

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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內容而產生或因倚賴該等內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)

截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收入報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	390,781	372,258
其他收入		3,653	2,612
銷售開支		(84,098)	(58,968)
行政開支		(253,311)	(277,497)
融資成本		(1,162)	(1,037)
除稅前溢利		55,863	37,368
所得稅開支	4	(9,896)	(5,928)
期內溢利	5	45,967	31,440
以下人士應佔：			
— 本公司權益持有人		43,119	29,627
— 少數股東權益		2,848	1,813
		45,967	31,440
股息	6	—	—
每股盈利	7		
— 基本		14.57 港仙	12.00 港仙

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	45,967	31,440
其他全面收入		
換算附屬公司財務報表產生之匯兌差額	—	38,669
期內全面收入總額	<u>45,967</u>	<u>70,109</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
—本公司權益持有人	43,119	66,426
—少數股東權益	<u>2,848</u>	<u>3,683</u>
	<u>45,967</u>	<u>70,109</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		14,385	14,385
物業、機器及設備		236,371	254,230
商譽		15,528	15,528
		<u>266,284</u>	<u>284,143</u>
流動資產			
應收賬款	8	176,876	196,442
其他應收款項及預付費用		47,907	38,487
銀行結餘及現金		229,223	155,931
		<u>454,006</u>	<u>390,860</u>
流動負債			
應付款項及應計費用		50,443	57,661
稅項負債		43,390	35,418
須於一年內償還之銀行借貸		57,135	36,728
		<u>150,968</u>	<u>129,807</u>
流動資產淨值		<u>303,038</u>	<u>261,053</u>
		<u>569,322</u>	<u>545,196</u>
股本及儲備			
股本		2,960	2,960
股份溢價及儲備		511,586	468,467
本公司權益持有人應佔權益		514,546	471,427
少數股東權益		25,077	22,229
		<u>539,623</u>	<u>493,656</u>
非流動負債			
須於一年後償還之銀行借貸		8,750	31,250
遞延稅項負債		20,949	20,290
		<u>29,699</u>	<u>51,540</u>
		<u>569,322</u>	<u>545,196</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及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二零零八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二零零九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或財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

香港會計準則第1號(二零零七年修訂本)引入了修改簡明綜合財務報表標題等多項術語變動，並導致財務報表的呈列及披露方式出現多項變動。香港財務報告準則第8號是一項披露準則，該準則要求經營分部的確認基準應與財務資料中為分配資源至各分部及評估其表現而進行之內部報告一致。相對而言，原準則(香港會計準則第14號：分部報告)要求使用風險和回報法確認兩種經營分部(業務分部和地區分部)。過往，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致集團的可報告分部進行重列。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績報告及財務狀況並無重大影響，因此並無確認過往期間之調整。

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

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事一手物業代理服務、二手物業代理服務及物業管理服務。該等分類乃本集團報告其分部資料的基準。

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求，經營分部的劃分應與本集團主要經營決策者為分配資源至各分部及評估其表現而定期審核之有關本集團組成部份之內部報告一致。相對而言，原準則(香港會計準則第14號：分部報告)要求實體使用風險和回報法劃分兩種經營分部(業務分部和地區分部)，而實體的「對關鍵管理人員的內部財務報告系統」僅作為此類分部劃分的基礎。過去，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據香港會計準則第14號釐定之

主要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的可報告分部進行重列。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分部損益之計算基準。

本集團分為三個主要業務分類，包括一手物業代理服務、二手物業代理服務及物業管理服務。

本集團中期期間按經營分類劃分之分料資料分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月			
	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分類收益	<u>191,919</u>	<u>161,930</u>	<u>36,932</u>	<u>390,781</u>
分類業績	<u>49,361</u>	<u>12,271</u>	<u>(2,673)</u>	<u>58,959</u>
其他收入				3,653
中央行政成本				(5,587)
財務成本				<u>(1,162)</u>
除稅前溢利				<u>55,863</u>
稅項				<u>(9,896)</u>
期內溢利				<u>45,967</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月			
	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分類收益	<u>188,329</u>	<u>150,492</u>	<u>33,437</u>	<u>372,258</u>
分類業績	<u>44,782</u>	<u>(1,374)</u>	<u>(571)</u>	42,837
其他收入				2,612
中央行政成本				(7,044)
財務成本				<u>(1,037)</u>
除稅前溢利				37,368
稅項				<u>(5,928)</u>
期內溢利				<u>31,440</u>

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%計算撥備。

本集團若干中國附屬公司僅須根據期內營業額按2.5%至6.8%(截至二零零八年六月三十日止六個月：2.5%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	
二零零九年	二零零八年
千港元	千港元

期內溢利之計算已扣除(計入)：

折舊及攤銷	20,623	23,628
應收賬款之減值	858	1,159
利息收入	(185)	(1,155)
租金收入	(1,029)	(872)

6. 股息

於二零零九年九月十五日，董事議決不宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息。

本公司就截至二零零八年六月三十日止六個月沒有派付中期股息。

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43,119,000港元(二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日29,627,000港元)及期內已發行普通股296,000,000股(二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日：246,800,000股)計算。

由於截至二零零九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. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款		
零至30日	66,933	82,741
31日至60日	53,120	42,809
61日至90日	40,860	33,278
91日至120日	9,587	22,834
120日以上	6,376	14,780
	<u>176,876</u>	<u>196,442</u>

業務回顧

二零零九年上半年的中國房地產行業在經歷了金融海嘯的衝擊後逐漸回暖，特別是廣州等經濟較發達的地區樓市尤為活躍。本集團的業務重心在廣州市場，整體業務因而受惠，加上我們適時調整了經營策略，令集團在回顧期內的業績相比去年同期有明顯上升。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額390,800,000港元，較去年同期的372,300,000港元上升5%。股東應佔溢利為43,100,000港元(二零零八年：29,600,000港元)。每股基本盈利為14.57港仙(二零零八年：12.00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191,900,000港元及161,900,000港元，佔本集團總營業額的49%及42%。餘下9%或36,900,000港元之營業額則來自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62%，非廣州業務則佔約38%。

一手物業代理及顧問服務

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團合共促成約20,900宗一手物業交易，總銷售樓面面積約達23,700,000平方呎，總成交金額約202億港元，較去年同期約150億元的成交金額上升逾30%。由於集團的業務集中地廣州的樓價上漲較快，而使部份項目的平均佣金比率相對其他地區為低，故一手物業代理業務的佣金收入錄得190,200,000港元，與去年同期相比上升約12%，上升幅度較成交金額為少。

除廣州市場以外，本集團在其他南方城市，如東莞、佛山的表現亦十分出色。總體而言，豪宅作為樓市的領頭羊，在回顧期內的成交比例有所上升，反映了消費者購買能力的提高及對樓市回暖的信心。

本集團一直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300個項目的獨家代理權，其中約250個項目於回顧期內為集團帶來營業額貢獻。本集團擁有超過20個分公司據點，分佈於廣州、東莞、佛山、天津、上海、安徽、湖北、湖南、山東等地區，若按地區劃分，廣州業務在回顧期內佔本集團一手業務總營業額的比率略有提高，達到約59%，非廣州地區則佔41%。

回顧期內，本集團繼續與各大發展商緊密合作，並為其獨家代理更多項目，包括「僑鑫」的匯景新城、「萬科」的金域藍灣、「中國海外」的金沙灣、「恒大」的山水城、「光大」的光大花園、「保利」的保利城及「合景泰富」的領峰等，銷情均十分理想，並今年為香港著名地產商「新鴻基地產」的玖龍湖提供代理服務，市場反應十分熱烈。

此外，本集團亦繼續為發展商提供全面的前期策劃服務及規劃設計顧問服務，包括在整個發展過程中，為發展商提供專案選址、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30個專案提供前期策劃服務。

二手物業代理服務

回顧期內，相對一手物業代理業務的平穩增長，二手物業代理業務的成績則有更顯著的突破，回顧期內，對集團的溢利貢獻，上海二手業務更首次錄得溢利貢獻，可見集團於去年下半年進行了一系列業務調整後現已達到了預期的效益。今年上半年，本集團合共促成約18,000宗二手物業交易。雖然二手分店數目由去年同期的420間減至現時約260間，二手業務整體營業額仍較去年同期增長8%。而以廣州地區計算，營業額更較去年同期增長超過30%。

於回顧期內，本集團的二手分店總數於今年六月底約260間，其中約200間設於廣州，約26間設於上海，餘下則分佈於東莞及佛山。由於內地一線城市中心的

一手物業供不應求，促進了二手物業交易量的明顯上升。而集團憑藉在廣州市場豐富的經驗和龐大的網絡體系，繼續穩據市場龍頭地位。

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，回顧期內，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為超過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，業務發展穩步上揚。

前景

金融海嘯對中國房地產行業的影響雖已逐趨緩和，經濟環境明顯好轉也利好樓市，但本集團並未因此鬆懈，集團將以積極的態度繼續擴展業務，穩守一手物業代理市場的優勢，並審慎部署二手物業代理市場的長遠發展。

一手物業代理業務方面，本集團將爭取更多樓盤的獨家代理權以保證充足的供應量，準備就緒應對需求量的上升。現時集團代理的項目足夠應付需求，如已簽約的新鴻基地產、萬科地產、保利地產、珠江實業、光大地產、以及新增項目的星河灣等，這些項目均非常受歡迎。除此之外，2010年地鐵將貫穿廣州及佛山兩地，加速實現「廣佛同城化」，將促進樓市暢旺並更有利於本集團在廣州及佛山兩地的物業代理業務發展。

二手物業代理業務方面，本集團於去年下半年進行的業務調整達到了預期的效益，並提升了整體業務的盈利。隨著業務量的提升，集團在維持分店數目不變的前提下增加了每家分店的營業人員數目，取得了很好的效果。將來，集團將繼續審慎部署各地區的二手分店數目，並密切關注政策的變化以做出相應的調整。集團預計隨著未來二手物業銷售的比例的進一步上升，集團二手物業代理業務還有繼續擴展的空間。

展望未來，集團繼續致力鞏固在業內的領導地位，憑藉本身的競爭優勢及龐大的客源基礎，集團將以審慎樂觀的經營態度面對逐步回暖的中國房地產市場。本集團對未來發展充滿信心，務必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，委員會已審閱截至二零零九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

於二零零九年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為229,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：155,900,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.01(二零零八年十二月三十一日：3.01)。借貸總額約65,900,000港元，其中無抵押及有抵押銀行借貸分別為約33,800,000港元及約32,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：無抵押及有抵押銀行借貸分別為50,000,000港元及約18,000,000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9.15%(二零零八年十二月三十一日：10.07%)。本集團之借貸主要以港元及人民幣計值。本集團於二零零九年六月三十日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團將總值約46,600,000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

於二零零九年六月三十日，本集團共有約7,200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。

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

除下列偏離守則條文A.2.1外，本公司董事概無得悉任何資料可合理顯示本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月並無遵守上市規則附錄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其他資料

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幫助。

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均由執行董事及高級管理人員監管。

董事會認為，雖然本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時舉行會議，商討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二零零九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

香港，二零零九年九月十五日

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。