

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

截至二零零八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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度比較數字呈列如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收益	4	23,005	97,942
營業稅及其他徵費		(1,088)	(4,796)
服務成本		(35,183)	(45,215)
(毛虧損)／毛利		(13,266)	47,931
其他收入	5	1,188	2,318
經營及行政開支		(37,667)	(21,831)
未計所得稅前(虧損)／溢利	6	(49,745)	28,418
所得稅抵免／(開支)	7	1,408	(6,761)
年內(虧損)／溢利		(48,337)	21,657
以下項目應佔(虧損)／溢利：			
本公司權益股東		(48,265)	22,646
少數股東權益		(72)	(989)
年內(虧損)／溢利		(48,337)	21,657
結算日後宣派的年度應派股息	8	不適用	4,682
年內批准的上一個財政年度應派股息	8	4,682	4,747
本公司權益股東應佔(虧損)／盈利 之每股(虧損)／盈利	9		
— 基本(人民幣分)		(24.10)	11.32
— 攤薄(人民幣分)		不適用	11.27

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,225	1,596
投資房地產		1,497	5,032
預付土地租金		1,766	4,950
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
		<u>7,902</u>	<u>11,869</u>
流動資產			
應收貿易款項	10	27,200	42,307
貿易保證金	11	43,016	38,341
預付款項及其他保證金		6,118	7,015
其他應收款項	12	31,866	4,356
預繳稅項		363	—
現金及現金等同項目		19,289	73,009
		<u>127,852</u>	<u>165,028</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項	12	25,535	9,882
應付稅項		—	4,368
		<u>25,535</u>	<u>14,250</u>
流動資產淨值		<u>102,317</u>	<u>150,778</u>
資產總值減流動負債		<u>110,219</u>	<u>162,647</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,668	6,059
資產淨值		<u>105,551</u>	<u>156,588</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,624
儲備		84,907	135,892
本公司權益股東應佔權益		<u>105,551</u>	<u>156,516</u>
少數股東權益		—	72
總權益		<u>105,551</u>	<u>156,588</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於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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司此後稱為「本集團」。

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的統稱包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例的披露規定。

財務報表按歷史成本法編製。其計量基準於下述會計政策詳述。

編製財務報表時,鑒於集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況,董事已考慮本集團之流動資金及償付持續責任的能力,尤其考慮以下各點:

(a) 訴訟

二零零八年十二月,因拖欠退還兩名個人客戶(「原告人」)通過本集團主要全資附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)支付予原房地產發展商之定金金約人民幣15,616,000元(「定金金額」),原告人已向上海法院入稟兩份令狀(「令狀」)控告上海富陽(「訴訟」)。

原告人追討的總額(「索賠額」)包括(i)約人民幣21,012,000元,即計算至二零零八年十二月三十一日之保證金額連相關罰息約人民幣5,396,000元,以及(ii)二零零八年十二月三十一日後至作出判決時之應計罰息連訴訟訟費。定金金額乃二零零八年五月售予原告人的上海若干房地產之未償付可退回代價,由上海富陽作為銷售代理。定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日之相關罰息約人民幣5,396,000元已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應付款項。二零零九年一月及二月,上海法院發出兩項押記令,凍結上海富陽一個銀行賬戶。

二零零八年十月,上海富陽與一第三方(「投資夥伴」)訂立協議,作為該項目在上海的主要銷售及諮詢代理。投資夥伴已無條件同意承擔退還定金金額予原告人的責任,並承擔因原告人所開展針對上海富陽之任何相關法律程序而產生的任何違約賠償責任連利息(「獲彌償責任」)。投資夥伴向本集團支付定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日之相關罰息約人民幣5,396,000元的協議已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應收款項。

董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其上海中國法律的法律顧問的法律意見。基於二零零九年三月出具的法律意見，上海富陽原則上有至少償付原告人定金金額之法律責任。鑒於本集團於二零零八年十二月三十一日可動用的營運資金不能隨時變現為手頭現金以償付索賠額及年結日後目前的經營業績，倘訴訟的結果對本集團及投資夥伴不利，本集團極依賴投資夥伴具備代本集團適時向上海富陽清償彌償責任的財力。董事相信投資夥伴能夠適時向上海富陽清償獲彌償責任，且即使該等訴訟有不利判決，本集團仍能夠以持續經營基準經營。

(b) 附帶若干相關假設的現金流預測

除訴訟外，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦錄得公司權益股東應佔虧損人民幣48,265,000元(二零零七年：溢利人民幣22,646,000元)及經營活動現金流出淨額人民幣49,478,000元(二零零七年：現金流入淨額人民幣11,591,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目為人民幣19,289,000元(二零零七年：人民幣73,009,000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，並擔心其未能於正常業務過程中變現資產及履行責任。鑒於以上種種，董事基於主要相關假設(「假設」)編製未來十二個月的現金流預測(「現金流預測」)如下：

- (i) 中國現房地產市道可於未來十二個月適時復甦；
- (ii) 房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

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。

由於董事相信投資夥伴能夠適時向上海富陽清償獲彌償責任及鑒於現金流預測的結果，乃以持續經營基準編製財務報表。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流及倘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，將資產價值撤減至其可收回額，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。該等調整之影響並無於財務報表中反映。

謹請注意，編製此等財務報表時會採用會計評估及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終或會有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用及生效於二零零八年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表。

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）
— 詮釋第11號
香港會計準則第39號（經修訂）

香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
金融資產重新分類

新香港財務報告準則對本年度及以前年度的業績及財務狀況編制及呈列沒有重大影響。因此，不需要作任何前期調整。

於批准本財務報表之日，以下新訂及經已修訂香港財務報告準則已經公佈但尚未生效，本集團並未提前採納：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第1號、 香港會計準則第32號 、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號（經修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ¹
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	第一次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（經修訂）	一項投資於一間附屬公司 、共同控制實體或聯營公司的成本 ¹
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份支付之開支 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融工具之披露 — 改進就金融工具所作披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第2號	於合作實體的成員股份及類似工具 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號（經修訂）	重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號 確認及計量：嵌入式衍生工具 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第17號	分配非現金資產予擁有者 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ²

各項 — 二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目⁵

¹ 適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間

² 適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之年度期間

³ 適用於二零零八年七月一日當日或之後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零八年十月一日當日或之後開始之年度期間

⁵ 大致適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間，除非於特別香港財務報告準則中列明

⁶ 適用於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間

董事預計所有公佈將會於各有關公佈生效日期之後開始的首個期間被採納在本集團的會計政策內。

4. 收入及營業額

收入亦即本集團的營業額，指來自提供以下服務的收益。於年內確認的收入如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	21,985	97,722
純房地產諮詢服務項目	1,020	220
	<u>23,005</u>	<u>97,942</u>

因本集團於單一地區經營業務，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，故並無呈報分類資料。

5. 其他收益

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
匯兌收益淨額	—	88
出售物業、廠房及設備的收益	3	—
出售投資物業之收益(包括預付土地租金)	830	—
金融資產的利息收入(按經攤銷成本列賬)	355	703
雜項收入	—	155
撥回減值撥備		
— 貿易保證金	—	1,189
— 其他應收款項	—	183
	<u>1,188</u>	<u>2,318</u>

6. 未計所得稅前(虧損)/溢利

未計所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項而得出：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
核數師薪酬	691	768
預付土地租金攤銷	98	102
物業、廠房及設備折舊	570	812
投資房地產折舊	103	114
匯兌虧損淨額	97	—
商譽減值虧損	—	190
出售物業、廠房及設備的虧損	—	33
出售投資房地產虧損(包括預付土地租金)	—	25
因喪失法律業權而撤銷投資房地產(包括預付土地租金)	3,575	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,228	13,290
樓宇的經營租約租金	5,103	5,878
減值撥備		
— 應收貿易款項(作為經營及行政開支)	7,101	254
— 貿易保證金(作為經營及行政開支)	4,633	—
	<u>4,633</u>	<u>—</u>

7. 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支) 指：	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	17	(6,155)
遞延稅項負債	<u>1,391</u>	<u>(606)</u>
所得稅抵免／(開支)	<u><u>1,408</u></u>	<u><u>(6,761)</u></u>

由於本集團於二零零七年及二零零八年並無源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本公司及其全資附屬公司Millstone Developments Limited (「Millstone」)、High Color Investments Limited (「High Color」)、Full Sincerity Advertising Company Limited (「Full Sincerity」) 及 Fortune Sun Assets Management Company Limited 於年內毋須繳納所得稅 (二零零七年：無)，原因是該等公司於二零零七年及二零零八年並無應課稅溢利。

本公司的中國經營附屬公司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 (前稱富悅投資管理諮詢 (上海) 有限公司) (「柯納通」) 為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。上海富陽及柯納通於截至二零零七年十二月三十一日止年度均須按15%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，中國新企業所得稅法或批准並於二零零八年一月一日起生效。中國新企業所得稅法引入廣泛改變，包括但不限於劃一內資及外資企業的所得稅率為25%。因此，本集團旗下全部中國附屬公司的適用所得稅率由二零零八年一月一日起改為25%。按照國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈之《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》國法 (二零零七) 第39號，在舊有稅法中原享有15%優惠企業所得稅率的上海市浦東新區登記的外商投資企業將獲得過渡安排，於二零零八年的適用稅率為18%，並且於二零零八年至二零一二年由18%逐步調高至25%。董事有信心此過度優惠政策亦適用於上海富陽及柯納通。因此，上海富陽及柯納通於期內均按18%繳納中國企業所得稅。

由於遞延所得稅資產及負債將以預期適用於變現資產或償還負債的期間的稅率計量，因此，適用稅率更改已影響計算位於中國的本集團附屬公司的遞延所得稅資產及負債的賬面值。

8. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就上一財政年度派付股息	4,682	4,747
建議派發末期股息	—	4,682
	<u>4,682</u>	<u>9,429</u>

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

於二零零八年六月二十日舉行的股東週年大會上，股東批准派發截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.5港仙，合共約5,000,000港元(約等於人民幣4,682,000元)。股息已於二零零八年八月二十八日自股份溢價賬派付。

9. 每股(虧損)／盈利

每股基本虧損乃按年內本公司權益股東應佔綜合虧損約人民幣48,256,000元(二零零七年：人民幣22,646,000元)及200,263,758股(二零零七年：200,080,548股)已發行普通股的加權平均數計算。

由於行使購股權具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔綜合溢利人民幣22,646,000元計算。計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數計算乃基於年內200,080,548股普通股的攤薄加權平均數，加上假設本公司購股權獲全面行使時無視作無代價發行的788,185股普通股的攤薄加權平均數計算。

10. 應收貿易款項

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收貿易款項	34,239	44,296
減：減值撥備	(7,039)	(1,989)
	<u>27,200</u>	<u>42,307</u>

於二零零八年十二月三十一日所有應收貿易款項預期將於一年後收回的為人民幣13,038,000元(二零零七年：無)。

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。董事認為，應易款項的賬面值與其公平值相若。公平值乃按貼現現金流法以市場息率10%(二零零七年：10%)計算。

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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
少於91日	1,346	19,327
91日至180日	1,336	3,414
181日至365日	8,651	5,265
1至2年	9,878	13,648
2年以上	5,989	653
	<u>27,200</u>	<u>42,307</u>

11. 貿易保證金

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。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易保證金	52,449	43,142
減：減值撥備	(9,433)	(4,801)
	<u>43,016</u>	<u>38,341</u>

於二零零八年十二月三十一日預期將於一年後收回的貿易保證金總額為人民幣40,566,000元(二零零七年：人民幣8,400,000元)。

貿易保證金的減值虧損經董事考慮收款時間後作出。董事認為，貿易保證金的賬面值與其公平值相若。公平值乃按貼現現金流法以市場息率15%(二零零七年：18%)計算。

12. 其他應收款項及其他應付款項

鑒於上文附註2(a)所載事實，經上海富陽管理層斡旋，投資夥伴(其後取代原投資夥伴並成為上海富陽於上海房地產發展項目的聯合銷售代理)無條件同意承擔償還獲彌償責任的責任。於二零零八年十二月三十一日，已償付人民幣18,000,000元予該兩名客戶，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。連同計算至二零零八年十二月三十一日之估計相關罰息人民幣5,396,000元，總款人民幣21,012,000元確認為其他應付款項並將同等款項列作應收投資夥伴的其他應收款項。

截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要

不表示意見之基準—有關持續經營基準之不明朗因素

1. 訴訟

二零零八年十二月，因拖欠退還原告人通過 本公司主要全資附屬公司上海富陽支付予原房地產發展商之定金金額，原告人遂提出訴訟。索賠額包括(i)約人民幣21,012,000元，即上述定金金額連計算至二零零八年十二月三十一日之相關罰息約人民幣5,396,000元；以及(ii)二零零八年十二月三十一日後至作出判決時之應計罰息連訴訟訟費。定金金額乃二零零八年五月售予原告人之上海若干房地產之未償付可退回代價，而當時由上海富陽作為銷售代理。定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日之相關罰息約人民幣5,396,000元已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中之其他應付款項。二零零九年一月及二月，上海法院向上海富陽發出兩項押記令，凍結上海富陽一個銀行賬戶。

二零零八年十月，上海富陽與投資夥伴訂立協議，作為該項目在上海之主要銷售及諮詢代理。投資夥伴已無條件同意承擔獲彌償責任。投資夥伴向本集團支付定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日之相關罰息約人民幣5,396,000元之協議已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中之其他應收款項。

董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其上海中國法律的法律顧問之法律意見。基於二零零九年三月由中國法律顧問出具之法律意見，上海富陽原則上有至少清償原告人定金金額之法律責任。鑒於本集團於二零零八年十二月三十一日可動用之營運資金不能隨時變現為手頭現金以償付索賠額及就年結日後目前之經營業績而言，倘訴訟之結果對本集團不利，本集團極依賴投資夥伴具備適時向上海富陽清償獲彌償責任之財力。倘投資夥伴未能於有訴訟被判敗訴時適時清償獲彌償責任予原告人，因著訴訟之可能結果，本集團不大可能以持續基準經營。

2. 附帶若干相關假設之現金流預測

除訴訟外，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦錄得公司權益股東應佔虧損人民幣48,265,000元及經營活動現金流出淨額人民幣49,478,000元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等同項目為人民幣19,289,000元。如綜合財務報表附註2(b)所進一步說明，鑒於二零零八年十二月三十一日可動用營運資金及手頭資金緊絀，董事基於假設編製現金流預測，包括中國房地產市道可於未來12個月適時復甦，房地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入。基於現金流預測之結果，董事以持續經營基準編製財務報表。編製賬目的持續經營基準之有效性取決於董事就所有假設作出估計時之準確程度。

本財務報表並不包括投資夥伴未能適時向上海富陽清償及有假設變成無效之情況下所必要作出之任何調整。核數師認為已於財務報表作出有關此處境下之適當披露，惟核數師認為有關是否適合採用持續經營基準之根本不明朗因素太明顯，故不表示意見。

不表示意見聲明

基於不表示意見之基準段所述事項事關重大，故彼等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本公司及本集團於二零零八年十二月三十一日財務狀況及本集團於截至該日止全年度之虧損及現金流量發表意見。彼等認為財務報表於其他方面均已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

管理層討論及分析

市場及業務回顧

於動盪的二零零八年內，雖然中國經濟受金融海嘯之影響較美國及其他歐洲國家和緩，但仍無可避免受到這百年一遇的金融危機影響。負面金融消息出現令投資者信心持續下降，從而減少投資活動量。股票市場、物業市場或其他投資範疇於年內經歷利淡走勢。

於這不如人意的市場狀況下，本集團於二零零八年錄得約人民幣23,000,000元的年度營業額，較二零零七年約人民幣97,900,000元大幅下跌約77%。收益減少乃由於項目銷售緩慢及某些將近完成的項目作出較少收益貢獻所致，這可由本集團承擔的綜合房地產諮詢及代理項目所出售的可出售面積有所減少反映。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目產生的收益由二零零七年約人民幣97,700,000元減少約77%至約人民幣22,000,000元。

就業務地區而言，浙江省(包括上海)仍然為本集團的業務重點，所錄得收益佔二零零八年的年度營業額約74% (二零零七年約為91%)。在年度營業額中，其中約26% (二零零七年約為9%) 乃來自中國其他地區。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損利率總額約為57.6%，二零零七年度則錄得毛利率48.9%，原因為二零零八年的經營產生較少收益。然而，權益股東應佔虧損約達人民幣48,300,000元，二零零七年則約為溢利人民幣22,600,000元，主要由於二零零八年營業額下跌。

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。於二零零八年，本集團的營業額主要來自25個綜合房地產諮詢及代理項目(二零零七年：28個項目)，相關房地產項目的樓面總面積約為330,000平方米(二零零七年：約為692,000平方米)。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零八年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣21,990,000元，佔本集團之總營業額約95.6%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團有42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4,400,000平方米。在該42個項目中，其中19個項目的相關房地產於二零零八年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

展望二零零九年，鑒於金融海嘯後遺症帶來現時經濟前景不明朗，故對業務經營來說將會是艱難的一年。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，以恢復本公司財務健全。最後，本集團將繼續保持向客戶提供的優質服務，以挽留顧客及維護本集團於市場上的商譽。

流動資金及財務資源

於二零零八年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣102,320,000元，總資產約為人民幣135,750,000元，股東權益約為人民幣105,500,000元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目結餘約為人民幣19,290,000元。

銀行借款及透支

本集團於二零零八年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零七年：無)。

於二零零八年二月三日，上海富陽與銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元融資放款額度的放款協議。融資放款額度協議內可使用之金額以本公司人民幣15,000,000元的定期存款作抵押。融資放款額度並未動用及已於二零零九年一月正式屆滿而無重續。

訴訟

如綜合財務投表附註2(a)所述，本集團主要營運附屬公司上海富陽於二零零九年初正面臨訴訟。訴訟詳情載列如下：

- (a) 作為銷售代理，上海富陽於二零零八年五月二日與原告人簽訂代理協議（「代理協議」）購買上海一房地產發展項目的5個房地產單位。其後，上海富陽代房地產發展商收取原告人款項人民幣33,616,000元，然後將款項通過原投資夥伴轉交房地產發展商。
- (b) 原告人不獲准根據代理協議條款完成接收該5個房地產單位，原因是該房地產發展項目已售予另一房地產發展商。結果，原告人要求上海富陽退回已付定金金額。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。結果，原告人針對上海富陽採取訴訟追討索賠額。
- (c) 經上海富陽管理層斡旋，投資夥伴（其後取代原投資夥伴並成為上海富陽於上海房地產發展項目的聯合銷售代理）無條件同意承擔償還獲彌償責任的責任。於二零零八年十二月三十一日，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。連同計算至二零零八年十二月三十一日的估計相關罰息人民幣5,396,000元，總款人民幣21,012,000元確認為其他應付款項並將同等款項列作應收投資夥伴的其他應收款項。
- (d) 二零零八年十二月，原告人已向上海法院入稟令狀控告上海富陽。二零零九年一月及二月，上海法院向上海富陽發出兩項押記令。結果，上海富陽一個銀行賬戶被上海法院凍結，被扣銀行結餘人民幣55,000元。
- (e) 董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其中國法律顧問的法律意見。基於二零零九年三月出具之法律意見，上海富陽原則上有至少償付原告人定金金額的法律責任。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日的或然負債來自上文「訴訟」項下上海的房地產發展項目。

根據新房地產發展商、投資夥伴及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」），投資夥伴須向房地產發展商支付短欠額，而此乃按實際銷售額與保證銷售的差額計算。

倘投資夥伴未能履行支付短欠額的責任，則上海富陽及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方開售，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，故未有於於二零零八年十二月三十一日的財務報表確認此或然負債。

資本承擔

本集團於二零零八年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零零七年：無)。

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，故並無重大之貨幣波動風險。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

於二零零八年十二月三十一日，本集團的員工總數為252名(二零零七年：295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

除企業管治常規守則條文(「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」)的職責外，本公司於截至二零零八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」)。由於上市規則曾有多項修訂，尤其是標準守則，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。本公司經向全體董事作出特定查詢後，本公司信納全體董事於二零零八年十二月三十一日止全年度內已全面遵從標準守則及行為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、審核委員會及薪酬委員會及提名委員會，負責督導公司事務的各個方面。

執行委員會

本公司已成立執行委員會（「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。

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」），由全部三名現任獨立非執行董事組成。審核委員會成立的目的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。本集團截至二零零七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

本公司已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立其薪酬委員會（「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。

提名委員會

本公司已成立上市規則附錄十四所載企業管治守則建議的其提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會旨在審議新董事之提名，諸如候選人的資歷、能力、工作經驗、領導才能及專業操守。

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二零零八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

本公司將於二零零九年六月十七日（星期三）至二零零九年六月十九日（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二零零七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，必須於二零零九年六月十六日（星期二）下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分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>)。二零零八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。

二零零八年股東週年大會

二零零八年股東週年大會擬定於二零零九年六月十九日(星期五)舉行。有關召開二零零八年股東週年大會的通告將於本公司網站(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，二零零九年四月二十二日

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。