

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分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)

截至二零一七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」）截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一六年的比較數字呈列如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	26,367	23,014
營業稅及其他徵費		(230)	(155)
服務成本		<u>(25,866)</u>	<u>(20,605)</u>
毛利		271	2,254
投資收入以及其他收益及虧損	5	(397)	5,369
經營及行政開支		<u>(16,518)</u>	<u>(13,076)</u>
稅前虧損		<u>(16,644)</u>	<u>(5,453)</u>
所得稅開支	7	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內虧損	8	<u>(16,644)</u>	<u>(5,453)</u>
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	10		
基本		<u>(6.80)</u>	<u>(2.23)</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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內虧損	<u>(16,644)</u>	<u>(5,453)</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>(222)</u>	<u>134</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>(222)</u>	<u>134</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u><u>(16,866)</u></u>	<u><u>(5,319)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		821	835
投資性房地產		3,334	3,428
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	11	–	1,500
非流動資產保證金		533	–
		<u>4,979</u>	<u>6,054</u>
流動資產			
應收貿易款項	12	16,659	21,174
貿易保證金	13	500	600
預付款項及其他保證金		1,003	952
其他應收款項		943	472
銀行存款		26,950	–
銀行及現金結餘		12,495	51,442
		<u>58,550</u>	<u>74,640</u>
流動負債			
應付費用及其他應付款項		8,766	13,093
		<u>49,784</u>	<u>61,547</u>
流動資產淨值			
		<u>54,763</u>	<u>67,601</u>
資產淨值			
		<u>54,763</u>	<u>67,601</u>
股本及儲備			
股本		24,276	24,276
儲備		30,487	43,325
		<u>54,763</u>	<u>67,601</u>
總權益			
		<u>54,763</u>	<u>67,601</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七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。註冊辦事處位於P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室, 而總辦事處位於中國上海市浦東新區世紀大道1500號東方大廈9樓901室。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主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為主要於中華人民共和國(「中國」)及東南亞地區房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。

本公司董事認為, 於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司Active Star Investment Limited為本公司的最終母公司, 江陳鋒先生及張秀華女士為本公司的最終控制方。

2. 編製基準

此等綜合財務報表乃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」)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(「香港會計準則」)及詮釋。此等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定, 以及香港《公司條例》(第622章)的披露要求。下文披露本集團所採用的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可提前採用的新訂及經修訂香港財務報告準則。首次應用該等與本集團有關的準則變動所引致當前及過往會計期間的會計政策變動, 已反映於該等綜合財務報表內, 有關資料列載於附註3。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一七年一月一日起生效

香港會計準則第7號的修訂	披露計劃
香港會計準則第12號的修訂	就未實現損失確認遞延稅項資產
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第12號披露於其他實體的權益的修訂

香港會計準則第7號的修訂－披露計劃

該修訂要求披露相關信息，以使財務報表使用者能夠評價融資活動引起的負債變動。

由於並無融資活動產生的負債，採納該修訂對本財務報表並無影響。

香港會計準則第12號的修訂－就未實現損失確認遞延稅項資產

該修訂涉及遞延稅項資產的確認，澄清若干必要的考慮，包括對有關以公平值計量的債務工具的遞延稅項資產的會計處理。

採用該修訂對本財務報表並無影響，因為澄清的處理方式與本集團過往確認遞延稅項資產的方式一致。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進－香港財務報告準則第12號披露於其他實體的權益的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港財務報告準則第12號披露於其他實體的權益的修訂，該修訂澄清，除披露財務資料摘要的規定外，香港財務報告準則第12號的披露規定亦適用於實體根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務被劃分為持作出售或已終止經營業務的於其他實體的權益。

採用香港財務報告準則第12號對本財務報表並無影響，因為後來的處理方式與本集團過往處理有關根據香港財務報告準則第5號被劃分為持作出售或已終止經營業務的於其他實體權益的披露方式一致。

此等發展對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效且與本集團財務報表可能相關的新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號首次採用香港財務報告準則的修訂 ¹
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂 ¹
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂 ²
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份支付交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號的修訂	客戶合約收益(對香港財務報告準則第15號的澄清) ¹
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資性房地產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第9號的修訂	反向補償提前還款特徵 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 有關修訂原訂於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已延後／取消。有關修訂仍可提早應用。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進－香港財務報告準則第1號首次採用香港財務報告準則的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港財務報告準則第1號首次採用香港財務報告準則的修訂，該修訂刪去了與已結束會計期間有關的因而不適用過渡條文的豁免。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進－香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂，該修訂澄清風險資本組織可選擇按公平值計量聯營公司或合營企業，而該選擇以逐間聯營公司或合營企業為基礎作出。

香港財務報告準則第2號的修訂－以股份支付交易的分類和計量

該修訂對以下方面的會計處理作出規定：歸屬及非歸屬條件對以現金結算的以股份支付交易的計量的影響；具有以淨額結算代扣稅款義務特徵的以股份支付交易；以及對以股份支付交易的條款和條件的修改使交易的分類從以現金結算改為以權益結算的情況。

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引入對金融資產分類及計量的新規定。以目的為持有資產以收取合約現金流的業務模式持有的債務工具（業務模式測試）以及具有產生現金流的合約條款且現金流僅限於支付本金及未償還本金利息的債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘實體以目的為同時通過持有及收取合約現金流和出售金融資產的業務模式持有資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具應以公平值計量且其變動計入其他全面收益（「以公平值計量且其變動計入其他全面收益」）。實體可於初始確認時選擇以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量非交易性權益工具，該選擇不可撤銷。所有其他債務及權益工具以公平值計量且其變動計入損益（「以公平值計量且其變動計入損益」）。

香港財務報告準則第9號就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有金融資產納入新的預期損失減值模式，該模式取代了香港會計準則第39號中的已發生損失模式，該準則同時納入新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，但就指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債而言，除非有關負債信用風險變化產生的公平值變動金額計入其他全面收益會造成或擴大會計錯配，否則由於信用風險變化而產生的此類金融負債公平值變動必須計入其他全面收益。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

香港財務報告準則第9號的新預期信用損失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－客戶合約收益

該新訂準則確立了單一收益確認框架。框架的核心原則是，實體確認的收益應反映其向客戶轉移商品或勞務，其金額為預計有權向客戶收取的該商品或勞務的代價。香港財務報告準則第15號取代了現行的收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益須採用五步法模型：

第1步： 識別客戶合約

第2步： 識別合約中的履約義務

第3步： 確定交易價格

第4步： 將交易價格分配至各履約義務

第5步： 於各履約義務妥為履行後確認收益

香港財務報告準則第15號提供了關於特定收益相關事宜的特定指引，其可能改變目前根據香港財務報告準則的做法。該準則亦顯著增加有關收益的定性及定量披露。

董事預期，日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中呈報的金額構成重大影響但可能須作出重大披露。

香港財務報告準則第15號的修訂－客戶合約收益（對香港財務報告準則第15號的澄清）

香港財務報告準則第15號的修訂包括澄清履約義務的識別；主事人和代理人的應用；知識產權許可；及過渡規定。

香港會計準則第40號的修訂－轉撥投資性房地產

該修訂澄清轉入投資性房地產或自投資性房地產轉出時必須有用途的改變，並提供如何釐定的指引。該澄清規定用途的改變是指房地產滿足或不再滿足投資性房地產的定義，且有證據表明房地產的用途發生改變。

該修訂還將準則中的證據列單重新定性為非盡錄列單，允許有其他形式的證據支持轉撥。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該詮釋對用於確定涉及以外幣支付或收取預付代價及確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的交易匯率的交易日提供了指引。該詮釋指出，用於確定初始確認相關資產、費用或收益（或其中一部分）時的匯率的交易日，是實體由於支付或收取預付代價而初始確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。

香港財務報告準則第9號的修訂－反向補償提前還款特徵

該修訂澄清，在符合特定條件的情況下，具有反向補償提前還款特徵的金融資產可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量，而不是按以公平值計量且其變動計入損益的方式計量。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人須就所有租賃期超過12個月的租賃確認資產及負債，除非相關資產為低值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認代表其有權使用相關租賃資產的權利的資產（即使用權資產）及代表其有責任支付租賃付項的負債（即租賃負債）。因此，承租人應確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權續租或行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。上述會計處理方法與原準則即香港會計準則第17號項下分類為經營租賃的租賃承租人的會計處理方法顯著不同。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人將繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

於二零一七年十二月三十一日，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約人民幣4,075,000元（二零一六年：人民幣2,257,000元）。本集團需要進行更詳盡的評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許的過渡安排及貼現影響後，釐定該等經營租賃承擔所產生的新資產及負債。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號－所得稅處理的不確定性

該詮釋是針對香港會計準則第12號所得稅的規定，就如何反映所得稅會計處理中的不確定性影響提供指引。

根據該詮釋，實體必須確定是單獨考慮每項稅務處理的不確定性，還是結合一項或多項其他稅務處理的不確定性一併考慮，這取決於哪種方法能夠更好地預測不確定性的解決方式。實體還應假設稅務機關會核查其有權核查的金額並在核查時完全知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關很可能會接受不確定的稅務處理，則實體應按與其稅務申報一致的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性應採用「最可能金額」或「預期值」兩種方法中能更好地預測不確定性解決方式的方法來反映。

4. 收益

本集團的年內收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	24,626	21,391
純房地產策劃諮詢服務項目	1,741	1,623
	<u>26,367</u>	<u>23,014</u>

5. 投資收入以及其他收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	874	641
出售及撇銷物業、廠房及設備的虧損	(29)	(110)
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,491)	1,651
應收貿易款項的(撥備)/撥備回撥	(754)	898
貿易保證金的撥備回撥/(撥備)	223	(247)
雜項收入	190	—
可供出售金融資產的股息收入淨額	590	2,536
	<u>(397)</u>	<u>5,369</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。

本集團從事單一業務，即提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，大部分業務位於中國，且絕大部分資產位於中國。位於其他國家的資產微不足道。因此，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。

來自主要客戶的收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
客戶甲	10,310	7,262
客戶乙	4,574	不適用 ⁽ⁱ⁾
客戶丙	3,217	8,414
客戶丁	不適用 ⁽ⁱ⁾	2,881

(i) 相應收入對本集團的貢獻並無超過10%。

7. 所得稅開支

損益內已確認所得稅開支如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅開支	-	-

由於本公司於兩個年度內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。適用的稅率為16.5%（二零一六年：16.5%）。

由於柬埔寨附屬公司年內錄得虧損，故並無就該附屬公司作出利得稅撥備。本年度適用的稅率為20%。

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個年度內錄得虧損，故於本年度毋須繳納中國企業所得稅。適用的中國企業所得稅稅率為25%（二零一六年：25%）。

所得稅與稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(16,644)</u>	<u>(5,453)</u>
按當地所得稅率25% (二零一六年：25%) 計算的稅項	(4,161)	(1,363)
毋須課稅收入的稅務影響	(338)	(858)
不可抵扣稅開支的稅務影響	1,052	937
未確認稅項虧損的稅務影響	427	2,210
未確認可予扣減暫時差額的稅務影響	275	—
已確認稅項虧損	—	(926)
終止確認稅項虧損	2,373	—
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	<u>372</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 年內虧損

本集團的年內虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
核數師酬金	484	514
物業、廠房及設備的折舊	511	403
投資性房地產的折舊	94	94
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	29	110
匯兌虧損／(收益)淨額	1,491	(1,651)
土地及樓宇經營租賃費用	4,071	2,214
撥備／(撥備回撥)淨額		
— 應收貿易款項	754	(898)
— 貿易保證金(*)	<u>(223)</u>	<u>247</u>

(*) 由於年內多個項目開發商的付款能力有所改善，與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，已撥回於過往年度就貿易保證金作出的撥備人民幣223,000元(二零一六年：無)。

9. 股息

於二零一八年三月二十六日，董事議決不建議向本公司股東宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一六年：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年內虧損約人民幣16,644,000元(二零一六年:人民幣5,453,000元)及年內已發行普通股的加權平均數244,733,390股(二零一六年:244,733,390股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度本公司並無任何潛在攤薄普通股,故並無呈列每股攤薄虧損。

因行使尚未行使的購股權將導致來自持續經營業務的每股虧損減少,故計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使的購股權獲轉換。

於二零一七年及二零一六年兩個年度,因本公司購股權的行使價高於股份的平均市價,故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 可供出售金融資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市投資,按成本值	—	1,500

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。

非上市投資以人民幣計值,且由於其並無活躍市場上的市場報價而公平值不能可靠地計量,故按成本列值。

年內,該公司已撤銷註冊,投資成本已付還本集團。

12. 應收貿易款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收貿易款項	17,859	21,620
減:應收貿易款項撥備	(1,200)	(446)
	<u>16,659</u>	<u>21,174</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至90日	5,644	11,136
91日至180日	2,519	1,944
181日至365日	3,555	—
一至兩年	—	2,700
兩年以上	4,941	5,394
	<u>16,659</u>	<u>21,174</u>

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	446	2,456
已確認減值虧損	1,100	—
年內撥備回撥	(346)	(898)
撤銷撥備	—	(1,112)
	<u>1,200</u>	<u>446</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收款項有否減值跡象。於二零一七年及二零一六年確認的個別減值應收貿易款項撥備涉及遭遇財政困難及拖欠或過期還款的客戶。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一七年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣11,015,000元（二零一六年：人民幣10,038,000元）已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月內	2,519	1,944
4至9個月	3,555	—
10至21個月	—	2,700
21個月以上	4,941	5,394
	<u>11,015</u>	<u>10,038</u>

已逾期但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仍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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易保證金	1,000	1,605
減：貿易保證金撥備	(500)	(1,005)
	<u>500</u>	<u>600</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還。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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三年以上	<u>500</u>	<u>600</u>

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	1,005	758
年內（撥備回撥）／撥備	(223)	247
撤銷撥備	(282)	—
於十二月三十一日	<u>500</u>	<u>1,005</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。於二零一七年及二零一六年確認的個別減值貿易保證金撥備涉及遭遇財政困難及拖欠或過期還款的客戶。

於二零一七年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣500,000元（二零一六年：人民幣600,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年或以上	<u>500</u>	<u>600</u>

已逾期但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。

無保留審核意見

本公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註內的數字均來自獲出具無保留審核意見的本集團本年度經審核綜合財務報告。

管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零一七年底房地產整體經營環境與去年基本持平，一二線城市受政策影響，儘管需求強勁，但供應量偏低，三四線城市市場火爆，量價齊升，去庫存效果較為顯著。以公司多數業務所在的長三角為例，上海三季度成交量累計上漲0.17%，較去年同期收窄10.53%，蘇州、南京二零一六年領漲，透支了上升空間，於回顧年度，房價累計上漲均在4%以內。而南通、鹽城等三線城市，成交規模仍然居於高位。

在「一帶一路」戰略逐步落實的大環境下，本公司對東南亞市場做了進一步拓展。柬埔寨作為一帶一路重要節點，一直備受青睞，截至二零一七年十月，中國累計對柬埔寨協議投資125.7億美元，佔柬埔寨吸引外資總額的36.4%，是柬埔寨最大的外資來源國。本公司在柬埔寨代理、開發項目，包括除個別已經進入執行階段外，還有部分項目處於前期投入階段，預計明後年，更多項目進入到執行階段，方可得以盈利。

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，其次是湖北省及上海，分別佔本集團總收益約69.07%、19.17%和8.78%。相比下，二零一六年，本集團錄得之收益主要來自江蘇省，其次是上海和浙江省。就業務產品分類而言，於回顧年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務收益有所增加，仍是本集團主要收入來源，佔總收益約93.40%（二零一六年：約92.95%），純房地產策劃諮詢業務佔總收益約6.60%（二零一六年：約7.05%）。

二零一七年本集團的收益約人民幣26,367,000元，較上年度同期的收益增加約14.56%，而毛利由去年約人民幣2,254,000元下降至本年度約人民幣271,000元。由於總體服務成本上升約25.53%，主要由於租金開支、諮詢費用及推廣成本等主要服務成本增加，毛利率亦因此從去年約9.79%下降至回顧年度約1.03%。而總體經營及行政開支與去年相比亦增加約26.32%，股息收入由去年同期人民幣2,536,000元減少至約人民幣590,000元。另外，於本回顧年度產生以權益結算的以股份支付款項約人民幣4,028,000元。因此，本公司擁有人應佔期內虧損由去年同期虧損人民幣5,453,000元增加至人民幣16,644,000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。於二零一七年，本集團的收益主要來自13個（二零一六年：9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153,127平方米（二零一六年：約122,902平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一七年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣24,626,000元，佔本集團之總收益約93.40%（二零一六年：約人民幣21,391,000元，佔總收益約92.95%）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有17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408,000平方米（二零一六年：約289,000平方米）。在該17個項目中，其中2個項目的相關房地產於二零一七年十二月三十一日尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團共執行5個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一六年：4個）。年內因中國房地產市場平穩，來自該業務的呈報收益增加約7.27%至約人民幣1,741,000元，佔二零一七年總收益的6.60%（二零一六年：約人民幣1,623,000元，佔總收益的7.05%）。

展望及前景

二零一七年，國內經濟消費與出口對經濟增長形成雙支撐，年內向好趨勢進一步加強。二零一七年是供給側改革深化之年，國內經濟正在從注重增速向體制階段過渡，新舊動能轉換加速。二零一八年宏觀環境穩定，經濟發展具備韌性，經濟發展向好趨勢不變，金融去槓桿方向不變，廣義貨幣增速將繼續持續低位。

柬埔寨首相洪森訪問北京期間，獲得中方70億美元投資的承諾，突顯了中國在柬埔寨投資不斷增加的趨勢。同時，二零一八年，深圳計劃在柬埔寨建立太陽能村。可以預計，二零一八年，柬埔寨與中國的關係將更為緊密，經濟發展的步伐也將加快，房價上行可能性很大。此外，泰國、馬來西亞等國家也由於中國一帶一路策略的落地實施，迎來了新的發展契機，本集團二零一八年，將利用當地資源，在實現網絡系統下的線上線下聯動的同時，開展代理工作，並將接入項目開發運營，力求形成從拿地、建設到代理銷售的產業鏈。

國內方面，長三角地區仍是本集團重點的業務區域，江、浙、滬、皖作為長江經濟帶城市群的主要省份，經濟活力旺盛，產業鏈完整，創新機制建立較早，人口和財富的吸納能力強，依然是本公司代理工作的重點。同時，上述省份的三線城市，地理位置優越，能夠承接上海、南京等一二線城市的外溢客源，是未來較有發展潛力的城市。本集團將一二線城市為支點，二三線城市為業務中心，響應國家去庫存號召，梳理和服務各類客群，結合國際化戰略，完成國內外、線上與線下的業務結合。

二零一八年，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，繼續維持對市場波動及變化謹慎的態度。本集團會保持與房地產開發商的緊密合作關係，同時會尋求新的業務合作夥伴，並繼續以商品房為市場產品定位，專注於在中國一二線城市的發展機會，並爭取更多房地產專業諮詢及銷售代理項目。

二零一八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，從而為本公司以及員工謀求長遠發展，為本公司股東爭取理想回報。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣49,784,000元（二零一六年：人民幣61,547,000元），總資產約人民幣63,529,000元（二零一六年：人民幣80,694,000元），股東資金約人民幣54,763,000元（二零一六年：人民幣67,601,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行存款和銀行及現金結餘約人民幣39,445,000元（二零一六年：人民幣51,442,000元）。

銀行借款及透支

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支（二零一六年：無）。

債務及資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無短期借款（二零一六年：無）或長期借款（二零一六年：無）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何借款。本集團的資本負債比率（按銀行及其他借款總額除以總權益計算）為0%（二零一六年：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以人民幣、美元或港元計值，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

由於本集團在二零一七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及銀行存款的利率波動（二零一六年：無）。

員工及本集團的薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團的員工總數為139名（二零一六年：149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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除年報「主要房地產摘要」一節所載本集團持有的投資性房地產外，本集團並無持有其他重大投資。於本公告日期，除本集團持有的投資性房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一六年：無）。

資本承擔

除綜合財務報表附註29所披露外，本集團於二零一七年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一六年：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二零一七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二零一七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。

根據企業管治守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司股東大會。獨立非執行董事吳偉雄先生（已於二零一七年九月十九日辭任）因有其他公務在身而未出席本公司於二零一七年六月十六日舉行的股東週年大會。

根據香港會計師公會紀律委員會於二零一五年十二月十八日作出的頒令（「頒令」），獨立非執行董事鄭志鵬先生（「鄭先生」）被發現違反香港審計準則第220條及專業會計師道德守則第100.4及130.1段，並遭頒令繳付罰款100,000港元及紀律聆訊費用合共10,250港元。此外，鄭先生及其他被告遭頒令共同及個別地支付申訴程序及與其有關的餘下費用及開支合共280,788.70港元。茲提述本公司日期為二零一七年四月十二日的通函，當中因無心之失遺漏有關頒令的內容。然而，本公司已於二零一六年一月十三日刊發有關頒令的公告。有關頒令的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月十三日的公告。

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二零一七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。

財政年度後重要事項

據董事所知，自財政年度結束以來並無發生影響本公司的重要事項。

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。

截至二零一七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，並審閱本集團二零一六年全年業績及二零一七年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，以及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度內共召開三次會議。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範疇

本公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之數字已經由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認可，與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其相關附註所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作不構成香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所規定的鑒證業務，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本全年業績公告發表鑒證意見。

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)。二零一七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。

二零一八年股東週年大會

二零一八年股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）擬於二零一八年六月二十二日（星期五）舉行。有關召開二零一八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

為確定股東是否符合資格出席於二零一八年六月二十二日（星期五）舉行的應屆股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）並於會上投票，本公司將於二零一八年六月十六日（星期六）至二零一八年六月二十二日（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。

為符合資格出席二零一八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，必須於二零一八年六月十五日（星期五）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，二零一八年三月二十六日

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鄭志鵬先生、崔士威先生及林俊才先生。