

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，概不對因本報告全部或任何部分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)

截至二零一三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」)截至二零一三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：

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	2,350,527	1,781,635
其他收入		15,922	8,508
投資物業公平值增加		30,695	-
銷售開支		(1,617,752)	(1,144,395)
行政開支		(391,102)	(349,332)
其他開支		(9,194)	(5,908)
應佔一家聯營公司虧損		(6,721)	(5,172)
融資成本	5	(46,441)	(17,180)
除稅前溢利		325,934	268,156
所得稅開支	6	(107,356)	(82,498)
本年度溢利	7	218,578	185,658
其他全面收入			
不會重新分類至損益之項目：			
不換算產生之匯兌差額		41,311	6,093
轉撥至投資物業時之物業重估盈餘		20,222	-
有關不會重新分類之項目之所得稅		(8,573)	-
本年度其他全面收入，扣除所得稅		52,960	6,093
本年度全面收入總額		271,538	191,751
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		216,089	186,523
非控股股東權益		2,489	(865)
		218,578	185,658
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		269,034	192,481
非控股股東權益		2,504	(730)
		271,538	191,751
每股盈利	9		
— 基本		44.5 港仙	40.1 港仙
— 攤薄		44.4 港仙	40.1 港仙

綜合財務狀況報表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業		102,215	35,582
物業、機器及設備		228,655	271,846
商譽		16,280	15,858
於一家聯營公司權益		134,774	137,675
		<u>481,924</u>	<u>460,961</u>
流動資產			
應收賬款	10	883,094	696,409
應收貸款		241,422	–
其他應收款項及預付費用		71,377	56,484
持作買賣投資		9,720	5,584
有抵押銀行存款		–	24,784
銀行結餘及現金		546,080	584,740
		<u>1,751,693</u>	<u>1,368,001</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	11	193,914	130,460
稅項負債		99,008	85,449
銀行借貸		49,118	93,243
可換股票據		48,964	–
		<u>391,004</u>	<u>309,152</u>
流動資產淨值		<u>1,360,689</u>	<u>1,058,849</u>
資產總值減流動負債		<u>1,842,613</u>	<u>1,519,810</u>
股本及儲備			
股本		5,010	4,785
股份溢價及儲備		1,568,726	1,275,451
本公司擁有人應佔權益		1,573,736	1,280,236
非控股股東權益		40,958	17,967
權益總額		<u>1,614,694</u>	<u>1,298,203</u>
非流動負債			
可換股票據		173,824	192,951
遞延稅項負債		54,095	28,656
		<u>227,919</u>	<u>221,607</u>
		<u>1,842,613</u>	<u>1,519,810</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三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責任公司，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列賬，而本公司之功能貨幣則為人民幣（「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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈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（國際財務報告詮釋委員會）

一 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

披露一抵銷金融資產及金融負債綜合財務報表、聯合安排及

其他實體權益之披露：過渡指引

綜合財務報表

聯合安排

其他實體權益之披露

公平值計量

僱員福利

獨立財務報表

投資聯營公司及合營企業

其他全面收入項目之呈列

露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則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。

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

於本年度，本集團首次應用有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號聯合安排、香港財務報告準則第12號其他實體權益之披露、香港會計準則第27號（二零一一年修訂）獨立財務報表及香港會計準則第28號（二零一一年修訂）投資聯營公司及合營企業，連同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號有關過渡指引之修訂。

由於香港會計準則第27號（二零一一年修訂）僅涉及獨立財務報表，故不適用於本集團。

應用該等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

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及香港(準則詮釋委員會)詮釋—第12號綜合賬目—特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對投資對象之控制權：(a)對投資對象擁有權力，(b)於來自參與投資對象業務之可變回報上承受風險或擁有權利，及(c)擁有行使其權力以影響其回報之能力。該三項標準須同時滿足，投資者方擁有對投資對象之控制權。控制權先前被定義為有權力掌管實體之財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為新披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未被合併結構實體權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更詳盡披露。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將公平值界定為在現時市況於計量日期在一個主要(或最有利)市場按有秩序交易出售資產將收取之價格或就確定負債之公平值而言，轉讓負債將支付之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為平倉價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團尚未就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認之金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號其他全面收入項目之呈列之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號其他全面收入項目之呈列之修訂。採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團將「全面收入報表」改稱為「損益及其他全面收入報表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收入部分作出額外披露，致使其他全面收入項目劃分為兩類：(a)日後將不會重新分類至損益之項目及(b)日後當符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目涉及之所得稅須按同一基準予以分配—修訂不會改變以除稅前或扣稅後呈列其他全面收入項目之選擇。由於修訂已追溯應用，故其他全面收入項目之呈列已予修改以反映該等變動。除上述呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

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	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
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 ¹
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 自二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 自二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 可供應用一強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確定階段後釐定。

⁴ 自二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。

⁵ 適用於二零一六年一月一日或以後開始按香港財務報告準則編製之首份年度財務報表。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務表現及狀況及/或本集團之綜合財務報表所載披露事項造成重大影響。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之修訂，現概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義早前納入「歸屬條件」之定義。香港財務報告準則第2號之修訂適用於授出日期為二零一四年七月一日或以後之股份付款交易。

董事預期，應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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，以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，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，本集團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9號不大可能對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成重大影響。

香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額披露之修訂

倘獲分配商譽或具有無限使用年期之其他無形資產之現金產生單位並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號之修訂移除就有關現金產生單位可收回金額作出披露之規定。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

除上述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
代理佣金	2,251,800	1,720,774
服務收入	232,758	169,171
	2,484,558	1,889,945
減：營業稅及其他稅項	(134,031)	(108,310)
	2,350,527	1,781,635

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，組成本集團三個經營分部。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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	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	<u>1,435,450</u>	<u>695,340</u>	<u>219,737</u>	<u>2,350,527</u>
分部溢利	<u>327,977</u>	<u>37,126</u>	<u>4,442</u>	<u>369,545</u>
其他收入				15,922
中央行政成本				(37,066)
應佔一家聯營公司虧損				(6,721)
投資物業公平值增加				30,695
融資成本				<u>(46,441)</u>
除稅前溢利				<u>325,934</u>
所得稅開支				<u>(107,356)</u>
本年度溢利				<u><u>218,578</u></u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	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	<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>	298,711
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				268,156
所得稅開支				<u>(82,498)</u>
本年度溢利				<u><u>185,658</u></u>

5. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	4,768	4,387
可換股票據之實際利息	<u>41,673</u>	<u>12,793</u>
	<u>46,441</u>	<u>17,180</u>

6. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	91,495	78,161
遞延稅項	<u>15,861</u>	<u>4,337</u>
	<u>107,356</u>	<u>82,498</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%(二零一二年：2.5%至7.25%)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。

由於本年度應課稅溢利為承前稅項虧損全數抵扣，故毋須就年內於香港所產生溢利繳納稅項。由於本集團於去年並無在香港錄得應課稅溢利，故去年並無在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

7. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利之計算已扣除：		
物業、機器及設備折舊	66,424	81,643
應收賬款撥備(計入其他開支)	5,490	4,145
應收貸款撥備(計入其他開支)	2,439	-
出售及撇銷物業、機器及設備之虧損(計入其他開支)	<u>1,265</u>	<u>-</u>

8. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息—每股2.5港仙(二零一二年：		
二零一二年中期股息—每股3.5港仙)	12,231	16,378
二零一二年末期股息—每股9港仙(二零一二年：		
二零一一年末期股息—每股5.5港仙)	42,655	25,264
	<u>54,886</u>	<u>41,642</u>

董事建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股4港仙(二零一二年：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)，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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>216,089</u>	<u>186,523</u>

股份數目

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	485,059	464,905
潛在普通股之攤薄效應—購股權	<u>1,384</u>	<u>139</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>486,443</u>	<u>465,044</u>

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二零一三年及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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款		
0至30日	278,652	349,123
31至60日	234,017	198,484
61至90日	194,541	92,800
91至120日	84,268	41,397
121至180日	91,616	14,605
	<u>883,094</u>	<u>696,409</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

二零一三年上半年，在比較寬鬆的信貸支持下，房地產成交總體活躍，政府在三月份再次釋放出監管市場的訊號，重申原有的調控政策未做改變。而中央管理層在三中全會明確提出「使市場在資源配置中起決定性作用」，表達了新政府更加注重市場的調節作用，預示著房地產發展方向是建立長效健康的市場機制，市場預期政府對房地產市場的直接干預和過度監管將逐步放寬。

隨著市場環境更趨穩定，二零一三年房地產市場也較健康平穩，總體而言，國內房地產市場交投景氣、量價齊升，核心城市價格領漲。但鑒於行業限購政策和人口年齡結構的變化，自住型需求成為市場絕對主導力量。房地產開發投資繼續保持高增速，土地價格上漲，開發商拿地熱情貫穿全年。

合富輝煌一如既往地堅持穩健積極的經營方針，充分研討調控政策，準確把握市場上揚形勢，以務實的發展策略，積極拓展新區域和行業新領域，從而錄得理想業績。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額二十三億五千萬港元，較二零一二年的十七億八千一百萬港元飆升31.9%。股東應佔溢利較二零一二年的186,500,000港元上升15.9%至216,100,000港元。每股基本盈利為44.5港仙(二零一二年：40.1港仙)。董事局建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一二年：9港仙)。連同已派發之中期股息每股2.5港仙，全年股息為每股6.5港仙(二零一二年：12.5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十四億三千五百萬港元及六億九千五百萬港元，分別佔總營業額的61%及30%。餘下9%或二億二千萬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

隨著中國房地產剛需市場的交投較旺，合富輝煌於年內合共促成約157,000宗一手物業交易，總銷售樓面面積約一千六百萬平方米，總成交金額約一千八百九十億港元。本集團於年內繼續穩佔國內一手物業代理市場的領先地位，總成交金額及成交宗數均有亮麗表現，所獲得的代理項目已超過700個，其中約660個項目為本集團年內的營業額帶來貢獻，有關營業額約十四億三千五百萬港元，較去年上升31%。

本集團一直以來積極擴展業務覆蓋領域，藉以把握各個城市的潛在商機。除繼續深耕核心區域城市以外，也積極穩健的推進其它城市的戰略佈局，目前已進軍的二、三及四線城市超過150多個，例如佛山、東莞、合肥、濟南、鄭州、中山、珠海、韶關、淮南、湘潭、信陽、南昌及丹陽等，市場佔有率穩步上升。受惠於中國房地產市場持續向好的態勢，廣州及廣州以外地區的一手物業代理業務發展不俗，其營業額分別約佔本集團一手營業額的36%及64%。

合富輝煌的專業服務、整合能力及營運策略繼續深得各大發展商的信賴及認同，二零一三年，多個新樓盤項目在彼此的通力合作下，再次錄得佳績，包括廣州地區的新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天鑾、新世界中國的凱旋新世界、僑鑫匯悅台、萬科歐泊、保利花城、中信西關海、綠地金融中心、合肥恒大御景灣、佛山萬科水晶城、時代城、東莞保利紅珊瑚、深圳華潤小徑灣、湖南恒大綠洲、貴陽恒大城、山東魯商南池公館及天津中鐵國際城。與此同時，本集團在各個新樓盤項目的發展過程中，致力為發展商提供全面的前期策劃服務，包括在項目選址、市場定位、推廣策略以至銷售活動等方面提供專業諮詢意見。

二手物業代理、物業按揭轉介及相關服務

近幾年來，本集團順應中央政府持續推行的房地產調控政策，適時調整二手物業代理業務的經營策略，著手開拓新盤業務、商用物業(例如寫字樓及商鋪)的銷售及租賃服務，此等服務於年內發展理想，加上靈活運用各業務分部的客戶資源，致使二手物業代理業務分部的佣金收入得以增加，並進一步擴闊本集團的收入來源及市場佔有率。

本集團二手物業代理業務的營業額由二零一二年的五億二千七百萬港元上升32%至約六億九千五百萬港元，其中72%的營業額來自廣州市場，廣州以外地區則佔28%。二零一三年合共促成約41,000宗二手物業交易，而目前二手物業代理的分店總數約308間。

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，該等業務不僅為本集團帶來額外收入，並能締造協同效益以及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。除了物業管理業績卓著外，還獲得了業界殊榮。在中國物業管理協會2013年發佈的中國《中國物業管理行業發展報告》中，港聯物業(中國)被評為綜合實力TOP200企業排名第36名，管理規模TOP100企業排名第15名。

值得一提的是集團物業管理服務也在不斷創新，在二零一三年推出了「物業機器人」(物業管理服務移動互聯網平台)，在多個在管項目順利鋪開，深受業主歡迎。「物業機器人」利用移動互聯網、物聯網、雲計算等推動社區產業升級，既為住戶提供高效便捷的基礎物業管理服務，又為住戶集成吃、住、行、娛、購、遊等在內的周邊各領域商戶服務資源，線上線下無縫整合，構建社區1公里微商圈。我們計畫進一步把「物業機器人」實施產品優化升級，深化資源整合能力，增強客戶粘性，進一步提升其服務品質，以擴大競爭優勢。

前景

二零一四年將是中國經濟轉變資源配置方式、使市場在資源配置中起決定性作用的元年，內地經濟的活力將進一步釋放，並湧現出更多新動力。而新型城鎮化的提出無疑將是宏觀環境提供給房地產行業的巨大機會。在調控長效機制的主導下，區域調控政策差別的常態化，平穩化將推進房地產行業的理性健康發展，相信未來的房地產市場將是各方都樂意看到的最佳局面。

合富輝煌堅信中國房地產市場的發展定能穩步健康的向前推進。目前，本集團已成為一眾知名發展商如新鴻基、萬科、恒大、保利、華潤、中信、僑鑫、招商、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、金地及新世界中國等的緊密合作伙伴。本集團將繼續積極深化客戶拓展與服務，致力爭取更多不同地區的代理項目，進一步鞏固在國內房地產服務市場的領先地位。

此外，隨著國內金融市場的逐步放開，合富輝煌亦積極探索新的業務領域，於二零一三年推出了小額貸款業務，圍繞廣大置業購房者的需要，我們在不斷推出小型金融產品，以滿足客戶小額借貸需求。今後本集團將不斷加強此業務的發展，同時繼續探求其他投資機遇，務求動用可用資金以改善本集團的業務表現。

二零一四年，本集團繼續將物業代理作為主營業務，一方面我們會積極佈局，應對市場的波動與變化，另一方面也會考慮社會福利和員工收入等成本的剛性上升，為此，本集團將繼續堅持積極穩健的發展策略，既要保證規模，也要防止過度擴張。

隨著互聯網技術的廣泛應用，我們計畫於二零一四年起把移動網路服務與傳統的服務模式實施有機結合，改良行業運作方式，營造持續發展空間，為廣大客戶提供更加完善的服務。

展望未來，中國房地產市場的發展走勢取決於內地整體經濟發展、貨幣政策、信貸政策、稅收政策及國際政治經濟環境等因素。合富輝煌作為具備豐富行業經驗及良好信譽的國內物業代理領先者，將繼續整合鞏固全服務產業鏈的優勢，為股東創造更高的價值與回報。

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)已審閱截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為546,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：609,500,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為4.48(二零一二年十二月三十一日：4.43)。借貸總額約為267,500,000港元，包括有抵押銀行借貸及可換股票據(二零一二年十二月三十一日：約311,600,000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11.98%(二零一二年十二月三十一日：17.04%)。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。本集團於二零一三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厘，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團將總值約74,000,000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值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有約15,000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。具競爭力之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。

資本結構

於二零一三年十二月三十一日，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500,952,872股。

股息

董事會議決，就截至二零一三年十二月三十一日止年度建議派付之末期股息為每股4港仙（「擬派末期股息」）（二零一二年：每股9港仙）。計及於二零一三年十月四日已派付之中期股息每股2.5港仙，截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股6.5港仙（二零一二年：每股12.5港仙）。

擬派末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）批准後，方可作實。擬派末期股息將於二零一四年七月九日（星期三）或前後寄予於二零一四年六月十三日（星期五）（「股息記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東。

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) 二零一四年六月四日(星期三)至二零一四年六月六日(星期五)(包括首尾兩日)，以確定股東出席二零一四年股東週年大會並於會上表決之權利。為符合資格出席二零一四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二零一四年六月三日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零一四年六月十二日(星期四)至二零一四年六月十三日(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二零一四年六月十一日(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處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，截至二零一三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。

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二零一三年年報，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。

二零一四年股東週年大會

本公司謹訂於二零一四年六月六日(星期五)舉行二零一四年股東週年大會。召開二零一四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。

更改香港股份過戶登記分處地址

本公司董事會宣布，自二零一四年三月三十一日起，本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記分處」)之地址將更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

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。

承董事會命
主席
扶偉聰

香港，二零一四年三月二十七日

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。