

管理層討論及分析

業務回顧

本集團憑藉積極進取的業務發展策略，進一步擴大其一手及二手物業代理市場份額，因而於回顧年內錄得令人滿意之業績。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額452,200,000港元，較二零零五年的310,200,000港元上升46%。股東應佔溢利亦由二零零五年的58,400,000港元增長26%至73,500,000港元。每股基本盈利為32.9港仙（二零零五年：29.4港仙）。

回顧年內，本集團一手物業代理業務的營業額為266,300,000港元（二零零五年：200,300,000港元），佔本集團總營業額56%（二零零五年：61%）。二手物業代理業務的營業額則為167,500,000港元（二零零五年：101,800,000港元），佔總營業額35%（二零零五年：31%）。餘下9%或44,200,000港元之營業額則來自物業管理、物業按揭轉介、物業評估及物業拍賣服務等。

若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額約64%（二零零五年：62%），非廣州業務則佔總營業額約36%（二零零五年：38%）。

一手物業代理業務

二零零六年，本集團共促成約28,800宗一手物業交易，總成交金額達202億港元，較二零零五年的139億港元上升45%。回顧年內，本集團獨家代理共127個樓盤項目，總成交面積則達2,870萬平方呎。

本集團憑藉豐富的行業經驗及周詳的營銷策略，成功贏取發展商的信賴及長期支持，年內獲授更多項目的獨家代理權。二零零五年，本集團首次為中國著名房地產商萬科於佛山的項目擔任獨家代理，至今已為其獨家代理九個分佈於廣州、天津、東莞及佛山的樓盤項目。另外，本集團亦與金地集團（A股上市公司）合作無間，除為其增城的大型項目擔任前期發展顧問外，亦獨家代理其東莞及增城的樓盤銷售。本集團更獲香港發展商的垂青，於回顧年內首次與恒基地產合作，為其於廣州的項目「恒荔灣畔」作前期顧問及市場推廣，並取得良好之銷售成績。

二零零六年，廣州樓市的表現繼續向好，各樓盤項目如匯景新城，光大花園等平均售價均節節上升。至於中國其他城市的房產市道亦逐步向好，物業交投漸趨活躍，多個項目如東莞的金地格林小城、佛山的萬科四季花城、上海的寶蓮城、天津的奧林匹克花園和濱海新城，以及武漢的東湖天下公館等銷售成績均相當理想。



管理層討論及分析



一手物業代理業務 (續)

回顧年內，本集團繼續擴展一手物業代理業務，積極開拓各個城市之商機。現時本集團的分公司已遍佈全國20個城市，包括於回顧年內增設於烏魯木齊、重慶、大連、濟南、鄭州及南昌的分公司。若按地區劃分，廣州市場佔本集團一手業務營業額46%，非廣州地區則佔54%。

除此以外，本集團於二零零六年合共為98個房地產項目提供前期策劃服務，業務覆蓋全國30個城市。

二手物業代理業務

隨著一手房地產市場發展越趨成熟，二手物業市場亦蓬勃增長。有見及此，本集團於回顧年內積極擴充二手物業代理業務，分店數目由二零零五年的130間增加至回顧年內的203間。隨著本集團在廣州第150間二手分店於去年九月正式開幕，合富輝煌已成為廣州最大及分店數目最多的二手物業代理公司。而於二零零六年十二月三十一日，本集團在廣州的分店數目已增至174間。上海方面，由於當地樓市的復甦速度相當理想，本集團亦相應加快擴充步伐，上海分店數目亦已增至二零零六年底的15間。餘下的分店則分別設於南寧及佛山。

回顧年內，本集團共促成約20,500宗二手物業交易，較二零零五年的約12,000宗大幅增加71%。本集團的二手物業代理業務仍以廣州市場為主，佔二手業務營業額約94%。

物業按揭轉介業務

本集團除了提供物業代理服務外，亦透過旗下全資附屬公司—廣州保來理財顧問有限公司（「保來理財」）提供一站式的物業按揭轉介服務。隨著二手物業代理業務持續增長，本集團的按揭轉介業務亦受帶動，有關收益不斷上升。回顧年內，保來理財的業務更由廣州擴展至東莞，為本集團帶來更多元化的收入。

管理層討論及分析

其他業務

本集團同時為客戶提供其他房地產相關服務，包括物業管理、物業評估及物業拍賣等。回顧年內，本集團分別於廣州、上海及武漢為30個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位約20,000個，面積超過20,000,000平方呎，為本集團帶來穩定的收入。

獎項

回顧年內，合富輝煌獲取多項殊榮，標誌著本集團努力多年的成果，其中包括：

- 獲《經濟一週》頒發二零零六年「香港傑出企業」，連續三年獲此殊榮
- 獲二零零六年度中國「超級品牌」殊榮
- 本集團主席扶偉聰先生獲《資本企業家》頒發二零零六年「最具企業家精神大獎」
- 獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成的中國房地產十大研究組頒發二零零六年度「中國十大房地產策劃代理綜合實力企業」殊榮
- 於中國住交會獲得二零零六年度「中國十大房地產營銷策劃」殊榮
- 於第三屆中國（廣州）地產經濟主流峰會中獲得二零零六年度「最受推崇地產中介服務供應商」殊榮

前景

經過數年宏觀調控的調整後，中國樓市過熱的情況已得到控制，並趨於健康平穩地發展。當中央政府明晰了各項宏觀調控細則後，發展商將逐步加快其物業開發及銷售步伐，預料二零零七年的樓宇供應量將較去年為多。置業者的觀望態度亦得以消除，有助提升房地產市場的氣氛。

自二零零六年底起，廣州的一、二手物業交投更為活躍，預期此趨勢將在龐大的住房需求支持下延續至二零零七年。至於其他城市如上海及天津等地的樓市氣氛亦持續向好，有助本集團爭取更多獨家代理、前期策劃以及二手物業代理之機會。

展望未來，本集團已訂下明確目標，冀能於二零零七年把一手物業代理業務進一步拓展至其他城市如成都、青島、呼和浩特、寧波及貴陽等，令分公司據點增至25個。二手物業代理業務方面，本集團銳意擴大業務覆蓋範圍，計劃於二零零七年新增100至150間二手分店。除繼續在廣州增加市場份額外，本集團將積極於上海增設二手分店，現時上海的二手分店數目已擴充至35間。此外，本集團將著力開拓東莞、中山、天津及北京的二手物業代理市場，以爭取該等城市的龐大商機，為此，本集團已於二零零七年三月在東莞開設10間二手分店。

另外，本集團將透過其一手及二手業務所建立的客戶聯繫，推動其物業按揭轉介業務的發展，以擴闊本集團的收入來源。

合富輝煌將循一手及二手物業代理業務雙線發展的策略，繼續擴大市場佔有率，使本集團具備優勢再創高峰，以為股東帶來理想回報。