

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

### 截至二零一二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」或「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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：

#### 綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 |
|---------------|----|--------------|--------------|
| 營業額           | 3  | 1,781,635    | 1,611,013    |
| 其他收入          |    | 8,508        | 6,691        |
| 銷售開支          |    | (1,144,395)  | (1,073,235)  |
| 行政開支          |    | (349,332)    | (350,613)    |
| 其他開支          |    | (5,908)      | (4,368)      |
| 應佔一家聯營公司虧損    |    | (5,172)      | (1,298)      |
| 融資成本          | 5  | (17,180)     | (3,091)      |
| 除稅前溢利         |    | 268,156      | 185,099      |
| 所得稅開支         | 6  | (82,498)     | (50,304)     |
| 本年度溢利         | 7  | 185,658      | 134,795      |
| 其他全面收入        |    |              |              |
| 換算產生之匯兌差額     |    | 6,093        | 37,320       |
| 本年度全面收入總額     |    | 191,751      | 172,115      |
| 以下人士應佔本年度溢利：  |    |              |              |
| 本公司擁有人        |    | 186,523      | 134,274      |
| 非控股股東權益       |    | (865)        | 521          |
|               |    | 185,658      | 134,795      |
| 以下人士應佔全面收入總額： |    |              |              |
| 本公司擁有人        |    | 192,481      | 171,062      |
| 非控股股東權益       |    | (730)        | 1,053        |
|               |    | 191,751      | 172,115      |
| 每股盈利          | 9  |              |              |
| — 基本          |    | 40.1 港仙      | 29.3 港仙      |
| — 攤薄          |    | 40.1 港仙      | 29.0 港仙      |

綜合財務狀況報表  
於二零一二年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零一二年<br>千港元     | 二零一一年<br>千港元     |
|------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 投資物業             |    | 35,582           | 34,439           |
| 物業、機器及設備         |    | 271,846          | 299,209          |
| 商譽               |    | 15,858           | 15,781           |
| 於一家聯營公司權益        |    | 137,675          | 141,825          |
|                  |    | <u>460,961</u>   | <u>491,254</u>   |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |                  |
| 應收賬款             | 10 | 696,409          | 467,535          |
| 其他應收款項及預付費用      |    | 56,484           | 50,833           |
| 持作買賣投資           |    | 5,584            | 453              |
| 有抵押銀行存款          |    | 24,784           | –                |
| 銀行結餘及現金          |    | 584,740          | 329,875          |
|                  |    | <u>1,368,001</u> | <u>848,696</u>   |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |                  |
| 應付款項及應計費用        | 11 | 130,460          | 127,188          |
| 稅項負債             |    | 85,449           | 63,569           |
| 銀行借貸             |    | 93,243           | 53,457           |
|                  |    | <u>309,152</u>   | <u>244,214</u>   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>1,058,849</u> | <u>604,482</u>   |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>1,519,810</u> | <u>1,095,736</u> |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                  |                  |
| 股本               |    | 4,785            | 4,593            |
| 股份溢價及儲備          |    | 1,275,451        | 1,038,189        |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | 1,280,236        | 1,042,782        |
| 非控股股東權益          |    | 17,967           | 28,765           |
| <b>權益總額</b>      |    | <u>1,298,203</u> | <u>1,071,547</u> |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 可換股票據            |    | 192,951          | –                |
| 遞延稅項負債           |    | 28,656           | 24,189           |
|                  |    | <u>221,607</u>   | <u>24,189</u>    |
|                  |    | <u>1,519,810</u> | <u>1,095,736</u> |

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

香港會計準則第12號之修訂

遞延稅項—收回相關資產

香港財務報告準則第7號之修訂

金融工具：披露—金融資產轉讓

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

#### 香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。在此修訂下，就計量遞延稅項而言，假定根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業可從出售中全數收回，除非在若干情況下假定被駁回則另作別論。

本集團以公平值模式計量投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事審閱本集團投資物業組合，其結論指本集團位於中國之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式的目的是為隨時間流逝而取得絕大部分包含於該投資物業的經濟利益。因此，董事認為香港會計準則第12號之修訂所列表載之「出售」假設並未被駁回。然而，公平值自收購以來並無重大變動。因此，應用香港會計準則第12號之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等財務報表所載披露事項概無重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則第7號之修訂  
香港財務報告準則第7號及  
香港財務報告準則第9號之修訂  
香港財務報告準則第10號、  
香港財務報告準則第11號及  
香港財務報告準則第12號之修訂  
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  
香港財務報告準則第9號  
香港財務報告準則第10號  
香港財務報告準則第11號  
香港財務報告準則第12號  
香港財務報告準則第13號  
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)  
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)  
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)  
香港會計準則第1號之修訂  
香港會計準則第32號之修訂  
香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第20號

香港財務報告準則二零零九年至  
二零一一年週期之年度改進<sup>1</sup>  
披露一抵銷金融資產及金融負債<sup>1</sup>  
香港財務報告準則第9號之強制生效  
日期及過渡性披露<sup>3</sup>  
綜合財務報表、聯合安排及  
其他實體權益之披露：過渡指引<sup>1</sup>

投資實體<sup>2</sup>

金融工具<sup>3</sup>  
綜合財務報表<sup>1</sup>  
聯合安排<sup>1</sup>  
其他實體權益之披露<sup>1</sup>  
公平值計量<sup>1</sup>  
僱員福利<sup>1</sup>  
獨立財務報表<sup>1</sup>  
投資聯營公司及合營企業<sup>1</sup>  
其他全面收入項目之呈列<sup>4</sup>  
抵銷金融資產及金融負債<sup>2</sup>  
露天礦場生產階段之剝採成本<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 自二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效

**香港財務報告準則第9號「金融工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按於其後報告期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定有關金融負債信貸風險變動所導致該負債公平值變動金額於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險所導致公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部金額於損益呈列。

董事預期將於二零一五年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第9號，而於日後採納香港財務報告準則第9號未必會對就本集團金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。

#### **有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

一組有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之主要規定論述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分。香港(詮釋常務委員會)－詮釋第12號「綜合賬目－特設實體」，將於香港財務報告準則第10號之生效日期撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即是控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，當中包括三項元素：(a)對投資對象之權力；(b)參與投資對象之業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對投資對象運用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合入賬架構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂於二零一二年七月頒佈，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。該五項準則連同關於過渡指引之修訂由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用，惟全部五項準則須同時應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納此五項準則。除香港財務報告準則第12號導致需作出更詳盡披露外，董事預期於日後採納其餘準則不會對本集團構成重大影響。

#### **香港財務報告準則第13號「公平值計量」**

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及其披露事項之唯一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，除若干特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許作出公平值計量及其披露事項之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，現時僅根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」規範以三層公平值架構披露金融工具之數量及特性，有關規定將通過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範疇內所有資產及負債。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而預期應用此項新準則不會對綜合財務報表已呈報之金額構成重大影響，惟須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

### 香港會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂亦規定其他全面收入部分作出額外披露，而其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一三年一月一日開始之年度期間生效。當應用該修訂時，其他全面收入項目的呈列方式將會作出相應修改。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 營業額

營業額乃出售中國物業之已收及應收外間客戶代理佣金及服務收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團年內之收益分析如下：

|            | 二零一二年<br>千港元     | 二零一一年<br>千港元     |
|------------|------------------|------------------|
| 代理佣金       | 1,720,774        | 1,567,669        |
| 服務收入       | 169,171          | 142,061          |
| 減：營業稅及其他稅項 | (108,310)        | (98,717)         |
|            | <u>1,781,635</u> | <u>1,611,013</u> |

### 4. 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物業服務。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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|            | 一手物業<br>代理<br>千港元 | 二手物業<br>代理<br>千港元 | 物業管理<br>千港元    | 總計<br>千港元             |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| 分部收益       | <u>1,095,340</u>  | <u>526,695</u>    | <u>159,600</u> | <u>1,781,635</u>      |
| 分部溢利       | <u>283,315</u>    | <u>10,474</u>     | <u>4,922</u>   | <u>298,711</u>        |
| 其他收入       |                   |                   |                | 8,508                 |
| 中央行政成本     |                   |                   |                | (16,711)              |
| 應佔一家聯營公司虧損 |                   |                   |                | (5,172)               |
| 融資成本       |                   |                   |                | <u>(17,180)</u>       |
| 除稅前溢利      |                   |                   |                | <u>268,156</u>        |
| 所得稅開支      |                   |                   |                | <u>(82,498)</u>       |
| 本年度溢利      |                   |                   |                | <u><u>185,658</u></u> |

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|            | 一手物業<br>代理<br>千港元 | 二手物業<br>代理<br>千港元 | 物業管理<br>千港元    | 總計<br>千港元             |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| 分部收益       | <u>966,195</u>    | <u>510,625</u>    | <u>134,193</u> | <u>1,611,013</u>      |
| 分部溢利       | <u>194,400</u>    | <u>14,662</u>     | <u>2,188</u>   | <u>211,250</u>        |
| 其他收入       |                   |                   |                | 6,691                 |
| 中央行政成本     |                   |                   |                | (28,453)              |
| 應佔一家聯營公司虧損 |                   |                   |                | (1,298)               |
| 融資成本       |                   |                   |                | <u>(3,091)</u>        |
| 除稅前溢利      |                   |                   |                | <u>185,099</u>        |
| 所得稅開支      |                   |                   |                | <u>(50,304)</u>       |
| 本年度溢利      |                   |                   |                | <u><u>134,795</u></u> |

5. 融資成本

|                | 二零一二年<br>千港元         | 二零一一年<br>千港元        |
|----------------|----------------------|---------------------|
| 利息：            |                      |                     |
| 須於五年內全數償還之銀行借貸 | 4,387                | 3,091               |
| 可換股票據之實際利息     | <u>12,793</u>        | <u>-</u>            |
|                | <u><u>17,180</u></u> | <u><u>3,091</u></u> |

## 6. 所得稅開支

|                  | 二零一二年<br>千港元  | 二零一一年<br>千港元  |
|------------------|---------------|---------------|
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 78,161        | 49,297        |
| 遞延稅項             | 4,337         | 1,007         |
|                  | <u>82,498</u> | <u>50,304</u> |

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

本集團若干中國附屬公司須根據本年度營業額按視為溢利基準以2.5%至7.25%(二零一一年：2.5%至5.0%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由有關中國附屬公司與各自之地方政府稅務局協議釐定，並每年檢討及更新。

由於本集團於上述兩個年度均無在香港錄得應課稅溢利，故並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

## 7. 本年度溢利

|                                       | 二零一二年<br>千港元  | 二零一一年<br>千港元  |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 本年度溢利之計算已扣除(計入)：                      |               |               |
| 物業、機器及設備折舊                            | 81,643        | 61,487        |
| 應收賬款之減值(計入其他開支)                       | 4,145         | 439           |
| 持作買賣投資公平值變動(收益)虧損<br>(計入其他收入/其他開支)    | (75)          | 667           |
| 出售及撤銷物業、機器及設備之(收益)虧損<br>(計入其他收入/其他開支) | (367)         | 782           |
|                                       | <u>81,346</u> | <u>63,375</u> |

## 8. 股息

|  | 二零一二年<br>千港元  | 二零一一年<br>千港元  |
|--|---------------|---------------|
| 年內確認為分派之股息：                                    |               |               |
| 二零一二年中期股息—每股3.5港仙(二零一一年：<br>二零一一年中期股息—每股3.5港仙) | 16,378        | 16,077        |
| 二零一一年末期股息—每股5.5港仙(二零一一年：<br>二零一零年末期股息—每股11港仙)  | 25,264        | 42,038        |
|  | <u>41,642</u> | <u>58,115</u> |

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就二零一一年末期股息提供以股代息選擇。16,447,000港元之以股代息選擇獲本公司若干股東接納。餘下股息以現金形式分派。

董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息每股9港仙(二零一一年：就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股5.5港仙)，須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。



## 9. 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

|                                   | 二零一二年<br>千港元   | 二零一一年<br>千港元   |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 計算每股基本及攤薄盈利之盈利<br>(本公司擁有人應佔本年度溢利) | <u>186,523</u> | <u>134,274</u> |

### 股份數目

|                   | 二零一二年<br>千股    | 二零一一年<br>千股    |
|-------------------|----------------|----------------|
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 464,905        | 458,891        |
| 潛在普通股之攤薄效應—購股權    | <u>139</u>     | <u>3,566</u>   |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>465,044</u> | <u>462,457</u> |

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之普通股加權平均數已就發行紅股作出調整。

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二零一二年十二月三十一日止年度之每股盈利增加。

## 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：

|           | 二零一二年<br>千港元   | 二零一一年<br>千港元   |
|-----------|----------------|----------------|
| 應收賬款      |                |                |
| 0至30日     | 349,123        | 195,445        |
| 31日至60日   | 198,484        | 154,234        |
| 61日至90日   | 92,800         | 74,543         |
| 91日至120日  | 41,397         | 29,542         |
| 121日至180日 | <u>14,605</u>  | <u>13,771</u>  |
|           | <u>696,409</u> | <u>467,535</u> |

## 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。

## 業務回顧

二零一二年是充滿挑戰及機遇的一年，在中央政府持續實施宏觀調控政策影響下，國內房地產市場正朝著健康及理性的方向發展。隨著市場對調控政策逐漸消化，加上中國經濟繼續迅速發展，階段性被積壓了的剛性需求逐漸釋放，銷售氣氛得以回暖，物業成交量於年內也逐步上升。本集團準確把握市場走勢，充分利用廣泛的客戶資源及自身完善的資訊系統，突出拓展了一手項目的銷售，因而錄得令人滿意的業績增長。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額十七億八千一百萬港元，較二零一一年的十六億一千一百萬港元上升11%。股東應佔溢利較二零一一年的134,300,000港元上升38.9%至186,500,000港元。每股基本盈利為40.1港仙(二零一一年：29.3港仙)。董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股9港仙(二零一一年：5.5港仙)。連同已派發之中期股息每股3.5港仙，全年股息為每股12.5港仙(二零一一年：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十億九千五百萬港元及五億二千七百萬港元，分別佔總營業額的61%及30%。餘下9%或一億五千九百萬港元的營業額則來自物業管理業務。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額的48%，非廣州業務則佔52%。

### 一手物業代理及顧問服務

本集團於年內合共促成約111,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約一千二百萬平方米，總成交金額約為一千二百六十億港元，按年上升33%(二零一一年：九百四十五億港元)。本集團獲得代理的項目超過550個，其中約502個項目於年內為本集團的營業額帶來貢獻，有關營業額約為十億九千五百萬港元，較二零一一年的九億六千六百萬港元上升13%。

目前，合富輝煌於國內的一手物業代理市場已穩佔領導地位，總成交金額及成交宗數均遠超其他同業。當中廣州業務於二零一二年為本集團帶來可觀的盈利貢獻，佔一手物業總營業額約38%。經過多年以來積極拓展業務版圖，合富輝煌相繼在二、三綫城市如佛山、東莞、合肥、南京、鄭州等地設立共25間分公司，成功將業務幅射至逾100個三、四綫城市，藉以進軍如中山、珠海、韶關、淮南、湘潭、信陽、南昌及常熟等潛力優厚的地區，進一步把握商機，提升市場佔有率。年內，多間分公司如佛山、深圳、合肥、鄭州及貴州表現超卓，因此，廣州以外地區的營業額佔本集團一手物業代理業務營業額約62%。

回顧年內，本集團憑藉專業的服務、周詳的銷售策略及出色的營銷往績，廣受各大發展商的信賴及認同，多年來合作無間，獨家代理項目持續增加，佔本集團總物業代理項目約95%，當中包括新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天鑾、凱旋新世界、花都保利花城、合肥恒大御景灣、萬科金域華府、貴陽恒大城、上海浦東星河灣等，均錄得亮麗的銷售成績。

此外，本集團繼續為發展商提供全面的前期策劃服務，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。年內，本集團合共為超過30個項目提供前期策劃服務，服務遍佈全國多個城市。

## 二手物業代理及物業按揭轉介服務

二零一二年，中央政府推出的宏觀調控政策對整體二手物業市場的影響尤深，其中主要措施如限購令及收緊第二套房借貸等，均遏止投資者的入市意欲，導致成交量下降。本集團憑藉豐富的行業經驗及獨到的市場洞察力，迅速調整二手物業代理的經營策略，除因應市況調減人手及分店數量，更將其業務重心轉移至新盤業務及商用物業(例如寫字樓及商鋪)的銷售及租賃服務，藉此增加佣金收入及拓展客戶資源。目前，分店總數約300間，其中主要城市廣州有約240間店舖，餘下60間店舖則分佈於佛山、東莞、上海及杭州。由於集團積極開展以二手團隊介入部分一手物業代理項目的銷售工作，因此保障了二手物業代理業務維持與去年相約水平。

本集團於年內合共促成約39,000宗二手物業交易(二零一一年：51,200宗)。二手物業代理業務的營業額由二零一一年的五億一千一百萬港元上升3%至約五億二千七百萬港元，其中82%的營業額來自廣州市場，非廣州地區則佔18%。

本集團不但為客戶提供物業代理服務，而且亦能提供各項房地產相關的增值服務如物業按揭轉介服務、物業評估及物業拍賣等，該等業務為本集團帶來額外收入來源，同時締造協同效益，更能有效鞏固本集團的品牌形象。

## 物業管理服務

物業管理業務方面，本集團於回顧年內分別在廣州、上海、天津及武漢為約120個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾150,000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，有助支持集團日後的發展。

## 前景

二零一三年三月初，中央政府訂下今年的經濟及社會發展目標，包括國內生產總值增長約7.5%，以及市民消費價格漲幅為3.5%。並提出以農村城鎮化作為經濟可持續發展的推動力，這將為房地產行業奠定繼續發展的廣闊空間，加上首次置業及改善型置業者的龐大需求，本集團對國內房地產市場的前景堅持看好並將繼續推動業務穩步向前。

一手物業代理業務於二零一三年將繼續成為本集團的主力發展方向。在經驗豐富的管理團隊帶領下，本集團策略性地在各個具增長潛力的城市進行銷售部署，以達致業務的可持續增長。與此同時，本集團已跟各大知名發展商如萬科、恒大、保利、金地、中信、僑鑫、招商、華潤、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、新鴻基、新世界中國等建立緊密的合作夥伴關係，並在各發展商於二零一三年推出的多項新物業項目中成為指定的物業銷售代理，手頭項目亦將會持續其增長勢頭。本集團將致力爭取更多不同地區的代理項目，進一步鞏固其在國內房地產市場的領導地位。

雖然中央政府剛於二零一三年三月初公佈五項加強房地產市場的調控措施(「國五條」)，但政府的意圖僅是壓抑樓價飆升和炒樓風。應該看到，中央政府仍同時大力推動城鎮化計劃，並帶出不斷改善民生，增加住房需求和發展健康的房地產市場的信息。本集團將積極維持全國各城市之一手物業的銷售代理業務，築起堅實的基礎，審慎推進其業務發展，維持穩中有進的良好態勢。

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。面對國內房地產市場，管理層相信住房的剛性需求將仍然持續，加上各大發展商致力推動「以價換量」的售樓策略，配合中央政府的可持續發展經濟政策，本集團有信心以務實的發展方針、適時的調整策略以及最佳的服務質素，繼續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，已審閱截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為609,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：329,900,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.43(二零一一年十二月三十一日：3.48)。借貸總額約為311,600,000港元，為有抵押銀行借貸及可換股票據(二零一一年十二月三十一日：約53,500,000港元，為有抵押銀行借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為17.04%(二零一一年十二月三十一日：3.99%)。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。本集團於二零一二年十二月三十一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。可轉換債券詳情載於日期為二零一二年八月一日之公告。於回顧年內，並無可轉換債券獲兌換為股份。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團將總值約88,600,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有約11,790名全職僱員，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。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

於二零一二年十二月三十一日，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478,518,865股。

## 股息

董事會議決，就截至二零一二年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股9港仙(「擬派末期股息」)(二零一一年：每股5.5港仙)。計及於二零一二年九月二十六日已派付之中期股息每股3.5港仙，截至二零一二年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股12.5港仙(二零一一年：每股9港仙)。

擬派末期股息將按以股代息之形式派付，本公司股東(「股東」)有權選擇收取現金以代替全部或部分以股代息配額(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃將待(i)股東於本公司應屆股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。擬派末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二零一三年七月十五日(星期一)或前後寄予於二零一三年五月三十一日(星期五)(「股息記錄日期」)名列本公司股東名冊內之股東。

倘擬派末期股息獲股東於二零一三年股東週年大會批准，載有以股代息計劃詳情之通函，連同有關之選擇表格，將於股息記錄日期後在實際可行情況下盡快寄交本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記手續將於以下期間暫停辦理：

- (i) 於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一三年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一三年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年五月二十日(星期一)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 於二零一三年五月二十九日(星期三)至二零一三年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東獲發擬派末期股息之權利。為確立獲發擬派末期股息之權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年五月二十八日(星期二)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

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，截至二零一二年十二月三十一日止年度內，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14《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)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回顧年度內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。

## 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。

## 於聯交所網站登載詳盡全年業績

載有上市規則所規定所有資料之二零一二年年報，將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)並寄交股東。

## 二零一三年股東週年大會

本公司謹訂於二零一三年五月二十三日(星期四)舉行二零一三年股東週年大會。召開二零一三年股東週年大會之通告，將登載於聯交所網站及本公司網站並寄交本公司股東。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

香港，二零一三年三月二十一日

於本公告日期，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。