

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)

中期
報告
2014



目錄

	頁次
公司資料	02
簡明綜合損益表	04
簡明綜合損益及其他全面收益表	05
簡明綜合財務狀況表	06
簡明綜合權益變動表	07
簡明綜合現金流量表	08
簡明綜合中期財務報表附註	09
管理層討論及分析	20
權益披露	27
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

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
禮頓道77號
禮頓中心
11樓1115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
皇后大道東183號
合和中心22樓

公司秘書

葉兆基先生CPA, FCCA, ACA

合規主任

張秀華女士

授權代表

張秀華女士
葉兆基先生

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

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績連同二零一三年的比較數字如下:

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	7,279	15,248
服務成本		(10,083)	(13,172)
毛(虧)/利		(2,804)	2,076
其他收入		1,569	429
經營及行政開支		(6,634)	(7,015)
來自經營業務之虧損		(7,869)	(4,510)
融資成本—貸款利息		(488)	(477)
稅前虧損		(8,357)	(4,987)
所得稅支出	4	-	-
本公司擁有人應佔期內虧損	5	(8,357)	(4,987)
每股虧損	7	人民幣分	人民幣分
基本		(4.2)	(2.5)
攤薄		不適用	不適用



簡明綜合損益及其他全面收益表

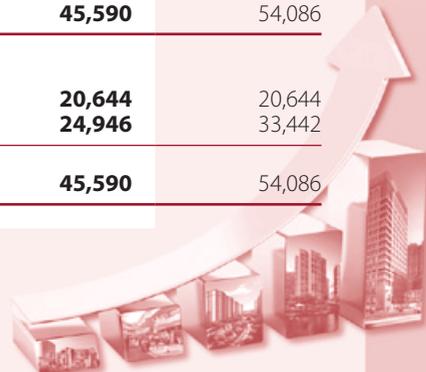
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(8,357)	(4,987)
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	(139)	(46)
期內其他全面收益，已扣稅	(139)	(46)
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	(8,496)	(5,033)

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	1,084	1,319
投資房地產	9	3,662	3,708
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產		1,500	1,500
		6,537	6,818
流動資產			
應收貿易款項	10	13,801	16,018
貿易保證金	11	13,707	13,207
預付款項及其他保證金		650	781
其他應收款項	12	12,981	19,291
銀行及現金結餘		13,986	14,682
		55,125	63,979
流動負債			
應計費用及其他應付款項		3,825	4,464
其他貸款	13	8,000	8,000
		11,825	12,464
流動資產淨值		43,300	51,515
資產總值減流動負債		49,837	58,333
非流動負債			
遞延稅項負債		4,247	4,247
資產淨值		45,590	54,086
股本及儲備			
股本	14	20,644	20,644
儲備		24,946	33,442
總權益		45,590	54,086



簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔(未經審核)

	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 款項儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,433)	(37,676)	55,879
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	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,479)	(42,663)	50,846
於二零一四年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,443)	(39,459)	54,086
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(139)	(8,357)	(8,496)
期內權益之變動	-	-	-	-	-	(139)	(8,357)	(8,496)
於二零一四年六月三十日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,582)	(47,816)	45,590

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金淨額	(325)	(1,346)
來自投資活動的現金淨額	256	171
用於融資活動的現金淨額	(488)	(246)
匯率變動之影響	(139)	(46)
現金及現金等同項目的減少淨額	(696)	(1,467)
期初的現金及現金等同項目	14,682	13,833
期末的現金及現金等同項目，指	13,986	12,366
銀行及現金結餘	13,986	12,366



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四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二零一三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二零一三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。

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二零一四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。

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

截至二零一四年六月三十日止六個月

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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	6,522	14,511
純房地產策劃諮詢服務項目	757	737
	7,279	15,248

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，且所有資產基本上位於中國。因此，本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審視。

經營分部之會計政策與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述一致。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 所得稅支出

由於本公司於回顧期間及去年同期均無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備。

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根據當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

由於相關集團實體錄得虧損或擁有足夠的承前稅務虧損以用於抵銷兩個期間的當前年度應課稅溢利，故兩個期間均無呈列中國企業所得稅。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

5. 期內虧損

本集團之期內虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	158	161
利息收入	(288)	(171)
物業、廠房及設備的折舊	260	438
投資房地產的折舊	46	47
董事酬金	1,131	1,173
匯兌虧損淨額	5	17
出售物業、廠房及設備的虧損	6	11
土地及樓宇經營租賃費用	1,534	1,399
(撥備回撥)／撥備		
— 應收貿易款項(*)	(338)	848
— 貿易保證金(*)	(864)	24
	(1,202)	872
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	5,872	6,339
— 退休福利計劃供款	1,006	946
	6,878	7,285

(*) 由於多個項目開發商的付款能力於回顧期間有所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度就應收貿易款項及貿易保證金作出之撥備約人民幣338,000元及人民幣864,000元已分別予以撥回。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四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(截至二零一三年六月三十日止六個月:無)。

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8,357,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月:虧損人民幣4,987,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月:200,470,000股)計算。

由於本公司於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個期間內並無任何潛在攤薄普通股,故並無呈列每股攤薄虧損。

8. 物業、廠房及設備

於截至二零一四年六月三十日止六個月內,本集團購置約人民幣32,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月:無)之物業、廠房及設備,及出售賬面值約人民幣7,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月:人民幣121,000元)之物業、廠房及設備。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資房地產

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（截至二零一三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，有關金額將不少於二零一四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。

於二零一四年六月三十日，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所披露的本集團其他貸款人民幣8,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣8,000,000元）的抵押。

10. 應收貿易款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	17,171	19,726
減：應收貿易款項撥備	(3,370)	(3,708)
	13,801	16,018

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

截至二零一四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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	2,901	6,696
91至180日	2,994	3,181
181至365日	3,024	3,562
一年以上兩年以內	3,219	860
兩年以上	1,663	1,719
	13,801	16,018

11. 貿易保證金

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	15,585	15,949
減：貿易保證金撥備	(1,878)	(2,742)
	13,707	13,207

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四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。

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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	32	43
91至180日	896	14
181至365日	77	85
一年以上兩年以內	607	1,359
兩年以上三年以內	110	-
三年以上	11,985	11,706
	13,707	13,207



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四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恒大集團(江蘇)投資有限公司的股東貸款約人民幣12,362,000元(二零一三年十二月三十一日: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

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日,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,且須於二零一四年十二月或之前償還。其他貸款由披露於簡明綜合中期財務報表附註9的本集團投資房地產作抵押。

14. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
法定:			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一四年六月三十日			
(未經審核)及二零一三年			
十二月三十一日(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			
於二零一四年六月三十日			
(未經審核)及二零一三年			
十二月三十一日(經審核)	200,470	20,047	20,644

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 承擔

(i) 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款總額如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,491	2,555
二至五年(包括首尾兩年)	688	905
	3,179	3,460

(ii) 其他承擔

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 法律及專業費	500	-



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

16. 關聯方交易

本集團主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
袍金	296	281
基本薪金及其他津貼	795	857
退休福利計劃供款	40	35
支付主要管理人員之總薪酬	1,131	1,173

17. 或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。

18. 中期財務報告之審批

本中期財務報告已於二零一四年八月二十五日獲董事會批准及授權發行。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一四年上半年，中國房地產行業仍然面對嚴峻的經營環境。中央政府在二零一四年上半年基本上仍然維持去年度的限購限貸政策，繼續影響到市場對樓房的需求；另外，中國房地產開發商在市場上的融資困難，例如銀行貸款緊張，導致房地產行業的資金緊張，部份房地產項目因而缺乏資金引致延誤完工及開盤，而同時部份房地產開發商降價以避免高庫存，影響到資金流。在上半年，除二、三線城市的房地產市場不景氣外，一線城市亦曾出現月度的平均價格下滑情況。按中華人民共和國國家統計局的統計顯示，於本年上半年的商品房銷售面積及銷售額與去年同期比較分別下降了6.0%及6.7%，而在70個主要大中城市中，超過一半數目的城市的新建商品住宅及二手住宅價格都處於下降趨勢。

由於在上半年的房地產業的持續下滑，住宅銷售減少及部份中小型發展商延遲開盤的情況下，本集團一手房地產代理銷售業務持續受到嚴重影響，導致已銷售總建築面積減少，同時在市場的競爭仍然激烈情況下，平均佣金率持續下滑。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的未經審核收入約人民幣7,279,000元，較上年度同期的未經審核收入約人民幣15,248,000元下跌約52.3%。雖然總體服務成本亦有下降，但由於銷售人員成本及推廣成本未能按比例同步下降，於回顧期內，本集團從去年的毛利約人民幣2,076,000元變為毛虧約人民幣2,804,000元。而總體經營及行政開支與去年同期相約，本公司擁有人應佔期內虧損由去年虧損人民幣4,987,000元增加至人民幣8,357,000元。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

於回顧期間，本集團錄得之收益主要來自在湖北省的項目，其次是江西省和浙江省，分別佔本集團總收入約25.6%、23.1%和20.9%。相比之下，二零一三年度上半年本集團錄得之收益主要來自湖北，其次是江蘇省和江西省，分別佔總收入約62.7%、14.2%和12.0%。

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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團共執行20個經營項目(截至二零一三年六月三十日止六個月：15個)，其中15個是綜合房地產諮詢及銷售代理項目(截至二零一三年六月三十日止六個月：12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97,000平方米(截至二零一三年六月三十日止六個月：145,000平方米)。

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6,522,000元，約佔回顧期間本集團未經審核總收益89.6%(截至二零一三年六月三十日止六個月：約人民幣14,511,000元，佔95.2%)。

於二零一四年六月三十日，本集團共承接23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2,623,000平方米(二零一三年六月三十日：27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2,505,000平方米)。於二零一四年六月三十日，在該23個項目中，有8個項目的相關房地產尚未開始銷售。

管理層討論及分析

純房地產策劃諮詢業務

二零一四年一至六月份，全國房屋新開工面積同比下降約16.4%，其中住宅新開工面積下降19.8%，同時房地產開發企業土地購置面積同比下降5.8%。於回顧期間，本集團仍努力在純房地產策劃諮詢業務方面的持續發展，其中主要集中在上海的業務，約佔上半年收入的9.9%。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團為5個物業開發項目提供純房地產策劃諮詢業務而產生收益（截至二零一三年六月三十日止六個月：3個項目），共錄得純房地產策劃諮詢收益約人民幣757,000元，佔本集團未經審核總收益約10.4%（截至二零一三年六月三十日止六個月：收益約人民幣737,000元或佔約4.8%）。

未來展望

隨著總體房地產成交量及價格持續下跌，兼在宏觀經濟不景氣的情況下，預期中國中央政府將出台房地產政策以穩定房地產市場，但預期不會有過多直接干預市場的嚴格房地產政策出台，但會針對不同城市實際情況以不同手段進行政策微調。而隨著房產市場低迷，部份內地二、三線城市自第二季度已出現不同程度的房地產政策微調措施，例如於6月末呼和浩特更成為首個完全開放限購的城市。除此外，截至7月末，全國已有超過30個城市有不同程度放寬房產調控政策，包括放鬆限購、提供貸款優惠等。但由於現時市場對房地產仍抱觀望態度，預期有關房地產政策寬鬆或微調不會立即對當地市場帶來重大改變。於一線城市方面，由於經濟較為發達及有較強人口聚集能力，房地產需求可能仍較大，因此預期仍屬中央政府較嚴格控制的範圍。



管理層討論及分析

未來展望(續)

預計下半年，隨著普遍房價預計會逐步回落、同時繼續更多寬鬆政策等，預期下半年部份城市房地產銷情可回穩。作為本集團上半年主要代理收入來源城市，湖北省的限購政策正在日益完善，而湖北省的房價相對亦已有所回落，因此本集團將進一步尋求鞏固在湖北省的市場份額；而江蘇省部份城市如鹽城等相對市場經營環境亦較好，本集團亦會尋求進一步開拓江蘇省市場。而上海雖仍屬於國家重點房產市場嚴控對象，但由於上海房產需求仍大，代理環境較好，本集團仍將把當前業務中心放在上海市場。除爭取提高收入外，本集團仍會通過加強預算管理、成本控制等，達致削減經營開支，同時亦會嚴格控制現金流，目標提升下半年營業表現。本集團同時仍會繼續鼓勵員工積極向外找尋新項目，為本集團及員工謀求長遠發展。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣43,300,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣51,500,000元)、未經審核資產總值約為人民幣61,700,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣70,800,000元)及未經審核股東權益約為人民幣45,600,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣54,100,000元)。流動比率(按總流動資產除以總流動負債計算)由二零一三年十二月三十一日的5.13下降至二零一四年六月三十日的4.66。

於二零一四年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣14,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣14,700,000元)。

管理層討論及分析

債務及資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團並無長期借款（二零一三年十二月三十一日：無），及有一筆短期借款為人民幣8,000,000元（二零一三年十二月三十一日：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；於二零一四年六月三十日，該短期借款以本集團的投資房地產作抵押，賬面值約為人民幣3,700,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣3,700,000元）。

本集團於二零一四年六月三十日並無銀行借款或透支（二零一三年十二月三十一日：無）。

於二零一四年六月三十日，因回顧期間內經營活動產生虧損導致總權益減少，本集團資本負債比率（按總借貸除以總權益計算）由二零一三年十二月三十一日的14.79%微升至二零一四年六月三十日的17.55%。

外匯風險

由於本集團的銷售、採購及費用乃以人民幣或港元列值，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

本集團的貸款利率主要為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。截至二零一四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不變，為每年6.15%。本集團所面臨的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調將導致本集團的借貸成本增加。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，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

截至二零一四年六月三十日止六個月，除本集團於上海恒大集團(江蘇)投資有限公司(「恒大江蘇」)的3%股權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，除於恒大江蘇的持續投資及本集團持有的投資房地產外，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

本集團於二零一四年六月三十日並無重大或然負債(二零一三年十二月三十一日:無)。

資本及其他承擔

本集團於二零一四年六月三十日並無重大資本承擔(二零一三年十二月三十一日:無)。有關其他承擔的詳情載於本中期報告第18頁中期簡明綜合財務報表附註15。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日,本集團共有204名員工(二零一三年十二月三十一日:226名員工)。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、個別僱員的個人表現、工作經驗與職責、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

於二零一四年六月三十日，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分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被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的權益及淡倉；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」）已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 普通股(L)	33.83%
		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	受控制公司的權益 (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)

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/ 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 普通股(L)	3.52%
		實益擁有人(附註6)	2,700,000股 普通股(L)	1.30% (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%
		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)
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出的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出的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出的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出的100,000份購股權。
12. 該等百分比按本公司於二零一四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，於二零一四年六月三十日，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（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當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

於二零一四年六月三十日，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%
林書綺女士	受控制公司的權益 (附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.13%
恒威代理人有限公司 (「恒威代理人」)	實益擁有人(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
恒威投資有限公司	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%

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 類別 (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 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%
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%



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. 該等股份以恒威代理人的名義登記，恒威代理人由恒威投資有限公司控制，而恒威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、何厚浹先生及恒威投資有限公司被視為於恒威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。謝女士根據證券及期貨條例被視為於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。

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)

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，於二零一四年六月三十日，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。

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經挑選參與者授出購股權，作為對其作出的貢獻的獎勵或回報。

購股權計劃的合資格參與者包括（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、開發或其他技術支持的人士、本集團的股東、本集團的顧問或諮詢人。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)

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃已授出而尚未行使的購股權變動詳情如下：

參與者類別	購股權所涉股數				於 二零一四年 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 交易日股份 的收市價 港元
	於 二零一四年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已 註銷或失效					
董事：									
江陳鋒	750,000	-	-	-	750,000	10/06/2006	05/07/2007 至04/07/2016	0.795	不適用
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 至11/03/2018	1.12	1.12
	850,000	-	-	-	850,000				
韓林	750,000	-	-	-	750,000	10/06/2006	05/07/2007 至04/07/2016	0.795	不適用
	975,000	-	-	-	975,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	975,000	-	-	-	975,000	12/03/2008	12/03/2010 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 至04/07/2016	0.795	不適用
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 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 二零一四年 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 交易日股份 的收市價 港元
	於 二零一四年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已 註銷或失效					
林倩如	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 至11/03/2018	1.12	1.12
鄭志鵬	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 至11/03/2018	1.12	1.12
吳偉雄	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 至11/03/2018	1.12	1.12
崔士威	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	12/03/2008	12/03/2010 至11/03/2018	1.12	1.12
僱員： 總計	810,000	-	-	-	810,000	10/06/2006	05/07/2007 至04/07/2016	0.795	不適用
	750,000	-	-	-	750,000	12/03/2008	12/03/2009 至11/03/2018	1.12	1.12
	750,000	-	-	-	750,000	12/03/2008	12/03/2010 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獲行使而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進一步購股權。

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%,該等購股權仍然未獲行使。

其他資料

根據上市規則第13.20條作出披露

(i) 預付保證金

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)向一名獨立客戶支付保證金(「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(「前投資夥伴」，本集團之獨立第三方)已全面包銷標的項目項下物業的銷售，並承擔向上海富陽償還保證金之責任。保證金乃不計利息，而前投資夥伴同意於二零一零年五月二十三日之前向上海富陽退還保證金。

其後，根據前投資夥伴、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一項包銷代理協議及二零一零年一月十一日訂立的一項保證還款協議，前投資夥伴行使權利購買標的項目的若干未售出單位(「未售出單位」)，其購入價已由前投資夥伴之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)支付，藉以解除過往與地產發展商所訂立協議規定前投資夥伴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、前投資夥伴與上海富陽訂立新協議，據此，上海智連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，而上海智連承擔前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，包括前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。



其他資料

根據上市規則第13.20條作出披露（續）

(i) 預付保證金（續）

保證金人民幣12,430,000元已於二零一四年六月三十日以貿易保證金列賬（二零一三年十二月三十一日：人民幣12,680,000元），並由標的項目內之其中一個未售出單位作抵押。

於二零一四年六月三十日，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20.16%，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) 預付股東貸款

茲提述本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告，內容有關收購恒大江蘇（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。於二零一零年八月二十七日，本集團與恒大江蘇當時之股東訂立聯合投資協議（「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恒大江蘇無抵押、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。

另提述本公司日期為二零一二年四月二十七日的公告。根據上海富陽、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元。

其他資料

根據上市規則第13.20條作出披露(續)

(ii) 預付股東貸款(續)

於二零一四年六月三十日，上海富陽所作出合共人民幣12,361,693元(二零一三年十二月三十一日：人民幣18,677,139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二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一四年六月三十日，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20.05%，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。

根據上市規則第13.51B(1)條之披露

本公司獨立非執行董事吳偉雄先生於二零一四年六月二十日獲委任為一間於聯交所上市之公司先達國際物流控股有限公司(股份代號：06123)之獨立非執行董事。

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二零一四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，於本報告付印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」）。除下文所披露偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。

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一致的領導，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。於二零一四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本報告第27至30頁。

其他資料

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」）並已制訂書面職權範圍。審核委員會由所有三名現任獨立非執行董事組成，即吳偉雄先生、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二零一四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」所規定的若干選定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。

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，審閱本集團截至二零一四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。

截至二零一四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已於二零一四年八月二十五日獲董事會批准。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一四年八月二十五日

