

The logo for Fortune Sun, featuring the words "Fortune Sun" in white serif font on a red square background. The square has a subtle gradient and a white circular highlight at the bottom right.

Fortune  
Sun

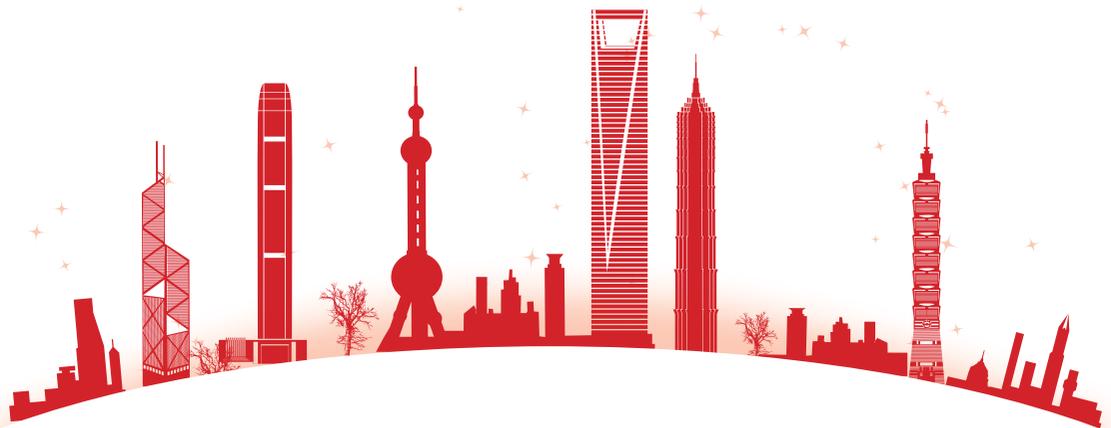
# 富陽(中國)控股有限公司

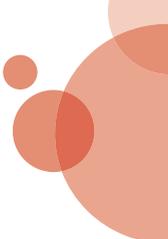
Fortune Sun (China) Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：352)

## 2007 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 .....	22
權益披露 .....	24
其他資料 .....	29

## 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

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

Grand Cayman KYI-1111

Cayman Islands

#### 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

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心

17樓1702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

#### 合規主任

張秀華女士

#### 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

香港天華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

#### 主要往來銀行

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](http://www.fortune-sun.com)

[www.fortune-sun.cn](http://www.fortune-sun.cn)

[www.fortune-sun.com.cn](http://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	9	1,963	2,303
商譽		190	190
投資房地產	10	4,860	4,862
預付土地租金	11	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	13	55,163	49,851
貿易保證金	14	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	12	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	15	20,600	20,600
儲備	17	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>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	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)
用於經營活動的現金	(11,152)	(3,639)
已收利息	346	78
已付中國企業所得稅	(2,475)	(2,679)
用於經營活動的現金淨額	(13,281)	(6,240)
(用於)／來自投資業務的現金淨額	(203)	1,670
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	(13,484)	(14,570)
於一月一日的現金及現金等同項目	67,209	34,402
於六月三十日的現金及現金等同項目	53,725	19,832

於二零零七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

截至二零零七年六月三十日止六個月

	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)
於一月一日的權益總額	139,950	60,072
期內批准的上年度股息	(4,747)	(10,000)
僱員股份酬金儲備	1,058	130
轉換可換股債券	—	26,700
外幣折算差額	(820)	—
期內溢利	2,988	396
於六月三十日的權益總額	<u>138,429</u>	<u>77,298</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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 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」）頒布的香港會計準則及詮釋）除外。

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>

<sup>1</sup> 適用於在二零零七年一月一日或其後開始的年度期間

<sup>2</sup> 適用於在二零零六年三月一日或其後開始的年度期間

<sup>3</sup> 適用於在二零零六年五月一日或其後開始的年度期間

<sup>4</sup> 適用於在二零零六年六月一日或其後開始的年度期間

<sup>5</sup> 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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 3. 主要會計政策(續)

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>

<sup>1</sup> 適用於在二零零九年一月一日或其後開始的年度期間

<sup>2</sup> 適用於在二零零七年三月一日或其後開始的年度期間

<sup>3</sup> 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。

### 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。

## 簡明綜合中期財務報表附註 (續)

### 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：		
滙兌收益	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 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (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	(856)
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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 6. 稅項(續)

#### (a) 所得稅(續)

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。

### 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。

## 簡明綜合中期財務報表附註 (續)

### 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未經審核綜合溢利約人民幣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。由於截至二零零六年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力的普通股存在，故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171,713元(截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣99,800元)及已出售賬面淨值達人民幣26,615元(截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣54,312元)的固定資產。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 10. 投資房地產及投資房地產保證金

	人民幣千元
成本	
於二零零六年十二月三十一日(經審核)	4,957
添置	54
<b>於二零零七年六月三十日(未經審核)</b>	<b>5,011</b>
累計折舊	
於二零零六年十二月三十一日(經審核)	95
期內支出	56
<b>於二零零七年六月三十日(未經審核)</b>	<b>151</b>
賬面淨值	
<b>於二零零七年六月三十日(未經審核)</b>	<b>4,860</b>
於二零零六年十二月三十一日(經審核)	4,862

投資房地座位於中國北京及重慶。董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，其金額不少於上述於二零零七年六月三十日的賬面值。董事會認為該等物業乃持有作賺取租金及/或資本升值用途。

### 11. 預付土地租金

	少於50年 的租約 人民幣千元	超過50年 的租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零六年十二月三十一日(經審核)及二零零七年六月三十日(未經審核)	376	4,022	4,398
累計攤銷			
於二零零六年十二月三十一日(經審核)	8	75	83
期內支出	5	45	50
<b>於二零零七年六月三十日(未經審核)</b>	<b>13</b>	<b>120</b>	<b>133</b>
賬面淨值			
<b>於二零零七年六月三十日(未經審核)</b>	<b>363</b>	<b>3,902</b>	<b>4,265</b>
於二零零六年十二月三十一日(經審核)	368	3,947	4,315

## 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)
於期初／年初	—	549
期內／年內於收益表扣除	—	(549)
於期終／年終	—	—

#### (b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	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)
於期初／年初	5,453	4,519
期內／年內於收益表中扣除	1,948	934
於期終／年終	7,401	5,453

## 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. 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
	<hr/>	<hr/>
	56,869	51,586
呆賬撥備	(1,706)	(1,735)
	<hr/>	<hr/>
	<b>55,163</b>	<b>49,851</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 14. 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。

貿易保證金的賬齡分析如下：

	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	—
	<hr/>	<hr/>
	50,637	34,848
呆賬撥備	(9,621)	(5,990)
	<hr/>	<hr/>
	41,016	28,858
	<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. 股本

	普通股數目 (千股)	賬面值	
		千港元	人民幣千元
<b>法定</b>			
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年六月三十日 每股面值0.1港元的普通股	2,000,000	200,000	206,000
<b>已發行及繳足</b>			
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年六月三十日 每股面值0.1港元的普通股	200,000	20,000	20,600

### 16. 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，除由於該期間本集團停止聘用若干僱員而失效的賦予權力可認購合共350,000股本公司股份的購股權外，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。

## 簡明綜合中期財務報表附註 (續)

### 16. 購股權計劃 (續)

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。

自上市起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

## 簡明綜合中期財務報表附註 (續)

### 17. 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	外匯儲備	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	人民幣千元
於二零零六年								
一月一日 (經審核)	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	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
於二零零七年								
一月一日 (經審核)	49,381	14,554	13,511	1,197	—	(840)	40,486	118,289
股息 (附註7)	(4,747)	—	—	—	—	—	—	(4,747)
僱員購股權福利	—	—	—	1,058	—	—	—	1,058
外幣折算差額	—	—	—	—	—	(820)	—	(820)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	3,394	3,394
於二零零七年								
六月三十日 (未經審核)	44,634	14,554	13,511	2,255	—	(1,660)	43,880	117,174

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 17. 儲備(續)

附註：

- (a) 根據重組，本集團的合併儲備指本公司發行的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。

### 18. 或然事項

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，本集團有下列或然事項：

	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)
於上海的房地產項目的綜合房地產諮詢 及代理合約	—	5,000

附註：

根據就一項房地產項目於二零零六年於上海訂立的綜合房地產諮詢及代理合約，根據合約內訂明的有關條款，倘本集團於二零零七年七月三十一日或之前未能達到承諾的銷售目標，本集團有責任安排一名第三方按合約所訂價格購買該等未出售的房地產。於二零零七年六月三十日，有關房地產已全部出售。

### 19. 經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，本集團就辦公室大樓根據不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

	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)
一年內	1,793	2,711
由第二年起至第五年止(包括首尾兩年)	185	584
	<u>1,978</u>	<u>3,295</u>

## 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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。於本報告刊發日期，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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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。

### 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零零七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須記入登記冊；或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」)須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)	本公司股本中 每股面值 0.10港元的 67,820,850股股份 (「股份」)(L)	33.9104%
	本公司	實益擁有人及 配偶權益 (附註3)	1,300,000股 股份(L)	0.6335% (附註8)
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 股份(L)	18.1760%

## 權益披露 (續)

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉 (續)

董事名稱	公司／相聯法團名稱	身份	證券數目及類別	持股概約百分比 (附註1)
韓林先生 (「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股 股份(L)	3.5259%
		實益擁有人 (附註5)	750,000股 股份(L)	0.3655% (附註8)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶權益 (附註6)	67,820,850股 股份(L)	33.9104%
	本公司	實益擁有人及 配偶權益 (附註7)	1,300,000股 股份(L)	0.6335% (附註8)

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。江先生亦為Active Star的唯一董事。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。林女士亦為Upwell Assets的董事之一。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。
8. 該等百分比按本公司於二零零七年六月三十日已發行205,200,000股股份，並假設當時根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有尚未行使的購股權於該日已獲行使計算。

## 權益披露 (續)

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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當作或視為擁有的權益及淡倉)、或本公司遵照證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益及淡倉、或須根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

### 主要股東的股份權益

於二零零七年六月三十日，任何人士 (本公司董事或主要行政人員除外) 於本公司的股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

董事名稱	身份	持股數目 (附註1)	概約持股 百分比
Active Star	實益擁有人 (附註2)	67,820,850股股份(L)	33.9104%
Upwell Assets	實益擁有人 (附註3)	36,352,050股股份(L)	18.1760%
恆成代理有限公司	實益擁有人 (附註4)	16,248,300股股份(L)	8.1242%
何厚鏘先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股股份(L)	8.1242%
馬美域女士	配偶的權益 (附註5)	16,248,300股股份(L)	8.1242%
何厚濬先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股股份(L)	8.1242%
楊欣女士	配偶權益 (附註6)	16,248,300股股份(L)	8.1242%
恆成投資有限公司	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股股份(L)	8.1242%

## 權益披露 (續)

### 主要股東的股份權益 (續)

董事名稱	身份	持股數目 (附註1)	概約持股 百分比
Forever Sky Group Limited	實益擁有人 (附註7)	7,220,000股股份(L)	3.6100%
謝秀美女士	實益擁有人及 受控制公司的權益 (附註7)	11,936,000股股份(L)	5.9680%
朱耀仁先生	配偶的權益 (附註8)	11,936,000股股份(L)	5.9680%

#### 附註：

1. 「L」字母指股東持有本公司股份或相關股份的好倉。
2. 該等股份以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. 該等股份以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擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恆成的名義登記，恆成由恆成投資有限公司控制，而恆成投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浚先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浚先生及恆成投資有限公司被視為於恆成擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 馬美域女士為何厚鏘先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 楊欣女士為何厚浚先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚浚先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 該等股份有4,716,000股以謝秀美女士名義登記，有7,220,000股則以Forever Sky Group Limited的名義登記，而Forever Sky Group Limited由謝女士控制。謝女士被視為於Forever Sky Group Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 朱耀仁先生為謝秀美女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於謝女士擁有權益的全部股份中擁有權益。

## 權益披露 (續)

### 主要股東的股份權益 (續)

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，概無人士（本公司董事及主要行政人員以外及上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段載有其權益的人士除外）於本公司股份或相關股份擁有須記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

### 購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的一項書面決議案，本公司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的目的為肯定及獎勵對本集團增長及發展以及上市有貢獻的本集團若干董事、高級管理人員、僱員、諮詢人及顧問。

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日期）起至二零零七年六月三十日止六個月期間，本公司購股權變動的詳情如下：

參與者 名稱/類別	授出日期	行使價 港元	行使期	購股權所涉股數		
				於二零零七年 一月一日 尚未行使	期內 已失效/ 已行使	於二零零七年 六月三十日 尚未行使
<b>董事</b>						
江先生	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月五日至 二零一六年 七月四日	750,000	—	750,000
韓先生	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月五日至 二零一六年 七月四日	750,000	—	750,000
張女士	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月五日至 二零一六年 七月四日	550,000	—	550,000
<b>其他</b>						
本集團 若干僱員	二零零六年 六月十日	0.795	二零零七年 七月五日至 二零一六年 七月四日	3,500,000	(350,000)	3,150,000
總計				<u>5,550,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>5,200,000</u>

## 權益披露 (續)

### 購股權計劃 (續)

此外，根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的一項書面決議案，本公司亦採納購股權計劃。購股權計劃的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。於截至二零零七年六月三十日止六個月，並無購股權根據購股權計劃被授出或行使。

購股權計劃的合資格參與者包括(當中包括其他人士)本集團董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團商品或服務供應商、本集團客戶、向本集團提供研發或其他技術支援的人士、本集團股東及本集團的顧問或諮詢人。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。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的證券

自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，本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月期間已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。

## 其他資料 (續)

### 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