



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)
股票代號: 352

年度報告 2017



目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	4
董事及高級管理層	8
管理層討論及分析	11
環境、社會及管治報告	15
董事會報告	30
企業管治報告	45
獨立核數師報告	58
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	66
綜合財務報表附註	68
財務資料摘要	117
主要房地產摘要	118

董事會

執行董事

江陳鋒先生(主席)
張秀華女士
韓林先生

非執行董事

林倩如女士

獨立非執行董事

鄭志鵬先生
崔士威先生
林俊才先生

執行委員會

江陳鋒先生(主席)
張秀華女士
韓林先生

審核委員會

鄭志鵬先生(主席)
崔士威先生
林俊才先生

薪酬委員會

崔士威先生(主席)
鄭志鵬先生
林俊才先生

提名委員會

江陳鋒先生(主席)
鄭志鵬先生
林俊才先生

註冊辦事處

P.O. Box 10008
Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點

中國
上海市浦東新區
世紀大道1500號
東方大廈
9樓
901室
郵編200122

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
11樓1115室

公司資料

開曼群島股份過戶登記處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
P.O. Box 10008
Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

公司秘書

李桂新先生

合規主任

張秀華女士

授權代表

張秀華女士
李桂新先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

主要往來銀行

中國

中國民生銀行股份有限公司

香港

交通銀行股份有限公司香港分行
華僑永亨銀行有限公司

於香港聯合交易所有限公司之股份代號

00352

公司網址

www.fortune-sun.com

本人謹代表富陽（中國）控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然發表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之年度報告。

二零一七年的中華人民共和國（「中國」）房地產屬個別發展，根據中國國家統計局的統計顯示，二零一七年全國商品房銷售面積約169,400萬平方米，同比增長7.7%；而全國商品房銷售額約人民幣133,700億元，同比增長13.7%。

於回顧年度，從中國政府政策上看，一城一策成為二零一七年最為主要的政策標誌。截止到十二月底，90個地級以上城市（約195項政策）和35個縣市（約41項政策）出台調控，海南、河北從省級層面全面調控。此輪調控總體表現為持續時間更長、涉及城市更多、政策強度更大。政策也從中心城市，向周邊三四線城市逐步擴圍；從傳統的抑制需求向增加有效供應轉變；從行政政策轉向長效機制和短效調控相互銜接，住房制度建設逐步完善。今年多個城市推進租購並舉住房制度建設，共同完善住房供應體系。

從土地數據上看，全國土地市場需求呈現回升趨勢，各類用地推出同比增長10.8%，成交同比增長12.5%。其中，一線城市住宅用地成交量同比大幅增長九成，溫州、重慶、福州等熱點二線城市，成交量增幅超過50%。三四線城市房地產市場量價表現亮眼，土地市場競爭激烈。在各項政策的調控之下，住宅用地成交樓面價繼續上漲，溢價率回落。

從城市上看，三四線城市在寬鬆的政策環境以及棚改貨幣化支持下，樓市全面回暖，拉動全國銷售面積上揚。另一方面，重點城市在嚴厲政策管控下，市場趨於穩定，銷售面積同比增幅不斷回落，成交規模明顯縮減，一線城市降溫最為顯著，成交情況與二零一一年相當。於回顧年度，一線城市月均成交面積約47萬平方米，嚴厲的調控政策對一線城市有顯著地影響。二線代表城市成交量也有所下降，與二零一五年相近。三線城市較去年成交回落，但絕對規模居相對高位。從成交價格結構來看，與去年相比，一線城市中低價位樓盤銷售金額佔比上升、二三線城市中高價位樓盤佔比上升。從成交面積結構來看，一線城市90平以下住宅成交佔比上升，改善型大戶型成交佔比下降，其餘多數城市，住宅市場成交向大戶型轉移。

主席報告

在上述政策及環境影響下，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10.5%，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。

從國際市場來看，在投資恢復、製造業回暖以及全球貿易穩步增長的帶動下，二零一七年全球經濟增長3%，為二零一一年以來的最強勁增長。縱觀全球市場，歐元區二零一七年經濟增長速度僅有2.4%，而亞洲新興市場和發展中經濟體經濟增長速度達到4.3%，接近歐元區的兩倍，主要主力在於中國的「一帶一路」戰略。隨著中國經濟實力的不斷增強，越來越多的中國企業走出去。中國海外直接投資數額逐年增加，是世界經濟前行的火車頭。此外，中國與世界各個市場的貿易額巨大，中國龐大的市場吸收了全球大量的商品。以泰國為例，中國已連續5年成為泰國最大的貿易夥伴。隨著「一帶一路」倡議的逐步落實，越來越多的中國企業來泰國投資。儘管全球經濟全面復蘇，但下行風險仍然存在，提振長期潛力的舉措仍然亟待實施。

在「一帶一路」戰略逐步落實的大環境下，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，佔柬吸引外資總額的36.4%，是柬埔寨最大的外資來源國。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。

於回顧年度內，本集團完成銷售面積約153,127平方米，同比增加24.59%；完成總銷售金額約人民幣14.76億元，同比增加20.78%。本集團二零一七年淨營業額約人民幣26,367,000元，較二零一六年約人民幣23,014,000元增加14.56%；本公司擁有人應佔虧損約人民幣16,644,000元，比去年虧損約人民幣5,453,000元增加205.23%。二零一七年每股基本虧損約人民幣6.80分（二零一六年：人民幣2.23分）。由於本集團本年度錄得虧損，並預期二零一八年中國及東南亞房地產市場回穩的步伐仍緩慢，並且，本集團需要保留一定的資金水平用於合適的投資機會，因此，董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零一七年，本集團共執行的項目共有13個，其中綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目有9個。截至二零一七年十二月三十一日，本集團共有可執行專案17個，可銷售面積約40.8萬平方米。集團將繼續積極地拓展不同類型的代理和策劃專案，加強諮詢及代銷本業量體。

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，金融去杠杆方向不變，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，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。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。

主席報告

二零一八年，本集團將繼續關注中國內地經濟市場的發展動向，針對房地產及相關財稅政策走向，適當調整市場定位，充分利用本集團在本行業的豐富經驗和現有資源，繼續以謹慎樂觀的策略，發展一二線城市的物業諮詢及代理業務，增加現有業務的專案項目，尋找合適的投資機會，擴大銷售來源。同時，本集團也把發展對象投向一帶一路經濟帶上的東南亞國家。另一方面，本集團仍會通過加強預算管理、嚴格執行成本控制等，達致削減經營開支，同時亦會嚴格控制現金流，確保本集團的財政穩健水平，謀求保持持續、穩定的長遠發展。

最後，本人藉此機會感謝董事會成員、管理層及全體員工過去一年的努力；另外，亦感謝各股東、客戶及業務夥伴一直以來的信任及支持。我們將繼續努力，為公司長遠發展全力以赴，同時為股東爭取理想回報。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司

主席
江陳鋒

二零一八年三月二十六日
香港

董事

執行董事

江陳鋒先生，53歲，主席兼執行董事及本集團創辦人之一。江先生於一九八九年六月畢業於台灣逢甲大學，取得企管系學士學位，並開始從事房地產評估及市場研究。於一九九五年至一九九六年間，江先生為沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）的研究員，專注於研究中國市場。江先生於一九九七年四月共同創辦本集團，並自此獲委任為上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）的董事。此外，彼亦為本公司其他附屬公司的董事。江先生為執行董事張秀華女士的配偶。江先生現為Active Star Investment Limited的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告—主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。

張秀華女士，52歲，執行董事。張女士於一九八八年六月畢業於台灣逢甲大學，取得財稅系學士學位。於一九八八年，張女士加入仲慶汽車有限公司，負責估值及保險事宜。於一九九三年一月，張女士開始於衡平法律事務所工作，負責法務工作。張女士於一九九七年七月加入上海富陽，出任財務部經理，並於二零零零年一月獲委任為上海富陽高級管理層成員之一，負責財務管理。於二零零五年八月，張女士獲委任為上海富陽的董事。彼亦為本公司兩間其他附屬公司的董事。張女士為主席兼執行董事江陳鋒先生的配偶。

韓林先生，50歲，執行董事。韓先生於一九八九年六月在四川聯合大學成都地質學院大學應用地球物理系畢業，取得學士學位。韓先生持有上海房地產經紀人證書。於一九八九年至一九九六年間，韓先生於上海海洋地質調查局工作。自一九九七年四月起，韓先生出任上海富陽的董事。韓先生亦為本公司三間其他附屬公司的董事。韓先生自二零零三年一月起出任上海富陽業務開發部的副總經理，負責本集團的業務開發。於二零零九年五月，彼獲委任為上海富陽的副總裁。

非執行董事

林倩如女士，45歲，非執行董事。林女士於一九九六年四月自美國酒店及汽車旅館業協會教育學院(Educational Institute of the American Hotel and Motel Association)取得服務業管理文憑，並於一九九六年八月取得倫敦American University工商管理學士學位。林女士於一九九八年五月取得美國Dominican University of California管理學文學碩士學位。林女士為本集團的共同創辦人之一。林女士自一九九七年四月起出任上海富陽董事一職。林女士現為Upwell Assets Corporation的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告—主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。

獨立非執行董事

崔士威先生，66歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。崔先生於一九八六年七月獲中國吉林大學法學院頒授法學碩士學位。於一九八六年七月至一九九二年七月期間，崔先生為吉林大學法學院講師。崔先生曾在兩家全國性保險公司及沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在聯交所上市）擔任高級管理職務。

鄭志鵬先生，60歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。鄭先生持有商業學士學位及工商管理碩士學位，分別來自Curtin University of Technology（一九九二年）及Heriot-Watt University（一九九八年）。鄭先生亦在香港城市大學取得中國法與比較法學碩士學位。鄭先生為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲會計師公會及香港稅務學會會員及香港董事學會資深會員。鄭先生是香港執業會計師，在核數、商業諮詢及財政管理方面擁有逾30年經驗。鄭先生曾任新創建集團有限公司（股份代號：00659）（其股份在聯交所上市）的集團財務總監。目前，鄭先生為Leslie Cheng & Co. Certified Public Accountants高級合夥人及L & E Consultants Limited的主席兼行政總監。鄭先生亦為華鼎集團控股有限公司（股份代號：03398）及天津港發展控股有限公司（股份代號：03382）的獨立非執行董事，均為聯交所上市公司。鄭先生曾任玖龍紙業控股有限公司（股份代號：02689）的獨立非執行董事及惠記集團有限公司（股份代號：00610）及利基控股有限公司（股份代號：00240）的非執行董事，並已分別於二零一六年三月、二零一六年五月及二零一六年五月離任。

茲述本公司日期為二零一六年一月十三日的公告。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」），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。董事會確認，頒令與本公司及其附屬公司的日常業務營運無關及將不會對其造成影響。董事會認為頒令將不會對鄭先生履行其獨立非執行董事之職責的能力產生任何影響。

本公司於二零一八年三月十四日獲鄭先生告知，彼已放棄Burkes University於二零零三年十一月向彼授出之榮譽博士學位（「榮譽學位」），且彼將不會於未來使用該榮譽銜頭。

據鄭先生所表示，彼於二零零三年接獲來自Burkes University之電郵，當中載述鄭先生已入選Burkes University榮譽博士委員會有關頒授榮譽學位之名單。鄭先生其後於互聯網上進行簡單檢查，且並無注意到該電郵為詐騙電郵或來自虛假發件人。鄭先生了解榮譽學位屬榮譽性質，且鑑於大學於存在或不存在任何事前聯繫或另行符合任何入學或研究規定之情況下，酌情向有關人士頒授榮譽學位並非不尋常，故彼並無發現任何有關Burkes University於二零零三年建議頒授榮譽學位之異常情況。鄭先生遵從該電郵指定之程序及向Burkes University提交有關申請文件，以供其考慮。於二零零三年十一月或前後，鄭先生以郵遞方式接獲Burkes University發出之日期為二零零三年十一月二十七日之榮譽學位證書正本，連同詳述有關Burkes University之資料之材料。

根據公開資料，Burkes University被指稱並未自有關政府機關取得所需牌照，且並非獲認可大學。根據鄭先生所告知，Burkes University本身並無網頁，且彼無法找到任何有關Burkes University於二零零三年頒授榮譽學位時之情況之資料。為審慎起見，彼已放棄榮譽學位，且彼將不會於未來使用該榮譽銜頭。

林俊才先生，49歲，自二零一七年九月起出任獨立非執行董事。林先生於一九九零年獲香港大學頒授社會科學學士學位，並於一九九七年取得香港律師資格。林先生曾於國際法律事務所及跨國上市公司提供法律顧問服務。彼於企業融資、公司及業務相關法律及法規之合規事宜擁有逾20年經驗。

高級管理層

王佳女士，48歲，上海富陽董事，負責監督本集團所有發展專案及管理日常業務運作。王女士於一九九七年四月加入本集團，曾於上海富陽擔任銷售部行政人員、助理經理、經理及副總經理及總經理、銷售部的區域高級經理及區域副總經理。王女士於一九九二年七月畢業於上海大學機械設計及製造專業。王女士具有24年房地產銷售及市場推廣經驗，並持有上海房地產經紀人證書。

吳蘊鋼先生，40歲，上海富陽區域總經理，負責協調上海富陽所有發展專案及管理日常營運。吳先生於一九九七年九月加入本集團，曾於上海富陽擔任銷售部副經理、經理、區域高級經理以及副總經理。吳先生於二零零五年六月取得中國人民解放軍炮兵學院行政管理專業畢業證書。吳先生具有18年房地產銷售及市場推廣經驗。

李桂新先生，56歲，自二零一五年十一月起為本公司之公司秘書，負責本集團之公司秘書職能。李先生具有逾26年的金融及投資銀行業務經驗。此前，李先生曾任職於多個投資銀行及證券公司，主管財務、合規及公司秘書職能。在參與金融及投資銀行業務前，李先生亦曾任職於國際性的會計師事務所獲得審計經驗。李先生畢業於香港理工學院（現稱為香港理工大學），並為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會及香港證券及投資學會的會員。

呂焯華先生，33歲，自二零一七年五月起為本公司之財務總監。呂先生具有逾10年的會計及金融行業經驗。於加入本集團之前，呂先生曾於中瑞岳華（香港）會計師事務所有限公司擔任助理審計經理。彼持有Curtin University of Technology會計專業商學學士學位，並為澳洲會計師公會及香港會計師公會的會員。

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，佔東吸引外資總額的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。

管理層討論及分析

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：人民幣零元）。

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：人民幣零元）或長期借款（二零一六年：人民幣零元）。

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，除本年報「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。於本年報日期，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28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）。

環境、社會及管治報告

關於本報告

此報告旨在概述富陽(中國)控股有限公司(「富陽中國」,「公司」,「我們」)及其附屬公司(「集團」)於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財政年度之環境、社會及管治表現。本報告仍根據香港聯合交易所有限公司(「港交所」)所發行之上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》而編寫,報告範圍涵蓋集團於上海及香港所經營的綜合房地產諮詢及銷售代理服務。

關於本集團

富陽中國成立二十餘年,有著「從中國升起,向全球發光」的願景,集團深明可持續發展對集團的重要性,一直積極地肩負起對環境和社會的責任,以可持續發展為長期目標,成為負責任的企業公民。作為房地產服務提供商,儘管集團業務性質對環境的影響比其他行業相對輕微,我們依然從日常營運中降低對環境的影響,例如在辦公室推行節能措施和提高員工的環保意識。在業務營運方面,我們遵守各項相關的法律法規,視員工為集團的重要的組成部分,不斷改善工作環境,並提供適當的培訓,促進員工的長遠職業發展。

我們希望透過本報告,讓大眾了解本集團在過去一年在可持續發展中的努力和表現,並加強權益者對我們的信心,保持行內競爭力。展望未來,本集團會繼續主動實踐各項環境保護及社會關懷政策,在集團內外繼續推動可持續發展。

意見反饋

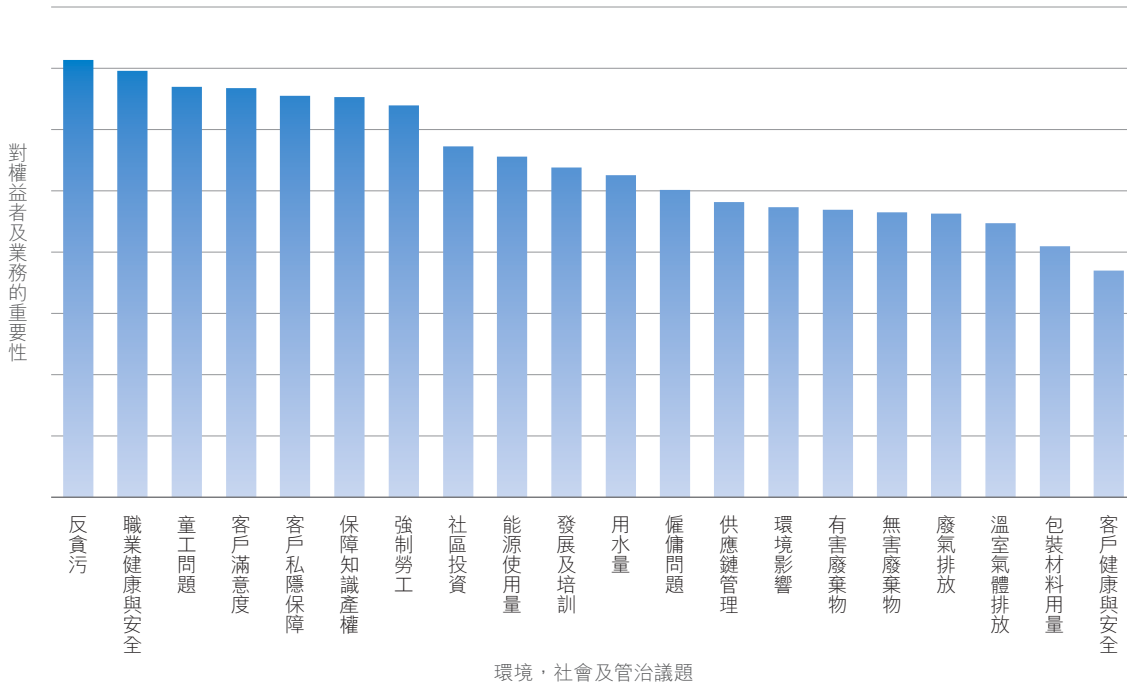
如對本報告或本集團於可持續發展的表現有任何意見,歡迎通過以下電郵地址與我們聯繫,令我們的可持續政策得以完善: info@fortune-sun.com

權益者溝通及重要性評估

我們相信了解權益者的意見有助於本集團之長遠發展。一如以往,我們與各方的權益者通過不同的渠道溝通,如研討會、員工培訓、與客戶的直接溝通、股東活動及投資者會面等進行溝通。往後,本集團會繼續透過不同形式的對話,促進權益者的參與。

為了進一步識別不同環境、社會及管治議題對我們集團的重要性，我們發佈了一份網上調查問卷，邀請內部與外部權益者參與。問卷內容包括勞工待遇、環境保護、供應鏈管理及社區投資等20項可持續發展的主題，可讓權益者評定每個可持續發展議題對本公司業務的重要性和相關性，並發表意見。經過分析問卷結果，我們辨認出權益者視為重要的議題，並會在未來將資源重點投放於這些議題上。各項環境、社會及管治議題對集團的重要性於下圖列示：

重大可持續發展議題



營運方式

反貪腐

為保障本集團的服務質素和保持專業精神，我們決不容忍任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為。每一位新入職員工都須接受有關反貪腐的培訓，並簽訂《企業員工廉潔保證書》，以確定理解培訓內容，以減低發生貪腐行為之可能性。於派發給每一位員工的《員工手冊》中，也有列明員工應自覺遵守和維護相關的工作紀律。另外，我們同樣要求供應商不得以任何方式賄賂本集團的員工，如有違反，將終止合作關係。於本財政年度期間，集團並不知悉任何未有遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規的事件。

保護客戶私隱及知識產權

本集團貫徹履行保密責任，遵守所有關於資料私隱及知識產權的法律法規。我們的員工不得為其私利而洩露或濫用任何與公司交易或營運有關的資料、商業秘密或與我們的供應商或客戶有關的其他保密資料，所有保密資料及項目必須僅由授權人員保存及妥善存置。集團所有員工在入職時，均須接受有關保密的培訓及簽訂《企業員工保密協議》，以確保員工清楚了解保護私隱及知識版權的重要性及能夠適當地保護公司及客戶資料，以防止資料外洩。於派發給每一位員工的《員工手冊》中，也列明保密規定，清楚說明員工不能從事的行為。如員工洩漏公司機密文件資料，將被解僱並追究相關的法律責任。

知識產權—特別是我們的數個註冊商標及域名對於我們成功代理房地產項目及銷售具有重要意義。我們將通過及時提交適當的註冊，繼續保障我們的知識產權。我們亦尊重第三方的知識產權，如果我們需要使用第三方的知識產權，我們必會預先申請取得所需的授權許可。

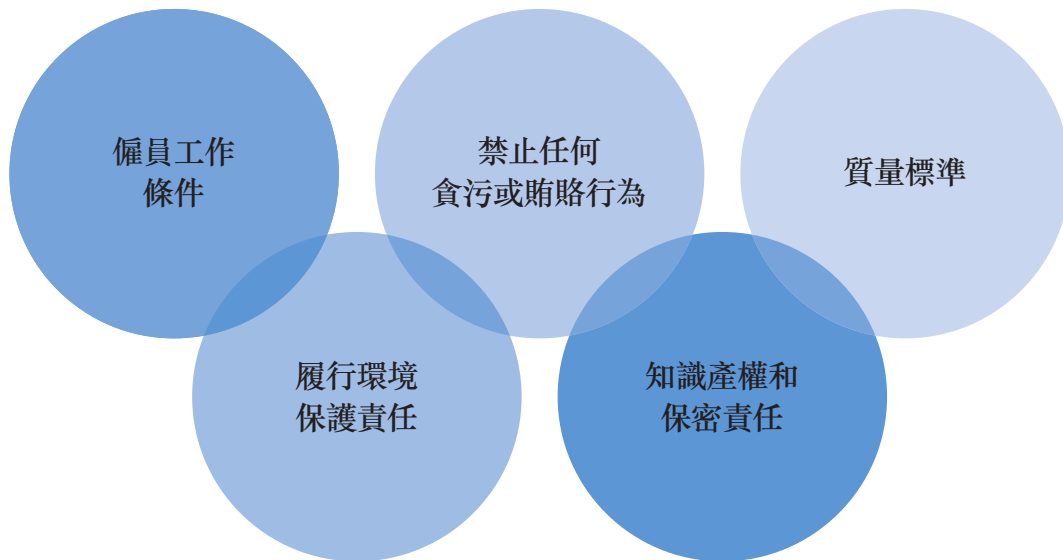
此外，我們同樣要求供應商按照相關法律法規履行知識產權和保密責任，如有違反，將終止合作關係。於本財政年度期間，集團並不知悉任何未有遵守有關客戶資料私隱及知識產權的法律法規的事件。

服務責任

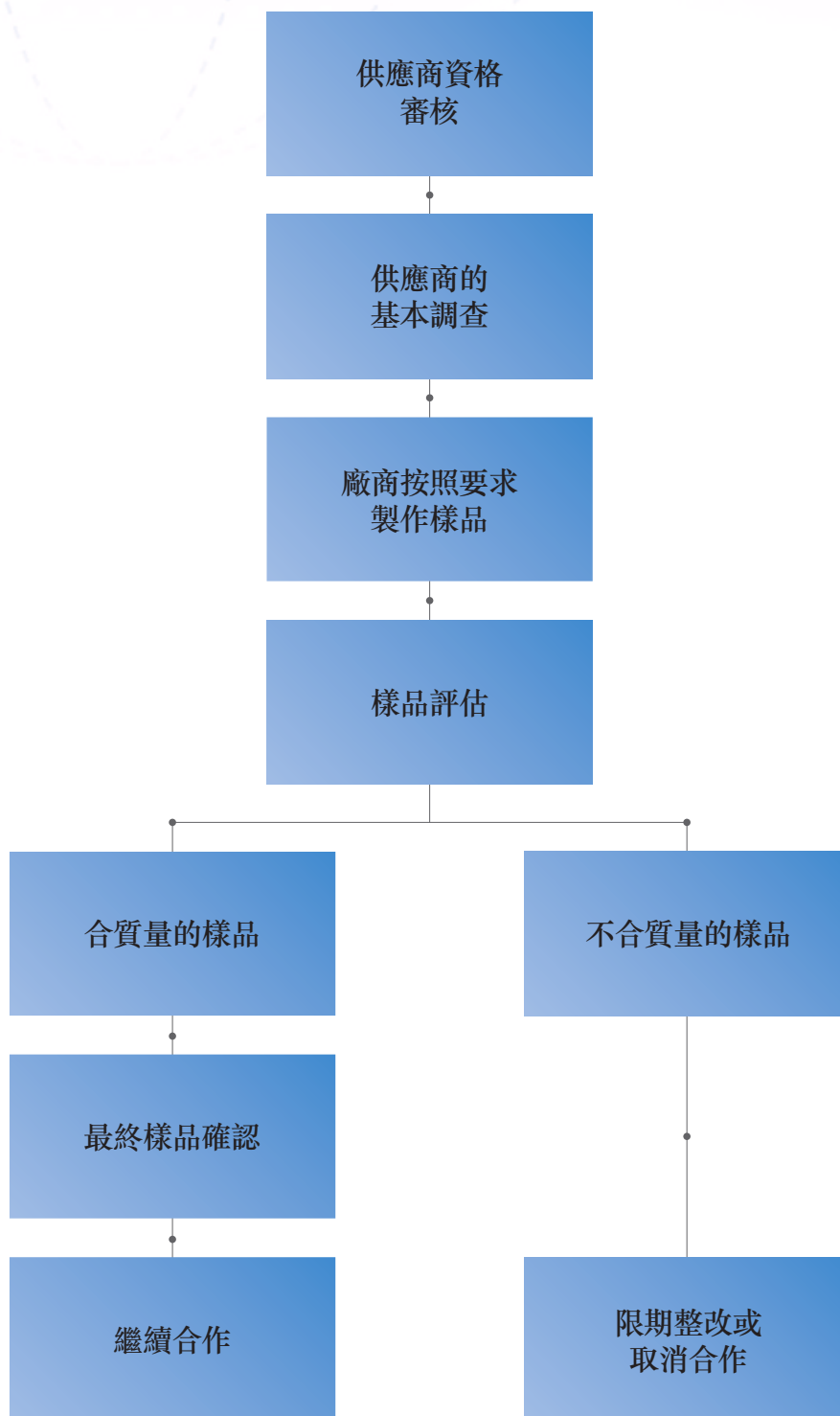
作為中國房地產諮詢及代理策劃企業十強之一，本集團非常重視我們的服務質素，嚴格遵守有關銷售及廣告的法律法規，例如《商品房銷售管理辦法》、《城市房地產中介服務管理規定》、《城市商品房預售管理辦法》、《房地產廣告發佈暫行規定》及《關於進一步加強房地產廣告管理的通知》。於本財政年度期間，集團未曾接獲有關產品及服務的投訴事件。本集團的廣告服務由供應商提供，有關供應商的管理，將於本報告其後的章節闡明。

供應商管理

本集團主要供應商為服務提供者，例如裝修服務、廣告設計等。為了妥善管理供應商及維持長久的合作關係，我們製定了適用於所有供應商的《供應商道德規範和商業行為準則》。此準則包含了五大範疇，不單要求供應商遵守相關法律法規，亦希望供應商能意識到其道德責任並實踐履行，達至相互信賴及尊重的文化理念。



以進一步確保供應商所提供的服務質量，供應商需簽訂《供應商質量承諾書》，承諾其經營資格和供貨質量。集團另設有《供應商管理流程》，為樣品進行質量及安全性評估，以向客戶提供高質素的产品與服務。



人才管理

員工福利和參與

本集團相信員工是業務持續發展不可或缺的一環。因此，我們致力提高員工對集團的滿意度和福祉，力求為我們的員工建立愉快、和諧的工作環境，以挽留人才。

作為一家負責任的企業，我們嚴格遵照相關的法律法規，並制定《人事管理規章》、《薪資制度》及《員工手冊》，保障員工享有合理的薪酬與權利，包括最低工資、工時規管、享有法定假日和有薪年假及不會被無理解僱等。集團不鼓勵員工延長工作時間，如因工作需要加班，應享有超時工作的報酬。我們亦按國家規定，按期為員工繳納「五險一金」（養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金）。報告期內，本集團未有發現違反有關僱傭法律法規的情況。

此外，我們成立福利委員會，為各員工及其眷屬服務，經辦各項員工活動，定期組織聯誼活動，例如生日活動及聚會。其他福利措施包括撫恤金、結婚禮金、員工旅遊等，以加深員工彼此之關係及提升內部和諧氣氛。為了回饋員工所付出的努力，公司更設立全勤獎、季度獎和年終獎金，以提升工作士氣。我們在年末舉行了「聖誕家年華」，讓本集團的員工及其家屬齊聚一堂，渡過愉快的週末。



環境、社會及管治報告

由於集團日常運作主要涉及辦公室環境，經評估後我們認為本集團的職業性危害比其他行業低。儘管如此，我們都重視員工的健康和安全，要求員工保持辦公環境清潔和安全，例如不得在工作場所吸煙和隨地吐痰等。如遇上不安全情況或工傷意外，應及時通知管理人員。

集團珍視每一位員工的意見，我們因此設立了投訴及建議渠道，讓員工可以表達他們對公司或管理層的想法及建議，讓公司管理層了解員工日常工作中所遇上的問題，並作出適當改善，加強員工對公司的歸屬感及員工和管理層的相互溝通。

人才招聘和培訓

為了建立一個公平及多樣化的工作場所，在招聘或晉升過程中，我們堅持以德為先，確保所有員工都能夠得到平等的待遇，不會因性別、種族、年齡、殘疾、婚姻狀況或其他原因而受到任何形式的歧視。

為員工提供合適和足夠的培訓既能實現公司的整體戰略目標，也能促進員工的長遠職業發展。因此，我們制定了適合所有部門和員工的培訓制度，以不同的培訓形式使員工在知識、技能和理念等方面有所提升。所有新入職員工都必須先接受新進培訓以了解公司的文化、目標、理念等，以更快熟悉公司的工作環境，培訓內容包括基本崗位所需資訊、勞工標準及反貪腐行為等。另外，我們亦提供主管培訓及專業培訓，提高員工的管理能力及專業知識技能。除了以上的內部培訓外，我們也鼓勵員工不斷學習，對符合資格的員工給予外訓的機會並獲得學費補助。員工參加各項培訓後，需接受效果評價及考核，以確保他們掌握培訓內容，並有助於日後的培訓改善工作。



為了進一步鼓勵員工積極參與培訓活動，集團更設立培訓積分制，員工在參與培訓後，根據課程內容和考核成績獲得積分，而年度累計積分會成為晉升的其中一項參考標準。

環境保護

集團的主要業務為提供一站式房地產營銷策劃代理服務，並無與環境有直接相關的業務，運作和活動對環境及天然資源的影響因此很輕微，但本集團仍致力從現有業務範圍中設立相關的環境保護政策。回顧年內，集團並沒有不遵守香港及內地相關環境保護之法律法規的情況。未來，本集團會繼續實踐環保的營運方式，透過不同措施，不斷推動可持續發展。

集團在提供房地產諮詢業務時，亦會考慮該計劃可能對環境造成的影響，例如了解該項目的環境保護建設及其項目是否符合當地的環保法律法規，以便客戶能夠清楚知道該項目的環保要素及影響。

排放物

集團業務不涉及重大的廢氣排放、污水排放、有害或無害廢棄物排放活動，最明顯的環境影響是車輛燃料使用所致的廢氣排放，以及辦公室中的電力使用、車輛燃料使用和差旅所致的溫室氣體排放。年內，集團共排放了108.09噸二氧化碳當量的溫室氣體，密度為0.78噸二氧化碳當量（按每名員工計算）。我們已制訂了一系列的相應措施以節能減排，詳情將於本報告其後的章節闡明。

廢氣排放	排放量	單位
氮氧化物	13.67	千克
硫氧化物	2.69	千克
顆粒排放	1.01	千克

溫室氣體		排放量	單位
範圍一	車輛燃料使用	24.10	噸二氧化碳當量
範圍二	電力	36.56	噸二氧化碳當量
範圍三	差旅	47.43	噸二氧化碳當量
總量		108.09	噸二氧化碳當量
密度		0.78	噸二氧化碳當量（按每名員工計算）

資源使用

在能源使用方面，集團業務不涉及原材料及包裝物料的耗用，我們因此從用水、用電和用紙入手，在更有效地使用資源和減少溫室氣體排放的同時，亦可減低不必要的營運成本。年內，集團共消耗了45,210.87千瓦時電力、9,062.52公升車輛燃料和90,000張紙張。

資源	使用量	單位
電力	45,210.87	千瓦時
密度	325.26	千瓦時（按每名員工計算）
車輛燃料	9,062.52	公升
密度	65.20	公升（按每名員工計算）
紙張	90,000	張
密度	647.48	張（按每名員工計算）

我們亦制定了《辦公室用水用電管理制度》，鼓勵員工留意和節約辦公室用水及在不使用時關閉電燈，在營造一個舒適工作環境的同時，把節能環保的理念貫徹到日常辦公細節中，提高員工的環境保護意識。

節約用電

- 下班前20分鐘關閉空調系統
- 全部照明燈具使用節能LED燈
- 於下班後把大廳及走廊區燈具設為夜間模式
- 提醒員工下班後關掉個人電腦的電源及顯示器

節約用水

- 使用節水器具
- 適當控制水流量
- 及時維修滴水、冒水、漏水等現象

減少用紙

- 以內部網絡形式取代派發紙張公告、通知等
- 鼓勵雙面打印及回收廢紙

社會參與

集團秉承「奉獻、友愛、互助、進步」的精神，希望員工能夠領會這種可貴的精神並運用到生活及工作中，從而更好的服務於客戶。年內，我們進行了「富陽公益行」主題活動，在上海市地鐵4號線浦電路站主動維持地鐵內公共秩序，幫助問路的市民與行動不便的出行路人，宣導安全、文明及綠色出行的理念。



附錄一 環境、社會及管治報告指引索引

集團根據上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》匯報截至二零一七年十二月三十一日的環境、社會及管治表現。

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	政策與程序	其他備註
A – 環境		
A1 排放物		
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： a) 政策；及 b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 <i>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物和其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化物、全氟化碳及六氟化硫。</i> <i>有害廢棄物指國家規例所界定者。</i>	《辦公室用水用電管理制度》 本集團業務沒有重大的排污或廢棄物產生活動，故並無有關向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生的政策與程序。	我們已遵守所有相關法律及規例。 詳情請見「環境保護」部分
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。 –	詳情請見「環境保護」部分
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 –	詳情請見「環境保護」部分
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 –	本集團業務沒有重大的廢棄物產生活動

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	政策與程序	其他備註	
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	-	本集團業務沒有重大的廢棄物產生活動
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	-	本集團業務沒有重大的排放活動
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	-	本集團業務沒有重大的廢棄物產生活動
A2 資源使用			
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	《員工手冊》 《辦公室用水用電管理制度》	詳情請見「環境保護」部分
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	-	詳情請見「環境保護」部分
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	-	本集團業務沒有重大的使用水源的活動
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	-	本集團業務沒有重大的使用能源的活動
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	-	本集團業務沒有重大的使用水源的活動
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	-	本集團業務沒有重大的使用包裝材料活動

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		政策與程序	其他備註
A3 環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	本集團業務沒有對環境及天然資源造成重大影響的活動，故並無有關減低本集團對環境及天然資源造成影響的政策與程序。	本集團業務沒有對環境及天然資源造成重大影響的活動
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	-	本集團業務沒有對環境及天然資源造成重大影響的活動
B – 社會			
B1 僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	《人事管理規章》 《薪資制度》 《員工手冊》	我們已遵守所有對本集團有重大影響的相關法律及規例。 詳情請見「人才管理」部分
	a) 政策；及		
	b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
B2 健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	《員工手冊》	我們已遵守所有對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	a) 政策；及		
	b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	政策與程序	其他備註
B3 發展及培訓		
<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p> <p>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</p>	<p>《培訓制度》 《員工手冊》</p>	<p>詳情請見「人才管理」部分</p>
B4 勞工準則		
<p>一般披露</p> <p>有關防止童工或強制勞工的：</p> <p>a) 政策；及</p> <p>b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<p>本集團業務一般並無涉及童工及強制勞工，故並無有關防止童工或強制勞工的政策與程序。</p>	<p>這不是本集團的重大議題，集團遵守相關法律法規，沒有僱用童工或強制勞工</p>
B5 供應鏈管理		
<p>一般披露</p> <p>管理供應鏈的環境及社會風險政策。</p>	<p>《供應商道德規範和商業行為準則》 《供應商質量承諾書》 《供應商管理流程》</p>	<p>詳情請見「營運方式」部分</p>
B6 產品責任		
<p>一般披露</p> <p>有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：</p> <p>a) 政策；及</p> <p>b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<p>《員工手冊》 《企業員工保密協議》 本集團的廣告服務是由服務提供商提供，故並無廣告政策。</p>	<p>我們已遵守所有對本集團有重大影響的相關法律及規例。</p> <p>詳情請見「營運方式」部分</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		政策與程序	其他備註
B7 反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	《員工手冊》 《供應商商業行為準則》	我們已遵守所有對本集團有重大影響的相關法律及規例。
	a) 政策；及		詳情請見「營運方式」部分
	b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
B8 社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	並無有關社區參與的政策與程序。然而，於回顧年內本集團已為其員工組織此方面的活動。	詳情請見「社會參與」部分

董事會欣然提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本公司主要附屬公司的主要業務為於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。本公司附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註18。本集團主要業務的性質於回顧年度內並無改變。

環境政策及表現

因應本集團的主要業務，董事認為本集團的業務對環境並無任何直接負面影響。儘管如此，本集團致力成為綠色環保的企業，在營運過程中注重環保節能及在集團內部提高環保意識。年內，本集團營運引致的主要環境影響源於辦公室的能源及紙張消耗。本集團已透過制定環保政策及在日常業務營運中實行各種環保措施，盡量減少使用紙張、節省電力及提倡循環使用辦公用品和其他物資等努力，務求將對環境的潛在影響或傷害減至最低。於提供綜合房地產諮詢或純房地產策劃諮詢業務時，本集團亦會考慮有關規劃可能對環境造成的影響。

有關本集團環保政策的詳細資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」一節。

截至本年報日期，本公司已遵守所有對本集團營運有重大影響的相關法律法規。

董事會報告

集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係

本集團與其僱員、客戶及供應商一直維持良好關係，以提供優質的綜合房地產諮詢及銷售代理服務。

僱員： 本集團非常重視人力資源，致力為僱員提供公平及具競爭力的薪酬及福利，並提供各種培訓及發展機會。本集團亦定期組織員工活動，加強與員工互動聯繫，鼓勵員工在工作和生活間維持良好平衡。

顧客： 本集團的主要客戶為房地產發展商。我們致力為本集團的客戶提供優質服務，並保障客戶資料私隱，以獲得客戶信任。

供應商： 本集團的主要供應商為提供裝修服務、廣告設計等服務的服務提供商。本集團致力與供應商維持公平及長久的合作關係，並已制定相關行為準則妥善管理與供應商的合作關係，以期達致相互信賴及相互尊重的文化理念。

有關本集團與其僱員、顧客及供應商關係的詳細資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」一節。

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。

業務回顧

年內，本公司已遵守所有對本集團營運有重大影響的相關法律法規。本集團與其僱員、客戶及供應商維持良好關係。

本年報第11至14頁「管理層討論及分析」一節載有公司條例（香港法例第622章）附表5所規定的業務回顧進一步討論和分析，包括（其中包括）本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述以及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示。

業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第62頁至116頁的綜合財務報表。

於二零一八年三月二十六日，鑒於本集團於本年度錄得虧損，董事已議決不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度向本公司股東（「股東」）宣派任何末期股息。

暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席本公司將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，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

投資性房地產

本集團投資性房地產的詳情載於綜合財務報表附註17及本年報第118頁「主要房地產摘要」一節。

物業、廠房及設備

本公司及本集團物業、廠房及設備於回顧年度內的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司股本於回顧年度內的變動詳情載於綜合財務報表附註24。

儲備

本公司及本集團儲備的變動詳情分別載於綜合財務報表附註25(b)及第65頁的綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法例3，經不時修訂及綜合），在本公司的章程細則（「章程細則」）條文規限下，倘本公司能夠支付在日常業務中到期的債務，則可將股份溢價分派予股東，否則本公司的股份溢價不可分派予股東。於二零一七年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣22,742,000元（二零一六年：人民幣28,757,000元）。

集團財務摘要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報第117頁「財務資料摘要」一節。

董事

於回顧年度內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事

江陳鋒先生（主席）

張秀華女士

韓林先生

非執行董事

林倩如女士

獨立非執行董事

鄭志鵬先生

崔士威先生

吳偉雄先生（於二零一七年九月十九日辭任）

林俊才先生（於二零一七年九月十九日獲委任）

吳偉雄先生因希望專注於其他事務，已於二零一七年九月十九日辭任本公司獨立非執行董事。吳先生已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無有關本公司的事宜須敦請本公司股東垂注。

根據章程細則第108(A)條，不少於三分之一的董事須於本公司每屆股東週年大會上輪值退任。根據此章程細則退任的董事屆時符合資格膺選連任為董事。於二零一八年股東週年大會上，張秀華女士、韓林先生及林倩如女士將退任董事，並在符合資格情況下，願意膺選連任為董事。

此外，根據章程細則第112條，獲董事會委任以填補臨時空缺或作為新增董事的董事任期至本公司下屆股東大會止，而屆時符合資格於該大會上重選連任。根據章程細則第112條，林俊才先生的任期將於二零一八年股東週年大會結束。林俊才先生符合資格並將於二零一八年股東週年大會上接受重選連任為董事。

獨立非執行董事的確認函

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，而於本報告日期本公司仍認為彼等全部具獨立性。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立為期三年的服務合約，由二零零六年六月一日起計，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止為止。

非執行董事及獨立非執行董事鄭志鵬先生和崔士威先生的任期由二零零六年六月十日起計為期一年；而獨立非執行董事林俊才先生的任期由二零一七年九月十九日起計為期一年，均於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至本公司或有關董事向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。

建議於二零一八年股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事及高級管理層酬金

應付董事酬金由董事會參考董事職務及職責以及本公司的薪酬委員會向董事會作出的推薦建議後釐定。董事於回顧年度的酬金詳情載於綜合財務報表附註13。

於回顧年度內，本集團高級管理層的酬金按範圍載列如下：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
1,000,001港元至2,000,000港元（於二零一七年相當於約人民幣865,001元至人民幣1,730,000元，於二零一六年相當於約人民幣857,201元至人民幣1,714,400元）	3	-
零港元至1,000,000港元（於二零一七年相當於約人民幣零元至人民幣865,000元，於二零一六年相當於約人民幣零元至人民幣857,200元）	-	3

董事會報告

董事於重大合約的權益

一項關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註29。該項關聯方交易為一項符合上市規則第14A章規定的獲豁免持續關連交易。

除上文所披露者外，概無任何董事或與董事具有關連的實體擁有重大權益及對本集團業務屬重大，且於年內或年末仍然存續的交易、安排或合約。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定記入本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據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」）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
江陳鋒先生（「江先生」）	本公司	受控制公司的權益 (附註2)	86,385,979股 普通股 (L)	35.30%
		實益擁有人及 配偶的權益 (附註3)	1,637,390股 普通股 (L)	0.67%
		實益擁有人及 配偶的權益 (附註4)	4,200,000股 普通股 (L)	1.63% (附註13)

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
林倩如女士(「林女士」)	本公司	受控制公司的權益 (附註5)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
		實益擁有人(附註6)	305,217股 普通股(L)	0.12% (附註13)
韓林先生(「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股 普通股(L)	2.88%
		實益擁有人(附註7)	3,551,739股 普通股(L)	1.38% (附註13)
張秀華女士(「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註8)	86,385,979股 普通股(L)	35.30%
		實益擁有人及 配偶的權益(附註9)	1,637,390股 普通股(L)	0.67%
		實益擁有人及 配偶的權益 (附註10)	4,200,000股 普通股(L)	1.63% (附註13)
鄭志鵬先生(「鄭先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	305,217股 普通股(L)	0.12% (附註13)
崔士威先生(「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註12)	305,217股 普通股(L)	0.12% (附註13)

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份（「股份」）或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited（「Active Star」）名義登記，而Active Star全部已發行股本由江先生擁有。江先生亦為Active Star的唯一董事。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其妻子張女士分別實益擁有的894,347股股份及743,043股股份。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 江先生於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其妻子授予的2,400,000份購股權及1,800,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 該等股份以Upwell Assets Corporation（「Upwell Assets」）名義登記，而Upwell Assets全部已發行股本則由林女士及其妹妹林書綺女士平均擁有。林女士亦為Upwell Assets的董事之一。根據證券及期貨條例，林女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 林女士於該305,217股股份的好倉包括本公司分別於二零零八年三月十二日及二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的105,217份購股權及200,000份購股權。
7. 韓先生於該3,551,739股股份的好倉包括本公司分別於二零零八年三月十二日及二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授出的2,051,739份購股權及1,500,000份購股權。
8. 根據證券及期貨條例，張女士被視為於上文附註2所述由其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 張女士於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其丈夫江先生分別實益擁有的743,043股股份及894,347股股份。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
10. 張女士於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其丈夫授予的1,800,000份購股權及2,400,000份購股權。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
11. 鄭先生於該305,217股股份的好倉指本公司分別於二零零八年三月十二日及二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的105,217份購股權及200,000份購股權。
12. 崔先生於該305,217股股份的好倉指本公司分別於二零零八年三月十二日及二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的105,217份購股權及200,000份購股權。
13. 該等百分比按於二零一七年十二月三十一日已發行256,900,780股本公司股份計算，並假設當時根據購股權計劃授出的所有尚未行使購股權已於該日被行使。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中，並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）已知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，有關人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄的股份及本公司相關股份的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
Active Star	實益擁有人(附註2)	86,385,979股 普通股(L)	35.30%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
林書綺女士	受控制公司的權益(附註3)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
恒威代理人有限公司 (「恒威代理人」)	實益擁有人(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
恒威投資有限公司	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
何厚鏘先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
何厚浹先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%

董事會報告

附註：

1. 「L」字母指股東於股份或本公司相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 該等股份以Upwell Assets的名義登記，其全部已發行股本由林書綺女士及非執行董事林女士平均擁有。根據證券及期貨條例，林書綺女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恒威代理人的名義登記，恒威代理人由恒威投資有限公司控制，而恒威投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚滄先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚滄先生及恒威投資有限公司被視為於恒威代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 根據證券及期貨條例，馬美域女士被視為於其配偶何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 根據證券及期貨條例，楊欣女士被視為於其配偶何厚滄先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

購股權計劃

根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案，本公司採納公開發售後購股權計劃（「購股權計劃A」）。購股權計劃A的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。購股權計劃A自二零零六年六月十日起有效期為十年及已告屆滿。

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司亦採納另一項公開發售後購股權計劃（「購股權計劃B」）。購股權計劃B的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。購股權計劃B自二零一六年六月十七日起有效期為十年。

購股權計劃A及購股權計劃B的合資格參與者包括（其中包括）本集團董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團商品或服務供應商、本集團客戶、向本集團提供研發或其他技術支援的人士、本集團股東及本集團的顧問或諮詢人。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司根據購股權計劃A及購股權計劃B已授出而尚未行使的購股權的變動詳情如下：

參與者類別	購股權所涉股數				於二零一七年十二月三十一日尚未行使	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份於緊接授出日期前之交易日的收市價 港元
	於二零一七年一月一日尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷或失效					
董事：									
江陳鋒	-	1,200,000	-	-	1,200,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	1,200,000	-	-	1,200,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	-	2,400,000	-	-	2,400,000				
張秀華	-	900,000	-	-	900,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	900,000	-	-	900,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	-	1,800,000	-	-	1,800,000				
韓林	1,025,869	-	-	-	1,025,869	12/03/2008	12/03/2009至11/03/2018	1.065	1.12
	1,025,870	-	-	-	1,025,870	12/03/2008	12/03/2010至11/03/2018	1.065	1.12
	-	750,000	-	-	750,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	750,000	-	-	750,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	2,051,739	1,500,000	-	-	3,551,739				
林倩如	52,608	-	-	-	52,608	12/03/2008	12/03/2009至11/03/2018	1.065	1.12
	52,609	-	-	-	52,609	12/03/2008	12/03/2010至11/03/2018	1.065	1.12
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	105,217	200,000	-	-	305,217				
鄭志鵬	52,608	-	-	-	52,608	12/03/2008	12/03/2009至11/03/2018	1.065	1.12
	52,609	-	-	-	52,609	12/03/2008	12/03/2010至11/03/2018	1.065	1.12
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	105,217	200,000	-	-	305,217				
吳偉雄 (於二零一七年九月十九日辭任)	52,608	-	-	(52,608)	-	12/03/2008	12/03/2009至11/03/2018	1.065	1.12
	52,609	-	-	(52,608)	-	12/03/2008	12/03/2010至11/03/2018	1.065	1.12
	-	100,000	-	(100,000)	-	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	100,000	-	(100,000)	-	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	105,217	200,000	-	(305,217)	-				
崔士威	52,608	-	-	-	52,608	12/03/2008	12/03/2009至11/03/2018	1.065	1.12
	52,609	-	-	-	52,609	12/03/2008	12/03/2010至11/03/2018	1.065	1.12
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	105,217	200,000	-	-	305,217				
僱員：									
合計	-	1,750,000	-	-	1,750,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	-	1,750,000	-	-	1,750,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	-	3,500,000	-	-	3,500,000				
總計	2,472,607	10,000,000	-	(305,217)	12,167,390				

董事會報告

因行使本集團購股權計劃A及購股權計劃B已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%（於本中期報告日期即73,420,017股股份）（「最高上限」）。倘會超出最高上限，則不得根據購股權計劃A及購股權計劃B進一步授出購股權。

在最高上限的規限下，因行使根據購股權計劃A、購股權計劃B及本集團任何其他購股權計劃已授出的所有購股權（就此而言，不包括根據購股權計劃A及購股權計劃B及本集團任何其他購股權計劃的條款已告失效的購股權）可予配發及發行的股份總數，合共不得超過(i)於股份首次在聯交所開始買賣的時候或(ii)於該個10%上限被更新或根據購股權計劃的規則被進一步更新當日已發行股份的10%（「一般計劃上限」）。先前已根據購股權計劃A及購股權計劃B或本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括按照計劃尚未行使、已註銷或已失效的購股權或已行使的購股權），就計算「經更新」限額而言將不予計算。於二零一一年六月十七日，股東於股東大會上通過普通決議案，將一般計劃上限更新為20,047,000股股份，相當於上述股東批准當日已發行股份的10%。

於任何十二個月期間內，根據可授予每名合資格參與者的購股權而可予發行的股份數目上限為任何時候已發行股份的1%。凡進一步授出超過該限額的購股權，必須於股東大會上經股東批准，方可作實。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權，必須先獲得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，凡授予主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的任何購股權，如超過任何時候已發行股份0.1%及總值超過5,000,000港元（按股份於授出日期的收市價計算），必須先經股東於股東大會上批准，方可作實。

購股權承授人可於提出授出購股權的要約日期起計二十一日內，於支付合共1港元的象徵性代價後，接納授出購股權的要約。所授出購股權的行使期由董事決定，該期間可由提出授出購股權的要約日期開始，惟無論如何不得遲於提出授出購股權的要約日期起計十年屆滿時結束，並須受其提早終止規定所限。根據購股權計劃A及購股權計劃B，於購股權可行使前概無規定最短持有期。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下的最高者：(i)於提出授出購股權的要約日期股份於聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii)緊接提出授出購股權的要約日期前五個交易日股份於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份的面值。

年內，於二零一七年一月十九日授出購股權。股份於緊接授出購股權前一日的收市價為每股1.13港元。授予各相關人士的購股權價值如下：

董事姓名	職位	已授出	
		購股權數目 千份	千港元
江陳鋒先生	主席兼行政總裁	2,400	1,785
韓林先生	執行董事	1,500	1,115
張秀華女士	執行董事	1,800	1,338
林倩如女士	非執行董事	200	149
鄭志鵬先生	獨立非執行董事	200	149
吳偉雄先生（於二零一七年 九月十九日辭任）	獨立非執行董事	200	149
崔士威先生	獨立非執行董事	200	149
其他僱員		3,500	1,950
		10,000	6,784

根據柏力克－舒爾斯估值模型計算，年內授出的購股權價值約為6,784,000港元。該模型的主要輸入數據包括：授出日期的股價1.13港元、上文所列的行使價、預期股價回報標準差81.03%、預期購股權年期10年、預期派息率0%及全年無風險利率1.77%。預期股價回報標準差的波幅乃根據過往三年每日股價的統計分析計算。柏力克－舒爾斯估值模型旨在估算歐式購股權的公平值。由於模型所作出的假設及採用的限制，導致公平值的計算存在主觀及不確定性。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而變動。所採用變數的任何變動可能對購股權公平值估算產生重大影響。

於本年報日期，因行使根據購股權計劃A及購股權計劃B可予授出的購股權而可供配發及發行的股份總數為12,167,390股股份，相當於本公司已發行股本約4.97%。

董事購入股份及債券的權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，購股權乃根據於二零一六年六月十七日採納的購股權計劃B授予董事及僱員。於回顧年度內，概無向任何董事授出可藉購入本公司債券而獲益的任何權利，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可購入任何其他法人團體的有關權利。

董事會報告

獲准許的彌償條文

本公司與各執行董事訂立的服務協議（目前具有效力及於截至二零一七年十二月三十一日止年度內具有效力）就執行董事的利益載有獲准許的彌償條文。

根據章程細則，本公司備有一條於整個回顧年度內及於本報告日期於惠及董事的情況下有效的獲准許的彌償條文（定義見公司條例第469條），據此，各董事可獲以本公司資產作為彌償及擔保，使其不會因其或其任何一方、其或其任何一方的遺囑執行人或遺產管理人由於就其各自的職務或信託執行其職責或假定職責時所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因該等人士本身刻意欺詐或不誠實而招致或蒙受者（如有）除外。

此外，本公司年內亦為董事投購董事責任保險，以為董事及本公司附屬公司的董事提供適當保障。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事遭受任何申索。

管理合約

於本年度內，本公司概無就全部或任何重大部分業務的管理及行政工作簽訂或訂立任何合約。

稅務減免

於回顧年度內，董事並不知悉任何股東因持有本公司的證券而可享有任何稅務減免。

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。

優先購買權

章程細則或本公司註冊成立的司法權區開曼群島的法例並無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份的優先購買權規定。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔的總營業額分別佔本集團本年度總營業額約39.10%及84.55%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔的總採購額分別佔本集團本年度總採購額約31.13%及43.53%。

概無董事或彼等任何聯繫人或(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的)任何股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何實益權益。

公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後實際可行日期，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

茲提述本公司日期為二零一七年七月十日之公告。中瑞岳華(香港)會計師事務所(「中瑞岳華」)已辭任本公司核數師，自二零一七年七月七日起生效，原因為本公司與中瑞岳華無法就截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之審核費用達成共識，而香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲董事會委任為本公司新任核數師，以填補中瑞岳華辭任後之空缺，並將任職至本公司應屆股東週年大會結束為止。於即將舉行的二零一八年股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的核數師。

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由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

代表董事會

富陽(中國)控股有限公司

主席

江陳鋒先生

香港，二零一八年三月二十六日

企業管治報告

企業管治

本公司相信良好的企業管治對其穩健成長非常重要，因此，本公司致力採納符合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」）。除下文所披露的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能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。

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，我們將繼續不時審視企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

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。於二零一七年十二月三十一日個別董事於本公司證券持有或視為持有的權益載於本報告第35至37頁。

董事會

董事會組成

本集團由董事會領導及控制。董事會現時由三名執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生、一名非執行董事林倩如女士及三名獨立非執行董事鄭志鵬先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而江陳鋒先生為董事會主席。彼等的履歷詳情載於本報告第8至10頁。

除均為執行董事的江陳鋒先生與張秀華女士屬夫婦關係外，董事之間並無任何其他親屬關係，董事會成員之間亦無任何財政、業務或其他重大或相關關係。

根據章程細則第108(A)條，所有董事（包括非執行董事）均須每三年於本公司股東週年大會上至少輪值退任一次。於回顧年度內，江陳鋒先生、鄭志鵬先生及崔士威先生於本公司於二零一七年六月十六日舉行的股東週年大會上輪值退任並獲重選為董事。

董事責任及授權

董事會成員個別及共同就本公司的可持續發展對股東負責。董事會監督本集團的整體管理及營運。董事會的主要職責包括批准本集團的整體業務、財政及技術策略，制定主要表現目標，批准財政預算及主要開支，制定及批准內部監控及風險管理體系，以及監督及審查管理層表現。董事須按本公司利益作出客觀決定。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的適時資料，包括關於重大事項的每月報告及建議，以使其能履行職責。

執行董事及高級管理人員負責落實董事會不時採納的策略及業務方針，以及監察本集團的日常營運。執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討本集團的整體業務表現及作出財務和營運上的決策。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）由本公司委任，任期為由二零零六年六月十日或二零一七年九月十九日起計，為期一年，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至本公司或有關董事向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。

所有獨立非執行董事已以書面向本公司確認，彼等已符合上市規則第3.13條所載所有評估彼等獨立性的指引。儘管若干獨立非執行董事已擔任董事會成員超逾十年，鑒於彼等於在任期間已展示擔任為獨立非執行董事的特質，以及考慮到彼等就上市規則第3.13條的獨立性確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立，並且相信彼等繼續擔任獨立非執行董事將對本公司及股東有利。

董事會會議及出席率

現計劃董事會應至少每年定期召開四次會議，即約每季一次。如情況需要，董事會將另行召開會議。根據章程細則第133條，董事可親身或透過電子通訊方式參加董事會會議或董事委員會會議。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，董事會共召開五次董事會會議（不包括由董事會設立的董事委員會會議）。董事於董事會會議的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／ 會議次數
執行董事	
江陳鋒先生（主席）	5/5
張秀華女士	5/5
韓林先生	5/5
非執行董事	
林倩如女士	5/5
獨立非執行董事	
鄭志鵬先生	5/5
吳偉雄先生（於二零一七年九月十九日辭任）	4/5
崔士威先生	4/5
林俊才先生（於二零一七年九月十九日獲委任）	0/5

董事委員會

董事會轄下設執行委員會、提名委員會、審核委員會及薪酬委員會（定義見下文），負責督導本公司不同方面的事務。董事委員會獲提供足夠的資源以履行其責任，及可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司支付。提名委員會、審核委員會及薪酬委員會的權責範圍刊登於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上。

以下載列該等董事委員會的成員、職責及職能詳情。

執行委員會

董事會已於二零零七年一月十二日成立執行委員會（「執行委員會」），並採納書面職權範圍。執行委員會由所有執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生組成，而江陳鋒先生為執行委員會主席。

執行委員會於有需要審閱及批准（其中包括）有關落實董事會所批准的戰略、政策及程序以及本集團日常營運和管理的事項時舉行會議，並擁有董事會的一切一般權力，惟特別保留予董事會處理的事項除外。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，執行委員會並無召開任何會議。

提名委員會

董事會已於二零零六年六月十日成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會的書面職權範圍已在本公司及聯交所網站內刊登。提名委員會現時由一名執行董事江陳鋒先生及兩名獨立非執行董事鄭志鵬先生及林俊才先生組成，而江陳鋒先生為提名委員會主席。

提名委員會主要負責就董事會及其委員會的組成，委任和重新委任董事的政策及提名及挑選程序向董事會提供建議，監察董事會成員多元化政策的實施及確保該政策的成效，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會在檢討董事會的組成及考慮提名新董事時，會根據董事會採納的董事會成員多元化政策，考慮潛在候選人的資歷、能力、工作經驗、領導才能、文化及教育背景、種族、性別、年齡及專業操守，亦會考慮本公司的業務需要。

企業管治報告

經參考本集團的業務需要，下列可計量目標經已設立，以實現董事會成員多元化政策：(a)須具指定比例的董事會成員為非執行董事或獨立非執行董事；(b)須具指定比例的董事會成員已獲得學士或以上學歷；(c)須具指定比例的董事會成員已獲得會計或其他專業資格；(d)須具指定比例的董事會成員已擁有超過七年的專業行業經驗；及(e)須具指定比例的董事會成員擁有中國相關工作經驗。根據提名委員會進行的檢討，提名委員會認為本公司於回顧年度內已達致實現本公司董事會成員多元化政策的可計量目標。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，提名委員會共召開一次會議，以檢討董事提名政策及程序；檢討甄選及推薦董事人選的提名程序及標準；檢討職權範圍；檢討獨立非執行董事的獨立性，以及檢討董事會成員多元化政策。提名委員會各成員的個別出席記錄如下：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生(主席)	1/1
鄭志鵬先生	1/1
吳偉雄先生(於二零一七年九月十九日辭任)	1/1
林俊才先生(於二零一七年九月十九日獲委任)	0/1

於二零一七年九月十九日，林俊才先生根據提名委員會通過的日期為二零一七年九月十八日的書面決議案獲委任為獨立非執行董事。

審核委員會

本公司已於二零零六年六月十日成立審核委員會(「審核委員會」)，並已採納書面職權範圍。該書面職權範圍已在本公司及聯交所網站內刊登。審核委員會由三名獨立非執行董事鄭志鵬先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而鄭志鵬先生為審核委員會主席。

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，並管理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，以及檢討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中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。審核委員會各成員的個別出席記錄如下：

成員姓名	出席率／ 會議次數
鄭志鵬先生(主席)	3/3
吳偉雄先生(於二零一七年九月十九日辭任)	3/3
崔士威先生	3/3
林俊才先生(於二零一七年九月十九日獲委任)	0/3

薪酬委員會

董事會已於二零零六年六月十日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並已採納書面職權範圍。該書面職權範圍已在本公司及聯交所網站內刊登。薪酬委員會由三名獨立非執行董事鄭志鵬先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而崔士威先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要負責就應付個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款向董事會提供建議。

企業管治報告

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已審批本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的高級管理層成員和員工的花紅款項。薪酬委員會亦就董事薪酬水平、本集團的薪酬政策和長期激勵計劃向董事會提供建議。薪酬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一次會議。薪酬委員會各成員的個別出席記錄如下：

成員姓名	出席率／ 會議次數
崔士威先生(主席)	1/1
吳偉雄先生(於二零一七年九月十九日辭任)	1/1
鄭志鵬先生	1/1
林俊才先生(於二零一七年九月十九日獲委任)	0/1

企業管治職責

於回顧年度內，董事會釐定本公司的企業管治政策。董事會已履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及(e)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露內容。

董事持續專業發展

於回顧年度內，董事獲提供有關本公司表現及狀況的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職責。本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識和技能。本公司不時向董事提供上市規則及其他適用監管規定最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升董事對良好企業管治常規的意識。

按董事提供的記錄，董事於回顧年度內接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續 專業發展類別
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	A
張秀華女士	A
韓林先生	A
非執行董事	
林倩如女士	A
獨立非執行董事	
鄭志鵬先生	A、B
吳偉雄先生(於二零一七年九月十九日辭任)	A、B
崔士威先生	A
林俊才先生(於二零一七年九月十九日獲委任)	A、B

附註：

A: 出席財務、法律及企業管治相關事宜的簡介會及／或研討會

B: 閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料

問責性及核數師酬金

董事會負責編製本公司的賬目，按持續經營基準真實而中肯地反映本集團的財務狀況。董事會亦負責根據上市規則的規定，呈列平衡、清晰及可理解的本集團年度及中期報告、其他股價敏感公佈及其他財務披露資料。管理層向董事會提供所有相關資料和記錄，讓其編製賬目及進行上述評核。

企業管治報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，應付／已付本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的薪酬如下：

所提供的服務	應付／已付費用 人民幣千元
審核服務	432
非審核服務	52
總計	484

董事及核數師的確認

董事確認，彼等有責任編製回顧年度的賬目。

本公司外聘核數師確認，彼等須就回顧年度綜合財務報表的獨立核數師報告負上申報責任。

風險管理及內部監控

董事會負責本集團的風險管理及內部監控制度，以及檢討其有效性，而管理層及其他人員則負責實施及維持內部監控制度，該制度涵蓋管治、合規、風險管理、財務及經營監控，以保障本集團資產及持份者權益。該等制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，而且只能就重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

於回顧年度內，為識別、評估及管理本集團的重大風險，風險管理及內部監控制度包括下列主要特徵：

- 檢討組織性宗旨；
- 評估風險管理理念以釐定本集團的風險承受程度；及
- 進行實體級別的風險評估。

本集團已採納標準守則內所載準則，並已接獲全體董事確認彼等於回顧年度內一直遵守標準守則。

就本集團於回顧年度內處理及發佈內幕消息的程序和內部監控而言，管有該等內幕消息的僱員或董事應將有關消息呈報予執行董事，由後者轉達至董事會，再由董事會討論及處理相關內幕消息的披露或發佈事宜。

A. 風險管理及內部監控制度檢討：

為檢討本集團風險管理及內部監控的有效性，以及解決（如有）本集團於回顧年度內的重大的內部監控缺陷，本公司已採納由The Treadway Commission的Committee of Sponsoring Organizations（「COSO」）所發表的COSO ERM—綜合框架（2004年），以為本集團進行風險評估（「檢討」）。有關檢討旨在透過全面及綜合的框架加強本集團的風險管理，以使本集團能識別及妥善管理其面對的所有重大風險。此外，本集團的目標是：

- (i) 推行一致的風險識別、計量、報告及紓減措施；
- (ii) 建立共通的風險語言，避免風險匯報時出現用語上的矛盾或混淆；
- (iii) 制定及傳達符合業務戰略的風險管理及監控政策；及
- (iv) 加強匯報以提高整個本集團的風險透明度。

於檢討過程中，本公司已進行下列程序：

- 與部門主管及管理人員進行會談，以識別本公司業務單位面對的風險；
- 通過財務數據及市場調查量化風險；及
- 將已識別的風險按高、中及低排序。

本公司將進行持續性評估，以更新實體級別的風險因素並定期向董事會匯報。

企業管治報告

B. 集團風險報告：

於二零一七年，本公司根據本集團的企業風險管理框架，評估與本集團現有業務相關的風險。本集團編撰的二零一七年風險報告涵蓋：(i)本集團的重大風險；及(ii)用以在適當層面緩減重大風險（如適用）的相應計劃和監控措施。

C. 內部審核職能

於回顧年度內，本公司已委任一名內部監控顧問（「內部監控顧問」）履行本集團的內部審核職能。內部監控顧問向審核委員會及本公司管理層匯報。根據本公司的風險評估結果，內部監控顧問向管理層建議一項為期三年的內部審核計劃並獲董事會及審核委員會批署。內部監控顧問按照於回顧年度內獲批署的內部審核計劃進行其內部審核檢討活動。內部監控顧問向審核委員會及本集團管理層匯報內部審核發現及相關建議。本集團管理層同意內部審核發現及相應地採納內部監控顧問的建議。

D. 管理層有關風險管理的確認

根據前述段落所述的風險管理機制及內部審核活動，本集團管理層已向董事會確認本集團於回顧年度內已維持有效的風險管理機制及內部監控系統。

公司秘書

李桂新先生自二零一五年十一月一日起獲委任為本公司的公司秘書。李先生確認，彼於回顧年度內已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會

根據章程細則第64條，本公司須應一名或多名於呈遞要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東要求時召開股東特別大會。該項要求須以書面形式向董事或本公司的公司秘書提呈，以要求董事會就處理該項要求所指定的任何事務召開股東特別大會。該大會須於該項要求呈遞後兩個月內舉行。倘於有關呈遞後二十一(21)日內，董事未有召開該大會，則呈遞要求人士可以相同方式自行召開大會，而本公司須向呈遞要求人士償付所有由呈遞要求人士因董事未能召開大會而產生的所有合理開支。

股東向董事會提出查詢

為確保董事會與股東保持有效溝通，本公司已於二零一二年三月二十八日採納一項股東通訊政策（「該政策」）。根據該政策，本公司將主要透過本公司的財務報告（中期報告及年度報告）、股東週年大會及其他可能召開的股東大會以及其於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortune-sun.com)上刊登的公司通訊及企業刊物向股東提供本公司的資料。

股東可隨時向董事會提出查詢。任何有關提問須按以下方式送達本公司的公司秘書：

地址： 香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室
熱線： (852) 2893 7866
傳真： (852) 2893 7177
電郵： info@fortune-sun.com

本公司的公司秘書須（倘適當）轉交股東的查詢及關注事項予董事會及／或本公司的有關董事會委員會，並註明相關收件人。

於股東大會上提呈議案

(i) 提名人士參選董事

根據章程細則第113條，本公司股東如欲於股東大會上提名董事以外的人士參選董事（「該提呈」），則應於股東大會日期前至少七個完整日將(i)一份載明該提呈的書面通知；及(ii)一份經獲提名人士簽署表示願意參選董事的書面通知呈交予本公司的總辦事處，地址為中國上海市浦東新區世紀大道1500號東方大廈9樓901室（郵編200122）。有關股東提名人士參選董事的程序已在本公司網站(www.fortune-sun.com)上登載。

(ii) 其他建議

倘股東擬於股東大會上提呈其他建議，可將經正式簽署的書面要求呈交予本公司於香港的主要營業地點香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室，註明收件人為本公司的公司秘書。

章程文件的變更

於回顧年度內，本公司的組織章程大綱及細則概無任何變更。

投資者關係及與股東的通訊

本公司透過與投資人士舉行會議以促進投資者關係及溝通。本公司亦透過由執行董事及指定高級管理層代表出席會議，回應投資人士要求的資料及查詢。在任何情況下，本公司均會採取十分審慎的態度，確保不會無意或有選擇地披露內幕資料。董事會致力透過於適當時候向股東寄發本集團中期及年度報告、通函、公告、通告及其他公司通訊，向股東提供清晰及全面的本公司資料。

本公司的股東週年大會乃董事會與其股東溝通的良機。本公司鼓勵股東出席股東週年大會。股東週年大會通告及相關文件會以章程細則及上市規則規定的方式寄發予股東，而有關通告亦會在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortune-sun.com)的投資者關係一欄刊登。大會主席及出席董事將在股東週年大會上回答有關本公司業務及營運的提問。本公司的外聘核數師亦會出席股東週年大會，以回答有關審核、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

二零一七年股東週年大會已於二零一七年六月十六日舉行。各董事出席會議的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／ 會議次數
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	1/1
非執行董事	
林倩如女士	1/1
獨立非執行董事	
鄭志鵬先生	1/1
吳偉雄先生(於二零一七年九月十九日辭任)	0/1
崔士威先生	1/1
林俊才先生(於二零一七年九月十九日獲委任)	0/1

根據章程細則第72條及上市規則，任何提呈本公司股東大會供股東表決的事項必須以按股數投票的方式表決，惟股東大會主席本著真誠決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決除外。進行按股數投票程序的詳情將於股東大會進行期間闡釋。

投票表決結果將於股東大會結束後在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortune-sun.com)的投資者關係一欄登載。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致富陽(中國)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
全體股東

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第62頁至第116頁的富陽(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
應收貿易款項及貿易保證金的減值評估 (請參閱綜合財務報表附註20及21) 應收貿易款項及貿易保證金合共佔 貴集團於二零一七年十二月三十一日淨資產的31.3%，故此對綜合財務報表而言屬重大。應收貿易款項及貿易保證金的減值評估需要管理層於釐定應收貿易款項及貿易保證金的可收回性時因應 貴集團客戶目前信譽及過往收賬記錄而作出判斷。	我們就管理層的減值評估進行的程序包括： <ul style="list-style-type: none">與管理層討論各項目於報告日期的狀況；於考慮過往收款記錄、其後清償情況及任何逾期壞賬的撇銷情況後，評估從各物業發展商收回於報告日期已逾期項目應收款項的能力；及考慮就逾期款項向客戶提出訴訟的狀況及預期結果。

其他事項

貴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乃由另一名核數師於二零一七年三月二十四日審計，該核數師對該等報表發表無保留意見。

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在擬備綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會須協助董事履行此方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照業務約定書的條款僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

蔡文安

執業證書編號P02410

香港，二零一八年三月二十六日

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	7	26,367	23,014
營業稅及其他徵費		(230)	(155)
服務成本		(25,866)	(20,605)
毛利		271	2,254
投資收入以及其他收益及虧損	8	(397)	5,369
經營及行政開支		(16,518)	(13,076)
稅前虧損		(16,644)	(5,453)
所得稅開支	10	-	-
本公司擁有人應佔年內虧損	11	(16,644)	(5,453)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	15		
基本		(6.80)	(2.23)
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
年內虧損		(16,644)	(5,453)
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		(222)	134
年內其他全面收益，已扣稅		(222)	134
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		(16,866)	(5,319)

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	16	821	835
投資性房地產	17	3,334	3,428
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	19	–	1,500
非流動資產保證金		533	–
		4,979	6,054
流動資產			
應收貿易款項	20	16,659	21,174
貿易保證金	21	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	22	26,950	–
銀行及現金結餘	22	12,495	51,442
		58,550	74,640
流動負債			
應付費用及其他應付款項		8,766	13,093
		49,784	61,547
資產淨值			
		54,763	67,601
股本及儲備			
股本	24	24,276	24,276
儲備		30,487	43,325
總權益			
		54,763	67,601

於二零一八年三月二十六日獲董事會批准及由下列人士代表簽署：

張秀華
董事

韓林
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	以股份 支付款項 儲備	匯兌儲備	累計虧損	
	人民幣千元	人民幣千元 (附註26(b)(i))	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註26(b)(ii))	人民幣千元 (附註26(b)(iii))	人民幣千元	
於二零一六年一月一日	24,276	67,674	14,554	16,621	2,100	(1,987)	(50,318)	72,920
購股權失效	-	-	-	-	(664)	-	664	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	134	(5,453)	(5,319)
年內權益的變動	-	-	-	-	(664)	134	(4,789)	(5,319)
於二零一六年十二月三十一日	24,276	67,674	14,554	16,621	1,436	(1,853)	(55,107)	67,601
於二零一七年一月一日	24,276	67,674	14,554	16,621	1,436	(1,853)	(55,107)	67,601
於歸屬期後失效的購股權	-	-	-	-	(61)	-	61	-
以權益結算的以股份支付交易	-	-	-	-	4,028	-	-	4,028
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(222)	(16,644)	(16,866)
年內權益的變動	-	-	-	-	3,967	(222)	(16,583)	(12,838)
於二零一七年十二月三十一日	24,276	67,674	14,554	16,621	5,403	(2,075)	(71,690)	54,763

附註：

- 合併儲備指本公司所發行股本的面值與二零零六年根據本集團重組所收購的Millstone Developments Limited (「Millstone」) 的股本和股份溢價總和的差額。
- 儲備金乃根據中華人民共和國(「中國」)有關的法律及規則，自稅後溢利中分配部分款項而設立。儲備金的分配率根據中國附屬公司董事會的決定而定，但最低分配率為每年稅後溢利的10%，直至累計餘額達到其註冊股本的50%。根據中國有關的法律及規則，若得到有關政府當局的批准，儲備金可用於抵銷累計虧損或增加該等附屬公司的股本。

綜合現金流量表

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
來自經營活動的現金流量		
稅前虧損	(16,644)	(5,453)
調整：		
利息收入	(874)	(641)
物業、廠房及設備折舊	511	403
投資性房地產折舊	94	94
一項權益投資的股息收入	(590)	(2,536)
以權益結算的以股份支付款項	4,028	-
出售及撇銷物業、廠房及設備的虧損	29	110
貿易保證金(撥備回撥)/撥備	(223)	247
應收貿易款項撥備/(撥備回撥)淨額	754	(898)
營運資金變動前的營運虧損	(12,915)	(8,674)
應收貿易款項減少/(增加)	3,761	(7,505)
貿易保證金減少	323	3,780
預付款項及其他保證金增加	(584)	(460)
其他應收款項(增加)/減少	(471)	138
應計費用及其他應付款項(減少)/增加	(4,327)	6,513
用於經營活動的現金淨額	(14,213)	(6,208)
來自投資活動的現金流量		
購入物業、廠房及設備	(526)	(74)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	23
已收股息收入	590	2,536
可供出售金融資產清盤的所得款項	1,500	-
一項權益投資償還股東貸款	-	11,519
銀行存款增加	(26,950)	-
已收利息	874	641
(用於)/來自投資活動的現金淨額	(24,512)	14,645

綜合現金流量表

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
現金及現金等同項目(減少)/增加淨額		(38,725)	8,437
匯率變動的影響		(222)	134
於一月一日的現金及現金等同項目		51,442	42,871
於十二月三十一日的現金及現金等同項目		12,495	51,442
現金及現金等同項目分析			
銀行及現金結餘	22	12,495	51,442

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。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註18。

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。

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

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」）（續）

(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（續）

香港會計準則第7號的修訂—披露計劃（續）

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。

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」）（續）

(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（國際財務報告準則詮釋委員會）— 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（國際財務報告準則詮釋委員會）— 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之過渡條文豁免。

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」）（續）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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。

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」）（續）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號－金融工具（續）

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承諾商品或勞務，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。

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

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」）（續）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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。

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」）（續）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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款的負債（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。

誠如附註28(i)所披露，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。

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

4. 主要會計政策

除下述會計政策另有載述者外，此綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時須作出若干關鍵會計估算。同時，在應用本集團會計政策的過程中，需要管理層運用其判斷。涉及須作出對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的範疇於附註5中披露。

下文載列編製此綜合財務報表所採用的主要會計政策。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。附屬公司乃本集團對其有控制權的實體。倘本集團因參與實體而面對回報有所不同的風險或有權享有回報，並且有能力透過其於實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。倘本集團具有現有權利賦予其目前可掌控有關業務（即可對實體回報構成重大影響的業務）的能力，則本集團可對該實體行使權力。

於評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權及其他人士持有的潛在投票權。潛在投票權僅在持有人有實際能力可行使該權利時考慮。

附屬公司自控制權轉讓予本集團當日起綜合計算，並自控制權終止當日起不再綜合計算。

4. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合賬目 (續)

導致失去控制權的出售附屬公司盈虧乃指(i)出售代價的公平值連同於該附屬公司任何保留投資的公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關的任何剩餘商譽及任何累計匯兌儲備兩者間差額。

集團公司間的交易、結餘及未變現溢利會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已於必要時作出更改，以確保與本集團採用的政策一致。

在本公司的財務狀況表中，除非有關投資列為持作出售（或計入列為持作出售的出售類別），否則於附屬公司的投資以成本減去減值虧損來列賬。

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈報，人民幣為本公司的呈報貨幣及本集團主要營運附屬公司的功能貨幣。本公司的功能貨幣為港元（「港元」）。董事認為選用人民幣作為呈報貨幣，能最大程度迎合股東及投資者的需要。

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

4. 主要會計政策 (續)

(b) 外幣換算 (續)

(ii) 各實體財務報表的交易及結餘

外幣交易於初始確認時採用交易當日的匯率換算為功能貨幣。外幣的貨幣性資產及負債按各報告期末的匯率換算。按此換算政策產生的盈虧均計入損益內。

按公平值計量的外幣計值非貨幣性項目按釐定公平值當日的匯率換算。

倘非貨幣性項目的盈虧於其他全面收益內確認，則該盈虧的任何匯兌部分亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣性項目的盈虧於損益內確認，則該盈虧的任何匯兌部分亦於損益內確認。

(iii) 綜合賬目時的換算

本集團旗下所有功能貨幣與本公司呈報貨幣不一致的實體，其業績及財務狀況按以下方式換算為本公司的呈報貨幣：

- 各財務狀況表的資產及負債按照該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 收入及開支按期間的平均匯率換算（若此平均匯率並非反映交易日匯率累計影響的合理近似值，在此情況下，收入及開支則按交易當日的匯率換算）；及
- 所有匯兌差額均於其他全面收益中確認並於外幣匯兌儲備中累計。

4. 主要會計政策 (續)

(b) 外幣換算 (續)

(iii) 綜合賬目時的換算 (續)

於綜合賬目時，因換算構成國外實體淨投資的一部分的貨幣項目而產生的匯兌差額於其他全面收益確認及於外幣匯兌儲備中累計。當國外經營業務被出售時，該等匯兌差額重新分類至綜合損益作為出售收益或虧損的一部分。

(c) 物業、廠房及設備

持作供應服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後的累計折舊及其後的累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

其後成本計入資產賬面值或確認為單獨的資產（如適用），但只有在該項目有可能為本集團流入未來經濟利益以及可以可靠地計量該項目的成本的情況下才以此方式處理。所有其他檢修及維修於產生的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備以直線法於可使用年期內，按足以撇銷其成本減去其剩餘價值的折舊率計算折舊。主要可使用年期如下：

傢俱及裝置	三至五年
電腦	三至五年
租賃房地產裝修	按其估計可使用年期， 或按租約尚未屆滿的期間（取較短者）
汽車	五年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討並在適當情況下作出調整。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損指出售相關資產所得款項淨額與賬面值兩者的差額，並於損益中確認。

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

4. 主要會計政策 (續)

(d) 投資性房地產

投資性房地產乃為賺取租金及／或資本增值而持有的土地及／或樓宇。投資性房地產初始按其成本（包括房地產應佔的所有直接成本）計量。

初始確認之後，投資性房地產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊使用直線法計算，考慮10%剩餘價值後，在其估計可使用年期35至40年內或租約期內（取較短者）以直線法將成本分配至剩餘價值。

出售投資性房地產的盈虧為出售所得款項淨額與房地產賬面值兩者間的差額，並於損益中確認。

(e) 經營租賃

並無將資產絕大部分風險及回報轉移予本集團的租賃入賬為經營租賃。租賃付款（經扣除出租方給予的任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在損益中確認為支出。

(f) 高爾夫球會會籍

具無限可使用年期的高爾夫球會會籍乃按成本減去減值虧損列賬。每年一次或於有任何跡象顯示高爾夫球會會籍出現減值虧損時進行減值檢討。

(g) 確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合同條文的一方，則在綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流的合約權利屆滿時；本集團將擁有資產的絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團既未轉讓亦無保留資產的絕大部分風險及回報但並無保留對資產的控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及直接於其他全面收益內確認的累計損益的總和差額於損益內確認。

4. 主要會計政策 (續)

(g) 確認及終止確認金融工具 (續)

當有關合約內指定的責任解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付代價的差額於損益內確認。

(h) 金融資產

根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂的時限內交付)購買或出售的金融資產，按交易日確認及終止確認，初始按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產則除外。

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售。分類視乎購入金融資產之目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款額且並無活躍市場報價的非衍生工具金融資產。該等資產按攤銷成本以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)減任何減值或不可收回款項減項計算。一般應收貿易款項及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非分類為貸款及應收款項、持有至到期日的投資或以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的非衍生工具金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生的盈虧於其他全面收益確認及於投資重估儲備內累計，直至投資售出或有客觀跡象顯示投資出現減值，其時先前於其他全面收益確認的累積盈虧由權益重新分類至損益。可供出售權益投資使用實際利息法計算的利息及股息於損益內確認。

並無活躍市場報價及不能可靠地計量其公平值的權益工具，以及掛鈎並必須通過交付該無報價權益工具進行結算的衍生工具，按成本減去減值虧損計量。

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

4. 主要會計政策 (續)

(i) 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務中因提供服務而應收客戶的款項。倘應收貿易款項及其他應收款項預計將於一年或以內收回（或屬業務正常營運週期（倘較長）），則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

應收貿易款項及其他應收款項初始按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。

(j) 貿易保證金

貿易保證金為存放於房地產發展商作為確保本集團持續履行有關代理合約抵押的保證金。該等保證金將於本集團履行相關代理合約的指定條款時予以退還。

倘本集團未能完成履行相關代理合約指定的條款，則可被沒收保證金。於各報告期末，會就各房地產服務工作的表現作出評估。倘於考慮現行市況後，代理合約的指定條款不大可能於相關合約指定的時間內履行，將按個別基準就貿易保證金作出減值撥備。有關減值根據於本集團履行代理合約的指定條款及保證金會無條件退還時將獲解除的估計未來現金流量的現值釐定。

(k) 現金及現金等同項目

就現金流量表而言，現金及現金等同項目指銀行及手頭的現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可轉換為已知金額的現金及所承受價值變動風險甚微的短期高流動性投資。

4. 主要會計政策 (續)

(l) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排性質及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具的定義而進行分類。權益工具指證明於本集團扣減其所有負債後資產中餘下權益的任何合約。就特定金融負債及權益工具採用的會計政策載列如下。

(i) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初始按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，除非折現的影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

(ii) 權益工具

本公司發行的權益工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）入賬。

(m) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，並於經濟利益很可能流入本集團及收益金額能可靠計量時確認。

綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益於下列情況下獲確認：

- (i) 房地產發展商及房地產買家訂立有關買賣協議時；
- (ii) （如有規定）已提供代理合約訂明的所有配套服務時；及
- (iii) 服務大致確定為房地產發展商所信納。

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

4. 主要會計政策 (續)

(m) 收益確認 (續)

純物業策劃及諮詢服務項目的收益，於本集團所提供的服務達到合約內訂明的有關階段，而房地產發展商負有責任支付服務費用時確認。合約內訂明的相關階段包括以下各項：

- (i) 完成項目的房地產開發諮詢報告，包括土地查冊報告、投資回報分析、可行性研究及／或項目規劃及設計建議；
- (ii) 完成項目的市場推廣策劃報告，包括相關房地產的市場定位建議及／或代表客戶進行項目磋商；及
- (iii) 完成項目的宣傳策劃報告，包括相關房地產的銷售策略、建議售價及促銷計劃。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享的假期

僱員應享的年假及長期服務假於僱員享有時確認。本集團就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有的年假及長期服務假的估計負債作出撥備。

僱員應享的病假及產假於休假時方予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團為所有僱員作出定額供款退休計劃供款。本集團及僱員向計劃作出的供款乃根據僱員基本薪金的百分比計算。於損益扣除的退休福利計劃成本為本集團應向有關基金繳付的供款。

4. 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利 (續)

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(o) 以股份支付款項

本集團向若干董事及僱員發行以權益結算的以股份支付款項。以權益結算的以股份支付款項乃於授出日期按公平值(不包括非市場形式歸屬條件影響)計量。於以權益結算的以股份支付款項授出日期釐定的公平值乃根據本集團對最終將歸屬的股份的估計及經調整非市場形式歸屬條件影響,於歸屬期按直線法列作開支。

(p) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認的溢利有所不同,原因在於其他年度的應課稅或可予抵扣稅的收入或開支項目,以及從不課稅或不可抵扣稅的項目。本集團有關即期稅項的負債乃採用於報告期末已實行或實質上已實行的稅率計算。

遞延稅項乃指在綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時所採用相應稅基的差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬,而遞延稅項資產則會在預期有應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(業務合併除外)中的其他資產及負債而產生,則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額確認入賬,惟倘本集團可控制暫時差額的撥回,並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

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

4. 主要會計政策 (續)

(p) 稅項 (續)

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠的應課稅溢利以收回所有或部分資產的情況下進行調減。

遞延稅項乃根據於報告期末已實行或實質上已實行的稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映本集團於報告期末預期收回或結清其資產及負債的賬面值的方式將導致的稅務後果。

當有合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷及當其與同一稅務機關所徵收的所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

(q) 非金融資產減值

非金融資產的賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合的現金流入，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。可收回金額為個別資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減去出售成本兩者中的較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量的現值。現值按反映貨幣時間值及計量減值的資產／現金產生單位的特有風險的稅前折現率計算。

現金產生單位的減值虧損首先用於抵銷單位商譽，然後於現金產生單位的其他資產之間按比例分配。隨後估計變動導致的可收回金額增長計入損益，惟以抵銷所作減值為限。

4. 主要會計政策 (續)

(r) 金融資產減值

於各報告期末，本集團根據是否存在顯示於初始確認後發生的一項或多項事件導致金融資產（組別）的估計未來現金流量受影響的客觀證據，評估其金融資產有否減值。

就可供出售權益工具而言，有關投資公平值大幅或長期跌至低於其成本被視為客觀的減值證據。

此外，就單獨評估並無減值的應收貿易款項而言，本集團將根據本集團的過往收款經驗、投資組合內延遲還款次數的增加、與應收款項違約情況有連帶關係的經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。

僅應收貿易款項的賬面值會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇銷的數額乃計入撥備賬。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損的金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生的一項事件有關，則先前已確認的減值虧損透過損益撥回（直接或透過調整應收貿易款項的撥備賬）。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值情況下該項金融資產於撥回減值當日的攤銷成本。

就可供出售債務證券而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則減值虧損隨後於損益撥回。就可供出售權益證券而言，於減值虧損後錄得的任何公平值增加乃於其他全面收益確認並於重估儲備累計；減值虧損不會透過損益撥回。

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

4. 主要會計政策 (續)

(s) 撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有的法定或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則對該等時間或金額不確定的負債確認撥備。倘金錢時間價值重大，則撥備按預期用於解除該責任的支出的現值列賬。

倘導致經濟利益流出的機會不大，或金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低則另作別論。潛在責任，即存在與否將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件的責任，亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

(t) 報告期後事項

就本集團於報告期末的狀況提供額外資料的報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報表。倘報告期後事項並非調整事項但屬重大事項，則於綜合財務報表的附註內披露。

5. 估計不確定性的主要來源

下文載述於報告期末存在重大風險，可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的未來主要假設及其他主要估計不確定性來源。

(a) 物業、廠房及設備、投資性房地產及折舊

本集團就其物業、廠房及設備以及投資性房地產釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。該等估計乃根據過往相類似性質及功能的物業、廠房及設備以及投資性房地產的實際可使用年期及剩餘價值作出。本集團會於可使用年期及剩餘價值與先前估計的可使用年期及剩餘價值不同的情況下調整折舊費用，或將技術上已過期或非策略性的報廢資產撇銷或撇減。

於二零一七年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及投資性房地產的賬面值分別約為人民幣821,000元及人民幣3,334,000元（二零一六年：人民幣835,000元及人民幣3,428,000元）。

5. 估計不確定性的主要來源 (續)

(b) 呆壞賬減值虧損

本集團根據對貿易及其他應收款以及貿易保證金的可收回性（包括每名債務人的現行信用可靠性及過往收款歷史）的評估作出呆壞賬減值虧損。倘事件或情況變動顯示結餘可能無法收回，則產生減值。確認呆壞賬（尤其是損失事件的呆壞賬）需要運用判斷及估計。倘實際結果與原有估計不同，則有關差額將會對估計出現變動的年度內貿易及其他應收款以及貿易保證金及呆賬開支的賬面值產生影響。

於二零一七年十二月三十一日，應收貿易款項及貿易保證金呆壞賬的累計減值虧損分別約為人民幣1,200,000元及人民幣500,000元（二零一六年：人民幣446,000元及人民幣1,005,000元）。

(c) 所得稅

本集團於數個司法權區須繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大估計。於日常業務中，有眾多交易及計算的最終稅務釐定方式存在不確定的情況。如該等事項的最終稅務結果與其最初入賬的金額具有分別，則該差額將影響作出該釐定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

6. 財務風險管理

本集團的業務承受多種財務風險，包括：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃主要針對金融市場的難以預測性，並致力將對本集團財務表現產生的潛在不利影響減至最低。

(a) 外幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債（除若干以美元（「美元」）計值的銀行及現金結餘外）主要以本集團實體的功能貨幣計值，故本集團承受的外幣風險有限。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團密切監察其外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣相對於美元貶值或升值6%（二零一六年：7%），而所有其他變量保持不變，年內的綜合除稅後虧損將減少或增加約人民幣1,360,000元（二零一六年：人民幣1,708,000元），主要由於以美元計值的銀行及現金結餘的外匯收益所致。

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

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於其應收貿易款項及貿易保證金。就應收貿易款項而言，給予客戶的除賬期一般為90日。退還貿易保證金乃根據相關代理協議的條款進行。為盡量減低信貸風險，董事已委派一個團隊專責制定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進行動定期追收逾期債款。此外，董事定期審閱各項貿易債項及貿易保證金的可收回金額，以確保為不可收回債項確認足夠的減值虧損。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。

因為於報告期末時，本集團最大客戶佔應收貿易款項及貿易保證金的33%（二零一六年：35%），故本集團的應收貿易款項及貿易保證金出現信貸風險高度集中的情況。

由於交易對手均為具備國際信貸評級機構評定具較高信貸評級的銀行，故此銀行及現金結餘和銀行存款的信貸風險有限。

有關本集團來自應收貿易款項及貿易保證金的信貸風險的進一步量化披露載於綜合財務報表附註20及21。

(c) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察目前及預期流動資金需要，確保有充裕現金儲備應付其短期及較長期流動資金的需要。

本集團非衍生性金融負債根據合約未折現現金流量計算的到期分析為一年以內。

(d) 利率風險

本集團所承受的現金流量利率風險源自銀行結餘及銀行存款。銀行結餘及銀行存款乃按因應當時現行市況變化的浮動利率計息。

6. 財務風險管理 (續)

(e) 金融工具類別

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等同項目)	58,405	74,205
可供出售金融資產	-	1,500
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	8,766	13,093

(f) 公平值

本集團於綜合財務狀況表內反映的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

7. 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
	26,367	23,014

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

8. 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
	(397)	5,369

9. 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%。

10. 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(附註23)	-	-

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	(16,644)	(5,453)
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	(388)	(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	2,800	2,210
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	275	-
已確認稅項虧損	-	(926)
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	372	-
所得稅開支	-	-

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

11. 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(*)	(223)	247

(*) 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)。

12. 僱員福利開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	13,541	11,253
退休福利計劃供款	1,825	1,498
以權益結算的以股份支付款項	4,028	—
	19,394	12,751

12. 僱員福利開支 (續)

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位 (二零一六年: 三位) 董事, 其酬金已於附註13所列分析內反映。其餘兩位 (二零一六年: 兩位) 人士的酬金如下:

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	716	899
退休福利計劃供款	38	36
以權益結算的以股份支付款項	699	-
	1,453	935

酬金介乎下列範圍:

	人數	
	二零一七年	二零一六年
1,000,001港元至2,000,000港元 (相等於人民幣865,001元至人民幣1,730,000元) (二零一六年: 相等於人民幣857,201元至人民幣1,714,400元)	1	-
零港元至1,000,000港元 (相等於人民幣零元至人民幣865,000元) (二零一六年: 相等於人民幣零元至人民幣857,200元)	1	2

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

13. 董事福利及權益

(a) 董事酬金：

下文載列每名董事的酬金：

就擔任董事 (無論為本公司或其附屬公司業務的董事)的 服務已獲支付或應收取的酬金					
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支 付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事姓名					
江陳鋒先生	-	756	-	1,090	1,846
張秀華女士	-	576	-	818	1,394
韓林先生	-	321	34	681	1,036
非執行董事姓名					
林倩如女士	150	-	-	91	241
獨立非執行董事姓名					
吳偉雄先生(於二零一七年 九月十九日辭任)	110	-	-	-	110
崔士威先生	167	-	-	91	258
鄭志鵬先生	167	-	-	91	258
林俊才先生(於二零一七年 九月十九日獲委任)	35	-	-	-	35
二零一七年合共	629	1,653	34	2,862	5,178
執行董事姓名					
江陳鋒先生	-	648	-	-	648
張秀華女士	-	576	-	-	576
韓林先生	-	347	78	-	425
非執行董事姓名					
林倩如女士	150	-	-	-	150
獨立非執行董事姓名					
吳偉雄先生	153	-	-	-	153
崔士威先生	165	-	-	-	165
鄭志鵬先生	165	-	-	-	165
二零一六年合共	633	1,571	78	-	2,282

13. 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金：(續)

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金的安排(二零一六年：無)。

本集團董事於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的酬金範圍載列如下：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
1,000,001港元至2,000,000港元(相等於人民幣865,001元至人民幣1,730,000元)(二零一六年：相等於人民幣857,201元至人民幣1,714,400元)	3	-
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣865,000元)(二零一六年：相等於人民幣零元至人民幣857,200元)	-	3

年內，本集團概無向董事或最高薪酬人士中任何一位支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註29所披露的交易外，概無其他有關本集團業務而本公司為其中訂約方，且本公司董事及董事的關連人士直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約，於年末時或年內任何時間仍然存續。

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

14. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為所有香港合資格僱員實施一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團對強積金計劃的供款乃按薪金及工資的5%計算，每名僱員的最高供款金額為每月1,500港元，而向強積金計劃供款後，供款即悉數歸僱員所有。

本集團於中國成立的附屬公司的僱員為地方市政府實施的中央退休金計劃的成員。各附屬公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以支付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該附屬公司所有現有及日後退休僱員的退休福利責任。該附屬公司就中央退休金計劃的唯一責任為根據該計劃作出所須繳付供款。

15. 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。

16. 物業、廠房及設備

	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					
於二零一六年一月一日	552	1,654	776	2,900	5,882
添置	-	74	-	-	74
出售／撤銷	(266)	(330)	-	(594)	(1,190)
匯兌差額	5	3	5	-	13
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	291	1,401	781	2,306	4,779
添置	155	222	-	149	526
出售／撤銷	-	(298)	-	-	(298)
匯兌差額	(4)	(4)	(6)	-	(14)
於二零一七年十二月三十一日	442	1,321	775	2,455	4,993
累計折舊及減值					
於二零一六年一月一日	466	1,463	223	2,433	4,585
年內折舊	12	36	286	69	403
出售／撤銷	(257)	(306)	-	(494)	(1,057)
匯兌差額	5	3	5	-	13
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	226	1,196	514	2,008	3,944
年內折舊	95	58	267	91	511
出售／撤銷	-	(269)	-	-	(269)
匯兌差額	(4)	(4)	(6)	-	(14)
於二零一七年十二月三十一日	317	981	775	2,099	4,172
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	125	340	-	356	821
於二零一六年十二月三十一日	65	205	267	298	835

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

17. 投資性房地產

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	2,249	1,878	4,127
累計折舊及減值			
於二零一六年一月一日	322	283	605
年內折舊	51	43	94
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	373	326	699
年內折舊	51	43	94
於二零一七年十二月三十一日	424	369	793
賬面值			
於二零一七年十二月三十一日	1,825	1,509	3,334
於二零一六年十二月三十一日	1,876	1,552	3,428

(a) 本集團位於中國的投資性房地產及其賬面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,568	1,613
中期租賃	1,766	1,815
	3,334	3,428

17. 投資性房地產 (續)

(b) 本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資性房地產取得香港測量師學會會員中誠達資產評估顧問有限公司的獨立估值。就所有投資性房地產而言，其現時用途為最高及最佳用途。中誠達資產評估顧問有限公司認為，倘本集團的投資性房地產以其公平值列值，金額將為約人民幣10,180,000元（二零一六年：人民幣9,770,000元）。

本集團財務部負責就財務申報目的所須的投資性房地產公平值計量。於各財政年度末，財務部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

投資性房地產的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的價格資料為基礎。對大小、特徵及地點相近的可資比較房地產進行分析，並對各項房地產各自的所有優劣作出審慎衡量，從而達致市場價值的公平比較。於評估房地產的建築物部分時，採用折舊重置成本法。該方法需要估計房地產樓宇及構築物的新重置成本，然後減去就樓齡、狀況及功能退化作出的扣減。

(d) 釐定公平值採用的重要輸入數據

於二零一七年十二月三十一日，於釐定公平值時，本集團房地產組合估值所採用的主要假設介乎下列範圍內：

不可觀察的輸入數據	範圍	輸入數據上升對公平值的影響	公平值 二零一七年
每平方米價格	人民幣3,976元至人民幣25,000元	增加	人民幣10,180,000元
不可觀察的輸入數據	範圍	輸入數據上升對公平值的影響	公平值 二零一六年
每平方米價格	人民幣3,313元至人民幣25,000元	增加	人民幣9,770,000元

於兩個年度內，所使用的估值技術並無改變。

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

18. 於附屬公司的投資

附屬公司於二零一七年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	註冊成立地點及 註冊成立日期	已發行/註冊股本	應佔股本權益		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
直接持有：					
Millstone	英屬維爾京群島， 二零零二年十月二十九日	100,000股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	投資控股
Fortune Sun Properties Limited	英屬維爾京群島， 二零一六年十月十三日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	投資控股
間接持有：					
上海富陽物業諮詢有限公司 (「上海富陽」)(附註a)	中國， 一九九七年四月十一日	7,600,000美元註冊股本	100%	100%	為中國一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務
柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司 (「柯納通」)(附註b)	中國， 二零零五年九月二十六日	200,000美元註冊股本	100%	100%	在中國提供房地產諮詢及代理服務與基金管理
FS352 Fortune-sun Real Estate Co., Ltd (「FS352」)(附註c)	柬埔寨， 二零一七年一月十二日	100,000美元註冊股本	100%	不適用	為柬埔寨房地產市場提供房地產諮詢及代理服務

附註：

- (a) 上海富陽是一間於中國成立的外商獨資企業。
- (b) 柯納通是一間於中國成立的中外合資企業。
- (c) FS352是一間於柬埔寨成立的外商獨資企業。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的中國附屬公司以人民幣列值的銀行及現金結餘約為人民幣10,981,000元(二零一六年：人民幣22,536,000元)。人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管製法規及結匯、售匯及付匯管理規定。

19. 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。

20. 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)
	16,659	21,174

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。

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

20. 應收貿易款項 (續)

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
	16,659	21,174

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)
於十二月三十一日	1,200	446

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。

20. 應收貿易款項 (續)

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
	11,015	10,038

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。

21. 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)
	500	600

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。

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

21. 貿易保證金 (續)

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	500	600

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	500	1,005

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	500	600

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。

22. 銀行存款和銀行及現金結餘

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包括持有期限為六個月內的銀行存款人民幣22,550,000元（二零一六年：人民幣45,192,000元）及持有期限為六個月內的銀行結構性存款人民幣4,400,000元（二零一六年：無）。銀行結構性存款預期年利率為4.2%，面對現金流量利率風險。銀行存款乃按固定年利率0.85%（二零一六年：0.60%至3.20%）計息，故面對公平值利率風險。

本集團的銀行存款和銀行及現金結餘的賬面值乃以下列貨幣列值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣	10,981	22,536
美元	23,958	25,833
港元	4,506	3,073
	39,445	51,442

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

23. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產。

	遞延收益 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	遞延開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	2,482	(2,206)	(276)	-
於損益扣除／(計入)	1,128	(926)	(202)	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	3,610	(3,132)	(478)	-
於損益(計入)／扣除	(2,629)	2,373	256	-
於二零一七年十二月三十一日	981	(759)	(222)	-

以下為就財務狀況表而言的遞延稅項結餘(對銷後)分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項負債	981	3,610
遞延稅項資產	(981)	(3,610)
	-	-

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣23,897,000元(二零一六年：人民幣14,256,000元)。已就該等虧損其中人民幣3,036,000元(二零一六年：人民幣12,527,000元)確認遞延稅項資產。由於難以預測未來溢利來源，故並無就其餘人民幣20,861,000元(二零一六年：人民幣1,729,000元)確認遞延稅項資產。

23. 遞延稅項(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團的稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
二零二二年	9,720	—
二零二一年	8,420	8,420
二零二零年	420	420
二零一九年	2,373	2,373
二零一八年	—	—
二零一七年	—	3,043
無限期	2,964	—
	23,897	14,256

稅項虧損中約人民幣20,933,000元(二零一六年：人民幣14,256,000元)將於二零一八年至二零二二年之間(二零一六年：二零一七年至二零二一年之間)到期。其他稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於中國附屬公司自二零零八年以來概無可供分派溢利，故並無於綜合收益表內就未分派盈利所產生的暫時差異作出遞延稅項撥備。

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

24. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	244,733	24,473	24,276

本集團管理資金的目標為透過優化債務和權益平衡以確保本集團持續經營及提供最大回報予股東。

本集團按風險比例釐定資本金額。本集團管理資本結構並因應經濟情況的轉變以及相關資產的風險特徵不時進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整支付的股息、發行新股份、回購股份、募集新債務、贖回現有的債務或出售資產以削減債務。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，有關目標、政策及程序並無改變。

本集團唯一由外部施加的資本規定，是將其股份的公眾持股量至少維持在25%，以維持本集團在聯交所的上市地位。

本集團每月收取股份過戶處發出顯示非公眾人士持有主要股份權益的報告，有關報告顯示於年內其一直遵守25%限制的規定。於二零一七年十二月三十一日，公眾持有43.3%（二零一六年：43.3%）的股份。

25. 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司的財務狀況表

	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		18	22
於附屬公司的投資		103	103
		121	125
流動資產			
預付款項及保證金		137	119
應收附屬公司款項		45,764	51,565
銀行及現金結餘		1,653	2,211
		47,554	53,895
流動負債			
應計費用及其他應付款項		657	916
應付一間附屬公司款項		-	71
		657	987
流動資產淨值		46,897	52,908
資產淨值		47,018	53,033
股本及儲備			
股本		24,276	24,276
儲備	25(b)	22,742	28,757
總權益		47,018	53,033

於二零一八年三月二十六日獲董事會批准及由下列人士代表簽署：

張秀華
董事

韓林
董事

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

25. 本公司的財務狀況表及儲備變動 (續)

(b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	以股份 支付款項 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	67,674	2,100	(6,694)	(28,472)	34,608
匯兌差額	-	-	(2,647)	-	(2,647)
購股權失效	-	(664)	-	664	-
年內虧損	-	-	-	(3,204)	(3,204)
於二零一六年 十二月三十一日	67,674	1,436	(9,341)	(31,012)	28,757
於二零一七年一月一日	67,674	1,436	(9,341)	(31,012)	28,757
匯兌差額	-	-	(2,972)	-	(2,972)
於歸屬期後失效的購股權 以權益結算的以股份支付 交易	-	(61)	-	61	-
交易	-	4,028	-	-	4,028
年內虧損	-	-	-	(7,071)	(7,071)
於二零一七年 十二月三十一日	67,674	5,403	(12,313)	(38,022)	22,742

26. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表內呈列。

(b) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬的資金可供派發予本公司股東，惟本公司須於緊隨擬分派股息的日期後，仍能償還其於日常業務中到期的債務。

(ii) 以股份支付款項儲備

以股份支付款項儲備指根據綜合財務報表附註4(o)就以權益結算的以股份支付款項所採用的會計政策獲確認的實際或估計授予本集團僱員的未行使購股權的公平值。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括由於換算海外業務的財務報表而產生的所有匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註4(b)所載的會計政策處理。

27. 以股份支付款項

以權益結算購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案，本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃A」）。購股權計劃A的目的為讓本集團董事能向選定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。購股權計劃A於二零零六年六月十日起計的十年期間內有效並已到期。

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司採納另一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃B」）。購股權計劃B的目的為讓本集團可向選定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。購股權計劃B於二零一六年六月十七日起計的十年期間內有效。

現時根據購股權計劃允許授出的尚未行使購股權上限，不得超過本公司不時已發行股份的30%。於購股權計劃項下每名合資格參與者因購股權可獲發行的股份上限，於任何12個月期間內不得超過本公司不時已發行股份的1%。凡進一步授出的購股權超過此限額，則須經股東在股東大會上批准。

購股權的行使價由董事釐定，但不可低於以下的最高者：(i)於授出購股權的要約日期本公司股份於聯交所所報的收市價；(ii)緊接授出購股權的要約日期前五個交易日本公司股份於聯交所所報的平均收市價；及(iii)於授出日期本公司股份的面值。

購股權並無授予持有人權利獲取股息或於股東會議上投票。

於二零零八年三月十二日，本公司根據購股權計劃A，將可認購合共6,000,000股本公司股份的購股權授予本集團現任董事及若干主要僱員。50%購股權的行使期由二零零九年三月十二日起至二零一八年三月十一日止（「購股權1」），而其餘購股權的行使期則由二零一零年三月十二日起至二零一八年三月十一日止（「購股權2」）。

於二零一七年一月十九日，本公司根據購股權計劃B，將可認購合共10,000,000股本公司股份的購股權授予本集團現任董事及若干僱員。50%購股權的行使期由二零一八年一月十九日起至二零二七年一月十八日止（「購股權3」），而其餘購股權的行使期則由二零一九年一月十九日起至二零二七年一月十八日止（「購股權4」）。

27. 以股份支付款項 (續)

以權益結算購股權計劃 (續)

特定類別的購股權詳情如下：

	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
購股權1	二零零八年 三月十二日	二零零八年三月十二日至 二零零九年三月十一日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.065
購股權2	二零零八年 三月十二日	二零零八年三月十二日至 二零一零年三月十一日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.065
購股權3	二零一七年 一月十九日	二零一七年一月十九日至 二零一八年一月十八日	二零一八年一月十九日至 二零二七年一月十八日	1.130
購股權4	二零一七年 一月十九日	二零一七年一月十九日至 二零一九年一月十八日	二零一九年一月十九日至 二零二七年一月十八日	1.130

倘購股權自授出日期起計十年期後尚未行使，則購股權將過期。倘僱員離開本集團，則購股權將被沒收。

年內尚未行使購股權的詳情如下：

	二零一七年		二零一六年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
年初尚未行使	2,472,607	1.065	3,261,737	0.990
新授出的購股權 (附註a)	10,000,000	1.130	-	-
年內沒收	(200,000)	1.130	-	-
年內失效	(105,217)	1.108	-	-
年內過期	-	-	(789,130)	0.756
年末尚未行使	12,167,390	1.117	2,472,607	1.065
年末可行使	2,472,607	1.065	2,472,607	1.065

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

27. 以股份支付款項 (續)

以權益結算購股權計劃 (續)

年內尚未行使購股權的詳情如下：(續)

附註：

- (a) 於二零一六年六月十七日，本公司於股東大會上通過決議案採納購股權計劃B。有關購股權計劃B的詳情載於董事會報告「購股權計劃」一節。自採納之日起，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃B授出10,000,000份購股權。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無授出購股權。
- (b) 年內，於購股權獲行使當日股份的收市價為1.065港元（二零一六年：1.065港元）。年末尚未行使的購股權的加權平均餘下合約年期為4.6年（二零一六年：平均年期為1.2年），經調整行使價為1.117港元（二零一六年：經調整行使價為1.065港元）。

28. 承擔

(i) 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃於未來最低須付租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,349	2,191
第二至第五年（包括首尾兩年）	726	66
	4,075	2,257

本集團根據經營租賃租賃多項物業。租約初步為期一至三年，可於約滿時或本集團與各有關業主／出租人共同協定的日期選擇續租並磋商租期。概無租約包含或然租金。

28. 承擔 (續)

(ii) 於報告期末已訂約但未產生的資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備	200	-

29. 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關聯方交易外，本集團於年內與關聯方已進行下列交易：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向本公司一名董事擁有的關聯公司支付租金開支	847	802

30. 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一六年：無）。

31. 財務報表審批

本財務報表已獲董事於二零一八年三月二十六日批准及授權刊發。

財務資料摘要

以下為摘錄自本公司已刊發經審核財務報表的本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債概要：

	截至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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
業績					
收益	26,367	23,014	18,328	23,814	34,956
本公司擁有人應佔年內虧損	(16,644)	(5,453)	(4,924)	(6,045)	(1,783)

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產及負債					
資產總值	63,529	80,694	79,500	64,941	70,797
負債總額	8,766	13,093	6,580	16,518	16,711
總權益	54,763	67,601	72,920	48,423	54,086

持有的投資性房地產

詳情	總建築 樓面面積 (平方米)	房地產性質	本集團 應佔權益	租賃類別
1. 中國北京市朝陽區 石佛營東里134號院 朝陽捷座1棟地庫302號室、 2棟地庫南樓101號室	約227.32平方米 (地庫房間面積)	住宅	100%	長期
2. 中國江蘇省海門市 人民西路1028號 亞特香堤雅境301號樓201 及202號室及自行車停泊處50號	約276.58平方米	住宅及 自行車停泊處	100%	長期
3. 中國浙江省寧波市 科技園區江南路598號 九五商務大廈 第八層29、30號室	約176.90平方米	寫字樓	100%	中期
4. 中國浙江省寧波市 江東區楊木砌路328弄19號 九五商務大廈地下 一層199、200號車位	約29.60平方米	停車位	100%	長期
5. 中國浙江省寧波市 江北區慈城鎮慶豐路55弄39號 天慈良園39號商舖	約79.19平方米	商舖	100%	中期
6. 中國浙江省寧波市 江北區慈城鎮慶豐路55弄53號 天慈良園車庫一層11、12、13及 14號車位	約60.36平方米	停車位	100%	長期