



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)

股份代號：352



2009 中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合收益表	4
簡明綜合全面收益表	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	21
權益披露	24
其他資料	32



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 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
郵編200120

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

公司資料

開曼群島股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

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

網址

www.fortune-sun.com

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績,連同二零零八年的比較數字如下:

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	3	12,029	17,436
營業稅及其他徵費		(593)	(886)
服務成本		(17,582)	(17,450)
毛虧		(6,146)	(900)
其他收益		284	1,137
經營及行政開支		(10,330)	(15,043)
除稅前虧損		(16,192)	(14,806)
所得稅(開支)/抵免	4	(1,525)	403
期內虧損	5	(17,717)	(14,403)
下列人士應佔:			
本公司股東		(17,717)	(14,331)
少數股東權益		-	(72)
		(17,717)	(14,403)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	7		
基本		8.8	7.2
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內虧損	(17,717)	(14,403)
其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(7)	(12)
期內其他全面收益(扣除稅項)	(7)	(12)
期內全面收益總額	(17,724)	(14,415)
下列人士應佔：		
本公司股東	(17,724)	(14,343)
少數股東權益	-	(72)
	(17,724)	(14,415)

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	1,015	1,225
投資房地產	9	1,888	1,497
預付土地租金	10	2,614	1,766
投資房地產保證金及預付土地租金		–	3,123
高爾夫球會會籍		291	291
遞延稅項資產	11	140	90
		5,948	7,992
流動資產			
應收貿易款項	12	28,916	27,200
貿易保證金	13	41,199	43,016
預付款項及其他保證金		4,530	6,118
其他應收款項	14	31,671	31,866
預付稅項		363	363
銀行及現金結餘		12,616	19,289
		119,295	127,852
流動負債			
應付費用及其他應付款項	15	30,440	25,535
流動資產淨值		88,855	102,317
資產總值減流動負債		94,803	110,309
非流動負債			
遞延稅項負債	11	6,333	4,758
資產淨值		88,470	105,551
股本及儲備			
股本	16	20,644	20,644
儲備		67,826	84,907
總權益		88,470	105,551

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

未經審核

本公司股東應佔

	以股份							總計	少數股東權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	支付的儲備	匯兌儲備	保留溢利/ (累計虧損)			
	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
於二零零八年一月一日	20,624	44,901	14,554	16,621	2,050	(2,256)	60,022	156,516	72	156,588
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(12)	(14,331)	(14,343)	(72)	(14,415)
支付股息	-	-	-	-	-	-	(4,682)	(4,682)	-	(4,682)
以股份付款	-	-	-	-	593	-	-	593	-	593
行使購股權時發行股份	20	214	-	-	(79)	-	-	155	-	155
期內權益之變動	20	214	-	-	514	(12)	(19,013)	(18,277)	(72)	(18,349)
於二零零八年六月三十日	20,644	45,115	14,554	16,621	2,564	(2,268)	41,009	138,239	-	138,239
於二零零九年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,625	(2,083)	11,757	105,551	-	105,551
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(7)	(17,717)	(17,724)	-	(17,724)
以股份付款	-	-	-	-	643	-	-	643	-	643
期內權益之變動	-	-	-	-	643	(7)	(17,717)	(17,081)	-	(17,081)
於二零零九年六月三十日	20,644	40,433	14,554	16,621	4,268	(2,090)	(5,960)	88,470	-	88,470

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零零九年 二零零八年

人民幣千元 人民幣千元

(未經審核) (未經審核)

用於經營活動的現金	(8,775)	(44,463)
已收利息	54	307
已付中國企業所得稅	—	(4,776)
用於經營活動的現金淨額	(8,721)	(48,932)
來自(用於)投資活動的現金淨額	2,055	(9,804)
來自融資活動的現金淨額	—	155
匯率變動之影響	(7)	(1)
現金及現金等同項目的減少淨額	(6,673)	(58,582)
期初的現金及現金等同項目	19,289	73,009
期末的現金及現金等同項目	12,616	14,427
銀行及現金結餘	12,616	14,427

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

此等簡明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。

此等簡明財務報表應與二零零八年年度財務報表一併閱讀。除下文所述者外，編製該等簡明財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表中所採用者一致。

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二零零九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(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。除下文所述者外，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、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。

a. 財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」影響財務報表之若干披露及呈列。資產負債表將重新命名為財務狀況表，現金流量表將重新命名為現金流量表。與非擁有人進行之交易所產生之一切收支項目列入收益表及全面收益表，而總額在權益變動表列賬。擁有人之權益變動列入權益變動表。此等呈列要求已於本簡明財務報表中追溯應用。

b. 經營分類

香港財務報告準則第8號「經營分類」要求，確認業務分類必須根據定期由主要決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之內部呈報分類作為基準。以前，香港會計準則第14號「分類呈報」則要求個別實體按風險及回報方法，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為確認該等分類的起點，呈列兩套分類資料(按業務及地區)。香港財務報告準則第8號導致本集團所呈報之分類重整，但不會影響本集團已呈報之業績或財務狀況。根據香港會計準則第14號所呈報之主要分類與根據香港財務報告準則第8號所呈報之分類一致。

根據香港財務報告準則第8號編製之分類會計政策載於簡明綜合中期財務報表附註3。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

3. 收益及分類資料

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代理服務的業務(其為本集團之報告分類)。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	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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	11,818	16,931
純房地產諮詢服務項目	211	505
	12,029	17,436

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，所有資產均位於中國，故並無呈報經營分類資料。

經營分類之會計政策與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表所述一致。

4. 所得稅(開支)/抵免

所得稅(開支)/抵免指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅 (「中國企業所得稅」)		
－過往年度超額撥備	—	16
遞延稅項資產(附註11(a))	50	24
遞延稅項負債(附註11(b))	(1,575)	363
所得稅(開支)/抵免	(1,525)	403

由於本集團於期內在香港並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

4. 所得稅(開支)/抵免(續)

第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過之新中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)引入多項變動，包括將內資及外資企業之企業所得稅稅率統一為25%。新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效。此外，新企業所得稅法亦為於二零零七年三月十六日前成立的企業提供了從新稅法生效日期起的五年過渡期。

中國註冊成立的附屬公司截至二零零九年六月三十日止期間之估計應課稅溢利按20%(二零零八年：18%)繳納中國企業所得稅。由於中國的附屬公司於期內並無應課稅溢利，故無需繳納中國企業所得稅(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

5. 期內虧損

本集團之期內虧損乃經計入及扣除下列各項得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
利息收入	54	307
出售投資房地產及預付土地租金的收益	230	830
經扣除：		
預付土地租金攤銷	33	58
核數師酬金	193	193
物業、廠房及設備折舊	206	319
投資房地產折舊	26	59
匯兌虧損淨額	7	97
出售物業、廠房及設備的虧損	4	38
員工成本(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	4,282	4,946
— 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	793	775
— 以股份付款	643	593
樓宇的經營租約租金	2,837	2,737
撇銷其他應收款項	893	—
減值撥備/(撥回)		
— 應收貿易款項	1,249	825
— 貿易保證金	(105)	3,697

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

7. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃按本公司股東應佔期內虧損約人民幣17,717,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損人民幣14,331,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零零八年六月三十日止六個月：200,263,758股)而計算。

由於本公司於截至二零零九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(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

8. 物業、廠房及設備

於回顧期內，本集團並未購置任何物業、廠房及設備(截至二零零八年六月三十日止六個月：購置物業、廠房及設備人民幣396,000元)。其已出售物業、廠房及設備賬面淨值約人民幣4,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣219,000元)。

9. 投資房地產

	人民幣千元
於二零零八年十二月三十一日(經審核)	
成本	1,576
累計折舊	(79)
賬面淨值	<u>1,497</u>
期內(未經審核)	
期初賬面淨值	1,497
添置	1,223
出售	(806)
折舊	(26)
期終賬面淨值	<u>1,888</u>
於二零零九年六月三十日(未經審核)	
成本	1,952
累計折舊	(64)
賬面淨值	<u>1,888</u>

簡明綜合中期財務報表附註

9. 投資房地產(續)

所有投資房地產均位於中國。期內，本集團出售其兩項(截至二零零八年六月三十日止六個月：六項)賬面值約人民幣1,919,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣3,045,000元)的投資房地產，包括相應預付土地租金部份(附註10)，代價為人民幣2,149,000元(二零零八年：人民幣3,875,000元)，導致出售收益人民幣230,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：收益人民幣830,000元)。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，其金額連同預付土地租金部分將不少於上述於二零零九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／或資本升值用途。

10. 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
於二零零八年十二月三十一日(經審核)			
成本	917	931	1,848
累計攤銷	(24)	(58)	(82)
賬面淨值	893	873	1,766
期內(未經審核)			
期初賬面淨值	893	873	1,766
添置	—	1,994	1,994
出售	(883)	(230)	(1,113)
攤銷	(10)	(23)	(33)
期終賬面淨值	—	2,614	2,614
於二零零九年六月三十日(未經審核)			
成本	—	2,676	2,676
累計攤銷	—	(62)	(62)
賬面淨值	—	2,614	2,614

所有預付土地租金均與位於中國之投資房地產(附註9)有關。

簡明綜合中期財務報表附註

11. 遞延稅項資產及負債

於回顧期內，本集團遞延稅項資產及負債的變動如下：

(a) 遞延稅項資產

	未發單費用	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	90	—
期內／年內於收益表計入(附註4)		
— 產生暫時性差異	27	81
— 稅率變動	23	9
	50	90
於期終／年終	140	90

b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	(4,758)	(6,059)
期內／年內於收益表中 (扣除)／計入(附註4)		
— (產生)／撥回暫時性差異	(834)	1,628
— 稅率變動	(741)	(327)
	(1,575)	1,301
於期終／年終	(6,333)	(4,758)

遞延稅項採用負債法就暫時性差異按稅率22%(二零零八年十二月三十一日：20%)作出全數撥備。

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時，方可互相抵銷。

簡明綜合中期財務報表附註

12. 應收貿易款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	36,323	34,239
減：減值撥備	(7,407)	(7,039)
	<u>28,916</u>	<u>27,200</u>

給予客戶的賒賬期一般介乎1至3個月。

應收貿易款項(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	6,964	1,346
91至180日	453	1,336
181至365日	1,009	8,651
1至2年	11,079	9,878
2年以上	9,411	5,989
	<u>28,916</u>	<u>27,200</u>

13. 貿易保證金

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	50,527	52,449
減：減值撥備	(9,328)	(9,433)
	<u>41,199</u>	<u>43,016</u>

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。

簡明綜合中期財務報表附註

13. 貿易保證金(續)

貿易保證金(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	326	94
91至180日	—	489
181至365日	489	18,037
1至2年	19,383	13,269
2至3年	16,726	9,731
3年以上	4,275	1,396
	41,199	43,016

14. 其他應收款項

其他應收款項包括來自現投資夥伴(定義見下文)的應收款項人民幣22,778,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣21,012,000元)(附註20)。

15. 應付費用及其他應付款項

應付費用及其他應付款項包括應付予原告人(定義見下文)之款項人民幣22,778,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣21,012,000元)(附註20)。

16. 股本

	普通股數目 (千股)	賬面值	
		千港元	人民幣千元
法定			
於二零零八年十二月三十一日(經審核)			
及二零零九年六月三十日(未經審核)			
每股面值0.1港元的普通股	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足			
於二零零八年十二月三十一日(經審核)			
及於二零零九年六月三十日(未經審核)			
每股面值0.1港元的普通股	200,470	20,047	20,644

簡明綜合中期財務報表附註

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以股份付款儲備中確認。合資格人士選擇行使購股權時，相關金額會從以股份付款儲備（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，並於以股份付款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。

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一項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) 本公司股份於授出日期的面值。

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」）。

截至二零零九年六月三十日止六個月，首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃項下有權認購本公司合共550,000股股份的購股權已因本集團若干僱員終止受僱而於期內告失效（截至二零零八年六月三十日止六個月：610,000股）。

於截至二零零九年六月三十日止期間內，概無購股權獲行使（截至二零零八年六月三十日止六個月：已行使有權認購合共220,000股股份之購股權）。

截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核簡明收益表已扣除以股份付款合共人民幣643,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣593,000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 招股前購股權一	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

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，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：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,672	3,048
由第二年起至第五年止	429	1,051
	2,101	4,099

19. 或然負債

於二零零九年六月三十日的或然負債來自上海的房地產發展項目(「標的項目」)。根據上海寶瑞置業有限公司(「現客戶」)、上海可上房產諮詢有限公司(「現投資夥伴」)及本公司全資附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)於二零零八年十月簽訂的代理協議，倘上海富陽及現投資夥伴未能於銷售期內達成保證銷售額人民幣824,994,000元(「保證銷售額」)，現投資夥伴須向現客戶支付短欠額，而此乃按實際銷售額與保證銷售額的差額計算。

倘現投資夥伴未能履行支付短欠額的責任，則上海富陽及現投資夥伴須共同支付相當於保證銷售額10%的額外款項，共人民幣82,499,000元。

該項目於二零零九年三月開售，銷售期於二零一零年屆滿。董事認為最終可於二零一零年達到保證銷售額，故未有於二零零九年六月三十日的財務報表確認此或然負債。

簡明綜合中期財務報表附註

20. 訴訟

於二零零八年四月二日，上海富陽與上海名昕投資管理有限公司(「前投資夥伴」)及上海希格瑪置業有限公司(「前客戶」)訂立一份協議，以擔任標的項目的主要銷售及諮詢代理。

作為房地產代理，上海富陽於二零零八年五月二日與兩名個人客戶(「原告人」)簽訂協議(「購買代理協議」)購買標的項目的5個房地產單位，而上海富陽收取來自原告人的保證金款項約人民幣33,616,000元，然後將款項通過前投資夥伴轉交前客戶。

原告人未能根據購買代理協議條款完成購買標的項目的5個房地產單位，原因是標的項目已由前客戶售予現客戶。結果，原告人要求上海富陽退回已付定金。直至二零零八年十二月三十一日，已共支付人民幣18,000,000元予原告人，而餘額約人民幣15,616,000元仍未支付。原告人已對上海富陽採取法律行動並向上海法院入稟兩份令狀控告上海富陽(「訴訟」)。原告人追討索賠總額約為人民幣21,012,000元，其為截至二零零八年十二月三十一日應計的未支付款項及相關違約利息約人民幣5,396,000元，連同就此的訴訟費用，並已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內確認為其他應付款項。

於二零零八年十月二十三日，上海富陽與現客戶及現投資夥伴訂立一份協議，以擔任標的項目的主要銷售及諮詢代理。現投資夥伴已無條件同意承擔退還上海富陽之客戶於落實就購置標的項目項下之物業而訂立之代理協議過程中向其作出的預付款項及承擔因客戶展開任何相關法律程序而產生之違約賠償責任連利息(「獲彌償責任」)。現投資夥伴同意向本集團支付截至二零零八年十二月三十一日止應計的獲彌償責任約人民幣21,012,000元，已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內確認為其他應收款項。

於二零零九年四月底，上海富陽已收到上海浦東新區人民法院就該訴訟作出的判決。據此，上海富陽獲命令向原告人支付(i)未支付的保證金；(ii)有關上海富陽違反購買代理協議而截至相關判決生效日期止應計的違約金合共人民幣3,091,000元及違約利息總額；及(iii)訴訟費用。

本集團認為判決不當，並於二零零九年五月正向上海市第一中級人民法院申請上訴。

然而，於二零零九年七月，因本集團並未償付上訴申請費用，本集團提出的上訴申請已由上海市第一中級人民法院視作被本集團撤回。

20. 訴訟(續)

上海富陽的一個銀行賬戶已被上海法院凍結，截至二零零九年六月三十日止，被扣銀行結餘為數人民幣807,000元。

本集團已收到上海市浦東新區人民法院執行庭發出的執行通知以及得悉原告人已向上海市浦東新區人民法院執行庭申請強制執行上海市浦東新區人民法院之前於二零零九年四月對本集團作出的判決，然而，截至本報告日期，本集團並不知悉原告人及／或法院對本集團所採取的任何其他執行行動。

21. 關連方交易

本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
袍金	285	315
基本薪金及其他津貼	891	891
退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利 以股份付款	24	14
	345	351
支付主要管理層人員之總薪酬	1,545	1,571

22. 報告期後事項

於二零零九年七月及八月，上海富陽與房地產開發商就抵銷應收而未收房地產開發商款項及按金訂立買賣協議以代價人民幣2,301,000元購買四套投資房地產。

管理層討論及分析

管理層討論及分析

回顧

基於中央政府於二零零八年十一月推出4萬億元的財政刺激方案及在中國進行商業活動的貨幣政策相對寬鬆，於二零零八年的全球金融危機後，中國的國民生產總值在二零零九年上半年增長了7.1%（根據中國國家統計局刊發的數據）。中國經濟顯然已見底，有利於自二零零九年春開始復蘇的中國房地產行業，於二零零九年上半年，物業價格平均增加10%至15%。

由於中國不同地區出現不同的復元速度，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月內仍受中國若干地區不明朗購買需求的影響。於回顧期內，本集團之未經審核營業額錄得約人民幣12,030,000元，較二零零八年上半年同期之未經審核營業額約人民幣17,440,000元下跌約31.01%。此減少主要是由於二零零九年上半年的物業市場（中國主要城市除外）波動，投資者對房地產投資更加謹慎。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為51.09%，較二零零八年同期上升5.16%。毛虧率大幅增加，主要由於某些項目初期在相關佣金收入確認前有較多的服務費用產生。因此，鑒於期內此毛虧率，本集團於報告期間蒙受虧損。於回顧期間內，本公司股東應佔未經審核虧損約為人民幣17,720,000元，而二零零八年同期則虧損約人民幣14,330,000元。該項虧損主要乃由於上述的營業額大幅下跌及高毛虧率所致。

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。截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團有20個經營項目，且17個綜合房地產諮詢及代理項目為本集團帶來收益(截至二零零八年六月三十日止六個月：17個)。在該等綜合房地產諮詢及代理項目中，於截至二零零九年六月三十日止六個月內，透過本集團出售的相關房地產的樓面總面積約為200,000平方米(截至二零零八年六月三十日止六個月：260,000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為人民幣11,820,000元，幾乎佔去本集團於回顧期間內的全部未經審核營業額，約佔本集團未經審核總收益98.25%。

於二零零九年六月三十日，本集團承接27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3,460,000平方米。於二零零九年六月三十日，在該27個項目中，有7個項目的相關房地產尚未開始銷售。

未來展望

展望二零零九年下半年，管理層相信中國政府會繼續致力於刺激經濟增長及維持房地產行業的穩定發展。本集團將在中國內地浙江地區以外其他不同地區參與更多項目。為擴大收益基礎，管理層亦將於未來尋求其他業務夥伴以合作形式擴展本集團於中國的房地產代理業務。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣88,860,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣102,320,000元）、未經審核資產總值約人民幣125,240,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣135,840,000元）及未經審核股東資金約人民幣88,470,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣105,550,000元）。

於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣12,620,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣19,290,000元）。

銀行借款及透支

本集團於二零零九年六月三十日並無銀行借款或透支（二零零八年十二月三十一日：無）。

資本負債比率

由於本集團於二零零九年六月三十日並無任何借貸，故資本負債比率為零（二零零八年十二月三十一日：零）。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團並無質押或抵押物業、廠房及設備以擔保本集團任何貸款及銀行信貸（二零零八年十二月三十一日：無）。

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

於二零零九年六月三十日，本集團共有209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。

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

於二零零九年六月三十日，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（「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（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）須知會本公司及聯交所；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/ 相聯法團名稱	身份	證券數目 及類別 (附註1)	概約持股 百分比
江陳鋒先生（「江先生」）	本公司	受控制公司權益 (附註2)	67,820,850 股 普通股(L)	33.83%
	本公司	實益擁有人及配偶的權益 (附註3)	1,500,000 股 普通股(L)	0.72% (附註12)
林倩如女士（「林女士」）	本公司	受控制公司權益(附註4)	36,352,050 股 普通股(L)	18.13%
		實益擁有人(附註5)	100,000 股 普通股(L)	0.05% (附註12)
韓林先生（「韓先生」）	本公司	實益擁有人	7,051,801 股 普通股(L)	3.52%
		實益擁有人(附註6)	2,700,000 股 普通股(L)	1.29% (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 普通股(L)	33.83%
	本公司	實益擁有人及配偶的權益 (附註8)	1,500,000 股 普通股(L)	0.72% (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、相關股份及債券的權益及淡倉(續)

董事姓名	本公司/ 相聯法團名稱	身份	證券數目 及類別 (附註1)	概約持股 百分比 (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 普通股(L)	0.05% (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 普通股(L)	0.05% (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 普通股(L)	0.05% (附註12)

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司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購股權計劃向其分別授出的 750,000 份及 1,950,000 份購股權。

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(續)

附註：(續)

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。
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. 該等百分比按於二零零九年六月三十日已發行209,190,000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，於二零零九年六月三十日，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、相關股份及債券中並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(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)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉、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

主要股東的股份權益

於二零零九年六月三十日，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；或證券及期貨條例第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如下：

股東名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
Active Star	實益擁有人(附註2)	67,820,850股 普通股(L)	33.83%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.13%
恆成代理有限公司 (「恆成」)	實益擁有人(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
恆成投資有限公司	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
何厚鏘先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
何厚浚先生	受控制公司的權益 (附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%

主要股東的股份權益(續)

股東名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
謝秀美女士(「謝女士」)	受控制公司的權益 (附註7)	7,220,000股 普通股(L)	3.60%
	實益擁有人	4,716,000股 普通股(L)	2.35%
朱耀仁先生	配偶的權益(附註8)	11,936,000股 普通股(L)	5.95%
陳許麗美女士	實益擁有人	11,122,000股 普通股(L)	5.55%
陳錦傳先生	配偶的權益(附註9)	11,122,000股 普通股(L)	5.55%

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滂先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚滂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。

權益披露

主要股東的股份權益(續)

附註：(續)

- 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。
- 該等股份乃以 Forever Sky Group Limited 的名義登記的股份，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。
- 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。
- 陳錦傳先生為陳許麗美女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於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，據董事所知悉，於二零零九年六月三十日，概無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

本報告第 17 至 18 頁所載的財務報表之附註 17 除外，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：

合資格 參與者類別	購股權所涉股數					授出日期	行使期	緊接授出 日期前之	
	於二零零九年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	於二零零九年 期內已 失效或註銷	於二零零九年 六月三十日 尚未行使			每股行 使價 港元	交易日期 的收市價 港元
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 二零零六年七月四日	0.795	無
	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	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	1.12
	850,000	-	-	-	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 二零零六年七月四日	0.795	無
	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	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	1.12
	2,700,000	-	-	-	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 二零零六年七月四日	0.795	無
	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	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	1.12
	650,000	-	-	-	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	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	1.12

權益披露

購股權計劃(續)

合資格 參與者類別	於二零零九年 一月一日 尚未行使	購股權所涉股數			於二零零九年 六月三十日 尚未行使	授出日期	行使期	緊接授出 日期前之	
		期內已授出	期內已行使	失效或註銷				每股行 使價 港元	交易日股份 的收市價 港元
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	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	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	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	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	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	1.12
僱員：									
總計	1,770,000	-	-	(100,000)	1,670,000	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	無
	1,450,000	-	-	(225,000)	1,225,000	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	1.12
	1,450,000	-	-	(225,000)	1,225,000	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	1.12
	4,670,000	-	-	(550,000)	4,120,000				
	9,270,000	-	-	(550,000)	8,720,000				

根據上市規則第 13.13 條及第 13.15 條作出披露

經參考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之公告，內容有關上海富陽向前客戶支付保證金(「保證金」)人民幣 20,000,000 元，以保證履行其於若干代理協議項下對標的項目之銷售代理責任(「代理協議」)。前投資夥伴已同意無條件於二零零九年五月十日前退還全數保證金予上海富陽。

於訂立代理協議時，前客戶正向現客戶收購標的項目之權益。該收購其後告吹而因此代理協議亦於二零零八年十月終止。二零零八年十月二十三日，現客戶與上海富陽及現投資夥伴訂立另一份銷售代理協議，以委任上海富陽作為標的項目之主要銷售及諮詢代理。標的項目物業之銷售已由現投資夥伴全面包銷。

根據前投資夥伴、現投資夥伴及上海富陽於二零零八年十月二十四日訂立之約務更替協議，現投資夥伴已承擔前投資夥伴就保證金之還款責任。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。

保證金人民幣 20,000,000 元已分別於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之貿易保證金列賬。

於二零零九年六月三十日，由於保證金金額相等於資產比例(定義見香港聯交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第 14.07(1)條)約 16%，因此產生根據上市規則 13.15 條所規定本公司就保證金若干詳情之一般披露責任。

其他資料

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

除企業管治常規守規條文（「企業管治守則」）第A.2.1 條有關並無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於截至二零零九年六月三十日止六個月是否遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則所載守則條文。

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」），作為有關董事進行證券交易之行為守則。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二零零九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二零零九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」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。

審閱賬目

應董事要求，本集團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」的若干程序，審閱截至二零零九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。

截至二零零九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二零零九年九月二十三日獲董事會批准。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零零九年九月二十三日