

# 中期報告2013



Fortune  
Sun

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

# 目錄

|                | 頁次 |
|----------------|----|
| 公司資料           | 2  |
| 簡明綜合損益表        | 4  |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 5  |
| 簡明綜合財務狀況表      | 6  |
| 簡明綜合權益變動表      | 7  |
| 簡明綜合現金流量表      | 8  |
| 簡明綜合中期財務報表附註   | 9  |
| 管理層討論及分析       | 22 |
| 權益披露           | 30 |
| 其他資料           | 42 |

## 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

鄭志鵬博士  
吳偉雄先生  
崔士威先生

### 執行委員會

江陳鋒先生(主席)  
張秀華女士  
韓林先生

### 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

### 提名委員會

江陳鋒先生(主席)  
鄭志鵬博士  
吳偉雄先生

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
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21層  
05-10單元  
郵編200120

### 香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場一座  
15樓1511室



## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 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

劉嬋女士FCPA, FCCA, MSc(FA), SIFM

### 合規主任

張秀華女士

### 授權代表

張秀華女士  
劉嬋女士

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
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

### 於香港聯合交易所有限公司 之股份代號

00352

### 公司網址

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

富陽（中國）控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一二年的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

|                   | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                   |    | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                | 3  | <b>15,248</b>            | 15,965                   |
| 營業稅及其他徵費          |    | <b>(555)</b>             | (344)                    |
| 服務成本              |    | <b>(12,617)</b>          | (9,184)                  |
| 毛溢利               |    | <b>2,076</b>             | 6,437                    |
| 其他收入              |    | <b>429</b>               | 4,924                    |
| 經營及行政開支           |    | <b>(7,015)</b>           | (6,321)                  |
| 來自經營業務之（虧損）／溢利    |    | <b>(4,510)</b>           | 5,040                    |
| 融資成本－貸款利息         |    | <b>(477)</b>             | (531)                    |
| 稅前（虧損）／溢利         |    | <b>(4,987)</b>           | 4,509                    |
| 所得稅支出             | 4  | -                        | (2,322)                  |
| 本公司擁有人應佔期內（虧損）／溢利 | 5  | <b>(4,987)</b>           | 2,187                    |
| 每股（虧損）／盈利         | 7  | 人民幣分                     | 人民幣分                     |
| 基本                |    | <b>(2.5)</b>             | 1.1                      |
| 攤薄                |    | 不適用                      | 不適用                      |

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

|                  | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期內(虧損)/溢利        | <b>(4,987)</b>           | 2,187                    |
| 其他全面收益：          |                          |                          |
| 將重新分類至損益之項目：     |                          |                          |
| 換算外國業務的匯兌差額      | <b>(46)</b>              | (78)                     |
| 期內其他全面收益，已扣稅     | <b>(46)</b>              | (78)                     |
| 本公司擁有人應佔期內全面收益總額 | <b>(5,033)</b>           | 2,109                    |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

|                  | 附註 | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備         | 8  | <b>1,533</b>                      | 1,983                              |
| 投資房地產            | 9  | <b>3,756</b>                      | 3,803                              |
| 高爾夫球會會籍          |    | <b>291</b>                        | 291                                |
| 可供出售金融資產         |    | <b>1,500</b>                      | 1,500                              |
|                  |    | <b>7,080</b>                      | 7,577                              |
| <b>流動資產</b>      |    |                                   |                                    |
| 應收貿易款項           | 10 | <b>16,136</b>                     | 15,536                             |
| 貿易保證金            | 11 | <b>12,588</b>                     | 14,909                             |
| 預付款項及其他保證金       |    | <b>795</b>                        | 668                                |
| 其他應收款項           | 12 | <b>19,324</b>                     | 20,497                             |
| 銀行及現金結餘          |    | <b>12,366</b>                     | 13,833                             |
|                  |    | <b>61,209</b>                     | 65,443                             |
| <b>流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 應付費用及其他應付款項      |    | <b>5,196</b>                      | 4,894                              |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>56,013</b>                     | 60,549                             |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>63,093</b>                     | 68,126                             |
| <b>非流動負債</b>     |    |                                   |                                    |
| 其他貸款             | 13 | <b>8,000</b>                      | 8,000                              |
| 遞延稅項負債           |    | <b>4,247</b>                      | 4,247                              |
|                  |    | <b>12,247</b>                     | 12,247                             |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>50,846</b>                     | 55,879                             |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                                   |                                    |
| 股本               | 14 | <b>20,644</b>                     | 20,644                             |
| 儲備               |    | <b>30,202</b>                     | 35,235                             |
| <b>總權益</b>       |    | <b>50,846</b>                     | 55,879                             |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

|                       | 本公司擁有人應佔      |               |               |               |                       |                |                 |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------------|
|                       | 股本<br>人民幣千元   | 股份溢價<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元 | 儲備金<br>人民幣千元  | 以股份支付<br>的儲備<br>人民幣千元 | 匯兌儲備<br>人民幣千元  | 累計虧損<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元   |
| 於二零一二年一月一日 (經審核)      | 20,644        | 40,433        | 14,554        | 16,621        | 4,196                 | (2,425)        | (37,320)        | 56,703        |
| 期內全面收益總額              | -             | -             | -             | -             | -                     | (78)           | 2,187           | 2,109         |
| 歸屬期後已失效的購股權           | -             | -             | -             | -             | (460)                 | -              | 460             | -             |
| 期內權益之變動               | -             | -             | -             | -             | (460)                 | (78)           | 2,647           | 2,109         |
| 於二零一二年六月三十日<br>(未經審核) | 20,644        | 40,433        | 14,554        | 16,621        | 3,736                 | (2,503)        | (34,673)        | 58,812        |
| 於二零一三年一月一日 (經審核)      | <b>20,644</b> | <b>40,433</b> | <b>14,554</b> | <b>16,621</b> | <b>3,736</b>          | <b>(2,433)</b> | <b>(37,676)</b> | <b>55,879</b> |
| 期內全面收益總額              | -             | -             | -             | -             | -                     | (46)           | (4,987)         | (5,033)       |
| 期內權益之變動               | -             | -             | -             | -             | -                     | (46)           | (4,987)         | (5,033)       |
| 於二零一三年六月三十日<br>(未經審核) | <b>20,644</b> | <b>40,433</b> | <b>14,554</b> | <b>16,621</b> | <b>3,736</b>          | <b>(2,479)</b> | <b>(42,663)</b> | <b>50,846</b> |



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

|                | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 用於經營活動的現金淨額    | <b>(1,346)</b>           | (1,692)                  |
| 來自投資活動的現金淨額    | <b>171</b>               | 95                       |
| 用於融資活動的現金淨額    | <b>(246)</b>             | (280)                    |
| 匯率變動之影響        | <b>(46)</b>              | (78)                     |
| 現金及現金等同項目的減少淨額 | <b>(1,467)</b>           | (1,955)                  |
| 期初的現金及現金等同項目   | <b>13,833</b>            | 13,204                   |
| 期末的現金及現金等同項目   | <b>12,366</b>            | 11,249                   |
| 銀行及現金結餘        | <b>12,366</b>            | 11,249                   |



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

此等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」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定而編製。

此等簡明綜合中期財務報表應與二零一二年年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合中期財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中所採用者一致，惟下文所述者除外。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零一三年一月一日開始之會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團之綜合財務報表之呈列及本期間及過往年度所報金額並無重大影響，惟下文所述者除外。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### a. 香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的修訂

香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈列」的修訂就全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號的修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號的修訂保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。

香港會計準則第1號的修訂要求於其他全面收入一節內作出額外披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配。

該等修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收入項目的呈列方式已獲修改，以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號的修訂對損益、其他全面收入及全面收入總額概無任何影響。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### b. 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

誠如於綜合財務狀況表內所反映，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其各自公平值相若。

本集團並未應用已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟尚未指出該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 收益及分部資料

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銷售代理服務的業務（其為本集團之報告分部）。回顧期內的收益指來自以下服務的收入：

|                  | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 | <b>14,511</b>            | 13,789                   |
| 純房地產策劃諮詢服務項目     | <b>737</b>               | 2,176                    |
|                  | <b>15,248</b>            | 15,965                   |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 3. 收益及分部資料(續)

因本集團於單一地區分部進行單一業務，即於中國從事提供銷售房地產之代理服務及房地產諮詢服務，以及所有資產基本上位於中國，故並無呈報經營分部資料。

經營分部之會計政策與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述一致，惟簡明綜合中期財務報表附註2所述者除外。

### 4. 所得稅支出

所得稅支出指：

|      | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------|--------------------------|--------------------------|
|      | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 遞延稅項 | -                        | (2,322)                  |

由於本集團於回顧期內在香港無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

其他地方之應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率及當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

由於相關集團實體於回顧期內錄得虧損或動用承前稅務虧損（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元），故並無於中期財務報表內呈列任何中國企業所得稅。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 5. 期內（虧損）／溢利

本集團之期內（虧損）／溢利已扣除／（計入）下列各項：

|               | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 核數師酬金         |                          |                          |
| — 本期          | 177                      | 203                      |
| — 過往年度不足撥備    | -                        | 64                       |
|               | 177                      | 267                      |
| 利息收入          | (171)                    | (95)                     |
| 物業、廠房及設備的折舊   | 438                      | 432                      |
| 投資房地產的折舊      | 47                       | 47                       |
| 匯兌虧損／（收益）淨額   | 17                       | (72)                     |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | 11                       | -                        |
| 員工成本（包括董事酬金）  |                          |                          |
| — 袍金、薪金、花紅及津貼 | 6,339                    | 6,332                    |
| — 退休福利計劃供款    | 946                      | 948                      |
|               | 7,285                    | 7,280                    |
| 土地及樓宇經營租賃費用   | 1,399                    | 1,364                    |
| 撥備／（撥備回撥）     |                          |                          |
| — 應收貿易款項      | 848                      | (1,660)                  |
| — 貿易保證金       | 24                       | (2,197)                  |
| — 其他應收款項      | -                        | (893)                    |
|               | 872                      | (4,750)                  |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 7. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利是根據本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣4,987,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：溢利人民幣2,187,000元）及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股（截至二零一二年六月三十日止六個月：200,470,000股）計算。

由於本公司於截至二零一三年六月三十日止期間內並無任何攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄（虧損）／盈利（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 8. 物業、廠房及設備

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團並無購置物業、廠房及設備（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣2,000元），及已出售物業、廠房及設備賬面值約人民幣121,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元）。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 9. 投資房地產

|  | 土地<br>人民幣千元 | 樓宇<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>成本</b>  |             |             |             |
| 於二零一二年一月一日<br>(經審核)、二零一二年<br>十二月三十一日(經審核)<br>及二零一三年六月三十日<br>(未經審核) | 2,249       | 1,878       | 4,127       |
| <b>累計折舊</b>  |             |             |             |
| 於二零一二年一月一日<br>(經審核)  | 118         | 112         | 230         |
| 年內折舊   | 51          | 43          | 94          |
| 於二零一二年十二月三十一日<br>(經審核)及二零一三年<br>一月一日(經審核)                          | 169         | 155         | 324         |
| 期內折舊   | 26          | 21          | 47          |
| 於二零一三年六月三十日<br>(未經審核)  | 195         | 176         | 371         |
| <b>賬面值</b>   |             |             |             |
| 於二零一三年六月三十日<br>(未經審核)  | 2,054       | 1,702       | 3,756       |
| 於二零一二年十二月三十一日<br>(經審核)   | 2,080       | 1,723       | 3,803       |



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 9. 投資房地產(續)

所有投資房地產均位於中國。於回顧期內，本集團未添置或出售投資房地產(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，有關金額將不少於二零一三年六月三十日的賬面值。董事會擬持有該等物業作賺取租金及／或資本增值用途。

於二零一三年六月三十日，所有投資房地產已質押作為簡明綜合中期財務報表附註13的本集團其他貸款人民幣8,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)的抵押。

### 10. 應收貿易款項

|            | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收貿易款項     | <b>20,055</b>                     | 18,607                             |
| 減：應收貿易款項撥備 | <b>(3,919)</b>                    | (3,071)                            |
|            | <b>16,136</b>                     | 15,536                             |

應收貿易款項撥備乃經董事考慮收款時間及可能性後作出。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 10. 應收貿易款項 (續)

本集團給予其貿易客戶的平均信貸期為90日。按開單概要，本集團應收貿易款項（扣除應收貿易款項撥備）的賬齡分析如下：

|          | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至90日    | <b>5,921</b>                      | 7,351                              |
| 91至180日  | <b>5,789</b>                      | 3,142                              |
| 181至365日 | <b>2,051</b>                      | 1,079                              |
| 1至2年     | <b>1,042</b>                      | 2,347                              |
| 2年以上     | <b>1,333</b>                      | 1,617                              |
|          | <b>16,136</b>                     | 15,536                             |

### 11. 貿易保證金

|           | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易保證金     | <b>16,981</b>                     | 19,278                             |
| 減：貿易保證金撥備 | <b>(4,393)</b>                    | (4,369)                            |
|           | <b>12,588</b>                     | 14,909                             |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 11. 貿易保證金(續)

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。

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後作出。

客戶不獲給予信貸期。該等貿易保證金於相關代理合約既定條款實現時退款。按付款日列示，本集團的貿易保證金（扣除貿易保證金撥備）賬齡分析如下：

|          | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至90日    | <b>27</b>                         | 1,251                              |
| 91至180日  | <b>52</b>                         | 97                                 |
| 181至365日 | <b>1,226</b>                      | –                                  |
| 1至2年     | <b>95</b>                         | –                                  |
| 2至3年     | <b>231</b>                        | 235                                |
| 3年以上     | <b>10,957</b>                     | 13,326                             |
|          | <b>12,588</b>                     | 14,909                             |



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 12. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恆大集團（江蘇）投資有限公司的股東貸款約人民幣18,677,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣18,677,000元）。該股東貸款乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

### 13. 其他貸款

來自一間非關聯公司的其他貸款以人民幣列值，以中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款的基準利率兩倍釐定的浮動利率計息，因此本集團面對現金流量利率風險，而該貸款須於二零一四年十二月或之前償還。該其他貸款由簡明綜合中期財務報表附註9所披露的本集團的投資房地產作抵押。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 14. 股本

|                                      | 普通股數目<br>千股 | 面值<br>千港元 | 人民幣千元   |
|--------------------------------------|-------------|-----------|---------|
| 法定                                   |             |           |         |
| 每股面值0.1港元的普通股                        |             |           |         |
| 於二零一二年十二月三十一日(經審核)及二零一三年六月三十日(未經審核)  | 2,000,000   | 200,000   | 206,000 |
| 已發行及繳足                               |             |           |         |
| 每股面值0.1港元的普通股                        |             |           |         |
| 於二零一二年十二月三十一日(經審核)及於二零一三年六月三十日(未經審核) | 200,470     | 20,047    | 20,644  |

## 15. 經營租賃承擔

本集團就辦公樓宇之不可撤銷經營租賃於未來的最低租賃付款總額如下：

|              | 二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內         | 2,595                             | 1,115                              |
| 二至五年(包括首尾兩年) | 1,694                             | 67                                 |
|              | <b>4,289</b>                      | 1,182                              |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 16. 關連方交易

本集團主要管理人員之薪酬

|              | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
|              | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 袍金           | 281                      | 283                      |
| 基本薪金及其他津貼    | 857                      | 963                      |
| 退休福利計劃供款     | 35                       | 32                       |
| 支付主要管理人員之總薪酬 | 1,173                    | 1,278                    |

### 17. 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一二年十二月三十一日：人民幣零元）。

### 18. 中期財務報告之審批

本中期財務報告已於二零一三年八月二十六日獲董事會批准及授權發行。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一三年上半年，中國政府持續執行對房地產的調控措施，包括進一步擴大房產稅、嚴格執行限購限貸、落實存量房交易個人所得稅，並推出「新國五條」等措施，務求達到今年房價控制目標；然而「新國五條」的出臺對市場的影響僅限於短期。上半年城市住宅市場成交量持續回升，重點城市房價普遍上漲，土地市場量價齊升。根據中國統計局的資料顯示，二零一三年一至六月份，全國房屋竣工面積同比增長6.3%，增速提高1.0%，其中住宅竣工面積比去年同期增長2.7%；全國商品房銷售面積同比增長28.7%；其中住宅銷售（總樓面）面積增長30.4%；全國商品房銷售額同比增長43.2%，其中住宅銷售額增長46.0%；全國房地產開發景氣指數從二零一二年底的95.59上升到二零一三年六月底的97.29。

面對中國政府持續嚴厲的房地產調控措施，中國內地一手房地產銷售代理市場面臨激烈的競爭，導致銷售代理平均傭金率持續下滑。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核收益約人民幣15,248,000元，較二零一二年上半年的未經審核收益約人民幣15,965,000元下跌約4.5%；雖然上半年本集團繼續致力成本控制，尤其是在市場推廣費用方面，但是市場的競爭也導致平均服務成本上升，因而，於回顧期間，本集團的毛利率下跌26.7%，達約13.6%（截至二零一二年六月三十日止六個月：約40.3%）。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

於回顧期間，本集團並沒有因收回以往年度若干壞賬而撥回就若干應收貿易款項、貿易保證金及其他應收款項所作出之減值虧損（截至二零一二年六月三十日止六個月：約人民幣4,750,000元），因而未經審核其他收益約人民幣429,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：約人民幣4,924,000元）；本公司擁有人應佔未經審核虧損約人民幣4,987,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：溢利約人民幣2,187,000元）。

於回顧期間，本集團錄得之收益主要來自在湖北省的項目，其次是江蘇省和江西省，分別佔本集團總收入約62.7%、14.2%和12.0%。相比下，二零一二年度上半年本集團錄得之收益主要來自上海，其次是江蘇省和湖北省，分別佔總收入約51.2%、23.4%和17.4%。

### 綜合房地產諮詢及銷售代理業務

本集團主要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銷售代理服务。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團共執行15個經營項目（截至二零一二年六月三十日止六個月：20個），其中12個是綜合房地產諮詢及銷售代理項目（截至二零一二年六月三十日止六個月：16個）；本集團在綜合房地產諮詢及銷售代理項目中代理出售的相關房地產的樓面總面積約145,000平方米（截至二零一二年六月三十日止六個月：149,000平方米）。



## 管理層討論及分析

### 綜合房地產諮詢及銷售代理業務(續)

來自該等綜合房地產諮詢及銷售代理項目的未經審核總收益約人民幣14,511,000元，約佔回顧期間本集團未經審核總收益95.2%（截至二零一二年六月三十日止六個月：約人民幣13,789,000元，佔86.4%）。

於二零一三年六月三十日，本集團共承接27個綜合房地產諮詢及銷售代理項目，尚未出售的樓面總面積合共約2,505,000平方米（二零一二年六月三十日：25個綜合房地產諮詢及銷售代理項目，尚未出售的總面積合共約3,809,000平方米）。於二零一三年六月三十日，在該27個項目中，有12個項目的相關房地產尚未開始銷售。

### 純房地產策劃諮詢業務

二零一三年一至六月份，全國房屋新開工面積有輕微增長，約3.8%，增速提高2.8%，其中住宅新開工面積增長2.9%；然而房地產開發企業土地購置面積同比下降10.4%。於回顧期間，本集團亦努力在純房地產策劃諮詢業務方面的持續發展。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團為3個物業開發項目提供純房地產策劃諮詢業務而產生收益（截至二零一二年六月三十日止六個月：4個項目），共錄得純策劃諮詢收益約人民幣737,000元，佔本集團未經審核總收益約4.8%（截至二零一二年六月三十日止六個月：收益約人民幣2,176,000元，佔約13.6%）。



## 管理層討論及分析

### 未來展望

在近三個月的增長之後，自二零一三年五月開始，中國房地產成交量以及價格走勢均出現趨緩之勢。展望下半年，房地產市場走勢仍然主要受宏觀經濟環境、調控政策以及房地產市場自身佈局影響。

自二季度以來，貨幣供應量回落及資金外流導致國內貨幣流動性緊張，在宏觀經濟不景氣的情況下，國務院常務會議明確表態要堅持發揮穩健的貨幣政策、合理地保持貨幣總量。市場預計未來中國金融市場流動性緊張的局面還會繼續，社會融資總量將適度回落；在調控政策方面，市場預期中央政府將進一步擴大房產稅試點範圍，多個重點城市尤其一線城市調控會趨嚴，而從緊的調控會增加一線城市市場的觀望。從房地產市場的存量房統計資料看，截至6月末，僅部分三、四線城市的存貨水準較高，多數城市商品房的存貨量同比減少。我們認為，上述因素將帶動下半年中國內地房地產市場銷量增速下滑。



## 管理層討論及分析

### 未來展望(續)

從房地產市場成交統計數據看，上半年一線城市商品住宅成交面積同比上升29%，典型二線城市成交面積上升56%，此顯示了差異性住房、剛性物業需求仍然是中國房地產市場的主要動力。我們預期未來國內住宅供應量短缺將推升中、低檔剛需市場熱度，三、四線城市將有較好表現。因而，本集團將維持目前以三、四線市場為主的策略、以普通商品房為市場產品的定位。預計下半年，本集團將維持謹慎而平穩的發展，並持續關注國家政策導向和行業變化趨勢，繼續開拓更多一手住宅和商業房地產開發、諮詢和銷售代理業務，並致力通過成本控制等方面，以改善集團未來的盈利能力。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣56,013,000元（二零一二年十二月三十一日：約為人民幣60,549,000元）、未經審核資產總值約人民幣68,289,000元（二零一二年十二月三十一日：約為人民幣73,020,000元）及未經審核股東權益約人民幣50,846,000元（二零一二年十二月三十一日：約為人民幣55,879,000元）。流動比率（按總流動資產除以總流動負債計算）由二零一二年十二月三十一日的13.37下降至二零一三年六月三十日的11.78。

於二零一三年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣12,366,000元（二零一二年十二月三十一日：約為人民幣13,833,000元）。



## 管理層討論及分析

### 債務及資產抵押

本集團於二零一三年六月三十日擁有一筆長期借款為人民幣8,000,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣8,000,000元），按浮動利率計息並將於二零一四年十二月到期，以本集團帳面值約人民幣3,756,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣3,803,000元）之投資房地產為抵押。

本集團於二零一三年六月三十日並無銀行借款或透支（二零一二年十二月三十一日：人民幣零元）。

於二零一三年六月三十日，因回顧期間內經營活動產生虧損導致總權益下跌，本集團資本負債比率（按總借貸除以總權益計算）由二零一二年十二月三十一日的14.32%微升至二零一三年六月三十日的15.73%。

### 外匯風險

由於本集團的銷售、採購及費用主要以人民幣列值，同時並無重大的外幣借款，故本集團的貨幣波動風險並不重大。本集團目前並無任何外匯對沖政策。然而，管理層持續監察本集團的外匯風險，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

### 利率風險

本集團於二零一三年六月三十日之長期借款人民幣8,000,000元乃按中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率計息。截至二零一三年六月三十日止六個月，中國人民銀行維持三年期的人民幣貸款基準利率為每年6.15%。本集團所面臨的利率風險主要源自本集團貸款之貸款利率的波動。本集團目前並無任何利率對沖政策。不過，管理層持續監察本集團的利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 主要投資

截至二零一三年六月三十日止六個月，除本集團於上海恆大集團（江蘇）投資有限公司的持續投資以及於簡明綜合中期財務報表附註9所載的本集團持有的投資房地產外，本集團概無持有其他重大投資。截至本中期報告日期，除上述投資外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。



## 管理層討論及分析

### 或然負債

本集團於二零一三年六月三十日並無重大或然負債（二零一二年十二月三十一日：人民幣零元）。

### 資本承擔

本集團於二零一三年六月三十日並無重大資本承擔（二零一二年十二月三十一日：人民幣零元）。

### 員工及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共有208名員工（二零一二年十二月三十一日：213名員工）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、個別表現、工作經驗與責任、個別僱員的專長、資歷及能力、可資比較市場數據及國家政策制定，並定期進行檢討。



## 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、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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」）（香港法律第571章）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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條規定記入本公司須存置的登記冊；或根據聯交所證券上市規則（「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：

| 董事姓名         | 本公司/<br>相聯法團名稱 | 身份                   | 證券數目及<br>類別<br>(附註1)  | 概約持股<br>百分比     |
|--------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 江陳鋒先生（「江先生」） | 本公司            | 受控制公司的權益<br>(附註2)    | 67,820,850股<br>普通股(L) | 33.83%          |
|              |                | 實益擁有人及配偶的權益<br>(附註3) | 1,500,000股<br>普通股(L)  | 0.72%<br>(附註12) |
| 林倩如女士（「林女士」） | 本公司            | 受控制公司的權益<br>(附註4)    | 36,352,050股<br>普通股(L) | 18.13%          |
|              |                | 實益擁有人（附註5）           | 100,000股<br>普通股(L)    | 0.05%<br>(附註12) |



## 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、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

| 董事姓名         | 本公司/<br>相聯法團名稱 | 身份                   | 證券數目及<br>類別<br>(附註1)  | 概約持股<br>百分比     |
|--------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 韓林先生(「韓先生」)  | 本公司            | 實益擁有人                | 7,051,801股<br>普通股(L)  | 3.52%           |
|              |                | 實益擁有人(附註6)           | 2,700,000股<br>普通股(L)  | 1.30%<br>(附註12) |
| 張秀華女士(「張女士」) | 本公司            | 配偶的權益(附註7)           | 67,820,850股<br>普通股(L) | 33.83%          |
|              |                | 實益擁有人及配偶的權益<br>(附註8) | 1,500,000股<br>普通股(L)  | 0.72%<br>(附註12) |
| 鄭志鵬博士(「鄭博士」) | 本公司            | 實益擁有人(附註9)           | 100,000股<br>普通股(L)    | 0.05%<br>(附註12) |
| 吳偉雄先生(「吳先生」) | 本公司            | 實益擁有人(附註10)          | 100,000股<br>普通股(L)    | 0.05%<br>(附註12) |
| 崔士威先生(「崔先生」) | 本公司            | 實益擁有人(附註11)          | 100,000股<br>普通股(L)    | 0.05%<br>(附註12) |



## 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、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份（「股份」）或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited（「Active Star」）名義登記，而Active Star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擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該等1,500,000股股份的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃（定義見下文）分別授予江先生及其妻張女士的750,000份購股權及550,000份購股權；及本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃（定義見下文）向其授予的100,000份購股權及授予張女士的100,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部購股權中擁有權益。
4. 該等股份以Upwell Assets Corporation（「Upwell Assets」）名義登記，而Upwell Assets全部已發行股本由林女士及其妹林書綺女士平均擁有。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擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 林女士的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
6. 韓先生於該等2,700,000股股份的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃及於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其分別授出的750,000份及1,950,000份購股權。
7. 根據證券及期貨條例，張女士被視為於上文附註2所述由其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。



## 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、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

附註：(續)

8. 張女士於該等1,500,000股股份的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃分別授予張女士及其丈夫江先生的550,000份購股權及750,000份購股權；及本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權及授予江先生的100,000份購股權。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部購股權中擁有權益。
9. 鄭博士於該等100,000股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
10. 吳先生於該等100,000股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
11. 崔先生於該等100,000股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
12. 該等百分比按本公司於二零一三年六月三十日已發行207,380,000股股份，並假設當時根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的所有尚未行使購股權於當日已被行使計算。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等規定當作或視作擁有的權益及淡倉）、或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉、或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

| 股東名稱                  | 身份                | 證券數目及<br>類別<br>(附註1)  | 概約持股百分比 |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------|
| Active Star           | 實益擁有人(附註2)        | 67,820,850股<br>普通股(L) | 33.83%  |
| Upwell Assets         | 實益擁有人(附註3)        | 36,352,050股<br>普通股(L) | 18.13%  |
| 林書綺女士                 | 受控制公司的權益<br>(附註3) | 36,352,050股<br>普通股(L) | 18.13%  |
| 恆成代理有限公司<br>(「恆成代理人」) | 實益擁有人(附註4)        | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |
| 恆成投資有限公司              | 受控制公司的權益<br>(附註4) | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |
| 何厚鏘先生                 | 受控制公司的權益<br>(附註4) | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |



## 權益披露

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

| 股東名稱         | 身份                | 證券數目及<br>類別<br>(附註1)  | 概約持股百分比 |
|--------------|-------------------|-----------------------|---------|
| 馬美域女士        | 配偶的權益(附註5)        | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |
| 何厚浣先生        | 受控制公司的權益<br>(附註4) | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |
| 楊欣女士         | 配偶的權益(附註6)        | 16,248,300股<br>普通股(L) | 8.11%   |
| 謝秀美女士(「謝女士」) | 受控制公司的權益<br>(附註7) | 7,220,000股<br>普通股(L)  | 3.60%   |
|              | 實益擁有人             | 4,716,000股<br>普通股(L)  | 2.35%   |
| 朱耀仁先生        | 配偶的權益(附註8)        | 11,936,000股<br>普通股(L) | 5.95%   |
| 陳許麗美女士       | 實益擁有人             | 11,122,000股<br>普通股(L) | 5.55%   |
| 陳錦傳先生        | 配偶的權益(附註9)        | 11,122,000股<br>普通股(L) | 5.55%   |

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

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書綺女士及非執行董事林倩如女士平均擁有。根據證券及期貨條例，林書綺女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恆成代理人的名義登記，恆成代理人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浹先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浹先生及恆成投資有限公司被視為於恆成代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 馬美域女士根據證券及期貨條例被視為於其配偶何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 楊欣女士根據證券及期貨條例被視為於其配偶何厚浹先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 該等股份乃以Forever Sky Group Limited的名義登記，而Forever Sky Group Limited由謝女士控制。根據證券及期貨條例，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。



## 權益披露

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

附註：(續)

8. 朱耀仁先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶謝女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 陳錦傳先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶陳許麗美女士擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有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。



## 權益披露

### 購股權計劃

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首次公開招股前購股權計劃（「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本公司於聯交所主板上市事宜作出的貢獻。

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首次公開招股後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在令本集團向部分人士授予購股權，以肯定及獎勵其作出的貢獻。

購股權計劃的合資格人士包括（其中包括）本集團董事（包括獨立非執行董事）、本集團的其他僱員、本集團的產品或服務供應商、本集團的顧客、為本集團提供研究、發展或其他技術支持的人士、本集團的股東、本集團的諮詢人或顧問。購股權計劃於二零零六年六月十日起計十年期間內有效。



## 權益披露

### 購股權計劃(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月，根據本公司的首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的尚未行使購股權變動詳情如下：

| 參與者類別      | 購股權所涉股數                    |       |       |              | 於<br>二零一三年<br>六月三十日<br>尚未行使 | 授出日期       | 行使期                       | 每股行使價<br>港元 | 緊接授出<br>日期前之<br>交易日股份<br>的收市價<br>港元 |
|------------|----------------------------|-------|-------|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
|            | 於<br>二零一三年<br>一月一日<br>尚未行使 | 期內已授出 | 期內已行使 | 期內已<br>註銷或失效 |                             |            |                           |             |                                     |
| <b>董事：</b> |                            |       |       |              |                             |            |                           |             |                                     |
| 江陳鋒        | 750,000                    | -     | -     | -            | 750,000                     | 10/06/2006 | 05/07/2007<br>至04/07/2016 | 0.795       | 不適用                                 |
|            | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 850,000                    | -     | -     | -            | 850,000                     |            |                           |             |                                     |
| 韓林         | 750,000                    | -     | -     | -            | 750,000                     | 10/06/2006 | 05/07/2007<br>至04/07/2016 | 0.795       | 不適用                                 |
|            | 975,000                    | -     | -     | -            | 975,000                     | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 975,000                    | -     | -     | -            | 975,000                     | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 2,700,000                  | -     | -     | -            | 2,700,000                   |            |                           |             |                                     |
| 張秀華        | 550,000                    | -     | -     | -            | 550,000                     | 10/06/2006 | 05/07/2007<br>至04/07/2016 | 0.795       | 不適用                                 |
|            | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|            | 650,000                    | -     | -     | -            | 650,000                     |            |                           |             |                                     |



# 權益披露

## 購股權計劃(續)

| 參與者類別     | 購股權所涉股數                    |       |       |              | 於<br>二零一三年<br>六月三十日<br>尚未行使 | 授出日期       | 行使期                       | 每股行使價<br>港元 | 緊接授出<br>日期前之<br>交易日股份<br>的收市價<br>港元 |
|-----------|----------------------------|-------|-------|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
|           | 於<br>二零一三年<br>一月一日<br>尚未行使 | 期內已授出 | 期內已行使 | 期內已<br>註銷或失效 |                             |            |                           |             |                                     |
| 林倩如       | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
| 鄭志鵬       | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
| 吳偉雄       | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
| 崔士威       | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 50,000                     | -     | -     | -            | 50,000                      | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
| 僱員：<br>總計 | 810,000                    | -     | -     | -            | 810,000                     | 10/06/2006 | 05/07/2007<br>至04/07/2016 | 0.795       | 不適用                                 |
|           | 750,000                    | -     | -     | -            | 750,000                     | 12/03/2008 | 12/03/2009<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 750,000                    | -     | -     | -            | 750,000                     | 12/03/2008 | 12/03/2010<br>至11/03/2018 | 1.12        | 1.12                                |
|           | 2,310,000                  | -     | -     | -            | 2,310,000                   |            |                           |             |                                     |
|           | 6,910,000                  | -     | -     | -            | 6,910,000                   |            |                           |             |                                     |



## 權益披露

### 購股權計劃(續)

因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃(包括首次公開招股前購股權計劃)已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權可予發行的股份數目上限,合共不得超過不時已發行股份的30%(於本報告日期即60,141,000股股份)(「最高上限」)。倘會超出最高上限,則不得根據購股權計劃授出其他購股權。

於本報告日期,根據購股權計劃所授出購股權可認購4,050,000股股份,及根據首次公開招股前購股權計劃所授出購股權可認購2,860,000股股份,分別佔該日本公司已發行股本約2.02%及1.43%,仍然未獲行使。



## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條作出披露

- (i) 茲提述本公司日期為二零零八年四月二十一日及二零零九年四月二十日的公告，內容有關上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」，本公司之一間全資附屬公司）支付的保證金人民幣20,000,000元（「保證金」），以保證履行其於若干代理協議（「代理協議」）項下對上海一個房地產項目（「標的項目」）的銷售代理責任。上海可上房產諮詢有限公司（「現投資夥伴」，本集團之獨立第三者）已於二零零八年十月二十三日全面包銷標的項目項下物業的銷售，並於二零零八年十月二十四日已承擔保證金之還款責任。保證金乃無抵押及免息，而現投資夥伴已同意於標的項目開售後足18個月之日（即二零一零年五月二十三日）向上海富陽退還保證金。



## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條作出披露(續)

(i) (續)

其後，根據現投資夥伴、上海富陽及上海寶瑞置業有限公司(「現客戶」)於二零零八年十月二十三日訂立的包銷代理協議及二零一零年一月十一日訂立的保證還款協議，現投資夥伴行使權利，透過其前全資附屬公司上海智連企業發展有限公司(「上海智連」，亦為本集團的獨立第三方)購買標的項目的未售出單位(包括停車位)(除四個住宅單位及相關泊車位外，其購入價已由上海智連支付，但其業權被現客戶保留，以抵銷現投資夥伴應付現客戶的若干款項外)(「未售出單位」)，藉以解除過往與地產發展商所訂立協議規定保證銷售標的項目全部住宅單位及停車位的責任。由於標的項目的未售出單位的業權最終轉移至上海智連，因此，於二零一零年二月二十四日，上海智連、現投資夥伴與上海富陽訂立新協議，據此，上海智連同意委任上海富陽為未售出單位的銷售及諮詢代理，為期十二個月，而上海智連將履行現投資夥伴就標的項目對上海富陽的所有保證、承諾及還款責任，包括現投資夥伴就保證金對上海富陽的還款責任。上海智連同意按未售出單位的出售進度，向上海富陽退還保證金，直至全數償還保證金為止。

保證金人民幣13,780,000元已於二零一三年六月三十日以貿易保證金列賬(二零一二年十二月三十一日：人民幣15,980,000元)。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條作出披露(續)

(i) (續)

於二零一三年六月三十日，由於保證金金額相等於資產比例（定義見上市規則第14.07(1)條）約20.18%，因此產生根據上市規則13.20條所規定本公司就保證金若干詳情之一般披露責任。

- (ii) 茲提述本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告，內容有關收購上海恆大集團（江蘇）投資有限公司（「恆大江蘇」）（於二零一零年七月九日在中國成立的有限責任公司，已繳足註冊股本為人民幣50,000,000元）全部註冊股本中3%權益，本集團與恆大江蘇其他現有股東所訂立日期為二零一零年八月二十七日的聯合投資協議（「聯合投資協議」）。根據聯合投資協議，本集團與協議各訂約方須分別授予恆大江蘇無抵押、免息之股東貸款，總額為人民幣669,875,050元（「股東貸款」），其中本集團承諾提供合共人民幣14,500,000元，以為收購中國江蘇省鹽城市的兩幅地塊及其聯合開發提供資金。



## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條作出披露 (續)

(ii) (續)

另提述本公司日期為二零一二年四月二十七日的公告。藉著上海富陽、上海中邑投資管理諮詢有限公司與恒大江蘇所訂立日期為二零一二年四月二十七日之補充協議，上海富陽同意按(其中包括)上海富陽於恒大江蘇之股權比例向恒大江蘇支付額外股東貸款金額，為數人民幣4,177,139.05元。

上海富陽所作出合共人民幣18,677,139.05元的股東貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。該股東貸款已分別於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一三年六月三十日，由於股東貸款金額相等於資產比例(定義見上市規則第14.07(1)條)約27.35%，因此產生根據上市規則13.20條所規定本公司就股東貸款若干詳情之一般披露責任。

### 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二零一三年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 其他資料

### 公眾持股量

根據本公司現有公開資料及就董事所知，於出具該報告前之最後實際可行日期，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

### 企業管治

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條外，董事概不知悉任何可合理地指出本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月並未遵守企業管治守則所載守則條文的資料。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期間，本公司並無區分主席與行政總裁，由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的角色可確保本集團貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效益及效率。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。



## 其他資料

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已以條款不遜於上市規則附錄十所載的標準守則所載的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月內已全面遵從標準守則所載的規定準則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。於二零一三年六月三十日由個別董事於本公司證券持有或視為持有的權益載於第30至33頁。

### 審閱賬目

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」）並已採納書面職權範圍。審核委員會由所有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。鄭志鵬博士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三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公司外聘核數師根據香港會計師公會所頒佈的香港審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」的若干程序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

### 審閱賬目 (續)

應董事要求，本公司的外聘核數師中瑞岳華（香港）會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈的香港審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」的若干程序，審閱本集團截至二零一三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。

截至二零一三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二零一三年八月二十六日獲董事會批准。

承董事會命  
富陽（中國）控股有限公司  
主席  
江陳鋒

香港，二零一三年八月二十六日

