

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公告的內容概不負責，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公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之有限公司)

(股份代號：352)

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零九年的比較數字呈列如下：

#### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>收益</b>	4	<b>33,727</b>	54,300
營業稅及其他徵費		(1,755)	(2,685)
服務成本		(40,043)	(42,026)
<b>(毛虧損)／毛利</b>		<b>(8,071)</b>	9,589
其他收入	6	<b>9,568</b>	1,259
經營及行政開支		(15,180)	(16,696)
<b>來自經營業務之虧損</b>		<b>(13,683)</b>	(5,848)
融資成本 — 貸款利息		(20)	—
<b>稅前虧損</b>		<b>(13,703)</b>	(5,848)
所得稅抵免／(開支)	8	<b>4,188</b>	(5,967)
<b>本公司擁有人應佔年內虧損</b>	7	<b>(9,515)</b>	(11,815)
		<b>人民幣分</b>	<b>人民幣分</b>
<b>每股虧損</b>	10		
— 基本		<b>(4.75)</b>	(5.89)
— 攤薄		<b>不適用</b>	不適用

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內虧損	<u>(9,515)</u>	<u>(11,815)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(130)</u>	<u>(24)</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>(130)</u>	<u>(24)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u><u>(9,645)</u></u>	<u><u>(11,839)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	於二零一零年 十二月三十一日 附註	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	於二零零九年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,361	2,337
投資房地產		3,990	3,995
投資房地產之保證金		—	—
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	11	1,500	—
		<u>9,142</u>	<u>6,623</u>
			<u>7,902</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	12	29,155	48,499
貿易保證金	13	28,980	34,968
預付款項及其他保證金		3,653	4,116
其他應收款項	14	19,745	26,852
本期稅項資產		344	—
銀行及現金結餘		17,203	8,975
		<u>99,080</u>	<u>123,410</u>
			<u>127,852</u>
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		7,083	25,198
其他貸款	15	10,000	—
		<u>17,083</u>	<u>25,198</u>
			<u>25,535</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>81,997</u>	<u>98,212</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>91,139</u>	<u>104,835</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		6,084	10,272
<b>資產淨值</b>		<u>85,055</u>	<u>94,563</u>
			<u>105,551</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		20,644	20,644
儲備		64,411	73,919
<b>總權益</b>		<u>85,055</u>	<u>94,563</u>
			<u>105,551</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 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頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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。

該等綜合財務報表按歷史成本法編製。

編製該等綜合財務報表時, 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。本集團於截至二零一零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9,515,000元。該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, 並擔心其未能於正常業務過程中變現資產及履行責任。鑒於以上情況, 董事基於主要相關假設(「假設」)編製由二零一零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; 及
- (iv) 董事將於必要時出售本集團全部投資房地產。

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及以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流, 本集團或不能以持續基準繼續經營。因此, 綜合財務報表中須作調整, 將本集團資產的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。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、綜合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。

#### 土地租約之分類

香港會計準則第17號「租賃契約」之修訂中刪除了準則中以下指引：當一塊土地有無盡之經濟壽命，該土地一般會被分類為經營租約，除非土地所有權預期會在租賃期完結後會轉移予承租人。

如若一份土地租約實際上是把擁有權中大致上所有的風險及回報轉移予本集團(例如：在租約簽訂時其最低租賃款之現值與土地的全部公平值大致相等)，則本集團會將該土地租約重新分類為融資租約。

香港會計準則第17號的修訂之應用已追溯至最早之適用時期，因而導致以下綜合財務報表內的變動：

	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 一月一日 人民幣千元
投資房地產增加	—	2,011	1,766
投資房地產之預付土地租金減少	—	(2,011)	(1,766)

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

本集團之收入指來自服務提供之收入並分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	32,287	53,061
純房地產諮詢服務項目	1,440	1,239
	<u>33,727</u>	<u>54,300</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，以及所有資產基本上位於中國，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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
客戶a	3,251	27,329
客戶b	6,808	—
客戶c	5,255	—
客戶d	4,936	—

## 6. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息收入	138	81
出售物業、廠房及設備的收益	—	18
出售投資房地產之收益	805	154
應收貿易款項之減值回撥	3,183	—
貿易保證金之減值回撥	1,603	172
補償收入	2,520	—
雜項收入	1,319	834
	<u>9,568</u>	<u>1,259</u>

## 7. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	587	549
物業、廠房及設備的折舊	789	373
投資房地產的折舊	84	113
匯兌(收益)/虧損淨額	(185)	2
出售投資房地產的收益	(805)	(154)
出售物業、廠房及設備的收益	—	(18)
物業、廠房及設備的撇銷	4	—
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	8,904	8,424
— 退休福利計劃供款	2,010	1,661
— 股權結算以股份為基礎付款	137	851
土地及樓宇經營租賃費用	4,136	5,481
其他應收款項撇銷	161	1,487
減值(回撥)/撥備		
— 應收貿易款項	(3,183)	264
— 貿易保證金	(1,603)	(172)
	<u>(1,603)</u>	<u>(172)</u>

## 8. 所得稅(抵免)/開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
— 過往年度不足撥備	—	363
遞延稅項	(4,188)	5,604
所得稅(抵免)/開支	<u>(4,188)</u>	<u>5,967</u>

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(二零零九年：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。

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」)。故此，上海富陽及柯納通均於年內按22%(二零零九年：20%)中國企業所得稅率納稅。由於上海富陽之稅項虧損足以抵銷本年度之應課稅溢利且柯納通本年度並無應課稅溢利，故無需作出中國企業所得稅撥備(二零零九年：人民幣零元)。

## 9. 股息

於二零一一年三月二十五日，董事議決不向本公司股東建議宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零零九年：人民幣零元)。

## 10. 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本年度虧損約人民幣9,515,000元(二零零九年：人民幣11,815,000元)及本年度已發行普通股之加權平均數200,470,000股(二零零九年：200,470,000股)計算。

由於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度並無任何已攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 可供出售金融資產

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	<u>1,500</u>	<u>—</u>

上述非上市投資是指一間於中國成立之私人實體之股權投資。

帳面值為人民幣1,500,000元之非上市投資按成本計值，原因為該等非上市投資並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量。

## 12. 應收貿易款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收貿易款項	32,693	55,220
減：減值撥備	<u>(3,538)</u>	<u>(6,721)</u>
	<u>29,155</u>	<u>48,499</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，本集團應收貿易款項(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
少於90日	5,964	14,953
91日至180日	1,899	13,555
181日至365日	4,702	1,102
一至兩年	10,808	6,455
兩年以上	5,782	12,434
	<u>29,155</u>	<u>48,499</u>

除結餘總額人民幣13,403,000元(二零零九年：人民幣22,152,000元)，客戶以物業作為到期應付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。

### 13. 貿易保證金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易保證金	33,638	41,229
減：減值撥備	(4,658)	(6,261)
	<u>28,980</u>	<u>34,968</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。

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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	17	454
91至180日	258	848
181至365日	637	339
一至兩年	891	18,108
兩至三年	17,726	11,789
三年以上	9,451	3,430
	<u>28,980</u>	<u>34,968</u>

除結餘總額人民幣20,000,000元(二零零九年：人民幣20,000,000元)，客戶以物業作為到期應付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。

## 14. 其他應收款項

其他應收款項包括予上海恆大集團(江蘇)投資有限公司(「恆大江蘇」)之股東貸款人民幣14,500,000元(二零零九年：人民幣零元)。此股東貸款乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

## 15. 其他貸款

來自一間非關聯公司之其他貸款以人民幣列值，以每年10.62%之固定利率計息，因此本集團面對公平值利率風險，且須於未來十二個月內償還。一名獨立第三方已無條件同意就該貸款之本金連同任何應計利息為本集團之還款義務作出擔保。

### 截至二零一零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

以下乃摘錄自有關本集團截至二零一零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。

#### 「保留意見的基準

##### 1) 期初結餘及相應數字

本行於貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零零九年財務報表」，構成本年度綜合財務報表所呈列比較數字之基準)內保留審核意見，乃因為本行之審核範圍限制及有關持續經營之重大不明朗因素所致，詳情載於本行日期為二零一零年四月二十二日之審核報告。故此，本行不能就二零零九年財務報表是否已按香港財務報告準則真實而公平地呈列貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之業績及現金流量達成意見。

##### 2) 應收貿易款項可收回性之範圍限制

貴集團於二零一零年十二月三十一日的應收貿易款項人民幣29,155,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣5,175,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，於二零一零年十二月三十一日尚未償還結餘中僅人民幣200,000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4,975,000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綜合財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零一零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) 貿易保證金可收回性之範圍限制

貴集團於二零一零年十二月三十一日的貿易保證金人民幣28,980,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣2,822,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，有關款項仍未結清。由於本行未獲提供充分憑證，故本行無法信納尚未收到之餘款能否全數收回。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綜合入財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零一零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。

### 4) 有關持續經營之重大不明朗因素

本行得悉，誠如綜合財務報表附註2所述，貴集團錄得貴公司擁有人應佔截至二零一零年十二月三十一日止年度虧損人民幣9,515,000元。該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。綜合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綜合財務報表附註2所述的假設之準確性。綜合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綜合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。

### 保留意見聲明：對綜合財務報表所作意見之免責聲明

基於以上保留意見的基準各段所述事項事關重大，本行未能取得充分而適當之審核憑證，為審核意見提供基準。故此，本行不對綜合財務報表發表意見。本行認為綜合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

二零零九年中國房價上漲速度遠超過中國政府預期，致使中國政府在二零一零年取消寬鬆的信貸政策，並出臺了限購限貸等一系列政策以抑制房價過快上漲。二零一零年中國內地主要城市的平均樓價仍持續上漲，其中上海同比上漲約13%，年度內全國商品房銷售面積共10.43億平方米，比去年明顯增長10.1%。

本集團於二零一零年度之收益約為人民幣33,727,000元，較二零零九年度約人民幣54,300,000元下跌37.9%，主要由於某個上海豪宅項目銷售已接近尾聲而使二零一零年度來自該項目的綜合房地產諮詢及代理佣金收入比二零零九年度大幅減少約88.1%。本集團二零一零年度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二零零九年度減少約30.8%。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目產生的收益由二零零九年度約人民幣53,061,000元下跌39.2%至約人民幣32,287,000元。

就業務地區而言，江蘇省及浙江省(包括上海)仍然為本集團的業務重點，但所佔比例則從二零零九約91.5%減少到約75.1%。於回顧年度內，本集團積極開拓江蘇省及浙江省以外的房地產諮詢及代理市場，使來自中國其他地區的收益從二零零九年的8.5%增加至24.9%。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的毛虧率約為23.9%(二零零九年：毛利率約為17.7%)，主要原因為二零一零年的經營產生較少收益。於二零一零年之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣9,515,000元(二零零九年：約為人民幣11,815,000元)，主要由於二零一零年期間產生所得稅抵免。

### 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。於二零一零年，本集團的營業額主要來自22個(二零零九年：19個)綜合房地產諮詢及代理項目，相關綜合房地產項目的樓面總銷售面積約306,000平方米(二零零九年：約442,000平方米)。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零一零年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣32,287,000元，佔本集團之總營業額約95.7%(二零零九年：約為人民幣53,061,000元，佔營業額約97.7%)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有31個(二零零九年：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4,210,000平方米(二零零九年：約4,000,000平方米)。在該31個項目中，其中12個(二零零九年：7個)項目的相關房地產於二零一零年十二月三十一日尚未開始銷售。

## 未來展望

二零一零年全國商品房竣工面積為7.6億平方米，同比增長4.5%，仍處於供不應求的基本態勢。展望二零一一年，本集團將一方面繼續與客戶合作，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諮詢及代理服務；另一方面將積極開拓新產品及加強策劃項目，拓展收入來源。本集團的目標為透過多方面措施，削減經營開支，並加緊收取應收款項，降低新項目保證金，以消除經營資金流壓力，並維持健康的資金流量水平。本集團管理層繼續關注相關政策和市場狀況，研究搜尋新業務策略和模式，以擴大本集團的收益基礎。彼等亦會探尋其他信貸或資金來源，協助本集團更好的發展機會。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣81,997,000元(二零零九年：約為人民幣98,212,000元)，總資產約為人民幣108,222,000元(二零零九年：約為人民幣130,033,000元)，股東權益約為人民幣85,055,000元(二零零九年：約為人民幣94,563,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣17,203,000元(二零零九年：約為人民幣8,975,000元)。

## 銀行借款及透支

本集團於二零一零年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零九年：人民幣零元)。

## 債務

本集團於二零一零年十二月三十一日擁有短期借款為人民幣10,000,000元，資本負債比率為11.8%(二零零九年：零)。

## 主要投資

於二零一零年度內，本集團以人民幣1,500,000元收購恆大江蘇全部註冊資本之3%的權益，並給恆大江蘇提供人民幣14,500,000元的股東貸款。本集團於恆大江蘇的投資詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告內。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除上述於恆大江蘇的投資及本集團持有的投資房地產外，本集團概無作出其他重大投資。

## 根據上市規則第13.13及13.15條作出披露

- (i) 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。

其後，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。

保證金人民幣20,000,000元已分別於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之貿易保證金列賬。

於二零一零年十二月三十一日，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18.5%，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。

- (ii) 茲提述本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告，內容有關以代價人民幣1,500,000元收購恆大江蘇(於二零一零年七月九日於中國成立的有限責任公司，已繳註冊資本為人民幣50,000,000元)全部註冊資本中3%權益，並根據本集團與恆大江蘇其他現有股東於二零一零年八月二十七日的聯合投資協議向恆大江蘇提供金額為人民幣14,500,000元的股東貸款(「股東貸款」)。據此，本集團與該等訂約方將各自向恆大江蘇提供無抵押、免息之股東貸款，總額為人民幣669,875,050元，其中本集團承諾提供人民幣14,500,000元，以就收購及共同開發位於中國江蘇省鹽城市的兩幅地塊提供資金。

股東貸款人民幣14,500,000元乃無抵押、免息及無固定還款期，並於二零一零年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一零年十二月三十一日，由於股東貸款金額所代表之資產比例(定義見上市規則第14.07(1)條)約為13.4%，因此產生根據上市規則第13.15條所規定本公司就股東貸款若干詳情之一般披露責任。

## 訴訟之和解

有關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」)，最終由於上海富陽與兩名個人客戶(「原告人」)於二零一零年二月二十日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」)而達成和解。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，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。上述尚餘和解款項為人民幣19,192,000元，已於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表確認為其他應付款項。

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。

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，上海富陽已收到上海智連的人民幣19,192,000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)，而有關款項已相應全數向原告人償還。因此，於二零一零年十二月三十一日應付原告人之款項已減至零元(二零零九年十二月三十一日：人民幣19,192,000元)，而應收上海智連之相應款項亦由二零零九年十二月三十一日人民幣19,192,000元降至二零一零年十二月三十一日之零元。

### **資本承擔**

本集團於二零一零年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零零九年：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**

於二零一零年十二月三十一日，本集團的員工總數為268名(二零零九年：234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」)的職責有所偏離外，本公司於截至二零一零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貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效率及更有效益。董事會認為，現時的安排不會損害權力及權限的平衡，而該結構使本公司能快捷及有效率地作出決定，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。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於二零一零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，負責督導公司各方面的事務。

## 執行委員會

董事會已成立執行委員會，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。本集團截至二零一零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二零一零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

本公司將於二零一一年六月十五日(星期三)至二零一一年六月十七日(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二零一零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，必須於二零一一年六月十四日(星期二)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

本業績公告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.hkexnews.hk>)。二零一零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。

## 二零一零年股東週年大會

二零一零年股東週年大會擬定於二零一一年六月十七日(星期五)舉行。有關召開二零一零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.hkexnews.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，二零一一年三月二十五日

於本公告日期，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。