



# 年度 報告 2018

*FORTUNE SUN*



Fortune  
Sun

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: 00352

23 years

# 目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	4
董事及高級管理層	7
管理層討論及分析	11
環境、社會及管治報告	16
董事會報告	36
企業管治報告	52
獨立核數師報告	65
綜合損益表	70
綜合損益及其他全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	76
財務資料摘要	135
主要房地產摘要	136



## 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

呂焯華先生

### 合規主任

張秀華女士

### 授權代表

張秀華女士  
呂焯華先生

### 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](http://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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告。

根據中華人民共和國(「中國」)統計局統計顯示，二零一八年前三季度，中國的國內生產總值人民幣650,899億元，同比增長6.7%。今年中國宏觀經濟運行延續了二零一六年下半年以來企穩向好的態勢，多項宏觀經濟指標走勢趨于改善。分季度來看，國內生產總值第一季度同比增長6.8%，第二季度增長6.7%，第三季度增長6.5%，連續12個季度保持在6.5%-6.9%的區間。

分產業看，第一產業增加值人民幣42,173億元，同比增長3.4%；第二產業增加值人民幣262,953億元，增長5.8%；第三產業增加值人民幣345,773億元，增長7.7%。供給側結構性改革深入推進，市場預期總體向好，結構性去產能繼續深化。二零一八年一月至十一月份，中國各地政府延續加速推地模式，住宅、商辦用地推出面積繼續增長，上海、北京、深圳等大城市住房發展規劃、土地供給中長期計劃先後出台，落實「有效供給」，住宅用地推出量同比增長近三成。三四綫城市在二零一七年樓市銷售良好的背景下，進一步加大土地供應，在各綫城市中推地同比增幅最大。

二零一八年房地產行業順應政策導向，通過多元化的發展戰略，培育業務增長新動能。現階段，我國經濟已由高速增長階段轉向高質量增長階段，隨著經濟結構進入優化期，房地產行業轉型升級，人民對美好生活水平的訴求也日益受到重視。為了適應新形勢，市場領先企業邁向了多元化發展階段。一方面，租購並舉的住房制度將存量市場空間充分激活，租賃市場將迎來快速發展的機遇期。另一方面，在消費升級和產業升級的背景下，企業配合國家產業結構轉型需要，調整經營模式，不斷升級產品服務，構建複合型產業格局。從業績方面看，今年品牌房企銷售業績保持增長，龍頭企業規模效應突出；從拿地方面看，企業拿地補倉節奏放緩，品牌房企拿地金額占同期商品房銷售金額的比重接近三成；從融資方面看，房地產金融監管從嚴，業內行業融資通道減少，企業資金承壓，大型房企融資優勢依然突出；從策略方面看，隨著調控政策持續深化，企業隨行就市加快推盤、積極營銷，通過多元化布局確保自身現金安全與穩健經營。集團在此過程中順應政策導向，多元化發展，推動業務增長。

本集團在中國長三角的江蘇北部、中部的宜昌等城市業務均保持穩步增長，銷售情況良好。同時，在業務開發方面，由於結構性調整，一綫城市周邊市縣及強二綫城市市場向好，二零一八年在開發過程中已有項目簽約。

# 主席報告

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，今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，與二零一七年同期的11.6億美元相比，增長了13.8%，中國累計對柬埔寨協議投資超9億美元，為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，中柬的合作關係不斷加深。2018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的項目，已有若干項目進入執行階段，還有較多項目處於前期階段，預計明後年，項目規模化後，集團在柬埔寨項目將有盈利。

二零一八年，本集團共執行的項目共有17個，其中綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目有12個。截至二零一八年十二月三十一日，本集團共有可執行專案16個，可銷售面積約54.6萬平方米。集團將繼續積極地拓展業務專案基礎，加強物業策劃、諮詢及銷售代理服務項目的數量及質量。

因此，本集團的總綜合物業諮詢及銷售代理服務收入輕微下跌約0.4%，而房地產策劃諮詢業務產生的收入方面則下跌9.2%；本集團本年度的經審核收入約為人民幣26,103,000元，較上年度同期的經審核收入約為人民幣26,367,000元，輕微下跌約1.0%；除此之外，隨著本集團積極控制成本，總體服務成本於本回顧年度下跌約17.6%，主要由於租金開支及若干主要項目的營銷開支的成本控制有效，故此本集團本年度的毛利從去年同期約人民幣271,000元同比增加至約人民幣4,603,000元。回顧年度總體經營及行政開支下跌約15.4%，主要由於由二零一七年初新授出債股權的攤銷開支有所下降。因此，本公司擁有人應佔年度虧損由去年同期的虧損約人民幣16,644,000元減少至約人民幣7,553,000元。每股股份的基本虧損約為人民幣3.08仙(二零一七年：人民幣6.80仙)。

鑒於本集團於本年度錄得虧損及本集團須要於預期二零一九年回復緩慢的中國及東南亞物業市場維持穩健的流動資金水平以把握合適的投資機遇，董事會就截至二零一八年十二月三十一日止年度不建議派付末期股息。

二零一九年，本集團將繼續關注中國內地經濟市場的發展動向，針對中國政府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，在一綫及二綫城市發展物業諮詢代理及資產管理業務，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，為集團長遠發展全力以赴，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**

二零一九年三月二十五日

香港

# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

**江陳鋒先生**，54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，彼亦為本公司每間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分部擁有本報告「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**，53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。彼亦為本公司每間附屬公司的董事。張女士為主席兼執行董事江陳鋒先生的配偶。張女士現為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分部擁有本報告「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。

**韓林先生**，51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**，46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分部擁有本報告「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**，67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**，61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。

## 董事及高級管理層

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**，50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**，49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。

**呂焯華先生**，34歲，本公司之公司秘書及財務總監。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%。

2018年，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，擴展至三四線城市。

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，為柬埔寨最大的外資來源國。

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，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%，主要由於幾個主要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，相關綜合房地產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2019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，明年仍有再次降准可能。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2019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，但得益于城鎮化支撐，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穩中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，受限于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2019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，為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，中柬的合作關係不斷加深。2018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綫下聯動的同時，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的項目，已有若干項目進入執行階段，還有較多項目處於前期階段，預計明後年，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，並爭取更多房地產專業諮詢及銷售代理項目。

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)，本公司應佔擁有人權益約人民幣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)。

# 管理層討論及分析

## 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、個別責任、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，除本報告「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。於本報告日期，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年：無)。

### 關於本集團

富陽(中國)控股有限公司及其附屬公司(「富陽中國」、「我們」、「本集團」)為中國最大提供一站式房地產諮詢及銷售代理服務商之一。本集團以上海為營運總部，服務範圍涵蓋房地產投資管理、房地產金融業務、房地產銷售及營銷業務、房地產信息業務四大價值服務體系。秉承「從中國升起，向全球發光」的理念，本集團在植根中國、立足中國的基礎上，結合中國的獨有元素，加速拓展全球海外華人市場，持續不斷地為海內外華人，提供具有價值及內涵的國際化房地產諮詢服務。

富陽中國深信可持續發展在維持集團的業務發展和持久增長上起著重要的一環。有見及此，本集團積極致力肩負起對環境和社會的責任，以可持續發展為長期目標，並逐步將可持續發展融入整個業務價值鏈當中，希望為員工、環境及營運所在社區創造長遠利益和價值。作為一家提供房地產諮詢及銷售代理服務的企業，儘管其業務性質對環境的影響比其他行業相對輕微，我們仍會繼續尋找合適的機會從日常營運中減低對環境的影響。在社會和業務營運方面，我們除了遵守國家及當地相關的法律法規，我們亦會繼續加強自身企業管治和與權益者的溝通，了解他們的需要的期望，從而制訂和繼續優化現有政策、管理程序和舉措。

### 關於本報告

#### 報告範圍和報告標準

此報告乃本集團第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。本報告旨在概述本集團於2018年1月1日至2018年12月31日的財政年度(「報告年度」、「2018年」)之環境、社會及管治的資訊及表現。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「港交所」)證券上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》中的「不遵守就解釋」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業務。本報告已獲得董事會通過及批核。

本集團希望透過本報告讓相關權益者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，在集團內外繼續促進可持續發展。

## 意見反饋

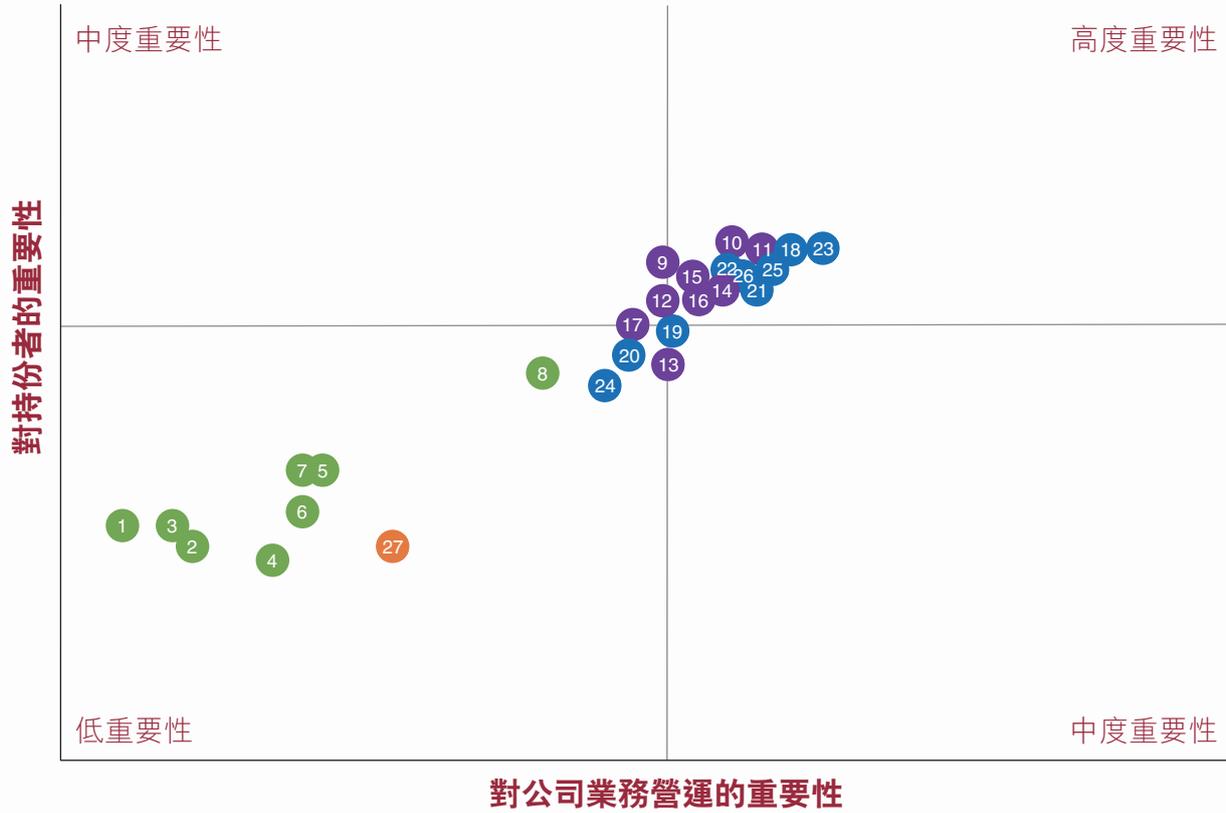
如對本報告或本集團的可持續發展表現有任何意見及建議，歡迎透過以下電郵地址與我們聯絡：[info@fortune-sun.com](mailto:info@fortune-sun.com)。閣下的意見反饋令我們在推動集團可持續發展政策上得以持續完善。

## 權益者參與及重要性評估

我們相信透過權益者的參與，能有助本集團了解關鍵權益者的需要和期望，繼而協助本集團制訂及改進現有管理制度和未來集團可持續發展方向，推動集團的長遠可持續發展。一如以往，我們透過不同的渠道，與受業務直接和間接影響的各方權益者如：董事會、員工、客戶、供應商及投資者等)進行溝通，包括研討會、員工培訓、與客戶的直接溝通、股東活動及投資者會面等。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。

為進一步識別不同環境、社會及管治議題對本集團的重要性，本年度我們聘請獨立顧問協助本集團界定影響業務營運的環境、社會及管治相關議題，當中包括勞工待遇、環境保護、供應鏈管理、產品及服務提供及社區投資等27項可持續發展的主題。我們透過發佈一份網上問卷調查，邀請內部與外部的權益者分別為各項可持續發展議題對業務營運的重要性和對權益者自身的重要性作出評分，發表意見。所得的問卷結果用作進行重要性分析評估，並按權益者的評分高低制作以下重要性矩陣圖，重要性矩陣圖右上角所顯的議題則代表了我們的權益者最關心的事項。

### 重要性矩陣



# 環境、社會及管治報告

環境		社會	
		僱傭和人權	產品責任和營運規範
1. 氣體排放	9. 勞工權益	18. 顧客滿意程度	
2. 溫室氣體排放	10. 勞資關係	19. 顧客服務的質素及投訴處理	
3. 氣候變化	11. 保留僱員	20. 顧客的健康與安全	
4. 能源效益	12. 多元化及平等機會	21. 遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規	
5. 水及廢水	13. 反歧視	22. 知識產權	
6. 物料使用	14. 職業健康與安全	23. 顧客私隱及資料保密	
7. 廢棄物管理	15. 員工培訓	24. 負責任的供應鏈管理	
8. 遵守環境法規	16. 員工發展	25. 商業道德	
	17. 禁止童工和強制勞工	26. 遵守社會經濟法規	
		<b>社區</b>	
		27. 社會貢獻	

根據重要性矩陣圖所示的結果，我們確定了11項最受權益者關注和業對業務營運最為重要的環境、社會及管治議題 — 23.顧客私隱及資料保密、18.顧客滿意程度、11.保留僱員、25.商業道德、21.遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規、26.遵守社會經濟法規、10.勞資關係、22.知識產權、14.職業健康與安全、15.員工培訓及16.員工發展。我們辨認出視為重要的議題，有助我們未來制定相應的策略方向，實施相應的政策和管理，並將資源重點投放於這些議題上，回應權益者的關注、需要和期望。我們在往後將繼續收集權益者的意見和觀點，並參考各方權益者提供的寶貴建議和意見，不斷改進我們環境、社會及管治的績效。

## 負責任的業務營運

### 保護客戶私隱和企業資料

隨著社會對企業商業道德的要求和個人資料安全維護的意識日趨提升，本集團承諾保護客戶私隱和企業資料保密，貫徹履行保密責任且遵守所有相關維護客戶資料私隱的法律法規。

在未經本集團授權情況下，員工嚴禁向第三方披露、洩露任何與企業交易或營運有關的資料、商業秘密(如：經營案場之行銷策略、銷售數據、財務資訊、技術資訊及知識產權等)及發展商、客戶和供應商有關的資料訊息。所有機密和商業秘密資料僅由授權人員保存及妥善存置。另外，所有員工在入職時均須簽訂《企業員工保密協議》，以確保員工明確知悉保護客戶私隱和維護企業商業秘密和資料保密的重要性，能在職務上盡其職責保護該等資料，防止資料外洩。於《員工手冊》中，我們也清楚列明保密規定，清楚說明有關保密原則和要求的行為及操守。倘若員工違反相關保密協議及工作紀律規定，將被解僱並追究相關的法律責任。此外，我們同樣要求供應商按照相關法律法規履行資料保密責任，如有違反，將終止合作關係。於報告年度，本集團確定並無知悉任何違反客戶資料私隱的法律法規案件。

### 反貪腐

商業誠信、嚴謹和專業服務精神除了是我們一貫維持的服務理念外，亦是保障本集團企業聲譽和競爭力，以及業務成功和永續發展的關鍵，因此我們對任何形式的貪腐、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取零容忍態度，並遵守所有當地和國家反貪腐的相關法律法規，如：中華人民共和國刑法及香港《防止賄賂條例》等。在《員工手冊》中，我們制定和列明了員工有關反貪腐、反賄賂和反欺詐的條款和相關工作紀律，要求所有員工必須遵守。我們嚴格禁止員工直接或間接索取或接受任何利益，如禮品、金錢和其他形式的娛樂等，或濫用自身職務之權力，私下收取回扣及禮品，獲取有關經濟及財務利益。為確保員工清楚明白有關規定，每一位新入職員工需要接受有關反貪腐的培訓，同時本集團要求各員工簽訂《企業員工廉潔保證書》，以確定員工在處理工作業務上嚴格恪守有關規定和指引，以及清楚理解本集團在維持商業誠信的立場和反貪腐的重要性，減低發生貪腐行為的可能。若員工違反有關反貪污、反賄賂和反欺詐的條款和規定，將會受到紀律處分，包括終止僱傭合同。同樣地，我們要求所聘用的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。於報告年度，本集團確定並無違反任何有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規的事宜。

## 服務責任

作為中國房地產諮詢及代理策劃業十強企業，本集團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》、《城市房地產仲介服務管理規定》、《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》。本集團的客戶主要為物業的買家、賣家、業主及潛在房地產投資者，我們非常重視所提供的客戶服務質素，希望為客戶提供全面和優質的用家體驗。有見及此，我們要求員工對相關房地產專案的資訊如：規劃設計、建築風格和最新房地產政策、法規、按揭和稅收等有詳細深入的認識，確保能為顧客提供最新而準確的房地產項目資料和市場資訊。若客戶對我們的服務和產品銷售上有任何意見或投訴，客戶可透過我們專門設立的電郵，向我們反映有關意見。我們將在收到有關電郵三至五日內由專人聯絡及跟進，同時分析個案發生的根本原因，避免同類事件再次發生。

就產品及服務廣告方面，本集團將直接使用由房地產發展商所提供的銷售宣傳資訊，包括：廣告、銷售冊子及宣傳口號等，以向客戶介紹有關房地產項目資料。若房地產發展商的要求我們參與部分銷售宣傳製作(如：刊登廣告)時，我們則聘用供應商提供有關宣傳製作服務。完成後，我們將有關製作再交由房地產發展商審批和簽署確定，確保資料準確無誤且沒有違反相關廣告和知識產權法律法規後，方會使用。

於報告年度，本集團未曾接獲有關產品及服務的投訴事件，並且沒有知悉任何違反提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤的相關法律法規。

## 關愛員工

### 僱傭

富陽中國深信員工除了有助推動業務持續發展外，其專業知識和經驗也是帶動集團不斷創新、推動集團品牌和實踐成功高效營銷管理不可或缺的一環。因此，我們致力提高員工對本集團的滿意度、加強員工的培訓和促進員工的福祉，力求為我們的員工建立愉快、和諧融洽和安全的工作環境，以挽留人才。

作為一家負責任的企業，除了嚴格遵守營運當地的相關的勞工法律法規(如：《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及香港《僱傭條例》等)外，我們還制定了《人事管理規章》、《薪資制度》及《員工手冊》，以保障員工享有合理的薪酬與福利和防止聘用童工和強制勞工。本集團在釐定員工薪酬、招聘、晉升和績效表現評估過程中，我們按照員工能力、經驗資歷和技能等客觀因素作出評估，確保所有員工不會因性別、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，能夠得到平等的待遇，以建立一個公平、互相尊重及多樣化的工作場所。

員工除了享有具競爭力的薪酬工資、法定休息日和假期和有薪年假外，我們亦提供不同的福利措施予員工，包括婚假、產假、外籍員工返鄉假期和交通津貼、撫恤金、結婚禮金、及其他各項津貼(如：出差、房屋、餐費及通訊費用津貼等)。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，增加員工的凝聚力和歸屬感。為了回饋員工所付出的努力，我們更設立全勤獎、季度獎及根據員工個人的工作表現，向表現出色的員工發放年終獎金，旨在透過與員工分享成果，提升員工工作的動力及士氣。我們亦按當地勞工法律規定，適時為員工繳納勞工保險(如：「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)及強制性公積金計劃。

集團亦不鼓勵員工超時工作，如因特殊情況需要加班，亦享有超時工作的補假。另外，員工擁有自由擇業的權利，員工與本集團所簽訂的所有勞動合同、協議書及聲明均是在自願平等的情況下簽署，員工有義務需要遵守有關條款。若員工自行離職，員工需提前以書面通知或支付代通知金後才終止僱傭合約。另外，若嚴重違反本集團在《員工手冊》列明的相關工作紀律規例和保密規定，員工將會被解僱。

## 環境、社會及管治報告

集團珍視每一位員工的意見，因此我們設立了明確的投訴及建議渠道，讓員工可以表達他們對本集團或管理層的想法及提出意見和建議，讓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，加強員工和管理層的相互溝通。一旦收到有關的投訴或建議，有關資料內容將會保密，管理層按照所提供的資料，確定有關情況，並會盡快妥善處理、回應和作出跟進。

於報告年度，本集團確定並無違反任何有關勞工僱傭法律法規的情況。

### 2018年度員工活動

我們在每年均會舉行不同形式的員工聚會，讓富陽中國的員工可以共聚一堂，透過各項遊戲和活動加強員工之間的認識和互動，同時藉此鼓勵員工和感謝他們在過往一年對本集團在業務上所付出的努力和分享成果。



## 職業健康與安全

本集團日常運作主要涉及辦公室環境，相對其他行業而言，所涉及的職業性危害和事故為低。儘管如此，我們並不會忽視員工的健康和安全，相反我們更致力為員工提供一個舒適而安全的工作環境。本集團的「健康與安全政策」指引我們識別和管理有關職業場所內的潛在健康安全危害和風險，遵守營運當地的相關職業健康與安全的相關法規（如：《中華人民共和國職業病防治法》、香港《職業安全及健康條例》等），並提供足夠資源採取合適的控制措施，以維持安全的職業場所。

我們的行政部會定期檢查辦公室的日常清潔及秩序，確保工作區域保持整潔、辦公室物料妥善存放，以及辦公室走廊和消防通道保持暢通，避免員工發生意外和受傷。辦公室所使用的打印機、複印機和傳真機等器材放置在獨立打印室內，以保持工作室內空氣的質素。另外，我們亦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、隨地吐痰等。為加強員工的安全意識，我們會定期參與由物業管理公司舉辦的火警演習和在售樓處舉行消防培訓，以讓員工複習滅火器的正確使用方法和日常消防注意事項，加強員工的防火意識和應對能力。如員工在工作期間遇上不安全情況，應立即暫停相關工作，並及時通知管理人員。



於報告年度，本集團確定並無違反任何有關職業健康與安全的相關法律法規。

## 員工發展及培訓

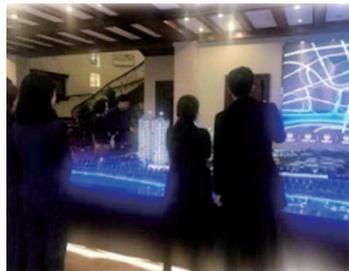
富陽中國明白員工的業績及個人的成就是本集團取得成功的重要因素之一。本集團致力促進員工職業發展，透過我們所制定的培訓制度，向不同部門的員工提供合適的培訓，使員工在知識、技能和理念等方面有所提升，以提高員工綜合素質和工作滿意度，實現其自身價值，從而進一步協助實現本集團的整體戰略目標。

## 環境、社會及管治報告

所有新入職員工在試用期間接受僱員入職培訓，以瞭解公司的文化、經營目標、理念及公司規章制度等，以更快熟悉公司的工作環境和融入到員工隊伍中。培訓內容包括介紹公司的組織架構、公司文化等概況、崗位元基本業務流程及知識、勞工標準及反貪腐行為等。另外，我們按照各部門的培訓需要和員工的職位階級，提供各類型內部培訓，包括：主管培訓及專業房地產專案項目培訓(如：房地產基礎知識培訓、最新房地產政策更新、市場個案調研及報告技巧、行銷方法及操作、拓展客戶源技巧、客戶服務及禮儀等)，提高員工的管理能力及專業知識和技能。除了以上的內部培訓外，我們也鼓勵員工終身學習，我們向合資格的員工提供外訓的機會和學費補助。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。



專題培訓 — 拓展客戶源  
(電話陌拜技巧和  
電話客戶服務及禮儀)



員工培訓考核 — 房地產專業  
基礎知識、項目知識和  
客戶疑問解答

除了培訓員工，我們同時向員工定期進行工作績效考核，目的是旨在讓員工明確了解自己的工作成果、表現和不足之處，鼓勵員工持續追求進步，促進員工實現個人目標和專業職業發展。有關的工作績效考核結果會與員工晉升評核方面掛勾。若本集團出現職位空缺，我們會優先考慮內部員工晉升，填補有關空缺，以維持合理的晉升階梯，保留人才。

本集團會繼續審視現時員工薪酬與福利水平、培訓和員工發展的管理制度，從而優化在人才管理上的策略和方向，以利維持融洽的勞資關係和本集團在行業上的競爭力。

### 供應商管理

本集團主要供應商為辦公室用品供應商和其他房地產服務提供者，包括文儀器材用品公司、裝修建設工程服務及廣告設計公司等。與供應商維持良好長久的合作關係和妥善有效地管理供應鏈，有助本集團繼續維持高質素的服務，以及減低供應鏈所帶來的社會及環境風險，達致可持續發展。

在本集團的《行政管理規章》內，我們已訂定供應商甄選和評估的流程和準則，用以選定合適的供應商提供優質產品及服務，以及定期監察供應商表現是否合乎本集團的標準。在供應商甄選過程中，除了對潛在供應商作出基本的業務背景和經營資格調查外，我們加入多個準則包括：價格、地理位置、質量標準、專業知識水平及服務等因素作考慮，如有需要，我們會要求供應商提供樣品作評價。經過行政部審核後，符合以上準則的供應商方可成為本集團之合格供應商。我們亦實施了一套採購招標流程，在一般貨比三家的情況下，確保招標過程公平公正，維持供應商公平的競爭環境。為進一步確保供應商所提供的產品及服務質量，對於現有的供應商，我們會在產品及服務交付後，對供應商作出績效表現評估。我們按照合作供應商其產品或服務品質、交付時間準時度、服務態度及專業水平這四項準則作為評分。若表現欠佳的供應商，需將會暫停其投標資格，需要重新進行評估合格後，方可恢復其合格供應商的資格。

另外，本集團要求所有供應商遵守我們的《供應商道德規範和商業行為準則》。此準則包含了五大範疇 — 勞工工作條件、環保責任、質量交付標準、反貪腐賄賂、知識產權和保密責任，這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。

### 環境保護

富陽中國的主要業務是提供一站式房地產諮詢及銷售代理服務，涉及與環境有直接相關的業務運作和活動相對較小，故本集團業務營運方面對環境及天然資源所造成的影響較為輕微。儘管如此，本集團編制了有關的環境保護政策，以指引我們在營運上遵守營運當地的相關環保法律法規，並在現有的業務範圍中，繼續致力通過不同的舉措，令業務運作時有效地運用資源、減少能源使用及廢棄物產生。

## 環境、社會及管治報告

本集團在提供房地產諮詢服務時，亦會考慮該物業發展計劃可能對環境造成的風險和影響，例如項目是否符合當地的環保法律法規、項目的環境保護建設等，以便客戶能夠清楚知道該項目的環保要素及影響。

於報告年度，本集團確定並無違反任何環保的相關法律法規。

### 排放物

因本集團房地產諮詢及銷售代理業務運作主要涉及辦公室環境，營運上不涉及重大的廢氣排放、污水排放、有害或無害廢棄物排放<sup>1</sup>。本集團在日常營運中對環境產生直接的影響，主要來自使用購買的電力、車輛燃料使用和差旅所產生的溫室氣體排放。於報告年度，本集團的溫室氣體排放合共84.61噸二氧化碳當量，按每名員工計算密度為0.73噸二氧化碳當量。我們已制訂了一系列的相應措施以節能減排，詳情將於本章節其後的部分闡明。

溫室氣體	單位	2018年度	2017年度
範圍一 直接溫室氣體排放 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量	14.53	24.10
範圍二 能源間接溫室氣體排放 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	33.25	36.56
範圍三 其他間接溫室氣體排放 <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量	36.83	47.43
<b>總量</b>	噸二氧化碳當量	84.61	108.09
密度 <sup>5</sup>	噸二氧化碳當量 (按每名全職員工計算)	0.73	0.78

<sup>1</sup> 本集團在日常營運時產生極少量有害廢物，有關數據將會忽略；而一般無害廢物則會交由合資格清潔承辦商處理，無法獲得相關實際重量的記錄，故廢棄物產生的數據則不作披露。

<sup>2</sup> 範圍一的排放涵蓋由本集團擁有的公司車輛燃料使用所產生的直接溫室氣體排放。

<sup>3</sup> 範圍二的排放涵蓋從電力公司購買的電力。

<sup>4</sup> 範圍三的排放只涵蓋本集團員工差旅乘搭飛機所產生的溫室氣體排放。

<sup>5</sup> 截至2018年12月31日及2017年12月31日當天全職員工數目分別為116人和139人。

## 資源使用

為了有效地使用資源，本集團制定了多項措施，從營運上的用水、能源使用和辦公室用紙著手，減少本集團營運所產生的碳足印，亦可減低不必要的營運成本。我們制定了《辦公室綠色環保制度》，在營造一個舒適的工作環境外，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

- 在適宜溫度下不開空調。空調開啟時，室內空調溫度設置夏季不低於26攝氏度，冬季不高於20攝氏度
- 所有照明燈具使用節能LED燈
- 盡量充分利用自然光照，關掉不使用區域的照明系統
- 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
- 提醒員工有需要時才打印和複印公司的文件。打印和複印文件盡量以雙面印刷
- 回收單面印刷紙張循環使用及印刷
- 盡量使用再生紙打印和複印

## 環境、社會及管治報告

根據我們所制定的《車輛使用管理制度》，員工因工作需要使用公司車輛，需要提前申請，行政部會因應人數、路途遠近、時間安排車輛，並規劃行車路線，盡量減少不必要的運輸。此外，我們盡量不派車接送員工出差，如需派車接送員工出差，會要求員工在同一集合地點後出發，以減少汽車燃油的使用。我們會定期進行車輛保養，確保車輛安全及燃油消耗正常，減低溫室氣體排放和能源使用。

本集團業務不涉及包裝物料的使用。於報告年度，本集團共消耗了40.98兆瓦時電力、6,038.77公升汽油和361.75千克紙張。

資源 <sup>6</sup>	單位	2018年度	2017年度
電力	兆瓦時	40.98	45.21
密度	兆瓦時	0.35	0.33
車輛燃料(汽油)	公升	6,038.77	9,062.52
密度	公升	52.45	65.20
辦公室用紙	千克	361.75	449.06 <sup>7</sup>
密度	千克	3.12	3.23

<sup>6</sup> 本集團的營運單位水費包括在辦公室租金費用之內，故沒有實際用水量數據記錄。

<sup>7</sup> 此數據單位換算乃基於本集團二零一七年年用紙總量：90,000張和紙張重量：80g/m<sup>2</sup>作數值換算。

## 社會參與

富陽中國秉承「奉獻、友愛、互助、進步」的精神，希望員工透過參與義工服務和社區活動，能體驗這份精神的可貴，並將這份精神融入生活及工作之中，從而更用心向客戶提供更優質服務，關心和服務身邊鄰居和社會，為社會帶來正面的影響。於報告年度，我們進行了「富陽公益行」主題活動，在上海市濰坊五村居民區，協助區內居民清理街道垃圾、信箱及鐵閘上的舊廣告，以及整理在社區亂停泊的單車，避免阻塞區內交通和妨礙行人通道出入。是次活動旨在帶出關愛社區的訊息，鼓勵員工更積極投入社區參與。



## 附錄 — 《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)	政策與程序	說明／參考部分
<b>A — 環境</b>		
<b>A1 排放物</b>		
<b>一般披露</b>  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>	《環保政策聲明》 《車輛使用管理制度》	詳情請見「環境保護」 部分
<b>關鍵績效指標 A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	— 集團業務沒有重大的 空氣排放物產生
<b>關鍵績效指標 A1.2</b>	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
<b>關鍵績效指標 A1.3</b>	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)。	— 集團業務沒有重大的 廢棄物產生

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		政策與程序	說明／參考部分
<b>關鍵績效指標 A1.4</b>	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)。	—	集團業務沒有重大的廢棄物產生
<b>關鍵績效指標 A1.5</b>	描述減低排放量的措施及所得成果。	—	詳情請見「環境保護」部分
<b>關鍵績效指標 A1.6</b>	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。	—	集團業務沒有重大的廢棄物產生
<b>A2資源使用</b>			
<b>一般披露</b>	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。	《辦公室綠色環保制度》 《員工手冊》	詳情請見「環境保護」部分
<b>關鍵績效指標 A2.1</b>	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
<b>關鍵績效指標 A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	—	詳情請見「環境保護」部分
<b>關鍵績效指標 A2.3</b>	描述能源使用效益計劃及所得成果。	—	詳情請見「環境保護」部分
<b>關鍵績效指標 A2.4</b>	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。	—	集團業務在求取適用水源沒有重大問題

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標 (「關鍵績效指標」)		政策與程序	說明／參考部分
<b>關鍵績效指標</b> <b>A2.5</b>	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。	—	集團業務不涉及包裝材料使用
<b>A3環境及天然資源</b>			
<b>一般披露</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	—	集團業務沒有對環境及天然資源造成重大影響的活動
<b>關鍵績效指標</b> <b>A3.1</b>	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。	—	集團業務沒有對環境及天然資源造成重大影響的活動
<b>B — 社會</b>			
<b>B1僱傭</b>			
<b>一般披露</b>	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：  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。	《人事管理規章》 《薪資制度》 《員工手冊》	詳情請見「關愛員工」部分

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)	政策與程序	說明／參考部分	
<b>B2健康與安全</b>			
<b>一般披露</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 政策；及</li> <li>b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>	《健康與安全政策聲明》 《員工手冊》 《行政管理規章》	詳情請見「關愛員工」部分
<b>B3發展及培訓</b>			
<b>一般披露</b>	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。  <i>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</i>	《培訓制度》 《員工手冊》	詳情請見「關愛員工」部分
<b>B4勞工準則</b>			
<b>一般披露</b>	有關防止童工或強制勞工的： <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 政策；及</li> <li>b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>	—	集團遵守相關法律法規，沒有僱用童工或強制勞工

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標 (「關鍵績效指標」)		政策與程序	說明／參考部分
<b>B5 供應鏈管理</b>			
<b>一般披露</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	《行政管理規章》 《供應商商業行為準則》	詳情請見「供應商管理」部分
<b>B6 產品責任</b>			
<b>一般披露</b>	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：  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。	《員工手冊》 《企業員工保密協議》	詳情請見「負責的業務營運」部分
<b>B7 反貪污</b>			
<b>一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  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。	《員工手冊》 《人事管理規章》 《企業員工廉潔聲明》	詳情請見「負責的業務營運」部分
<b>B8 社區投資</b>			
<b>一般披露</b>	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。	—	詳情請見「社會參與」部分

董事會欣然提呈本集團截至二零一八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主要於中國及東南亞地區的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

本集團作為一家提供房地產諮詢及銷售代理服務的企業，深明肩負對環境保護應有相關的責任及義務。儘管我們的業務性質對環境和天然資源影響較為輕微，但我們亦設立有關環保政策指引我們遵守相關環境法律法規，並在日常業務營運中採納各項環保措施，減少本集團的碳足印，當中包括節約能源、節約用水和減少辦公室用紙等措施，並繼續尋找任何合適的機會從日常營運中減低對環境的影響。關於本集團的環保政策及表現的詳細資料，可參閱本報告內「環境、社會及管治報告」一節。

於本財政年度，本集團已遵守所有對本集團帶來重大影響的相關法律及規例。

## 集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係

本集團與僱員、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：** 本集團深信員工是業務持續發展不可或缺的一環。我們致力為僱員提供公平及具競爭力的薪酬及福利，維持合理的晉升階梯，提供各種培訓，以提高員工綜合素質和促進員工個人和職業發展。我們亦嚴格遵照營運當地相關的勞工及職業安全法律法規，以保障員工的合理權益。同時，我們會定期組織和舉辦各類員工活動，與員工緊密聯繫，加強凝聚力和團結。另外，我們十分重視員工的健康和安全，致力為員工提供整潔、舒適和安全的工作間，減低員工工作時受傷的機會。為更瞭解員工對本集團的想法及意見，員工可透過我們所設立的溝通渠道向管理層表達有關意見，加強相互之間的關係。

**顧客：** 本集團主要的客戶為房地產物業的買家、賣家、業主及潛在房地產投資者。我們致力向客戶提供全面和優質的房地產諮詢和銷售服務，提供清晰準確的房地產項目資料和市場資訊，並貫徹履行保密責任保障客戶資料私隱，以獲得客戶的信任。

**供應商：** 本集團主要的供應商為辦公室用品供應商和其他房地產服務提供者，當中包括但不限於裝修服務及廣告設計。本集團尋求與供應商維持公平及長久合作，並制訂了一套採購招標流程、供應商甄選流程和行為準則以妥善管理供應商，確保招標過程公平公正，維持供應商公平競爭的營商環境，從而建立互信和尊重。另外我們亦會定期評估供應商之表現，確保供應商維持高質量產品和服務標準。

關於本集團與其僱員、顧客及供應商關係的詳細資料，請參閱本報告內「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，自二零一八年十二月三十一日至本年報日期結束以來並無發生影響本公司的任何重要事項。

## 業務回顧

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及法規。本集團與其僱員、客戶及供應商維持良好關係。

本報告第11至15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

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況載於本報告第70頁至134頁的綜合財務報表。

於二零一九年三月二十五日，鑒於本集團於本年度錄得虧損，董事已議決不建議就截至二零一八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。

## 股息政策

本公司已採納一份股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司可向本公司股東(「股東」)宣派及分派股息，惟須以本集團錄得稅後收益且宣派股息不會對本集團之正常營運構成影響為前提。

建議支付任何股息視乎董事會的絕對酌情權而定，而宣派任何末期股息須待股東批准後方可作實。在提出支付任何股息時，董事會還將考慮(其中包括)本集團的業務、收益、財務狀況、現金需求及可動用現金、資本支出及未來發展要求以及其在此時認為相關之其他因素決定。本公司支付任何股息亦須受開曼群島法例公司法、本公司的章程細則(「章程細則」)及股東所限制。

董事會擬根據股息政策所載標準建議每年分派股息，目標派息比率為本集團於當時財政年度分派予股東的綜合淨利潤之10%至30%的範圍內。

股息政策將不時進行檢討，並不保證在任何特定時期內會建議或宣派股息。

# 董事會報告

## 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，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及本報告第136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73頁的綜合權益變動表。

## 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。於二零一八年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣21,893,000元(二零一七年：人民幣22,742,000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報告第135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  
林俊才先生

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。於二零一九年股東週年大會上，江陳鋒先生、崔士威先生及林俊才先生將退任董事，並在符合資格情況下，願意膺選連任為董事。

## 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。

非執行董事林倩如女士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。

建議於二零一九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。

# 董事會報告

## 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	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至2,000,000港元(於二零一八年相當於約人民幣846,001元至人民幣1,692,000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)	—	3
零港元至1,000,000港元(於二零一八年相當於約人民幣零元至人民幣846,000元，於二零一七年相當於約人民幣零元至人民幣865,000元)	3	—

## 董事於重大合約的權益

一項關聯方交易的詳情披露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

於二零一八年十二月三十一日，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)	86,861,979股 普通股(L)	35.28%
		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)	1.66% (附註13)
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制公司的權益 (附註5)	43,722,460股 普通股(L)	17.76%
		實益擁有人(附註6)	100,000股 普通股(L)	0.04% (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)	2.86%
		實益擁有人(附註7)	1,500,000股 普通股(L)	0.59% (附註13)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註8)	86,861,979股 普通股(L)	35.28%

# 董事會報告

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
		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)	1.66% (附註13)
鄭志鵬先生 (「鄭先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	200,000股 普通股(L)	0.08% (附註13)
崔士威先生 (「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註12)	200,000股 普通股(L)	0.08% (附註13)

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。江先生及張女士均為Active Star的董事。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100,000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向其授予的100,000份購股權。
7. 韓先生於該1,500,000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向其授出的1,500,000份購股權。
8. 張女士被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益，張女士亦為Active Star的董事之一及其全部已發行股本由其配偶江先生擁有。

9. 張女士於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其配偶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配偶江先生授予的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200,000股股份的好倉指本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的200,000份購股權。
12. 崔先生於該200,000股股份的好倉指本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的200,000份購股權。
13. 該等百分比按於二零一八年十二月三十一日已發行253,283,390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，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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)	86,861,979股 普通股(L)	35.28%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	43,722,460股 普通股(L)	17.76%
林書綺女士	受控制公司的權益(附註3)	43,722,460股 普通股(L)	17.76%
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)	7.93%
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)	7.93%
何厚鏘先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
何厚浠先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%

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張女士的配偶江先生擁有，張女士並為其董事。根據證券及期貨條例，江先生及張女士因此被視為於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浹先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浹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浹先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。

# 董事會報告

截至二零一八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				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 二零一八年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已註銷 或失效	於 二零一八年 十二月三十一日 尚未行使				
<b>董事：</b>								
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
	3,551,739	-	(2,051,739)	1,500,000				
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
	305,217	(100,000)	(105,217)	100,000				
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
	305,217	-	(105,217)	200,000				

參與者類別	購股權所涉股數				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 二零一八年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已註銷 或失效	於 二零一八年 十二月三十一日 尚未行使				
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
	305,217	-	(105,217)	200,000				
<b>僱員：</b>								
合計	1,750,000	(1,350,000)	(350,000)	50,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	1,750,000	-	(900,000)	850,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	3,500,000	(1,350,000)	(1,250,000)	900,000				
總計	12,167,390	(1,450,000)	(3,617,390)	7,100,000				

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%（於本報告日期即73,855,017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%。

## 董事會報告

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。

於本報告日期，因行使根據購股權計劃B可予授出的購股權而可供配發及發行的股份總數為7,100,000股股份，相當於本公司已發行股本約2.88%。

## 董事購入股份及債券的權利

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。

## 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二零一八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。

於截至二零一八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。

## 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45.88%及95.12%。

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33.24%及47.59%。

## 董事會報告

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

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由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，香港立信德豪會計師事務所有限公司將於即將舉行的二零一九年股東周年大會結束時辭任。於即將舉行的二零一九年股東週年大會上將提呈一項決議案，以重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師。

代表董事會

**富陽(中國)控股有限公司**

主席

**江陳鋒先生**

香港，二零一九年三月二十五日

## 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能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。於二零一八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42至44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7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。

## 企業管治報告

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，張秀華女士、韓林先生及林倩如女士於本公司於二零一八年六月二十二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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會共召開四次董事會會議（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
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	4/4
張秀華女士	4/4
韓林先生	4/4
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬先生	4/4
崔士威先生	4/4
林俊才先生	4/4

## 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](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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、政策及程序實施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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，執行委員會共召開兩次董事會會議，以批准行使購股權。執行委員會每名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)	2/2
張秀華女士	2/2
韓林先生	2/2

## 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。董事會已採納提名新董事的書面政策。在評估及甄選擇任何董事人選時，考慮候選人是否合適的標準應包括其誠信聲譽、立場，能否投入足夠時間精神處理本公司事務，促進董事會成員多元化政策，並使董事會能有效履行其職責。提名委員會在檢討董事會的組成及考慮提名新董事時，會根據本公司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。

經參考本集團的業務需要，下列可計量目標經已設立，以實現本公司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。有關本公司董事會成員多元化政策的進一步詳情，請參閱本報告「董事會成員多元化政策」一段。

截至二零一八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
林俊才先生	1/1

## 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，並監管本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、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。

## 企業管治報告

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。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
崔士威先生	3/3
林俊才先生	3/3

### 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。

截至二零一八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二零一八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。薪酬委員會於截至二零一八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
鄭志鵬先生	1/1
林俊才先生	1/1

## 董事會成員多元化政策

本公司製定了董事會成員多元化政策，且承認並深信董事會成員多元化對本公司有所裨益。本公司竭力確保其董事會成員在技巧、經驗及觀點與角度多樣化方面保持適當的平衡，以支持本公司業務的需求。董事會成員的委任將繼續以用人唯賢的準則，並適當考慮董事會成員多元化的好處。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

於年度內及截至本報告日期，董事會由七名董事組成，其中兩名為女性。下表進一步說明截至本報告日期董事會成員的多元化：

董事姓名	年齡組別			種族
	40歲至49歲	50歲至59歲	60歲以上	華裔
江陳鋒先生		✓		✓(台灣)
張秀華女士		✓		✓(台灣)
韓林先生		✓		✓
林倩如女士	✓			✓(台灣)
鄭志鵬先生			✓	✓(香港居民)
崔士威先生			✓	✓
林俊才先生		✓		✓(香港居民)

董事姓名	教育背景				專業經驗		
	商業管理/ 商業行政	法律	會計	其他	物業代理	法律	審計及金融
江陳鋒先生	✓				✓		
張秀華女士			✓		✓		
韓林先生				✓	✓		
林倩如女士	✓				✓		
鄭志鵬先生	✓		✓				✓
崔士威先生		✓			✓	✓	
林俊才先生		✓				✓	

# 企業管治報告

## 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
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	A
張秀華女士	A
韓林先生	A
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	A
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬先生	A, B
崔士威先生	A
林俊才先生	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。

於截至二零一八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	363
非審核服務	135
總計	498

## 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。

## B. 集團風險報告：

於二零一八年，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。本集團編撰的二零一八年風險報告涵蓋：(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

呂焯華先生自二零一八年四月十三日起獲委任為本公司的公司秘書。呂先生確認，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fortune-sun.com](http://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。

# 企業管治報告

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](http://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(如適用)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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fortune-sun.com](http://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。

二零一八年股東週年大會已於二零一八年六月二十二日舉行。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
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	1/1
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬先生	1/1
崔士威先生	1/1
林俊才先生	1/1

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))的投資者關係一欄登載。

# 獨立核數師報告



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

25<sup>th</sup> 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

我們已審計列載於第70頁至第134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二零一八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真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八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。

## 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

我們就管理層的減值評估進行的程序包括：

(請參閱綜合財務報表附註19及20)

應收貿易款項及貿易保證金合共佔 貴集團於二零一八年十二月三十一日淨資產的26.9%，故此對綜合財務報表而言屬重大。撥備就應收貿易款項的全期預期信貸虧損而作出。

管理層透過判斷評估預期信貸虧損。應收貿易款項及貿易保證金根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損率乃根據過往三年的歷史信貸虧損記錄釐定並作出調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及未來的宏觀經濟因素等前瞻性資料。

與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及貿易保證金乃單獨進行評估，計提減值撥備。

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。

- 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；
- 考慮就逾期款項向客戶提出訴訟的狀況及預期結果；
- 與管理層討論，了解於估計應收貿易款項預期信貸虧損撥備所涉及的性質和作出的判斷。我們根據過往清償模式、外部來源證據(包括有關有關客戶的財務狀況的相關公開搜索結果)及相關前瞻性資料(於管理層評估所用的宏觀經濟因素)的市場研究證實並驗證管理層的評估；及
- 了解及核實管理層進行的信貸控制程序，包括其定期審閱高賬齡應收款項以及評估應收貿易款項及貿易保證金預期信貸虧損撥備。

# 獨立核數師報告

## 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分歧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 貴集團的財務申報過程。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。我們遵照委聘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相關交易和事項。
- 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，二零一九年三月二十五日

# 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
<b>收益</b>	7	<b>26,103</b>	26,367
服務成本		<b>(21,500)</b>	(26,096)
<b>毛利</b>		<b>4,603</b>	271
投資收入以及其他收益及虧損 經營及行政開支	8	<b>2,474</b> <b>(13,981)</b>	(397) (16,518)
<b>稅前虧損</b>		<b>(6,904)</b>	(16,644)
所得稅開支	10	—	—
<b>年內虧損</b>	11	<b>(6,904)</b>	(16,644)
下列人士應佔年內溢利／(虧損)			
本公司擁有人		<b>(7,553)</b>	(16,644)
非控股權益		<b>649</b>	—
		<b>(6,904)</b>	(16,644)
		<b>人民幣分</b>	人民幣分
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	15		
基本(人民幣)		<b>(3.08)</b>	(6.80)
攤薄(人民幣)		<b>不適用</b>	不適用

# 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

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內虧損		(6,904)	(16,644)
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		17	(222)
年內其他全面收益，已扣稅		17	(222)
年內全面收益總額		(6,887)	(16,866)
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(7,536)	(16,866)
非控股權益		649	—
		(6,887)	(16,866)

# 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	16	1,526	821
投資性房地產	17	3,240	3,334
高爾夫球會會籍		291	291
非流動資產保證金		—	533
		<b>5,057</b>	4,979
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	19	14,085	16,659
貿易保證金	20	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	21	24,090	26,950
銀行及現金結餘	21	25,005	12,495
		<b>66,111</b>	58,550
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	22	17,013	8,766
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>49,098</b>	49,784
<b>資產淨值</b>			
		<b>54,155</b>	54,763
<b>股本及儲備</b>			
股本	24	24,394	24,276
儲備		25,332	30,487
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
本公司擁有人應佔權益		49,726	54,763
非控股權益	18	4,429	—
<b>總權益</b>			
		<b>54,155</b>	54,763

於二零一九年三月二十五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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	以股份支付款		外幣換算儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
				儲備金	項儲備					
(附註26(b)(i))	(附註26(b)(ii))	(附註26(b)(iii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
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	—	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	—	4,028
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	(222)	(16,644)	(16,866)	—	(16,866)
年內權益的變動	—	—	—	—	3,967	(222)	(16,583)	(12,838)	—	(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	—	54,763
於二零一八年一月一日	24,276	67,674	14,554	16,621	5,403	(2,075)	(71,690)	54,763	—	54,763
於歸屬期後失效的購股權	—	—	—	—	(109)	—	109	—	—	—
行使購股權	118	1,945	—	—	(653)	—	—	1,410	—	1,410
購股權過期	—	—	—	—	(1,375)	—	1,375	—	—	—
以權益結算的以股份支付交易	—	—	—	—	1,089	—	—	1,089	—	1,089
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,780	3,780
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	17	(7,553)	(7,536)	649	(6,887)
年內權益的變動	118	1,945	—	—	(1,048)	17	(6,069)	(5,037)	4,429	(608)
於二零一八年十二月三十一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,355	(2,058)	(77,759)	49,726	4,429	54,155

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」)有關的法律及法規，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法規，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
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
稅前虧損	<b>(6,904)</b>	(16,644)
調整：		
利息收入	<b>(1,009)</b>	(874)
物業、廠房及設備折舊	<b>274</b>	511
投資性房地產折舊	<b>94</b>	94
一項權益投資的股息收入	<b>—</b>	(590)
以權益結算的以股份支付款項	<b>1,089</b>	4,028
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	<b>11</b>	29
其他應收款項撥備淨額	<b>98</b>	—
應收貿易款項撥備淨額	<b>53</b>	754
貿易保證金撥備回撥	<b>(500)</b>	(223)
營運資金變動前的營運虧損	<b>(6,794)</b>	(12,915)
應收貿易款項減少	<b>2,521</b>	3,761
貿易保證金減少	<b>500</b>	323
預付款項及其他保證金增加	<b>(191)</b>	(584)
其他應收款項增加	<b>(392)</b>	(471)
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	<b>8,247</b>	(4,327)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	<b>3,891</b>	(14,213)
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
購入物業、廠房及設備	<b>(457)</b>	(526)
已收股息收入	<b>—</b>	590
可供出售金融資產清盤的所得款項	<b>—</b>	1,500
銀行存款減少／(增加)	<b>2,860</b>	(26,950)
已收利息	<b>1,009</b>	874
來自／(用於)投資活動的現金淨額	<b>3,412</b>	(24,512)

# 綜合現金流量表

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
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
行使購股權所得款項		1,410	—
非控股權益注資		3,780	—
來自融資活動的現金淨額		5,190	—
<b>現金及現金等同項目增加／(減少)淨額</b>		12,493	(38,725)
匯率變動的影響		17	134
<b>於一月一日的現金及現金等同項目</b>		12,495	51,442
<b>於十二月三十一日的現金及現金等同項目</b>		25,005	12,495
<b>現金及現金等同項目分析</b>			
銀行及現金結餘	21	25,005	12,495

## 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(「聯交所」)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。

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。

# 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

## 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	轉讓投資性房地產
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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則<sup>(續)</sup>

### (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<sup>(續)</sup>

#### 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>

1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／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。

如附註28所載，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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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。

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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」)(續)

#### (i) 金融工具的分類及計量(續)

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：

		香港財務報告 準則第9號	根據香港財務報告 準則第9號	根據香港會計 準則第39號
	香港會計準則第39號 項下的原有計量分類	項下的 新計量分類	於二零一八年 一月一日的賬面值 人民幣千元	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。

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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」)(續)

#### (ii) 金融資產減值(續)

##### 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始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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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」)(續)

#### (ii) 金融資產減值(續)

##### 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號簡化法計量預期信貸虧損，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2018年1月1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存款。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。

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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」)(續)

#### (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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 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」) (續)

#### 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	<p>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代價限制，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益。</p> <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益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少部分。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>	<p><b>影響</b></p> <p>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>

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 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」) (續)

#### 香港財務報告準則第15號的影響 (續)

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
(b)	純房地產策劃諮詢服務	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於一段時間內確認，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。	<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。

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，以評估應用新準則於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. 主要會計政策

除下述會計政策另有載述者外，此等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。

下文載列編製此等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可變回報的風險或有權享有可變回報，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。

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外幣換算儲備兩者間差額。

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。

非控股權益指本公司並非直接或間接應佔的附屬公司若干營運單位的股本權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表中呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中分別呈列為損益與年內全面收益總額在非控股權益與本公司擁有人之間的分配。

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列賬。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (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。

#### (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換算儲備中累計。

## 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換算儲備中累計。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
電腦軟件	十年
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

截至二零一八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) 金融工具

#### A. 於2018年1月1日起應用的會計政策

##### (i) 按攤銷成本計量的金融資產

金融資產（並無重大融資部份的應收貿易款項除外）初步按公平值加上（就並非按公平值計入損益的項目而言）其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部份的應收貿易款項初步按交易價格計量。

就持作收取合約現金流量之資產而言，倘該等現金流量僅為支付本金及利息時，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後按實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (續)

#### A. 於2018年1月1日起應用的會計政策 (續)

##### (ii) 按攤銷成本計量的金融資產減值虧損

本集團就應收貿易款項及按攤銷成本計量的金融資產確認虧損撥備。信貸虧損乃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：於金融資產預期年期內所有潛在違約事件導致的預期信貸虧損。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。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於本集團應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

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。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。

評估金融資產是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期與初步確認日期的違約風險。作出評估時，本集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括毋須付出不當成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人營運所在行業的前景，以及有關本集團業務實際及預測經濟資料的多個外部來源。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (續)

#### A. 於2018年1月1日起應用的會計政策 (續)

##### (iii) 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債，包括應付費用及其他應付款項，初步按公平值減所產生的直接應佔交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支會於損益賬中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益賬中確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及在相關期間分配利息收入及利息開支的方式。實際利率為將金融資產或負債於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收款或付款準確折現的利率。

##### (v) 權益工具

本集團發行的權益工具乃按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

##### (vi) 終止確認

當金融資產相關未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產經已轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，本集團終止確認金融資產。

當相關合約中規定的義務解除、取消或到期時，便會終止確認金融負債。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (續)

#### B. 直至2017年12月31日應用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較財務資料繼續根據本集團過往的會計政策入賬。

##### (i) 貸款及應收款項

該等資產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。該等資產主要透過向客戶提供商品及服務(應收貿易賬款)產生，亦包括其他類型的合約貨幣資產。初步確認後，該等資產按攤銷成本以實際利率法減任何已辨識的減值虧損入賬。

##### (ii) 貸款及應收款項的減值虧損

本集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產出現減值。

倘有客觀跡象顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益賬中確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額計量。金融資產的賬面值通過使用撥備賬減少。倘金融資產的任何部分被確定為無法收回時，相關金融資產的撥備賬會被撇銷。

##### (iii) 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債，包括應付費用及其他應付款項，初步按公平值計量，其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支會於損益賬中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益賬中確認。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (續)

#### B. 直至2017年12月31日應用的會計政策 (續)

##### (iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及在相關期間分配利息收入及利息開支的方式。實際利率為將金融資產或負債於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收款或付款準確折現的利率。

##### (v) 權益工具

本集團發行的權益工具乃按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

##### (vi) 終止確認

當金融資產相關未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產經已轉讓，而轉讓符合香港會計準則第39號規定的終止確認準則，本集團終止確認金融資產。

當相關合約中規定的義務解除、取消或到期時，便會終止確認金融負債。

### (h) 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，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (i) 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。

### (j) 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。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (k) (A) 收益確認 (由二零一八年一月一日起應用的會計政策)

客戶合約收益於貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨物或服務有權換取的代價，惟不包括該等代表第三方收取的金額。收益不計及增值稅或其他銷售稅及已經扣減任何貿易貼現。

視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，貨物或服務控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨物或服務之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升客戶所控制之資產；
- 沒有創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份之款項。

倘貨物或服務之控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任進度進行。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權之時間點確認。

#### (i) 綜合房地產諮詢及銷售代理服務

收益於提供服務及房地產買家訂立買賣協議並根據代理協議所訂明的條款及條件支付首付款的時間點確認。通常只有一項履約義務。發票一般須於90日內到期支付。於比較期間，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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (k) (A) 收益確認 (由二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### (ii) 純房地產策劃諮詢服務

收益參考履約責任達成進度於代理合約期內一段時間內確認。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。

通常只有一項履約義務。發票一般須於90日內到期支付。於比較期間，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。

#### (iii) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (k) (B) 收益確認 (直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)

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。

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率法確認。

股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (I) 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。

#### (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。

### (m) 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權益工具的公平值(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。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (n) 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。

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，惟倘遞延稅項與於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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (o) 資產減值(金融資產除外)

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。

### (p) 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。

### (q) 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。

# 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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (r) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之直系親屬與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 實體與本集團屬同一集團之成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之某集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本集團或集團之母公司提供主要管理層服務。

一名人士之直系親屬為可預期於該名人士與實體進行之交易中發揮影響力或受其影響之該等親屬，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

## 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。

於二零一八年十二月三十一日，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1,526,000元及人民幣3,240,000元(二零一七年：人民幣821,000元及人民幣3,334,000元)。

### (b) 應收貿易款項及其他應收款項以及貿易保證金減值

本集團根據有關違約風險及預期虧損率(附註6(b))的假設，就應收貿易款項及其他應收款項減值作出撥備。本集團作出該等假設及挑選減值計算的輸入數據時，根據本集團過往記錄、於負債表日期的現行市況及前瞻性估計使用判斷。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易款項及其他應收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1,253,000元、人民幣98,000元及人民幣零元(二零一七年：人民幣1,200,000元、人民幣零元及人民幣500,000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。

# 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

## 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。

於二零一八年十二月三十一日，倘人民幣相對於美元貶值或升值5%(二零一七年：6%)，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839,000元(二零一七年：人民幣1,360,000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。

### (b) 信貸風險及減值評估

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，給予客戶的賒賬期一般為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37%(二零一七年：33%)，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。

本集團按攤銷成本列值的應收貿易款項及其他金融資產以預期信貸虧損模式計算。

## 6. 財務風險管理 (續)

### (b) 信貸風險及減值評估 (續)

#### 應收貿易款項

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。本集團按個別及共同基準計量預期信貸虧損。

#### 按個別基準計量預期信貸虧損

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及貿易保證金乃單獨進行評估，計提減值撥備。於二零一八年十二月三十一日，該等個別評估應收款項的虧損撥備結餘為人民幣1,153,000元(二零一七年：人民幣1,100,000元)。

#### 按共同基準計量預期信貸虧損

預期信貸虧損亦計及客戶的性質、地區及賬齡組別，根據共同信貸風險特徵按餘下應收款項組別估計及共同評估可收回機率，並應用預期信貸虧損率於各應收款項總賬面值。

下表提供有關於二零一八年十二月三十一日本集團其餘應收款項對信貸風險的承擔及預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率 (%)	賬面總值 (人民幣千元)	虧損撥備 (人民幣千元)
即期(未逾期)	0%	5,911	—
逾期1-30日	1.6%	2,995	48
逾期31-60日	1.9%	1,625	31
逾期61-90日	2.3%	166	4
逾期90日以上	17.8%	100	17
		10,797	100

# 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

## 6. 財務風險管理 (續)

### (b) 信貸風險及減值評估 (續)

#### 應收貿易款項 (續)

預期虧損率基於過去三年的過往模式，金錢的時間價值(倘適用)及前瞻性資料，參考可能影響債務人償付應收貿易款項能力的整體宏觀經濟情況作出。該等比率經調整以反映收集過往數據期間經濟狀況、目前狀況及集團對應收貿易款項的預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。

按攤銷成本列值的其他金融資產的虧損準備包括預付款項、其他應收款項及其他保證金，按12個月預期信貸虧損基準計量。於二零一八年十二月三十一日，按攤銷成本列值的其他金融資產的虧損撥備結餘為人民幣98,000元(二零一七年：零)。

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19及20。

#### 過往的應收貿易款項減值會計政策

於過去年度，應收貿易款項減值按已產生虧損模式評估。當本集團無法根據應收款項原條款收回所有款項的客觀證據時，則計提應收款項減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能破產或進行財務重組以及拖欠或遲繳付款均視為應收款項減值證據。

於二零一八年一月一日(採納香港財務報告準則第9號日期)過渡至香港財務報告準則第9號採用預期信貸風險模式的影響並不重大。

## 6. 財務風險管理 (續)

### (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。

### (e) 金融工具類別

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等同項目)	<b>65,427</b>	58,405
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量的金融負債	<b>17,013</b>	8,766

### (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。

# 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

## 7. 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
	<b>26,103</b>	<b>26,367</b>

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	14,085	16,659

## 8. 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	—
出售及撇銷物業、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
	<b>2,474</b>	<b>(397)</b>

## 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%。

## 10. 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(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所得稅撥備。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所得稅撥備。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%)。

# 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

## 10. 所得稅開支(續)

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	(6,904)	(16,644)
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	381	372
所得稅開支	—	—

## 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	98	—

(\*) 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500,000元(二零一七年：人民幣223,000元)。

## 12. 僱員福利開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	10,360	13,541
退休福利計劃供款	1,829	1,825
以權益結算的以股份支付款項	1,090	4,028
	<b>13,279</b>	<b>19,394</b>

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位(二零一七年：三位)董事，其酬金已於附註13所列分析內反映。其餘兩位(二零一七年：兩位)人士的酬金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	737	716
退休福利計劃供款	15	38
以權益結算的以股份支付款項	32	699
	<b>784</b>	<b>1,453</b>

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至2,000,000港元(相等於人民幣846,001元至人民幣1,692,000元)(二零一七年：相等於人民幣865,001元至人民幣1,730,000元)	—	1
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣846,000元)(二零一七年：相等於人民幣零元至人民幣865,000元)	2	1

# 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

## 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				總計 人民幣千元
	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	
<b>執行董事姓名</b>					
江陳鋒先生	—	252	—	388	640
張秀華女士	—	216	—	290	506
韓林先生	—	180	69	243	492
<b>非執行董事姓名</b>					
林倩如女士	150	—	—	32	182
<b>獨立非執行董事姓名</b>					
崔士威先生	163	—	—	32	195
鄭志鵬先生	163	—	—	32	195
林俊才先生	122	—	—	—	122
二零一八年合共	598	648	69	1,017	2,332
<b>執行董事姓名</b>					
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
<b>非執行董事姓名</b>					
林倩如女士	150	—	—	91	241
<b>獨立非執行董事姓名</b>					
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

## 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(二零一七年：無)。

本集團董事於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的酬金範圍載列如下：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至2,000,000港元(相等於人民幣846,001元至人民幣1,692,000元)(二零一七年：相等於人民幣865,001元至人民幣1,730,000元)	—	3
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣846,000元)(二零一七年：相等於人民幣零元至人民幣865,000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

截至二零一八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。

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃房地產					總計 人民幣千元
	傢俱及裝置 人民幣千元	電腦 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	
<b>成本</b>						
於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及 二零一八年一月一日	442	1,321	775	2,455	—	4,993
添置	184	36	—	—	770	990
出售／撤銷	(1)	(113)	—	—	—	(114)
匯兌差額	4	3	5	—	—	12
於二零一八年十二月三十一日	629	1,247	780	2,455	770	5,881
<b>累計折舊及減值</b>						
於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及 二零一八年一月一日	317	981	775	2,099	—	4,172
年內折舊	90	78	—	29	77	274
出售／撤銷	(1)	(102)	—	—	—	(103)
匯兌差額	3	4	5	—	—	12
於二零一八年十二月三十一日	409	961	780	2,128	77	4,355
<b>賬面值</b>						
於二零一八年十二月三十一日	220	286	—	327	693	1,526
於二零一七年十二月三十一日	125	340	—	356	—	821

# 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

## 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
<b>成本</b>			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	2,249	1,878	4,127
<b>累計折舊及減值</b>			
於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及二零一八年一月一日	424	369	793
年內折舊	51	43	94
於二零一八年十二月三十一日	475	412	887
<b>賬面值</b>			
於二零一八年十二月三十一日	1,774	1,466	3,240
於二零一七年十二月三十一日	1,825	1,509	3,334

(a) 本集團位於中國的投資性房地產及其賬面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,522	1,568
中期租賃	1,718	1,766
	3,240	3,334

## 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10,770,000元(二零一七年：人民幣10,180,000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

於二零一八年十二月三十一日，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 二零一八年
-----------	----	---------------	--------------

每平方米價格	人民幣4,639元至人民幣24,500元	增加	人民幣10,770,000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
--------	----------------------	----	----------------

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 於附屬公司的投資

附屬公司於二零一八年及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
			二零一八年	二零一七年	
<b>直接持有：</b>					
富陽(中國)控股有限公司(前稱Millstone Developments Limited)	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
<b>間接持有：</b>					
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%	100%	為柬埔寨房地產市場提供房地產諮詢及代理服務
富陽國際不動產股份有限公司 (「富陽國際」)(附註d)	中華民國(台灣)， 二零一八年 十一月二十六日	100,000股每股面值 10台幣的普通股	100%	不適用	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。
- (d) 富陽國際為於中華民國(台灣)成立的外商獨資企業。

## 18. 於附屬公司的投資(續)

下表呈列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司的資料。

名稱	江蘇項目		金邊項目	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
主要營業地點	中國		柬埔寨	
所佔擁有權權益百分比	33%	不適用	11%	不適用
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計非控股權益	4,223	—	206	—
<b>截至十二月三十一日止年度：</b>				
收益	12,734	—	894	—
溢利／(虧損)	2,830	—	(4,131)	—
全面收益總額	2,830	—	(4,131)	—
溢利／(虧損)分配至非控股權益	1,103	—	(454)	—
用於經營活動的現金淨額	(3,653)	—	(5,645)	—
來自融資活動的現金淨額	3,120	—	660	—
現金及現金等同項目減少淨額	(533)	—	(4,985)	—

於二零一八年一月一日，上海富陽與一名獨立第三方簽訂合作協議，就中國及柬埔寨房地產代理市場的兩個項目開展工作。獨立第三方向江蘇項目及金邊項目分別注資人民幣3,120,000元及人民幣660,000元。

# 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

## 19. 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)
	<b>14,085</b>	16,659

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
	<b>14,085</b>	16,659

## 19. 應收貿易款項 (續)

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)
於十二月三十一日	1,253	1,200

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
	8,174	11,015

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。

# 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

## 20. 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)
	500	500

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	500	500

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)
撇銷撥備	—	(282)
於十二月三十一日	—	500

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。

## 20. 貿易保證金 (續)

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	500	500

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。

## 21. 銀行存款和銀行及現金結餘

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包括持有期限為六個月內的銀行存款人民幣20,590,000元(二零一七年：人民幣22,550,000元)及持有期限為六個月內的銀行結構性存款人民幣3,500,000元(二零一七年：人民幣4,400,000元)。銀行結構性存款預期年利率為3.65%，面對現金流量利率風險。銀行存款乃按固定年利率0.95%(二零一七年：0.85%)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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	11,161	10,981
美元	34,675	23,958
港元	3,036	4,506
新台幣	223	—
	<b>49,095</b>	<b>39,445</b>

於二零一八年十二月三十一日，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11,161,000元(二零一七年：人民幣10,981,000元)。人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定。

# 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

## 22. 應計費用及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
代表一名房地產發展商收取的住房付款	13,113	1,572
應付增值稅	947	835
應付佣金	844	4,304
應付薪金	576	542
應付工會費用	636	599
其他	897	914
	<b>17,013</b>	<b>8,766</b>

## 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
於二零一七年一月一日	3,610	(3,132)	(478)	—
於損益扣除／(計入)	(2,629)	2,373	256	—
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	981	(759)	(222)	—
於損益(計入)／扣除	534	(545)	11	—
於二零一八年十二月三十一日	1,515	(1,304)	(211)	—

## 23. 遞延稅項(續)

以下為就財務狀況表而言的遞延稅項結餘(對銷後)分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項負債	1,515	981
遞延稅項資產	(1,515)	(981)
	—	—

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30,704,000元(二零一七年：人民幣23,897,000元)。已就該等虧損其中人民幣5,214,000元(二零一七年：人民幣3,036,000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25,490,000元(二零一七年：人民幣20,861,000元)確認遞延稅項資產。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零二三年	3,673	—
二零二二年	9,720	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
無限期	6,098	2,964
	30,704	23,897

稅項虧損中約人民幣24,606,000元(二零一七年：人民幣20,933,000元)將於二零一九年至二零二三年之間(二零一七年：二零一八年至二零二二年之間)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

截至二零一八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
<b>法定：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	2,000,000	200,000	206,000
<b>已發行及繳足：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	244,733	24,473	24,276
行使購股權	1,450	145	118
於二零一八年十二月三十一日	246,183	24,618	24,394

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。截至二零一八年及二零一七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。於二零一八年十二月三十一日，公眾持有43.3%(二零一七年：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		10	18
於附屬公司的投資		103	103
		<b>113</b>	121
<b>流動資產</b>			
預付款項及保證金		149	137
應收附屬公司款項		45,763	45,764
銀行及現金結餘		769	1,653
		<b>46,681</b>	47,554
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		507	657
		<b>46,174</b>	46,897
<b>資產淨值</b>			
		<b>46,287</b>	47,018
<b>股本及儲備</b>			
股本		24,394	24,276
儲備	25(b)	21,893	22,742
<b>總權益</b>			
		<b>46,287</b>	47,018

於二零一九年三月二十五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

截至二零一八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	外幣換算 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	—	(61)	—	61	—
以權益結算的以股份支付交易	—	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
於二零一八年一月一日	67,674	5,403	(12,313)	(38,022)	22,742
匯兌差額	—	—	824	—	824
於歸屬期後失效的購股權	—	(109)	—	109	—
行使購股權	1,945	(653)	—	—	1,292
購股權過期	—	(1,375)	—	1,375	—
以權益結算的以股份支付交易	—	1,089	—	—	1,089
年內虧損	—	—	—	(4,054)	(4,054)
於二零一八年十二月三十一日	69,619	4,355	(11,489)	(40,592)	21,893

## 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。

## 26. 儲備 (續)

### (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(m)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) 外幣換算儲備

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。

# 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

## 27. 以股份支付款項 (續)

### 以權益結算購股權計劃 (續)

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」)。

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。

## 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：

	二零一八年		二零一七年	
	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	12,167,390	1.117	2,472,607	1.065
新授出的購股權	—	—	10,000,000	1.130
年內行使	(1,450,000)	1.130	—	—
年內沒收	(1,250,000)	1.130	(200,000)	1.130
年內失效	—	—	(105,217)	1.108
年內過期	(2,367,390)	1.065	—	—
年末尚未行使	7,100,000	1.130	12,167,390	1.117
年末可行使	3,200,000	1.130	2,472,607	1.065

附註：

年內，於購股權獲行使當日股份的收市價為1.13港元(二零一七年：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8.1年(二零一七年：平均年期為4.6年)，經調整行使價為1.13港元(二零一七年：1.117港元)。

# 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

## 28. 承擔

### (i) 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃於未來最低須付租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	1,075	3,349
第二至第五年(包括首尾兩年)	532	726
	<b>1,607</b>	<b>4,075</b>

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。

### (ii) 於報告期末已訂約但未產生的資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	942	847

## 30. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

## 31. 財務報表審批

本財務報表已獲董事於二零一九年三月二十五日批准及授權刊發。

## 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				
	二零一八年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
收益	<b>26,103</b>	26,367	23,014	18,328	23,814
本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(7,553)</b>	(16,644)	(5,453)	(4,924)	(6,045)

	於十二月三十一日				
	二零一八年 人民幣千元	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
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>71,168</b>	63,529	80,694	79,500	64,941
負債總額	<b>17,013</b>	8,766	13,093	6,580	16,518
總權益	<b>54,155</b>	54,763	67,601	72,920	48,423

## 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