

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Fortune Sun (China) Holdings Limited 富陽(中國)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：352)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 業績公佈

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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零八年的比較數字呈列如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益	4	54,300	23,005
營業稅及其他徵費		(2,685)	(1,088)
服務成本		(42,026)	(35,183)
毛利／(毛虧損)		9,589	(13,266)
其他收入	6	1,259	1,188
經營及行政開支		(16,696)	(37,667)
稅前虧損		(5,848)	(49,745)
所得稅(開支)／抵免	8	(5,967)	1,408
年內虧損	7	(11,815)	(48,337)
以下項目應佔虧損			
本公司擁有人		(11,815)	(48,265)
少數股東權益		-	(72)
		(11,815)	(48,337)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	10		
— 基本		(5.89)	(24.10)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內虧損	<u>(11,815)</u>	<u>(48,337)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(24)</u>	<u>173</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>(24)</u>	<u>173</u>
年內全面收益總額	<u><u>(11,839)</u></u>	<u><u>(48,164)</u></u>
以下項目應佔虧損		
本公司擁有人	(11,839)	(48,092)
少數股東權益	<u>-</u>	<u>(72)</u>
	<u><u>(11,839)</u></u>	<u><u>(48,164)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,337	1,225
預付土地租金		2,011	1,766
投資房地產		1,984	1,497
投資房地產及預付土地租金之保證金		–	3,123
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>6,623</u>	<u>7,902</u>
流動資產			
應收貿易款項	11	48,499	27,200
貿易保證金	12	34,968	43,016
預付款項及其他保證金		4,116	6,118
其他應收款項	13	26,852	31,866
本期稅項資產		–	363
銀行及現金結餘		8,975	19,289
		<u>123,410</u>	<u>127,852</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項	14	25,198	25,535
		<u>98,212</u>	<u>102,317</u>
流動資產淨值			
		<u>104,835</u>	<u>110,219</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		10,272	4,668
		<u>94,563</u>	<u>105,551</u>
資產淨值			
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		73,919	84,907
		<u>94,563</u>	<u>105,551</u>
本公司擁有人應佔權益			
少數股東權益		–	–
		<u>94,563</u>	<u>105,551</u>
總權益			
		<u>94,563</u>	<u>105,551</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島公司法第22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在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

該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製, 而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, 以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

財務報表按歷史成本法編製。

編製財務報表時, 董事已考慮到本集團的資金流動性及其應付持續責任的能力。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣11,815,000元及經營活動現金流出淨額人民幣13,638,000元。於二零零九年十二月三十一日, 本集團的銀行及現金結存為人民幣8,975,000元。以上情況顯示存在重大不明朗因素, 令人對本集團繼續持續經營的能力大表懷疑。

因此, 本集團或許未能於正常業務過程中變現資產及履行責任。鑒於以上種種, 董事基於主要相關假設(「假設」)編製由二零零九年十二月三十一日起未來十二個月的現金流預測(「現金流預測」)如下:

- (i) 中國的房地產市道可於未來十二個月適時復甦;
- (ii) 地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入;
- (iii) 董事將採取連串控制成本措施以減低各項服務成本;
- (iv) 董事將於必要時出售本集團全部投資房地產; 及
- (v) 現投資夥伴能夠適時向上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」, 本公司的附屬公司)清償獲彌償責任, 藉以償還「訴訟」及「訴訟之和解」附註(見下文)所界定給予原告人的和解金額。

基於現金流預測的結果, 董事認為本集團能夠自業務產生足夠現金流。

2. 編製基準 (續)

由於董事相信現投資夥伴 (定義見下文「根據上市規則第13.13及13.15條作出披露」一段) 能夠適時向上海富陽清償獲彌償責任 (定義見下文「訴訟」一段)，藉以讓本集團償還和解金額予原告人，以及鑒於現金流預測的結果，董事認為以持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流及倘現有投資夥伴未能向上海富陽適時清償獲彌償責任，本集團或不能以持續基準繼續經營。因此，財務報表中須作調整，將資產價值撇減至其可收回額，為任何其他可能產生的負債撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有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。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年度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。資產負債表將易名為財務狀況表，現金流量表將易名為現金流量報表。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。香港會計準則第1號 (修訂) 要求披露關於年內其他全面收益各部份之重新分類調整及稅項影響。香港會計準則第1號 (修訂) 已予追溯應用。

b. 經營分部

香港財務報告準則第8號「經營分部」要求，業務分類乃以有關本集團之組成部分之內部報告作為基準進行辨識，報告乃定期由主要營運決策者審視，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。以前，香港會計準則第14號「分部呈報」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」作為確認該等分部的起點，呈列兩套分部資料 (按業務及地區)。根據香港會計準則第14號所呈報之主要分部與根據香港財務報告準則第8號所呈報之分部一致。香港會計準則第8號已予追溯應用。

根據香港財務報告準則第8號編製之分部會計政策載於附註5。

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。

4. 收益

本集團的收益指來自提供以下服務的收益：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	53,061	21,985
純房地產諮詢服務項目	1,239	1,020
	<u>54,300</u>	<u>23,005</u>

5. 分部資料

經營分部以有關本集團之組成部分之內部報告作為基準進行辨識，報告乃定期由主要營運決策者審視，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。

因本集團於單一地區進行單一業務，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，以及所有資產位於中國大陸，故本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審視。

來自主要客戶之收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
客戶a	27,329	—
客戶b	—	4,490
客戶c	—	3,436
客戶d	—	2,984

6. 其他收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息收入	81	355
出售物業、廠房及設備的收益	18	3
出售投資房地產及預付土地租金的收益	154	830
回撥貿易保證金減值虧損	172	—
雜項收入	834	—
	<u>1,259</u>	<u>1,188</u>

7. 年內虧損

本集團的年內虧損乃經扣除／(計入)下列各項而得出：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
預付土地租金攤銷	63	98
核數師薪酬	549	691
物業、廠房及設備折舊	373	570
投資房地產折舊	50	103
匯兌虧損淨額	2	97
出售投資房地產及預付土地租金的收益	(154)	(830)
出售物業、廠房及設備的收益	(18)	(3)
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 袍金、薪酬、花紅及津貼	8,424	10,657
— 退休福利計劃供款	1,661	1,917
— 以權益結算以股份為基準的付款	851	1,654
土地及樓宇的其他經營租賃費用	5,481	5,103
因喪失法律業權而撇銷投資房地產及預付土地租金	—	3,575
撇銷其他應收款項	1,487	—
(減值撥備回撥)／減值撥備		
— 應收貿易款項	264	7,101
— 貿易保證金	(172)	4,633

8. 所得稅開支／(抵免)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅		
— 往年撥備不足／(過多)	363	(17)
	363	(17)
遞延稅項	5,604	(1,391)
所得稅開支／(抵免)	5,967	(1,408)

由於本集團於年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零八年：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。

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引入多項變動，包括將內資及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%。新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效。

8. 所得稅開支／(抵免) (續)

根據國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈之《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發(2007)第39號)，在舊稅法下享受15%企業所得稅優惠稅率之過渡處理法(適用於在上海浦東新區註冊之外商投資企業，於二零零八年按18%徵稅)為於二零零八年至二零一二年逐步由18%上升至25%。董事相信，過渡優惠政策亦適用於上海富陽及柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司(「柯納通」)。故此，上海富陽及柯納通均於年內按20%(二零零八年：18%)中國企業所得稅率納稅。由於年內並無應課稅溢利，故並無就上海富陽及柯納通作出中國企業所得稅撥備(二零零八年：人民幣零元)。

9. 股息

於二零一零年四月二十二日，董事議決不向本公司股東建議宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零零八年：人民幣零元)。

10. 每股虧損

每股基本虧損乃按年內本公司擁有人應佔綜合虧損約人民幣11,815,000元(二零零八年：人民幣48,265,000元)及200,470,000股(二零零八年：200,263,758股)已發行普通股的加權平均數計算。

由於本公司並無具潛在攤薄影響的普通股股份，故並無呈列截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的每股攤薄虧損。

11. 應收貿易款項

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收貿易款項	55,220	34,239
減：減值撥備	(6,721)	(7,039)
	<u>48,499</u>	<u>27,200</u>

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一至三個月。按開單概要，應收貿易款項(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	14,953	1,346
91日至180日	13,555	1,336
181日至365日	1,102	8,651
1至2年	6,455	9,878
2年以上	12,434	5,989
	<u>48,499</u>	<u>27,200</u>

除結餘總額人民幣22,152,000元，客戶以物業作為到期本集團結餘之抵押品並由本集團作為物業之第二承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

12. 貿易保證金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易保證金	41,229	52,449
減：減值撥備	(6,261)	(9,433)
	<u>34,968</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。

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，本集團於報告期末的貿易保證金(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	454	94
91日至180日	848	489
181日至365日	339	18,037
1至2年	18,108	13,269
2至3年	11,789	9,731
3年以上	3,430	1,396
	<u>34,968</u>	<u>43,016</u>

除結餘總額人民幣20,000,000元，客戶以物業作為到期應付本集團之結餘之抵押品並由本集團作為物業之第二承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

13. 其他應收款項

其他應收款項包括來自現投資夥伴的應收款項人民幣19,192,000元(二零零八年：人民幣21,012,000元)(見下文「訴訟」一段)。

14. 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原告人的款項人民幣19,192,000元(二零零八年：人民幣21,012,000元)(見下文「訴訟」一段)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

保留意見的基準

1) 應收貿易款項可收回性之範圍限制

貴集團於二零零九年十二月三十一日的應收貿易款項人民幣48,499,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣17,686,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，於二零零九年十二月三十一日尚未償還結餘中僅人民幣1,388,000元已予結清。由於本行未獲提供充分憑證，故本行無法信納其餘未償還結餘人民幣16,298,000元能否全數收回。並無其他可信納之審核程序可供本行採納，以決定任何該款項不可收回金額的撥備應否計入財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零零九年十二月三十一日的資產淨值及截至該日止年度的業績有重大後續影響。

2) 貿易保證金可收回性之範圍限制

貴集團於二零零九年十二月三十一日的貿易保證金人民幣34,968,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣4,420,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，於二零零九年十二月三十一日尚未償還結餘中僅人民幣79,000元已予結清。由於本行未獲提供充分憑證，故本行無法信納未償還結餘人民幣4,341,000元能否全數收回。並無其他可信納之審核程序可供本行採納，以決定任何該款項不可收回金額的撥備應否計入財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零零九年十二月三十一日的資產淨值及截至該日止年度的業績有重大後續影響。

3) 有關持續經營之重大不明朗因素

本行(核數師)得悉，誠如財務報表附註2所述，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損人民幣11,815,000元，以及截至二零零九年十二月三十一日止年度經營業務之現金流出淨額人民幣13,638,000元。該等情況顯示存在重大不明朗情況，或會令人對貴集團能否按持續經營基準繼續經營業務存疑。財務報表乃根據持續經營基準而編製，其有效性乃取決於董事估計財務報表附註2所述的假設之準確性。財務報表並不包括任何因上述假設未能達成而作出之調整。本行認為此項重大不明朗因素已於財務報表中獲足夠披露。然而，鑑於上述有關假設之不明朗因素之程度，因此本行不會就持續經營基準之重大不明朗因素發表意見。

截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要 (續)

保留意見聲明：對財務報表所作意見之免責聲明

基於上文所載保留意見的基準所述事項事關重大，故本行不對財務報表有否按香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日財務狀況及貴集團於截至該日止全年度的虧損及現金流量發表意見。本行認為財務報表於其他方面均已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

管理層討論及分析

市場及業務回顧

與二零零八年的經濟下滑相反，中國的房地產市場已在政府在二零零九年推出的四萬億人民幣刺激方案及較寬鬆貨幣政策之下復甦，一些主要城市的平均樓價已按年飆升近60.0%。由於二零零九年全球經濟復甦，本集團於二零零九年之營業額約為人民幣54,300,000元，較二零零八年約為人民幣23,000,000元大幅增加約136.0%。在樂觀的投資氣氛下，某個上海豪宅項目帶來的大筆佣金收入獲確認入賬使收入增加，與二零零八年一些特定項目銷情呆滯及某些將近完成的項目貢獻較少收益的情況截然不同。本集團承擔的綜合房地產諮詢及代理項目所出售的可銷售面積較二零零八年增加約34.0%。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目產生的收益由二零零八年約人民幣22,000,000元增加約141.4%至約人民幣53,100,000元。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的毛利率約為17.7%，二零零八年度則錄得虧損毛率57.6%，原因為二零零八年的經營產生較少收益。於二零零九年之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣11,800,000元，二零零八年則約為人民幣48,300,000元，主要由於二零零九年營業額回復增長。

綜合房地產諮詢及代理業務

為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及代理服務為本集團的核心業務。於二零零九年，本集團的營業額主要來自19個綜合房地產諮詢及代理項目(二零零八年：25個項目)，相關房地產項目的樓面總面積約為442,000平方米(二零零八年：約為330,000平方米)。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣53,100,000元，佔本集團之總營業額約97.7%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有30個綜合房地產諮詢及代理項目，而尚未出售的樓面總面積約為4,000,000平方米。在該30個項目中，其中7個項目的相關房地產於二零零九年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

展望二零一零年，我們會與部份客戶合作，發掘國內二三線城市之房地產發展機會，以提供更多房地產專業及諮詢服務。本集團的目標為透過全面措施，減少整體支出，消除資金流量壓力，並加緊收取應收款項，以維持足夠資金流量。本集團管理層不斷監察市場狀況，即將形成新業務策略，以擴大本集團的收益基礎。彼等可能亦會探尋其他信貸或資金來源，使本集團財務回復健全。

流動資金及財務資源

於二零零九年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣98,200,000元，總資產約為人民幣130,000,000元，股東資金約為人民幣94,600,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣9,000,000元。

銀行借款及透支

本集團於二零零九年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零八年：人民幣零元)。

根據上市規則第13.13及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前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。

保證金人民幣20,000,000元已分別於二零零九年及二零零八年十二月三十一日以貿易保證金列賬。

於二零零九年十二月三十一日，由於保證金金額所代表之資產比例(定義見上市規則第14.07(1)條)約為15.4%，因此產生根據上市規則第13.15條所規定本公司就保證金若干詳情之一般披露責任。

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，於二零零九年十二月三十一日後，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，而上海智連將履行原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，包括原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。

訴訟

於二零零八年四月，上海富陽與原投資夥伴及原客戶訂立協議，成為標的項目之主要銷售及諮詢代理。

作為銷售代理，上海富陽於二零零八年五月與兩位個人客戶(「原告人」)簽訂代理協議(「具爭議協議」)購買標的項目內的5個房地產單位，而上海富陽則收取原告人預付款人民幣33,616,000元，其後通過原投資夥伴將自原客戶收取之款項轉回。

上海富陽未能於二零零八年六月一日前書面通知原告人驗收交付該五個物業項目，以及按有關條款於各自之具爭議協議日期起計三個月內安排就購置該等單位簽署正式買賣協議，原因是該房地產發展項目已由原客戶售予現客戶。結果，原告人要求上海富陽退回已付預付款金額。於二零零八年十二月三十一日，已償付人民幣18,000,000元予原告人，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。原告人針對上海富陽採取訴訟(「訴訟」)，原告人所申索金額包括約人民幣21,012,000元(「申索額」)，即未付預付款金額及累計至二零零八年十二月三十一日之相關違約利息約人民幣5,396,000元。

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協議，成為標的項目之主要銷售及諮詢代理。現投資夥伴無條件同意承擔(其中包括)償還因終止相關代理協議而導致客戶就購買標的項目項下物業而落實代理協議過程中向上海富陽支付的任何預付款及履行任

何因客戶向上海富陽採取的任何相關法律行動而產生的違責罰金及利息責任之責任（「獲彌償責任」）。

訴訟於報告期末後和解，申索額經議定已減少至人民幣20,000,000元（「和解款項」）。人民幣808,000元已於年內償還。其他資料載於下文「訴訟之和解」一段。因此，於二零零九年十二月三十一日之尚餘和解款項為人民幣19,192,000元，已於綜合財務狀況表確認為其他應付款項。此外，現投資夥伴同意向本集團支付之獲彌償責任約人民幣19,192,000元，則於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認為其他應收款項。

訴訟之和解

於二零一零年二月二十日，上海富陽與原告人就解決訴訟而訂立和解協議（「和解協議」），據此，上海富陽同意向原告人支付和解款項以全面解決訴訟，包括(1)約人民幣15,616,000元，即原告人購買糾紛下標的項目中的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具爭議協議的違約利息及訴訟費用。

根據和解協議，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。

根據上海智連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連相應停車位（均無受限於產權負擔及租約）予法院，作為承諾之抵押品。

資本承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零零八年：人民幣零元）。

外匯風險

由於本集團的銷售額主要以人民幣計值，而採購及開支則以人民幣或港元計值，故並無重大的貨幣波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並於有需要時考慮就重大外匯風險進行對沖。

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團的員工總數為234名（二零零八年：252名員工），員工薪酬及福利按市場價格、國家政策及個別表現而釐定。

企業管治

除企業管治常規(「企業管治守則」)守則條文第A.2.1條有關區分本公司主席與行政總裁(「行政總裁」)的職責外，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止全年度內一直有採納並有遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載的守則條文。

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，更有效率及更有效益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，而此架構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

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條文不比上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)寬鬆。由於上市規則於二零零九年度內曾有多項修訂，包括標準守則，本公司已就董事進行證券交易採納一套新行為守則，其條文不比經修訂標準守則寬鬆，並已追溯至二零零九年一月一日起生效。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於二零零九年十二月三十一日止全年度內已全面遵從標準守則所載的規定準則。

董事會委員會

董事會轄下設執行委員會、提名委員會、審核委員會及薪酬委員會，負責督導公司事務的各個方面。

執行委員會

董事會已成立執行委員會(「執行委員會」)，由全體執行董事組成。執行委員會於有需要時舉行會議，以監察本集團的日常管理，並擁有董事會的一切權力，惟特別保留予董事會處理的事項除外。

提名委員會

董事會已成立企業管治守則所建議的提名委員會。提名委員會旨在審議新董事的提名，諸如候選人的資歷、能力、工作經驗、領導才能及專業操守。

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，董事會已成立審核委員會，由全部三名獨立非執行董事組成。審核委員會成立的目的是為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控程序，並規管本集團的財務報告程序及內部監控。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

董事會已遵照企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定應付董事及高級管理人員的薪酬待遇條款、花紅及其他酬金。薪酬委員會由全部三名獨立非執行董事組成。

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二零零九年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一零年六月十五日(星期二)至二零一零年六月十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格享有建議派發的末期股息及出席本公司二零零九年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年六月十四日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於聯交所網頁披露資料

本業績公佈將於適當時候刊登於本公司網站(<http://www.fortune-sun.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)。二零零九年年報將於適當時候寄發予本公司股東及於本公司及聯交所網站上供人取閱。

二零零九年股東週年大會

二零零九年股東週年大會擬定於二零一零年六月十八日(星期五)舉行。有關召開二零零九年股東週年大會的通告將於本公司網站(<http://www.fortune-sun.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)刊登，並向本公司股東寄發。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一零年四月二十二日

於本公佈刊發日期，執行董事為江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生；非執行董事為林倩如女士；而獨立非執行董事為吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。