

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，尤其在上海等大都城城市。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。

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74,800,000元，佔本集團於二零零六年的總營業額人民幣74,800,000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、國民收入增長強勁，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上市日期在聯交所主板上市時發行本公司新股份（「發售新股」）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。於本報告日期，融資貸款尚未動用。

收購

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。

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。

投資

截至二零零六年十二月三十一日止年度，除本報告「主要房地產概要」一節所載本集團持有的投資房地產外，本集團概無作出其他重大投資。

或然負債

根據本集團於二零零六年就上海一個房地產項目訂立的綜合房地產諮詢及代理合同，倘本集團無法按合同所訂的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，根據上述合同，相關未售出物業的價格合共約人民幣5,000,000元。除本年報所披露者外，本集團於二零零六年十二月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。