

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)

截至二零一四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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一三年的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	7,279	15,248
服務成本		<u>(10,083)</u>	<u>(13,172)</u>
毛(虧)/利		(2,804)	2,076
其他收入		1,569	429
經營及行政開支		<u>(6,634)</u>	<u>(7,015)</u>
來自經營業務之虧損		(7,869)	(4,510)
融資成本—貸款利息		<u>(488)</u>	<u>(477)</u>
稅前虧損		(8,357)	(4,987)
所得稅支出	4	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔期內虧損	5	<u><u>(8,357)</u></u>	<u><u>(4,987)</u></u>
每股虧損	7	人民幣分	人民幣分
基本		<u><u>(4.2)</u></u>	<u><u>(2.5)</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(8,357)</u>	<u>(4,987)</u>
其他全面收益：		
將重新分類至損益之項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(139)</u>	<u>(46)</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>(139)</u>	<u>(46)</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	<u><u>(8,496)</u></u>	<u><u>(5,033)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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		1,084	1,319
投資房地產		3,662	3,708
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產		1,500	1,500
		<u>6,537</u>	<u>6,818</u>
流動資產			
應收貿易款項	8	13,801	16,018
貿易保證金	9	13,707	13,207
預付款項及其他保證金		650	781
其他應收款項	10	12,981	19,291
銀行及現金結餘		13,986	14,682
		<u>55,125</u>	<u>63,979</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		3,825	4,464
其他貸款	11	8,000	8,000
		<u>11,825</u>	<u>12,464</u>
流動資產淨值		<u>43,300</u>	<u>51,515</u>
資產總值減流動負債		<u>49,837</u>	<u>58,333</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,247	4,247
資產淨值		<u>45,590</u>	<u>54,086</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		24,946	33,442
總權益		<u>45,590</u>	<u>54,086</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

此等簡明綜合中期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。

此等簡明綜合中期財務報表應與二零一三年年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合中期財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零一三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二零一四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、本集團之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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	6,522	14,511
純房地產策劃諮詢服務項目	757	737
	<u>7,279</u>	<u>15,248</u>

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，且所有資產基本上位於中國。因此，本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審視。

經營分部之會計政策與本集團截至二零一三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

由於本公司於回顧期間及去年同期均無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備。

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根據當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

由於相關集團實體錄得虧損或擁有足夠的承前稅務虧損以用於抵銷兩個期間的當前年度應課稅溢利，故兩個期間均無呈列中國企業所得稅。

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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	158	161
利息收入	(288)	(171)
物業、廠房及設備的折舊	260	438
投資房地產的折舊	46	47
董事酬金	1,131	1,173
匯兌虧損淨額	5	17
出售物業、廠房及設備的虧損	6	11
土地及樓宇經營租賃費用	1,534	1,399
(撥備回撥)／撥備		
— 應收貿易款項(*)	(338)	848
— 貿易保證金(*)	(864)	24
	(1,202)	872
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	5,872	6,339
— 退休福利計劃供款	1,006	946
	6,878	7,285

(*) 由於多個項目開發商的付款能力於回顧期間有所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度就應收貿易款項及貿易保證金作出之撥備約人民幣338,000元及人民幣864,000元已分別予以撥回。

6. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

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8,357,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：虧損人民幣4,987,000元）及期內已發行普通股之加權平均數200,470,000股（截至二零一三年六月三十日止六個月：200,470,000股）計算。

由於本公司於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

8. 應收貿易款項

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	17,171	19,726
減：應收貿易款項撥備	(3,370)	(3,708)
	<u>13,801</u>	<u>16,018</u>

應收貿易款項撥備乃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平均信貸期為90日。按開單概要，本集團應收貿易款項（扣除應收貿易款項撥備）的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	2,901	6,696
91至180日	2,994	3,181
181至365日	3,024	3,562
一年以上兩年以內	3,219	860
兩年以上	1,663	1,719
	<u>13,801</u>	<u>16,018</u>

9. 貿易保證金

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	15,585	15,949
減：貿易保證金撥備	(1,878)	(2,742)
	<u>13,707</u>	<u>13,207</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。

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後作出。

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（扣除貿易保證金撥備）賬齡分析如下：

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	32	43
91至180日	896	14
181至365日	77	85
一年以上兩年以內	607	1,359
兩年以上三年以內	110	—
三年以上	11,985	11,706
	<u>13,707</u>	<u>13,207</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約人民幣12,362,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣18,677,000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

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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。其他貸款由本集團投資房地產作抵押。

12. 承擔

(i) 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款總額如下：

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,491	2,555
二至五年(包括首尾兩年)	688	905
	<u>3,179</u>	<u>3,460</u>

(ii) 其他承擔

	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 法律及專業費	<u>500</u>	<u>-</u>

管理層討論及分析

業務回顧

二零一四年上半年，中國房地產行業仍然面對嚴峻的經營環境。中央政府在二零一四年上半年基本上仍然維持去年度的限購限貸政策，繼續影響到市場對樓房的需求；另外，中國房地產開發商在市場上的融資困難，例如銀行貸款緊張，導致房地產行業的資金緊張，部份房地產項目因而缺乏資金引致延誤完工及開盤，而同時部份房地產開發商降價以避免高庫存，影響到資金流。在上半年，除二、三線城市的房地產市場不景氣外，一線城市亦曾出現月度的平均價格下滑情況。按中華人民共和國國家統計局的統計顯示，於本年上半年的商品房銷售面積及銷售額與去年同期比較分別下降了6.0%及6.7%，而在70個主要大中城市中，超過一半數目的城市的新建商品住宅及二手住宅價格都處於下降趨勢。

由於在上半年的房地產業的持續下滑，住宅銷售減少及部份中小型發展商延遲開盤的情況下，本集團一手房地產代理銷售業務持續受到嚴重影響，導致已銷售總建築面積減少，同時在市場的競爭仍然激烈情況下，平均佣金率持續下滑。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的未經審核收入約人民幣7,279,000元，較上年度同期的未經審核收入約人民幣15,248,000元下跌約52.3%。雖然總體服務成本亦有下降，但由於銷售人員成本及推廣成本未能按比例同步下降，於回顧期內，本集團從去年的毛利約人民幣2,076,000元變為毛虧約人民幣2,804,000元。而總體經營及行政開支與去年同期相約，本公司擁有人應佔期內虧損由去年虧損人民幣4,987,000元增加至人民幣8,357,000元。

於回顧期間，本集團錄得之收益主要來自在湖北省的項目，其次是江西省和浙江省，分別佔本集團總收入約25.6%、23.1%和20.9%。相比下，二零一三年度上半年本集團錄得之收益主要來自湖北，其次是江蘇省和江西省，分別佔總收入約62.7%、14.2%和12.0%。

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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團共執行20個經營項目（截至二零一三年六月三十日止六個月：15個），其中15個是綜合房地產諮詢及銷售代理項目（截至二零一三年六月三十日止六個月：12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97,000平方米（截至二零一三年六月三十日止六個月：145,000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6,522,000元，約佔回顧期間本集團未經審核總收益89.6%（截至二零一三年六月三十日止六個月：約人民幣14,511,000元，佔95.2%）。

於二零一四年六月三十日，本集團共承接23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2,623,000平方米（二零一三年六月三十日：27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2,505,000平方米）。於二零一四年六月三十日，在該23個項目中，有8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

二零一四年一至六月份，全國房屋新開工面積同比下降約16.4%，其中住宅新開工面積下降19.8%，同時房地產開發企業土地購置面積同比下降5.8%。於回顧期間，本集團仍努力在純房地產策劃諮詢業務方面的持續發展，其中主要集中在上海的業務，約佔上半年收入的9.9%。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團為5個物業開發項目提供純房地產策劃諮詢業務而產生收益（截至二零一三年六月三十日止六個月：3個項目），共錄得純房地產策劃諮詢收益約人民幣757,000元，佔本集團未經審核總收益約10.4%（截至二零一三年六月三十日止六個月：收益約人民幣737,000元或佔約4.8%）。

未來展望

隨著總體房地產成交量及價格持續下跌，兼在宏觀經濟不景氣的情況下，預期中國中央政府將出台房地產政策以穩定房地產市場，但預期不會有過多直接干預市場的嚴格房地產政策出台，但會針對不同城市實際情況以不同手段進行政策微調。而隨著房產市場低迷，部份內地二、三線城市自第二季度已出現不同程度的房地產政策微調措施，例如於6月末呼和浩特更成為首個完全開放限購的城市。除此外，截至7月末，全國已有超過30個城市有不同程度放寬房產調控政策，包括放鬆限購、提供貸款優惠等。但由於現時市場對房地產仍抱觀望態度，預期有關房地產政策寬鬆或微調不會立即對當地市場帶來重大改變。於一線城市方面，由於經濟較為發達及有較強人口聚集能力，房地產需求可能仍較大，因此預期仍屬中央政府較嚴格控制的範圍。

預計下半年，隨著普遍房價預計會逐步回落、同時繼續更多寬鬆政策等，預期下半年部份城市房地產銷情可回穩。作為本集團上半年主要代理收入來源城市，湖北省的限購政策正在日益完善，而湖北省的房價相對亦已有所回落，因此本集團將進一步尋求鞏固在湖北省的市場份額；而江蘇省部份城市如鹽城等相對市場經營環境亦較好，本集團亦會尋求進一步開拓江蘇省市場。而上海雖仍屬於國家重點房產市場嚴控對象，但由於上海房產需求仍大，代理環境較好，本集團仍將把當前業務中心放在上海市場。除爭取提高收入外，本集團仍會通過加強預算管理、成本控制等，達致削減經營開支，同時亦會嚴格控制現金流，目標提升下半年營業表現。本集團同時仍會繼續鼓勵員工積極向外找尋新項目，為本集團及員工謀求長遠發展。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣43,300,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣51,500,000元）、未經審核資產總值約為人民幣61,700,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣70,800,000元）及未經審核股東權益約為人民幣45,600,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣54,100,000元）。流動比率（按總流動資產除以總流動負債計算）由二零一三年十二月三十一日的5.13下降至二零一四年六月三十日的4.66。

於二零一四年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣14,000,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣14,700,000元）。

債務及資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團並無長期借款（二零一三年十二月三十一日：無），及有一筆短期借款為人民幣8,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣8,000,000元），按浮動利率計息並將於二零一四年十二月到期；於二零一四年六月三十日，該短期借款以本集團的投資房地產作抵押，賬面值約為人民幣3,700,000元（二零一三年十二月三十一日：約為人民幣3,700,000元）。

本集團於二零一四年六月三十日並無銀行借款或透支（二零一三年十二月三十一日：無）。

於二零一四年六月三十日，因回顧期間內經營活動產生虧損導致總權益減少，本集團資本負債比率（按總借貸除以總權益計算）由二零一三年十二月三十一日的14.79%微升至二零一四年六月三十日的17.55%。

外匯風險

由於本集團的銷售、採購及費用乃以人民幣或港元列值，同時並無重大的外幣借款，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

本集團的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。截至二零一四年六月三十日止六個月，中國人民銀行維持三年期的人民幣貸款基準利率不變，為每年6.15%。本集團所面臨的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調將導致本集團的借貸成本增加。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，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。

主要投資

截至二零一四年六月三十日止六個月，除本集團於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「恒大江蘇」）的3%股權以及本集團持有的投資房地產外，本集團概無持有其他重大投資。截至本公告日期，除於恒大江蘇的持續投資及本集團持有的投資房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

本集團於二零一四年六月三十日並無重大或然負債（二零一三年十二月三十一日：無）。

資本及其他承擔

本集團於二零一四年六月三十日並無重大資本承擔（二零一三年十二月三十一日：無）。有關其他承擔的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註12。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共有204名員工（二零一三年十二月三十一日：226名員工）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、個別僱員的個人表現、工作經驗與職責、專長、資歷及能力、可資比較市場數據及國家政策制定，並定期進行檢討。

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二零一四年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司現有公開資料及就董事所知，於本公告日期，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

企業管治

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期間，本公司並無區分主席與行政總裁，由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的角色可確保本集團貫徹一致的領導，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載的標準守則所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月內已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」）並已制訂書面職權範圍。審核委員會由所有三名現任獨立非執行董事組成，即吳偉雄先生、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二零一四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」所規定的若干選定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，審閱本集團截至二零一四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。

截至二零一四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二零一四年八月二十五日獲董事會批准。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一四年八月二十五日

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。