

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Fortune Sun (China) Holdings Limited 富陽（中國）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00352)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 全年業績公告

富陽（中國）控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一八年的比較數字呈列如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	4	14,371	26,103
銷售成本		(14,540)	(21,500)
毛(損)/利		(169)	4,603
投資收入以及其他收益及虧損淨值	5	1,503	2,474
經營及行政開支		(18,004)	(13,981)
財務成本	6	(33)	—
稅前虧損		(16,703)	(6,904)
所得稅開支	8	—	—
年內虧損	9	<u>(16,703)</u>	<u>(6,904)</u>
下列人士應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(12,432)	(7,553)
非控股權益		(4,271)	649
		<u>(16,703)</u>	<u>(6,904)</u>
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	11		
— 基本		<u>(5.05)</u>	<u>(3.08)</u>
— 攤薄		<u>(5.05)</u>	<u>(3.08)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內虧損	<u>(16,703)</u>	<u>(6,904)</u>
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<u>125</u>	<u>17</u>
年內其他全面收益，已扣稅	<u>125</u>	<u>17</u>
年內全面開支總額	<u>(16,578)</u>	<u>(6,887)</u>
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(12,307)	(7,536)
非控股權益	<u>(4,271)</u>	<u>649</u>
	<u>(16,578)</u>	<u>(6,887)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,247	1,526
使用權資產		555	—
投資性房地產		3,146	3,240
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>5,239</u>	<u>5,057</u>
流動資產			
應收貿易款項	12	11,443	14,085
貿易保證金	13	500	500
預付款項及其他保證金		1,449	1,194
其他應收款項		1,109	1,237
銀行存款		17,911	24,090
銀行及現金結餘		10,528	25,005
		<u>42,940</u>	<u>66,111</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		8,080	17,013
租賃負債		475	—
		<u>8,555</u>	<u>17,013</u>
流動資產淨值		<u>34,385</u>	<u>49,098</u>
資產總值減流動負債		<u>39,624</u>	<u>54,155</u>
非流動負債			
租賃負債		90	—
資產淨值		<u>39,534</u>	<u>54,155</u>
股本及儲備			
股本		24,394	24,394
儲備		13,084	25,332
本公司擁有人應佔權益		37,478	49,726
非控股權益		2,056	4,429
總股本及權益		<u>39,534</u>	<u>54,155</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法律3, 經綜合和修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處位於P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈永明金融大樓16樓, 而總辦事處位於中華人民共和國(「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。

本集團主要從事為中國及東南亞房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。

本公司董事(「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香港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》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及詮釋。首次應用該等與本集團有關的準則變動所引致當前及過往會計期間的會計政策變動, 已反映於該等綜合財務報表內, 有關資料列載於附註3。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

(a) 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 — 自二零一九年一月一日起生效

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前償付特徵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司及合營企業的長期權益
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號之修訂

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。香港財務報告準則第16號為承租人引入單一會計處理模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。對出租人的會計要求沿用香港會計準則第17號並大致維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露要求，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此將首次應用的累計影響確認為二零一九年一月一日之期初權益結餘的調整。比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號報告。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用過渡選擇的進一步詳情載列如下：

租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段期間內控制已識別資產的使用而定義租賃，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已轉移。

本集團僅對於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號中的租賃新定義。對於二零一九年一月一日前訂立的合約，本集團已採用過渡性實際權宜方法，以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定(如香港會計準則第17號先前所規定)。相反，本集團作為承租人時，須資本化所有租賃(包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃)，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)，本集團釐定餘下租賃期，並按剩餘租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債，並使用於二零一九年一月一日的相關增量借款利率貼現。用於釐定剩餘租賃付款現值的加權平均增量借款利率為3.66%。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 對於剩餘租期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿)的租賃，本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 計量首次應用香港財務報告準則第16號當日的租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合(如在類似經濟環境中就類似相關資產類別擁有類似剩餘租賃期的租賃)使用單一貼現率；及
- (iii) 計量首次應用香港財務報告準則第16號當日的使用權資產時，本集團依據先前於二零一八年十二月三十一日對繁重的合約撥備作出的評估，以替代進行減值審閱。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債的期初結餘對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	<u>1,607</u>
租賃負債按遞增借款利率貼現	1,549
減：實際權宜方法—租期於首次應用日期起12個月內屆滿的租賃	<u>(237)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>1,312</u>
按以下類別分析：	
流動	747
非流動	<u>565</u>
	<u>1,312</u>

先前分類為經營租賃的租賃相關使用權資產已按相等於餘下租賃負債的已確認金額的金額確認，並按與於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的租賃相關任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	先前 於二零一八年 十二月 三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第16號計算的 賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	—	1,312	1,312
流動負債			
租賃負債	—	747	747
非流動負債			
租賃負債	—	565	565

租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值（「租賃投資物業」）而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用香港會計準則第40號「投資物業」對於二零一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

出租人會計處理

除上文所指出租投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人將物業出租。本集團作為出租人所適用的會計政策與該等根據香港會計準則第17號的會計政策大致維持不變。

根據國際財務報告準則第16號，當本集團作為分租安排的中介出租人時，本集團須參照主租約產生的使用權資產（而非參照相關資產）將分租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納國際財務報告準則第16號對本集團之財務報表並無重大影響。

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

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第23號載列在所得稅處理方面存在不確定性時如何釐定會計稅務狀況。該詮釋要求本集團釐定是否將不確定的稅務狀況單獨或作為一個組別進行評估並評估稅務機關是否有可能接受個別集團實體在彼等各自之所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

香港財務報告準則第9號之修訂 — 具有負補償的提前償付特徵

該修訂澄清，就評估預付款項特性是否符合僅為支付本金及未償還本金的利息（「僅為支付本金及利息」）條件而言，倘具有負補償之預付款項特性並非自動不符合僅為支付本金及利息的條件，則（無論原因為何）行使期權一方可就預付款項支付或收取合理賠償。

香港會計準則第19號之修訂 — 計劃修訂、縮減或結清

該修訂澄清，過往服務成本(或結算的收益或虧損)的計算乃透過計量定額福利負債(資產)(使用更新假設及比較計劃修改(或縮減或結算)前後所提供之福利及計劃資產)而不理會資產上限的影響(於定額福利計劃處於盈餘狀態時可能出現)。因計劃修改(或縮減或結算)而導致資產上限的影響有所變動乃於其他全面收益中確認。

此外，於更改計劃後報告期間的剩餘時間內，實體需要使用此重新計量的更新假設以釐定當前服務成本及利息淨額。就利息淨額而言，該等修訂清楚表明，於計劃修訂後期間，利息淨額的計算方法是將香港會計準則第19號第99段重新計量的定額福利負債(資產)淨額乘以重新計量所用貼現率(並計及供款及定額福利負債(資產)之福利付款的影響)。

香港會計準則第28號之修訂 — 在聯營公司及合營企業的長期權益

該修訂澄清，釐清實體將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」)(包括其減值規定)應用於在聯營公司或合營企業中構成對被投資方的淨投資的長期權益(權益法不適用於此等權益)。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體無須計及香港會計準則第28號規定之賬面值調整(即對產生自根據香港會計準則第28號分配被投資方虧損或減值評估的長期權益賬面值的調整)。

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號之修訂

年度改進方案修訂下列四項標準。

香港會計準則第12號所得稅

該修訂釐清，實體應按照該實體原先確認產生可分派盈利的交易的方式於損益、其他全面收益或權益確認股息的所得稅後果，不論適用於已分派及未分派盈利的稅率是否有所不同。

香港會計準則第23號借貸成本

該修訂釐清，倘在相關資產達到預定用途或銷售狀態後仍有特定借貸尚未償還，則在計算一般借貸的資本化比率時，其成為實體一般借入的借貸一部分。

香港財務報告準則第3號業務合併

該修訂澄清，當實體取得屬共同經營業務的控制權時，實體應用分階段完成業務合併的規定，包括按公平值重新計量先前於共同經營業務所持有的權益。重新計量的先前權益包括任何與共同經營業務有關的未確認資產、負債及商譽。

香港財務報告準則第11號共同安排

該修訂澄清，於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的共同經營的一方隨後取得共同經營業務的共同控制權時，實體先前持有共同經營業務的權益不會重新計量。

除上文所披露者外，於本期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對載於該等綜合財務報表的呈報金額及／或披露造成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售 或注入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之 修訂	利率基準改革 ⁴

1 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度年初或之後的業務合併及資產收購生效

3 於待定日期或之後開始的年度期間生效

4 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年頒佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號確立確認、計量、呈列及披露保險合約的原則，並取代香港財務報告準則第4號保險合約。

香港財務報告準則第17號概述了一個一般模型，該模型就有直接參與特徵的保險合約作出修訂，稱為可變收費方法。倘若干一般模型的標準透過使用保費分攤法計量餘下保險期而達成，一般模型可予以簡化。

一般模型將使用現行假設以估計未來現金流的金額、時間及不確定性，並將明確計量該不確定性的成本，其將市場利率及投保人意見及擔保的影響納入考慮因素。

實施香港財務報告準則第17號很可能對實體的流程及系統帶來重大轉變，並將需業務職能(包括財務、精算及信息科技)之間加強合作。

該準則於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟可提早應用。其為追溯應用，除非實際上不可行，而在此情況下則採用經修訂追溯法或公平值方法。國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)建議將國際財務報告準則第17號的生效日期延長一年並延長承保人應用國際財務報告準則第9號金融工具的暫時豁免。相關修訂尚未落實。落實國際會計準則理事會的相關修訂預期與香港財務報告準則第17號(與國際財務報告準則第17號相等)有相若的延遲。

就過渡規定而言，初始應用日期為實體首次應用該準則的年度報告期的開始，而過渡日期為緊接初始應用日期前開始的期間。董事並不預期，於未來應用該準則將對本集團的綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第3號之修訂 — 業務的定義

修訂內容如下：

- 加入選擇性的集中度測試，簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 澄清倘被視為業務，所收購的一組活動及資產必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 通過專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述，收窄業務及產出的定義。

該修訂適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，惟可提早應用。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 — 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入

香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資之修訂處理當投資者與其聯營公司或合營企業之間有資產銷售或注資的情況。具體而言，修訂規定與以權益法入賬的一間聯營公司或一間合營企業，就失去一間並無包含業務的附屬公司的控制權的交易所帶來收益或虧損，於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，已成為聯營公司或合營企業(以權益法入賬)之任何前附屬公司所保留之投資的重新計量至公平值所帶來的收益及虧損，於前母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 — 重大的定義

該修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。尤其是，有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表中的呈列及披露。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂 — 利率基準改革

該修訂處理以另一利率代替現有利率基準前期間影響財務報告之事宜，並提出於香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之特定對沖會計規定之影響(需要前瞻性分析)。修訂修改特定對沖會計規定，因此(假設已對沖現金流及來自對沖工具的現金流所基於的利率基準將不會因利率基準改革而改變)實體會應用該等對沖會計規定。該修訂亦要求就實體之對沖關係受修訂影響之程度作出特定披露。香港財務報告準則第7號金融工具：有關利率基準改革引起的不確定性的其他披露的披露亦有修訂。

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及香港財務報告準則中參照概念框架之資料之修訂

新框架：

- 重新引入「管理工作」及「謹慎」兩個用語；
- 引入一個着重於權利的新資產定義，以及一個相對於其取代的定義的範圍較廣的新負債定義，惟不會改變負債及股本工具的定義；
- 探討歷史成本及現有估值計量方法，並提供額外指引說明選擇某一資產或負債的計量基準的方法；
- 指出用以初步計量財務表現的基礎為損益，而僅在特別情況下方會對資產或負債現值變動所產生的收入或開支使用其他全面收入；及
- 探討有關不確定性、終止確認、賬目單位、申報實體及合併財務報表之事宜。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

本集團尚未確定該等新頒佈會否對本集團之會計政策及綜合財務報表造成重大變動。

4. 收益

本集團的年內收益及客戶合約收益劃分的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	10,274	23,840
柬埔寨	2,543	683
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	1,554	1,580
	<u>14,371</u>	<u>26,103</u>

5. 投資收入以及其他收益及虧損淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	378	477
應收貿易款項的利息收入	94	532
出售及撤銷物業、廠房及設備的收益／(虧損)	41	(11)
匯兌收益淨額	366	1,147
租金收入	80	—
應收貿易款項的撥備回撥／(計提)淨額	466	(53)
其他應收款項撥備計提	(30)	(98)
貿易保證金的撥備回撥	—	500
雜項收入／(開支)	108	(20)
	<u>1,503</u>	<u>2,474</u>

6. 財務成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>33</u>	<u>—</u>

7. 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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶甲	4,230	11,977
客戶乙	2,116	8,325
客戶丙	2,472	不適用 ⁽ⁱ⁾
客戶丁	<u>1,447</u>	<u>不適用⁽ⁱ⁾</u>

(i) 相應收益貢獻未超過本集團的10%。

8. 所得稅開支

由於本公司於兩個年度內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。適用的香港稅率為16.5% (二零一八年：16.5%)。

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% (二零一八年：25%)。

由於柬埔寨附屬公司兩年均錄得虧損，故並無須就該附屬公司作出所得稅撥備。本年度柬埔寨適用的稅率為20% (二零一八年：20%)。

年內所得稅開支與稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(16,703)</u>	<u>(6,904)</u>
按中國所得稅率25%計算的稅項(二零一八年：25%)	(4,176)	(1,726)
毋須課稅收入的稅務影響	(167)	(383)
不可抵扣稅開支的稅務影響	602	439
未確認稅項虧損的稅務影響	2,802	745
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	611	544
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	<u>328</u>	<u>381</u>
年內所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 年內虧損

本集團的年內虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金	450	498
物業、廠房及設備的折舊	259	274
投資性房地產的折舊	94	94
使用權資產折舊	765	—
出售及撤銷物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(41)	11
匯兌收益淨額	(366)	(1,147)
過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的 土地及樓宇租賃費用	—	3,138
從投資物業的總租金收入減直接支出人民幣零元 (二零一八年：人民幣零元)	(80)	—
計提撥備／(撥備回撥)淨額		
— 應收貿易款項 ^(*)	(466)	53
— 貿易保證金	—	(500)
— 其他應收款項	<u>30</u>	<u>98</u>

^(*) 由於回顧年度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應收貿易款項作出的撥備約人民幣600,000元。

10. 股息

於二零二零年三月三十一日，董事議決不建議向本公司股東宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一八年：無)。

11. 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12,432,000元(二零一八年：人民幣7,553,000元)及年內已發行普通股現有的數目為246,183,390股(二零一八年：普通股的加權平均數245,593,527股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

因行使尚未行使的購股權將導致每股虧損減少，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。因此，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 應收貿易款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易款項	12,230	15,338
減：應收貿易款項撥備	(787)	(1,253)
	<u>11,443</u>	<u>14,085</u>

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

按開單日期，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至90日	4,099	5,911
91日至180日	3,482	2,947
181日至365日	1,277	1,594
一至兩年	277	162
兩年以上	2,308	3,471
	<u>11,443</u>	<u>14,085</u>

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,253	1,200
已確認撥備計提	134	553
年內撥備回撥	(600)	(500)
	<u>787</u>	<u>1,253</u>
於十二月三十一日		

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。於二零一九年及二零一八年確認的應收貿易款項撥備來自遭遇財政困難及拖欠或遲繳還款的客戶，並按個別基準檢討及減值。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣7,344,000元(二零一八年：人民幣8,174,000元)已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月內	3,482	2,947
4至9個月	1,277	1,594
10至21個月	277	162
21個月以上	2,308	3,471
	<u>7,344</u>	<u>8,174</u>

已逾期但未減值的應收貿易款項涉及多名與本集團保持良好往來紀錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及仍認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。

13. 貿易保證金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易保證金	500	500
減：貿易保證金撥備	—	—
	<u>500</u>	<u>500</u>

貿易保證金指就綜合房地產諮詢及銷售代理服務合約支付的金額，通常在達致合約所訂明的銷量時按不同的合約條款分階段退還予本集團。

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後定期作出。

該等貿易保證金於相關代理合約的指定條款實現時退還。按付款日列示，本集團於報告期末的貿易保證金(扣除撥備)賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
三年以上	<u>500</u>	<u>500</u>

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	—	500
年內撥備回撥	—	(500)
	<u>—</u>	<u>(500)</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零一九年及二零一八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遲繳還款的客戶。

於二零一九年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣500,000元(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年或以上	<u>500</u>	<u>500</u>

已逾期但未減值的貿易保證金涉及多名與本集團保持良好往來記錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出撥備。

14. 報告期後事項

於2020年初爆發2019年新型冠狀病毒(「COVID-19爆發」)後，中國已經並繼續實施一系列預防及控制措施，於一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。因公佈該等財務業績之日期後COVID-19的發展及傳播，而產生的本集團經濟狀況的進一步變動可能對本集團的財務業績造成影響。截至該等綜合財務報表日期，無法可靠地估計上述整體財務影響。本集團將密切關注COVID-19爆發疫情的發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

市場及業務回顧

2019年，中國房地產市場政策環境整體進一步收緊：中國政府聚焦房地產金融風險，堅持住房居住屬性，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產行業資金定向監管全年保持從緊態勢；地方因城、因區、因勢施策保持房地產市場穩定。同時，中國房地產行業運行基礎制度更趨完善，住房、土地、財稅三大領域的制度建設取得明顯進展，為進一步落實房地產業長效管理機制奠定更加堅實的基礎。二、三四線代表城市新建住宅累計漲幅較去年同期均收窄，各線城市價格環比漲幅持續運行在0.5%左右，漲幅明顯收窄。

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。根據政府相關部門指出，預估柬埔寨2019年度國內生產總值(GDP)達到268億美元，人均國內生產總值(GDP)到1,679美元，而2020年國內生產總值(GDP)成長率仍可以維持約6.5%到6.8%的高度成長。依據柬埔寨2020年國家財政預算案數據顯示，2020年政府支出將增至82.3億美元，同比增長22.73%，以滿足國家長期發展需求。雖然2020年下半年將受到「除武器和彈藥以外所有產品免稅」(「EBA」)取消部分商品關稅優惠影響，但持續加強與中國經貿關係，將有助於彌補該地區貿易損失。

本公司擁有人因佔虧損增加乃主要由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得的收益較截至二零一八年十二月三十一日止年度明顯減少，而此主要因為中華人民共和國(中國)內地部分二、三線城市的一手房地產市場需求出現大幅下滑。需求大幅下滑主要由以下各項導致：(I)中美貿易戰帶來的影響；及(II)中國政府對房地產發展商及買家實施了更多條件以增加調控力度，導致房地產市場交易量減少和部分房地產項目延遲開售。整體來看，二零一九年大型開發房企擁有較強的資金實力，具備降價促銷促成銷售目標，以達到資金鏈平衡。相反，中小型開發房企的成交量明顯下滑。

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，其次是湖北省及柬埔寨的金邊市，分別佔本集團總收益約44.4%、25.5%和17.8%。相比下，二零一八年，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89.2%(二零一八年：約93.9%)，純房地產策劃諮詢業務佔總收益約10.8%(二零一八年：約6.1%)。

二零一九年，本集團錄得收入約為人民幣14,371,000元，較上年度同期的收入大幅下跌約44.9%。毛利由去年約人民幣4,603,000元減少至本年度毛損約人民幣169,000元。銷售成本較上年度同期下跌約32.4%，此乃由於收入下跌及若干主要項目的營銷開支及人事成本等主要服務成本的增加，故二零一九年的毛損約為人民幣169,000元(毛損率為1.2%)(二零一八年：毛利約為人民幣4,603,000元，毛利率為17.6%)。總體經營及行政開支亦較去年增加約28.8%。因此，本公司擁有人應佔期內虧損由去年同期的虧損人民幣7,553,000元增加至人民幣12,432,000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。於二零一九年，本集團的收益主要來自12個(二零一八年：12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90,236平方米(二零一八年：約150,259平方米)。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣12,817,000元，佔本集團之總收益約89.2%(二零一八年：約人民幣24,523,000元，佔總收益約93.9%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有12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784,000平方米(二零一八年：約544,000平方米)。在該12個項目中，其中1個項目的相關房地產於二零一九年十二月三十一日尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於截至二零一九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(二零一八年：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1.6%至約人民幣1,554,000元，佔二零一九年總收益的10.8%(二零一八年：約人民幣1,580,000元，佔總收益的6.1%)。

展望及前景

2019新型冠狀病毒病(COVID-19)爆發(「疫情」)之下，預期本集團短期銷售收入回落，2020年二、三季度有望趨穩，全年行情波幅有限。

一、疫情主要影響集中於一季度，預計二、三季度市場逐步恢復，三四線及最受疫情影響的城市調整時間可能更長。

1、短期市場規模將有所回落。

短期調整是不可避免，由於當前樓市本身已處在穩步調整通道，此外，受疫情影響下，經濟下行壓力增大，疊加售樓處關閉、中介機構暫停營業等，購房需求減弱，房地產市場交易規模短期將出現回落，尤其是今年上半年。

2、房價存在下調壓力但調整幅度受限，整體仍將平穩運行。

房價方面，需求短期疲軟及房企積極促銷或將導致房價存下調壓力，但部分重點城市房價已穩步調整一段時間，在「穩房價」政策下，繼續大幅下行的空間有限，房價整體仍將處在平穩運行狀態。

3、錯過返鄉置業窗口後，三四線市場面臨的調整壓力較大。

一二線和重點城市群的強三線城市整體內需比較旺盛，市場韌性更強，需求稍後時間可能會逐漸補回來。疫情較為嚴重的省市，房地產市場需求受到的抑制也將更加明顯。

二、2019年以來企業拿地態度維持謹慎，聚焦一、二線成共識。

1、拿地態度保持理性，人民幣500億元至人民幣1000億元資產的企業陣營衝擊規模。

2019年，50家百億代表企業拿地金額均值同比小幅增長5.7%至人民幣415.9億元，拿地金額佔銷售額的比重為27.7%，同比下降3.7%。其中，人民幣500億元至人民幣1,000億元資產企業陣營的拿地熱情較高，拿地金額不銷售額比值增長4.9%至36.4%。

2、拿地轉向一二線，三四線佔比減少。

50家百億代表企業(擁有逾人民幣100億元資產)在一線及二線城市的新增權益面積佔比與去年同期相比，分別增長0.2%及6.1%至3.1%及50.1%。二線城市佔比過半數，三四線城市的新增權益面積佔比則下降6.3%至46.8%。

三、2020年行業償債高峰悄然已至，疊加疫情影響，短期資金壓力增加。

1、海外債發行規模同比明顯增長，境內公司債發行規模同比小幅增長，房地產行業信託融資規模基本持平。

2019年，百億企業海外債券發行規模達人民幣4,544.9億元，同比增長32.2%；境內公司債發行規模為人民幣2,174.0億元，同比增長21.3%，增速大幅下滑；中期票據發行總額達人民幣385.0億元，同比下降58.4%。2019年，投向房地產領域的信託金額總規模為人民幣9,785.7億元，同比微增5.7%。

2、房地產行業債券需償還規模保持高位，房企將面臨一定的現金流考驗。

目前，大部分債券逐步進入還款期。2020年，包括海外債券在內的債券償還總規模為人民幣7,493.9億元；到2021年，這一規模將超逾人民幣10,496.2億元，2022年，房地產行業需償還規模將回落至人民幣7,350億元水平，房企應量入為出防範償債風險。

疫情爆發之前的房企綜合風險整體可控。而疫情爆發之後房企受到的衝擊要在未來幾個月內顯現，因此需特別關注發債企業的短期流動性問題。據企業最新公佈的一期財務數據顯示，32家有債券短期內到期的企業中，15家經營性淨現金流為負；到期債券餘額／貨幣資金超過20%的有11家，其中最高達70.34%。如果企業佈局多在受疫情影響較大的三四線城市，短期內其資金情況將面臨很大挑戰。

四、預計2020年行業量縮價穩；供地總量穩中有升；金融、調控政策均將有所寬鬆。

1、量價估計：

預計2020年全國新房銷售面積同比下降10%左右，一季度下降幅度更大。2020年新房價格走勢缺乏上行動力。

2、貨幣政策：

受疫情影響，預計2020年整體的貨幣金融政策有進一步寬鬆空間。

3、融資政策：

面對新的環境，2020年上半年房地產融資政策將在現有監管強度上有所寬鬆。

4、樓市政策：

面對新的環境，2020年樓市調控政策整體將在現有政策基礎上有所寬鬆。

於2020年，房地產行業仍充滿較大不確定性。長期來看，房地產行業機遇與挑戰並存。此外，中國武漢爆發疫情，隨後世界多國報告的感染病例逐步增加，進一步造成了威脅和焦慮。儘管中國政府已持續實施各種大規模的應急措施以減輕疫情的不利影響，但預計中國的商業環境在未來將繼續面對挑戰。

鑑於疫情爆發，對中國物業代理市場及本集團的銷售營運的明確影響程度尚未肯定，所有本公司執行董事及本集團的若干高級管理層已自願同意將其薪酬組合削減20%，自二零二零年二月一日起生效，為期5個月，以減少成本。與此同時，本集團將繼續加緊成本控制措施，包括但不限於與業主商討減租、向供應商尋求最有利的條款及加強我們的服務。本公司管理層將繼續密切監察市場狀況並及時調整應對策略。

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。

本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，本集團在柬埔寨項目將有盈利。

二零二零年，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。

二零二零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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣34,385,000元(二零一八年：人民幣49,098,000元)，總資產約人民幣48,179,000元(二零一八年：人民幣71,168,000元)，本公司應佔擁有人權益約人民幣37,478,000元(二零一八年：人民幣49,726,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行存款和銀行及現金結餘約人民幣28,439,000元(二零一八年：人民幣49,095,000元)。

銀行借款及透支

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零一八年：無)。

債務及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無短期借款(二零一八年：無)或長期借款(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，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%(二零一八年：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。

本公司供股所得款項用途

於二零一五年九月一日，本公司建議按於記錄日期每持有五(5)股本公司現有股份可獲發一(1)股供股股份之基準進行供股，透過以每股供股股份0.85港元之認購價向合資格股東發行不少於40,596,000股供股股份但不多於41,196,000股供股股份，集資不少於約34.5百萬港元但不多於約35.1百萬港元(扣除開支前) (「供股」)。

供股已於二零一五年十一月完成。供股實際所得款項淨額約為33.3百萬港元。本集團擬將供股的所得款項淨額應用如下：(1)其中約31%用於綜合房地產諮詢及銷售代理業務；(2)其中約46%可能用於在中國建立一個公寓租賃平台；(3)其中約23%用作一般營運資金及／或於出現合適機會時為未來投資機會撥資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月一日及二零一五年十一月十六日的公告，以及本公司日期為二零一五年十月二十六日的招股章程(「招股章程」)。

除於二零一九年十二月三十一日原擬撥作可能在中國建立一個公寓租賃平台的供股所得款項淨額總額約28.6%(相當於約9.5百萬港元)尚未動用以外，供股所得款項淨額約23.8百萬港元已根據招股章程所述擬定用途動用。誠如招股章程所披露，就原擬撥作可能建立一個公寓租賃平台的所得款項淨額總額的約46%而言，約17%、26%及3%(分別相當於約5.7百萬港元、8.6百萬港元及1.0百萬港元)已分別應用於支付當中的(1)公寓的租賃及物業管理開支；(2)購買傢俱及設備成本；及(3)其他雜費成本。

下表詳列截至二零一九年十二月三十一日止年度供股所得款項淨額用途的明細及描述：

籌得所得款項淨額	過往於招股章程披露的所得款項淨額擬定用途	回顧期間所得款項淨額實際用途	於二零一九年十二月三十一日所得款項淨額餘額的擬定用途及預期時間表
15,324,900港元(所得款項淨額約46%)可能用於在中國建立一個公寓租賃平台	<p>(a) 約5.7百萬港元(所得款項淨額總額17%)用於公寓的租賃及物業管理開支^(附註1)；</p> <p>(b) 約8.6百萬港元(所得款項淨額總額26%)用於購買傢俱及設備成本^(附註2)；及</p> <p>(c) 約1.0百萬港元(所得款項淨額總額3%)用於其他雜費成本^(附註3)。</p>	約1.4百萬港元(所得款項淨額總額4.3%)用於公寓的租賃及物業管理開支。	<p>(a) 約0.9百萬港元原擬於二零二一年年底前用於公寓的租賃及物業管理開支；及</p> <p>(b) 約3.5百萬港元(所得款項淨額總額10%)原擬於二零二一年年底用於中國寧波及江蘇兩間住宅物業分租項目購買傢俱及設備成本；及餘下未動用所得款項淨額5.1百萬港元(所得款項淨額總額16%)預期將於二零二五年左右悉數動用^(附註4)。</p>

附註：

1. 於二零一八年十二月三十一日，約3.4百萬港元(所得款項淨額總額約10.2%)已用作支付公寓的租賃及物業管理開支。
2. 於二零一九年十二月三十一日，原擬就建立一個公寓租賃平台而支付購買傢俱及設備成本的款項均未動用。
3. 於二零一六年十二月三十一日，原擬就可能建立一個公寓租賃平台而支付其他雜費成本的款項已悉數動用。

4. 尚未動用的餘下供股所得款項動用預期時間表乃由董事盡其所知、所悉及所信而達至。該預期時間表視乎市場狀況、政策及在中國建立公寓租賃平台的合適市場機會的變化而定。

於二零一九年十二月三十一日，原擬就建立一個公寓租賃平台而支付購買傢俱及設備成本的款項均未動用；及供股所得款項淨額約15.8%（相當於約0.9百萬港元）原擬用於支付公寓的租賃及物業管理開支的款項尚未動用。所得款項用途延後主要乃由市場自二零一六年起不穩，以及中國政府亦開始在中國部分城市的住宅物業實施分租限制。鑑於市場狀況不穩及限制將會否及如何擴展至中國其他城市尚存在未知數，本集團自此在建立此類公寓租賃平台方面一直持謹慎態度，且至今尚未進行任何住宅物業分租項目。董事會目前無意更改未動用供股所得款項淨額的用途。反之，本公司正在關注市場環境，並且一直等待適當的時機以實施建立公寓租賃平台的計劃。本集團正在與江蘇省南通及浙江省寧波等城市的房地產開發商進行磋商，為兩個潛在的住宅物業提供住宅分租服務。預期未動用供股所得款項淨額將於二零二五年年底前悉數動用，惟將視乎市場狀況、政策及在中國建立公寓租賃平台的合適市場機會的變化而定。董事會將對本集團的不時制定的業務發展計劃進行策略檢討。倘董事會認為有必要修改本集團的業務計劃以便抓住其他市場機會使其收入來源多樣化，及未動用供股所得款項淨額任何部分的擬定用途將如先前所披露般更改，本公司將會及時刊發載有有關詳情的公告以知會其股東和潛在投資者。

利率風險

由於本集團在二零一九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（二零一八年：無）。

員工及本集團的薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團的員工總數為120名(二零一八年：116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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除年報「主要房地產摘要」一節所載本集團持有的投資性房地產外，本集團並無持有其他重大投資。於本公告日期，除本集團持有的投資性房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一八年：無)。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司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二零一九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。

根據企業管治守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事須出席本公司股東大會。獨立非執行董事林俊才先生因其他個人業務承擔，缺席本公司於二零一九年六月二十一日舉行的股東週年大會。

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**」）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二零一九年十二月三十一日止年度內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。

財政年度後重要事項

由於二零二零年初中國全國爆發疫情，中國多個省市已採取緊急公共衛生措施及多項行動，包括於中國多個城市實施旅遊及交通管制，以阻止疫情擴散。該等措施導致於中國部分業務的正常運作因(其中包括)勞動力短缺而多方面受阻。儘管截至本公告日期新型冠狀病毒爆發於中國的影響正在逐步受控，於2019新型冠狀病毒病(COVID-19)在全球擴散後，世界衛生組織於二零二零年三月十二日宣佈病毒爆發為全球大流行。一旦爆發長期持續，世界經濟可能會受到不利影響，而本集團的經營環境將面臨越來越大的挑戰。誠如本公司於二零二零年二月二十八日所公佈，所有本集團的執行董事及若干高級管理層已自願同意將其薪酬組合削減20%，自二零二零年二月一日起生效，為期五個月，以減少成本。董事會將繼續評估疫情爆發對本集團的營運及財務表現的影響，並繼續加強本集團的成本控制措施。

除所披露者外，據董事所知，自截至二零一九年十二月三十一日止年度至本公告日期，並無發生影響本集團的重要事項。

經審核委員會審閱

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立董事會的審核委員會(「**審核委員會**」)並採納書面職權範圍。審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成。

審核委員會成立目的是審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並調整本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、續聘或辭退外聘核數師向董事會作出推薦意見；檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審閱及監察審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。

截至二零一九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，並審閱本集團二零一八年全年業績及二零一九年中期業績以及審核結果。審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、會計準則及慣例，以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度內共召開三次會議。

天健國際會計師事務所有限公司的工作範疇

本公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之數字已經由本集團獨立核數師天健國際會計師事務所有限公司認可，與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其相關附註所載金額一致。天健國際會計師事務所有限公司就此進行的工作不構成香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所規定的鑒證業務，因此天健國際會計師事務所有限公司並無就本初步業績公告發表鑒證意見。

刊發業績及年度報告

本業績公告刊登於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零一九年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於本公司及聯交所網站上可供閱覽。

二零二零年股東週年大會

二零二零年股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)擬於二零二零年六月十二日(星期五)舉行。有關召開二零二零年股東週年大會的通告將於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登，並向本公司股東寄發。

暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席本公司將於二零二零年六月十二日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二零年六月九日(星期二)至二零二零年六月十二日(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。

為符合資格出席二零二零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，必須於二零二零年六月八日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生；非執行董事為林倩如女士；而獨立非執行董事為崔士威先生、林俊才先生及鄒耀明先生。