

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

2008 中期報告



## 目錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合收益表	4
未經審核簡明綜合資產負債表	5
未經審核簡明綜合現金流量表	6
未經審核簡明綜合權益變動表	7
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	8
管理層討論及分析	20
權益披露	23
其他資料	30



## 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

#### 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(郵編200120)  
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  
68 Fort Street  
P.O. Box 705  
George Town  
Grand Cayman  
British West Indies



## 公司資料 (續)

### 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, MBA

### 合規主任

張秀華女士

### 合資格會計師

梁家樂先生，FCCA, CPA, MBA

### 核數師

均富會計師行  
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」)截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零七年的比較數字如下：

### 未經審核簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	17,436	42,406
營業稅及其他徵費		(886)	(2,028)
服務成本		(17,450)	(20,852)
毛(虧)/利		(900)	19,526
其他收益		1,137	347
經營及行政開支		(15,043)	(14,626)
未計所得稅前的(虧損)/溢利	5	(14,806)	5,247
所得稅抵免/(開支)	6	403	(2,259)
期內(虧損)/溢利		(14,403)	2,988
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益股東		(14,331)	3,394
少數股東權益		(72)	(406)
		(14,403)	2,988
股息	7	-	-
就本公司權益股東應佔(虧損)/溢利 而言之每股(虧損)/盈利	8		
– 基本(人民幣：分)		(7.2)	1.7
– 攤薄(人民幣：分)		不適用	不適用



## 未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	1,443	1,596
投資房地產	10	3,359	5,032
預付土地租金	11	3,461	4,950
租賃樓宇保證金	12	10,000	—
高爾夫球會會籍		291	291
		<b>18,554</b>	11,869
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	13	42,791	42,307
貿易保證金	14	62,397	38,341
預付款項及其他保證金		7,594	7,015
其他應收款項		7,592	4,356
可收回稅項		424	—
現金及現金等同項目		14,427	73,009
		<b>135,225</b>	165,028
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		5,186	9,882
應付稅項		—	4,368
應付股息		4,682	—
		<b>9,868</b>	14,250
<b>流動資產淨值</b>		<b>125,357</b>	150,778
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>143,911</b>	162,647
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	5,672	6,059
<b>資產淨值</b>		<b>138,239</b>	156,588
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	20,644	20,624
儲備		117,595	135,892
<b>本公司權益股東應佔權益</b>		<b>138,239</b>	156,516
少數股東權益		—	72
<b>總權益</b>		<b>138,239</b>	156,588

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金	<b>(44,463)</b>	(11,152)
已收利息	<b>307</b>	346
已付中國企業所得稅	<b>(4,776)</b>	(2,475)
用於經營活動的現金淨額	<b>(48,932)</b>	(13,281)
用於投資業務的現金淨額	<b>(9,804)</b>	(203)
來自融資活動的現金淨額	<b>155</b>	-
匯兌差額	<b>(1)</b>	-
現金及現金等同項目的減少淨額	<b>(58,582)</b>	(13,484)
於一月一日的現金及現金等同項目	<b>73,009</b>	67,209
於六月三十日的現金及現金等同項目	<b>14,427</b>	53,725

於二零零八年及二零零七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。



## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	僱員股份			總計	少數	
					酬金儲備	匯兌儲備	保留盈利		股東權益	總權益
	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日 (經審核)	20,600	49,381	14,554	13,511	1,197	(840)	40,486	138,889	1,061	139,950
直接於權益確認因換算 境外業務而引致 之匯兌差額	-	-	-	-	-	(820)	-	(820)	-	(820)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	3,394	3,394	(406)	2,988
期內已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	(820)	3,394	2,574	(406)	2,168
就上一年度已批准之股息	-	(4,747)	-	-	-	-	-	(4,747)	-	(4,747)
僱員購股權福利	-	-	-	-	1,058	-	-	1,058	-	1,058
於二零零七年六月三十日 (未經審核)	20,600	44,634	14,554	13,511	2,255	(1,660)	43,880	137,774	655	138,429
於二零零八年一月一日 (經審核)	20,624	44,901	14,554	16,621	2,050	(2,256)	60,022	156,516	72	156,588
直接於權益確認因換算 境外業務而引致 之匯兌差額	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(14,331)	(14,331)	(72)	(14,403)
期內已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	(12)	(14,331)	(14,343)	(72)	(14,415)
就上一年度已批准之股息	-	-	-	-	-	-	(4,682)	(4,682)	-	(4,682)
僱員購股權福利	-	-	-	-	593	-	-	593	-	593
行使購股權時發行股份	20	214	-	-	(79)	-	-	155	-	155
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	20,644	45,115	14,554	16,621	2,564	(2,268)	41,009	138,239	-	138,239





## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 一般資料

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。本公司股份自二零零六年七月五日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。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. 編製基準

本集團截至二零零八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(「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」及聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

簡明財務報告應與本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零零七年年度財務報表」)一併閱覽。

遵照香港會計準則第34號編製簡明財務報告要求管理層作出影響資產及負債、收入及支出按年初至今基準呈報金額的應用政策之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計並不相同。

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

編製簡明財務報告所採用的會計政策及計算方法與二零零七年年度財務報表所採用者一致, 惟採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此綜合詞彙包括香港會計師公會所頒佈的所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(「詮釋」))除外。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋12	服務特許安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋14	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

上述會計準則概無對簡明財務報告的編製基準產生任何重大影響。



### 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訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
— 詮釋第13號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	建設房地產的協議 <sup>1</sup>
— 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	境外業務淨投資額的對沖 <sup>3</sup>
— 詮釋第16號	
香港會計準則第1號的修訂(經修訂)	財務報表的呈列 — 可出售金融工具及清盤引致的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號的修訂	財務報表：呈列 — 可出售金融工具及清盤引致的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號的修訂	財務報表：確認及計量 — 可出售金融工具及清盤引致的責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號的修訂	財務報表：披露 — 可出售金融工具及清盤引致的責任 <sup>1</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> 適用於在二零零八年七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十月一日或其後開始的年度期間

<sup>4</sup> 適用於在二零零九年七月一日或其後開始的年度期間

董事現正評估此等香港財務報告準則的影響，惟迄今尚未適宜說明彼等是否會對簡明財務報告造成重大財務影響。

### 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。期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	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 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	16,931	42,336
純房地產諮詢服務項目	505	70
	<b>17,436</b>	<b>42,406</b>

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. 未計所得稅前的(虧損)/溢利

未計所得稅前的(虧損)/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	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
滙兌收益淨額	-	1
利息收入	307	346
出售投資房地產及預付土地租金的收益	830	-
	<b>1,137</b>	347
經扣除：		
預付土地租金攤銷	58	50
核數師酬金	193	176
物業、廠房及設備折舊	319	464
投資房地產折舊	59	56
滙兌虧損淨額	97	-
出售物業、廠房及設備的虧損	38	4
員工成本		
- 工資及薪金	4,946	4,841
- 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	775	820
- 僱員購股權福利	593	1,058
樓宇的經營租約租金	2,737	2,217
減值虧損撥備/(撥回)		
- 應收貿易款項	825	(29)
- 其他應收款項	-	(230)
- 貿易保證金	3,697	3,632



## 6. 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支)指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	16	(1,991)
遞延稅項資產	24	—
遞延稅項負債	363	(268)
所得稅抵免／(開支)	403	(2,259)

本公司及其全資附屬公司Millstone Developments Limited (「Millstone」)、High Color Investments Limited及Fortune Sun Asset Management Company Limited於期內毋須繳納所得稅。

本公司的中國經營附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)及柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司(前稱富悅投資管理諮詢(上海)有限公司)(「柯納通」)為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。上海富陽及柯納通於截至二零零七年十二月三十一日止年度均須按15%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

於二零零七年三月，全國人民代表大會批准了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)，於二零零八年一月一日起生效，據此於中國註冊成立及原享有15%稅率繳納優惠企業所得稅的附屬公司，適用於彼等的企業所得率由二零零八年一月一日起計五年逐步調高至25%。

按照國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈之《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》國法(二零零七)第39號，在舊有稅法中原享有15%優惠企業所得稅率的上海市浦東新區登記的外商投資企業將獲得過渡安排，於二零零八年的適用稅率為18%，並且於二零零八年至二零一二年由18%逐步調高至25%。因此，上海富陽及柯納通於期內均須按18%繳納中國企業所得稅。

本公司於台灣註冊成立的其他經營附屬公司富信廣告股份有限公司(「富信」)於期內並無任何應課稅收入。

由於本集團於期內並無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。

## 7. 股息

於二零零八年六月二十日舉行的股東週年大會上，股東已批准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，合共約為5,000,000港元(相當於約人民幣4,682,000元)。有關股息已於二零零八年八月二十八日從保留溢利賬中派付。

於二零零七年六月十三日舉行的股東週年大會上，股東已批准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，合共約為4,800,000港元(相當於約人民幣4,747,000元)。有關股息已於二零零七年七月十六日從股份溢價賬中派付。

董事會並不建議派付截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

## 8. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司權益股東應佔未經審核綜合虧損淨額約人民幣14,331,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：溢利人民幣3,394,000元)及於整個期間內200,263,758股已發行股份的加權平均數(截至二零零七年六月三十日止六個月：200,000,000股)而計算。

由於行使購股權具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損。由於截至二零零七年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 9. 物業、廠房及設備

期內，本集團已收購約人民幣396,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣172,000元)及已售賬面淨值約人民幣219,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣27,000元)的物業、廠房及設備。



## 10. 投資房地產

人民幣千元

於二零零七年十二月三十一日(經審核)	
成本	5,230
累計折舊	(198)
賬面淨值	5,032
截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	5,032
出售	(1,614)
折舊	(59)
期終賬面淨值	3,359
於二零零八年六月三十日(未經審核)	
成本	3,526
累計折舊	(167)
賬面淨值	3,359

所有投資房地產均位於中國。期內，本集團出售其六項賬面值約人民幣3,045,000元的投資房地產，包括相應地價部份(附註11)，代價為人民幣3,875,000元，導致出售總收益約人民幣830,000元。截至二零零七年六月三十日止六個月概無進行出售。

於二零零八年六月三十日，本集團正就賬面值人民幣3,199,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣5,883,000元)的投資房地產及預付土地租金(附註11)申領房地產所有權證。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，其金額連同土地租金部分將不少於上述於二零零八年六月三十日的賬面值。董事會擬持有該等物業作資本升值用途。



## 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
於二零零七年十二月三十一日(經審核)			
成本	1,105	4,022	5,127
累計折舊	(12)	(165)	(177)
賬面淨值	1,093	3,857	4,950
截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	1,093	3,857	4,950
出售	(177)	(1,254)	(1,431)
折舊	(13)	(45)	(58)
期初賬面淨值	903	2,558	3,461
於二零零八年六月三十日(未經審核)			
成本	917	2,699	3,616
累計折舊	(14)	(141)	(155)
賬面淨值	903	2,558	3,461

所有預付土地租金均與位於中國之投資房地產(附註10)有關。

## 12. 租賃樓宇保證金

期內，本公司的全資附屬公司上海富陽與獨立第三方上海虹橋臨空科技發展有限公司(「虹橋臨空」)訂立不具約束力的買賣合約(「不具約束力合約」)，內容有關收購擬用作本集團總部的上海辦公室物業(「收購事項」)。期內，已向虹橋臨空支付保證金人民幣10,000,000元。按照於二零零八年六月二十日訂立的不具約束力合約的補充協議，倘於二零零八年十二月三十一日或之前有任何一方未能就收購事項的最終條款達成協議及訂立有關的具約束力協議，則保證金連同該款項按8%年利率計算的利息，須足額退還予本集團。



## 13. 應收貿易款項

給予客戶的賒賬期一般介乎1至3個月。

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	45,605	44,296
減值撥備	(2,814)	(1,989)
	<b>42,791</b>	42,307

應收貿易款項(扣除減值撥備後)的賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	11,545	19,327
91至180日	1,129	3,414
181至365日	13,267	5,265
一至兩年	15,920	13,648
兩年以上	930	653
	<b>42,791</b>	42,307

應收款項乃有關多名在本集團保持良好紀錄的獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。





## 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：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	2,000	900
91至180日	29,500	4,722
181至365日	4,723	15,400
一至兩年	22,268	16,069
兩年以上	12,404	6,051
	<b>70,895</b>	43,142
減值撥備	<b>(8,498)</b>	(4,801)
	<b>62,397</b>	38,341

## 15. 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18% (二零零七年十二月三十一日：18%) 計算全數款額。

期內，本集團遞延稅項資產及負債的變動如下：

## (a) 遞延稅項資產

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	-	-
期內／年內於收益表計入	24	-
於期終／年終	24	-

## 應計費用及其他



## 15. 遞延稅項資產及負債 (續)

## (b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	6,059	5,453
期內／年內於收益表中(計入)／扣除	(363)	606
於期終／年終	5,696	6,059

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。

## 16. 股本

	普通股數目 (千股)	賬面值	
		千港元	人民幣千元
<b>法定</b>			
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年六月三十日 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>			
於二零零七年十二月三十一日 每股面值0.1港元的普通股	200,250	20,025	20,624
期內行使購股權	220	22	20
於二零零八年六月三十日	200,470	20,047	20,644

期內，本公司已發行股本於本集團僱員行使購股權後有所增加。期內已行使購股權之詳情概述於附註17。



## 17. 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上市事宜作出的貢獻。

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首次公開招股後購股權計劃(「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六個月，除有權認購本公司合共350,000股股份的購股權已因本集團若干僱員終止受僱而告失效外，直至及於二零零七年六月三十日，概無根據首次公開招股前購股權計劃所發行的購股權已被行使。

於二零零八年三月十二日，本公司已根據購股權計劃向本集團現任董事及若干要員授出有權認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。50%的購股權的行使期限為二零零九年三月十二日至二零一八年三月十一日(「購股權一」)，而其餘購股權的行使期限為二零一零年三月十二日至二零一八年三月十一日(「購股權二」)。截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核簡明收益表已扣除僱員購股權福利合共人民幣593,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣1,058,000元)。



## 17. 購股權計劃(續)

根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權的公平值乃獨立估值師於授出日期以二項期權定價模式釐定，而下列假設乃用以計算購股權的公平值：

	首次公開 招股前購股權	購股權一	購股權二
購股權價值	0.41港元	0.671港元	0.718港元
行使價	0.795港元	1.12港元	1.12港元
無風險利率	4.84%	2.88%	2.88%
預期波幅	45%	92%	92%
股息率	3.5%	2.5%	2.5%
購股權年期	9年	10年	10年

## 18. 經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，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：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	4,128	4,476
由第二年起至第五年止(包括首尾兩年)	232	2,708
	4,360	7,184



## 管理層討論及分析

### 概覽

截至二零零八年六月三十日止六個月，中國政府對房地產市場採取宏觀調控措施和緊縮貨幣政策加上全球經濟滑落，使中國內地的房地產市場氣氛陷入低迷景象。本集團所進行的若干新項目由於目前市道欠佳而押後推售的日期，並且已就銷售及市場推廣程序產生各項預售成本。此外，於期內已經出售的項目當中，大部分均為收入貢獻較小的接近竣工項目。因此，本集團錄得未經審核營業額約人民幣17,400,000元，較二零零七年同期的未經審核營業額約人民幣42,400,000元下跌約59%。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為5.2%，較二零零七年同期所達致毛利率的46.1%為低。邊際利潤大幅下跌，主要由於接近竣工的項目帶來更多成本、已推遲的新項目的銷售前成本及營業額減少所致。因此，由於期內產生毛虧率，故本集團經扣除已產生的一般及行政開支後蒙受重大虧損。於回顧期間內，本公司權益股東應佔未經審核虧損約為人民幣14,300,000元，而二零零七年同期則為本公司權益股東應佔未經審核溢利約人民幣3,400,000元。該項巨額虧損主要乃由於上述的營業額大幅下跌及毛虧率所致。

### 綜合房地產諮詢及代理業務

於回顧期間內，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代理服務。截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團有21個經營項目，其中17個綜合房地產諮詢及代理項目為本集團帶來收益(截至二零零七年六月三十日止六個月：21個)，而在該等綜合房地產諮詢及代理項目中，透過本集團出售的相關房地產的樓面總面積約為260,000平方米(截至二零零七年六月三十日止六個月：340,000平方米)。



## 管理層討論及分析 (續)

### 綜合房地產諮詢及代理業務 (續)

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為人民幣16,930,000元，幾乎佔去本集團於回顧期間內的全部未經審核營業額，相當於本集團未經審核營業總額約97.1%。

於二零零八年六月三十日，本集團承接43個綜合房地產諮詢及代理項目，尚未出售的樓面總面積合共約為4,610,000平方米。於二零零八年六月三十日，在該43個項目中，有22個項目的相關房地產尚未開始銷售。

### 未來展望

本集團預期，鑒於銀行業持續推行信貸控制方針，故中國內地的經濟環境今後一段時期仍會表現呆滯。儘管如此，一手或二手(或二級)市場的持續內需未來仍然有能力推動市場的穩健增長。本集團將以擴大其於其他諮詢業務(例如資產管理服務及房地產投資諮詢服務)的收益來源作為目標，藉此增強本集團的獲利能力並且提升其品牌。

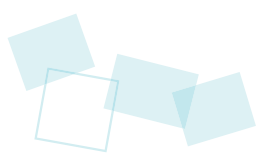
### 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣125,360,000元、未經審核資產總值約人民幣153,780,000元及未經審核股東資金約人民幣138,240,000元。

於二零零八年六月三十日，本集團的未經審核現金結餘約為人民幣14,430,000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。貸款融資未有動用及於二零零八年一月三十一日正式屆滿而並無延續。本集團於二零零八年六月三十日並無借款。

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大或然負債及資本承擔。



## 管理層討論及分析 (續)

### 外匯風險

由於本集團的銷售以人民幣列值，而購買及開支則主要以人民幣列值，故貨幣波動風險並不重大。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。

### 員工

於二零零八年六月三十日，本集團共有276名員工，其薪酬及福利乃按當前市場水平、中國國家政策、地方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

於二零零八年六月三十日，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	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 股份(L)	33.8309%
	本公司	實益擁有人及 配偶權益(附註3)	1,500,000股 股份(L)	0.7126% (附註9)
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)	18.1334%
		實益擁有人 (附註5)	100,000股 股份(L)	0.0475% (附註9)
韓林先生 (「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股 股份(L)	3.5176%
		實益擁有人 (附註6)	2,700,000股 股份(L)	1.2827% (附註9)





## 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	身份	證券數目 及類別 (附註1)	持股 概約百分比
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶權益 (附註7)	67,820,850股 股份(L)	33.8309%
	本公司	實益擁有人及 配偶權益(附註8)	1,500,000股 股份(L)	0.7126% (附註9)
鄭志鵬博士(「鄭博士」)	本公司	實益擁有人(附註10)	100,000股股份(L)	0.0475% (附註9)
吳偉雄先生(「吳先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	100,000股股份(L)	0.0475% (附註9)
崔士威先生(「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註12)	100,000股股份(L)	0.0475% (附註9)

附註：

- 「L」字母指董事於本公司及／或相關相聯法團股份或相關股份中的好倉。
- 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，江先生被視為為Active Star所持有的所有股份中擁有權益。
- 江先生於該1,500,000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；及本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日分別授予彼及張女士的100,000份購股權及100,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為為張女士擁有權益的所有購股權中擁有權益。



## 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)

附註：(續)

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. 林女士的好倉指本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日向彼授出的100,000份購股權。
6. 韓先生於該2,700,000股股份中的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃分別向彼授出的750,000份及1,950,000份購股權。
7. 根據證券及期貨條例，張女士被視為擁有上文附註(2)所指其丈夫江先生擁有權益的全部股份的權益。
8. 張女士於該1,500,000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；及本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日分別授予彼及江先生的100,000份購股權及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所有購股權中擁有權益。
9. 該等百分比按本公司於二零零八年六月三十日已發行210,490,000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當時尚未行使的購股權於該日已獲行使計算。
10. 鄭博士的好倉指本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日向彼授出的100,000份購股權。
11. 吳先生的好倉指本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日向彼授出的100,000份購股權。
12. 崔先生的好倉指本公司根據購股權計劃於二零零八年三月十二日向彼授出的100,000份購股權。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，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或淡倉(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或淡倉、或須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 (續)

### 主要股東的股份權益

於二零零八年六月三十日，據董事所知，以下人士(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)	持股 概約百分比
Active Star	實益擁有人 (附註2)	67,820,850 股股份(L)	33.8309%
Upwell Assets	實益擁有人 (附註3)	36,352,050 股股份(L)	18.1334%
恆成代理有限公司 (「恆成」)	實益擁有人 (附註4)	16,248,300股 股份(L)	8.1051%
何厚鏘先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股 股份(L)	8.1051%
馬美域女士	配偶的權益 (附註5)	16,248,300股 股份(L)	8.1051%
何厚浹先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股 股份(L)	8.1051%
楊欣女士	配偶權益(附註6)	16,248,300股 股份(L)	8.1051%
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)	8.1051%
謝秀美女士(「謝女士」)	實益擁有人及 受控制公司的權益 (附註7)	11,936,000股 股份(L)	5.9540%



## 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)	持股 概約百分比
朱耀仁先生	配偶的權益(附註8)	11,936,000股 股份(L)	5.9540%
陳許美麗女士	實益擁有人	11,122,000股 股份(L)	5.5480%
陳錦傳先生	配偶權益(附註9)	11,122,000股 股份(L)	5.5480%

附註：

- 「L」字母指股東持有本公司股份或相關股份的好倉。
- 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。
- 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。
- 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浞先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浞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。
- 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。
- 楊欣女士為何厚浞先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚浞先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 謝秀美女士於該等股份之好倉包括7,220,000股股份以Forever Sky Group Limited的名義登記，而Forever Sky Group Limited由謝女士控制；及謝女士作為實益擁有人持有的4,716,000股股份。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。
- 朱耀仁先生為謝女士的丈夫，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。
- 陳錦傳先生為陳許美麗女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳許美麗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，據董事所知，於二零零八年六月三十日，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、相關股份及債券中的權益及淡倉」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

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。

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首次公開招股後購股權計劃。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。

於二零零八年三月十二日，本公司已根據購股權計劃向本集團現任董事及若干要員授出有權認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。50%的購股權的行使期限為二零零九年三月十二日至二零一八年三月十一日，而其餘購股權的行使期限為二零一零年三月十二日至二零一八年三月十一日。



## 權益披露 (續)

## 購股權計劃 (續)

根據本公司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			於二零零八年 六月三十日 尚未行使	授出日期	行使期	每股行 使價 港元
	於二零零八年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使				
董事： 江陳鋒	750,000	-	-	750,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.795
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	750,000	100,000	-	850,000			
韓林	750,000	-	-	750,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.795
	-	975,000	-	975,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	975,000	-	975,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	750,000	1,950,000	-	2,700,000			
張秀華	550,000	-	-	550,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.795
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	550,000	100,000	-	650,000			
林倩如	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
鄭志鵬	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
吳偉雄	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
崔士威	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	50,000	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
僱員： 總計	2,800,000	-	(220,000)	2,270,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.795
	-	1,725,000	-	1,725,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	-	1,725,000	-	1,725,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12
	2,800,000	3,450,000	(220,000)	5,420,000			
	4,850,000	6,000,000	(220,000)	(610,000)	10,020,000		

## 其他資料

### 回顧期間內向第三方作出上市規則第13.15條項下的墊款

於二零零八年四月二日，上海富陽（本集團一間全資附屬公司）與一名房地產擁有人—上海希格瑪置業有限公司（「該客戶」）（為一中國的本集團獨立第三方）連同另一名於中國主要從物業投資業務的獨立第三方—上海名昕投資管理諮詢有限公司（「投資夥伴」）訂立銷售代理協議及補充銷售協議（統稱「代理協議」），內容有關委任上海富陽作為位於華東的一個大型房地產項目的主要銷售及諮詢代理。上海富陽其後已預先支付保證金（「保證金」）人民幣20,000,000元予該客戶，以保證其履行代理協議中的銷售代理責任。保證金為無抵押及免息，而該客戶須於二零零九年四月三十日當完成銷售相關物業的房地產項目後七日內將保證金退還予上海富陽。

為確保上海富陽收回該保證金，投資夥伴同意於二零零九年五月十日前，無條件全數退還人民幣20,000,000元予上海富陽，而不論於二零零九年四月三十日前是否可根據代理協議完成銷售相關物業。

### 購買、出售或贖回本公司的證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

除並無遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守規（「企業管治守則」）第A2.1條有關區分主席與行政總裁（「行政總裁」）的職責外，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所載守則條文的任何資料。



## 其他資料 (續)

### 企業管治 (續)

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，更有效和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，而此結構將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發行人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截至二零零八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。

### 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。審核委員會已審閱本集團截至二零零八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。





## 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均富會計師行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」，審閱截至二零零八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。

截至二零零八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二零零八年九月二十四日獲董事會批准。

承董事會命  
主席  
江陳鋒

香港，二零零八年九月二十四日

