	—
透過資本化股份溢價賬發行股份	116,990,000	1,170
發行股份作配售及公開發售	45,000,000	450
於兌換可換股票據後發行股份	18,000,000	180
	<hr/>	
於二零零四年十二月三十一日	180,000,000	1,800

本公司於二零零二年八月八日在開曼群島註冊成立，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。本公司分別於二零零二年十月十六日及二零零二年十月二十五日發行及配發1股及9,999股未繳股款股份。

本公司全體股東於二零零四年六月二十四日通過書面決議案，使集團重組生效，以籌備本公司股份於聯交所上市，據此，本公司法定及已發行股本出現以下變動：

- (a) 透過增設7,962,000,000股新股份(該等股份與當時現有已發行股份在各方面均享有同等權益)，本公司法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 待本公司於二零零四年七月十三日進行配售及公開發售，以致股份溢價賬取得進賬後，股份溢價賬的進賬額100港元撥充資本，用作繳付於二零零二年十月按面值配發及發行之10,000股每股面值0.01港元之未繳股款股份。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 股本 (續)

- (c) 待本公司於二零零四年七月十三日進行配售及公開發售，以致股份溢價賬取得進賬後，1,169,900港元之金額撥充資本，並用作繳足於二零零四年六月二十四日按面值向新意念當時之股東配發及發行116,990,000股每股面值0.01港元之股份。自此以後，本公司成為新意念之控股公司。

於二零零四年七月十三日，本公司透過配售及公開發售，以每股股份1.50港元之價格發行合共45,000,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項將用作擴展本集團於中國之一手及二手地產服務以及為本集團提供額外營運資金。

於二零零四年七月十五日，本公司因兌換可換股票據發行及配發18,000,000股每股面值0.01港元之股份。

於二零零五年一月十七日，本公司以每股1.38港元之價格，發行及配發14,000,000股每股面值0.01港元之股份，為本集團提供額外營運資金。

本集團於二零零三年七月一日及二零零四年十二月三十一日之股本指按集團重組已於二零零三年一月一日生效之基準將股份溢價賬撥充資本後之股本數額。

所有於年內發行之股份與當時現有股份在各方面均享有同等權益。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項

	因會計目的 而非稅項目的 確認之收益 千港元	加速稅項折舊 千港元	其他 千港元	合計 千港元
本集團				
於二零零三年一月一日	12,816	—	1,376	14,192
本年度支出(抵免)(附註10)				
— 本年度	5,867	2,574	(1,376)	7,065
— 因附屬公司稅務狀況變動而 造成遞延稅項調整	(12,923)	—	—	(12,923)
於二零零四年一月一日	5,760	2,574	—	8,334
本年度支出(抵免)(附註10)	664	2,652	—	3,316
於二零零四年十二月三十一日	6,424	5,226	—	11,650

於結算日，本集團有未動用稅項虧損2,925,000港元(二零零三年：1,284,000港元)可用作抵銷日後溢利。由於未能預測日後溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 出售附屬公司

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團出售其於廣州百來房地產代理有限公司全部股本權益。該附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業、機器及設備	371	—
應收貿易賬款及其他應收款項	8,677	—
銀行結餘及現金	92	—
其他應付款項及應計費用	(7,696)	—
應付所得稅	(1,269)	—
少數股東權益	(258)	—
	(83)	—
出售所得收益	1,025	—
總代價	942	—

總代價以計入於二零零四年十二月三十一日之資產負債表所載其他應收款項及預付費用之應收代價支付。本公司已於結算日後全數收取應收款項。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售所產生之現金流入淨額：		
售出之銀行結餘及現金	(92)	—

於年內售出之附屬公司分別為本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額及營運虧損帶來約1,874,000港元及約3,720,000港元。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

26. 資產抵押

本集團已抵押下列資產，藉以取得授予本集團之銀行融資：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業	1,564	—
租賃土地及樓宇	17,858	18,304
	19,422	18,304

本公司於結算日並無抵押任何資產。

27. 營運租約安排

本集團為承租人

本集團根據營運租約就辦公室物業所支付最低租金付款約為6,642,000港元（二零零三年：4,727,000港元）。

於結算日，本集團於不可撤銷營運租約項下之未來最低租金付款承擔將於以下時間到期：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	10,652	4,882
第二年至第五年（包括首尾兩年）	16,152	7,446
	26,804	12,328

營運租約付款乃本集團就若干辦公室物業及商舖應付之租金。租約平均三年磋商一次，租金亦會平均三年釐定一次。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 營運租約安排 (續)

本集團為出租人

年內所賺取之物業租金收入約為325,000港元(二零零三年:341,000港元)。所有持有投資物業在未來兩年均有租戶承擔。

於結算日,本集團已與租戶就下列未來最低租約付款訂約:

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	337	271
第二年至第五年(包括首尾兩年)	306	63
	643	334

本公司於結算日並無營運租約安排。

28. 購股權計劃

本公司於二零零四年六月二十四日採納購股權計劃(「該計劃」),其主要目的為就本集團董事、合資格僱員、顧問及諮詢人對本集團所作貢獻提供獎勵或獎賞。根據該計劃,本公司董事會可向合資格僱員,包括本公司及其附屬公司董事授出可認購本公司股份之購股權。該計劃於本公司股份在二零零四年七月十五日在聯交所上市後生效,且除非另行註銷或修訂,否則該計劃將自其採納日期二零零四年六月二十四日起計10年內有效。

承授人可於提呈日期起計28日內接納授出購股權之提呈,承授人於接納提呈時,應支付1港元代價。購股權可於授出購股權日期起至接納所授出購股權日期起計10年之日止期間隨時行使。除非董事另行釐定,否則,該計劃並無規定須持有購股權之最短期限或購股權可予行使前須達致之表現目標。

購股權認購價由董事釐定,惟須為以下最高者:(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報收市價;及(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價;及(iii)本公司股份面值。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

28. 購股權計劃 (續)

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目為18,000,000股，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%，相當於本年報日期本公司已發行股份總數約9.28%。受刊登通函及本公司股東於股東大會批准及／或聯交所證券上市規則（「上市規則」）不時指定之其他規定所限，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。不論上文所述者，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間不得超過不時已發行股份30%。

倘於截至授出日期止12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或受上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權於任何12個月期間內，超過本公司已發行股份0.1%及價值超過5,000,000港元，則必須獲本公司股東事先批准。

於二零零四年十二月三十一日，並無任何購股權尚未行使。年內並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

29. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人所控制之基金內。本集團按每位員工之相關薪金成本5%向該計劃作出供款。

本集團中國附屬公司之僱員乃國家管理之退休福利計劃之會員，該計劃由國家政府營辦。附屬公司須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

30. 關連人士交易

年內，本集團曾進行下列關連人士交易：

關連人士名稱	交易性質	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
大眾汽車	本集團收取之利息收入 (附註a及d)	—	351
賀暉國際有限公司	本集團支付之租金開支 (附註b及c)	240	240

附註：

- (a) 本公司董事扶偉聰先生、吳芸女士及扶敏女士於該等公司擁有實益權益。
- (b) 扶偉聰先生於該公司擁有實益權益。
- (c) 租金乃根據相關租賃協議計算。
- (d) 利息乃按現行市場利率收取。

31. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊／登記	所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
	成立日期及地點				
廣東合富房地產置業有限公司	一九九六年二月十三日 中國	已註冊	人民幣 2,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
廣州新盈房地產顧問有限公司	一九九八年五月十二日 中國	已註冊	人民幣 1,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
Hopefluent (BVI) Limited	二零零二年八月八日 英屬處女群島	不適用	100美元	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊／登記		所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
	成立日期及地點					
Sino Estate Holdings Limited	二零零三年十一月六日 英屬處女群島		不適用	100美元	100%	投資控股
廣州合盈房地產代理有限公司	一九九八年三月十六日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	95.23%	於中國提供 地產代理服務
廣州合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零一年七月三十一日 中國		已註冊	人民幣 7,800,000元	92.05%	於中國提供 地產代理服務
天津合富輝煌房地產營銷策劃有限公司	二零零二年三月十四日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	64.44%	於中國提供 地產代理服務
合富輝煌房地產有限公司	二零零一年九月七日 香港		普通	100港元	100%	於中國提供 地產代理服務
合富輝煌廣告策劃有限公司	二零零一年十月五日 香港		普通	100港元	100%	於中國提供廣告及 市拓服務
新意念集團有限公司	二零零一年五月十一日 香港		普通	100,000港元	100%	投資控股
Sinonews Network Limited	二零零一年十月五日 香港		普通	10,000港元	100%	投資控股
廣州駿匯投資諮詢有限公司	二零零二年五月三十一日 中國		已註冊	4,800,000港元	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊／登記		所持股份類別	已發行及繳足股本	應佔股本權益 (附註)	主要業務
	成立日期及地點					
Sino Melody Investment Limited	二零零二年八月二日 英屬處女群島		不適用	100美元	100%	商標申請持有
佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零三年九月一日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	80.08%	於中國提供 地產代理服務
東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零三年十一月四日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	79.16%	於中國提供 地產代理服務
湖北合富輝煌房地產顧問有限公司	二零零四年四月一日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	46.95%	於中國提供 地產代理服務
上海合富置業顧問有限公司	二零零四年十月二十九日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	55.23%	於中國提供 地產代理服務
上海合富輝煌房地產經紀有限公司	二零零四年十月十九日 中國		已註冊	人民幣 1,000,000元	73.64%	於中國提供 地產代理服務

附註：本公司直接持有 Hopefluent (BVI) Limited 之股本權益。上文所顯示全部其他權益由本公司間接擁有。全部該等公司皆屬有限公司。

於年結時，概無附屬公司已發行任何債務證券。

財務資料概要

本集團於過去四個財政年度之業績、資產及負債摘要如下：

	截至十二月三十一日止年度			二零零四年 千港元
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	
業績				
營業額	51,083	66,780	98,517	162,243
除稅前溢利	34,772	40,854	42,272	70,030
稅項(支出)抵免	(7,581)	(6,861)	3,122	(13,965)
未計少數股東權益前溢利	27,191	33,993	45,394	56,065
少數股東權益	(1,148)	(2,248)	(3,308)	(7,471)
年內純利	26,043	31,745	42,086	48,594
資產及負債				
	於十二月三十一日			二零零四年 千港元
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	
資產總值	75,661	112,344	126,063	251,321
負債總額	34,685	55,272	51,084	61,519
少數股東權益	1,869	3,773	7,594	13,929
股東資金	39,107	53,299	67,385	175,873

附註：本公司於二零零二年八月八日於開曼群島註冊成立，於集團重組後，自二零零四年六月二十四日起成為本集團控股公司。本集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年之業績、資產及負債乃按合併基準編製，猶如現行集團架構於該等年度一直存在，乃摘錄自本公司日期為二零零四年六月三十日之售股章程。