

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)

### 截至二零一二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」）截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一一年的比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	15,965	11,805
營業稅及其他徵費		(344)	(770)
服務成本		(9,184)	(18,267)
毛溢利／（虧損）		6,437	(7,232)
其他收入		4,924	1,268
經營及行政開支		(6,321)	(8,782)
來自經營業務之溢利／（虧損）		5,040	(14,746)
融資成本－貸款利息		(531)	(451)
稅前溢利／（虧損）		4,509	(15,197)
所得稅（支出）／抵免	4	(2,322)	1,106
本公司擁有人應佔期內溢利／（虧損）	5	2,187	(14,091)
每股盈利／（虧損）	7	人民幣分	人民幣分
基本		1.1	(7.0)
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)	<u>2,187</u>	<u>(14,091)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(78)</u>	<u>(57)</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>(78)</u>	<u>(57)</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	<u><u>2,109</u></u>	<u><u>(14,148)</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,069	2,499
投資房地產		3,850	3,897
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產		1,500	1,500
		<u>7,710</u>	<u>8,187</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	8	19,068	17,448
貿易保證金	9	16,820	17,995
預付款項及其他保證金		677	2,042
其他應收款項	10	22,435	18,584
銀行及現金結餘		11,249	13,204
		<u>70,249</u>	<u>69,273</u>
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		4,578	8,510
		<u>4,578</u>	<u>8,510</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>65,671</u>	<u>60,763</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>73,381</u>	<u>68,950</u>
<b>非流動負債</b>			
其他貸款	11	8,000	8,000
遞延稅項負債		6,569	4,247
		<u>14,569</u>	<u>12,247</u>
<b>資產淨值</b>		<u>58,812</u>	<u>56,703</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		20,644	20,644
儲備		38,168	36,059
		<u>58,812</u>	<u>56,703</u>
<b>總權益</b>		<u>58,812</u>	<u>56,703</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二零一一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二零一一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二零一二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銷售代理服務的業務（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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	13,789	9,968
純房地產策劃諮詢服務項目	2,176	1,837
	<u>15,965</u>	<u>11,805</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，以及所有資產基本上位於中國，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二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述一致。

#### 4. 所得稅(支出)／抵免

所得稅(支出)／抵免指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項	<u>(2,322)</u>	<u>1,106</u>

由於本集團於回顧期內在港無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備（截至二零一一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%。該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25%（截至二零一一年六月三十日止六個月：24%）的中國企業所得稅稅率納稅。由於回顧期內上海富陽有足夠的承前稅務虧損以抵扣應課稅溢利及柯納通並無應課稅溢利，故無需繳納中國企業所得稅（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 5. 期內溢利／（虧損）

本集團之期內溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金		
— 本期	203	191
— 過往年度不足撥備	64	83
	267	274
利息收入	(95)	(120)
物業、廠房及設備的折舊	432	483
投資房地產的折舊	47	47
匯兌收益淨額	(72)	—
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	6,332	4,478
— 退休福利計劃供款	948	850
	7,280	5,328
土地及樓宇經營租賃費用	1,364	1,297
減值撥備／（回撥）		
— 應收貿易款項(*)	(1,660)	1,877
— 貿易保證金(*)	(2,197)	(1,127)
— 其他應收款項(*)	(893)	(144)
	(4,750)	606

\* 由於在本期內部分項目開發商的還款能力有所提高，一些賬齡較長項目的現金回收情況有所改善。故此，過往年度對應收貿易款項、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1,660,000元、人民幣2,197,000元及人民幣893,000元。

## 6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 7. 每股盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本盈利／（虧損）是根據本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣2,187,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：虧損人民幣14,091,000元）及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股（截至二零一一年六月三十日止六個月：200,470,000股）計算。

由於本公司於截至二零一二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盈利／（虧損）（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

## 8. 應收貿易款項

	二零一二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	22,466	22,506
減：減值撥備	(3,398)	(5,058)
	<u>19,068</u>	<u>17,448</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：

	二零一二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	10,003	3,408
91至180日	2,007	2,013
181至365日	1,248	4,052
1至2年	5,130	6,205
2年以上	680	1,770
	<u>19,068</u>	<u>17,448</u>

## 9. 貿易保證金

	二零一二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	20,211	23,583
減：減值撥備	(3,391)	(5,588)
	<u>16,820</u>	<u>17,995</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，本集團的貿易保證金（扣除減值撥備）賬齡分析如下：

	二零一二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	195	—
91至180日	—	—
181至365日	—	—
1至2年	437	417
2至3年	875	833
3年以上	15,313	16,745
	<u>16,820</u>	<u>17,995</u>



## 10. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恆大集團（江蘇）投資有限公司的股東貸款約人民幣18,677,000元（二零一一年十二月三十一日：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的其他貸款以人民幣列值，以中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款的基準利率兩倍釐定的浮動利率計息，因此本集團面對現金流量利率風險，且須於二零一四年十二月或之前償還。其他貸款以本集團的投資房地產作抵押。

## 12. 關連方交易

### 本集團主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
袍金	283	293
基本薪金及其他津貼	963	853
退休福利計劃供款	32	29
支付主要管理人員之總薪酬	<u>1,278</u>	<u>1,175</u>

## 13. 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一一年十二月三十一日：人民幣零元）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一二年上半年，面對不樂觀的國際經濟前景以及國內經濟增長放緩的情況，中國中央政府把「穩增長」放在經濟發展首要位置，實施穩健的貨幣政策，期間下調銀行存款準備金率兩次和貸款利率一次。

為鞏固房地產調控成果，中國政府一方面繼續堅決抑制投資投機需求、維持限購限貸，另一方面採取措施支持和保護自住性合理需求，30多個城市通過公積金貸款額度調整、首次置業稅費減免等鼓勵措施出台。據統計，二零一二年一至六月份，全國商品房銷售面積同比下降10.0%，其中住宅銷售總樓面面積下降11.2%；全國商品房銷售額同比下降5.2%，其中住宅銷售額下降6.5%。二零一二年六月份，全國房地產開發景氣指數從二零一一年底約99降到約95。可見中國內地房地產市場仍處於下行狀態。

於回顧期間，本集團錄得未經審核營業額約人民幣15,965,000元，較二零一一年上半年的未經審核營業額約人民幣11,805,000元上升約35.2%。在一系列嚴厲的調控政策以及中國當局多次公佈對房地產調控的決心影響下，上半年一二線城市的市場觀望情緒較深，需求大幅縮減，導致一方面去年銷售較好的若干住宅項目的銷售比預期大幅減少；另一方面緊縮的融資環境使部分開發商投資資金不足，因此延遲開盤，取消物業銷售，甚至出售開發項目之權益。儘管如此，今年上半年本集團仍有個別項目取得較好的收益。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約40.3%（截至二零一一年六月三十日止六個月：毛虧率約61.3%）。毛利率扭虧轉盈的主要原因是銷售收入上升的同時，上半年本集團一直致力進行成本控制，尤其是在大幅削減市場推廣費用等。於回顧期間，本公司擁有人應佔未經審核溢利約人民幣2,187,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：虧損約人民幣14,091,000元）。

於回顧期間，本集團取得收益的項目主要集中在上海，其次是江蘇省和湖北省，分別佔總收入約51.2%、23.4%和17.4%，而二零一一年度上半年主要集中在湖北省，其次是江蘇省和海南省，分別佔總收入約55.7%、20.9%和7.7%。

## 綜合房地產諮詢及銷售代理業務

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銷售代理服務。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團共執行20個經營項目（截至二零一一年六月三十日止六個月：16個），其中16個是綜合房地產諮詢及銷售代理項目（截至二零一一年六月三十日止六個月：11個）；本集團在綜合房地產諮詢及銷售代理項目中代理出售的相關房地產的樓面總面積約149,000平方米（截至二零一一年六月三十日止六個月：132,000平方米）。

來自該等綜合房地產諮詢及銷售代理項目的未經審核總收益約人民幣13,789,000元，約佔回顧期間本集團未經審核總收益86.4%（截至二零一一年六月三十日止六個月：約人民幣9,968,000元，佔84.4%）。

於二零一二年六月三十日，本集團共承接25個綜合房地產諮詢及銷售代理項目，尚未出售的樓面總面積合共約3,809,000平方米（二零一一年六月三十日：28個綜合房地產諮詢及銷售代理項目，尚未出售的總面積合共約3,880,000平方米）。於二零一二年六月三十日，在該25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

於回顧期間，本集團亦致力在純房地產策劃諮詢業務方面的發展。但由於上半年全國住宅新開工面積繼續呈萎縮趨勢，住宅新開工面積同比下降10.7%；房地產開發企業土地購置面積同比下降19.9%。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團只執行了4個純房地產策劃諮詢業務（截至二零一一年六月三十日止六個月：5個），共錄得純策劃諮詢收益約人民幣2,176,000元，佔本集團未經審核總收益約13.6%（截至二零一一年六月三十日止六個月：約人民幣1,837,000元，佔約15.6%）。

## 未來展望

上半年，差異性住房政策微調、剛性物業需求、低息成本、加上房地產開發商積極採取以價換量銷售的策略，使上半年中國內地房地產市場成交逐漸活躍。

展望下半年，預計宏觀經濟下行壓力加大，提升投資尤其是基建投資仍是中國穩增長的重要手段，預計貨幣政策微調力度將加大，但是對於房地產的調控將不會放鬆，投資購房需求將繼續受到抑制。同時，由於房地產行業融資緊縮的局面並未得到根本性的改善，全國住宅新開工面積繼續呈萎縮態勢。二零一二年六月，全國商品房待售面積達到31,408萬平方米，同比增長33.1%，房地產市場庫存仍然處於高壓狀態，估計下半年的全國住宅物業項目開工面積仍然下降。

儘管目前房價企穩的一二線城市中多數執行限購政策，三四線城市受較低的住房需求增長影響，管理層預計在現有政策環境和市場狀況下，在宏觀經濟保持穩定增長、居民收入繼續增加的背景下，預計下半年房價總體保持基本平穩的可能性較大；同時，在利率可能進一步下調以及前期累積的剛性需求和改善性需求等條件下，預計下半年全國房地產的成交量也將保持平穩，甚至可能比上半年有所增長。下半年，公司將根據國家政策導向和行業變化趨勢尋找更多合適的房地產諮詢及銷售代理合作項目。本公司會積極參與市場，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

於二零一二年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約人民幣65,671,000元（二零一一年十二月三十一日：約為人民幣60,763,000元）、未經審核資產總值約人民幣77,959,000元（二零一一年十二月三十一日：約為人民幣77,460,000元）及未經審核股東權益約人民幣58,812,000元（二零一一年十二月三十一日：約為人民幣56,703,000元）。流動比率由二零一一年十二月三十一日的8.14上升至二零一二年六月三十日的15.34。

於二零一二年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣11,249,000元（二零一一年十二月三十一日：約為人民幣13,204,000元）。

## 債務及資本負債比率

本集團於二零一二年六月三十日擁有長期借款為人民幣8,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,000,000元），將於二零一四年十二月到期，以本集團之投資房地產為抵押。

於二零一二年六月三十日，本集團資本負債比率（按總借貸除以總資產計算）由二零一一年十二月三十一日的10.33%微跌至二零一二年六月三十日的10.26%。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，長期計息貸款乃以本集團全部投資房地產為抵押，賬面值共約人民幣3,850,000元（二零一一年十二月三十一日：約為人民幣3,897,000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。

## 利率風險

本集團所面臨的利率風險主要源自本集團貸款之貸款利率，而貸款利率主要為中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率。於回顧期內，中國人民銀行下調人民幣貸款基準利率，由期初的6.65%水平下降至期末的6.40%。本集團目前並無任何利率對沖政策。不過，管理層持續監察本集團的利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 員工

於二零一二年六月三十日，本集團共有212名員工（二零一一年十二月三十一日：243名），其薪酬及福利乃按市場水平、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

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，作為其企業管治守則。除偏離企業管治守則條文第A.2.1條及自二零一二年四月一日起生效之經修訂企業管治守則條文第A.1.8條及第A.6.7條外，董事概不知悉可合理地指出本公司並未或於截至二零一二年六月三十日止六個月並未遵守企業管治守則所載守則條文。

根據企業管治守則條文第A.1.8條，本公司須就董事可能會面對之法律行動作適當投保安排。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司並無為董事作上述投保安排，因管理層認為，本集團穩健而有效之企業管治，將足以監督及舒緩法律及法規風險。儘管如此，為向董事提供更全面之保障，管理層現正商討於未來為董事安排合適之保險覆蓋。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，現時由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。本公司不符企業管治守則條文第A.2.1條，因為董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的職務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益及效率。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

根據經修訂企業管治守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事均須出席股東大會。非執行董事林倩如女士及獨立非執行董事吳偉雄先生因家事而未能出席本公司在二零一二年六月十五日舉行之股東週年大會。

董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之書面職權範圍已按照企業管治守則之修訂予以修改，由二零一二年四月一日起生效。

## 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二零一二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。

## 審閱賬目

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」），並已採納書面職權範圍，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。鄭志鵬博士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二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。

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，審閱本集團截至二零一二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。

截至二零一二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二零一二年八月二十四日獲董事會批准。

承董事會命  
富陽（中國）控股有限公司  
主席  
江陳鋒

香港，二零一二年八月二十四日

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。