

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零九年的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	16,530	12,029
營業稅及其他徵費		(926)	(593)
服務成本		(17,410)	(17,582)
毛損		(1,806)	(6,146)
其他收入		6,962	284
經營及行政開支		(8,481)	(10,330)
稅前虧損		(3,325)	(16,192)
所得稅抵免／(開支)	4	1,194	(1,525)
期內虧損	5	(2,131)	(17,717)
以下項目應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(2,623)	(17,717)
非控股權益		492	—
		(2,131)	(17,717)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	7		
基本		1.3	8.8
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(2,131)</u>	<u>(17,717)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(90)</u>	<u>(7)</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>(90)</u>	<u>(7)</u>
期內全面收益總額	<u><u>(2,221)</u></u>	<u><u>(17,724)</u></u>
以下項目應佔(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(2,713)	(17,724)
非控股權益	<u>492</u>	<u>—</u>
	<u><u>(2,221)</u></u>	<u><u>(17,724)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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		2,989	2,337
投資房地產		1,563	1,984
投資房地產預付土地租金		1,523	2,011
投資房地產及預付土地租金之保證金		140	—
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>6,506</u>	<u>6,623</u>
流動資產			
應收貿易款項	8	42,277	48,499
貿易保證金	9	31,027	34,968
預付款項及其他保證金		4,134	4,116
其他應收款項	10	16,797	26,852
可收回稅項		344	—
銀行及現金結餘		26,544	8,975
		<u>121,123</u>	<u>123,410</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項	11	26,058	25,198
		<u>95,065</u>	<u>98,212</u>
流動資產淨值			
		<u>101,571</u>	<u>104,835</u>
資產總值減流動負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		9,078	10,272
		<u>92,493</u>	<u>94,563</u>
資產淨值			
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		71,357	73,919
		<u>92,001</u>	<u>94,563</u>
本公司擁有人應佔權益		92,001	94,563
非控股權益		492	—
		<u>92,493</u>	<u>94,563</u>
總權益			
		<u>92,493</u>	<u>94,563</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二零零九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二零零九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（「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（「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。

綜合賬目

香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」載有以下規定：

- 全面收益總額歸本公司擁有人及非控股股東，即使將導致非控股權益結餘出現虧絀。過往的香港會計準則第27號規定超額虧損分配至本公司擁有人，惟非控股股東有約束責任且能作出額外投資填補虧損除外。
- 並無導致本公司失去附屬公司控制權的所有權變動按權益交易入賬，即與擁有人以其擁有人身分交易。非控股權益數額的調整與已付或已收代價公平值任何差額，直接於權益確認，歸本公司擁有人。過往的香港會計準則第27號對該等交易並無具體規定。
- 倘出售附屬公司導致失去控制權，出售代價及於該附屬公司保留之任何投資須按公平值計量。過往的香港會計準則第27號對該等公平值計量並無具體規定。

以上香港會計準則第27號（經修訂）的規定已自二零一零年一月一日起應用，惟對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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。

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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	15,956	11,818
純房地產諮詢服務項目	574	211
	<u>16,530</u>	<u>12,029</u>

因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，以及所有資產均位於中國，故並無呈報經營分部資料。

經營分部之會計政策與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所述一致。

4. 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支)指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
遞延稅項	<u>1,194</u>	<u>(1,525)</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(截至二零零九年六月三十日止六個月：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。

中國附屬公司之應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅，惟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」)除外。董事相信，過渡優惠政策亦適用於上海富陽及柯納通。故此，上海富陽及柯納通均於截至二零一零年六月三十日止六個月按22%(截至二零零九年六月三十日止六個月：20%)的中國企業所得稅率納稅。由於回顧期內並無應課稅溢利，故並無就上海富陽及柯納通繳納中國企業所得稅(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

5. 期內虧損

本集團之期內虧損已計入及扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
經計入：		
利息收入	49	54
匯兌收益淨額	89	—
出售投資房地產 的收益(包括投資房地產預付土地租金)	<u>532</u>	<u>230</u>
經扣除：		
投資房地產預付土地租金攤銷	20	33
核數師酬金	169	193
物業、廠房及設備的折舊	296	206
投資房地產的折舊	20	26
匯兌虧損淨額	—	7
出售物業、廠房及設備的虧損	—	4
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	4,438	4,282
— 退休福利計劃供款	924	793
— 股權結算以股份為基礎付款	151	643
其他土地及樓宇經營租賃費用	2,305	2,837
其他應收款項撇銷	—	893
減值撥備／(減值撥回)		
— 應收貿易款項	(3,136)	1,249
— 貿易保證金	98	(105)
— 其他應收款項	<u>(1,345)</u>	<u>—</u>

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

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2,623,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損人民幣17,717,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：200,470,000股)計算。

由於本公司截至二零一零年六月三十日止期間內並無任何已攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

8. 應收貿易款項

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	45,862	55,220
減：減值撥備	(3,585)	(6,721)
	<u>42,277</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1至3個月。按開單概要，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	8,745	14,953
91至180日	1,686	13,555
181至365日	14,288	1,102
1至2年	1,033	6,455
2年以上	16,525	12,434
	<u>42,277</u>	<u>48,499</u>

9. 貿易保證金

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	37,386	41,229
減：減值撥備	(6,359)	(6,261)
	<u>31,027</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。

9. 貿易保證金 (續)

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，本集團的貿易保證金(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	166	454
91至180日	250	848
181至365日	817	339
1至2年	—	18,108
2至3年	18,426	11,789
3年以上	11,368	3,430
	<u>31,027</u>	<u>34,968</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11,500,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣19,192,000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11,500,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣19,192,000元)(附註12)。

12. 訴訟之和解

就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」)而言，該等訴訟已於二零一零年二月二十日最終和解，上海富陽與兩名個人客戶(「原告人」)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」)。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。

12. 訴訟之和解 (續)

根據和解協議，總額人民幣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。

根據上海智連企業發展有限公司(「上海智連」，為上海可上房產諮詢有限公司(現投資夥伴)之全資附屬公司以及本集團之獨立第三方)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相連停車位(均無受限於產權負擔及租約)予法院，作為承諾之抵押品。

截至二零一零年六月三十日止之六個月，上海富陽已經自上海智連收取人民幣7,692,000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)，並將款項全額支付予原告人。因此，截至二零一零年六月三十日應向原告支付之款項由二零零九年十二月三十一日之人民幣19,192,000元減少至人民幣11,500,000元，而截至二零一零年六月三十日應收上海智連之相應款項人民幣11,500,000元已入賬。

管理層討論及分析

回顧

隨著中國國務院出臺一系列措施，以及其他政府部門隨後於二零一零年上半年推出具體措施，中央政府傳達了大力穩定市場預期、促進房地產行業穩定健康發展的強烈信號，以抑制中國大陸部分主要城市房價過度增長及房地產市場的投機活動。在該等密集的調控措施的影響下，中國主要城市的房地產需求及價格於回顧期間已經明顯回落。本集團於二零一零年的經營業績面臨重大挑戰。

於回顧期間，本集團錄得未經審核營業額約人民幣16,530,000元，較二零零九年上半年同期的未經審核營業額約人民幣12,030,000元增長約37.42%。增長主要是因為去年若干高端物業項目的銷售動力於二零一零年第一季度仍然持續，儘管在緊縮措施影響下，市場需求縮減，惟該等項目仍然為本集團帶來了大部份收益。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為10.93%，大幅優於二零零九年同期約51.09%。毛虧率大幅回落，主要由於若干項目在銷售後期服務成本相對減少所致。由於期內錄得毛虧率，本集團於報告期間蒙受虧損。於回顧期間內，本公司擁有人應佔未經審核虧損回落至約人民幣2,620,000元，而二零零九年同期則虧損約為人民幣17,720,000元。虧損減少主要得益於本集團營業額增加及毛虧率降低所致。

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。截至二零一零年六月三十日止六個月，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(截至二零零九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，於截至二零一零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180,000平方米(截至二零零九年六月三十日止六個月：200,000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15,960,000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的96.55%。

於二零一零年六月三十日，本集團承接30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3,390,000平方米。於二零一零年六月三十日，在該30個項目中，有10個項目的相關房地產尚未開始銷售。

未來展望

展望二零一零年的下半年，二零一零年上半年因中國房地產市場過熱而採取的多項嚴厲措施將打擊市場投機行為，並使房地產價格處於相對穩定的水平。管理層相信，鑒於中國的城市化進程不斷推進以及居民存在改善住房的需求，尤其是在中國二三線城市的房屋價格恢復至更加合理及可承受的水平後，未來真正購房者的需求仍然殷切。本公司目前正於該等地區尋求更多的房地產開發的投資機遇以改善本集團未來的盈利能力。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣95,070,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣98,210,000元)、未經審核資產總值約人民幣127,630,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣130,030,000元)及未經審核股東資金約人民幣92,490,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣94,560,000元)。

於二零一零年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣26,540,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣8,980,000元)。

資本負債比率

由於本集團於二零一零年六月三十日並無任何借貸，故資本負債比率為零(二零零九年十二月三十一日：零)。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團並無質押或抵押任何物業、廠房及設備以擔保本集團任何貸款或銀行信貸(二零零九年十二月三十一日：人民幣零元)。

外匯風險

由於本集團的銷售主要以人民幣列值，而購買及開支亦主要以人民幣列值，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。

員工

於二零一零年六月三十日，本集團共有251名員工，其薪酬及福利乃按當前市場水平、中國國家政策、相關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二零一零年六月三十日止六個月未遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則所載守則條文（「企業管治守則」）。

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，全體董事均向本公司確認彼等於截至二零一零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，董事會已成立審核委員會（「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二零一零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」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，審閱截至二零一零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。

截至二零一零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二零一零年八月二十七日獲董事會批准。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一零年八月二十七日

於本通告日期，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。