

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：00352)

### 截至二零一六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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一五年的比較數字呈列如下：

#### 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	23,014	18,328
營業稅及其他徵費		(155)	(473)
服務成本		<u>(20,605)</u>	<u>(15,941)</u>
毛利		2,254	1,914
投資收入以及其他收益及虧損	5	5,369	913
經營及行政開支		<u>(13,076)</u>	<u>(11,500)</u>
來自經營業務的虧損		(5,453)	(8,673)
融資成本－貸款利息		<u>—</u>	<u>(498)</u>
稅前虧損		(5,453)	(9,171)
所得稅抵免	7	<u>—</u>	<u>4,247</u>
本公司擁有人應佔年內虧損	8	<u>(5,453)</u>	<u>(4,924)</u>
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	10		
基本		<u>(2.23)</u>	<u>(2.30)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內虧損	<u>(5,453)</u>	<u>(4,924)</u>
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>134</u>	<u>583</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>134</u>	<u>583</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u>(5,319)</u>	<u>(4,341)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		835	1,297
投資房地產		3,428	3,522
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	11	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>
		<b>6,054</b>	<b>6,610</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	12	21,174	12,771
貿易保證金	13	600	4,627
預付款項及其他保證金		952	492
其他應收款項		472	12,129
銀行及現金結餘		<u>51,442</u>	<u>42,871</u>
		<b>74,640</b>	<b>72,890</b>
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		<u>13,093</u>	<u>6,580</u>
流動資產淨值		<u>61,547</u>	<u>66,310</u>
資產淨值		<b><u>67,601</u></b>	<b><u>72,920</u></b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		24,276	24,276
儲備		<u>43,325</u>	<u>48,644</u>
總權益		<b><u>67,601</u></b>	<b><u>72,920</u></b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「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。本公司股份於二零零六年七月五日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事為一手房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務的業務。

## 2. 編製基準

此等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文以及香港公司條例(第622章)的披露規定而編製。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。此等綜合財務報表已根據歷史成本慣例而編製。

## 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於二零一六年一月一日或之後的年度期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。其中, 下列新訂或經修訂的香港財務報告準則與本集團有關:

#### **香港會計準則第27號: 獨立財務報表中的權益法的修訂**

該等修訂允許實體使用權益法將於附屬公司、合資企業及聯營公司的投資在各自的財務報表中列賬。倘實體已應用香港財務報告準則並選擇在彼等各自的財務報表中改用權益法, 必須追溯應用此變更。

#### **香港會計準則第34號中期財務報告的修訂(香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進)**

該修訂釐清, 於中期財務報告其他部分所披露的資料包括於另一報表內以交叉援引方式作出的披露。此等資料應以中期財務報表的相同條款於相同時間向使用者提供。該修訂須追溯應用。

### **香港會計準則第1號財務報表的列報：披露改進計劃的修訂**

香港會計準則第1號的修訂釐清而非大幅改變現有香港會計準則第1號的規定。該等修訂釐清有關下列各項的眾多呈列事項：

- 對重要性的評估與某項準則最低限度披露要求的考慮。
- 於損益及其他全面收益表及財務狀況表內特定項目的解集，另就小計的使用定出新的指引。
- 確認附註毋須以某一特定次序呈列。
- 呈列由按權益列賬的聯營公司及合資企業所引致的其他全面收益項目。

### **香港會計準則第16號及香港會計準則第38號：澄清折舊及攤銷的可接受方法的修訂**

該修訂在香港會計準則第38號中引入了一個可推翻的假設，即對無形資產使用以收入為基礎的攤銷方法是不恰當的。只有在收入及無形資產經濟利益的消耗「具有極高關連性」，或當無形資產被表述為收入的一種方式時，才可推翻該假設。該等修訂亦禁止在香港會計準則第16號下對物業、廠房及設備使用以收入為基礎的折舊方法。

該等發展概無對本集團編製或呈列當前或過往期間業績及財務狀況的方式造成重大影響。

#### **(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一六年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括可能與本集團有關的下列各項。

	於以下日期或之後 的會計期間生效
香港會計準則第7號現金流量表：披露計劃的修訂	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號以股份支付款項： 以股份支付款項交易的分類和計量的修訂	二零一八年一月一日

於以下日期或之後  
的會計期間生效

香港財務報告準則第4號採用香港財務報告準則第4號保險合同時  
一併應用香港財務報告準則第9號金融工具的修訂 二零一八年一月一日

香港財務報告準則第16號租賃 二零一九年一月一日

香港財務報告準則第10號綜合財務報表及 有待決定  
香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業的投資：  
投資者與其聯營公司或合資企業之間銷售或分擔資產的修訂

本集團正在評估該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已確認新準則的若干範疇可能對綜合財務報表產生重大影響。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於本集團尚未完成其評估，故可能會於適當時候確認進一步的影響。

### **香港財務報告準則第9號金融工具**

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

該準則就金融資產分類引入新方法，即基於現金流量特徵及持有資產的業務模式釐定。對於以收取合約現金流為目的之業務模式中持有的債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流的債務工具，均按攤銷成本計量。對於同時以收取合約現金流及出售工具為目的之業務模式中持有的債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流的債務工具，均按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具按公平值計入損益而計量。股本工具一般按公平值計入損益而計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，把並非持作買賣的股本工具按公平值計入其他全面收益而計量。

有關分類及計量金融負債的規定大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致的公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新的預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號的已發生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值原因。就按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益的金融資產而言，實體一般將確認12個月的預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內的預期信貸虧損。該準則就應收貿易款項納入一項簡化處理方法，藉以經常確認使用年限內的預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認的規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內的對沖會計要求，以使對沖會計法更切合風險管理，並建立更加符合原則基準的會計方法。

本集團現時分類為可供出售的金融資產包括非上市股本證券。本集團預期將不可撤回地指定該項股本證券為按公平值計入其他全面收益。此舉將導致會計政策變動。非上市股本證券目前按成本減去減值計量，而任何減值虧損於損益確認。香港財務報告準則第9號規定的公平值計量為公平值變動於其他全面收益確認且不可撥回。

香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損減值模式可能導致提早確認本集團應收貿易款項及其他金融資產的減值虧損。本集團於完成更為詳細的評估後方可量化有關影響。

### **香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則的核心原則為實體確認收益以描述向客戶轉讓的貨物和服務，該金額應反映該實體預期就交換該等貨物和服務而有權獲取的代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶訂立的合約
2. 識別合約中的履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分配至合約中的履約責任
5. 於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

該準則亦包括有關收益的詳盡披露要求。

董事預期，今後應用香港財務報告準則第15號不會對本集團於綜合財務報表所呈報和披露的金額構成重大影響。

### **香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產的租賃可獲選擇性豁免）。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為營運租約或融資租賃。

本集團的辦公物業租賃目前列為經營租賃，租賃付款（扣除從出租人所收取的任何獎勵）於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃付款的現值確認及計量負債，並確認該等租賃的相應使用權資產。租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊將於損益中確認。本集團的資產及負債將因而有所增加且開支確認的時間亦會受到影響。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就其辦公室物業的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣2,257,000元。本集團將需進行更詳盡的評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許的過渡安排及折讓影響後，釐定該等經營租賃承擔所產生的新資產及負債。

#### 4. 收益

年內，本集團收益的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	21,391	17,403
純房地產策劃諮詢服務項目	1,623	925
	<u>23,014</u>	<u>18,328</u>

#### 5. 投資收入以及其他收益及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	641	448
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	(110)	—
匯兌收益淨額	1,651	12
應收貿易款項的撥備回撥／（撥備）	898	(489)
貿易保證金的（撥備）／撥備回撥	(247)	832
雜項收入	—	110
一項股本投資的股息收入	2,536	—
	<u>5,369</u>	<u>913</u>



## 6. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部分的內部報告作為基準進行區分，報告乃定期由主要營運決策者審閱，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閱的單一報告分部。

### 來自主要客戶的收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
客戶甲	不適用 <sup>(i)</sup>	6,734
客戶乙	7,262	4,342
客戶丙	—	1,934
客戶丁	8,414	不適用 <sup>(i)</sup>
客戶戊	2,881	不適用 <sup>(i)</sup>
	<u>2,881</u>	<u>          </u>

(i) 相應收入對本集團的貢獻不足10%。

## 7. 所得稅抵免

損益內已確認所得稅抵免如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅抵免	<u>          </u>	<u>(4,247)</u>

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以抵銷應課稅溢利，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(5,453)</u>	<u>(9,171)</u>
按當地所得稅率25% (二零一五年：25%) 計算的稅項	(1,363)	(2,293)
毋須課稅收入的稅務影響	(858)	(208)
不可扣稅開支的稅務影響	937	840
未確認稅項虧損的稅務影響	2,210	37
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	-	(417)
已確認稅項虧損	<u>(926)</u>	<u>(2,206)</u>
所得稅抵免	<u>-</u>	<u>(4,247)</u>

## 8. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師酬金	514	463
物業、廠房及設備的折舊	403	384
投資房地產的折舊	94	94
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	110	-
匯兌收益淨額	(1,651)	(12)
土地及樓宇經營租賃費用	2,214	2,021
下列(撥備回撥)／撥備		
－ 應收貿易款項(*)	(898)	489
－ 貿易保證金	247	(832)

(\*) 由於多個項目開發商的付款能力在年內有所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度已就應收貿易款項作出的撥備約人民幣898,000(二零一五年：無)元已予撥回。

## 9. 股息

於二零一七年三月二十四日，董事會議決不建議向本公司股東宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一五年：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5,453,000元(二零一五年:人民幣4,924,000元)及本年度已發行普通股的加權平均數244,733,390股(二零一五年:213,829,426股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一六年及二零一五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. 可供出售金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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(在中國成立的私營實體)的3%股權投資。

由於非上市投資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，故以人民幣計值及按成本列值。

此項金融資產概未逾期或減值。

## 12. 應收貿易款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收貿易款項	21,620	15,227
減：應收貿易款項撥備	<u>(446)</u>	<u>(2,456)</u>
	<u>21,174</u>	<u>12,771</u>

本集團給予其貿易客戶的信貸期平均為90日。本集團努力對其未獲償還的應收款項維持嚴格的控制。應收貿易款項撥備乃經董事考慮收款時間及可能性後定期作出。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至90日	11,136	4,092
91日至180日	1,944	1,404
181日至365日	-	1,699
一至兩年	2,700	2,734
兩年以上	5,394	2,842
	<u>21,174</u>	<u>12,771</u>

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	2,456	1,967
年內（撥備回撥）／撥備	(898)	489
撇銷撥備	(1,112)	-
	<u>446</u>	<u>2,456</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。於二零一六年及二零一五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。

於二零一六年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣10,038,000元（二零一五年：人民幣8,679,000元）已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月內	1,944	1,404
4至9個月	-	1,699
10至21個月	2,700	2,734
21個月以上	5,394	2,842
	<u>10,038</u>	<u>8,679</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。

### 13. 貿易保證金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易保證金	1,605	5,385
減：貿易保證金撥備	(1,005)	(758)
	<u>600</u>	<u>4,627</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定期作出。

該等貿易保證金於相關代理合約的指定條款實現時退款。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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年以上兩年以內	-	40
兩年以上三年以內	28	155
三年以上	572	4,432
	<u>600</u>	<u>4,627</u>

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	758	1,590
年內撥備／（撥備回撥）	247	(832)
於十二月三十一日	<u>1,005</u>	<u>758</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。於二零一六年及二零一五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。

於二零一六年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣600,000元（二零一五年：人民幣1,284,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年或以上	<u>600</u>	<u>1,284</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記錄的不同客戶。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。

## 管理層討論及分析

### 市場及業務回顧

二零一六年底房地產整體經營環境與去年基本持平，主要原因是上半年全國各處房地產市場一片紅火，與二零一五年全年相比，一線城市漲幅擴大，二三線城市止跌轉漲，部分城市漲幅顯著。而下半年開始，一二線城市紛紛推出抑制性政策，導致全國市場分化，調控政策出台後，一線城市上漲幅度趨緩，較三季度收窄，在各線城市中最為顯著。二線代表城市房價首三季度房價漲幅持續擴大，第四季度調控政策出台後，近三分之二的二線代表城市房價漲幅收窄。三線代表城市房價整體變化較為穩定。這樣的市場狀況表示，一二線城市政策收緊的狀態下，代理行業競爭更為激烈，而三四線城市則面臨人口導入和去化庫存的矛盾，代理行業可以說在夾縫中求生存。

在這樣的國內情況下，公司在兼顧國內市場的同時，開拓海外市場，尤其是一帶一路經濟帶上的國家，房地產市場剛開始萌芽，很快將進入發展的快速通道，本集團分別考察了東南亞及歐美等多個國家，公司通過宏觀經濟調查、現場項目調研、未來市場及經濟環境預判、投資項目測算等，初步確定了部分代理銷售項目，在國內建設分銷渠道，對項目進行包裝和展示，開設國內售樓處分展場，銜接國內投資人群的資金和東南亞即將興起的房地產市場，針對國內的高淨值人群進行數據分析和客戶關係維護，實現國際佈局。

於回顧年度，就業務地區而言，本集團錄得之收益主要來自在江蘇省的項目，其次是上海及浙江省，分別佔本集團總收入約80.63%、9.54%和6.91%。相比下，二零一五年度本集團錄得之收益主要來自湖北省，其次是江蘇省和上海；就業務產品分類而言，本年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務收入有所增加，仍是本集團主要收入來源，佔總收入約92.95%（二零一五年：約94.95%），純房地產策劃諮詢業務佔總收入約7.05%（二零一五年：約5.05%）。

二零一六年本集團的收入約人民幣23,014,000元，較上年度同期的收入增加約25.57%，而毛利由去年約人民幣1,914,000元上升至約人民幣2,254,000元。由於總體服務成本亦有上升約29.26%，主要由於諮詢費用成本及推廣成本等主要服務成本增加，於回顧年度內，毛利率亦因此從去年約10.44%輕微下跌至本年度約9.80%。而總體經營及行政開支與去年相比亦較去年同期增加約13.7%，另外，股息收益約人民幣2,536,000元，因此本公司擁有人應佔期內虧損由去年虧損約人民幣4,924,000元增加至人民幣5,453,000元。

## 綜合房地產諮詢及銷售代理業務

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。於二零一六年，本集團的收益主要來自9個（二零一五年：17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122,902平方米（二零一五年：約112,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣21,391,000元，佔本集團之總收益的92.95%（二零一五年：約人民幣17,403,000元，佔總收益的94.95%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有11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289,000平方米（二零一五年：約388,000平方米）。在該11個項目中，其中2個項目的相關房地產於二零一六年十二月三十一日尚未開始銷售。

## 純房地產策劃諮詢業務

截至二零一六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（二零一五年：8個），年內因中國房地產市場平穩，本集團來自該業務的呈報收益增加約75.46%至約人民幣1,623,000元，佔二零一六年總收益的7.05%（二零一五年：約人民幣925,000元，佔總收益的5.05%）。

## 展望及前景

二零一七年國內經濟預期將繼續平穩。二零一六年以來，供給側改革初見成效，在去產能影響下，工業品價格上漲，企業整體利潤同比增速由負轉正且增幅逐月擴大。而經濟環境的穩定對房地產市場的發展至關重要，經濟增長通過增加企業利潤，擴大就業，提升居民收入等方面不斷強化對房地產的影響作用。市場表現仍將持續分化，二零一七年一二線熱點城市如北京、上海及杭州等將繼續受到政策影響，各類需求受到抑制，價格面臨調整，同時供應結構也將轉向自住型供應為主，價格也存在結構性調整的可能性，而三四線城市庫存壓力仍存，價格上漲動力不足。

而作為一帶一路經濟帶上的東南亞國家，由於部分製造業的遷入以及國家政策的大力扶持，外需型房產開始萌芽，國內投資客向外部投放的意願進一步加大，預計二零一七年東南亞國家房產價格將有所上浮。在目前的經濟和行業環境下，國際化路線成為各大開發商的共識，在東南亞房產前景看好的情況下，本集團二零一七年將以東南亞等國際房產為重點對象，並看準機遇，適時介入東南亞及一帶一路沿線國家的地產市場，以合作、代理、分銷等諸多方式發展當地房地產市場，同時為國內的客戶帶來資本安全、投資回報率高的好項目，以打開國內通路為重點操作物件，利用資訊技術手段，對客戶進行大數據分析，利用網路系統，實現線上線下聯動，以通路展開代理工作。



國內方面，作為原有業務區域的上海、江蘇、安徽、湖北、浙江均屬於長江經濟帶上的城市和省份，是大陸最具有經濟活力的區域，這一區域產業結構完整，產業附加值高，人口聚集力強，財富聚集密度大，依然是公司業務的關注區域，在該區域內，結合線上線下資源，採用資訊技術，與國際業務相結合，形成線上線下，國內國外，各類客戶層次的梳理和服務，最終完成國際化的戰略規劃。在中國經濟依然高速發展的情況下，城市化進程依然在繼續，國內的房地產行業，依然有著升值潛力。但是，多數一線城市實行限購政策，導致一線城市成交受到抑制，而這樣的限購政策，預計在幾年內仍將持續，因此，公司仍將關注國內房地產市場，尤其是有價值潛力的蘇北、安徽的二三線城市。

國外方面，本集團首先確定柬埔寨作為海外房地產先行試點，在柬埔寨首都金邊的發展方向上，代理潛力項目，加以包裝，線上線下聯動，利用渠道及大數據拓展和鎖定客戶，以促進成交；並在柬埔寨建立門店，加強售後服務，減少客戶的後顧之憂。其次，以越南、馬來西亞等東南亞國家為兩翼，通過模式的迅速複製，擴大業務版圖，增加代理產品的多樣性，通過多樣化的產品，比國內高且穩定的投資回報率，高效的線上線下結合，完善的售後服務，形成對客戶的吸引力。最後，以東南亞海外房產為支點，將業務延伸至歐美等國家，滿足高端客群的投資意慾，形成完整的全球化戰略佈局。

二零一七年，本集團仍會繼續以綜合房地產諮詢及銷售代理服務為主要業務，繼續維持對市場謹慎的態度。本集團會保持與現有開發商客戶的緊密合作關係，同時會尋求國內外的新合作夥伴，並繼續以商品房為市場產品定位，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。

二零一七年仍是本集團開源節流的一年。本集團管理層將通過激勵措施，鼓勵員工積極向外搜尋新項目及新開發商，尋找合適的投資機會；同時仍會繼續通過加強預算管理、成本控制等手段，達致削減經營開支，從而為公司以及員工謀求長遠發展，為股東爭取理想回報。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年，本集團的主要資金來源為投資活動產生的現金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣61,547,000元（二零一五年：約人民幣66,310,000元），總資產約人民幣80,694,000元（二零一五年：約人民幣79,500,000元），股東權益約人民幣67,601,000元（二零一五年：約人民幣72,920,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣51,442,000元（二零一五年：約人民幣42,871,000元）。

## 銀行借款及透支

本集團於二零一六年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一五年：無）。

## 債務及資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無短期借款（二零一五年：無）或長期借款（二零一五年：無）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何借款。本集團的資產負債比率（按銀行及其他借款總額佔總權益基準計算）為0%（二零一五年：0%）。

## 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，故本集團並無重大的貨幣波動風險。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

由於本集團在二零一六年十二月三十一日並無任何銀行借款，故本集團承受的利率風險主要來自本集團銀行結餘的利率波動。

## 員工及本集團的薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團的員工總數為135名（二零一五年：126名）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、僱員個別表現、工作經驗、各別責任、專長、資歷和能力，以及可資比較市場數據與國家政策制定。本集團管理層定期檢討本集團的薪酬政策。

## 主要投資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除於綜合財務報表附註19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

本集團於二零一六年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一五年：無）。

## 資本承擔

本集團於二零一六年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一五年：無）。

## 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二零一六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。

## 企業管治常規

本公司確認良好企業管治對其穩健成長的重要，因此，本公司致力採納滿足其業務需要且適當的企業管治常規。

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除如下文所披露偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載守則條文。

根據企業管治守則守則條文第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，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，而該架構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

展望未來，我們將繼續不時審閱企業管治常規，確保企業管治守則得到遵守。

## 董事進行證券交易的標準守則

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二零一六年十二月三十一日止年度內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。

## 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的審核委員會（「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是審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並調整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、續聘或辭退外聘核數師向董事會作出推薦意見；檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審閱及監察審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，審核委員會與外聘核數師會面，在外聘核數師及執行董事列席的情況下審閱及批准核數計劃，並審閱本集團二零一五年全年業績及二零一六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，以及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度內共召開四次會議。

## 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](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。二零一六年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於本公司及聯交所網站上可供閱覽。

## 二零一七年股東週年大會

二零一七年股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）擬於二零一七年六月十六日（星期五）舉行。有關召開二零一七年股東週年大會的通告將於本公司網站([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登，並向本公司股東寄發。

## 暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席於二零一七年六月十六日（星期五）舉行的應屆股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）並於會上投票，本公司將於二零一七年六月十三日（星期二）至二零一六年六月十六日（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。

為符合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，所有股票過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月十二日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記，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，二零一七年三月二十四日

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、崔士威先生及吳偉雄先生。