



中期報告

2010



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

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	26
權益披露	29
其他資料	38

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 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
21層
05-10單元
郵編200120

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地士街1號時代廣場一座
15樓1511室

公司資料 (續)

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, MBA

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

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零九年的比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	16,530	12,029
營業稅及其他徵費		(926)	(593)
服務成本		(17,410)	(17,582)
毛損		(1,806)	(6,146)
其他收入		6,962	284
經營及行政開支		(8,481)	(10,330)
稅前虧損		(3,325)	(16,192)
所得稅抵免／(開支)	4	1,194	(1,525)
期內虧損	5	(2,131)	(17,717)
以下項目應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(2,623)	(17,717)
非控股權益		492	-
		(2,131)	(17,717)
每股虧損	7	人民幣分	人民幣分
基本		1.3	8.8
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
附註	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(2,131)	(17,717)
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	(90)	(7)
期內其他全面收益，已扣稅	(90)	(7)
期內全面收益總額	(2,221)	(17,724)
以下項目應佔(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(2,713)	(17,724)
非控股權益	492	-
	(2,221)	(17,724)

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	2,989	2,337
投資房地產	9	1,563	1,984
投資房地產預付土地租金	10	1,523	2,011
投資房地產及預付土地租金之保證金		140	-
高爾夫球會會籍		291	291
		6,506	6,623
流動資產			
應收貿易款項	12	42,277	48,499
貿易保證金	13	31,027	34,968
預付款項及其他保證金		4,134	4,116
其他應收款項	14	16,797	26,852
可收回稅項		344	-
銀行及現金結餘		26,544	8,975
		121,123	123,410
流動負債			
應付費用及其他應付款項	15	26,058	25,198
流動資產淨值		95,065	98,212
資產總值減流動負債		101,571	104,835
非流動負債			
遞延稅項負債	11	9,078	10,272
資產淨值		92,493	94,563
股本及儲備			
股本	16	20,644	20,644
儲備		71,357	73,919
本公司擁有人應佔權益		92,001	94,563
非控股權益		492	-
總權益		92,493	94,563

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核									
	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	以股份 支付的儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
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
於二零一零年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	4,440	(2,107)	(22)	94,563	-	94,563
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(90)	(2,623)	(2,713)	492	(2,221)
以股份付款	-	-	-	-	151	-	-	151	-	151
期內權益之變動	-	-	-	-	151	(90)	(2,623)	(2,562)	492	(2,070)
於二零一零年六月三十日	20,644	40,433	14,554	16,621	4,591	(2,197)	(2,645)	92,001	492	92,493

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	17,346	(8,721)
來自投資活動的現金淨額	313	2,055
來自融資活動的現金淨額	-	-
匯率變動之影響	(90)	(7)
現金及現金等同項目的增加／(減少)淨額	17,569	(6,673)
期初的現金及現金等同項目	8,975	19,289
期末的現金及現金等同項目	26,544	12,616
銀行及現金結餘	26,544	12,616



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二零零九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二零零九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二零一零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。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。

簡明綜合中期財務報表附註

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

綜合賬目

香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」載有以下規定：

- 全面收益總額歸本公司擁有人及非控股股東，即使將導致非控股權益結餘出現虧絀。過往的香港會計準則第27號規定超額虧損分配至本公司擁有人，惟非控股股東有約束責任且能作出額外投資填補虧損除外。
- 並無導致本公司失去附屬公司控制權的所有權變動按權益交易入賬，即與擁有人以其擁有人身分交易。非控股權益數額的調整與已付或已收代價公平值任何差額，直接於權益確認，歸本公司擁有人。過往的香港會計準則第27號對該等交易並無具體規定。
- 倘出售附屬公司導致失去控制權，出售代價及於該附屬公司保留之任何投資須按公平值計量。過往的香港會計準則第27號對該等公平值計量並無具體規定。

以上香港會計準則第27號(經修訂)的規定已自二零一零年一月一日起應用，惟對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



簡明綜合中期財務報表附註

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	15,956	11,818
純房地產諮詢服務項目	574	211
	16,530	12,029

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，以及所有資產均位於中國，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二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所述一致。

簡明綜合中期財務報表附註

4. 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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
遞延稅項(附註11)	1,194	[1,525]

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(截至二零零九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。

中國附屬公司之估計應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅，惟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(「柯納通」)除外。董事相信，過渡優惠政策亦適用於上海富陽及柯納通。故此，上海富陽及柯納通均於截至二零一零年六月三十日止的六個月期間按22% (截至二零零九年六月三十日止六個月：20%)的中國企業所得稅率納稅。由於回顧期內並無應課稅溢利，故並無就上海富陽及柯納通作出中國企業所得稅撥備(截至二零零九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

5. 期內虧損

本集團之期內虧損已計入及扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
利息收入	49	54
匯兌收益淨額	89	-
出售投資房地產的收益 (包括投資房地產預付土地租金)	532	230
經扣除：		
投資房地產預付土地租金攤銷	20	33
核數師酬金	169	193
物業、廠房及設備的折舊	296	206
投資房地產的折舊	20	26
匯兌虧損淨額	-	7
出售物業、廠房及設備的虧損	-	4
員工成本(包括董事酬金)		
—袍金、薪金、花紅及津貼	4,438	4,282
—退休福利計劃供款	924	793
—股權結算以股份為基礎付款	151	643
其他土地及樓宇經營租賃費用	2,305	2,837
其他應收款項撇銷	-	893
減值撥備／(減值撥回)		
—應收貿易款項	(3,136)	1,249
—貿易保證金	98	(105)
—其他應收款項	(1,345)	-

簡明綜合中期財務報表附註

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

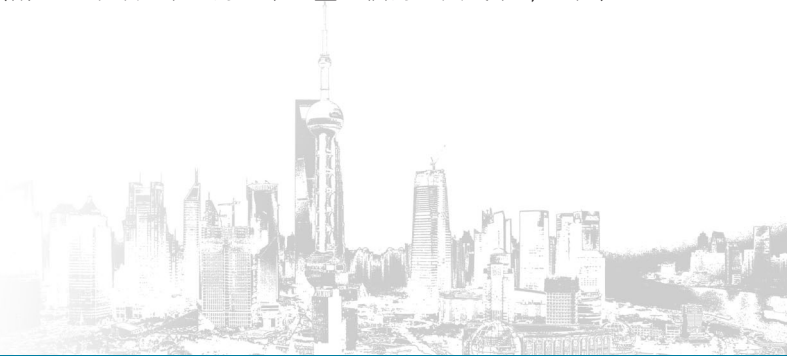
7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損是根據本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣2,623,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損人民幣17,717,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：200,470,000股)計算。

由於本公司於截至二零一零年六月三十日止期間內並無任何已攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

8. 物業、廠房及設備

於回顧期內，本集團購置物業、廠房及設備人民幣948,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。其已出售物業、廠房及設備賬面淨值約人民幣零元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣4,000元)。



簡明綜合中期財務報表附註

9. 投資房地產

	人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)	
成本	2,058
累計折舊	(74)
賬面淨值	1,984
期內 (未經審核)	
期初賬面淨值	1,984
出售	(401)
折舊	(20)
期終賬面淨值	1,563
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	
成本	1,627
累計折舊	(64)
賬面淨值	1,563

所有投資房地產均位於中國。期內，本集團出售其三項(截至二零零九年六月三十日止六個月：兩項)賬面值約人民幣869,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣1,919,000元)的投資房地產，包括相應投資房地產預付土地租金部份(附註10)，代價為人民幣1,401,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣2,149,000元)，導致出售收益人民幣532,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：收益人民幣230,000元)。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，其金額連同投資房地產預付土地租金部分將不少於二零一零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。

簡明綜合中期財務報表附註

10. 投資房地產預付土地租金

	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
於二零零九年十二月三十一日			
(經審核)			
成本	604	1,474	2,078
累計攤銷	(2)	(65)	(67)
賬面淨值	602	1,409	2,011
期內(未經審核)			
期初賬面淨值	602	1,409	2,011
出售	-	(468)	(468)
攤銷	(7)	(13)	(20)
期終賬面淨值	595	928	1,523
於二零一零年六月三十日			
(未經審核)			
成本	604	976	1,580
累計攤銷	(9)	(48)	(57)
賬面淨值	595	928	1,523

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	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	355	90
期內／年內於收益表 (扣除)／計入(附註4)		
— 暫時性差異(撥回)／產生	(164)	233
— 稅率變動	-	32
	(164)	265
於期終／年終	191	355

簡明綜合中期財務報表附註

11. 遞延稅項資產及負債 (續)

(b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	(10,627)	(4,758)
期內／年內於收益表 計入／(扣除) (附註4)		
— 暫時性差異撥回／(產生)	2,131	(4,738)
— 稅率變動	(773)	(1,131)
	1,358	(5,869)
於期終／年終	(9,269)	(10,627)



簡明綜合中期財務報表附註

11. 遞延稅項資產及負債 (續)

(c) 下表為就財務狀況報表所作的遞延稅項結餘(扣除抵銷)分析：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項負債	9,269	10,627
遞延稅項資產	(191)	(355)
於期終／年終	9,078	10,272

遞延稅項採用負債法就暫時性差異按稅率24%(二零零九年十二月三十一日：22%)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

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	45,862	55,220
減：減值撥備	(3,585)	(6,721)
	42,277	48,499

應收貿易款項的減值虧損經董事考慮收款時間及可能性後作出。

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般為1至3個月。按開單概要，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	8,745	14,953
91至180日	1,686	13,555
181至365日	14,288	1,102
1至2年	1,033	6,455
2年以上	16,525	12,434
	42,277	48,499

簡明綜合中期財務報表附註

13. 貿易保證金

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	37,386	41,229
減：減值撥備	(6,359)	(6,261)
	31,027	34,968

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。

貿易保證金的減值虧損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(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	166	454
91至180日	250	848
181至365日	817	339
1至2年	-	18,108
2至3年	18,426	11,789
3年以上	11,368	3,430
	31,027	34,968

簡明綜合中期財務報表附註

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11,500,000元(二零零九年十二月三十一日:人民幣19,192,000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11,500,000元(二零零九年十二月三十一日:人民幣19,192,000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			
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)及二零一零年 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			
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)及於二零一零年 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. 經營租賃承擔

本集團根據寫字樓之不可撤銷經營租賃擁有未來最低租賃付款總額：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,376	2,607
二至五年(包括首尾兩年)	3,517	67
	5,893	2,674

18. 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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
袍金	283	285
基本薪金及其他津貼	1,054	891
退休福利計劃供款	27	24
股權結算以股份為基礎付款	76	345
支付主要管理人員之總薪酬	1,440	1,545

簡明綜合中期財務報表附註

19. 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

20. 訴訟之和解

就本公司在日期為二零零九年四月二十日、二零零九年五月二十九日、二零零九年九月二十三日及二零一零年二月二十四日之公佈中披露的訴訟(「訴訟」)而言，該等訴訟已於二零一零年二月二十日最終和解，上海富陽與兩名個人客戶(「原告人」)就購買上海一個房地產項目(「標的項目」)之5個物業訂立和解協議(「和解協議」)。根據和解協議，上海富陽同意向原告人支付總額為人民幣20,000,000元的款項(「和解款項」)以全面解決訴訟，包括(1)約人民幣15,616,000元，即原告人購買標的項目中的5個物業而預付之總額；及(2)約人民幣4,384,000元，即有關上海富陽違反購買標的物業下若干物業之代理協議的違約利息及訴訟費用。

根據和解協議，總額人民幣808,000元(即上海富陽一個被上海法院凍結的銀行賬戶截至二零零九年十一月三日止的概約銀行結餘)已記作用作支付部份和解款項，而和解款項的結餘(即人民幣19,192,000元)須由上海富陽每月分期向原告人支付：(i)人民幣892,000元須於二零一零年二月二十五日之前支付；(ii)每月人民幣1,700,000元須於二零一零年三月至二零一零年十二月期間於每個曆月的25日支付；及(iii)人民幣1,300,000元須於二零一一年一月二十五日之前支付。



簡明綜合中期財務報表附註

20. 訴訟之和解(續)

根據上海智連企業發展有限公司(「上海智連」，為上海可上房產諮詢有限公司(現投資夥伴)之全資附屬公司以及本集團之獨立第三方)向上海浦東新區人民法院發出日期為二零一零年二月二十日之承諾函，上海智連無條件同意擔保上海富陽償還和解款項之責任。此外，上海智連亦已從標的項目中提供兩個住宅單位相連停車位(均無受限於產權負擔及租約)予法院，作為承諾之抵押品。

截至二零一零年六月三十日止之六個月，上海富陽已經自上海智連收取人民幣7,692,000元，以解除上海富陽就和解款項之還款責任(由上海智連擔保)，並將款項全額支付予原告人。因此，截至二零一零年六月三十日應向原告支付之款項由二零零九年十二月三十一日之人民幣19,192,000元減少至人民幣11,500,000元，而截至二零一零年六月三十日應收上海智連之相應款項人民幣11,500,000元已入賬。

21. 中期財務報告之審批

本中期財務報告已獲董事會於二零一零年八月二十七日批准及授權發行。

管理層討論及分析

回顧

隨著中國國務院出臺一系列措施，以及其他政府部門隨後於二零一零年上半年推出具體措施，中央政府傳達了大力穩定市場預期、促進房地產行業穩定健康發展的強烈信號，以抑制中國大陸部分主要城市房價過度增長及房地產市場的投機活動。在該等密集的調控措施的影響下，中國主要城市的房地產需求及價格於回顧期間已經明顯回落。本集團於二零一零年的經營業績面臨重大挑戰。

於回顧期間，本集團錄得未經審核營業額約人民幣16,530,000元，較二零零九年上半年同期的未經審核營業額約人民幣12,030,000元增長約37.42%。增長主要是因為去年若干高端物業項目的銷售動力於二零一零年第一季度仍然持續，儘管在緊縮措施影響下，市場需求縮減，惟該等項目仍然為本集團帶來了大部份收益。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為10.93%，優於二零零九年同期約51.09%。毛虧率大幅回落，主要由於若干項目在銷售後期服務成本相對減少所致。由於期內錄得毛虧率，本集團於報告期間蒙受虧損。於回顧期間內，本公司擁有人應佔未經審核虧損回落至約人民幣2,620,000元，而二零零九年同期則虧損約為人民幣17,720,000元。虧損減少主要得益於本集團營業額增加及毛虧率降低所致。



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。截至二零一零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(截至二零零九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，於截至二零一零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180,000平方米(截至二零零九年六月三十日止六個月：200,000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15,960,000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96.55%。

於二零一零年六月三十日，本集團承接30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3,390,000平方米。於二零一零年六月三十日，在該30個項目中，有10個項目的相關房地產尚未開始銷售。

未來展望

展望二零一零年的下半年，二零一零年上半年因中國房地產市場過熱而採取的多項嚴厲措施將打擊市場投機行為，並使房地產價格處於相對穩定的水平。管理層相信，鑒於中國的城市化進程不斷推進以及居民存在改善住房的需求，尤其是在中國二三線城市的房屋價格恢復至更加合理及可承受的水平後，未來真正的購房者的需求仍然殷切。本公司目前正於該等地區尋求更多的房地產開發的投資機遇以改善本集團未來的盈利能力。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣95,070,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣98,210,000元）、未經審核資產總值約人民幣127,630,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣130,030,000元）及未經審核股東資金約人民幣92,490,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣94,560,000元）。

於二零一零年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣26,540,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣8,980,000元）。

資本負債比率

由於本集團於二零一零年六月三十日並無任何借貸，故資本負債比率為零（二零零九年十二月三十一日：零）。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團並無質押或抵押任何物業、廠房或設備以擔保本集團任何貸款或銀行信貸（二零零九年十二月三十一日：人民幣零元）。

外匯風險

由於本集團的銷售主要以人民幣列值，而購買及開支亦主要以人民幣列值，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。

員工

於二零一零年六月三十日，本集團共有251名員工，其薪酬及福利乃按當前市場水平、中國國家政策、相關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、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，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	受控制公司的權益 (附註2)	67,820,850股 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 股普通股(L)	0.72% (附註12)
林倩如女士（「林女士」）	本公司	受控制公司的權益 (附註4)	36,352,050股 股普通股(L)	18.13%
		實益擁有人(附註5)	100,000股 股普通股(L)	0.05% (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
韓林先生(「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股 股普通股(L)	3.52%
	本公司	實益擁有人(附註6)	2,700,000股 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 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 股普通股(L)	0.72% (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)



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)

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；及本公司根據購股權計劃向其授予的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。
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、相關股份及債券的權益及淡倉 (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二零一零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，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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%
何厚浣先生	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%

權益披露

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	5.55%
陳錦傳先生	配偶的權益(附註9)	11,122,000股普通股	5.55%

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)

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. 楊欣女士為何厚浣先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚浣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的名義登記的股份，而Forever Sky Group Limited由謝秀美女士控制。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。
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。
9. 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，於二零一零年六月三十日，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。

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。

於回顧期內，本公司並無根據購股權計劃授出、行使或註銷任何購股權。



權益披露

購股權計劃 (續)

截至二零一零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：

合資格參與者類別	購股權所涉股數				於二零一零年六月三十日尚未行使	授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接授出日期前 之交易價 港元
	於二零一零年一月一日尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效					
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	0.795	無
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零六年七月四日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
	850,000	-	-	-	850,000				
陳林	750,000	-	-	-	750,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日	0.795	無
	975,000	-	-	-	975,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零六年七月四日	1.12	1.12
	975,000	-	-	-	975,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	975,000	-	-	-	975,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	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	0.795	無
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零六年七月四日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
	650,000	-	-	-	650,000				
林倩如	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
鄭志鵬	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
吳偉雄	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
崔士威	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
職員： 總計	1,670,000	-	-	-	1,670,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日	0.795	無
	1,225,000	-	-	-	1,225,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零六年七月四日	1.12	1.12
	1,225,000	-	-	-	1,225,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零九年三月二日	1.12	1.12
	1,225,000	-	-	-	1,225,000	HSE 二零零八年三月十二日	二零零八年三月二日	1.12	1.12
	4,120,000	-	-	-	4,120,000				
	8,720,000	-	-	-	8,720,000				

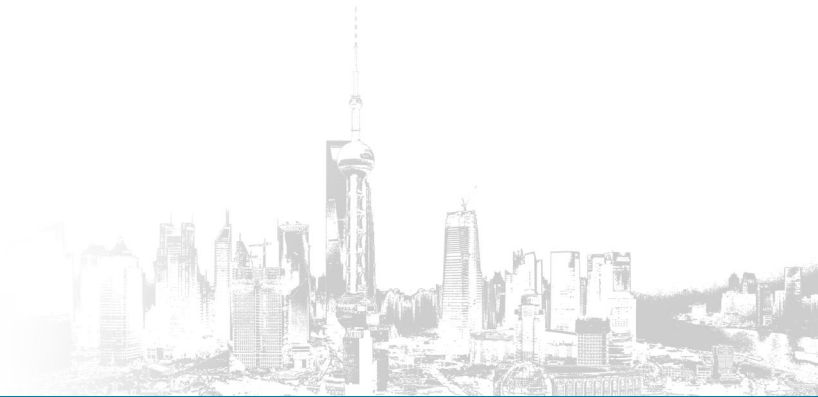
其他資料

根據上市規則第13.13條及第13.15條作出披露

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，內容有關上海富陽向上海希格瑪置業有限公司（「原客戶」）支付保證金人民幣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。上海名昕投資管理諮詢有限公司（「原投資夥伴」）已同意於二零零九年五月十日無條件退還全數保證金予上海富陽。

於訂立代理協議時，原客戶正收購上海寶瑞置業有限公司（「現客戶」）於標的項目的權益。該收購其後終止，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上海可上房產諮詢有限公司（「現投資夥伴」，獨立第三者）訂立另一份銷售代理協議，以委任上海富陽作為標的項目的主要銷售及諮詢代理。標的項目項下物業的銷售已由現投資夥伴全面包銷。

根據原投資夥伴、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，現投資夥伴已承擔原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。



其他資料

根據上市規則第13.13條及第13.15條作出披露(續)

在標的項目大部份住宅單位(包括停車位)於二零零九年售予最終客戶後，現投資夥伴、上海富陽及現客戶於二零一零年一月十一日訂立保證還款協議。根據協議，現投資夥伴行使權利，透過其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，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20,000,000元已分別於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之貿易保證金列賬。

其他資料

根據上市規則第13.13條及第13.15條作出披露 (續)

於二零一零年六月三十日，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15.67%，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。

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

除企業管治常規守則(「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」)職責的條款外，董事概不知悉可合理地指出本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月並未遵守上市規則附錄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。



其他資料

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，全體董事均向本公司確認彼等於截至二零一零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，本公司已成立審核委員會（「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二零一零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

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，審閱截至二零一零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。

截至二零一零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二零一零年八月二十七日獲董事會批准。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一零年八月二十七日

