

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：352)

### 截至二零一八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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一七年的比較數字呈列如下：

#### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	26,103	26,367
服務成本		(21,500)	(26,096)
毛利		4,603	271
投資收入以及其他收益及虧損 經營及行政開支	5	2,474 (13,981)	(397) (16,518)
稅前虧損		(6,904)	(16,644)
所得稅開支	7	—	—
年內虧損	8	<u>(6,904)</u>	<u>(16,644)</u>
下列人士應佔年內溢利／(虧損)			
本公司擁有人		(7,553)	(16,644)
非控股權益		649	—
		<u>(6,904)</u>	<u>(16,644)</u>
		人民幣分	人民幣分
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損	10		
基本(人民幣)		<u>(3.08)</u>	<u>(6.80)</u>
攤薄(人民幣)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內虧損	<u>(6,904)</u>	<u>(16,644)</u>
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>17</u>	<u>(222)</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>17</u>	<u>(222)</u>
年內全面收益總額	<u><b>(6,887)</b></u>	<u><b>(16,866)</b></u>
下列人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<u>(7,536)</u>	<u>(16,866)</u>
非控股權益	<u>649</u>	<u>—</u>
	<u><b>(6,887)</b></u>	<u><b>(16,866)</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,526	821
投資性房地產		3,240	3,334
高爾夫球會會籍		291	291
非流動資產保證金		—	533
		<u>5,057</u>	<u>4,979</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	11	14,085	16,659
貿易保證金	12	500	500
預付款項及其他保證金		1,194	1,003
其他應收款項		1,237	943
銀行存款		24,090	26,950
銀行及現金結餘		25,005	12,495
		<u>66,111</u>	<u>58,550</u>
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		17,013	8,766
		<u>49,098</u>	<u>49,784</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>49,098</u>	<u>49,784</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>54,155</u></u>	<u><u>54,763</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		24,394	24,276
儲備		25,332	30,487
		<u>49,726</u>	<u>54,763</u>
本公司擁有人應佔權益		49,726	54,763
非控股權益		4,429	—
		<u>54,155</u>	<u>54,763</u>
<b>總權益</b>		<u><u>54,155</u></u>	<u><u>54,763</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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。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(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事為中華人民共和國(「中國」)及東南亞房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。

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(「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

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則，於本集團現行會計期間首次生效：

#### (a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一八年一月一日起生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
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2號的修訂	以股份支付交易的分類和計量
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資性房地產
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

採納香港財務報告準則第9號金融工具(見下文附註3A)及香港財務報告準則第15號客戶合約收益(見下文附註3B)的影響於下文概述。

#### **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**

該等修訂訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算股份付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的股份付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為以股本結算之股份付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

採納該等修訂對本集團綜合財務報表並無影響。

#### **香港會計準則第40號的修訂 — 轉撥投資性房地產**

該等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。

該等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(國際財務報告準則詮釋委員會)—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。

除於附註3A及3B所披露者外，於本期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及／或所載披露並無重大影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／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。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)及香港會計準則第8號的修訂	重大性的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
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號的修訂，業務合併 <sup>1</sup>
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	香港會計準則第12號的修訂，所得稅 <sup>1</sup>
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	香港會計準則第23號的修訂，借貸成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零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。

本集團就租賃處所於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔總額為人民幣1,607,000元。本公司董事預計採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團業績帶來重大影響，但預期上述經營租賃承擔將於本集團財務報表確認為使用權資產及租賃負債。

#### **香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—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。

#### **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號的修訂—業務合併**

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號修訂本，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已初步達成，故此先前持有之股本權益應重新計量為其收購日期之公平值。

#### **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—香港會計準則第12號的修訂—所得稅**

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號修訂本，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

#### **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—香港會計準則第23號的修訂—借貸成本**

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號修訂本，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

除香港財務報告準則第16號 — 租賃外，本集團尚無法說明該等新修訂是否會導致本集團會計政策及財務報表發生重大變動。

## A. 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」)

### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，引入金融工具會計處理的三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策及綜合財務報表中的確認金額有所變動。

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，但就指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債而言，除非有關負債信貸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。然而，其取消先前香港會計準則第39號項下持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收貿易款項(不包括香港財務報告準則第15號項下重大融資部分的應收貿易款項)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本計量並非按公平值計入損益的金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示，而混合式金融工具須整體評估分類。

倘一項金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

下列會計政策將應用於本集團金融資產：

攤銷成本 按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

下表概述於二零一八年一月一日本集團各類別金融資產於香港會計準則第39號項下的原有計量分類及於香港財務報告準則第9號項下的新計量分類：

	香港會計 準則第39號 項下的原有 計量分類	香港財務 報告準則 第9號 項下的 新計量分類	根據 香港財務報告 準則第9號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 人民幣千元	根據香港會計 準則第39號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
應收貿易款項及 貿易保證金	貸款及 應收款項	攤銷成本	17,159	17,159
預付款項、 其他應收款項及 其他保證金	貸款及 應收款項	攤銷成本	1,946	1,946
銀行存款、現金及 銀行結餘	貸款及 應收款項	攤銷成本	39,445	39,445

**(ii) 金融資產減值**

採納香港財務報告準則第9號將本集團的減值模式由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團就應收貿易款項及按攤銷成本列賬的金融資產確認預期信貸虧損，早於香港會計準則第39號。現金及現金等同項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：於報告日期後12個月內潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年期預期信貸虧損：於金融工具預期年期內所有潛在違約事件導致的預期信貸虧損。

### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率的近似值貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收貿易款項的虧損撥備，並已根據年期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並按有關債務人的特定前瞻性因素及經濟環境調整。與該等已獲悉遭遇財政困難或收回應收款項嚴重存疑的客戶有關的應收貿易款項乃單獨進行評估，計提減值撥備。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為年期預期信貸虧損的一部分，產生自報告日期後12個月內的潛在金融工具違約事件。然而，倘自發生以來信貸風險顯著增加，則撥備將以年期預期信貸虧損為基準。於釐定金融資產信貸風險是否自初步確認以來大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團在避免不當成本或努力的前提下考慮相關可得的合理可靠資料，包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料與分析，以及前瞻性資料。

本集團假設，倘一項金融資產逾期超過30日，則其信貸風險會大幅增加。

本集團於下列情況下將金融資產視為違約：(1)借款人不可能在本集團對如變現抵押(如持有)等行為無追索權的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

### 預期信貸虧損的呈列

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備自該資產的賬面總值中扣除。

## 預期信貸虧損模式的影響

### (a) 應收貿易款項減值

如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式計量預期信貸虧損，即採納所有應收貿易款項的年期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易款項已根據共同信貸風險的特質及逾期日數分類。

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號後，本集團已評估所有應收貿易款項的預期信貸虧損為輕微，因此並未對期初累計虧損進行調整。

### (b) 其他金融資產減值

其他按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備主要包括預付款項、其他應收款項及其他保證金。自初始確認後，經查證其他應收款項的變動，信貸風險並無增加，因未有識別信貸風險大幅上升的跡象，12個月預期信貸虧損已採用。管理層評估未來12個月的違約率低，故預計於二零一八年一月一日的預期信貸虧損率並不重大，因此並未對期初累計虧損進行調整。

### (iii) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號獲全面採納而無需重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。即表示採納香港財務報告準則第9號導致的金融資產及金融負債賬面值差異於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

下列評估乃基於首次應用香港財務報告準則第9號當日存在的事實及情況作出：

- 釐定持有之金融資產的業務模式。

## B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號引入客戶合約收益會計處理的五個步驟模式。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體就向客戶轉讓貨物或服務預期有權換取之代價的金額確認。

### 香港財務報告準則第15號的影響

新重大會計政策及有關本集團各種服務的過往會計政策的變動性質詳情載列如下：

附註	服務	服務的性質、履約義務及付款條款	於二零一八年一月一日會計政策的變動性質及影響
(a)	綜合房地產諮詢及銷售代理服務	綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益於已提供服務且物業買家已訂立買賣協議，並已根據不同代理合約所列條款及條件支付規定首期付款時確認，因僅於彼時，本集團方有權就所提供服務向物業開發商收取費用。本集團的應收佣金費率隨預先協定的銷售目標發生變化。由於本集團面對可變的考慮限制，在本集團的銷售達致協定銷售目標之前，本集團將按較低佣金費率確認收益。完成銷售目標後，本集團將就即期已售物業單位按較高佣金費率確認收入。	<b>影響</b> 香港財務報告準則第15號不會對本集團會計政策帶來重大影響。

附註	服務	服務的性質、履約義務及付款條款	於二零一八年一月一日會計政策的變動性質及影響
		<p>就綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目而言，雖然該等服務包括若干促銷及市場推廣活動(包括制定及執行市場推廣及銷售策略)，以促進物業開發商一手物業單位的銷售交易，相關服務費用包含於預先釐定的各已售物業單位交易價佣金費率中。因此，本集團管理層評估認為，促銷及市場推廣服務並不獨特，故將履行的所有服務入賬列作一種履約義務。此外，本集團管理層已作出評估，倘物業買家已訂立買賣協議並支付規定首期付款，則本集團有權就所提供服務向物業開發商收取費用。因此，本集團管理層信納，有關一手市場綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目收入的履約義務乃於某一時間點履行。此外，少數物業開發商客戶於應付款項到期逾一年後結算小部分。然而，本集團管理層經考慮代價金額、物業代理服務的現金價格及中國物業市場的現行利率後信納，就合約層面而言，融資成分並不重要。發票一般於90日內到期支付。</p>	
(b)	純房地產策劃諮詢服務	<p>純房地產策劃諮詢服務項目的收益於本集團所提供服務已達致合約訂明之相關階段隨時間而確認，及於彼時，本集團方有權就所提供服務收取費用。純房地產策劃諮詢服務發票每月發出，一般於90日內到期支付。</p>	<p><b>影響</b> 香港財務報告準則第15號不會對本集團會計政策帶來重大影響。</p>

本集團已選擇使用累計影響過渡方法，並已確認初始應用的累計影響，方式為對於二零一八年一月一日期初累計溢利作出調整。因此，比較資料將不會重列，且繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號呈報。遵照香港財務報告準則第15號，本集團僅對於二零一八年一月一日前未完成的合約應用新規定。

本集團已重新評估其經營模式及合約條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本公司管理層認為香港財務報告準則第15號對本集團會計政策不會帶來重大影響。

#### 4. 收益

本集團的年內收益及客戶合約收益劃分的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 (於某一時間點確認)		
主要地域市場		
中國	23,840	24,331
柬埔寨	683	295
純房地產策劃諮詢服務項目(於一段時間內確認)		
主要地域市場		
中國	1,580	1,741
	<u>26,103</u>	<u>26,367</u>

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
應收貿易款項	<u>14,085</u>	<u>16,659</u>

#### 5. 投資收入以及其他收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	477	874
應收貿易款項的利息收入	532	—
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	(11)	(29)
匯兌收益／(虧損)淨額	1,147	(1,491)
應收貿易款項的撥備淨額	(53)	(754)
其他應收款項的撥備淨額	(98)	—
貿易保證金的撥備回撥	500	223
雜項(開支)／收入	(20)	190
可供出售金融資產的股息收入淨額	—	590
	<u>2,474</u>	<u>(397)</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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶甲	11,977	10,310
客戶乙	8,325	4,574
客戶丙	不適用 <sup>(i)</sup>	3,217

(i) 相應收益貢獻未超過本集團的10%。

## 7. 所得稅開支

損益內已確認所得稅開支如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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%（二零一七年：16.5%）。

由於柬埔寨附屬公司兩年均錄得虧損，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%。

由於台灣附屬公司於本年度並無應課稅溢利，故並無就該附屬公司作出利得稅撥備。本年度的適用稅率為18%。

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%（二零一七年：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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(6,904)</u>	<u>(16,644)</u>
按當地所得稅率25%(二零一七年：25%)計算的稅項	(1,726)	(4,161)
毋須課稅收入的稅務影響	(383)	(388)
不可抵扣稅開支的稅務影響	439	1,052
未確認稅項虧損的稅務影響	745	2,800
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	544	275
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	<u>381</u>	<u>372</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	498	484
物業、廠房及設備的折舊	274	511
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	11	29
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,147)	1,491
土地及樓宇經營租賃費用	3,138	4,071
撥備／(撥備回撥)淨額		
— 應收貿易款項	53	754
— 貿易保證金(*)	(500)	(223)
— 其他應收款項	<u>98</u>	<u>—</u>

(\*) 由於年內若干項目開發商的付款能力有所改善，與若干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500,000元(二零一七年：人民幣223,000元)。

## 9. 股息

於二零一九年三月二十五日，董事議決不建議向本公司股東宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一七年：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7,553,000元(二零一七年：人民幣16,644,000元)及年內已發行普通股的加權平均數245,593,527股(二零一七年：244,733,390股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一八年及二零一七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。

於二零一八年及二零一七年兩個年度，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. 應收貿易款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易款項	15,338	17,859
減：應收貿易款項撥備	(1,253)	(1,200)
	<u>14,085</u>	<u>16,659</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至90日	5,911	5,644
91日至180日	2,995	2,519
181日至365日	1,625	3,555
一至兩年	166	—
兩年以上	3,388	4,941
	<u>14,085</u>	<u>16,659</u>

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	1,200	446
已確認減值虧損	553	1,100
年內撥備回撥	(500)	(346)
	<u>1,253</u>	<u>1,200</u>
於十二月三十一日	<u>1,253</u>	<u>1,200</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。於二零一八年及二零一七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。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣8,174,000元(二零一七年：人民幣11,015,000元)已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
3個月內	2,995	2,519
4至9個月	1,625	3,555
10至21個月	166	—
21個月以上	3,388	4,941
	<u>8,174</u>	<u>11,015</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。

## 12. 貿易保證金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易保證金	500	1,000
減：貿易保證金撥備	—	(500)
	<u>500</u>	<u>500</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三年以上	<u>500</u>	<u>500</u>

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	500	1,005
年內撥備回撥	(500)	(223)
撤銷撥備	—	(282)
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>500</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。於二零一八年及二零一七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。

於二零一八年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣500,000元(二零一七年：人民幣500,000元)已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年或以上	<u>500</u>	<u>500</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二零一八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表。

## 市場及業務回顧

二零一八年底房地產整體經營環境與去年基本持平。二零一八年，根據中房指數研究院的統計顯示，商品房銷售面積14.9億平方米，同比增長1.4%。其中，商品住宅銷售面積12.9億平方米，同比增長2.1%。二零一八年一至十月份，全國房地產開發投資人民幣99,325億元，同比增長9.7%，增速比一月至九月份回落0.2%。其中，住宅投資人民幣70,370億元，增長13.7%，增速回落0.3%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為70.8%。

二零一八年，中國各地貫徹「房子是用來住的，不是用來炒」的核心思想，因城施策進行針對性，差別化調控。全國性大範圍調控政策出台不多，但當地政府根據自身情況出台各類調控政策。同時，與往年不同，各類政策由一二線城市，下沉至三四線城市。

國外方面，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進一步拓展。柬埔寨作為一帶一路的重要節點，一直備受青睞。柬埔寨國家中央銀行(NBC)的報告顯示，二零一八年上半年柬埔寨的外國直接投資(FDI)總額約高達13.2億美元，與去年同期的11.6億美元相比，增長了14%，中國累計對柬埔寨協議投資超9億美元，佔柬埔寨最大的外資來源國。集團已在柬埔寨開展房地產代理及開發業務，已有若干項目進入執行階段，還有較多項目處於前期投入階段，預計明後年，更多項目規模化後，集團在柬埔寨項目將有盈利。

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47.42%、39.97%和9.27%。相比之下，二零一七年，本集團錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是湖北省和上海。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仍是本集團主要收入來源，佔總收益約93.95% (二零一七年：約93.40%)，純房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約6.05% (二零一七年：約6.60%)。

二零一八年本集團的收益約人民幣26,103,000元，較上年度同期的收益輕微下跌約1.0%，而毛利由去年約人民幣271,000元增加至本年度約人民幣4,603,000元。由於總體服務成本下跌約17.6%，主要由於部分大型項目的租金開支及推廣成本等主要服務成本減少，毛利率亦因此從去年約1.0%上升至回顧年度約17.6%。而總體經營及行政開支與去年相比亦減少約15.4%。另外，於本回顧年度產生以權益結算的以股份支付款項減少至約人民幣2,939,000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16,644,000元減少至人民幣7,553,000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。於二零一八年，本集團的收益主要來自12個(二零一七年：13個)綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，相關項目的樓面總銷售面積約150,259平方米(二零一七年：約153,127平方米)。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣24,523,000元，佔本集團之總收益約93.95% (二零一七年：約人民幣24,626,000元，佔總收益約93.40%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有16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546,000平方米(二零一七年：約408,000平方米)。在該16個項目中，其中5個項目的相關房地產於二零一八年十二月三十一日尚未開始銷售。

### 純房地產策劃諮詢業務

於截至二零一八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(二零一七年：5個)。年內因中國房地產市場平穩，來自該業務的呈報收益減少約9.25%至約人民幣1,580,000元，佔二零一八年總收益的6.05%(二零一七年：約人民幣1,741,000元，佔總收益的6.60%)。

### 展望及前景

經濟方面，二零一八年經濟國內外承壓，下行趨勢明顯。展望二零一九年，中美貿易爭端短時間緩和，長期走向不明確，將進一步影響未來經濟形勢走向。若中美兩國達成進一步協議，對外貿易壓力將有所緩和，有助於經濟運行保持平穩，貨幣政策將繼續維持穩健中性；否則，經濟數據的走弱或要求貨幣政策有進一步的調整，明年仍有再次降準可能。同時M1、M2 同比增速持續放緩，實體經濟流動性未見明顯改善，明年或更加注重疏通貨幣政策傳導機制以保證流動性傳導至實體經濟。房地產政策方面，在房地產市場保持穩定運行的前提下，各項調控政策仍將以穩為主，同時也將更加強調因城施策、理性施策和結構優化。

市場展望方面，市場將逐步調整，投資、新開工增速回落至中低位水平。根據「中國房地產業中長期發展動態模型」分析，預計二零一九年全國房地產市場將呈現「市場規模高位回落，新開工、投資中低速增長」的特點。

需求端方面，調控堅定推進進一步穩固預期，商品房銷售面積將高位回落，但得益於城鎮化支撐，全年降幅有限，預計在5.0%至7.0%之間；其中一線城市銷售面積小幅回升的概率較大，二線城市分化顯著，行情對沖後整體銷售規模或有小幅調整，三四線市場需求支撐基礎相對薄弱，銷售面積下行壓力較大。

供應端方面，一方面，受限於銷售規模的下行調整，房地產企業開工積極性將明顯減退，同時銷售回款不暢也將制約投資熱情；另一方面，近兩年形成的高規模土儲將對新開工形成有力支撐，保障新開工規模繼續增長，同時也會帶動投資額的上行。預計全年新開工、投資均保持中低速增長，新開工的增幅維持在4.6%至6.6%之間，投資增速在3.7%至5.7%左右。價格方面，隨著預期逐漸鞏固，商品房價格將穩字當頭，不排除微幅下跌可能，但跌幅有限。

因此，於二零一九年，中國房地產市場將整體承壓，若能及時研判市場趨勢、順應市場周期規律，因時因地調整策略，集團在整體調整的大背景下享有正面機遇。

國外方面，在「一帶一路」戰略逐步落實的大環境下，集團對東南亞市場進一步拓展。柬埔寨作為一帶一路的重要節點，一直備受青睞。

柬埔寨國家中央銀行(NBC)的報告顯示，二零一八年上半年柬埔寨的外國直接投資(FDI)總額約高達13.2億美元，與去年同期的11.6億美元相比，增長了14%，中國累計對柬埔寨協議投資超9億美元，佔柬埔寨最大的外資來源國。

柬埔寨現階段有金邊新機場、金邊—西港的高速公路項目不斷取得突破性進展，中東的合作關係不斷加深。二零一八年以來世界各國尤其是中國對柬的投資不斷增加，柬埔寨經濟不斷發展，房地產市場發展迅猛，地價房價不斷上升。在契合中國的一帶一路政策之下，東南亞各國迎來了發展契機，尤其是發展水平相對落後的柬埔寨市場更大有可為。集團利用各種資源在實現線上線下聯動的同時，開展代理新房項目及二手房項目並聯動的業務工作及資產管理服務，積極尋找市場機會點。

集團在柬埔寨正進行代理及資產管理服務項目，已有若干項目進入執行階段，還有較多項目處於前期投入階段，預計明後年，更多項目規模化後，集團在柬埔寨項目將有盈利。

二零一九年，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，專注於在中國及東南亞的發展機會，並爭取更多房地產諮詢及銷售代理服務項目。

二零一九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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣49,098,000元(二零一七年：人民幣49,784,000元)，總資產約人民幣71,168,000元(二零一七年：人民幣63,529,000元)，本公司擁有人應佔權益約人民幣49,726,000元(二零一七年：人民幣54,763,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行存款和銀行及現金結餘約人民幣49,095,000元(二零一七年：人民幣39,445,000元)。

## 銀行借款及透支

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零一七年：無)。

## 債務及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無短期借款(二零一七年：無)或長期借款(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，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%(二零一七年：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

由於本集團在二零一八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(二零一七年：無)。

## 員工及本集團的薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團的員工總數為116名(二零一七年：139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

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

## 資本承擔

本集團於二零一八年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一七年：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二零一八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二零一八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二零一八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，自截至二零一八年十二月三十一日止年度結束以來至本公告日期，並無發生影響本集團的重要事項。

## 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。

截至二零一八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，並審閱本集團二零一七年全年業績及二零一八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，以及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度之數字已經由本集團獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認可，與本集團截至二零一八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](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。二零一八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。

## 二零一九年股東週年大會

二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)擬於二零一九年六月二十一日(星期五)舉行。有關召開二零一九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二零一九年六月二十一日(星期五)舉行的應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)並於會上投票，本公司將於二零一九年六月十五日(星期六)至二零一九年六月二十一日(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。

為符合資格出席二零一九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，必須於二零一九年六月十四日(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，二零一九年三月二十五日

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鄭志鵬先生、崔士威先生及林俊才先生。