



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：352)

截至二零零七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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零零六年十二月三十一日止年度比較數字呈列如下：

綜合財務報表

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	5	97,942	74,824
營業稅及其他徵費		(4,796)	(3,930)
服務成本		(45,215)	(29,402)
毛利		47,931	41,492
其他收益		2,318	1,688
經營及行政開支		(21,831)	(20,157)
分佔聯營公司溢利		—	398
未計所得稅前溢利	6	28,418	23,421
所得稅	7	(6,761)	(4,364)
年內溢利		<u>21,657</u>	<u>19,057</u>
以下項目應佔溢利：			
本公司權益股東		22,646	19,199
少數股東權益		(989)	(142)
年內溢利		<u>21,657</u>	<u>19,057</u>
年內批准的上一個財政年度應派股息	8	<u>4,747</u>	<u>10,000</u>
結算日後宣派的股息	8	<u>4,682</u>	<u>4,747</u>
每股盈利	9		
— 基本(人民幣分)		<u>11.32</u>	<u>11.00</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>11.27</u>	<u>11.00</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產		1,596	2,303
商譽	10	—	190
投資房地產及投資房地產保證金		5,032	4,862
預付土地租金		4,950	4,315
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>11,869</u>	<u>11,961</u>
流動資產			
應收貿易款項	11	42,307	49,851
貿易保證金	12	38,341	28,858
預付款項及其他保證金		7,015	5,968
其他應收款項		4,356	2,116
現金及現金等同項目		73,009	67,209
		<u>165,028</u>	<u>154,002</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		9,882	18,729
應付稅項		4,368	1,831
		<u>14,250</u>	<u>20,560</u>
流動資產淨值		<u>150,778</u>	<u>133,442</u>
資產總值減流動負債		<u>162,647</u>	<u>145,403</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		6,059	5,453
資產淨值		<u>156,588</u>	<u>139,950</u>
股本及儲備			
股本		20,624	20,600
儲備		135,892	118,289
本公司權益股東應佔總權益		<u>156,516</u>	<u>138,889</u>
少數股東權益		<u>72</u>	<u>1,061</u>
總權益		<u>156,588</u>	<u>139,950</u>

財務報表附註

1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)於二零零三年一月二十八日於開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年法律3, 經綜合和修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, British West Indies。香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心17樓1702室, 而總辦事處位於中華人民共和國(「中國」)上海市浦東新區陸家嘴東路166號中國保險大廈31層01-08單元, 郵編200120。

本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事為中國一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務。

為籌備本公司股份上市(「上市」), 本集團於二零零六年六月十日實施集團重組(「重組」)以精簡本集團架構。本公司股份現已於二零零六年七月五日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且本公司於重組完成後成為本集團的控股公司。重組詳情載列於二零零六年六月二十三日刊發的本公司招股章程內。

2. 呈列基準

該等綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則編製, 而香港財務報告準則的統稱包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則及香港公司條例的披露規定。

3. 新及經修訂香港財務報告準則的影響

於本年度, 本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈的新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」), 該等準則於本集團由二零零七年一月一日開始的財政年度生效。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具: 披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	內置衍生工具的重新評估
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納此等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。因此, 毋須對以往期間作出調整。

4. 已頒佈但尚未生效的新及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號：界定利益資產的限制、最低資金 規定及其相互關係 ⁴

附註：

¹ 適用於在二零零九年一月一日或其後開始的年度期間

² 適用於在二零零九年七月一日或其後開始的年度期間

³ 適用於在二零零七年三月一日或其後開始的年度期間

⁴ 適用於在二零零八年一月一日或其後開始的年度期間

⁵ 適用於在二零零八年七月一日或其後開始的年度期間

董事現正評估該等香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等香港財務報告準則是否將會對本集團的綜合財務報表產生重大財務影響。

5. 營業額

本集團主要從事為中國一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務的業務。於年內的營業額指來自以下服務的收入：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	97,722	74,774
純房地產諮詢服務項目	220	50
	<u>97,942</u>	<u>74,824</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。

6. 未計所得稅前溢利

未計所得稅前溢利乃經計入及扣除下列各項而得出：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
計入：		
匯兌收益	88	—
利息收入	703	745
撥回減值撥備		
— 貿易保證金	1,189	943
— 其他應收款項	183	—
	<u>1,970</u>	<u>1,688</u>
扣除：		
核數師薪酬	768	789
可換股債券貼現攤銷	—	755
預付土地租金攤銷	102	83
固定資產折舊	812	748
投資房地產折舊	114	95
董事薪酬	2,748	2,477
匯兌虧損	—	149
商譽減值虧損	190	—
出售固定資產虧損	33	29
出售投資房地產虧損(包括預付土地租金)	25	—
樓宇的經營租約租金	5,878	4,064
其他員工成本		
— 工資及薪金	8,347	6,155
— 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	1,638	1,353
— 僱員購股權福利	557	757
減值撥備		
— 應收貿易款項	254	1,195
— 其他應收款項	—	227
	<u>17,012</u>	<u>15,818</u>

7. 所得稅

兩個年度的所得稅支出均指中國企業所得稅。

根據國家及地方稅務當局的確認，本公司的中國經營附屬公司均按優惠稅率15%繳稅。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，該等附屬公司的中國企業所得稅乃就其估計應課稅溢利按適用稅率15%計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並於二零零八年一月一日起生效。根據新稅法，本集團的附屬公司於中國原先享有的15%優惠稅率，將於二零零八年一月一日起的未來五年內逐步增加至25%。

根據新稅法第57條及國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈的國法(2007)39號「國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知」，在舊有稅法中原享有15%優惠稅率之上海市浦東新區登記的外資企業將獲得過渡安排。於二零零八年的新稅率為18%，並將於二零零八年至二零一二年由18%逐步增加至25%。

本公司於台灣的經營附屬公司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任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

8. 股息

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
已付股息	4,747	10,000
建議派發末期股息	4,682	4,747
	<u>9,429</u>	<u>14,747</u>

於二零零八年二月二十二日，董事議決向本公司股東建議宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.5港仙，合共約5,000,000港元(約等於人民幣4,682,000元)。末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

根據於二零零七年六月十三日舉行的股東週年大會上通過的決議案，本公司股東批准建議派發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，合共約4,800,000港元(約等於人民幣4,747,000元)。

於二零零六年五月，於重組前，Millstone Developments Limited 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的股息人民幣10,000,000元，其後已於二零零六年六月派發。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣22,646,000元(二零零六年：人民幣19,199,000元)及200,080,548股(二零零六年：174,520,548股)普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利按截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣22,646,000元(二零零六年：人民幣19,199,000元)及200,868,733股(二零零六年：174,520,548股)普通股的加權平均數計算。

普通股的攤薄加權平均數計算如下：

	二零零七年	二零零六年
於十二月三十一日的普通股加權平均數	200,080,548	174,520,548
根據本公司的購股權計劃視為發行股份的影響	<u>788,185</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數 (攤薄)	<u><u>200,868,733</u></u>	<u><u>174,520,548</u></u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因為直至二零零七年七月五日前根據首次公開招股前購股權計劃發行的普通股並無攤薄影響。

10. 商譽

商譽指於二零零六年五月所動用的收購成本高出富悅投資管理諮詢(上海)有限公司(「富悅」)公平值的差額(富悅為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)。上海富陽物業諮詢有限公司於二零零六年五月收購富悅餘下的股權後，富悅成為本公司的間接全資附屬公司。

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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團管理層重新評估富悅自從於二零零五年九月註冊成立以來的地位，但未能確定是否能夠自其目前的財政狀況產生未來正現金流。因此，本集團管理層認為須於收益表確認減值虧損約為人民幣190,000元。

11. 應收貿易款項

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收貿易款項	44,296	51,586
減：減值撥備	<u>(1,989)</u>	<u>(1,735)</u>
	<u><u>42,307</u></u>	<u><u>49,851</u></u>

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般為一至三個月。於結算日的應收貿易款項淨額賬齡分析如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
即期	<u>19,327</u>	<u>36,446</u>
過期未付少於91日	3,414	5,373
過期未付91日但少於271日	5,265	7,092
過期未付271日但少於1年	13,648	940
過期未付超過1年	<u>653</u>	<u>—</u>
過期未付金額	<u>22,980</u>	<u>13,405</u>
	<u>42,307</u>	<u>49,851</u>

12. 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。

於結算日的貿易保證金賬齡分析如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
90日內	900	2,300
91至180日	4,722	11,080
181至365日	15,400	9,257
一至兩年	16,069	663
兩至三年	200	11,548
三年以上	<u>5,851</u>	<u>—</u>
	43,142	34,848
減值撥備	<u>(4,801)</u>	<u>(5,990)</u>
	<u>38,341</u>	<u>28,858</u>

董事認為，貿易保證金的賬面值與其公平值相若。

管理層討論及分析

市場回顧

中國經濟於二零零七年出現令人驚喜的增長，但因中國人民銀行及其他中國政府部門繼續實施宏調措施，意欲冷卻過度活躍的投資活動，令房地產市場受到不明朗氣氛籠罩。有關措施導致銀行體系的貨幣監控政策收緊，於年內陸續推出的措施包括提高存款準備金比率、透過徵收更多相關稅項而增加房地產買賣活動的交易成本、對境外買家購入的房地產實施法律限制及減少批出二手按揭貸款。然而，多項基本經濟因素如流動資金過剩、對海外投資的限制及預期人民幣升值卻仍然抵銷有關措施的影響，並導致投資氣氛持續樂觀，引致中國國內的房地產及股票市場表現仍然強勁，並於二零零七年頭三個季度，尤其於第三季錄得極為優異的表現。有關情況可根據中國國家統計局所公佈之二零零七年國內生產總值指數增長升幅達11.4%已清楚反映。

業務回顧

受惠於中國經濟環境持續強勁，導致房地產市場活動於本年度反彈，令本集團的營業額較二零零六年上升。於二零零七年錄得的年度營業額約為人民幣97,900,000元，較二零零六年的約人民幣74,800,000元增長約30.9%。收益增長的主要原因為本集團從所經營的綜合房地產諮詢及代理項目出售的銷售面積增加。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目錄得的收益增加約30.7%，由二零零六年的約人民幣74,800,000元增加至約人民幣97,700,000元。

就業務地區而言，上海仍然為本集團的業務重點，所錄得收益佔二零零七年的年度營業額約52.7%（二零零六年約為65.2%）。在年度營業額中，其中約47.3%（二零零六年約為34.8%）乃來自中國其他地區。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的毛利率約為48.9%，較二零零六年度下跌6.6%，原因為年內產生更多經營成本。然而，權益股東應佔溢利約達人民幣22,600,000元，二零零六年則約為人民幣19,200,000元，增加約18.0%，主要由於二零零七年營業額增加抵銷成本增加的影響。

綜合房地產諮詢及代理業務

為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及代理服務仍然為本集團的核心業務。於二零零七年，本集團的營業額主要來自28個綜合房地產諮詢及代理項目（二零零六年：28個項目），相關房地產項目的樓面總面積約為692,000平方米（二零零六年：約為500,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零七年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣97,700,000元，佔本集團之總營業額約99.8%。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有34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2,700,000平方米。在該34個項目中，其中9個項目的相關房地產於二零零七年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

展望二零零八年，房地產市場表現預期將繼續波動，一如於二零零八年三月舉行的第十一屆中國全國人民代表大會閉幕辭所指，力度更大的宏觀經濟政策預計將會出台，以抗衡通脹急升的情況。此外，在全球化情況下，美國（「美國」）的次按危機及其他相關風險對美國構成打擊之餘，亦令全球經濟無法倖免。由於美國為主要出口國之一，中國經濟將無可避免地受到影響。

然而，中國經濟仍然處於發展階段。新家庭及境外人士對住房的持續需求長遠而言將與經濟增長同步上升。縱使對境外人士購買住房時增添限制，但仍預期人民幣升值會帶來投資資金流入房地產市場。個人消費及投資活動的上升勢頭將帶動房地產市場整體增長。

管理層深信，在房地產市場將會變得不明朗的情況下，會有更多房地產發展商向房地產代理尋求專業意見，並透過尋求本集團的房地產代理服務，將其投資業務拓展至中國內陸或其他二三線城市以分散其業務風險。本集團將會拓展更多業務商機，藉此增加本集團所經營的一手房地產市場新項目的數目。

於二零零七年內，部份沿海開發經濟地區的部份較具規模的二手房地產代理公司結業，箇中原因為有關公司過度擴張而導致資金調撥失當及因市況呆滯而打擊成交量，然而，於參考部份發展城市及國家的歷史後，相信中國的二手房地產市場仍然擁有龐大發展潛力。憑藉上述正面因素，本集團建議引入二手房地產業務，致力贏取公眾知名度及建立本集團之品牌形象，於中國賺取更大收益。

最後，本集團將會投放同樣力度於房地產市場諮詢服務及房地產相關服務，例如商業房地產管理服務、租賃服務、物業諮詢服務及房地產投資的代理服務，有關服務將令本集團擴闊客戶基礎及為本集團帶來更大貢獻。

流動資金及財務資源

於二零零七年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣150,800,000元，總資產約為人民幣176,900,000元，股東權益約為人民幣156,500,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目結餘約為人民幣73,000,000元。

銀行借款及透支

本集團於二零零七年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零六年：無)。

於二零零七年二月三日，本公司其中一間附屬公司與一間位於上海的銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元融資的放款協議。融資放款額度協議內可使用之金額以本公司人民幣15,000,000元的定期存款作抵押。融資放款額度並未動用及已於二零零八年一月正式屆滿。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團之重大或然項目如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於以下地區房地產項目的合併房地產諮詢及代理合約		
— 上海 (附註)	—	5,000

附註：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約，倘本集團未能履行合約規定的承諾銷售目標，則本集團有責任安排第三方按合約規定的價格購買未出售的房地產。於二零零六年十二月三十一日，根據合約計算的有關未出售房地產的價格總額約達人民幣5,000,000元。於二零零七年十二月三十一日，本集團已出售所有單位。

資本承擔

本集團於二零零七年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零零六年：無)。

外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣計值，而採購及開支則以人民幣或港元計值，故並無重大之貨幣波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並於有需要時考慮就重大外匯風險進行對沖。

員工

於二零零七年十二月三十一日，本集團的員工總數為295名(二零零六年：229名員工)，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

除企業管治常規守則條文(「企業管治守則」)第A2.1條有關並無區分主席與行政總裁(「行政總裁」)的職責外，董事概不知悉有任何資料可合理地顯示本公司於截至二零零七年十二月三十一日止全年度內並無或曾經未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則所載的守則條文。

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，更有效率及更有效益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布，而此架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」)。本公司經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於二零零七年十二月三十一日止全年度內已全面遵從標準守則所載的規定準則。

執行委員會

本公司已成立執行委員會(「執行委員會」)，由全體執行董事組成。執行委員會於有需要時舉行會議，以監察本集團的日常管理，並擁有董事會的一切權力，惟特別保留予董事會處理的事項除外。

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」)，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是為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控程序，並規管本集團的財務報告程序及內部監控。本集團截至二零零七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

本公司已遵照上市規則附錄十四所載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

本公司及其附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年六月十八日(星期三)至二零零八年六月二十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格享有建議派發的末期股息及出席本公司二零零七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，必須於二零零八年六月十七日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分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。

於聯交所網頁披露資料

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段(包括首尾兩段)規定的一切資料將於適當時候刊登於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)。

二零零七年股東週年大會

二零零七年股東週年大會擬定於二零零八年六月二十日(星期五)舉行。有關召開二零零七年股東週年大會的通告將於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)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，二零零八年四月二十二日

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。