



Fortune Sun (China) Holdings Limited
富陽(中國)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號: 352)

Fortune Sun

2006
中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合資產負債表	4
簡明綜合現金流量表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合中期財務報表附註	7
管理層討論及分析	26
權益披露	28
其他資料	33

公司資料

董事會

執行董事

江陳鋒先生 (主席)
張秀華女士
韓林先生

非執行董事

林倩如女士

獨立非執行董事

吳偉雄先生
崔士威先生
鄭志鵬博士

審核委員會

鄭志鵬博士 (主席)
吳偉雄先生
崔士威先生

薪酬委員會

崔士威先生 (主席)
吳偉雄先生
鄭志鵬博士

註冊辦事處

Century Yard
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681GT
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及中國主要營業地點

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

香港主要營業地點

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈41樓4109室

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
Fort Street
P.O. Box 705
George Town
Grand Cayman
British West Indies

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司秘書

梁家樂先生, FCCA, CPA

合資格會計師

梁家樂先生, FCCA, CPA

合規顧問

大福融資有限公司

核數師

正風會計師事務所有限公司
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
中國民生銀行股份有限公司

網址

www.fortune-sun.com
www.fortune-sun.cn
www.fortune-sun.com.cn

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零五年的比較數字載列如下：

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	24,494	51,374
營業稅及其他徵費	6(b)	(1,220)	(2,629)
服務成本		(14,232)	(23,948)
毛利		9,042	24,797
其他收益		78	5
經營及行政開支		(8,742)	(11,145)
分佔聯營公司純利	13	398	—
未計所得稅前來自日常業務的溢利	5	776	13,657
所得稅	6(a)	(380)	(2,277)
股東應佔來自日常業務的溢利		396	11,380
股息	7	(10,000)	—
每股盈利	8		
— 基本(人民幣分)		0.3	7.6
— 攤銷(人民幣分)		0.3	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
固定資產	9	1,199	1,498
商譽	10	190	—
投資房地產	11	9,345	899
投資房地產保證金	11	—	8,324
遞延稅項資產	12(a)	458	549
於聯營公司的投資	13	—	272
高爾夫球會會籍		291	291
		11,483	11,833
流動資產			
應收貿易款項	14	25,202	29,838
貿易保證金	15	19,477	16,177
預付款項及其他保證金		3,632	1,043
其他應收款項		1,960	1,215
遞延開支		6,392	3,381
應收聯營公司款項	13	—	602
現金及現金等同項目		19,832	34,402
		76,495	86,658
流動負債			
應付費用及其他應付款項		5,912	5,316
應付稅項		1,105	2,639
		7,017	7,955
流動資產淨值		69,478	78,703
資產總值減流動負債		80,961	90,536
非流動負債			
可換股債券	16	—	25,945
遞延稅項負債	12(b)	3,663	4,519
		3,663	30,464
資產淨值		77,298	60,072
融資方式			
股本	17	243	828
儲備	19	77,055	59,244
股東資金		77,298	60,072

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金	(3,639)	(5,769)
已收利息	78	24
已付中國企業所得稅	(2,679)	(7,310)
用於經營活動的現金淨額	(6,240)	(13,055)
來自／(用於) 投資業務的現金淨額	1,670	(335)
用於融資活動的現金淨額	(10,000)	—
現金及現金等同項目的減少淨額	(14,570)	(13,390)
於一月一日的現金及現金等同項目	34,402	18,427
於六月三十日的現金及現金等同項目	19,832	5,037

於二零零五年及二零零六年六月三十日的現金及現金等同項目全部均為現金及銀行結餘。

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日的權益總額	60,072	42,254
期內批准的股息	(10,000)	—
僱員股份酬金儲備	130	—
轉換可換股債券	26,700	—
期內溢利	396	11,380
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日的權益總額	77,298	53,634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 集團重組

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。為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），本集團於二零零六年六月十日實施集團重組（「重組」），據此，本公司於重組完成後成為Millstone Developments Limited（「Millstone」）、上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）及華邑通投資管理諮詢（上海）有限公司（「華邑通」）的控股公司。重組的其他詳情載列於本公司於二零零六年六月二十三日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄五內。

本公司股份已於二零零六年七月五日（「上市日期」）於聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。於回顧期間內，本集團的主要從事為中華人民共和國（「中國」）一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務。

2. 採納新準則、修訂及詮釋（「香港財務報告準則」）

本集團未經審核簡明綜合中期財務報表（「簡明財務報告」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈，於二零零五年一月一日或其後開始的會計期間生效的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所頒佈的聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所適用的披露規定而編製。

編製簡明財務報告所採用的會計政策及計算方法與編製載列於招股章程附錄一的本集團財務資料所採用者一致。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2. 採納新準則、修訂及詮釋(「香港財務報告準則」)(續)

於回顧期間內，本集團採納下述香港會計師公會所頒佈的新香港財務報告準則，而該等新香港財務報告準則乃於二零零五年十二月一日或(視乎情況而定)二零零六年一月一日或其後開始的會計期間生效：

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2. 採納新準則、修訂及詮釋(「香港財務報告準則」)(續)

採納上述新香港財務報告準則並無導致本集團簡明財務報告所採用的會計政策及所使用的計算方法出現重大變動。因對本期或以往的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。

於本簡明財務報告日期，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(國際財務報告準則
詮釋委員會)－詮釋7 附註b 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c 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d 內置衍生工具的重新評估

附註a：適用於在二零零七年一月一日或其後開始的年度期間

附註b：適用於在二零零六年三月一日或其後開始的年度期間

附註c：適用於在二零零六年五月一日或其後開始的年度期間

附註d：適用於在二零零六年六月一日或其後開始的年度期間

本集團已開始考慮以上香港財務報告準則的潛在影響，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。該等香港財務報告準則可能令日後編製及呈列業績及財務狀況方式改變。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3. 呈報基準

(a) 編製基準

本簡明財務報告的計量乃根據歷史成本基準編製。

(b) 綜合基準

由於本集團進行重組，故本簡明財務報告乃按合併會計法編製。根據此會計法，於已呈報的財務期間(而非自收購附屬公司日期起)，本公司被視為其附屬公司的控股公司。自二零零五年一月一日起或自本公司及其附屬公司各自的註冊成立日期起(以較短期間為準)，本集團截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月的綜合／合併業績乃計入本公司及其附屬公司的業績內。於二零零五年十二月三十一日的比較合併資產負債表已按本集團現行結構已於當日存在而編製。

4. 營業額

本集團主要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。於回顧期間內的營業額指來自以下服務的收入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	24,444	50,803
純房地產諮詢服務項目	50	571
	<u>24,494</u>	<u>51,374</u>

因本集團於單一地區進行單一業務，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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5. 未計所得稅前來自日常業務的溢利

未計所得稅前來自日常業務的溢利乃經計入及扣除下列各項而得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
分佔聯營公司純利	398	—
利息收入	78	24
	<u>476</u>	<u>24</u>
經扣除：		
可換股債券貼現攤銷 (附註16)	755	—
固定資產折舊	345	352
投資房地產折舊	10	—
出售固定資產的虧損	54	13
員工成本		
— 工資及薪金	2,453	2,754
— 退休金成本(界定供款計劃)及 其他社會福利	615	650
— 僱員購股權福利	130	—
樓宇的經營租約租金	2,494	3,241
呆賬(撥回)/撥備		
— 應收貿易款項	(128)	362
— 其他應收款項	129	276
— 貿易保證金	1,277	867
	<u>1,277</u>	<u>867</u>

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6. 稅項

(a) 所得稅

所得稅開支指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,145	1,095
遞延稅項資產	91	(100)
遞延稅項負債	(856)	1,282
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	380	2,277
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本公司及Millstone均毋須繳納所得稅。

本公司的附屬公司上海富陽及華邑通為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。根據負責上海富陽及華邑通國家及地方稅務的相關上海稅務機構的有關確認，上海富陽及華邑通現時均按中國企業所得稅優惠稅率15%繳稅。上海富陽及華邑通於回顧期間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。然而，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華邑通仍可享有該15%的優惠稅率。

由於本集團於回顧期間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。

(b) 營業稅

上海富陽及華邑通須分別就提供房地產代理及諮詢服務和提供房地產諮詢服務的營業額按5%稅率繳付中國營業稅。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

7. 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。

董事會並不建議派付截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息。

8. 每股盈利

截至二零零六年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃按本公司股東應佔未經審核綜合純利約人民幣396,000元(截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣11,380,000元)及由2,361,888股已發行股份及147,638,112股將根據資本化發行(定義見招股章程)而發行的股份所組成、並於回顧期間內一直被視為已發行的150,000,000股(截至二零零五年六月三十日止六個月：150,000,000股)股份的加權平均數而計算。

截至二零零六年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔未經審核綜合純利約人民幣396,000元及就於首次公開招股前購股權計劃(定義見本文)項下所有因行使已授出購股權而將發行具攤薄潛力的股份的影響而作出調整後的150,696,133股股份的加權平均數而計算。因本公司截至二零零五年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力的股份，故本公司並無呈列該期間的每股攤薄盈利。

9. 固定資產

於回顧期間內，本集團已收購達人民幣99,800元(截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣334,576元)及已出售賬面淨值達人民幣54,312元(截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣13,242元)的固定資產。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

10. 商譽

商譽指二零零六年五月所動用的收購成本高出華邑通 (其為本集團的聯營公司，於二零零五年十二月三十一日，本集團間接擁有其股本權益45%) 公平值的差額。上海富陽於二零零六年五月收購華邑通餘下的股本權益後，華邑通成為本公司的間接全資附屬公司。於二零零六年六月三十日所收購的資產淨值及因收購而產生的商譽詳情如下：

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

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

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

11. 投資房地產及投資房地產保證金

	投資房地產 人民幣千元	投資房地產 保證金 人民幣千元 附註	總計 人民幣千元
成本			
於二零零五年十二月三十一日 (經審核)	899	8,324	9,223
添置	—	132	132
轉撥自保證金	8,456	(8,456)	—
	<u>9,355</u>	<u>—</u>	<u>9,355</u>
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	9,355	—	9,355
累計折舊			
期內及於二零零六年六月三十日 的支出	10	—	10
	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>10</u>
賬面淨值			
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	<u>9,345</u>	<u>—</u>	<u>9,345</u>
於二零零五年十二月三十一日 (經審核)	<u>899</u>	<u>8,324</u>	<u>9,223</u>

附註：

此乃於二零零五年收購位於中國北京的房地產而支付的款項。由於地方機關已確認於結算日已完成有關購買合約的登記，故結餘乃以投資房地產入賬。董事會認為，該等房地產於二零零六年六月三十日的總市值與其於該日的賬面值相若。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項採用負債法就臨時差額按稅率15%計算全數款額。

遞延稅項資產及負債於回顧期間內的變動如下：

(a) 遞延稅項資產

	應計費用及其他	
	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	549	769
期內／年內於收益表扣除	(91)	(220)
於期終／年終	<u>458</u>	<u>549</u>

(b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	4,519	1,764
期內／年內於收益表中計入／扣除	(856)	2,755
於期終／年終	<u>3,663</u>	<u>4,519</u>

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項資產及負債在現行稅項資產及負債有合法權利互相抵銷及遞延所得稅與同一稅務機關有關，方可互相抵銷。

13. 於聯營公司的投資

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	272	—
期內／年內應佔純利／淨資產	398	272
	<u>670</u>	<u>272</u>
結餘於合併時對銷	(670)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於期終／年終	—	272
	<u>—</u>	<u>272</u>
應收聯營公司款項	—	602
	<u>—</u>	<u>602</u>

華邑通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，並由本公司全資附屬公司Millstone擁有其45%之股本。誠如附註10所述，上海富陽於二零零六年五月以現金人民幣819,000元收購華邑通餘下的55%股本權益。自此以後，華邑通成為本公司的間接全資附屬公司。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

14. 應收貿易款項

給予客戶的賒賬期一般介乎1至3個月，而開出發票與收回應收貿易款項的時間一般為1至2星期。

應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	10,705	17,885
91至180日	6,666	6,025
181至365日	8,244	2,127
一至兩年	—	4,341
	<hr/>	<hr/>
	25,615	30,378
呆賬撥備	(413)	(540)
	<hr/>	<hr/>
	25,202	29,838
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於回顧期間內所作的應收貿易款項撥備金額乃按其撥備政策作出，金額釐定為根據香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第39號而計算的資產賬面值與估計未來現金流量貼現現值之間的差異的減值虧損相若。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15. 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不同的合約條款分階段退還予本集團。

	於二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零五 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	822	163
91至180日	6,556	2,200
181至365日	4,362	6,300
一至兩年	14,047	13,847
兩至三年	1,700	400
三年以上	200	200
	<hr/>	<hr/>
	27,687	23,110
呆賬撥備	(8,210)	(6,933)
	<hr/>	<hr/>
	19,477	16,177
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於回顧期間內作出的貿易保證金撥備金額乃按其撥備政策作出，金額釐定為根據香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第39號計算的資產賬面值與估計未來現金流量貼現值之間的差異的減值虧損相若。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

16. 可換股債券

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	25,945	—
發行可換取債券(「債券」)的所得款項(附註(a))	—	26,026
分類為權益部分的款項(附註(b))	—	(617)
債券的折讓	755	536
期內的轉換(附註(c))	(26,700)	—
	<u> </u>	<u> </u>
於期終／年終	<u> </u>	<u>25,945</u>

附註：

- (a) 於二零零五年十月，Millstone向一名獨立人士(「持有人」)發行面值為25,000,000港元(相當於人民幣26,026,000元)的債券。該等債券乃由林倩如女士及江陳峰先生(兩位均為董事)作出擔保，並且不附帶任何利息，惟當Millstone未能根據債券支付任何到期及應付款項時，Millstone則須向持有人支付由到期日至實際付款日之間就該筆款項以年息18厘計算的利息。
- (b) 債券的負債及權益部分的價值乃由獨立測量師行西門(遠東)有限公司按發行債券時的貼現現金流量法釐定，該測量師行的若干員工為香港測量師學會資深會員。
- (c) 根據債券的條件，債券的到期日為二零零七年四月三十日或上市日期(以較早者為準)。於回顧期間內，債券的全數本金金額已根據其條款及條件獲轉換為本公司361,888股普通股(附註17(d))。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

17. 股本

	附註	普通股數目	賬面值	
		千股	千港元	人民幣千元
法定				
於二零零五年十二月三十一日				
每股面值0.1港元的普通股	(a)	1,000	100	103
於期內增加法定股本	(b)	1,999,000	199,900	205,897
		<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>206,000</u>
已發行及繳足				
於二零零六年一月一日的結餘		—	—	—
於期內列為繳足入賬並作為 重組的部份	(a)	1,000	100	103
每股面值0.1港元的已發行 普通股，作為收購Millstone 全部已發行股本的代價	(c)	1,000	100	103
轉換債券	(d)	362	36	37
		<u>2,362</u>	<u>236</u>	<u>243</u>

附註：

- (a) 於二零零三年一月二十八日，本公司在開曼群島註冊成立，最初法定股本為100,000港元（相當於人民幣103,000元），分為1,000,000股每股面值0.1港元的普通股。於二零零三年二月二十八日，本公司無償配發及發行1,000,000股每股面值0.1港元的普通股。期內，所有該等無償股份於其後獲按其面值繳足。
- (b) 根據於二零零六年六月十日通過的決議案，透過額外增發1,999,000,000股每股面值0.1港元的股份，本公司的法定股本由100,000港元增至200,000,000港元。
- (c) 於二零零六年六月十日，作為重組的部份（附註1），本公司向Millstone當時的股東發行額外1,000,000股本公司股本中每股面值0.1港元的普通股，並列作繳足股份入賬，作為收購Millstone全部股本的代價。
- (d) 於二零零六年六月十日，本金為25,000,000港元的債券獲轉換為本公司股本中的361,888股股份。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

17. 股本(續)

於二零零五年十二月三十一日所呈報的人民幣828,000元股本乃指Millstone(本集團當時的控股公司)的股本。

18. 購股權計劃

本集團確認購股權的公平值或於歸屬期授出作為開支的股份，而其相應金額乃按權益法於僱員股份酬金儲備中確認。合資格人士選擇行使購股權時，相關金額會從僱員股份酬金儲備(連同行使價)轉撥至股本及股份溢價內。於各結算日，本集團對其購股權或預期將會歸屬的股份數目的估計作出修訂。對原來估計作出修訂的影響(如有)乃於收益表中確認，並於僱員股份酬金儲備於剩餘歸屬期內作出相應調整。

本公司根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案採納購股權計劃(「首次公開招股前購股權計劃」)。首次公開招股前購股權計劃旨在肯定及獎勵本集團若干董事、高級管理人員、僱員、諮詢人及顧問對本集團的增長及發展以及上市一事作出的貢獻。截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃向合資格人士授出可合共認購6,000,000股股份的購股權，於二零零六年六月三十日，概無該等購股權獲行使及失效。

此外，本公司亦根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案採納另一個購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在讓本集團向指定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。於二零零六年六月三十日，於購股權計劃項下概無授出購股權。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的公平值乃根據二項期權定價模式由獨立估值師按授出日期而釐定，而下列假設乃用以計算購股權的公平值：

購股權價值	0.41港元
行使價	0.795港元
無風險利率	4.84%
預期波幅	45%
所產生股息	3.5%
購股權年期	10年

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

19. 儲備

	股份溢價	合併儲備 附註(a)	儲備基金 附註(b)	僱員股份 酬金儲備	可換股 債券儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年							
一月一日 (經審核)	10,453	3,376	7,040	—	—	20,557	41,426
期內溢利	—	—	—	—	—	11,380	11,380
於二零零五年 六月三十日 (未經審核)	10,453	3,376	7,040	—	—	31,937	52,806
於二零零六年							
一月一日	10,453	3,376	11,238	—	617	33,560	59,244
股息 (附註7)	—	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)
發行本公司股份							
以收購Millstone	(10,453)	11,178	—	—	—	—	725
已繳足股本	(103)	—	—	—	—	—	(103)
僱員購股權福利	—	—	—	130	—	—	130
轉換債券 (附註16(c))	27,280	—	—	—	(617)	—	26,663
期內溢利	—	—	—	—	—	396	396
於二零零六年 六月三十日 (未經審核)	27,177	14,554	11,238	130	—	23,956	77,055

附註：

- (a) 根據重組，本集團的合併儲備指本公司已發行股本的面值與已收購Millstone的股本及股份溢價總和之間的差額。
- (b) 根據上海富陽的公司章程細則，上海富陽在分派股息前，須將其按照中國適用會計準則及有關規則編製的法定賬目所呈列的純利其中至少10%撥入儲備基金，直至儲備基金的結餘達到其註冊資本的50%。儲備基金僅可在得到有關當局批准後，用作抵銷累計虧損或增加資本。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

20. 簡明綜合現金流量表附註

因收購華邑通而產生的資產及負債如下：

	被收購者於收購前 的賬面值及其公平值 人民幣千元 (未經審核)
固定資產	148
遞延資產	180
應收貿易款項及其他應收款項	158
現金及現金等同項目	2,392
應計費用及其他應付款項	(1,389)
	<hr/>
資產淨值	1,489
應佔華邑通於收購前資產淨值的45%	(670)
	<hr/>
已收購資產淨值(相當於華邑通於收購前資產淨值的55%)	819
	<hr/> <hr/>
於二零零六年六月三十日以現金支付的代價	(819)
所收購附屬公司的現金及現金等同項目	2,392
	<hr/>
收購時的現金流入量	1,573
	<hr/> <hr/>

21. 或然事項

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團的或然事項如下：

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於寧波的房地產項目的綜合房地產諮詢 及代理合約	1,020	1,500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務報表附註(續)

21. 或然事項(續)

根據一項二零零二年於寧波訂立的房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約，倘本集團於合約完結時未能達到承諾的銷售目標，本集團有責任利用已支付予相關發展商的貿易保證金人民幣1,020,000元(二零零五年十二月三十一日：人民幣1,500,000元)按相關合約內訂明的立約價格購買未出售的房地產。截至通過本簡明財務報告日期，此項目仍在進行中。

22. 經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團有關於辦公室大樓的不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,628	2,829
一年後但不超過五年	191	1,447
	<u>2,819</u>	<u>4,276</u>

管理層討論及分析

概覽

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核營業額約人民幣24,500,000元，較二零零五年同期的未經審核營業額約人民幣51,400,000元下跌約52.3%。營業額下跌主要由於來自本集團承接的綜合房地產諮詢及代理項目的收益大幅減少所致。於回顧期間內，來自綜合房地產諮詢及代理項目的未經審核收益減少約52.0%，由二零零五年同期約人民幣50,800,000元減至約人民幣24,400,000元，主要原因為(i)若干新項目的相關房地產的開始銷售日期被房地產發展商延遲；及(ii)中國房地產市場氣氛因中國政府於二零零六年上半年實施另一批緊縮措施而受到負面影響。

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團毛利率約36.9%，較二零零五年同期所達致的48.3%為少。毛利率減少主要由於廣告及市場推廣費用佔所產生的營業額的百分比相對較二零零五年上半年中國房地產市道活躍時所佔的百分比為高。該等開支一般於市道暢旺時減少。此外，於回顧期間內，本公司股東應佔未經審核溢利下跌約96.5%，由二零零五年同期的本公司股東應佔未經審核溢利約人民幣11,400,000元跌至約人民幣400,000元。股東應佔溢利大幅下跌主要由於上述營業額及毛利率顯著下跌所致。

綜合房地產諮詢及代理業務

於回顧期間內，本集團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。截至二零零六年六月三十日止六個月，22個綜合房地產諮詢及代理項目(截至二零零五年六月三十日止六個月：29個)為本集團帶來收益，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的樓面總面積約為220,000平方米(截至二零零五年六月三十日止六個月：360,000平方米)。來自該等綜合房地產諮詢及代理項目的未經審核總收益約人民幣24,400,000元，佔本集團於回顧期間內的未經審核營業總額約人民幣24,500,000元約99.6%。於二零零六年六月三十日，本集團承接34個綜合房地產諮詢及代理項目，尚未出售之樓面面積合共約2,700,000平方米。於二零零六年六月三十日，該34個項目中的13個項目的相關房地產尚未開始銷售。

管理層討論及分析 (續)

未來展望

本集團於二零零六年上半年經歷一段艱難時期。然而，本集團相信，國民收入不斷上升、生活水平持續改善及對更佳生活環境的追求將隨著近年適當規範措施的實施而使房地產市場回復強勁增長。

本集團計劃進行更多市場需求預期更為殷切的中低價及中小型住宅物業的房地產諮詢及代理項目。此外，本集團將開發更多具潛力的項目，該等項目位於若干主要二級及發展中城市，這些地區對住宅物業的持續需求導致該等城市的住宅物業市場預期將會出現強勁增長。本集團亦將透過加強其研究能力及增加一手商業房地產市場的銷售人員的水平，提升其於一手商業房地產市場的市場份額。

此外，本集團將持續加強內部監控及員工培訓，以於現時的市況下不斷為客戶提供高質素服務，從而使本集團維持其於業內的名聲，並於開拓新商機及取得具質素的新房地產諮詢及代理項目時更具競爭力。

流動資金及財務資源

於二零零六年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣69,500,000元、未經審核資產總值約人民幣88,000,000元及未經審核股東資金約人民幣77,300,000元。

於二零零六年六月三十日，本集團的未經審核現金結餘約為人民幣19,800,000元。

本集團於二零零六年六月三十日並無借款，而本集團於二零零五年十二月三十一日以可換股債券（「債券」）形式獲得的借款總額達25,000,000港元。於二零零六年六月十日，本金金額為25,000,000港元的債券獲轉換為本公司股本中的361,888股股份。

於二零零六年六月三十日，本集團並無重大或然負債及資本承擔。

員工

於二零零六年六月三十日，本集團共有188名員工，其薪酬及福利乃按市場水平、中國國家政策及個人表現而釐定。

權益披露

董事或行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉於二零零六年六月三十日，由於根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部的定義及就證券及期貨條例第XV部第7及8分部而言，於該日本公司並非「上市法團」，故董事或行政總裁毋須就擁有本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、有關股份或債券的權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所。

緊隨本公司股份於二零零六年七月五日在聯交所上市後，董事或行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、有關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等規定擁有或視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所載的登記冊的權益及淡倉，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	公司／相聯 法團名稱	身份	證券數目 及類別 (附註1)	持股 概約百分比
江陳鋒先生 (「江先生」)	本公司	受控制公司的權益 (附註2)	67,820,850股(L)	33.9104%
		實益擁有人及 配偶權益 (附註3)	1,300,000股(L)	0.6311% (附註7)
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制公司的權益 (附註4)	36,352,050股(L)	18.1760%
韓林先生 (「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股(L)	3.5259%
		實益擁有人 (附註5)	750,000股(L)	
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶權益 (附註6)	67,820,850股(L)	33.9104%
	本公司	實益擁有人及 配偶權益 (附註7)	1,300,000股(L)	0.6311%

權益披露 (續)

董事或行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉 (續)

附註：

1. 「L」字母指董事於本公司及／或相關相聯法團股份中的好倉。
2. 該等股份將以Active Star Investment Limited (「Active Star」) 的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star所持有的所有股份中擁有權益。
3. 江先生於該等1,300,000股股份中的好倉包括根據首次公開招股前購股權計劃彼及其妻張女士分別獲本公司授出的750,000份購股權及550,000份購股權。根據上市規則的標準守則，江先生被視為於張女士擁有權益的所有購股權中擁有權益。
4. 該等股份將以Upwell Assets Corporation (「Upwell Assets」) 的名義登記，其全部已發行股本由林女士擁有。根據證券及期貨條例，林女士被視為於Upwell Assets所持有的所有股份中擁有權益。
5. 韓先生於該等750,000股股份的好倉包括根據首次公開招股前購股權計劃獲本公司授出的750,000份購股權。
6. 張女士被視為擁有上文附註(2)所指的全部股份的權益，而根據標準守則，其丈夫江先生被視為擁有該等股份的權益。
7. 張女士於該等1,300,000股股份的好倉包括根據首次公開招股前購股權計劃彼及其丈夫江先生分別獲本公司授出的550,000份購股權及750,000份購股權。根據標準守則，張女士被視為於江先生擁有權益的所有購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，緊隨本公司股份於二零零六年七月五日在聯交所上市後，概無董事或行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定擁有或視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所載的登記冊的權益及淡倉，或須根據標準守則的規定知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

權益披露 (續)

根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

於二零零六年六月三十日，由於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的定義及就證券及期貨條例第XV部第2及3分部而言，於該日本公司並非「上市法團」，故毋須就擁有本公司任何股份或相關股份的權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司作出披露。

緊隨本公司股份於二零零六年七月五日在聯交所上市後，以下人士／實體於本公司的股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票權利的任何股本類別面值10%或以上的權益：

名稱	公司名稱	身份	證券類別及數目 (註1)	概約持股 百分比
Active Star	本公司	實益擁有人 (附註2)	67,820,850股(L)	33.9104%
江先生	本公司	受控制公司的權益 (附註2)	67,820,850股(L)	33.9104%
		實益擁有人兼 配偶權益 (附註3)	1,300,000股(L)	0.6311%
張女士	本公司	配偶的權益 (附註4)	67,820,850股(L)	33.9104%
		實益擁有人兼 配偶權益 (附註3)	1,300,000股(L)	0.6311%
Upwell Assets	本公司	實益擁有人 (附註5)	36,352,050股(L)	18.1760%
林女士	本公司	受控制公司的權益 (附註5)	36,352,050股(L)	18.1760%
Honorway Nominees Limited	本公司	實益擁有人 (附註6)	16,248,300股(L)	8.1242%
何厚鏘先生	本公司	受控制公司的權益 (附註6)	16,248,300股(L)	8.1242%

權益披露 (續)

根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東 (續)

名稱	公司名稱	身份	證券類別及數目 (註1)	概約持股 百分比
馬美域女士	本公司	配偶權益 (附註7)	16,248,300股 股份(L)	8.1242%
何厚濬先生	本公司	受控制公司的權益 (附註6)	16,248,300股(L)	8.1242%
楊欣女士	本公司	配偶權益 (附註8)	16,248,300股 股份(L)	8.1242%
Honorway Investments Limited	本公司	受控制公司的權益 (附註6)	16,248,300股(L)	8.1242%

附註：

1. 「L」字母指股東擁有本集團有關成員公司股本的好倉。
2. 該等股份將以Active Star的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生及張女士各自於該等1,300,000股股份的好倉包括根據首次公開招股前購股權計劃分別獲本公司授出的750,000份及550,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生及張女士各自被視為於另一方擁有權益的全部購股權中擁有權益。
4. 張女士為江先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 該等股份以Upwell Assets的名義登記，其全部已發行股本根據證券及期貨條例，被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 該等股份以Honorway Nominees Limited的名義登記，該公司由Honorway Investments Limited控制，而Honorway Investments Limited由何厚鏘先生及其胞兄何厚濬先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚濬先生及Honorway Investments Limited被視為於Honorway Nominees Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 根據證券及期貨條例，馬美域女士被視為於其丈夫何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 根據證券及期貨條例，楊欣女士被視為於其丈夫何厚濬先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

權益披露 (續)

根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東 (續)

除上文所披露者及據董事所知外，緊隨本公司股份於二零零六年七月五日在聯交所上市後，概無任何其他人士於本公司的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或擁有將直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票權利的任何股本類別面值10%或以上的權益。

購股權計劃

本公司根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案採納首次公開招股前購股權計劃。首次公開招股前購股權計劃旨在肯定及獎勵本集團若干董事、高級管理人員、僱員、諮詢人及顧問對本集團的增長及發展以及上市一事作出的貢獻。截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃向合資格人士授出可合共認購6,000,000股股份的購股權，而於上述期間內，概無購股權獲行使及失效。

由二零零六年六月十日(即採納首次公開招股前購股權計劃當日)至二零零六年六月三十日期間根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的詳情如下：

參與者 名稱／類別	授出日期	行使價 港幣	行使期間	於購股權項下的股份數目		
				於 二零零六年 六月十日 尚未行使	於 期內失效 ／獲行使	於 二零零六年 六月三十日 尚未行使
董事						
江先生	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月六日至 二零一六年 七月五日	750,000	—	750,000
韓先生	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月六日至 二零一六年 七月五日	750,000	—	750,000
張女士	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月六日至 二零一六年 七月五日	550,000	—	550,000
其他						
本集團的 若干僱員	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月六日至 二零一六年 七月五日	3,950,000	—	3,950,000

此外，本公司根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案亦採納購股權計劃。購股權計劃旨在讓本集團向指定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。截至二零零六年六月三十日止六個月，於購股權計劃項下概無授出購股權。

其他資料

購買、出售或贖回本公司的證券

自本公司股份於上市日期在聯交所主板上市起，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

除企業管治常規守規（「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，本公司已自上市日期起遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則所載的守則條文，而董事概不知悉可合理地指出本公司現時或過去並未遵守企業管治守則的任何資料。

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布，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的標準守則。本公司已特地就董事自上市日期起有否進行違反標準守則的行為作出查詢，而全體董事均確認彼等已自上市日期起完全遵從標準守則所載的規定準則。

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，本公司成立審核委員會（「審核委員會」），審核委員會由三名現任獨立非執行董事組成，包括吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。審核委員會已審閱截至二零零六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，其中包括會計、內部監控及財務報告事項等。審核委員會於審閱時依據由本集團外聘核數師根據香港會計師公會所頒佈的核數準則第700號進行的審閱以及管理層提供的報告。審核委員會並未進行詳細的獨立審核檢查。

其他資料 (續)

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則的規定成立其薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定應付本集團董事及高級管理人員的薪酬待遇、花紅及其他酬金。薪酬委員會由三名獨立非執行董事所組成，包括吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。

審閱賬目

應董事要求，本集團的外聘核數師正風會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會所頒佈的核數準則第700號，審閱截至二零零六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

截至二零零六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃於二零零六年九月十二日獲董事會批准。

承董事會命
江陳鋒
主席

香港，二零零六年九月十二日