

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，概不會對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)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一零年的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	11,805	16,530
營業稅及其他徵費		(770)	(926)
服務成本		(18,267)	(17,410)
毛虧損		(7,232)	(1,806)
其他收入		1,268	6,962
經營及行政開支		(8,782)	(8,481)
來自經營業務之虧損		(14,746)	(3,325)
融資成本－貸款利息		(451)	—
稅前虧損		(15,197)	(3,325)
所得稅抵免	4	1,106	1,194
期內虧損	5	(14,091)	(2,131)
以下項目應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(14,091)	(2,623)
非控股權益		—	492
		(14,091)	(2,131)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	7		
基本		7.0	1.3
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(14,091)</u>	<u>(2,131)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(57)</u>	<u>(90)</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>(57)</u>	<u>(90)</u>
期內全面收益總額	<u><u>(14,148)</u></u>	<u><u>(2,221)</u></u>
以下項目應佔(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(14,148)	(2,713)
非控股權益	<u>-</u>	<u>492</u>
	<u><u>(14,148)</u></u>	<u><u>(2,221)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 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		2,950	3,361
投資房地產		3,943	3,990
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產		1,500	1,500
		<u>8,684</u>	<u>9,142</u>
流動資產			
應收貿易款項	8	20,223	29,155
貿易保證金	9	24,907	28,980
預付款項及其他保證金		2,805	3,653
其他應收款項	10	20,276	19,745
本期稅項資產		—	344
銀行及現金結餘		26,229	17,203
		<u>94,440</u>	<u>99,080</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		19,339	7,083
其他貸款	11	7,900	10,000
		<u>27,239</u>	<u>17,083</u>
流動資產淨值		<u>67,201</u>	<u>81,997</u>
資產總值減流動負債		<u>75,885</u>	<u>91,139</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,978	6,084
資產淨值		<u>70,907</u>	<u>85,055</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		50,263	64,411
總權益		<u>70,907</u>	<u>85,055</u>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

此等簡明綜合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（「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。

此等簡明綜合財務報表應與二零一零年年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度綜合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二零一一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，香港會計準則及詮釋。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期間及過往年度所報金額並無重大影響。

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	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 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	9,968	15,956
純房地產策劃諮詢服務項目	1,837	574
	<u>11,805</u>	<u>16,530</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二零一零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

所得稅抵免指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項	<u>1,106</u>	<u>1,194</u>

由於本集團於回顧期內在香港無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備（截至二零一零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。

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的《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期內按24%（截至二零一零年六月三十日止六個月：22%）的中國企業所得稅稅率納稅。由於回顧期內並無應課稅溢利，故無就上海富陽及柯納通作出中國企業所得稅撥備（截至二零一零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扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金		
— 本期	191	169
— 過往年度不足撥備	83	—
	274	169
利息收入	(120)	(49)
物業、廠房及設備的折舊	483	296
投資房地產的折舊	47	40
匯兌收益淨額	—	(89)
出售投資房地產的收益	—	(532)
出售物業、廠房及設備的收益	(11)	—
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	4,478	4,438
— 退休福利計劃供款	850	924
— 股權結算以股份為基礎付款	—	151
	5,328	5,513
土地及樓宇經營租賃費用	1,297	2,305
減值撥備／(減值撥回)		
— 應收貿易款項	1,877	(3,136)
— 貿易保證金(*)	(1,127)	98
— 其他應收款項(*)	(144)	(1,345)
	606	(4,383)

* 由於在本期內項目開發商的還款能力有所提高，一些帳齡較長項目的現金回收情況有所改善。故此，過往年度對貿易保證金和其他應收款項的撥備分別在本期撥回了約人民幣1,127,000元及人民幣144,000元。

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息(截至二零一零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14,091,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣2,623,000元)及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股(截至二零一零年六月三十日止六個月：200,470,000股)計算。

由於本公司於截至二零一一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(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

8. 應收貿易款項

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	25,638	32,693
減：減值撥備	(5,415)	(3,538)
	<u>20,223</u>	<u>29,155</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(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,517	5,964
91至180日	1,257	1,899
181至365日	4,156	4,702
1至2年	7,405	10,808
2年以上	1,888	5,782
	<u>20,223</u>	<u>29,155</u>

9. 貿易保證金

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	28,438	33,638
減：減值撥備	(3,531)	(4,658)
	<u>24,907</u>	<u>28,980</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：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	-	17
91至180日	18	258
181至365日	271	637
1至2年	181	891
2至3年	937	17,726
3年以上	23,500	9,451
	<u>24,907</u>	<u>28,980</u>

10. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恒大集團(江蘇)投資有限公司的股東貸款人民幣14,500,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣14,500,000元)。該股東貸款乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

11. 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，且須於未來六個月內償還。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。

12. 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一零年十二月三十一日：人民幣零元)。

13. 訴訟

於二零一一年六月，上海寶瑞置業有限公司（「現客戶」，作為原告人）就位於上海的一個房地產項目產生的一宗土地增值稅負債爭議（「爭議」），向上海市第一中級人民法院呈交及送達針對上海可上房產諮詢有限公司（「現投資夥伴」，亦為本集團獨立第三方）、上海智連企業發展有限公司（「上海智連」，亦為本集團獨立第三方）及上海富陽（作為被告人）的令狀。現客戶提出索償的金額為人民幣60,000,000元，連同爭議附帶的法律成本（「索償」）。

現投資夥伴已無條件同意承擔上海富陽因為爭議而可能蒙受的一切潛在經濟損失，包括上海富陽應付的任何損失及附帶成本，例如法律成本與利息（統稱「潛在負債」）。現投資夥伴已進一步無條件同意直接償付應由上海富陽支付的任何及一切該等潛在負債，方式為代上海富陽償付該等款額、向上海富陽墊支款項或按上海富陽之指示向其作出彌償。

經諮詢本集團中國法律顧問之意見後，董事認為現客戶向上海富陽作出之索償並不合理及缺乏理據。董事亦認為，鑒於現投資夥伴為上海富陽承擔潛在負債，故若上海富陽實際產生任何潛在負債，本集團亦不會受到重大影響。

由於董事目前認為索償的成功機會不大，故並無於二零一一年六月三十日的賬目內作出撥備。本公司將於適當時候遵照香港會計準則及上市規則的適用規定作出關於索償的進一步披露或／及撥備。

管理層討論及分析

回顧

二零一一年中國中央政府對商品房市場的調控目的更加明確，更加細化。為進一步鞏固和擴大調控成效，中央及地方政府從「房產稅」、「新國八條」、「限購令」、「保障房」和「貨幣信貸」等多方面推出更加嚴厲的調控措施。半年內，中國內地六次上調銀行存款準備金率及兩次加息使購房按揭成本上升，加上銀行房產貸款比率的限制等使今年上半年內地房地產市場處於膠著狀態。而一月二十七日財政部和國稅總局推出對出售購入不足五年的普通住房全額徵收營業稅的措施更對市場上的投機消費者給於重擊。因而，上海在今年上半年商品房建築面積成交量較去年下半年下滑37%，房地產庫存卻增加了205萬平方米，增幅約36%，創下了二零零九年二月份以來的歷史新高；而浙江的房地產銷售面積也比去年同期下跌13.2%。總而言之，本集團於二零一一年的經營業績面臨著重大挑戰。

於回顧期間，本集團錄得未經審核營業額約人民幣11,805,000元，較二零一零年上半年的未經審核營業額約人民幣16,530,000元下跌約28.6%。主要原因是在一系列嚴厲的調控措施影響下，一綫城市市場需求大幅縮減，導致今年上半年位於上海及江蘇的若干高端物業項目的銷售比預期大幅減少。但是，今年上半年本集團在二三綫城市積極開拓的個別項目仍取得較好的收益。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的毛虧率約為61.3% (二零一零年同期約10.9%)。毛虧率大幅上升主要是由於若干高端項目為推進銷售而大幅增加市場推廣和廣告費用，然而銷售收入遠低於預期目標；另外，部分銷售成本由於本集團的規模因素而基本維持在固定水平，並不隨收入的下跌而調整。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上升至約人民幣14,091,000元，而二零一零同期則虧損約為人民幣2,131,000元。虧損增加主要由於本集團營業額大幅下跌及毛虧率上升所致。

於回顧期間，本集團取得收益的項目主要集中在湖北，其次是江蘇和海南，分別占總收入約56%、21%和8%，而二零一零年度上半年主要集中在江蘇，其次是湖北和上海，分別占總收入約50%、26%和17%。

綜合房地產諮詢及代理業務

於回顧期內，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。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團共執行16個經營項目(截至二零一零年六月三十日止六個月：20個)，其中11個是綜合房地產諮詢及代理項目(截至二零一零年六月三十日止六個月：17個)，本集團代理出售的相關房地產的樓面總面積約為132,000平方米(截至二零一零年六月三十日止六個月：176,000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9,968,000元，約佔本集團未經審核總收益84.4%(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣15,956,000元，占96.5%)。

於二零一一年六月三十日，本集團共承接28個房地產諮詢及代理項目，尚未出售的樓面總面積合共約為3,880,000平方米(二零一零年六月三十日：30個，面積合共約為3,390,000平方米)。於二零一一年六月三十日，在該28個項目中，有9個項目的相關房地產尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於回顧期內，本集團亦致力在純房地產策劃諮詢業務方面的發展。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團執行了5個純房地產策劃諮詢業務(截至二零一零年六月三十日止六個月：3個)，共錄得純策劃諮詢收益約人民幣1,837,000元，約佔本集團未經審核總收益15.6%(截至二零一零年六月三十日止六個月：收益約人民幣574,000元，占3.5%)。

未來展望

截至二零一一年六月底，中國內地房地產市場的庫存較二零一零年末有所增加，而市場仍處於觀望階段，部分需求持謹慎態度。估計下半年政府將進一步鞏固房地產政策並加強執行，亦會加大保障房的建設力度，上半年房價增長過快的二三線城市有可能會成為新的調控對象。管理層預計，下半年在全國多數城市住房供應量充足，庫存量逐漸增加且開發商資金緊縮的情況下，市場壓力將增大，不排除下半年個別開發商會降價促銷，市場銷售量將有所增加。鑒於中國正處於城市化進程中，未來真正購房者的需求仍然殷切，在房屋價格恢復至更加合理及可承受的水平後，內地房地產的銷售將預期會大幅提升。目前，本集團(除了代理業務之外，還致力開拓純策劃諮詢業務，也積極參與並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

於二零一一年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣67,201,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣81,997,000元)、未經審核資產總值約人民幣103,124,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣108,222,000元)及未經審核股東資金約人民幣70,907,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣85,055,000元)。

於二零一一年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣26,229,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣17,203,000元)。

資本負債比率

本集團於二零一一年六月三十日擁有短期借款為人民幣7,900,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)。於二零一一年六月三十日，本集團資本負債比率為11.1%(二零一零年十二月三十一日：11.8%)。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團並無質押或抵押任何物業、廠房或設備以擔保本集團任何貸款或銀行信貸(二零一零年十二月三十一日：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

於二零一一年六月三十日，本集團共有210名員工(二零一零年十二月三十一日：268名)，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

除企業管治常規守則(「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」)職責的條款外，董事概不知悉可合理地指出本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並未遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則所載守則條文。

企業管治 (續)

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

本公司已以條款不遜於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」）所載的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司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二零一一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二零一一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，審閱截至二零一一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。

截至二零一一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二零一一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，二零一一年八月二十七日

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。