

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，概不對因本公告全部或任何部分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)

截至二零零九年六月三十日止六個月的 中期業績公告

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零八年的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	12,029	17,436
營業稅及其他徵費		(593)	(886)
服務成本		(17,582)	(17,450)
毛虧		(6,146)	(900)
其他收益		284	1,137
經營及行政開支		(10,330)	(15,043)
除稅前虧損		(16,192)	(14,806)
所得稅(開支)/抵免	4	(1,525)	403
期內虧損	5	(17,717)	(14,403)
下列人士應佔：			
本公司股東		(17,717)	(14,331)
少數股東權益		—	(72)
		(17,717)	(14,403)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	7		
基本		8.8	7.2
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(17,717)</u>	<u>(14,403)</u>
其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(7)</u>	<u>(12)</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>(7)</u>	<u>(12)</u>
期內全面收益總額	<u>(17,724)</u>	<u>(14,415)</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	(17,724)	(14,343)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>(72)</u>
	<u>(17,724)</u>	<u>(14,415)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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		1,015	1,225
投資房地產		1,888	1,497
預付土地租金		2,614	1,766
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
遞延稅項資產		140	90
		<u>5,948</u>	<u>7,992</u>
流動資產			
應收貿易款項	8	28,916	27,200
貿易保證金	9	41,199	43,016
預付款項及其他保證金		4,530	6,118
其他應收款項	10	31,671	31,866
預付稅項		363	363
銀行及現金結餘		12,616	19,289
		<u>119,295</u>	<u>127,852</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項	11	30,440	25,535
流動資產淨值		<u>88,855</u>	<u>102,317</u>
資產總值減流動負債		<u>94,803</u>	<u>110,309</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		6,333	4,758
資產淨值		<u>88,470</u>	<u>105,551</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		67,826	84,907
總權益		<u>88,470</u>	<u>105,551</u>

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二零零八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二零零八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（「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。

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。資產負債表將重新命名為財務狀況表，現金流量表將重新命名為現金流量表。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。此等呈列要求已於本簡明財務報表中追溯應用。

b. 經營分類

香港財務報告準則第8號「經營分類」要求，確認業務分類必須根據定期由主要決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之內部呈報分類作為基準。以前，香港會計準則第14號「分類呈報」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」作為確認該等分類的起點，呈列兩套分類資料（按業務及地區）。香港財務報告準則第8號導致本集團所呈報之分類重整，但不會影響本集團已呈報之業績或財務狀況。根據香港會計準則第14號所呈報之主要分類與根據香港財務報告準則第8號所呈報之分類一致。

根據香港財務報告準則第8號編製之分類會計政策載於簡明綜合中期財務報表附註3。

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. 收益及分類資料

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類)。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	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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	11,818	16,931
純房地產諮詢服務項目	211	505
	<u>12,029</u>	<u>17,436</u>

因本集團於單一地區分類進行單一業務，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，所有資產均位於中國，故並無呈報經營分類資料。

經營分類之會計政策與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表所述一致。

4. 所得稅(開支)／抵免

所得稅(開支)／抵免指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		
－過往年度超額撥備	—	16
遞延稅項資產	50	24
遞延稅項負債	(1,575)	363
所得稅(開支)／抵免	<u>(1,525)</u>	<u>403</u>

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(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

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(「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統一為25%。新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效。此外，新企業所得稅法亦為於二零零七年三月十六日前成立的企業提供了從新稅法生效日期起的五年過渡期。

4. 所得稅(開支)／抵免(續)

中國註冊成立的附屬公司截至二零零九年六月三十日止期間之估計應課稅溢利按20%(二零零八年:18%)繳納中國企業所得稅。由於中國的附屬公司於期內並無應課稅溢利,故無需繳納中國企業所得稅(截至二零零八年六月三十日止六個月:無)。

5. 期內虧損

本集團之期內虧損乃經計入及扣除下列各項得出:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
經計入:		
利息收入	54	307
出售投資房地產及預付土地租金的收益	<u>230</u>	<u>830</u>
經扣除:		
預付土地租金攤銷	33	58
核數師酬金	193	193
物業、廠房及設備折舊	206	319
投資房地產折舊	26	59
匯兌虧損淨額	7	97
出售物業、廠房及設備的虧損	4	38
員工成本(包括董事酬金)		
—工資及薪金	4,282	4,946
—退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	793	775
—以股份付款	643	593
樓宇的經營租約租金	2,837	2,737
撇銷其他應收款項	893	—
減值撥備／(撥回)		
—應收貿易款項	1,249	825
—貿易保證金	<u>(105)</u>	<u>3,697</u>

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月:無)。

7. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃按本公司股東應佔期內虧損約人民幣17,717,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損人民幣14,331,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零零八年六月三十日止六個月：200,263,758股)而計算。

由於本公司於截至二零零九年六月三十日止期間內並無任何攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

8. 應收貿易款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	36,323	34,239
減：減值撥備	(7,407)	(7,039)
	<u>28,916</u>	<u>27,200</u>

給予客戶的賒賬期一般介乎1至3個月。

應收貿易款項(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	6,964	1,346
91至180日	453	1,336
181至365日	1,009	8,651
1至2年	11,079	9,878
2年以上	9,411	5,989
	<u>28,916</u>	<u>27,200</u>

9. 貿易保證金

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	50,527	52,449
減：減值撥備	(9,328)	(9,433)
	<u>41,199</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不同的合約條款分階段退還予本集團。

貿易保證金(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	326	94
91至180日	—	489
181至365日	489	18,037
1至2年	19,383	13,269
2至3年	16,726	9,731
3年以上	4,275	1,396
	<u>41,199</u>	<u>43,016</u>

10. 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22,778,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣21,012,000元)(附註12)。

11. 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22,778,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣21,012,000元)(附註12)。

12. 訴訟

於二零零八年四月二日，本公司全資附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）與上海名昕投資管理有限公司（「前投資夥伴」）及上海希格瑪置業有限公司（「前客戶」）訂立一份協議，以擔任上海房地產項目（「標的項目」）的主要銷售及諮詢代理。

作為房地產代理，上海富陽於二零零八年五月二日與兩名個人客戶（「原告人」）簽訂協議（「購買代理協議」）購買標的項目的5個房地產單位，而上海富陽收取來自原告人的保證金款項約人民幣33,616,000元，然後將款項通過前投資夥伴轉交前客戶。

原告人未能根據購買代理協議條款完成購買標的項目的5個房地產單位，原因是標的項目已由前客戶售予上海寶瑞置業有限公司（「現客戶」）。結果，原告人要求上海富陽退回已付定金。直至二零零八年十二月三十一日，已共支付人民幣18,000,000元予原告人，而餘額約人民幣15,616,000元仍未支付。原告人已對上海富陽採取法律行動並向上海法院入稟兩份令狀控告上海富陽（「訴訟」）。原告人追討索賠總額約為人民幣21,012,000元，其為截至二零零八年十二月三十一日應計的未支付款項及相關違約利息約人民幣5,396,000元，連同就此的訴訟費用，並已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內確認為其他應付款項。

於二零零八年十月二十三日，上海富陽與現客戶及上海可上房產諮詢有限公司（「現投資夥伴」）訂立一份協議，以擔任標的項目的主要銷售及諮詢代理。現投資夥伴已無條件同意承擔退還上海富陽之客戶於落實就購買標的項目項下之物業而訂立之代理協議過程中向其作出的預付款項及承擔因客戶展開任何相關法律程序而產生之違約賠償責任連利息（「獲彌償責任」）。現投資夥伴同意向本集團支付截至二零零八年十二月三十一日止應計的獲彌償責任約人民幣21,012,000元，已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內確認為其他應收款項。

於二零零九年四月底，上海富陽已收到上海浦東新區人民法院就該訴訟作出的判決。據此，上海富陽獲命令向原告人支付(i)未支付的保證金；(ii)有關上海富陽違反購買代理協議而截至相關判決生效日期止應計的違約金合共人民幣3,091,000元及違約利息總額；及(iii)訴訟費用。

本集團認為判決不當，並於二零零九年五月正向上海市第一中級人民法院申請上訴。

然而，於二零零九年七月，因本集團並未償付上訴申請費用，本集團提出的上訴申請已由上海市第一中級人民法院視作被本集團撤回。

上海富陽一個銀行賬戶已被上海法院凍結，截至二零零九年六月三十日止，被扣銀行結餘為數人民幣807,000元。

本集團已收到上海市浦東新區人民法院執行庭發出的執行通知以及得悉原告人已向上海市浦東新區人民法院執行庭申請強制執行上海市浦東新區人民法院之前於二零零九年四月對本集團作出的判決，然而，截至本公告日期，本集團並不知悉原告人及／或法院對本集團所採取的任何其他執行行動。

管理層討論及分析

回顧

基於中央政府於二零零八年十一月推出4萬億元的財政刺激方案及在中國進行商業活動的貨幣政策相對寬鬆，於二零零八年的全球金融危機後，中國的國民生產總值在二零零九年上半年增長了7.1%（根據中國國家統計局刊發的數據）。中國經濟顯然已見底，有利於自二零零九年春開始復蘇的中國房地產行業，於二零零九年上半年，物業價格平均增加10%至15%。

由於中國不同地區出現不同的復元速度，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月內仍受中國若干地區不明朗購買需求的影響。於回顧期內，本集團之未經審核營業額錄得約人民幣12,030,000元，較二零零八年上半年同期之未經審核營業額約人民幣17,440,000元下跌約31.01%。此減少主要是由於二零零九年上半年的物業市場（中國主要城市除外）波動，投資者對房地產投資更加謹慎。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為51.09%，較二零零八年同期上升5.16%。毛虧率大幅增加，主要由於某些項目於項目初期在相關佣金收入確認前有較多的服務費用產生。因此，鑒於期內此毛虧率，本集團於報告期間蒙受虧損。於回顧期間內，本公司股東應佔未經審核虧損約為人民幣17,720,000元，而二零零八年同期則虧損約人民幣14,330,000元。該項虧損主要乃由於上述的營業額大幅下跌及高毛虧率所致。

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。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（截至二零零八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，於截至二零零九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200,000平方米（截至二零零八年六月三十日止六個月：260,000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11,820,000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98.25%。

於二零零九年六月三十日，本集團承接27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3,460,000平方米。於二零零九年六月三十日，在該27個項目中，有7個項目的相關房地產尚未開始銷售。

未來展望

展望二零零九年下半年，管理層相信中國政府會繼續致力於刺激經濟增長及維持房地產行業的穩定發展。本集團將在中國內地浙江地區以外其他不同地區參與更多項目。為擴大收益基礎，管理層亦將於未來尋求其他業務夥伴以合作形式擴展本集團於中國的房地產代理業務。

流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣88,860,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣102,320,000元)、未經審核資產總值約人民幣125,240,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣135,840,000元)及未經審核股東資金約人民幣88,470,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣105,550,000元)。

於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣12,620,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣19,290,000元)。

資本負債比率

由於本集團於二零零九年六月三十日並無任何借貸，故資本負債比率為零(二零零八年十二月三十一日：零)。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團並無質押或抵押物業、廠房及設備以擔保本集團任何貸款及銀行信貸(二零零八年十二月三十一日：無)。

外匯風險

由於本集團的銷售以人民幣列值，而購買及開支則主要以人民幣列值，故貨幣波動風險並不重大。本集團目前並無外匯對沖政策。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

於二零零九年六月三十日，本集團共有209名員工，其薪酬及福利乃按當前市場水平、中國國家政策、地方法定要求及個人表現而釐定。

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

除企業管治常規守規條文(「企業管治守則」)第A.2.1條有關並無區分主席與行政總裁(「行政總裁」)的職責外，董事概不知悉可合理地指出本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月是否遵守上市規則附錄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。

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」)，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零零九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二零零九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集團外聘核數師根據香港會計師公會所頒佈的審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資訊」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。

審閱賬目

應董事要求，本集團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審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資訊」的若干程序，審閱截至二零零九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。

截至二零零九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二零零九年九月二十三日獲董事會批准。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零零九年九月二十三日

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；及獨立非執行董事為吳偉雄先生、崔士威先生及鄭志鵬博士。