

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)

截至二零一三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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一二年的比較數字呈列如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	4	34,956	30,908
營業稅及其他徵費		(1,004)	(890)
服務成本		(24,215)	(21,720)
毛利		9,737	8,298
其他收入	5	2,184	4,923
經營及行政開支		(12,720)	(13,020)
來自經營業務的（虧損）／溢利		(799)	201
融資成本－貸款利息		(984)	(1,017)
稅前虧損		(1,783)	(816)
所得稅	7	—	—
本公司擁有人應佔年內虧損	8	(1,783)	(816)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	10		
基本		(0.89)	(0.41)
攤薄		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(1,783)</u>	<u>(816)</u>
其他全面收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>(10)</u>	<u>(8)</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>(10)</u>	<u>(8)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u><u>(1,793)</u></u>	<u><u>(824)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,319	1,983
投資房地產	12	3,708	3,803
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	13	1,500	1,500
		<u>6,818</u>	<u>7,577</u>
流動資產			
應收貿易款項	14	16,018	15,536
貿易保證金	15	13,207	14,909
預付款項及其他保證金		781	668
其他應收款項	16	19,291	20,497
銀行及現金結餘		14,682	13,833
		<u>63,979</u>	<u>65,443</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		4,464	4,894
其他貸款	17	8,000	—
		<u>12,464</u>	<u>4,894</u>
流動資產淨值		<u>51,515</u>	<u>60,549</u>
資產總值減流動負債		<u>58,333</u>	<u>68,126</u>
非流動負債			
其他貸款	17	—	8,000
遞延稅項負債		4,247	4,247
		<u>4,247</u>	<u>12,247</u>
資產淨值		<u>54,086</u>	<u>55,879</u>
股本及儲備			
股本		20,644	20,644
儲備		33,442	35,235
		<u>54,086</u>	<u>55,879</u>
總權益		<u>54,086</u>	<u>55,879</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三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法例第22章公司法（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起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」）以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露資料編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

除另有指明者外，該等綜合財務報表按歷史成本法編製。

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，且本公司董事已按本集團最新財務資料、最新市場訊息以及包括（但不限於）以下主要相關假設並參考由二零一三年十二月三十一日起未來十二個月的現金流預測作出評估：

- (i) 地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入；
- (ii) 誠如綜合財務報表附註16所述，借予被投資公司之部份股東貸款可於二零一四年底或之前償還；及
- (iii) 董事將採取連串控制成本措施以減低各項服務成本。

基於上述評估，本公司董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

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的與其業務有關及於二零一三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。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年度及過往年度所呈報金額並無重大影響，惟下文所述者除外。

a. 香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的修訂

香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈列」的修訂就本集團已採納的全面收益表及收益表引入新的可選術語。根據香港會計準則第1號的修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號的修訂保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。

香港會計準則第1號的修訂要求於其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配。

該等修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收入項目的呈列方式已獲修改，以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號的修訂對損益、其他全面收入及全面收入總額概無任何影響。

b. 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」取代與編製綜合財務報表有關之香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」以及香港（準則詮釋委員會）詮釋第12號「綜合賬目－特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號引入一套單一控制模式，以透過集中考慮該實體是否有控制被投資方的權力、能否自其與被投資方的關係中獲得不同回報以及利用其權力影響該等回報金額的能力，釐定被投資方是否應被合併處理。

採納香港財務報告準則第10號並無引致本集團本年度及過往年度報告的會計政策及金額的任何變動。

c. 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號「公平值計量」為所有須就香港財務報告準則之要求或其容許時計量公平值建立單一指引來源。該準則澄清公平值界定為離場價（界定為市場參與者彼此之間於計量日期在市況下進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格），藉以提高公平值計量之披露。

採納香港財務報告準則第13號僅對在財務報表內披露公平值計量構成影響，香港財務報告準則第13號已按未來適用基準應用。

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。

4. 收益

本集團的收益指來自提供服務的收入並分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	33,220	27,988
純房地產策劃諮詢服務項目	<u>1,736</u>	<u>2,920</u>
	<u>34,956</u>	<u>30,908</u>

5. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
利息收入	307	215
出售物業、廠房及設備的收益	-	33
應收貿易款項的減值回撥	-	1,987
貿易保證金的減值回撥	1,627	1,706
撥回過往年度已撇銷的其他應收款項	-	893
雜項收入	<u>250</u>	<u>89</u>
	<u>2,184</u>	<u>4,923</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，故本集團只有一個由主要營運決策者定期審視的單一報告分部。

來自主要客戶的收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
客戶甲	12,152	8,133
客戶乙	8,324	3,486
客戶丙	—	5,392
客戶丁	—	4,079

7. 所得稅

由於本公司於兩年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

其他地區的應課稅溢利的稅項按本集團經營所在國家的現行稅率根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

由於相關集團實體於兩年內錄得虧損或動用承前稅務虧損，故於本年度無需繳納中國企業所得稅。

所得稅與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(1,783)</u>	<u>(816)</u>
按本地所得稅率25% (二零一二年：25%) 計算的稅項	(446)	(204)
毋須課稅收入的稅務影響	(407)	(1,039)
不可扣稅開支的稅務影響	958	739
未確認稅項虧損的稅務影響	16	1,268
未確認暫時性差異的稅務影響	82	(732)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	<u>(203)</u>	<u>(32)</u>
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
核數師酬金	439	447
物業、廠房及設備的折舊	699	859
投資房地產的折舊	95	94
出售物業、廠房及設備的收益	—	(33)
匯兌虧損／(收益)淨額	54	(56)
土地及樓宇經營租賃費用	2,949	2,625
減值(回撥)／撥備		
—應收貿易款項	637	(1,987)
—貿易保證金(*)	(1,627)	(1,219)
撥回以前年度已撇銷的其他應收款項	—	(893)
員工成本(包括董事酬金)		
—袍金、薪金、花紅及津貼	12,321	12,350
—退休福利計劃供款	2,132	2,011
	14,453	14,361
物業、廠房及設備的撇銷	15	—

(*) 由於多個項目開發商的付款能力在年內有改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度就貿易保證金作出的撥備人民幣1,627,000元已予撥回。

9. 股息

於二零一四年三月二十四日，董事議決不向本公司股東建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一二年：無)。

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1,783,000元(二零一二年：人民幣816,000元)及本年度已發行普通股的加權平均數200,470,000股(二零一二年：200,470,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

11. 物業、廠房及設備

	本集團				
	傢俱及裝置 人民幣千元	電腦 人民幣千元	租賃房地產 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於二零一二年一月一日	513	1,920	2,133	3,146	7,712
添置	1	13	–	366	380
出售	–	(3)	–	(370)	(373)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	514	1,930	2,133	3,142	7,719
添置	–	50	–	–	50
撇銷	(4)	(141)	–	–	(145)
匯兌差額	(2)	(2)	(5)	–	(9)
於二零一三年十二月三十一日	508	1,837	2,128	3,142	7,615
累計折舊					
於二零一二年一月一日	452	1,497	1,626	1,638	5,213
年內折舊	17	104	336	402	859
出售	–	(3)	–	(333)	(336)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	469	1,598	1,962	1,707	5,736
年內折舊	9	78	172	440	699
撇銷	(3)	(127)	–	–	(130)
匯兌差額	(2)	(1)	(6)	–	(9)
於二零一三年十二月三十一日	473	1,548	2,128	2,147	6,296
賬面值					
於二零一三年十二月三十一日	<u>35</u>	<u>289</u>	<u>–</u>	<u>995</u>	<u>1,319</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>45</u>	<u>332</u>	<u>171</u>	<u>1,435</u>	<u>1,983</u>

12. 投資房地產

	本集團		
	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	<u>2,249</u>	<u>1,878</u>	<u>4,127</u>
累計折舊			
於二零一二年一月一日	118	112	230
年內折舊	<u>51</u>	<u>43</u>	<u>94</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	169	155	324
年內折舊	<u>52</u>	<u>43</u>	<u>95</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>221</u>	<u>198</u>	<u>419</u>
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,028</u>	<u>1,680</u>	<u>3,708</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,080</u>	<u>1,723</u>	<u>3,803</u>

(a) 本集團位於中國的投資房地產按賬面值的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,749	1,795
中期租賃	<u>1,959</u>	<u>2,008</u>
	<u>3,708</u>	<u>3,803</u>

(b) 本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資房地產取得香港測量師學會會員資產評值顧問有限公司的獨立估值。就所有投資房地產而言，彼等現時得到最高及最佳運用。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，金額將約為人民幣9,650,000元（二零一二年：人民幣9,810,000元）。

本集團財務部負責就財務申報目的而言屬必要之投資房地產之公平值計量。於各財務年末，財務部會評估房地產估值與上一年度估值報告比較的變動及與獨立估值師討論有關估值法。

(c) 估值法

投資房地產之公平值一般使用直接比較法達致。此估值法乃以可資比較房地產之價格資料為基礎。大小、性質及地點相近的可資比較房地產均予以分析，並將有關房地產各自之優劣作出審慎衡量，從而達致市場價值之公平比較。於評估房地產之建築物部份時，則採用折舊重置成本法。該方法規定估計樓宇之新重置成本然後減去就樓齡、狀況及功能退化作出之扣減而達致。

(d) 釐定公平值採用的重要輸入數據計

於二零一三年十二月三十一日，於釐定公平值時，本集團房地產組合估值所採用之主要假設介乎下列範圍內：

不可觀察的 輸入數據	範圍	增加輸入數據對 公平值的影響	二零一三年 公平值
每平方米價格	人民幣3,313元至人民幣25,000元	增加	人民幣9,650,000元

(e) 於二零一三年十二月三十一日，投資房地產已質押作為綜合財務報表附註17所載的本集團其他貸款人民幣8,000,000元（二零一二年：人民幣8,000,000元）的抵押。

13. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>

上述非上市投資指於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「上海恒大」，在中國成立的私營實體）的3%股權。

由於在活躍市場上並無市場報價，而其公平值又不可被可靠地計量，故賬面值人民幣1,500,000元的非上市投資按成本列值。

14. 應收貿易款項

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收貿易款項	19,726	18,607
減：應收貿易款項撥備	(3,708)	(3,071)
	<u>16,018</u>	<u>15,536</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信貸期平均為90日。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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至90日	6,696	7,351
91日至180日	3,181	3,142
181日至365日	3,562	1,079
一至兩年	860	2,347
兩年以上	1,719	1,617
	<u>16,018</u>	<u>15,536</u>

應收貿易款項撥備之對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	3,071	5,058
年內撥備／（回撥）	637	(1,987)
於十二月三十一日	<u>3,708</u>	<u>3,071</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。於二零一三年及二零一二年確認的撥備為個別遭遇財政困難及拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣9,322,000元（二零一二年：人民幣8,185,000元）已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	3,181	3,142
4至9個月	3,562	1,079
10至21個月	860	2,347
21個月以上	1,719	1,617
	<u>9,322</u>	<u>8,185</u>

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96,000元（二零一二年：人民幣1,082,000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（二零一二年：第一）承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

15. 貿易保證金

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易保證金	15,949	19,278
減：貿易保證金撥備	(2,742)	(4,369)
	<u>13,207</u>	<u>14,909</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，本集團於報告期末的貿易保證金（扣除撥備）賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至90日	43	1,251
91至180日	14	97
181至365日	85	—
一年以上兩年以內	1,359	—
兩年以上三年以內	—	235
三年以上	11,706	13,326
	<u>13,207</u>	<u>14,909</u>

貿易保證金撥備之對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	4,369	5,588
年內回撥	(1,627)	(1,219)
於十二月三十一日	<u>2,742</u>	<u>4,369</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。於二零一三年及二零一二年確認的撥備為個別遭遇財政困難或拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

於二零一三年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣6,047,000元（二零一二年：人民幣8,542,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	824	—
4至9個月	—	—
9個月或以上	5,223	8,542
	<u>6,047</u>	<u>8,542</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，故毋須進一步作出撥備。除結餘總額人民幣12,680,000元（二零一二年：人民幣15,980,000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（二零一二年：第一）承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

16. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恒大的股東貸款人民幣18,677,000元（二零一二年：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。

17. 其他貸款

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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。其他貸款由載於綜合財務報表附註12的本集團投資房地產作抵押。

管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零一三年房地產整體政策環境延續了二零一零年以來從緊態勢，雖然二零一三年初，中國中央政府（「中央政府」）為使房價返回合理水平，繼續推出限購、限貸、房產徵稅等“新國五條”調控政策，但調控政策的實施和落實相對溫和平穩。二零一三年，房地產市場重現過熱徵兆-量價齊升、地價高峰重現，主要由一二綫城市主導。全國房地產開發景氣指數從二零一二年十二月的95.59逐月走低，但在下半年土地價格以及房價大幅上升的帶動下，全國房地產開發景氣指數在二零一三年十二月迅速回暖上升到97.21。

儘管受整體房地產市場不穩定因素的影響，從二零一二年下半年開始，整體市場的銷量和價格恢復，中國房地產公司現金流量的壓力減少，同時，加大了對土地的購置力度。二零一三年中國房地產開發投資和商品房銷售額分別比上年增長19.8%及26.3%，增長幅度分別比上年提高3.6個百分點及16.3個百分點；商品房銷售面積比上年增長17.3%，增長幅度比上年的1.8%提高15.5個百分點；全年個人按揭貸款比上年增長33.3%。整體而言，二零一三年中國房地產市場整體氛圍仍然比較旺盛。

二零一三年度，本集團部分項目開始徵收增值稅。全年扣除增值稅後之呈報收益約人民幣34,956,000元，較二零一二年度約人民幣30,908,000元增長約13.10%，主要由於上半年集團有個別商業項目取得很好的收益，且下半年某些針對經濟房的項目銷售情況理想。在綜合房地產諮詢及銷售代理服務方面，本集團於回顧年度內的銷售面積約336,000平方米，較二零一二年度增加約5.66%，相關呈報收益比二零一二年增加約18.70%。

於二零一三年度內，就業務地區而言，本集團仍然以湖北省及江蘇省為重點發展區域，但由於二零一三年內來自上海的項目產生較好的收益，導致來自該兩省的收益所佔比例從二零一二年約56.26%輕微下跌到約55.00%；就業務產品分類而言，雖然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，但由於房地產宏觀調控使中小型開發商新增開發項目減少，因而二零一三年本集團執行純諮詢策劃服務項目減少至4個（2012年：6個），來自純諮詢策劃的呈報收益比二零一二年減少約40.54%。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約27.86%（二零一二年：約26.85%），擁有人應佔虧損約人民幣1,783,000元（二零一二年：約人民幣816,000元）。

綜合房地產諮詢及代理業務

於回顧年度內，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。於二零一三年，本集團的收益主要來自17個（二零一二年：20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336,000平方米（二零一二年：約318,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一三年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣33,220,000元，佔本集團之總收益的95.03%（二零一二年：約人民幣27,988,000元，佔總收益的90.55%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有28個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，尚未出售的樓面總面積約2,406,000平方米（二零一二年：約4,033,000平方米）。在該28個項目中，其中9個項目的相關房地產於二零一三年十二月三十一日尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於二零一三年十二月三十一日止年度，本集團共執行4個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一二年：6個），年內因中國房地產市場改革導致中小型房地產公司新增開發的項目大幅減少，本集團來自該業務的呈報收益減少約40.54%至約人民幣1,736,000元，佔二零一三年總收益的4.97%（二零一二年：約人民幣2,920,000元，佔總收益的9.45%）。

未來展望

自二零一零年開始，為了讓國內房地產市場平穩健康發展，房價回落到合理水平，中央政府推出多項從緊的房地產宏觀調控政策，堅持限購限貸限價，並對房地產發展和稅收政策進行改革。另一方面，中央政府出臺支持首次置業等行業政策，使國內房地產的發展出現投資萎縮而剛需爆發的分化局面。二零一三年下半年，市場流動資金緊張使銀行房貸政策收緊，可以預見未來除了維持行政調控之外，中央政府更著重從推進房地產稅改革、土地制度改革、新型城鎮化和金融體系深化改革來構建國內房地產市場的長效機制。我們預期穩定房價將繼續是二零一四年政府關注的焦點之一。

展望二零一四年，全球的經濟將有望溫和復蘇，但仍存在很多不穩定的因素。預計中國經濟在二零一四年的發展基調基本與去年一致，保持穩重求進的發展，採取穩健的貨幣政策，並維持現有的調控政策。管理層認為綜合城鎮化發展的趨勢、保障性用房的剛性需求、以及對首套房的優惠政策等一系列支持因素，展望二零一四年，普通商品房供給、首套房購買將會增加。二綫城市，如省會城市，將是主導中國房地產近年的發展。然而，在持續政策以及市場流動性偏緊的情況下，預期房價和成交量漲幅將逐步收窄。本集團將維持對市場謹慎的態度，繼續與開發商客戶合作，以普通商品房為市場產品定位，集中向一二綫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。

二零一四年仍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，爭取盈利的空間；同時將進一步加強催款進度，提升現金流管理力度。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

二零一三年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣51,515,000元（二零一二年：約人民幣60,549,000元），總資產約人民幣70,797,000元（二零一二年：約人民幣73,020,000元）及股東權益約人民幣54,086,000元（二零一二年：約人民幣55,879,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣14,682,000元（二零一二年：約人民幣13,833,000元）。

銀行借款及透支

本集團於二零一三年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一二年：無）。

債務及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何長期借款（二零一二年：人民幣8,000,000元），但擁有一筆以浮動利息計算的短期借款人民幣8,000,000元（二零一二年：無），將於二零一四年十二月到期；該短期借款本集團賬面值約人民幣3,708,000元（二零一二年：人民幣3,803,000元）的投資房地產作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團總借款為人民幣8,000,000元。資產負債比率（按銀行及其他借款總額佔總權益基準計算）約14.79%（二零一二年：約14.32%）。

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二零一三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。

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。於二零一三年度內，中國人民銀行維持三年期的人民幣貸款基準利率為6.15%。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。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團的員工總數為226名（二零一二年：213名）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、個別表現、工作經驗與責任、個別僱員的專長、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。

主要投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除於綜合財務報表附註13所載的本集團於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「恒大江蘇」）的3%股權投資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，除本集團於恒大江蘇的持續投資及所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

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一二年：無）。

資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一二年：無）。

企業管治常規

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，董事概不知悉可合理地指出本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並未遵守企業管治守則所載守則條文之任何資料。

根據企業管治守則條文第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。於回顧年度內，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。

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，全體董事確認彼等於截至二零一三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。

經審核委員會審閱

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立董事會之審核委員會（「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。

審核委員會成立目的為審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並規管本集團的財務匯報程序、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，以確保其完全遵守適用準則。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，審核委員會與外部核數師會面，以審閱及批准核數計劃，並在外部核數師及執行董事列席的情況下審閱本集團二零一二年年度業績及二零一三年中期業績以及審核結果。審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、會計準則及慣例，以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。

刊發業績及年度報告

本業績公告刊登於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網頁(www.hkexnews.hk)。二零一三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可供閱覽。

二零一四年股東週年大會

二零一四年股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)擬於二零一四年六月十三日(星期五)舉行。有關召開二零一四年股東週年大會的通告將於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網頁(www.hkexnews.hk)刊登,並向本公司股東寄發。

暫停辦理股東登記

為確定股東出席二零一四年股東週年大會並在會上享有投票的權利,本公司將於二零一四年六月十一日(星期三)至二零一四年六月十三日(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二零一四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,必須於不遲於二零一四年六月十日(星期二)下午四時三十分,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,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港,二零一四年三月二十四日

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鄭志鵬博士,吳偉雄先生及崔士威先生。