



## 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)

(股份代號：352)

#### 截至二零零七年六月三十日止六個月的中期業績公告

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，連同二零零六年的比較數字載列如下：

#### 簡明綜合中期財務報表

#### 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	42,406	24,494
營業稅及其他徵費	6(b)	(2,028)	(1,220)
服務成本		(20,852)	(14,232)
毛利		19,526	9,042
其他收益		347	78
經營及行政開支		(14,626)	(8,742)
分佔聯營公司純利		—	398
未計所得稅前的經營溢利	5	5,247	776
所得稅	6(a)	(2,259)	(380)
股東應佔溢利		2,988	396
以下人士應佔溢利：			
本公司權益股東		3,394	396
少數股東權益		(406)	—
		2,988	396
股息	7	4,747	10,000
每股盈利	8		
— 基本（人民幣分）		1.7	0.3
— 攤薄（人民幣分）		1.7	0.3

簡明綜合資產負債表  
於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		1,963	2,303
商譽		190	190
投資房地產		4,860	4,862
預付土地租金		4,265	4,315
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>11,569</u>	<u>11,961</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	9	55,163	49,851
貿易保證金	10	41,016	28,858
預付款項及其他保證金		5,557	5,760
其他應收款項		5,901	2,324
可收回稅項		333	—
現金及現金等同項目		53,725	67,209
		<u>161,695</u>	<u>154,002</u>
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		22,687	18,729
應付股息		4,747	—
應付稅項		—	1,831
		<u>27,434</u>	<u>20,560</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>134,261</u>	<u>133,442</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>145,830</u>	<u>145,403</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		7,401	5,453
<b>資產淨值</b>		<u>138,429</u>	<u>139,950</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		20,600	20,600
儲備		117,174	118,289
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<u>137,774</u>	<u>138,889</u>
少數股東權益		655	1,061
<b>總權益</b>		<u>138,429</u>	<u>139,950</u>

## 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。

本公司的主要業務為投資控股。於回顧期間內, 本集團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. 編制基準

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所頒佈的證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定而編製。簡明財務報告應與截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。

簡明財務報告乃根據歷史成本計量基準編製。

### 3. 主要會計政策

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致, 惟採納對本集團產生影響並於本期財務報表內首度獲採納的下列新/經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括國際財務報告準則詮釋委員會(「國際財務報告準則詮釋委員會」)頒佈的香港會計準則頒布及詮釋)除外。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋7	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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋8	香港財務報告準則第2號的範疇 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋9	內置衍生工具的重新評估 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋10	中期財務申報及減值 <sup>5</sup>

- 1 適用於在二零零七年一月一日或其後開始的年度期間
- 2 適用於在二零零六年三月一日或其後開始的年度期間
- 3 適用於在二零零六年五月一日或其後開始的年度期間
- 4 適用於在二零零六年六月一日或其後開始的年度期間
- 5 適用於在二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間

上述會計準則概無對未經審核簡明綜合資產負債表及簡明收益表的編製基準產生任何重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新及經修訂國際財務報告準則詮釋、香港會計準則及香港財務報告準則。

香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排 <sup>3</sup>

- 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 適用於在二零零七年三月一日或其後開始的年度期間
- 3 適用於在二零零八年一月一日或其後開始的年度期間

本集團現正評估初次應用此等新及經修訂香港財務報告準則所產生的影響。迄今結論為，應用此等新及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 4. 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	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 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	42,336	24,444
純房地產諮詢服務項目	70	50
	<u>42,406</u>	<u>24,494</u>

因本集團於單一地區分類進行單一業務，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。

### 5. 未計所得稅前來自經營的溢利

未計所得稅前來自經營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	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
匯兌收益	1	—
分佔聯營公司純利	—	398
利息收入	346	78
	<u>347</u>	<u>476</u>
經扣除：		
可換股債券貼現攤銷	—	755
預付土地租金攤銷	50	—
核數師薪酬	176	—
固定資產折舊	464	345
投資房地產折舊	56	10
出售固定資產的虧損	4	54
員工成本		
— 工資及薪金	4,841	2,453
— 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	820	615
— 僱員購股權福利	1,058	130
樓宇的經營租約租金	2,217	2,494
呆賬(撥回)／撥備		
— 應收貿易款項	(29)	(128)
— 其他應收款項	(230)	129
— 貿易保證金	3,632	1,277
	<u>3,632</u>	<u>1,277</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	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅	1,991	1,145
遞延稅項資產	—	91
遞延稅項負債	268	(865)
所得稅開支	<u>2,259</u>	<u>380</u>

本公司及其附屬公司 Millstone Developments Limited (「Millstone」) 及 High Color Investments Limited 於其司法權區均毋須繳納所得稅。

本公司的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。根據負責上海富陽及富悅國家及地方稅務的相關上海稅務機關的有關確認，上海富陽及富悅均按中國企業所得稅優惠稅率15%繳稅。上海富陽及富悅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富悅仍可享有該15%的優惠稅率。

於二零零六年十一月二十七日，本公司已於台灣成立一家其間接持有75%權益的經營附屬公司，名為富信廣告股份有限公司(「富信」)，主要於台灣提供一手房地產市場的房地產諮詢及代理服務。富信於回顧期間並無任何應課稅收入。

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

本公司的附屬公司上海富陽及富悅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

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。

於二零零七年四月二十四日，董事議決建議向本公司股東宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股股份2.4港仙，合共4,800,000港元(相當於約人民幣4,747,000元)。末期股息已經本公司股東於二零零七年六月十三日的股東週年大會上批准且已於二零零七年七月十六日派付。

董事會並不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息。

### 8. 每股盈利

截至二零零七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3,394,000元(截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣396,000元)及於回顧期間內200,000,000股股份(截至二零零六年六月三十日止六個月：150,000,000股被視為已發行的股份)的加權平均數而計算。

截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利以與計算每股基本盈利相同的基準按該期間本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣3,394,000元及200,000,000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根據首次公開招股前購股權計劃項下因行使所授購股權而發行普通股並無攤薄影響。於二零零六年同期，並無具攤薄潛力的普通股存在。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 9. 應收貿易款項

給予客戶的賒賬期一般介乎1至3個月。

應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	20,857	37,713
91至180日	12,884	5,560
181至365日	19,319	7,338
一至兩年	3,809	975
	<u>56,869</u>	<u>51,586</u>
呆賬撥備	(1,706)	(1,735)
	<u>55,163</u>	<u>49,851</u>

本集團於回顧期間內所作出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。

### 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不同的合約條款分階段退還予本集團。

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	2,200	2,300
91至180日	18,700	11,080
181至365日	10,800	9,257
一至兩年	9,000	663
兩至三年	9,537	11,548
三年以上	400	—
	<u>50,637</u>	<u>34,848</u>
呆賬撥備	(9,621)	(5,990)
	<u>41,016</u>	<u>28,858</u>

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)

### 11. 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事宜作出的貢獻。截至二零零七年六月三十日止六個月，除由於該期間僱員離開本公司而失效的購股權外，於二零零七年六月三十日或之前概無根據首次公開招股前購股權計劃界定的該等購股權獲行使。

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。購股權計劃將於二零零六年六月十日起計十年期間內有效。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下的最高者：(i)於提出授出購股權的要約日期本公司股份於聯交所每日報價列表所報的收市價；及(ii)緊接提出授出購股權的要約日期前五個交易日本公司股份於聯交所每日報價列表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

截至二零零七年六月三十日止，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

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以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	9年

## 管理層討論及分析

### 概覽

截至二零零七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42,410,000元，較二零零六年同期的未經審核營業額約人民幣24,490,000元增加約73.1%。營業額增加主要由於與去年同期相比優質項目數量增加帶來來自本集團承接的綜合房地產諮詢及代理項目的收益增加所致。此外，由於自二零零五年中國房地產市場實施一系列緊縮措施，市場氣氛回升致使於回顧期間華東地區若干項目錄得較高銷售率，乃二零零七年上半年收益增長的另一原因。

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團毛利率約46.1%，較二零零六年同期所達致的36.9%為高。毛利率於回顧期間回升至與二零零五年錄得的48.3%相同的水平。毛利率的反彈主要因為各理想的房地產定價策略致使於回顧期間進行的若干優質項目可帶來高利潤率。此外，於回顧期間內，本公司股東應佔未經審核溢利增長約7.55倍，由二零零六年同期的本公司股東應佔未經審核溢利約人民幣400,000元增至約本期人民幣2,990,000元。股東應佔溢利大幅增長主要由於上述營業額及毛利率顯著上升所致。

### 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住宅及商業房地產市場提供綜合房地產諮詢及代理服務。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團有24個經營項目，其中21個綜合房地產諮詢及代理項目(截至二零零六年六月三十日止六個月：22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340,000平方米(截至二零零六年六月三十日止六個月：220,000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42,340,000元，幾乎佔本集團於回顧期間內的全部未經審核營業總額，只有0.17%由純房地產諮詢服務項目帶來收益。於二零零七年六月三十日，本集團承接39個綜合房地產諮詢及代理項目，尚未出售的樓面面積合共約3,470,000平方米。於二零零七年六月三十日，該39個項目中的15個項目的相關房地產尚未開始銷售。

## 未來展望

本集團預期中央政府將持續實施緊縮措施以規管過分活躍的房地產市場。由於對該等措施對市場有何影響尚不確定，短期內有關措施將導致市場出現較大幅度波動。然而，就長期而言，本集團相信中國經濟的持續增長必將使一手及二手市場的房地產需求得以持續。

除了持續集中力量銷售中低價及中小型住宅房地產外，本集團亦通過提升於一手商業房地產市場的銷售力度及從事更多新的商業項目，提升其於一手商業房地產市場的市場份額。目前，商業房地產代理市場正隨著中國經濟增長而發展。

此外，鑒於中國大都會城市的二手房地產市場活動增長，本集團正計劃以最具效率及成本效益的方式開拓二手房地產市場業務。管理層認為通過對本集團客戶資料的成熟管理技巧拓展二手房地產市場業務可直接補充及提升一手市場業務。二手市場業務將有助本集團建立品牌及拓展收入來源，為本集團帶來正面貢獻。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣134,260,000元、未經審核資產總值約人民幣173,260,000元及未經審核股東資金約人民幣137,770,000元。

於二零零七年六月三十日，本集團的未經審核現金結餘約為人民幣53,730,000元。

於二零零七年二月三日，上海富陽與一間銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元貸款融資的貸款協議。該貸款融資由本公司人民幣15,000,000元的存款作抵押。於本公告刊發日期，貸款融資尚未動用。本集團於二零零七年六月三十日並無借款。

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債及資本承擔。

## 外匯風險

由於本集團的銷售以人民幣列值，而購買及開支則以人民幣或港元列值，故外匯風險並不重大。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 員工

於二零零七年六月三十日，本集團共有249名員工，其薪酬及福利乃按市場水平、中國國家政策、各自當地的法定要求及個人表現而釐定。

## 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上市公司董事進行證券交易的標準守則。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於截至二零零七年六月三十日止六個月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二零零七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審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資訊」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。

## 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香港天華會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會所頒佈的審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資訊」，審閱截至二零零七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。

截至二零零七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二零零七年九月二十一日獲董事會批准。

承董事會命  
江陳鋒  
主席

香港，二零零七年九月二十一日

於本公告日期，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；及獨立非執行董事為吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。