



HOPEFLUENT

合富輝煌 Group Holdings Limited 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



2014

中期報告

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四年六月三十日止六個月

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一四年 (未經審核) 千港元 | 二零一三年 (未經審核) 千港元 |
| | 附註 | | |
| 營業額 | 3 | 1,198,306 | 1,021,898 |
| 其他收入 | | 8,007 | 10,342 |
| 銷售開支 | | (859,045) | (687,191) |
| 行政開支 | | (216,173) | (194,325) |
| 應佔一家聯營公司虧損 | | (2,585) | (2,804) |
| 融資成本 | 4 | (22,516) | (22,461) |
| 除稅前溢利 | | 105,994 | 125,459 |
| 所得稅開支 | 5 | (37,391) | (35,185) |
| 期內溢利 | 6 | 68,603 | 90,274 |
| 以下人士應佔： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 64,614 | 89,314 |
| — 非控股股東權益 | | 3,989 | 960 |
| | | 68,603 | 90,274 |
| 股息 | 7 | 5,237 | 12,159 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| — 基本 | | 12.65 港仙 | 18.66 港仙 |
| — 攤薄 | | 12.64 港仙 | 18.66 港仙 |

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四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 | |
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 期內溢利 | 68,603 | 90,274 |
| 期內其他全面(開支)收入 不會重新分類至損益之項目： 換算產生之匯兌差額 | (10,185) | 9,521 |
| 期內全面收入總額 | 58,418 | 99,795 |
| 以下人士應佔全面收入總額： | | |
| — 本公司擁有人 | 55,134 | 98,558 |
| — 非控股股東權益 | 3,284 | 1,237 |
| | 58,418 | 99,795 |

簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

| | 附註 | 二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 102,215 | 102,215 |
| 物業、機器及設備 | 9 | 210,656 | 228,655 |
| 商譽 | | 16,280 | 16,280 |
| 於一家聯營公司權益 | | 132,190 | 134,774 |
| | | 461,341 | 481,924 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款 | 10 | 970,419 | 883,094 |
| 應收貸款 | | 239,436 | 241,422 |
| 其他應收款項及預付費用 | | 80,260 | 71,377 |
| 持作買賣投資 | | 6,438 | 9,720 |
| 銀行結餘及現金 | | 540,144 | 546,080 |
| | | 1,836,697 | 1,751,693 |
| 流動負債 | | | |
| 應付款項及應計費用 | 11 | 199,342 | 193,914 |
| 稅項負債 | | 130,304 | 99,008 |
| 銀行借貸 | | - | 49,118 |
| 可換股票據 | 12 | - | 48,964 |
| | | 329,646 | 391,004 |
| 流動資產淨值 | | 1,507,051 | 1,360,689 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,968,392 | 1,842,613 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 13 | 5,237 | 5,010 |
| 股份溢價及儲備 | | 1,677,495 | 1,568,726 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,682,732 | 1,573,736 |
| 非控股股東權益 | | 44,242 | 40,958 |
| 權益總額 | | 1,726,974 | 1,614,694 |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股票據 | 12 | 187,259 | 173,824 |
| 遞延稅項負債 | | 54,159 | 54,095 |
| | | 241,418 | 227,919 |
| | | 1,968,392 | 1,842,613 |

簡明綜合權益變動報表

截至二零一四年六月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | 非控股股東權益 | 合計 |
|------------------------|----------|----------|---------------|-------|------------|---------|---------|------------|---------|-----------|-------------|-----------|-----|
| | 股本 | 股份溢價 | 可換股票據 權益儲備 | 特別儲備 | 法定盈餘 儲備 | 匯兌儲備 | 購股權儲備 | 物業重估 儲備 | 保留溢利 | 小計 | 非控股 股東權益 | | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一三年一月一日(經審核) | 4,785 | 363,310 | 38,242 | 5,760 | 62,507 | 110,157 | - | - | 685,475 | 1,280,236 | 17,967 | 1,298,203 | |
| 期內其他全面收入 | - | - | - | - | - | 9,244 | - | - | - | 9,244 | 277 | 9,521 | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 89,314 | 89,314 | 960 | 90,274 | |
| 期內全面收入總額 | - | - | - | - | - | 9,244 | - | - | 89,314 | 98,558 | 1,237 | 99,795 | |
| 於二零一三年六月三十日 (未經審核) | 4,785 | 363,310 | 38,242 | 5,760 | 62,507 | 119,401 | - | - | 784,789 | 1,378,794 | 19,204 | 1,397,998 | |
| 期內其他全面收入 | - | - | - | - | - | 32,052 | - | 11,649 | - | 43,701 | (262) | 43,439 | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 126,775 | 126,775 | 1,529 | 128,304 | |
| 期內全面收入總額 | - | - | - | - | - | 32,052 | - | 11,649 | 126,775 | 170,476 | 1,267 | 171,743 | |
| 發行以股代息股份 | 79 | 22,154 | - | - | - | - | - | - | - | 22,233 | - | 22,233 | |
| 確認權益結算股份付款 | - | - | - | - | - | - | 19,945 | - | - | 19,945 | - | 19,945 | |
| 行使購股權 | 146 | 46,889 | - | - | - | - | (9,841) | - | - | 37,174 | - | 37,174 | |
| 確認為分派之股息 | - | (54,886) | - | - | - | - | - | - | - | (54,886) | - | (54,886) | |
| 非控股股東權益注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,487 | 20,487 | |
| 轉撥 | - | - | - | - | 5,690 | - | - | - | (5,690) | - | - | - | |
| 於二零一三年十二月三十一日 (經審核) | 5,010 | 377,447 | 38,242 | 5,760 | 68,197 | 151,453 | 10,104 | 11,649 | 905,874 | 1,573,736 | 40,958 | 1,614,694 | |
| 期內其他全面收入 | - | - | - | - | - | (9,480) | - | - | - | (9,480) | (705) | (10,185) | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 64,614 | 64,614 | 3,989 | 68,603 | |
| 期內全面收入總額 | - | - | - | - | - | (9,480) | - | - | 64,614 | 55,134 | 3,284 | 58,418 | |
| 因票據持有人兌換可換股票據 | | | | | | | | | | | | | |
| 發行之股份 | 213 | 57,432 | (7,282) | - | - | - | - | - | - | 50,363 | - | 50,363 | |
| 行使購股權 | 14 | 4,412 | - | - | - | - | (927) | - | - | 3,499 | - | 3,499 | |
| 於二零一四年六月三十日 (未經審核) | 5,237 | 439,291 | 30,960 | 5,760 | 68,197 | 141,973 | 9,177 | 11,649 | 970,488 | 1,682,732 | 44,242 | 1,726,974 | |

簡明綜合現金流量報表

截至二零一四年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一四年 (未經審核) 千港元 | 二零一三年 (未經審核) 千港元 |
| 經營業務所得(所用)現金淨額 | 59,786 | (121,317) |
| 投資活動(所用)所得現金淨額 | (10,119) | 16,438 |
| 融資活動所用現金淨額 | (52,560) | (29,905) |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (2,893) | (134,784) |
| 期初現金及現金等值項目 | 546,080 | 584,740 |
| 匯率變動之影響 | (3,043) | 3,940 |
| 期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金 | 540,144 | 453,896 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

2. 重大會計政策

除若干物業及金融工具按公平值計量外(視適用情況而定)，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

| | |
|---|-----------------|
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂 | 投資實體 |
| 香港會計準則第32號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港會計準則第36號之修訂 | 非金融資產之可收回金額披露 |
| 香港會計準則第39號之修訂 | 衍生工具更替及對沖會計法之延續 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第21號 | 徵稅 |

於本中期期間應用新訂或經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或披露造成重大影響。

3. 分部資料

就分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)呈報之資料集中在所提供服務之類型。

本集團分為三個業務部門，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，即本集團的三個經營分部。一手物業代理為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理為向個人或公司提供二手物業服務、按揭轉介及貸款融資服務。物業管理為向業主提供樓宇管理服務。

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

截至二零一四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 |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 分部收益 | 783,688 | 292,478 | 122,140 | 1,198,306 |
| 分部溢利(虧損) | 136,127 | (3,104) | 3,651 | 136,674 |
| 其他收入 | | | | 8,007 |
| 中央行政成本 | | | | (13,586) |
| 應佔一家聯營公司虧損 | | | | (2,585) |
| 融資成本 | | | | (22,516) |
| 除稅前溢利 | | | | 105,994 |
| 所得稅開支 | | | | (37,391) |
| 期內溢利 | | | | 68,603 |

截至二零一三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 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|
| 分部收益 | 599,223 | 333,077 | 89,598 | 1,021,898 |
| 分部溢利 | 126,741 | 19,890 | 3,521 | 150,152 |
| 其他收入 | | | | 10,342 |
| 中央行政成本 | | | | (9,770) |
| 應佔一家聯營公司虧損 | | | | (2,804) |
| 融資成本 | | | | (22,461) |
| 除稅前溢利 | | | | 125,459 |
| 所得稅開支 | | | | (35,185) |
| 期內溢利 | | | | 90,274 |

分部溢利(虧損)即各分部所產生溢利(虧損)，惟未分配其他收入、中央行政成本(包括董事酬金、應佔一家聯營公司虧損及融資成本)。此乃就資源分配及表現評估向本集團之主要經營決策者匯報之計量。

4. 融資成本

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|---------------|--------------|
| 利息： | | |
| 須於五年內全數償還之銀行借貸 | 1,488 | 2,545 |
| 可換股票據之實際利息 | 21,028 | 19,916 |
| | 22,516 | 22,461 |

5. 所得稅開支

兩段期間之稅項支出為該等期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

根據中國法例及規例，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。

本集團若干於中國經營的附屬公司須根據視作溢利基準就本期間所產生營業額按2.5%至7.25%(截至二零一三年六月三十日止六個月：2.5%至7.25%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由各中國附屬公司與當地相關政府稅務局協議釐定，須每年檢討及更新。

由於本期應課稅溢利以承前稅項虧損全數抵扣，故毋須就期內於香港所產生溢利繳納稅項。由於本集團於過往期間並無在香港錄得應課稅溢利，故過往期間並無在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

6. 期內溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 期內溢利之計算已扣除(計入)： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 30,699 | 31,608 |
| 應收賬款之減值 | 4,789 | 2,529 |
| 銀行利息收入 | (1,125) | (1,076) |
| 物業租金收入淨額，扣除小額開支 | (2,173) | (1,583) |

7. 股息

於二零一四年八月二十一日，董事議決派截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息每股1港仙。中期股息將派付予於二零一四年九月十二日名列本公司股東名冊的股東。

本公司就截至二零一三年六月三十日止六個月派付中期股息每股2.5港仙。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| 計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利) | 64,614 | 89,314 |

股份數目

| | 二零一四年 千股 | 二零一三年 千股 |
|-------------------|----------------|-------------|
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 510,631 | 478,519 |
| 潛在普通股之攤薄效應 — 購股權 | 511 | — |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 511,142 | 478,519 |

計算每股攤薄盈利並無假設本公司之尚未兌換可換股票據已獲兌換，原因為行使有關權利將導致截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利增加。

9. 物業、機器及設備之變動

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團斥資約12,400,000港元，主要用於租賃物業裝修、辦公室及分店設備以及汽車。

10. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30日至120日。於報告期間結算日，應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈報之賬齡分析如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------|----------------|--------------|
| 應收賬款 | | |
| 零至60日 | 483,855 | 512,669 |
| 61日至90日 | 196,775 | 194,541 |
| 91日至120日 | 165,897 | 84,268 |
| 121日至150日 | 50,724 | 49,494 |
| 150日以上 | 73,168 | 42,122 |
| | 970,419 | 883,094 |

11. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用主要包括已收訂金、預收款項、應計薪酬及其他應付賬款。

12. 可換股票據

於二零一二年八月二十九日，本公司一家以港元為功能貨幣之附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之二零一五年到期可換股票據，息率2.695%，每六個月支付。每份票據賦予持有人權利按每股2.40港元(可作出反攤薄調整)之轉換價將可換股票據轉換為一股本公司普通股。於期內，可換股票據之本金總額48,000,000港元已按每股2.2454港元兌換為普通股，導致發行21,377,037股普通股。

可換股票據包含兩個組成部分，包括債務及轉換選擇權(條款詳情載於日期為二零一二年八月一日之公告)。轉換選擇權組成部分將透過以固定金額之港元現金交換固定數目之本公司股份形式處理，該部分於「可換股票據權益儲備」內呈列為權益。債務部分之實際年利率為22.38%。

| | 千港元 |
|------------|-----------|
| 發行所得款項 | 218,400 |
| 於發行日期之債務部分 | (180,158) |
| 權益部分 | 38,242 |

可換股票據之變動如下：

| | 債務部分 千港元 |
|--------------------|-------------|
| 於二零一三年一月一日 | 192,951 |
| 以實際利率22.38%計算之利息支出 | 41,673 |
| 已付利息 | (11,836) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 222,788 |
| 以實際利率22.38%計算之利息支出 | 21,028 |
| 已付利息 | (6,194) |
| 期內兌換 | (50,363) |
| 於二零一四年六月三十日 | 187,259 |

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 就申報目的進行分析 | | |
| 流動負債 | - | 48,964 |
| 非流動負債 | 187,259 | 173,824 |
| | 187,259 | 222,788 |

於二零一三年十一月，本公司股份市價超出參考價。因此，票據持有人須於本公司股份市價超出參考價後六個月內行使彼等之轉換權，致使本金總額48,000,000港元之可換股票據轉換為本公司股份。於二零一三年十二月三十一日，該部分可換股票據為數48,964,000港元之債務部分已據此分類為流動負債。

權益部分之變動如下：

| | 權益部分 千港元 |
|-------------------------|-------------|
| 於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日 | 38,242 |
| 期內兌換 | (7,282) |
| 於二零一四年六月三十日 | 30,960 |

13. 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： | | |
| 於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日 | 8,000,000,000 | 80,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一三年一月一日 | 478,518,865 | 4,785 |
| 行使購股權 | 14,578,000 | 146 |
| 就以股代息發行之股份 | 7,856,007 | 79 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 500,952,872 | 5,010 |
| 行使購股權 | 1,372,000 | 14 |
| 因票據持有人兌換可換股票據發行之股份 | 21,377,037 | 213 |
| 於二零一四年六月三十日 | 523,701,909 | 5,237 |

14. 金融工具之公平值計量

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(1至3級)之資料。

- 第1級公平值計量乃基於已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)而得出。
- 第2級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得輸入數據(第1級別所述報價除外)而得出。
- 第3級公平值計量乃使用估值技術(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察之輸入數據))而得出。

| | 於以下日期之公平值 | | 估值方法及 公平值級別 | 主要輸入數據 |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|-----------|
| | 二零一四年 六月三十日 千港元 | 二零一三年 十二月三十一日 千港元 | | |
| 分類為持作買賣投資之香港上市 股本證券 | 6,438 | 9,720 | 第1級 | 於活躍市場之買入價 |

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬之本集團金融資產及金融負債之賬面值與其相應公平值相若。

15. 往後期間事項

於二零一四年七月十日，本公司與搜房控股有限公司(「搜房」)訂立具約束力之框架協議(「框架協議」)。本公司與搜房同意於二零一四年九月二十三日前就框架協議訂立正式協議。詳情於日期分別為二零一四年七月十日及二零一四年八月十二日之公告內披露。

業務回顧

二零一四年上半年，受宏觀經濟整體表現、房地產限制性政策疊加、信貸房貸緊縮等因素影響，全國主要城市房地產市場進入高位盤整，且面臨較大的下行壓力，在這種經濟環境偏弱的背景下，中央政府近期推出了多項「微刺激」政策，部分省市的地方政府也陸續取消了「住房限購」，為房地產去存量化找到了突破口。

面對房地產市場繼續深度調整，合富輝煌一如既往的順勢而為，積極尋找市場發展空間，不斷進行業務整合，從而握緊契機，致使核心業務得以穩健發展。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額1,198,300,000港元(二零一三年：1,021,900,000港元)，而股東應佔溢利達64,600,000港元(二零一三年：89,300,000港元)。每股基本盈利為12.65港仙(二零一三年：18.66港仙)。

本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為783,700,000港元及292,500,000港元，佔本集團總營業額的66%及24%。餘下10%或122,100,000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52%，非廣州業務則佔約48%。

一手物業代理服務

今年年初，因農曆年季節性因素，成交下跌，三月份可視為正常的觸底反彈，四五月份，各種促銷活動層出不窮，撬動了剛需入市成交。短期的價跌量升，對於房地產市場來說，是一種正常的調整狀態，短期的價格優惠有利於市場快速消化和降低風險。受制於限購、限價、限簽的政策，發展商與買家選擇在銷售樓盤時只簽訂認購書，暫緩簽訂正式買賣合約，因此，也延緩了本集團收取代理服務佣金速度。然而，受惠於發展商銷售增量思維指導下的多項「以價換量」策略，以及政府「微刺激」之後的市場購買力陸續釋放，本集團期內一手物業代理業務方面無論是專案代理數量還是市場佔有率均錄得不俗增長。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團合共促成約73,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約762萬平方米，總成交金額約為803億港元，較去年同期約673億港元的銷售總額上升約19%。至於本集團所獲得的獨家代理項目約800個，其中約700個項目於期內已為本集團帶來營業額貢獻，而去年同期則為550個項目。

近年，本集團不但積極鞏固廣州、深圳、佛山、東莞、合肥等城市的業務發展，而且致力開拓如鄭州、濟南、貴陽及南寧等二、三線城市的業務，並藉著其龐大的業務網絡成功滲透具發展潛力的三、四線城市如中山、珠海、淮南、湘潭、信陽、南昌及丹陽等，全國業務覆蓋超過150多個城市，進一步擴大本集團的市佔率。若按地區劃分，廣州業務於期內佔本集團一手業務總營業額約40%，非廣州地區則佔60%。

透過與各大發展商的緊密合作，本集團於回顧期內成功推出多個獨家代理的新樓盤項目，並取得理想的銷售成績，包括廣州地區的新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天盈廣場、僑鑫匯悅台、萬科歐泊、保利花城、中信山語湖、合景譽山國際、恒大帝景、力迅時光里、中國海外的佛山中海錦城、東莞金域華府、深圳華潤小徑灣、合肥恒大中央廣場、南寧翰林新城、貴陽恒大城及山東魯商南池公館，反映出本集團的銷售能力及專業服務深得各大發展商的高度認同及信賴。

隨著市場的變化，傳統的房地產服務與互聯網及移動技術的結合，在房地產買賣過程中越來越彰顯其競爭力。本集團「房王網」(www.ihk.cn)自主研發的微信智慧找房、售房、支付及其他功能，實現了房地產銷售從線上到線下的完整閉環，深得市場認可。房王電商業務在今期內錄得4,000宗交易，營業額逾4,900萬港元。

二手物業代理、物業按揭轉介及相關服務

由於各大發展商積極推售新樓盤以搶佔剛需市場，一手物業價格鬆動優惠，加上政府的限購限貸政策，導致二手物業市場成交下滑，銷情轉淡，故本集團今年首六個月的二手物業代理業務表現較去年同期錄得下降。二零一四年上半年，本集團合共促成約18,400宗二手物業交易(二零一三年：20,600宗)，營業額約271,500,000港元(二零一三年：333,100,000港元)。

合富輝煌為客戶提供物業代理服務的同時，亦能提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介及貸款融資服務、物業評估及物業拍賣等。物業按揭轉介及貸款融資服務的營業額約為2,100萬港元。

物業管理服務

本集團目前提供物業管理服務，該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。回顧期內，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為約150個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾200,000個，面積超過二千萬平方米。有關業務為本集團帶來穩定的業務收入及龐大的客戶資源，有助支持本集團日後的發展。

前景

展望下半年，本集團相信中國房地產市場仍然充滿機遇和挑戰。一方面，受制於宏觀經濟偏弱的大環境，部分三四線城市的供應量大於需求，房地產市場依然處於深度調整的過程中。另一方面，中國經濟還在許多層面上釋放新動力，加上中央政府全面放開人口流動和推動城鎮化發展，給房地產市場帶來龐大的剛性需求。特別是中國的經濟發展模式，必然是以投資為主的拉動形式和以內需為主的推動形式相結合，這就為房地產市場造就了生機。加上隨著政府在限購政策方面的逐步放開，銀行物業按揭走向寬鬆，本集團定能從中受惠。

合富輝煌將繼續堅持謹慎樂觀的經營方針，致力提供優質的一手及二手物業代理服務，並積極開拓多元化的商業模式，以滿足客戶更廣泛、更高質素的需求。

目前，本集團已與萬科、恒大、保利、金地、華潤、中信、僑鑫、招商、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、珠江實業、新鴻基等逾200個知名發展商建立緊密的合作夥伴關係，本集團於未來必定致力爭取更多樓盤的代理業務，藉以達致更高的市場佔有率。

今年七月初，本集團與搜房控股有限公司（「搜房」）（NYSE:SFUN）訂立具約束力之框架協議，擬發行91,000,000股新股份（「新股」），分別佔本集團於發行新股後之已發行股本約14.80%，由搜房按發行價每股新股3港元進行認購。是次策略性投資進一步證明搜房對本集團的業務策略及在中國物業代理行業佔有領先地位的認可，以及對集團未來的業務發展充滿信心。本集團將與搜房就房地產及互聯網金融服務兩大部分進行全面合作，並在房地產金融、廣告服務、電商服務、社區物業管理等領域，深度融合線上線下業務模式，為地產發展商、廣大購房者及金融機構提供覆蓋全房地產服務鏈的增值服務。有關建議認購事項的實施需待達成相關條件，當中包括通過雙方之股份上市地之監管機構及有關部門批准。透過是次與搜房的策略性合作，將加強本集團發掘更佳業務機遇之能力，促進本集團於中國房地產市場的發展。

憑藉合富輝煌卓越的品牌及服務、持續優化的業務模式、策略性的業務網絡布局以及在中國房地產市場的豐富經驗，本集團有信心為股東締造可持續增長的回報。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，由三名現任獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零一四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事宜。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為540,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：546,100,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為5.57(二零一三年十二月三十一日：4.48)。借貸總額為170,400,000港元，為可換股票據(二零一三年十二月三十一日：約267,500,000港元為有抵押銀行借貸及可換股票據)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為7.42%(二零一三年十二月三十一日：11.98%)。本集團之有抵押銀行借貸及可換股票據分別以人民幣及港元計值。本集團於二零一四年六月三十日並無重大或然負債。

可換股票據

於二零一二年八月，本公司一家附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之可轉換債券，息率為5.39%，於二零一五年到期。於期內，可轉換債券之本金總額48,000,000港元已按每股2.2454港元兌換為普通股，導致發行21,377,037股普通股。

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

於二零一四年六月三十日，本集團共有約16,700名全職僱員，其中約8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之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

除上文載列者外，其他管理層討論及分析的當前資料與最新刊發的二零一三年年報所披露該等資料並無重大變動。

中期股息

於二零一四年八月二十一日，董事會(「董事會」)議決宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股本公司股份(「股份」)1港仙(「中期股息」)，中期股息將派付予於二零一四年九月十二日名列股東名冊之本公司股東。股息單預期將於二零一四年九月二十九日寄發。

董事及最高行政人員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

於二零一四年六月三十日，董事、最高行政人員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港元之普通股及於股本衍生工具下之相關股份：

| 董事姓名 | 股份數目 | | | | 佔已發行股本概約百分比 |
|--------------|---------------|----------------------|------------------------|-------------|-------------|
| | 以個人名義持有之普通股權益 | 受控法團所持普通股權益 | 相關股份（根據本公司股本衍生工具）（附註2） | 總權益 | |
| 董事 | | | | | |
| 扶偉聰先生（「扶先生」） | 8,410,334 | 174,184,799 (附註1) | - | 182,595,133 | 34.87% |
| 吳芸女士 | 832,334 | - | - | 832,334 | 0.16% |
| 扶敏女士 | - | - | 4,400,000 | 4,400,000 | 0.84% |
| 盧一峰先生 | - | - | 3,920,000 | 3,920,000 | 0.75% |
| 林景沛先生 | - | - | 296,000 | 296,000 | 0.06% |

附註：

- (1) 該等174,184,799股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有Fu's Family Limited之70%及15%權益，餘下15%權益則由扶敏女士持有。
- (2) 董事所持購股權詳情載於「購股權」一節。

(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% |

購股權

於二零零四年六月二十四日，本公司採納一項購股權計劃（「舊計劃」）。

購股權於截至二零一四年六月三十日止六個月之變動如下：

| | 購股權數目 | | | | | | 每股行使價 港元 | 緊接 授出日期前 之股份收 市價 港元 | |
|------------------|----------------|------|-------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|------|
| | 於二零一四年 一月一日 | 期內授出 | 期內 失效/註銷 | 期內行使 | 於二零一四年 六月三十日 | 授出日期 | | | 行使期 |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 扶偉聰先生 | - | - | - | - | - | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 吳芸女士 | - | - | - | - | - | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 扶敏女士 | 4,400,000 | - | - | - | 4,400,000 | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 盧一峰先生 | 3,920,000 | - | - | - | 3,920,000 | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 林景沛先生 | 296,000 | - | - | - | 296,000 | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 伍強先生 | - | - | - | - | - | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 王羅桂華女士 | - | - | - | - | - | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 其他 僱員 | 6,406,000 | - | - | (1,372,000) | 5,034,000 | 二零一三年 七月二日 | 二零一三年七月十五日至 二零一六年十二月三十一日 | 2.55 | 2.48 |
| 總計 | 15,022,000 | - | - | (1,372,000) | 13,650,000 | | | | |

股份於緊接購股權獲行使日期前之加權平均收市價為 3.02 港元。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，董事及本公司最高行政人員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及聯交所之任何權益或淡倉。

購入股份或債券之權利

於二零一四年六月六日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」），本公司採納新購股權計劃（「該計劃」）以取代舊計劃。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僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事接納購股權，認購相當於二零一四年股東週年大會日期之已發行股份最多10%之股份，而該限額可經股東批准而更新。

期內，概無購股權授出、註銷或失效。

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，致使本公司董事及最高行政人員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

於二零一四年六月三十日，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 |
|---|---------------|--------|
| 扶先生(附註1) | 183,427,467 | 35.03% |
| Fu's Family Limited(附註2) | 174,184,799 | 33.26% |
| 李基培(附註3) | 97,265,514 | 18.57% |
| 林麗明(附註3) | 97,265,514 | 18.57% |
| Areo Holdings Limited(附註3) | 97,265,514 | 18.57% |
| OAV Holdings, L.P.(附註3) | 96,196,662 | 18.37% |
| Orchid Asia V GP, Limited(附註3) | 96,196,662 | 18.37% |
| Orchid Asia V Group Management, Limited(附註3) | 96,196,662 | 18.37% |
| Orchid Asia V Group, Limited(附註3) | 96,196,662 | 18.37% |
| Orchid Asia V, L.P.(附註3) | 96,196,662 | 18.37% |
| Mutual Funds Populus & Elite | 43,046,320 | 8.22% |
| BNP Paribas Jersey Nominee Company Limited(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| Cheah Capital Management Limited(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| 謝清海(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| Cheah Company Limited(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| 杜巧賢(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |
| 惠理集團有限公司(附註4) | 41,310,000 | 7.89% |

附註：

- 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。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之174,184,799股股份、由彼持有之8,410,334股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之832,334股股份。
- 該等174,184,799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。
- 可轉換債券的相關股份及普通股以Orchid Asia V, L.P.名義登記，該公司由OAV Holdings, L.P.持有，並由Orchid Asia V GP, Limited、Orchid Asia V Group Management, Limited、Orchid Asia V Group, Limited及Areo Holdings Limited間接持有。李先生及林女士為Areo Holdings Limited之控制人，被視為於97,265,514股普通股／相關股份擁有權益。
- 該等股份由BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited(以受託人身份)及BNP Paribas Jersey Nominee Company Limited(以代名人身份)透過惠理集團有限公司、Cheah Company Limited及Cheah Capital Management Limited持有。謝清海先生為該家族信託之創辦人，而杜巧賢女士為謝先生之配偶，被視為於該等股份持有權益。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並不知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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年九月十一日(星期四)至二零一四年九月十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格領取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零一四年九月十日(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分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1之情況外，截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

主席及行政總裁

扶先生為本公司主席兼本公司共同創辦人。扶先生具備豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及裨益。

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均由執行董事及高級管理人員監察。

董事會認為，儘管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。

公司秘書

本公司已委任香港執業律師勞恒晃先生為其公司秘書，而公司秘書可聯絡之人士為本公司執行董事盧一峰先生。

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二零一四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，二零一四年八月二十一日

於本報告日期，本公司執行董事為扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生，而獨立非執行董事為林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。