

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，並明確表示概不就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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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」）截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一零年的比較數字呈列如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	4	19,075	33,727
營業稅及其他徵費		(1,053)	(1,755)
服務成本		(31,297)	(40,043)
毛虧損		(13,275)	(8,071)
其他收入	5	296	9,568
經營及行政開支		(16,142)	(15,180)
來自經營業務的虧損		(29,121)	(13,683)
融資成本—貸款利息		(880)	(20)
稅前虧損		(30,001)	(13,703)
所得稅抵免	7	1,837	4,188
本公司擁有人應佔年內虧損	8	(28,164)	(9,515)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	10		
基本		(14.05)	(4.75)
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內虧損	<u>(28,164)</u>	<u>(9,515)</u>
其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(188)</u>	<u>(130)</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>(188)</u>	<u>(130)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u><u>(28,352)</u></u>	<u><u>(9,645)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,499	3,361
投資房地產	11	3,897	3,990
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	12	1,500	1,500
		<u>8,187</u>	<u>9,142</u>
流動資產			
應收貿易款項	13	17,448	29,155
貿易保證金	14	17,995	28,980
預付款項及其他保證金		2,042	3,653
其他應收款項	15	18,584	19,745
本期稅項資產		–	344
銀行及現金結餘		13,204	17,203
		<u>69,273</u>	<u>99,080</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		8,510	7,083
其他貸款	16	–	10,000
		<u>8,510</u>	<u>17,083</u>
流動資產淨值		<u>60,763</u>	<u>81,997</u>
資產總值減流動負債		<u>68,950</u>	<u>91,139</u>
非流動負債			
其他貸款	16	8,000	–
遞延稅項負債		4,247	6,084
		<u>12,247</u>	<u>6,084</u>
資產淨值		<u>56,703</u>	<u>85,055</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		36,059	64,411
總權益		<u>56,703</u>	<u>85,055</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章（一九六一年法律3，經綜合和修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份自二零零六年七月五日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事為中華人民共和國（「中國」）一手房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。

2. 編製基準

該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露資料編製，而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。

該等綜合財務報表按歷史成本法編製。

編製該等綜合財務報表時，董事已考慮到本集團的資金流動性及其應付持續責任的能力。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣28,164,000元及經營活動的現金流出淨額約人民幣1,068,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，令人對本集團繼續持續經營的能力大表懷疑。因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其責任。鑒於該等情況，董事基於主要相關假設（「假設」）編製由二零一一年十二月三十一日起未來十二個月的現金流預測（「現金流預測」）如下：

- (i) 地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入；
- (ii) 董事將採取連串控制成本措施以減低各項服務成本；及
- (iii) 董事將於必要時出售本集團全部投資房地產。

基於現金流預測的結果，董事認為本集團能夠自業務產生足夠現金流及以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流，本集團或不能以持續基準繼續經營。因此，綜合財務報表中須作調整，將本集團資產的價值撇減至其可收回額，為任何其他可能產生的負債撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，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的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策、綜合財務報表的呈列及本年度及過往年度所呈報金額並無重大影響。

本集團並未應用已頒佈但未生效的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的影響，惟尚未能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。

4. 收益

本集團的收益指來自提供服務的收入並分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	15,381	32,287
純房地產策劃諮詢服務項目	3,694	1,440
	<u>19,075</u>	<u>33,727</u>

5. 其他收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息收入	227	138
出售投資房地產的收益	–	805
出售物業、廠房及設備的收益	21	–
應收貿易款項的減值回撥	–	3,183
貿易保證金的減值回撥	–	1,603
補償收入	–	2,520
雜項收入	48	1,319
	<u>296</u>	<u>9,568</u>

6. 分部資料

經營分部以有關本集團的組成部分的內部報告作為基準進行辨識，報告乃定期由主要營運決策者審視，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。

因本集團於單一地區進行單一業務，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，以及所有資產基本上位於中國，故本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審視。

來自主要客戶的收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
客戶甲	8,019	5,255
客戶乙	2,150	—
客戶丙	1,906	—
客戶丁	1,670	—
客戶戊	—	6,808
客戶己	—	4,936
客戶庚	—	3,251

7. 所得稅抵免

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅	—	—
遞延稅項	(1,837)	(4,188)
所得稅抵免	<u>(1,837)</u>	<u>(4,188)</u>

7. 所得稅抵免(續)

由於本集團於年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一零年：人民幣零元)。

應課稅溢利的稅項按本集團經營所在國家的現行稅率及當地的現行法例、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的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的企業所得稅率劃一為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的過渡處理法(適用於在上海浦東新區註冊的外商投資企業，於二零零八年按18%徵稅)，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年內按24%(二零一零年：22%)中國企業所得稅率納稅。由於所有中國附屬公司於年內並無應課稅溢利，故無需繳納中國企業所得稅(二零一零年：人民幣零元)。

所得稅抵免與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(30,001)</u>	<u>(13,703)</u>
按本地所得稅率24%(二零一零年：22%)計算的稅項	(7,200)	(3,014)
毋須課稅收入的稅務影響	(60)	(1,594)
不可扣稅開支的稅務影響	1,393	679
未確認稅項虧損的稅務影響	3,860	124
動用先前未確認的稅項虧損之稅務影響	-	(889)
因稅率變動產生的遞延稅項負債的差額	<u>170</u>	<u>506</u>
所得稅抵免	<u><u>(1,837)</u></u>	<u><u>(4,188)</u></u>

8. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
核數師酬金	571	587
物業、廠房及設備的折舊	932	789
投資房地產的折舊	93	84
匯兌收益淨額	(124)	(185)
出售投資房地產的收益	–	(805)
出售物業、廠房及設備的收益	(21)	–
物業、廠房及設備的撇銷	28	4
員工成本(包括董事酬金)		
– 袍金、薪金、花紅及津貼	8,789	8,904
– 退休福利計劃供款	1,948	2,010
– 股權結算以股份為基礎付款	–	137
土地及樓宇經營租賃費用	2,595	4,136
其他應收款項撇銷	–	161
減值撥備／(回撥)		
– 應收貿易款項	1,520	(3,183)
– 貿易保證金	930	(1,603)
– 其他應收款項	(144)	–

9. 股息

於二零一二年三月二十六日，董事議決不向本公司股東建議宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一零年：人民幣零元)。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

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本年度虧損約人民幣28,164,000元(二零一零年：人民幣9,515,000元)及本年度已發行普通股的加權平均數200,470,000股(二零一零年：200,470,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度並無任何已攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

11. 投資房地產

獨立專業合資格估值師資產評值顧問有限公司認為，倘本集團的投資房地產以其公平值列值，金額應約為人民幣8,822,000元（二零一零年：人民幣7,650,000元）。資產評值顧問有限公司為香港測量師學會會員，並於評估附近地區類似資產方面具有適當資格及近期經驗。估值乃按公開市場基準作出。

於二零一一年十二月三十一日，所有投資房地產已質押作為詳列於綜合財務報表附註16的本集團其他貸款人民幣8,000,000元（二零一零年：人民幣零元）的抵押。

12. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>

上述非上市投資是指本集團持有一間於中國成立的私人實體上海恒大集團（江蘇）投資有限公司的3%股權。

賬面值為人民幣1,500,000元的非上市投資按成本列賬，原因為該等非上市投資並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量。

13. 應收貿易款項

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收貿易款項	22,506	32,693
減：減值撥備	<u>(5,058)</u>	<u>(3,538)</u>
	<u>17,448</u>	<u>29,155</u>

應收貿易款項的減值虧損乃經董事考慮收款時間及可能性後作出。

13. 應收貿易款項 (續)

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
少於90日	3,408	5,964
91日至180日	2,013	1,899
181日至365日	4,052	4,702
一至兩年	6,205	10,808
兩年以上	1,770	5,782
	<u>17,448</u>	<u>29,155</u>

應收貿易款項減值撥備的變動如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日	3,538	6,721
年內撥備／(回撥)	1,520	(3,183)
於十二月三十一日	<u>5,058</u>	<u>3,538</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。於二零一一年十二月三十一日，本集團的應收貿易款項約人民幣5,058,000元(二零一零年：人民幣3,538,000元)已個別作出減值。已減值的應收貿易款項乃應收個別有財政困難且拖欠或懈怠還款的客戶。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一一年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣14,040,000元(二零一零年：人民幣23,191,000元)已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
3個月內	2,013	1,899
4至9個月	4,052	4,702
10至21個月	6,205	10,808
21個月以上	1,770	5,782
	<u>14,040</u>	<u>23,191</u>

13. 應收貿易款項 (續)

逾期未付但尚未減值的應收貿易款項涉及多名與本集團保持良好往來紀錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。除結餘總額約人民幣6,089,000元(二零一零年：人民幣13,403,000元)涉及客戶以物業作為到期應付本集團結餘的抵押品，並由本集團作為物業的第一(二零一零年：第二)承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

14. 貿易保證金

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易保證金	23,583	33,638
減：減值撥備	(5,588)	(4,658)
	<u>17,995</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乃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，本集團於報告期末的貿易保證金(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
90日內	-	17
91至180日	-	258
181至365日	-	637
一至兩年	417	891
兩至三年	833	17,726
三年以上	16,745	9,451
	<u>17,995</u>	<u>28,980</u>

14. 貿易保證金 (續)

貿易保證金減值撥備的變動如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日	4,658	6,261
年內撥備／(回撥)	<u>930</u>	<u>(1,603)</u>
於十二月三十一日	<u>5,588</u>	<u>4,658</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零一一年十二月三十一日，本集團的貿易保證金約人民幣5,588,000元(二零一零年：人民幣4,658,000元)已個別作出減值。已減值的貿易保證金乃應收個別有財政困難且拖欠或懈怠還款的發展商。

於二零一一年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣10,000,000元(二零一零年：人民幣112,000元)已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
3個月內	10,000	86
4至9個月	-	-
9個月或以上	<u>-</u>	<u>26</u>
	<u>10,000</u>	<u>112</u>

逾期未付但尚未減值的貿易保證金涉及多名與本集團保持良好往來紀錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。除結餘總額人民幣20,000,000元(二零一零年：人民幣20,000,000元)涉及客戶以物業作為到期應付本集團結餘的抵押品，並由本集團作為物業的第一(二零一零年：第二)承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

15. 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：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。

16. 其他貸款

於二零一一年十二月三十一日，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。其他貸款由綜合財務報表附註11的本集團投資房地產作抵押。

於二零一零年十二月三十一日，來自一間非關聯公司的其他貸款以人民幣列值，以每年10.62%的固定利率計息，因此本集團面對公平值利率風險，且須於二零一一年十二月或之前償還。於二零一零年十二月三十一日的其他貸款由一名獨立第三方無條件擔保及已於年內悉數償還。

截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

以下乃摘錄自有關本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告。

「保留意見的基準

有關持續經營的重大不明朗因素

本行得悉，誠如綜合財務報表附註2所述，貴集團錄得貴公司擁有人應佔截至二零一一年十二月三十一日止年度虧損約人民幣28,164,000元及經營活動的現金流出淨額約人民幣1,068,000元。該等情況顯示存在重大不明朗情況，或會令人對貴集團能否按持續經營基準繼續經營業務存疑。綜合財務報表乃根據持續經營基準而編製，其有效性乃取決於董事估計綜合財務報表附註2所述的全部假設的準確性。綜合財務報表並不包括任何因上述假設未能達成而作出的調整。本行認為此項重大不明朗因素已於綜合財務報表中獲足夠披露。然而，鑑於上述有關假設的不明朗因素之程度，因此本行不會就持續經營基準的重大不明朗因素發表意見。

保留意見聲明：對綜合財務報表所作意見的免責聲明

基於保留意見的基準各段所述事項事關重大，本行未能取得充分而適當的審核憑證，為審核意見提供基礎。故此，本行不對綜合財務報表發表意見。本行認為綜合財務報表於其他方面均已按照《香港公司條例》的披露規定妥善編製。」

管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零一零年，為抑制房價過快上漲，中國政府揭開一系列房地產市場調控的序幕。進入二零一一年，中國政府則綜合運用行政、經濟手段進行多方面調控，包括全國落實限購、限價、限貸政策，加大建設保障房，三次加息，六次提高存款準備金率等，導致內地房地產消費者持審慎觀望的態度，全國商品房銷售大幅下滑。二零一一年十二月份，全國房地產開發景氣指數從三月份的103降到約99。受整體市場不景氣影響，二零一一年中國房地產開發投資和房地產銷售面積增速全面回落，其中房地產開發投資增速則從二零一零年的33.2%回落到27.9%，商品房銷售面積增速從二零一零年的10.6%下降到4.9%。總而言之，二零一一年對於中國內地房地產及其代理行業而言是較困難的一年。

二零一一年度，本集團之收益約為人民幣19,075,000元，較二零一零年度約人民幣33,727,000元下跌43.4%，主要由於限購政策導致很多內地房地產開發商延遲開發，押後開盤，甚至取消開發項目；限貸政策以及緊縮的信貸政策使按揭貸款的審批程序緩慢而拖慢銷售進度；而限價政策亦使本集團來自銷售溢價部分的佣金收入大幅減少。本集團二零一一年度承擔的綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目所出售的可銷售面積較二零一零年度減少約19.3%。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目產生的收益由二零一零年度約人民幣32,287,000元下跌52.36%至約人民幣15,381,000元。

於二零一一年度內，就業務地區而言，除了江蘇省之外，本集團的市場重點從上海等一線城市成功轉移到湖北省，以減小因宏觀調控所帶來的負面影響，而來自該兩省的房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益所佔比例則從二零一零年約54.4%增長到約71.1%；就業務產品分類而言，本集團於回顧年度內積極爭取更多的純諮詢策劃項目，以增加收益基礎，全年本集團共執行8個純諮詢策劃服務項目（二零一零年：4個），使來自純諮詢策劃的收益比二零一零年增長約156.5%。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的毛虧率約為69.6%（二零一零年：約為23.9%），主要原因為二零一一年產生收益遠低於預期及二零一零年，同時導致二零一一年之本公司擁有人應佔虧損大幅增加至約人民幣28,164,000元（二零一零年：約為人民幣9,515,000元）。

綜合房地產諮詢及代理業務

為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務為本集團的核心業務。於二零一一年，本集團的營業額主要來自14個（二零一零年：22個）綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，相關綜合房地產項目的樓面總銷售面積約247,000平方米（二零一零年：約306,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一一年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣15,381,000元，佔本集團之總營業額約80.6%（二零一零年：約為人民幣32,287,000元，佔營業額約95.7%）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有32個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，而尚未出售的樓面總面積約3,995,000平方米（二零一零年：約4,210,000平方米）。在該32個項目中，其中8個項目的相關房地產於二零一一年十二月三十一日尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於二零一一年十二月三十一日止年度，本集團積極開拓純房地產策劃諮詢業務。在二零一一年內，本集團共執行8個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一零年：4個），年內本集團來自該業務的收益增長約156.5%至人民幣3,694,000元（二零一零年：人民幣1,440,000元），約為二零一一年總收入的19.4%。

未來展望

雖然二零一一年度的調控使房地產投資投機性需求得到抑制，出現房價開始停漲狀況，但還沒有達到中央政府預期的目標。二零一一年十二月的中央經濟工作會議指出「堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸」，反映有關調控政策將會持續落實一段時間，以防樓市反彈。

二零一二年，整個房地產環境仍然面對嚴峻的形勢。預期中國政府將繼續建設約700萬套保障房，房產稅改革範圍有望擴大，限購限價將繼續落實，但首套房購買時，在首付比例、利率及戶籍方面可能會鬆綁，普通商品房供給、首套房購買將會增加。展望二零一二年，為防止房地產市場從此一蹶不振，調控也將從剛需入手，定向調整調控物件，放鬆剛需以支撐來年成交量。本集團將一方面繼續與現有客戶合作，以普通商品房為市場產品定位，另一方面向正處於城鎮化過程的二、三線城市尋找更多的發展機會，爭取更多房地產專業諮詢及銷售代理項目。此外，集團將進一步推廣策劃服務，拓大收益基礎。

二零一二年是本集團開源節流的一年。本集團亦將通過加強預算管理、成本控制等手段，削減經營開支，爭取盈虧持平；同時將進一步加強催款進度，以消除經營資金流壓力。本集團管理層將通過激勵措施，鼓勵員工積極向外搜尋新業務平臺，發掘更多的項目機會，為公司以及員工謀求共同的長遠發展。

流動資金及財務資源

二零一一年期間，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣60,763,000元（二零一零年：約為人民幣81,997,000元），總資產約為人民幣77,460,000元（二零一零年：約為人民幣108,222,000元），股東權益約為人民幣56,703,000元（二零一零年：約為人民幣85,055,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣13,204,000元（二零一零年：約為人民幣17,203,000元）。

銀行借款及透支

本集團於二零一一年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一零年：人民幣零元）。

債務

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無短期借款（二零一零年：人民幣10,000,000元），但擁有長期借款人民幣8,000,000元（二零一零年：人民幣零元），將於二零一四年十二月到期，本集團的長期借款以本集團的投資房地產作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團總借款為人民幣8,000,000元，資產負債比率為10.33%（二零一零年：9.24%）。

外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣計值，而本集團的採購及開支則以人民幣或港元計值，同時並無重大的外幣借款，故本集團並無重大之貨幣波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並於有需要時考慮就重大外匯風險進行對沖。

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。於二零一一年度內，中國人民銀行三次對人民幣貸款基準利率進行調整，由期初的5.85%水準上升至期末的6.65%。本集團承受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。

主要投資

截至二零一一年十二月三十一日止年度，除於綜合財務報表附註12所載的本集團於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司的3%股權及本集團持有的投資房地產外，本集團概無作出其他重大投資。

訴訟之和解

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」）就對上海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（「法院」）呈交及送達針對上海富陽物業諮詢有限公司（本公司之一間全資附屬公司）及兩個獨立第三方（「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」）。

於二零一一年九月二十二日現客戶向法院申請撤回索償起訴，並於二零一一年十月九日獲得法院准許。法院宣判所有相關法律費用均由現客戶承擔。

資本承擔

本集團於二零一一年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一零年：人民幣零元）。

或然負債

本集團於二零一一年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一零年：人民幣零元）。

員工

於二零一一年十二月三十一日，本集團的員工總數為243名（二零一零年：268名），員工薪酬及福利按市場價格、國家政策及個別表現而釐定。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團所有投資房地產已作為計息其他貸款提供的抵押的賬面值約為人民幣3,897,000元（二零一零年：人民幣零元）。

企業管治常規

除企業管治常規（「企業管治守則」）守則條文第A.2.1條有關區分本公司主席與行政總裁（「行政總裁」）的職責有所偏離外，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止全年度內一直有採納並有遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載的守則條文。

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貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效率及更有效益。董事會認為，現時的安排不會損害權力及權限的平衡，而該結構使本公司能快捷及有效率地作出決定，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。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已全面遵守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」）並採納書面職權範圍。審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成。審核委員會成立的目的是為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控程序，並規管本集團的財務報告程序，內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、重新委任或辭退外部核數師向董事會作出推薦意見，以及審閱及監察外部核數師的獨立性及客觀性，以及審核程序是否有效。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

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二零一一年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一二年六月十三日（星期三）至二零一二年六月十五日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格出席本公司二零一一年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年六月十二日（星期二）下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

刊發本業績及年度報告

本業績公告將於適當時候刊登於本公司網站(<http://www.fortune-sun.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一一年年報將於適當時候寄發予本公司股東及於本公司及聯交所網站上供人取閱。

二零一一年股東週年大會

二零一一年股東週年大會將於二零一二年六月十五日（星期五）舉行。有關召開二零一一年股東週年大會的通告將於本公司網站(<http://www.fortune-sun.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)刊登，並向本公司股東寄發。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零一二年三月二十六日

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。