



FORTUNE SUN (CHINA) HOLDINGS LIMITED

富陽（中國）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0352)

截至二零零六年十二月三十一日止年度 業績公佈

富陽（中國）控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零五年比較數字呈列如下：

綜合財務報表

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	2	74,824	115,862
營業稅及其他徵費		(3,930)	(5,888)
服務成本		(29,402)	(42,977)
毛利		41,492	66,997
其他收益		745	139
經營及行政開支		(19,214)	(18,078)
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	8	398	(454)
除稅前溢利	3	23,421	48,604
所得稅	4	(4,364)	(7,617)
除稅後溢利		19,057	40,987
少數股東權益		142	—
股東應佔日常活動溢利		19,199	40,987
年內批准的上個財政年度應派股息	5	(10,000)	(23,786)
結算日後宣派的股息	5	(4,747)	(10,000)
年內本公司股東應佔溢利每股盈利	6		
— 基本 (人民幣分)		11.00	27.32
— 攤薄 (人民幣分)		11.00	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產		2,303	1,498
商譽	7	190	—
投資房地產		4,862	899
投資房地產保證金		—	8,324
預付土地租金		4,315	—
遞延稅項資產		—	549
於聯營公司的投資	8	—	272
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>11,961</u>	<u>11,833</u>
流動資產			
應收貿易款項	9	49,851	29,838
貿易保證金	10	28,858	16,177
預付款項及其他保證金		5,760	1,043
其他應收款項		2,324	1,215
遞延開支		—	3,381
應收聯營公司款項		—	602
現金及現金等同項目		67,209	34,402
		<u>154,002</u>	<u>86,658</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		18,729	5,316
應付稅項		1,831	2,639
		<u>20,560</u>	<u>7,955</u>
流動資產淨值		<u>133,442</u>	<u>78,703</u>
資產總值減流動負債		<u>145,403</u>	<u>90,536</u>
非流動負債			
可換股債券		—	25,945
遞延稅項負債		5,453	4,519
		<u>5,453</u>	<u>30,464</u>
資產淨值		<u>139,950</u>	<u>60,072</u>
股本及儲備			
股本		20,600	828
儲備		118,289	59,244
本公司權益股東應佔總權益		<u>138,889</u>	<u>60,072</u>
少數股東權益		<u>1,061</u>	<u>—</u>
總權益		<u>139,950</u>	<u>60,072</u>

財務報表附註

1. 呈列基準及會計政策

本公司於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據一九六一年法例3第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據本集團為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，以精簡本集團架構而進行的重組(「重組」)，本公司於二零零六年六月十日成為本集團的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為二零零六年六月二十三日的招股章程(「招股章程」)附錄五。

本公司的股份於二零零六年七月五日於聯交所主板上市。

編製該等財務報表所採用的會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用者一致，惟本集團於採納新／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)(統稱「新香港財務報告準則」)後更改若干會計政策。該等新香港財務報告準則於二零零六年一月一日起或之後的會計期間生效，並未獲本集團就編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表而提早採納。於該等財務報表採納的適用新香港財務報告準則載列如下。

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	匯率變動影響－於外國業務的投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易的現金流量對沖
香港會計準則第39號(修訂)	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	金融工具：確認及計量及保險合約－財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源開採及評估
香港財務報告準則－詮釋4	釐定安排是否包括租賃
香港財務報告準則－詮釋5	終止運作、復原及環境修復基金產生權益的權利
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋6	參與特定市場(廢棄電力及電子設備)所產生的負債
香港會計準則第1號、 香港會計準則第27號及 香港財務報告準則第3號(修訂)	由於《二零零五年香港公司(修訂)條例》的影響

採納上述新香港財務報告準則並無導致本集團的會計政策及財務報表所採用的計算方法出現重大變動。因對本期或以往會計期間的業績並無重大影響，故毋須對以往期間作出調整。

於該等財務報表批准日期，下述的準則及詮釋已獲頒佈，但並未生效：

香港會計準則第1號(修訂)	附註a	資本披露
香港財務報告準則第7號	附註a	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	附註b	業務分部
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋7	附註c	根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟中的 財務報告」採用重列法
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋8	附註d	香港財務報告準則第2號的範疇
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋9	附註e	內置衍生工具的重新評估
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋10	附註f	中期財務申報及減值
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋11	附註g	國際財務報告準則第2號－集團 及庫存股份交易
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋12	附註h	服務經營權安排

附註a：適用於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間

附註b：適用於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間

附註c：適用於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間

附註d：適用於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間

附註e：適用於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間

附註f：適用於二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間

附註g：適用於二零零七年三月一日或其後開始的年度期間

附註h：適用於二零零八年一月一日或其後開始的年度期間

本集團已開始考慮以上準則及修訂的潛在影響，但尚未能確定該等香港財務報告準則對編製及呈列經營業績及財務狀況是否有重大影響。該等準則及修訂可能令日後編製及呈列業績及財務狀況方式改變。

2. 營業額

本集團主要為中華人民共和國(「中國」)一手房地產市場提供房地產代理服務的業務。於年內的營業額指來自以下服務的收入：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	74,774	111,556
純房地產諮詢服務項目	50	4,306
	<u>74,824</u>	<u>115,862</u>

因本集團於單一地區進行業務，即於中國從事提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，故並無呈報分類資料。

3. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經計入及扣除下列各項而得出：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
經計入：		
利息收入	745	128
經扣除：		
核數師薪酬	789	145
可換股債券貼現攤銷	755	536
預付土地租金攤銷	83	—
固定資產折舊	748	702
投資房地產折舊	95	—
出售固定資產的虧損	29	75
匯兌虧損淨額	149	—
樓宇的經營租約租金	4,064	6,487
員工成本（不包括董事薪酬）：		
— 工資及薪金	6,155	4,930
— 退休金成本（界定供款計劃）及其他社會福利	1,353	1,335
— 僱員購股權福利	757	—
呆賬（撥回）／撥備		
— 應收貿易款項	1,195	536
— 其他應收款項	227	192
— 貿易保證金	(943)	393

4. 所得稅

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
即期所得稅－中國企業所得稅	2,881	4,642
遞延稅項資產	549	220
遞延稅項負債	934	2,755
所得稅開支總額	4,364	7,617

本公司、本公司的全資附屬公司Millstone Developments Limited（「Millstone」）及High Color Investments Limited（「High Color」）均毋須繳納所得稅。

本公司的營運附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）及富悅投資管理諮詢（上海）有限公司（「富悅」）為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。根據國家及地方稅務機關的確認，上海富陽及富悅日前均按優惠稅率15%繳稅。截至二零零六年十二月三十一日止年度，上海富陽及富悅的中國企業所得稅已分別就其估計應課稅溢利按適用稅率15%計算。由於上述地方稅務優惠政策並未獲國務院或國家稅務總局批准，故不能保證日後上海富陽及富悅仍可享有該15%的優惠稅率。

本公司已於二零零六年十一月二十七日在台灣成立間接持有75%權益的營運附屬公司富信廣告股份有限公司(「富信」)，為台灣的一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務。富信於年內並無任何應課稅收入。

由於本集團於年內並無任何源自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

5. 股息

本公司於二零零三年一月二十八日註冊成立。本公司自其註冊成立日期起概無派付或宣派任何股息。於二零零六年五月重組前，Millstone的董事向其當時的股東宣派截至二零零五年十二月三十一日止年度達人民幣10,000,000元的股息，而該筆股息其後於二零零六年六月派付。

於二零零六年四月二十四日，董事議決向本公司股東建議宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.4港仙，合共4,800,000港元(約等於人民幣4,747,000元)。末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。末期股息將約於二零零七年八月向二零零七年六月十三日名列於本公司股東名冊的本公司股東派發。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣19,199,000元(二零零五年：人民幣40,987,000元)及約174,520,548股(二零零五年：150,000,000股被視為已發行的股份)普通股的加權平均數計算。被視為於去年已發行的150,000,000股包括已發行股份2,361,888股及於二零零六年六月十日根據資本化發行而發行的147,638,112股組成。

每股攤薄盈利與每股基本盈利同樣按年內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣19,199,000元及約174,520,548股普通股的加權平均數計算，原因為直至二零零七年七月六日為止因行使根據首次公開招股前購股權計劃(有關詳情載於招股章程)所授購股權而將發行的普通股並無攤薄影響。於二零零五年，並無具攤薄潛力的普通股。

7. 商譽

商譽指二零零六年五月所動用的收購成本高出富悅(本集團的前聯營公司，於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有其45%股權)公平值的差額。上海富陽於二零零六年五月收購富悅餘下的股權後，富悅由本集團全資擁有。所收購的資產淨值及收購產生的商譽詳情如下：

	人民幣千元
購買代價總額	1,009
所收購資產淨值的公平值	(819)
商譽	<u>190</u>

商譽乃列賬為無形資產，並按成本減累計減值虧損列賬。於每年的結算日作減值測試時，商譽分配至現金產生單位。

於二零零五年十二月三十一日並無產生商譽。

8. 於聯營公司的投資

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應佔資產淨值		
於年初	272	—
年內應佔純利／資產淨值	398	272
	<u>670</u>	<u>272</u>
轉撥至於一間附屬公司的投資	(670)	不適用
	<u>—</u>	<u>272</u>
於年終	—	272
應收聯營公司款項	<u>—</u>	<u>602</u>

富悅於二零零五年九月二十六日在中國註冊成立為外商獨資企業。於二零零五年十二月三十一日，其註冊及已繳足股本達200,000美元，而本公司全資附屬公司Millstone擁有其45%股權。上海富陽於二零零六年五月以現金代價人民幣819,000元收購富悅餘下的55%股權。自此，富悅由本集團全資擁有。

9. 應收貿易款項

給予客戶的信貸期一般為一至三個月。應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
90日內	37,713	17,885
91至180日	5,560	6,025
181至365日	7,338	2,127
一至兩年	975	4,341
	<u>51,586</u>	<u>30,378</u>
呆賬撥備	(1,735)	(540)
	<u>49,851</u>	<u>29,838</u>

10. 貿易保證金

貿易保證金指就綜合房地產諮詢及銷售代理服務合約支付的金額，通常在達致合約所訂明的銷量時按合約條款分階段退還予本集團。

貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
90日內	2,300	163
91至180日	11,080	2,200
181至365日	9,257	6,300
一至兩年	663	13,847
兩至三年	11,548	400
三年以上	—	200
	<hr/>	<hr/>
	34,848	23,110
呆賬撥備	(5,990)	(6,933)
	<hr/>	<hr/>
	28,858	16,177
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

管理層討論及分析

業務回顧

基於中國政府推行另一批緊縮措施，其中包括中國政府出具及頒布的《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》、於二零零六年下半年推行有關房地產轉讓的新個人所得稅規定和其他相關措施，加上二零零六年上半年實施的其他措施，使過去數年發展過熱的中國房地產市場得以降溫，並使本集團於二零零六年的經營充滿挑戰。

由於實施緊縮措施，故此本集團於二零零六年下半年更審慎地物色房地產代理及諮詢項目。於二零零六年，28個綜合房地產諮詢及代理項目(二零零五年：46個)為本集團帶來佣金收入，而在該等綜合房地產諮詢及代理項目下，透過本集團售出的相關房地產樓面總面積約為500,000平方米(二零零五年：700,000平方米)。因此，於二零零六年，來自綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收入由二零零五年約人民幣111,600,000元減少約33.0%至人民幣74,800,000元。基於相同理由，截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣74,800,000元，較二零零五年的人民幣約115,900,000元下降約35.5%。

於二零零六年下半年，本集團較二零零六年上半年投放更多資源在商業房地產行業的代理業務。商業房地產行業的代理業務被視為將有強勁需求，尤其在上海等大都會城市。因此，二零零六年下半年的經營業績有所改善。

於二零零六年，本集團的毛利率約為55.5%，略低於二零零五年同期的57.8%。股東應佔溢利較二零零五年約人民幣41,000,000元下降53.2%至約人民幣19,200,000元。股東應佔溢利下降主要是由於上文所述營業額有下降所致。

富悅於二零零五年九月二十六日在中國註冊成立為外商獨資企業。於二零零五年十二月三十一日，其註冊及已繳足股本達200,000美元，而本公司全資附屬公司Millstone擁有其45%股權。上海富陽於二零零六年五月以現金代價人民幣819,000元收購富悅餘下的55%股權。自此，富悅由本集團全資擁有。

房地產諮詢及代理業務

本集團於年內繼續致力為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及代理服務。於二零零六年，28個綜合房地產諮詢及代理項目（二零零五年：46個）為本集團帶來佣金收入，而在該等綜合房地產諮詢及代理項目下，透過本集團售出的相關房地產樓面總面積約為500,000平方米（二零零五年：700,000平方米）。來自該等綜合房地產諮詢及代理項目的總收入約為人民幣74,770,000元，佔本集團總營業額人民幣74,820,000元約99.93%。

於二零零六年十二月三十一日，本集團有37個綜合房地產諮詢及代理項目，而尚未出售的樓面總面積約為3,300,000平方米。在該37個項目中，其中9個項目的相關房地產於二零零六年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

董事深信一系列緊縮措施的目的為協助中國房地產市場能更健康及穩定發展，且基於中國目前的人口結構，未來自用房地產的需求仍將十分強勁，故此在中長期而言將對房地產市場有利。隨著中國經濟持續增長、城市化比率增加、國民收入強勁，加上二零零八年北京奧運及二零一零年上海世界博覽會，中國房地產市場日後將穩步發展。

鑒於中國經濟及房地產市場的增長趨勢，本集團除繼續發展上海市場外，亦將致力在中國其他具增長潛力的地區(如中國寧波、蘇州、南通、南京、合肥、九江、山東、天津及武漢)擴展市場佔有率。本集團會在管理層認為時機成熟時，考慮在相關的合適地區建立分公司網絡。

此外，為配合緊縮措施的方針，本集團將集中從事更多中低價及中小型住宅房地產的房地產諮詢及代理項目，預期在中國政府的現行房地產政策下，有關需求會更趨強勁。另外，本集團亦將積極開發商業房地產市場。

除了一手房地產市場的代理及諮詢業務外，本集團亦計劃通過在物業投資方面提供其他房地產相關服務及業務，包括但不限於商業房地產管理、租賃和房地產諮詢及代理等，以拓展收入來源，並有助本集團擴大客戶基礎及收入來源。

本集團將繼續集中於員工培訓，以便在目前市況下仍能為客戶提供優質服務，讓本集團能維持其行內聲譽，並在爭取新商機及新房地產諮詢及代理項目方面能更具競爭力。

流動資金及財務資源

於二零零六年，本集團資金來源主要為營運產生的現金及於二零零六年七月五日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市時發行本公司新股份(「新股份」)的所得款項。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣133,400,000元，總資產為人民幣166,000,000元，股東權益約為138,900,000元。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的現金結餘約為人民幣67,200,000元。

銀行及其他借款

本集團於二零零六年十二月三十一日並無借款，而於二零零五年十二月三十一日的借款總額為25,000,000港元，有關借款為可換股債券(「債券」)。於二零零六年六月十日，本金為25,000,000港元的債券轉換為本公司股本中361,888股股份。

於二零零七年二月三日，本公司其中一間附屬公司與一間銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元融資的貸款協議。融資貸款由本公司人民幣15,000,000元的存款作抵押。於本公佈日期，融資貸款尚未動用。

根據本集團於二零零六年就一個上海房地產項目訂立的全面性房地產諮詢及代理合同，倘本集團無法按合同所訂之相關條款達至已承諾的銷售目標，本集團將有責任安排一名第三方按合同所訂價格購買未售出的物業。於二零零六年十二月三十一日，相關未售出物業的按合同價格合共約人民幣5,000,000元。除本公佈所披露者外，本集團於二零零六年十二月三十一日並無重大或然負債。

所得款項用途

本公司新股份的所得款項淨額約為44,700,000港元(於二零零六年七月五日約等於人民幣45,900,000元)。本公司已動用合共約人民幣6,100,000元拓展中國市場佔有率、加強研究實力及僱員培訓，以及提升互聯網連結管理資訊系統、推廣企業形象及品牌及作為一般營運資金，此舉遵守於本公司日期為二零零六年六月二十三日的招股章程(「招股章程」)所披露所得款項的擬定用途。於二零零六年十二月三十一日，所得款項淨額的結餘存於香港及中國的授權財務機構，並將按招股章程所披露的方式動用。

外匯風險

本公司全部收入及大部分經營成本均以人民幣計算。由於新股份的所得款項為港元，故本集團面對外匯風險。本集團於二零零六年十二月三十一日並無訂立任何外匯對沖安排。

員工

於二零零六年十二月三十一日，本集團的員工總數為229名，員工薪酬及福利按市場價格、國家政策及個別表現而釐定。

企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載「企業管治常規守則」(「企業管治守則」)規定的守則條文，惟除偏離企業管治守則第A.2.1條外，本公司自上市日期至二零零六年十二月三十一日止一直遵企業管治守則。

根據企業管治守則第A.2.1條，主席與行政總裁(「行政總裁」)的職責應加以區分，且不應由同一人士出任。然而，本公司並無區分主席及行政總裁，而江陳鋒先生現時同時擔任該兩個職位。董事會相信，由同一名人士同時擔任主席及行政總裁兩個職位可確保本集團的貫徹領導，更有效及更有效率地計劃本集團的整體策略。董事會認為，現時的安排不會損害權力及權限的均衡分佈，而此結構使本公司能快捷地及有效地作出決定，並予以實行。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司經特定查詢後，全體董事均確認彼等自上市日期起已全面遵從標準守則所載的規定準則。

股息

於二零零六年四月二十四日，董事議決向本公司股東建議宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.4港仙，合共4,800,000港元(約等於人民幣4,700,000元)。末期股息須獲本公司股東於應屆本公司股東週年大會(「二零零六年股東週年大會」)上批准。末期股息將約於二零零七年八月向二零零七年六月十三日名列於本公司股東名冊的本公司股東派發。

審核委員會

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會由全部三名現任獨立非執行董事組成。審核委員會成立的目的為審閱及監管本集團財務報告程序及內部監控程序，並規管本集團財務報告程序及內部監控。本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則成立其薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定應付董事及高級管理人員的薪酬待遇條款、花紅及其他酬金。薪酬委員會由全部三名獨立非執行董事組成。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

自上市日期以來，本公司及其附屬公司於年內概無購買、出售及贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年六月十一日(星期一)至二零零七年六月十三日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間亦不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格享有截至二零零六年十二月三十一日止年度的建議末期股息及出席本公司二零零六年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年六月八日(星期五)下午四時正前，送交本公司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。

於聯交所網頁刊登資料

本業績公佈已刊登於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)。本公司股東將獲寄發本公司的相關年報，年報亦將於適當時候刊登於同一網頁。

二零零六年股東週年大會

二零零六年股東週年大會擬定於二零零七年六月十三日(星期三)舉行。有關召開二零零六年股東週年大會的通告將於報章刊登，並向本公司股東寄發。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零零七年四月二十四日

於本公佈刊發日期，執行董事為江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生；非執行董事為林倩如女士；而獨立非執行董事為吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。

請同時參閱本公布於星島刊登的內容。