

## 管理層討論及分析



### 業務回顧

受惠於內地經濟持續增長，合富輝煌積極擴展一手及二手物業代理業務，在回顧年內，業務表現錄得可觀之增幅。截至二零零五年十二月三十一日止，本集團營業額達310,200,000港元，較二零零四年的162,200,000港元上升91%。股東應佔溢利亦由二零零四年的38,000,000港元，上升54%至58,400,000港元。純利率為19%。每股基本盈利為29.4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167,700,000（二零零四年：104,200,000港元），佔總營業額約51%（二零零四年：61%）。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19,000,000港元及13,600,000港元。本集團一手物業代理服務於二零零五年產生總收入達200,300,000港元，較二零零四年132,900,000港元增長約51%。至於二手物業代理服務方面，營業額由二零零四年的37,400,000港元，增長172%至二零零五年的101,800,000港元，佔總營業額31%（二零零四年：22%）。餘下8%之總營業額，則來自物業管理、物業轉按、物業評估及物業拍賣服務。

在地區而言，廣州仍是集團的重點發展市場，佔總營業額約62%，而非廣州業務則佔約38%。

### 一手物業代理業務

二零零五年在中央政府的宏觀調控下，物業銷售一度放緩，但集團的一手物業代理業務仍然錄得理想的增長。回顧年內，本集團獨家代理約100個樓盤項目，總成交額約達139億港元，總銷售樓面面積超過23,000,000平方呎。

廣州仍為本集團一手物業代理業務之核心市場，其成交額佔一手物業代理業務約52%，其中位於廣州的匯景新城、光大花園及中信君庭均於回顧期內錄得理想的銷情，匯景新城的成交金額更已超過12億港元，成績驕人。至於其他由本集團獨家代理的大型項目，包括位於佛山的萬科四季花城、東莞的宏遠江南世家、金地格林小城及東駿豪園等，亦獲良好的市場反應。



## 業務回顧(續)

### 一手物業代理業務(續)

現時，本集團在廣州及東莞的一手物業代理市場已穩站領導地位，總成交金額及成交宗數均遠超其他同業。除廣州以外，合富輝煌亦積極拓展業務版圖，於年內相繼在北京、合肥、長沙及南京等地設立分公司。現時合富輝煌共於14個城市設有市場據點。廣州以外地區的營業額佔本集團一手業務營業額約48%。

此外，集團於二零零五年為80多個發展項目提供前期策劃服務，覆蓋地域廣泛，多達30多個城市，遠至北面的內蒙古呼和浩特，南面的海南省三亞市以及西面的烏魯木齊市。

### 二手物業代理業務

隨著一手物業市場日趨成熟，二手物業市場亦不斷發展。有見及此，本集團於回顧年內將全國之二手物業代理分行數目，由二零零四年底的59間，增加逾一倍至現時約130間，當中廣州的分行數目多達110間，營業額佔本集團二手業務營業額約95%；餘下分行則分佈於上海、南寧及佛山。年內，本集團的二手物業代理業務迅速擴展，全年共處理超過12,000宗二手物業交易，成績令人鼓舞。

### 其他業務

除物業代理業務外，合富輝煌亦有提供其他多元化的服務如物業管理、物業轉按、物業評估及物業拍賣等。

回顧年內，集團於廣州、上海及武漢為超過20個樓盤、逾10,000個單位提供物業管理服務。集團更於去年八月，以4,000,000港元將港聯物業(中國)有限公司(「港聯」)之權益由四成增加至八成。港聯主要為廣州、上海及武漢房地產發展商提供物業管理服務。

# 管理層討論及分析

## 前景

去年，中央政府實施了一系列的宏觀調控政策，有效地遏止了市場上的炒賣風氣，使中國房地產市場趨於健康理性的發展。展望未來，在強勁經濟發展下，加快城市化之建設，加上二零零八年北京奧運、二零一零年上海世界博覽會及市場憧憬人民幣升值等利好因素帶動下，預料內地樓市將平穩發展。

本集團於去年成功拓展一手物業市場的獨家代理業務，並將於今年重點進行業務整固工作，強化業務範圍。另一方面，為配合集團新增的二手分行運作，集團將於本年度加強推廣宣傳，並向員工作重點培訓，壯大集團的實力。集團現時員工數目已由二零零四年的約1,600人，增加至二零零五年的約4,200人，當中1,000人為一手物業代理員工、1,500人為二手物業代理員工、1,200人為物業管理員工，其餘則為集團其他業務之員工。隨著業務不斷擴展，集團預計來年將繼續增聘人手，以配合整體發展需要。

現時，合富輝煌擁有約150個一手物業獨家代理項目，當中逾100個項目將於本年度開售。本集團未來繼續擴大一手物業代理業務版圖，除現時所覆蓋的14個城市外，計劃將業務範圍擴展至烏魯木齊、重慶、西安、瀋陽及太原，以爭取更多獨家代理項目。

在二手物業市場方面，本集團計劃將二手分行數目增加至180間，並主要開設於廣州，以增加市場佔有率，鞏固業內的地位。至於上海之分行擴充進度，則按該地物業市場的發展而定。

至於物業管理業務方面，集團將繼續與房地產發展商建立更緊密的長期合作關係，從而進一步拓展一手及二手物業代理服務。

合富輝煌將繼續憑藉豐富的行業經驗，向客戶提供更完善及優質的服務，並積極發展一手及二手物業代理業務及開拓其他領域的商機，為股東帶來理想的回報。