



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



# 2019 年度報告

*FORTUNE SUN*

# 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	10
環境、社會及管治報告	21
董事會報告	41
企業管治報告	56
獨立核數師報告	69
綜合損益表	74
綜合損益及其他全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	80
財務資料摘要	143
主要房地產摘要	144





## 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(於二零一九年六月二十一日辭任)  
崔士威先生  
林俊才先生  
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)

### 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

鄒耀明先生(主席)  
(於二零一九年六月二十一日獲委任)  
崔士威先生  
林俊才先生

### 薪酬委員會

崔士威先生(主席)  
林俊才先生  
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)

### 提名委員會

江陳鋒先生(主席)  
林俊才先生  
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)

## 註冊辦事處

2nd Floor, Century Yard,  
Cricket Square,  
P.O. Box 902,  
Grand Cayman, KY1-1103,  
Cayman Islands (於二零二零年四月一日生效)

## 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  
九龍尖沙咀  
廣東道21號  
海港城港威大廈  
永明金融大樓  
16樓

## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

2nd Floor, Century Yard,  
Cricket Square,  
P.O. Box 902,  
Grand Cayman, KY1-1103,  
Cayman Islands (於二零二零年四月一日生效)

### 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  
54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

天健國際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  
中國銀行(香港)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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告。

二零一九年，中國房地產市場政策環境整體進一步收緊：中央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，各線城市價格同比漲幅持續運行在0.5%左右，漲幅明顯收窄。

供求方面，全國層面，二零一九年一至十月，全國商品房銷售面積為13.3億平方米，同比增長0.1%。城市層面，今年一至十一月，重點城市商品住宅成交面積較去年同期小幅調整，三線代表城市同比降幅顯著；代表城市商品住宅銷供比為1.04，市場新增供求相對均衡，短期庫存規模穩步提升，庫存去化時間較去年末有所延長。

成交結構方面，改善型需求積極釋放，多數城市樓盤成交套總價水平較去年有所提升。二零一九年一至十一月，全國300個城市土地市場整體供需規模與去年同期基本持平，住宅用地成交樓面均價上漲近兩成，一方面受上半年市場回溫帶動，另一方面一二線城市宅地成交規模明顯增加，且優質地塊增多，帶動全國成交樓面均價結構性上漲。下半年房地產金融監管持續收緊，受行業調整預期強化及企業融資壓力加大等因素影響，土地競拍熱度下降、成交樓面價回調、地塊流拍率提升，市場降溫明顯。值得注意的是，進入十一月，部分城市優質地塊供應增多，帶動成交樓面均價上漲，但地塊流拍率已逐步提升至8.9%，土地市場整體仍處低溫狀態。





業績方面，二零一九年一至十一月，品牌房企精準把握市場機遇，聚焦主流需求，整體銷售業績繼續保持增長，大型房企銷售業績增速高於全國平均水平，銷售金額有望再創新高，強者恒強態勢延續。收購土地方面，企業投資收斂聚焦，整體收購土地節奏放緩，品牌房企收購土地金額佔同期銷售金額的比重明顯低於去年同期水平。融資方面，房地產金融監管從嚴，房企融資規模保持高位，綜合融資成本上升。策略方面，企業更加適應行業調控政策變化，順勢而為、積極推盤、狠抓回款促進自身規模穩步增長。

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，預估柬埔寨二零一九年度GDP達到268億美元，人均GDP到1679美元，而二零二零年GDP成長率仍可以維持6.5%到6.8%的高度成長。依據柬埔寨二零二零年國家財政預算案數據顯示，二零二零年政府支出將增至82.3億美元，同比增長22.73%，以滿足國家長期發展需求。雖然二零二零年下半年將受到「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。

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。截至二零一九年十二月三十一日，本集團共有可執行專案16個，可銷售面積約78.4萬平方米。展望未來，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。

本集團的總綜合物業諮詢及銷售代理服務收益大幅下跌約47.7%，而房地產策劃諮詢業務產生的收益方面則下跌1.64%；本集團本年度的經審核收益約為人民幣14.4百萬元，較上年度同期的經審核收益約為人民幣26.1百萬元大幅下跌約44.9%。本集團於本年度錄得毛損約人民幣169,000元，而上年度則錄得毛利約人民幣4.6百萬元。儘管本集團於回顧年度的銷售成本較上一年度減少約32.4%，本集團毛利狀況轉為毛損狀況乃主要由於年內若干主要項目的服務成本(如營銷開支及員工成本)增加並縮小總銷售成本的減幅水平，導致有關減少無法抵銷收益大幅減少約44.9%。總體經營及行政開支亦較去年增加約28.8%，主要由於員工成本增加。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7.6百萬元增加至人民幣12.4百萬元。二零一九年每股股份的基本虧損約為人民幣5.05分(二零一八年：人民幣3.08分)。



本集團於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大幅減少，主要由於中華人民共和國(中國)內地若干二、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因素導致：(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。

鑑於本集團於本年度錄得虧損及本集團需要於預期二零二零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，董事會就截至二零一九年十二月三十一日止年度不建議派付末期股息。

二零二零年，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，在一線及二線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**

二零二零年三月三十一日

香港

# 董事及高級管理層



## 董事

### 執行董事

**江陳鋒先生**，55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權益。

**張秀華女士**，54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。彼亦為本公司另外三間附屬公司的董事。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權益。

**韓林先生**，52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**，47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權益。

### 獨立非執行董事

**崔士威先生**，68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。

**林俊才先生**，51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。

**鄒耀明先生**，46歲，獲香港大學頒授工商管理學學士學位，主修會計及財務，並獲倫敦大學頒授專業會計學理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼自二零一九年七月起為香港董事學會資深會員。彼於會計、審計、財務管理及企業融資方面擁有逾23年經驗，以及曾於香港多家上市及私人公司擔任多個高級管理層職位，包括財務總監及公司秘書。彼現時為李氏大藥廠控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：950)的財務總監及公司秘書。

## 董事及高級管理層



### 高級管理層

**王佳女士**，50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25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**，35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，呂先生曾於羅申美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。

### 市場及業務回顧

二零一九年，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，各線城市價格同比漲幅持續運行在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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣14.4百萬元，較上年度同期的收益大幅下跌約44.9%，乃主要由於回顧年度內本集團產自中國綜合房地產諮詢及銷售代理業務的收益較去年大幅減少約56.9%，原因於下文「綜合房地產諮詢及銷售代理業務」一段進一步闡述。於回顧年度，本集團純房地產策劃及諮詢業務分部的收益較去年輕微減少約1.6%，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡釋。

本集團於本年度錄得毛損約人民幣169,000元，而上一年度則有毛利約人民幣4.6百萬元。儘管本集團於回顧年度的銷售成本較上一年度減少約32.4%，本集團毛利狀況轉為毛損狀況乃主要由於有關減少與收益減少約44.9%不一致，原因為年內若干主要項目的服務成本(如營銷開支及員工成本)增加及收窄總銷售成本的減幅水平。整體經營及行政開支亦較去年增加約28.8%，主要由於員工成本增加所致。因此，本公司擁有人應佔期內虧損由去年同期虧損人民幣7.6百萬元增加至人民幣12.4百萬元。

## 管理層討論及分析



截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣16.7百萬元，較去年淨虧損約人民幣6.9百萬元大幅增加約141.9%。淨虧損大幅增加乃主要由於本集團於二零一九年因下文「綜合房地產諮詢及銷售代理業務」一段所述原因而錄得的交易量及佣金收入減少，以及自過往年度結轉的若干項目產生的營銷及廣告成本相對較高所致。於執行自過往年度結轉的項目合約時，本集團須作出額外努力，促銷於一段長時間內仍未售出的住宅物業單位，因此，本集團於二零一九年的盈利能力蒙受不利影響。

於回顧年度，就業務地區而言，本集團經營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的項目，其次是湖北省和上海。就業務產品分類而言，於回顧年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務業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收益佔總收益約10.8%（二零一八年：約6.1%）。

### 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個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零一八年：12個），相關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%）。

於回顧年度，本集團於中國綜合房地產諮詢及銷售代理業務產生的收益較去年大幅減少約56.9%，主要由於以下因素：

- (1) 中國與美國之間的貿易戰對全球市場的投資意欲造成不利影響。該影響亦不可避免地影響中國房地產市場，鑑於普遍憂慮全球經濟下滑可能導致物業市場崩潰，投資者及首次置業人士投資一手物業的意欲已大幅降低。鑑於一手物業（不論為商業或住宅物業）的需求大幅下降，中國物業開發商亦推遲推出其房地產項目。推出較少房地產項目的直接影響為本集團認為取得委聘其服務的項目更具競爭力，並須降低其佣金費率以維持其於市場的競爭力；

- (2) 於二零一九年初，中國政府推出「一城一策」，以在本集團經營所在的若干城市打擊異常高的物業價格。由於「一城一策」的限制及條文繁瑣，本集團預期於二零一九年上半年推出的大部分項目已推遲，於回顧年度內，本集團大部分銷售乃針對上一年度結轉的項目進行；
- (3) 除對一手房地產的限制外，根據「一城一策」，若干地方政府亦已實施限制，例如限制轉售住宅物業，據此，物業擁有人於購買後最多三年內不得轉售其物業，或限制購買物業，而若干城市的買家被以上標準限制。該等限制的影響為減少該等城市房地產市場的交易量及房地產市場的流動性。這亦導致延遲推出部分房地產項目；及
- (4) 於二零一九年下半年，若干大型物業發展商已調低其若干房地產項目的售價，導致中小型物業發展商（包括本集團的客戶）暫緩推出其房地產項目，以避免與大型物業發展商競爭。這進一步減少本集團物業開發商客戶推出的單位數目，從而減少二零一九年下半年對本集團服務的需求。

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

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發(「疫情」)之下，預期本集團短期銷售收益回落，二零二零年二或第三季度有望趨穩，全年行情波幅有限。

### 一、疫情主要影響集中於第一季度，預計第二或第三季度市場逐步恢復，三四線及最受疫情影響的城市恢復時間可能更長。

#### 1、短期市場規模將有所回落。

短期調整是不可避免，乃由於房地產市場正穩步調整。此外，受疫情影響下，經濟下行壓力增大。加上售樓處及中介機構關閉，房地產需求減弱。房地產市場交易規模短期(尤其為於上半年)將出現回落。

#### 2、房價存在下調壓力但調整幅度受限，整體仍將維持穩定。

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，房價整體仍將維持穩定。

#### 3、錯過返鄉置業窗口後，三四線城市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恢復。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、二零一九年以來企業收購土地態度維持謹慎，聚焦一、二線城市成共識。

#### 1、收購土地態度保持理性，有人民幣500億元至人民幣1000億元資產的企業將提升收購規模。

於二零一九年，50家代表企業（擁有逾人民幣100億元資產）收購土地金額平均值同比輕微增長5.7%至人民幣415.9億元，收購對銷售比率為27.7%，同比下降3.7%。於有關企業中，人民幣500億元至人民幣1,000億元資產企業的收購土地意欲較大，收購對非銷售額比率增長4.9%至36.4%。

#### 2、收購土地轉向一二線城市，三四線城市佔比減少。

50家代表企業（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、二零二零年行業償債高峰悄然已至，加上疫情影響，短期資金壓力增加。

#### 1、海外債券發行規模同比明顯增長，境內公司債券發行規模同比輕微增長，房地產行業信託融資規模基本持平。

於二零一九年，擁有逾人民幣100億元資產的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%；境內公司債券發行規模為人民幣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、房地產行業債券須償還金額規模保持高位，房企將面臨現金流考驗。

目前，大部分債券已進入還款期。二零二零年，包括海外債券在內的還款總額規模為人民幣7,493.9億元；到二零二一年，規模將逾人民幣10,496.2億元，二零二二年，房地產行業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數個月後方會顯現，因此須特別關注發債企業的短期流動性問題。據企業最新公佈的財務數據顯示，32家有債券短期內到期的企業中，15家企業的來自經營活動的現金流量淨額為負數；到期債券餘額／貨幣資金超過20%的有11家，其中最高達70.34%。如果有關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、預計二零二二年行業交易量縮價穩；供地總面積穩中有升；金融、調控政策均將有所寬鬆。

### 1、量價估計：

預計二零二零年全國新房銷售面積下降10%左右，第一季度下降幅度將會更大。二零二零年新房價格走勢缺乏上行動力。

### 2、貨幣政策：

受疫情影響，預計二零二零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，二零二零年上半年房地產行業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，二零二零年樓市調控政策整體將在現有政策基礎上有所寬鬆。

於二零二零年，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。

疫情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，為期五個月，以節省成本。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。

就海外發展而言，隨着一帶一路政策實施，本公司已拓展至東南亞市場。柬埔寨作為一帶一路的重要節點，一直備受青睞。

柬埔寨亦受到疫情影響，而就本公司所知，柬埔寨的外商投資活動自疫情爆發以來已大幅減少。由於海外投資者（即本集團物業開發商客戶於柬埔寨之相關物業之目標客戶）之需求因疫情減少，預期於二零二零年對本集團之房地產諮詢及代理服務之需求將維持於低水平。儘管如此，本集團將繼續致力鞏固其於該快速增長國家的地位，以把握市場在疫情受控後出現反彈時的市場機遇。

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合作，同時會尋求新的業務合作夥伴，並繼續以商品房為市場產品定位，專注於在中國及東南亞的發展機會，並爭取更多房地產諮詢及銷售代理服務項目。

二零二零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整體謀求長遠發展，為本公司股東爭取理想回報。

## 管理層討論及分析

### 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)，總資產約為人民幣48,179,000元(二零一八年：人民幣71,168,000元)，本公司擁有人應佔權益約為人民幣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為人民幣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，本集團並無任何短期借款(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貨幣風險進行對沖。

### 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(二零一八年：無)，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。

### 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。於本年報日期，除本集團持有的投資性房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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)。

### 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。

## 管理層討論及分析



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	(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)；  (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  (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)。	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。	(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  (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)。

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全部款項均未動用。
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全部款項已悉數動用。
4. 餘下供股所得款項預期動用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全部款項均未動用；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於市場狀況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延伸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，本公司正在監察市場環境，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。預期末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。



## 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，了解他們的需要和期望，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

此報告乃本集團第四份環境、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二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日的財政年度(「報告年度」、「二零一九年」)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」條文而編寫，報告範圍涵蓋集團於中國(主要營運地點)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。

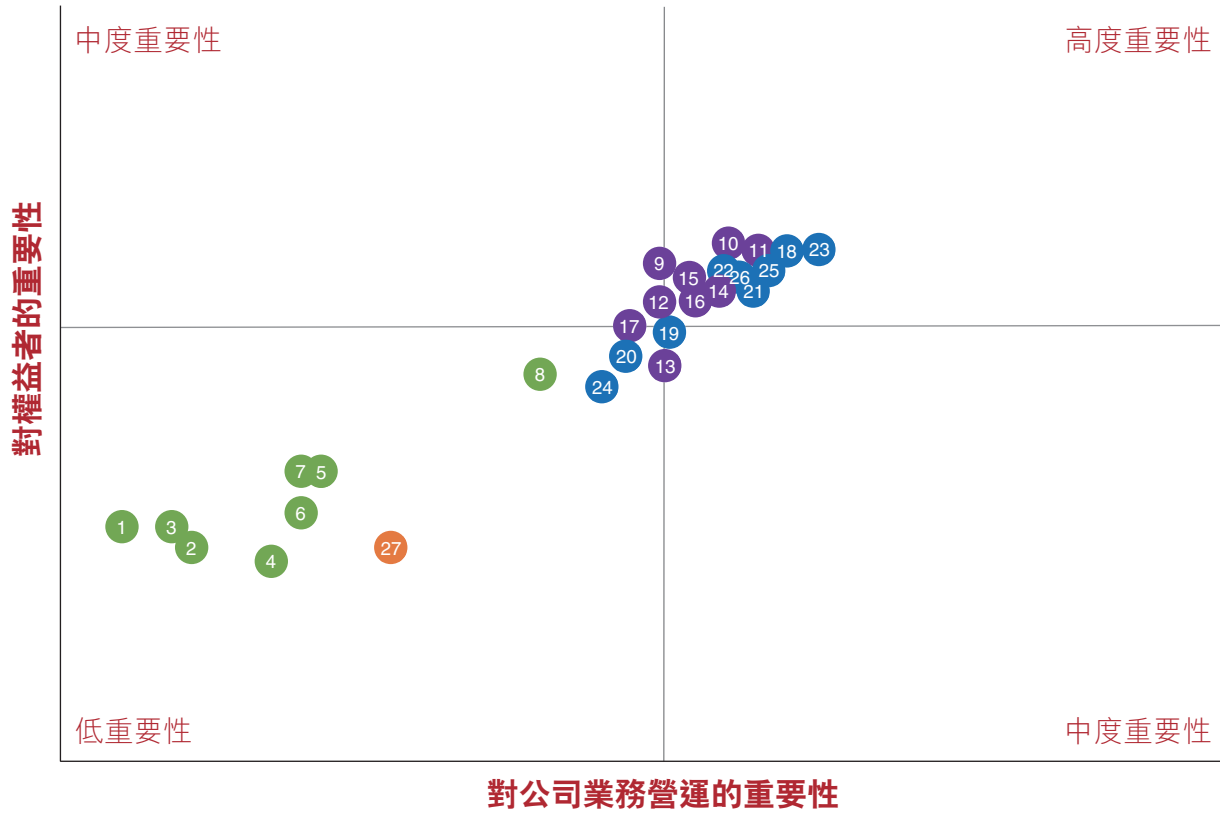
據董事所深知、盡悉及確信，彼等同意二零一八年的重要性評估(「評估」)結果仍適用於二零一九年。因此，本報告採用二零一八年的評估結果，而相應的方法描述如下。

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，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，當中包括勞工常規、環境保護、供應鏈管理、產品及服務提供及社區投資等27項可持續發展的議題。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示的議題則代表了我們的權益者最關心的事項。



重要性矩陣

重要性矩陣



環境	僱傭和人權	社會 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。倘若任何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》、《城市房地產中介服務管理規定》、《城市商品房預售管理辦法》、《房地產廣告發佈暫行規定》及《關於進一步加強房地產廣告管理的通知》。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，避免任何同類事件再次發生。

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。若房地產發展商要求我們參與部分銷售宣傳材料的製作（如：刊登廣告），我們則聘用供應商提供有關宣傳製作服務。完成後，我們將有關製作材料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，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。

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，確定有關情況是否屬實，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。

### 二零一九年度員工活動

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業務所作出的貢獻。



## 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），並提供足夠資源及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。如任何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。

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、崗位基本業務流程及知識、勞工標準及反貪腐措施等。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、裝修建設工程承包商及廣告設計公司等。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的產品或服務品質、交付時間準時度、服務態度及專業水平這四項準則作出評分。對於表現欠佳的供應商，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、交付質量標準、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。

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、項目的環境保護措施等，以便客戶能夠清楚知道該項目的環保要素及影響。



## 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，在上海市濰坊街道社區，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。



## 環境、社會及管治報告



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159.99噸二氧化碳當量，按每名員工計算密度為1.33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。

溫室氣體排放 <sup>2</sup>	單位	二零一九年度	二零一八年度
範圍一 直接溫室氣體排放 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	6.77	14.53
範圍二 能源間接溫室氣體排放 <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量	21.60	33.25
範圍三 其他間接溫室氣體排放 <sup>5</sup>	噸二氧化碳當量	131.62	36.83
<b>總量</b>	噸二氧化碳當量	159.99	84.61
密度 <sup>6</sup>	噸二氧化碳當量 (按每名全職員工計算)	1.33	0.73

<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> 溫室氣體排放的估算乃參照世界資源研究所發佈的《能源消耗引起的溫室氣體排放計算工具指南(2.1版)》及中華人民共和國國家發展與改革委員會發佈的《二零一一年至二零一二年中國區域電網平均二氧化碳排放因素指引》而作出。

<sup>3</sup> 範圍一的排放涵蓋使用由本集團擁有的公司車輛所產生的直接溫室氣體排放。

<sup>4</sup> 範圍二的排放涵蓋從電力公司購買的電力所產生的排放。

<sup>5</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>6</sup> 截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日當天全職員工數目分別為120人和116人。

於報告年度，溫室氣體排放顯著增加是由於商務飛行旅程的增加所致。商務飛行旅程亦是我們溫室氣體排放的主要來源。飛行旅程對於我們發掘新商機及維持與現有客戶的關係而言非常重要。我們將繼續追蹤員工的商務旅程及相應的溫室氣體排放。本集團將鼓勵員工運用電話或視頻會議，以減少產生自飛行旅程的排放。

## 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

<sup>7</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。

## 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39.97兆瓦時電力、3,074.88公升汽油和114.76千克紙張。

資源消耗	單位	二零一九年度	二零一八年度
電力	兆瓦時	39.97	40.98
密度	兆瓦時／員工 <sup>8</sup>	0.33	0.35
車輛燃料(汽油)	公升	3,074.88	6,038.77
密度	公升／員工	25.62	52.45
辦公室用紙 <sup>9</sup>	千克	114.76	361.75
密度	千克／員工	0.95	3.12

<sup>8</sup> 於二零一九年十二月三十一日，全職員工總數為120名。

<sup>9</sup> 此數據單位換算乃基於本集團於二零一九年用紙量23,000張和紙張重量每平方米80克作數值換算。

與二零一八年披露的數據比較，汽油和紙張的消耗量分別大幅減少了49%和68%；而另一方面，用電量則沒有明顯變化。展望未來，本集團將繼續實施相應的節省資源的措施。

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>主要範圍A.環境</b>			
<b>層面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



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 A1.3</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
<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>層面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



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 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
<b>關鍵績效指標 A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	—	集團業務不涉及包裝材料使用
<b>層面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 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



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>主要範圍B.社會</b>			
<b>僱傭及勞工常規</b>			
<b>層面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
<b>經營常規</b>			
<b>層面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

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>層面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>層面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>社區</b>			
<b>層面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

# 董事會報告



董事會欣然提呈本集團截至二零一九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20。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服務。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

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報告日期，並無發生影響本集團的重要事項。

## 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10至20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

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況載於本報告第74頁至142頁的綜合財務報表。

於二零二零年三月三十一日，鑒於本集團於本年度錄得虧損，董事已議決不建議就截至二零一九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溢利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。

### 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。

### 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19及本報告第144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17。

### 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27。

### 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28(b)及第77頁的綜合權益變動表。

# 董事會報告

## 可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3, 經不時修訂及綜合), 在本公司的章程細則(「章程細則」)條文規限下, 倘本公司能夠支付在日常業務中到期的債務, 則可將股份溢價分派予股東, 否則本公司的股份溢價不可分派予股東。於二零一九年十二月三十一日, 本公司的可供分派儲備約為人民幣20,621,000元(二零一八年: 人民幣21,893,000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143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

崔士威先生  
林俊才先生  
鄭志鵬先生(於二零一九年六月二十一日辭任)  
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)

由於鄭志鵬先生希望專注於其他事業承擔, 故彼已於二零一九年六月二十一日辭任獨立非執行董事。鄭先生已確認, 彼與董事會並無意見分歧, 亦無有關本公司事務之事宜須敦請股東垂注。

根據章程細則第108(A)條, 不少於三分之一的董事須於本公司每屆股東週年大會上輪值退任。根據此章程細則退任的董事屆時符合資格膺選連任為董事。於二零二零年股東週年大會上, 張秀華女士、韓林先生及林倩如女士將退任董事, 並在符合資格情況下, 願意膺選連任為董事。

## 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；而獨立非執行董事鄒耀明先生的任期由二零一九年六月二十一日起計為期一年，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。

建議於二零二零年股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 董事及高級管理層酬金

應付董事酬金由董事會參考董事職務及職責以及本公司的薪酬委員會向董事會作出的推薦建議後釐定。董事於回顧年度的酬金詳情載於綜合財務報表附註14。

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	
	二零一九年	二零一八年
零港元至1,000,000港元(於二零一九年相當於約人民幣零元至人民幣880,000元，於二零一八年相當於約人民幣零元至人民幣846,000元)	3	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32。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

於二零一九年十二月三十一日，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(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)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)	89,659,979股 普通股(L)	36.42%
		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12)
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12)

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
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12)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註8)	89,659,979股 普通股(L)	36.42%
		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12)
崔士威先生 (「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	200,000股 普通股(L)	0.08% (附註12)



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持有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. 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。
12. 該等百分比按於二零一九年十二月三十一日已發行253,083,390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，於二零一九年十二月三十一日，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分部的條文已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（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）；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

於二零一九年十二月三十一日，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)	89,659,979股 普通股(L)	36.42%
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江先生擁有，江先生及張女士均為其董事。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，於二零一九年十二月三十一日，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

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司亦採納另一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃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。購股權計劃自二零一六年六月十七日起有效期為十年。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司根據購股權計劃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 二零一九年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已註銷 或失效	於 二零一九年 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	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
	1,500,000	-	-	1,500,000				
林倩如	100,000	-	-	100,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	-	-	100,000				
鄭志鵬 (於二零一九年六 月二十一日辭任)	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
	200,000	-	(200,000)	-				
崔士威	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
	200,000	-	-	200,000				
<b>僱員：</b>								
合計	50,000	-	-	50,000	19/1/2017	19/01/2018至18/01/2027	1.130	1.08
	850,000	-	-	850,000	19/1/2017	19/01/2019至18/01/2027	1.130	1.08
	900,000	-	-	900,000				
總計	7,100,000	-	(200,000)	6,900,000				



因行使本集團購股權計劃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或本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括按照計劃尚未行使、已註銷或已失效的購股權或已行使的購股權），就計算「經更新」限額而言將不予計算。於二零一一年六月十七日，股東於股東大會上通過普通決議案，將一般計劃上限更新為20,047,000股股份，相當於上述股東批准當日已發行股份的10%。

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

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

購股權承授人可於提出授出購股權的要約日期起計二十一日內，於支付合共1港元的象徵性代價後，接納授出購股權的要約。所授出購股權的行使期由董事決定，該期間可由提出授出購股權的要約日期開始，惟無論如何不得遲於提出授出購股權的要約日期起計十年屆滿時結束，並須受其提早終止規定所限。根據購股權計劃，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可予授出的購股權而可供配發及發行的股份總數為6,900,000股股份，相當於本公司已發行股本約2.80%。

### 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二零一九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。

於截至二零一九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。

# 董事會報告

## 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29.4%及79.4%。

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25.5%及40.3%。

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

## 公眾持股量

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

## 核數師

茲提述本公司日期為二零一九年七月十五日的公告，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已辭任本公司核數師，自二零一九年七月十五日起生效，原因為本公司與立信德豪無法就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之審核費用達成共識。天健國際會計師事務所有限公司已獲董事會委任為本公司新任核數師，以填補立信德豪辭任後之空缺，並將任職至本公司應屆股東週年大會結束為止。於即將舉行的二零二零年股東週年大會上將提呈一項決議案，以重新委任天健國際會計師事務所有限公司擔任本公司截至二零二零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，二零二零年三月三十一日



## 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。於二零一九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47至49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鄒耀明先生、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9頁。

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

根據章程細則第108(A)條，所有董事(包括非執行董事)均須每三年於本公司股東週年大會上至少輪值退任一次。於回顧年度內，江陳鋒先生、崔士威先生及林俊才先生於本公司於二零一九年六月二十一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，包括每月報告及關於重大事項的建議，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、二零一七年九月十九日及二零一九年六月二十一日起計，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過十年，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。於截至二零一九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(於二零一九年六月二十一日辭任)	2/4
崔士威先生	4/4
林俊才先生	4/4
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	2/4

## 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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，執行委員會並無召開任何會議。

## 提名委員會

董事會已於二零零六年六月十日成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會的書面職權範圍已在本公司及聯交所網站內刊登。提名委員會現時由一名執行董事江陳鋒先生及兩名獨立非執行董事鄒耀明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。

截至二零一九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(於二零一九年六月二十一日辭任)	1/1
林俊才先生	1/1
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	0/1

## 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鄒耀明先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而鄒耀明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。

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。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(於二零一九年六月二十一日辭任)	2/3
崔士威先生	3/3
林俊才先生	3/3
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	1/3



## 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鄒耀明先生、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。

截至二零一九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二零一九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。薪酬委員會於截至二零一九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(於二零一九年六月二十一日辭任)	1/1
林俊才先生	1/1
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	0/1

## 董事會成員多元化政策

本公司制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(於二零一九年六月二十一日辭任)			✓	✓(香港居民)
崔士威先生			✓	✓
林俊才先生		✓		✓(香港居民)
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	✓			✓(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(於二零一九年六月二十一日辭任)	✓		✓				✓
崔士威先生		✓			✓	✓	
林俊才先生		✓				✓	
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)			✓				✓

## 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、檢討及監察適用於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(於二零一九年六月二十一日辭任)	A, B
崔士威先生	A
林俊才先生	A, B
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	A, B

附註：

A: 出席財務、法律及企業管治相關事宜的簡介會及／或研討會

B: 閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料

## 問責性及核數師酬金

董事會負責編製本公司的賬目，按持續經營基準真實而中肯地反映本集團的財務狀況。董事會亦負責根據上市規則的規定，就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呈列平衡、清晰及可理解的評核。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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，應付／已付本公司外聘核數師天健國際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	315
非審核服務	135
總計	450

## 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，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(二零零四年)，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：

於二零一九年，本公司根據本集團的企業風險管理框架進行集團範圍的年度檢討，以評估與本集團現有業務相關的風險。本集團編撰的二零一九年風險報告涵蓋：(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：香港九龍尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈永明金融大樓16樓  
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九龍尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈永明金融大樓16樓，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。

二零一九年股東週年大會已於二零一九年六月二十一日舉行。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(於二零一九年六月二十一日辭任)	0/1
崔士威先生	1/1
林俊才先生	0/1
鄒耀明先生(於二零一九年六月二十一日獲委任)	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。



## 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74頁至第142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二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一九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

根據本行的專業判斷，關鍵審核事項為本行審核於本期間的綜合財務報表中最重大的事項。本行在審核綜合財務報表整體及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

## 關鍵審計事項

### 應收貿易款項及貿易保證金的減值評估

(請參閱綜合財務報表附註21及22)

應收貿易款項及貿易保證金合共佔 貴集團於二零一九年十二月三十一日資產總值的25%，故此對綜合財務報表而言屬重大。撥備就應收貿易款項及貿易保證金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。

## 我們在審計中如何應對關鍵審計事項

我們就管理層的減值評估進行的程序包括：

- 了解及評估管理層有關估計預期信貸虧損的關鍵內部控制的設計及實施；
- 透過比較報告中的個別項目與相關文件，抽樣評估應收賬款賬齡報告中的項目是否分類至適當的賬齡類別；
- 與管理層討論於報告日期逾期款項的可收回性；
- 了解管理層採納的預期信貸虧損模式的關鍵參數輸入數據及假設，包括歷史違約數據及估計虧損率；
- 通過檢查管理層使用的資料，包括歷史結算模式、違約數據、逾期狀況、針對客戶逾期金額的訴訟的可能結果、直至我們的審計程序完成日期已收取的任何過往年末付款、當前市況及前瞻性資料，評估管理層虧損撥備估計的合理性；及
- 根據 貴集團的信貸虧損撥備政策重新計算虧損撥備。

# 獨立核數師報告



## 年報內的其他信息

本公司董事(「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鑑證結論。

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。



## 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(其中包括)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間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。

**天健國際會計師事務所有限公司**

執業會計師

**陳立志**

執業證書編號P04084

香港，二零二零年三月三十一日

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

# 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	(16,703)	(6,904)
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	125	17
年內其他全面收益，已扣稅	125	17
年內全面開支總額	(16,578)	(6,887)
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	(4,271)	649
	(16,578)	(6,887)



# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	1,247	1,526
使用權資產	18	555	—
投資性房地產	19	3,146	3,240
高爾夫球會會籍		291	291
		<b>5,239</b>	5,057
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	21	11,443	14,085
貿易保證金	22	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	23	17,911	24,090
銀行及現金結餘	23	10,528	25,005
		<b>42,940</b>	66,111
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	24	8,080	17,013
租賃負債	25	475	—
		<b>8,555</b>	17,013
<b>流動資產淨值</b>		<b>34,385</b>	49,098
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>39,624</b>	54,155
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	90	—
<b>資產淨值</b>		<b>39,534</b>	54,155
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	24,394	24,394
儲備		13,084	25,332
本公司擁有人應佔權益		<b>37,478</b>	49,726
非控股權益	20	2,056	4,429
<b>總股本及權益</b>		<b>39,534</b>	54,155

載於第74至142頁的綜合財務報表於二零二零年三月三十一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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	合併儲備	以股份支付款		外幣換算	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
				儲備金	項儲備	儲備				
	(附註29(b)(i))	(附註a)	(附註b)	(附註29(b)(ii))	(附註29(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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
年內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	17	(7,553)	(7,536)	649	(6,887)
購股權失效	—	—	—	—	(109)	—	109	—	—	—
行使購股權	118	1,945	—	—	(653)	—	—	1,410	—	1,410
購股權期滿	—	—	—	—	(1,375)	—	1,375	—	—	—
確認以權益結算的以股份										
支付款項交易	—	—	—	—	1,089	—	—	1,089	—	1,089
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,780	3,780
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
於二零一九年一月一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,355	(2,058)	(77,759)	49,726	4,429	54,155
年內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	125	(12,432)	(12,307)	(4,271)	(16,578)
購股權失效	—	—	—	—	(127)	—	127	—	—	—
確認以權益結算的以股份										
支付款項交易	—	—	—	—	59	—	—	59	—	59
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,898	1,898
年內權益的變動	—	—	—	—	(68)	125	(12,305)	(12,248)	(2,373)	(14,621)
於二零一九年十二月三十一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,287	(1,933)	(90,064)	37,478	2,056	39,534

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富陽(中國)控股有限公司(前稱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
<b>經營活動</b>			
稅前虧損		(16,703)	(6,904)
就以下各項調整：			
利息收入		(472)	(1,009)
物業、廠房及設備折舊	17	259	274
使用權資產折舊	18	765	—
投資性房地產折舊	19	94	94
以權益結算的以股份支付款項		59	1,089
財務成本	9	33	—
出售及撇銷物業、廠房及設備的(收益)/虧損		(41)	11
其他應收款項的撥備計提淨額		30	98
應收貿易款項的撥備(回撥)/計提淨額		(466)	53
貿易保證金的撥備回撥		—	(500)
營運資金變動前的營運虧損		(16,442)	(6,794)
應收貿易款項減少		3,127	2,521
貿易保證金減少		—	500
預付款項及其他保證金增加		(250)	(191)
其他應收款項減少		197	140
應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(9,020)	8,247
(用於)/來自經營活動的現金淨額		(22,388)	4,423
<b>投資活動</b>			
出售物業、廠房及設備所得款項		62	—
購入物業、廠房及設備		—	(457)
銀行存款減少		6,179	2,860
已收利息		378	477
來自投資活動的現金淨額		6,619	2,880

# 綜合現金流量表

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
<b>融資活動</b>			
行使購股權所得款項		—	1,410
非控股權益注資		<b>1,898</b>	3,780
償還租賃負債		<b>(788)</b>	—
來自融資活動的現金淨額		<b>1,110</b>	5,190
<b>現金及現金等同項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(14,659)</b>	12,493
匯率變動的影響		<b>182</b>	17
<b>於一月一日的現金及現金等同項目</b>		<b>25,005</b>	12,495
<b>於十二月三十一日的現金及現金等同項目</b>		<b>10,528</b>	25,005
<b>現金及現金等同項目分析</b>			
銀行及現金結餘	23	<b>10,528</b>	25,005

## 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2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands(於二零二零年四月一日生效)。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。

本公司為投資控股公司。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。

# 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



## 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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(續)

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

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每年約3.66%。



# 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



## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(續)

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

##### 承租人會計處理及過渡影響(續)

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	1,607
租賃負債按相關遞增借款利率貼現	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	(237)
於二零一九年一月一日的租賃負債	1,312
按以下類別分析：	
流動	747
非流動	565
	1,312

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(續)

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

##### 承租人會計處理及過渡影響(續)

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綜合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
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	—	1,312	1,312
<b>流動負債</b>			
租賃負債	—	747	747
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	—	565	565

# 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



## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(續)

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

##### 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／或作資本增值而持有(「租賃投資物業」)，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。

根據香港財務報告準則第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，採納香港財務報告準則第16號對本集團之綜合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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(續)

#### 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，本集團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)。

# 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



## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (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(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、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。

於本期間應用上述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。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則<sup>(續)</sup>

### (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綜合財務報表可能相關的新訂及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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

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期間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。

# 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



## 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及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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，並將要求業務職能(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。



## 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及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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。

# 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



## 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及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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。

## 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及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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。

# 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



## 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綜合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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (a) 綜合賬目 (續)

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，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損列賬。

### (b) 外幣換算

#### (i) 功能及呈報貨幣

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

#### (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。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (b) 外幣換算 (續)

#### (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。

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損益作為出售收益或虧損的一部分。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (c) 物業、廠房及設備

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

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

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

傢俱及裝置	三至五年
電腦	三至五年
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。

### (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。



# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (e) 租賃 (由二零一九年一月一日起應用的會計政策)

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

#### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分(包括收購物業的擁有權權益的合約，物業的擁有權權益包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分)的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分，除非有關分配無法可靠地計量則除外。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包含購買選擇權的物業租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (e) 租賃 (由二零一九年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### 使用權資產 (續)

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

##### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據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」)入賬，初始按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初始計量；
- 剩餘價值擔保下本集團的預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (e) 租賃 (由二零一九年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### 租賃負債 (續)

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

##### 租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約情況對單獨價格所作的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (e) 租賃 (由二零一九年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時(或當有租賃修改時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。本集團並未轉移資產擁有權之絕大部分風險及附帶利益之租賃，均分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。租金收入根據附註4(k)(iv)確認。

#### 本集團作為承租人

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任何減值虧損列賬。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

#### (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(「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。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (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預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (g) 金融工具 (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

本公司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、取消或已到期時，便會終止確認金融負債。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (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。

### (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。



## 4. 主要會計政策 (續)

### (k) 收益確認

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；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制之資產；或
- 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。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (k) 收益確認 (續)

#### (ii) 純房地產策劃諮詢服務項目

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。

#### (iii) 利息收入

利息收入按實際利率法於產生時確認。

#### (iv) 租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，以等額分期在損益賬確認。

## (l) 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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (i) 僱員福利 (續)

#### (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。

### (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。應課稅溢利或經調整虧損與於稅前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。

# 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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (n) 稅項 (續)

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。

### (o) 非金融資產減值

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

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

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

### 4. 主要會計政策 (續)

#### (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

為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

截至二零一九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) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(b) 倘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，向本集團或本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、廠房及設備以及投資性房地產的可使用年期

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。

於二零一九年十二月三十一日，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1,247,000元及人民幣3,146,000元(二零一八年：分別為人民幣1,526,000元及人民幣3,240,000元)。

### (b) 應收貿易款項、其他應收款項及貿易保證金撥備

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、於報告期末的現行市況及前瞻性估計使用判斷。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易款項及其他應收款項及貿易保證金預期信貸虧損的累計撥備分別約為人民幣787,000元、人民幣128,000元及人民幣零元(二零一八年：分別為人民幣1,253,000元、人民幣98,000元及人民幣零元)。

### (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。於日常業務過程中，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

截至二零一九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。

於二零一九年十二月三十一日，倘人民幣相對於美元貶值或升值5%(二零一八年：5%)，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914,000元(二零一八年：人民幣839,000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，給予客戶的信貸期平均為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21%(二零一八年：37%)，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款項乃單獨進行評估，計提減值撥備。於二零一九年十二月三十一日，該等個別評估應收款項的虧損撥備結餘為人民幣651,000元(二零一八年：人民幣1,153,000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。

下表提供有關於二零一九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%	4,099	—
逾期最多3個月	1.6%	3,539	57
逾期4-9個月	1.9%	1,302	25
逾期10-21個月	2.3%	284	7
逾期21個月以上	17.8%	265	47
		9,489	136

# 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



## 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)

#### 按共同基準計量預期信貸虧損 (續)

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	—
逾期最多3個月	1.6%	2,995	48
逾期4-9個月	1.9%	1,625	31
逾期10-21個月	2.3%	166	4
逾期21個月以上	17.8%	100	17
		10,797	100

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、目前狀況及本集團對應收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主要包括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。於二零一九年十二月三十一日，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128,000元(二零一八年：人民幣98,000元)。

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分別載於綜合財務報表附註21及22。

## 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，確保維持充裕現金儲備應付其短期及較長期流動資金的需要。

下表根據於報告日距離合約屆滿日期的餘下期間按相關屆滿期限組別分析本集團的非衍生金融負債。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

	加權 平均利率 %	1年以內 或按需求 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	未貼現 現金總流量 人民幣千元	賬面總值 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>					
應計費用及其他應付款項	—	8,080	—	8,080	8,080
租賃負債	3.66	486	92	578	565
		8,566	92	8,658	8,645

	加權 平均利率 %	1年以內 或按需求 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	未貼現 現金總流量 人民幣千元	賬面總值 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>					
應計費用及其他應付款項	—	17,013	—	17,013	17,013

### (d) 利率風險

本集團面臨與租賃負債有關的公平值利率風險。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。管理層認為，由於租賃負債、銀行結餘及銀行存款的利率波動較小，故本集團的利率風險甚微。因此，並無呈列利率風險敏感度。

# 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



## 6. 財務風險管理 (續)

### (e) 金融工具類別

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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)	42,047	65,427
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量的金融負債	8,645	17,013

### (f) 公平值

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

## 7. 收益

本集團的年內收益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
	14,371	26,103

## 8. 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
出售及撇銷物業、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)
	<b>1,503</b>	<b>2,474</b>

## 9. 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	33	—

## 10. 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。

# 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



## 10. 分部資料(續)

### 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 <sup>(i)</sup>
客戶丁	1,447	不適用 <sup>(i)</sup>

(i) 相應收益貢獻未超過本集團的10%。

## 11. 所得稅開支

損益內已確認所得稅開支如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅開支(附註26)	—	—

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%)。



## 11. 所得稅開支 (續)

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	(16,703)	(6,904)
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	328	381
年內所得稅開支	—	—

## 12. 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 <sup>(*)</sup>	(466)	53
— 貿易保證金	—	(500)
— 其他應收款項	30	98

<sup>(\*)</sup> 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。

# 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



## 13. 僱員福利開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	11,907	10,360
退休福利計劃供款	2,200	1,830
以權益結算的以股份支付款項	59	1,089
	<b>14,166</b>	<b>13,279</b>

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位(二零一八年：三位)董事，其酬金已於附註14所列分析內反映。其餘兩位(二零一八年：兩位)人士的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	813	737
退休福利計劃供款	26	15
以權益結算的以股份支付款項	—	32
	<b>839</b>	<b>784</b>

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣880,000元) (二零一八年：相等於人民幣零元至人民幣846,000元)	2	2

## 14. 董事福利及權益

### (a) 董事酬金：

下文載列董事的酬金：

	就擔任董事 (無論為本公司或其附屬公司業務的董事)的 服務已獲支付或應收取的酬金				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份 支付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事姓名</b>					
江陳鋒先生	—	285	—	20	305
張秀華女士	—	273	—	15	288
韓林先生	—	180	62	12	254
<b>非執行董事姓名</b>					
林倩如女士	150	—	—	2	152
<b>獨立非執行董事姓名</b>					
崔士威先生	169	—	—	2	171
鄭志鵬先生 (於二零一九年六月二十一日辭任)	79	—	—	—	79
林俊才先生	127	—	—	—	127
鄒耀明先生 (於二零一九年六月二十一日獲委任)	61	—	—	—	61
二零一九年合共	586	738	62	51	1,437
<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

# 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



## 14. 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(二零一八年：無)。

董事於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的酬金範圍載列如下：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣880,000元)(二零一八年：相等於人民幣零元至人民幣846,000元)	3	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。

根據本公司購股權計劃，若干董事就彼等為本集團所提供的服務獲授予購股權。購股權計劃之詳情已載於本集團綜合財務報表附註30。

### (b) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易

於年末或年內任何時間，概無以董事或該等董事控制的法人團體或該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排。(二零一八年：無)。

### (c) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註32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(二零一八年：無)。

## 15. 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。

## 16. 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。

# 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



## 17. 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及 二零一九年一月一日	629	1,247	780	2,455	770	5,881
出售／撤銷	—	—	—	(208)	—	(208)
匯兌差額	2	2	2	—	—	6
於二零一九年十二月三十一日	631	1,249	782	2,247	770	5,679
<b>累計折舊及減值</b>						
於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
於出售／撤銷時對銷	(1)	(102)	—	—	—	(103)
匯兌差額	3	4	5	—	—	12
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	409	961	780	2,128	77	4,355
年內折舊	84	67	—	31	77	259
於出售／撤銷時對銷	—	—	—	(187)	—	(187)
匯兌差額	1	2	2	—	—	5
於二零一九年十二月三十一日	494	1,030	782	1,972	154	4,432
<b>賬面值</b>						
於二零一九年十二月三十一日	137	219	—	275	616	1,247
於二零一八年十二月三十一日	220	286	—	327	693	1,526

## 18. 使用權資產

	租賃物業 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日	1,312
匯兌差額	17
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	1,329
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零一九年一月一日	—
年內折舊	765
匯兌差額	9
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	774
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零一九年十二月三十一日	555
	<hr/>
於二零一九年一月一日	1,312
	<hr/>
與短期租賃自應用香港財務報告準則第16號有關的開支	1,820
	<hr/>
租賃現金流出總額	2,608
	<hr/>



# 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



## 19. 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>			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	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及二零一九年一月一日	475	412	887
年內折舊	51	43	94
於二零一九年十二月三十一日	526	455	981
<b>賬面值</b>			
於二零一九年十二月三十一日	1,723	1,423	3,146
於二零一八年十二月三十一日	1,774	1,466	3,240

(a) 本集團位於中國的投資性房地產及其賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
長期租賃	1,476	1,522
中期租賃	1,670	1,718
	3,146	3,240

## 19. 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10,790,000元(二零一八年：人民幣10,770,000元)。

本集團財務部負責就財務申報目的所需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。

### (d) 釐定公平值採用的重要輸入數據

於二零一九年十二月三十一日，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：

重大可觀察的輸入數據 範圍		輸入數據上升對公平值的影響	公平值 二零一九年
每平方米價格	人民幣4,639元至人民幣23,800元	增加	人民幣10,790,000元
重大可觀察的輸入數據 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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度



## 20. 於附屬公司的投資

附屬公司於二零一九年及二零一八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	本公司所持已發行股本／ 註冊股本面值所佔比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
<b>直接持有：</b>					
富陽(中國)控股有限公司	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	600,000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	不適用	100%	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) 富陽國際已於二零一九年四月註銷登記。

概無附屬公司於報告期末或於兩個年度內任何時間已發行任何債務證券。

## 20. 於附屬公司的投資(續)

上海富陽(為本集團擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司)的資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

名稱	江蘇項目		金邊項目	
	2019	2018	2019	2018
主要營業地點	中國		柬埔寨	
非控股權益所佔擁有權權益百分比	<b>39%</b>	39%	<b>33.25%</b>	11%
	<b>二零一九年</b>	二零一八年	<b>二零一九年</b>	二零一八年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
累計非控股權益	<b>713</b>	4,223	<b>1,343</b>	206
截至十二月三十一日止年度：				
收益	<b>6,580</b>	12,734	<b>2,552</b>	894
應佔年內(虧損)/溢利及年內全面總(開支)/收入：				
本公司擁有人	<b>(5,490)</b>	1,727	<b>(1,527)</b>	(3,677)
非控股權益	<b>(3,510)</b>	1,103	<b>(761)</b>	(454)
年內(虧損)/溢利及年內全面總(開支)/收入	<b>(9,000)</b>	2,830	<b>(2,288)</b>	(4,131)
經營活動所用現金淨額	<b>(4,067)</b>	(3,653)	<b>(1,568)</b>	(5,645)
融資活動所得現金淨額	<b>—</b>	3,120	<b>1,898</b>	660
現金及現金等同項目(減少)/增加淨額	<b>(4,067)</b>	(533)	<b>330</b>	(4,985)

本公司全資附屬公司上海富陽持有江蘇項目及金邊項目的股權，該等項目於二零一九年及二零一八年均於中國及柬埔寨從事綜合房地產諮詢及銷售代理服務業務。

# 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



## 21. 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)
	<b>11,443</b>	14,085

本集團給予其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管理層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
	<b>11,443</b>	14,085

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)
於十二月三十一日	<b>787</b>	1,253

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。

## 21. 應收貿易款項 (續)

所有本集團應收貿易款項以人民幣計值。

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
	<b>7,344</b>	<b>8,174</b>

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，故毋須就該等款項進一步作出減值撥備。

## 22. 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	—	—
	<b>500</b>	<b>500</b>

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管理層考慮收款時間後定期作出。

# 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



## 22. 貿易保證金 (續)

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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)
於十二月三十一日	—	—

於報告期末，本集團個別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
3年或以上	500	500

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，故毋須就該等款項進一步作出撥備。



## 23. 銀行存款和銀行及現金結餘

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包括持有期限為六個月內的銀行存款人民幣17,911,000元(二零一八年：人民幣20,590,000元)及持有期限為六個月內的銀行結構性存款人民幣零元(二零一八年：人民幣3,500,000元)。銀行存款乃按固定年利率1.6%(二零一八年：0.95%)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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	2,483	11,161
美元	24,264	34,675
港元	1,692	3,036
新台幣	—	223
	<b>28,439</b>	<b>49,095</b>

於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國的附屬公司以人民幣列值的銀行及現金結餘約為人民幣2,483,000元(二零一八年：人民幣11,161,000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。

## 24. 應計費用及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
代表一名房地產發展商收取的住房付款	4,413	13,113
應付增值稅	858	947
應付佣金	360	844
應計薪金	550	576
應付工會費用	701	636
其他	1,198	897
	<b>8,080</b>	<b>17,013</b>

# 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



## 25. 租賃負債

	二零一九年 人民幣千元
<b>應付租賃負債：</b>	
一年內	475
為期一年以上，但不超過兩年	90
	565
減：列作流動負債且於12個月內到期的款項	(475)
列作非流動負債且於12個月後到期的款項	90

以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	二零一九年 人民幣千元
美元	104
港元	185

## 26. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產。

	確認收益 的時間差 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	確認開支 的時間差 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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 三十一日及二零一九年 一月一日	1,515	(1,304)	(211)	—
於損益(計入)/扣除	397	(608)	211	—
於二零一九年十二月 三十一日	1,912	(1,912)	—	—

## 26. 遞延稅項 (續)

以下為就呈列綜合財務狀況表而言的遞延稅項結餘(對銷後)分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項負債	1,912	1,515
遞延稅項資產	(1,912)	(1,515)
	—	—

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44,961,000元(二零一八年：人民幣30,704,000元)。已就該等虧損其中人民幣7,648,000元(二零一八年：人民幣5,214,000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37,313,000元(二零一八年：人民幣25,490,000元)確認遞延稅項資產。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未動用稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零二四年	15,293	—
二零二三年	3,673	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
無限期	7,435	6,098
	44,961	30,704

未動用稅項虧損中，一筆約人民幣37,526,000元(二零一八年：人民幣24,606,000元)將於二零二零年至二零二四年之間(二零一八年：二零一九年至二零二三年之間)到期。其他未動用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

截至二零一九年十二月三十一日止年度



## 27. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	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			
於二零一八年一月一日	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、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	246,183	24,618	24,394

## 資本風險管理

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。截至二零一九年及二零一八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。於二零一九年十二月三十一日，公眾持有43.3%（二零一八年：43.3%）的股份。

## 28. 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6	10
使用權資產		182	—
於附屬公司的投資		103	103
		<b>291</b>	113
<b>流動資產</b>			
預付款項及保證金		198	149
應收附屬公司款項		43,963	45,763
銀行及現金結餘		986	769
		<b>45,147</b>	46,681
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		238	507
租賃負債		185	—
		<b>423</b>	507
<b>流動資產淨值</b>		<b>44,724</b>	46,174
<b>資產淨值</b>		<b>45,015</b>	46,287
<b>股本及儲備</b>			
股本		24,394	24,394
儲備	28(b)	20,621	21,893
<b>總權益</b>		<b>45,015</b>	46,287

於二零二零年三月三十一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

截至二零一九年十二月三十一日止年度



## 28. 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 儲備 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
於二零一八年一月一日	67,674	5,403	(12,313)	(38,022)	22,742
匯兌差額	—	—	824	—	824
購股權失效	—	(109)	—	109	—
行使購股權	1,945	(653)	—	—	1,292
購股權期滿	—	(1,375)	—	1,375	—
確認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
於二零一九年一月一日	69,619	4,355	(11,489)	(40,592)	21,893
匯兌差額	—	—	3,447	—	3,447
購股權失效	—	(127)	—	127	—
確認以權益結算的以股份支付交易	—	59	—	—	59
年內虧損	—	—	—	(4,778)	(4,778)
於二零一九年十二月三十一日	69,619	4,287	(8,042)	(45,243)	20,621

## 29. 儲備

### (a) 本集團

本集團的儲備金額變動於綜合權益變動表內呈列。

## 29. 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過程中到期的債務。

#### (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

外幣換算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。

## 30. 以股份支付款項

### 以權益結算購股權計劃

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司亦採納一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃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

截至二零一九年十二月三十一日止年度



## 30. 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，相當於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)於要約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，本公司已根據購股權計劃A向本集團現有董事及若干主要僱員授出可認購合共6,000,000股本公司股份之購股權。50%購股權之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」)，而餘下購股權之行使期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

## 30. 以股份支付款項 (續)

### 以權益結算購股權計劃 (續)

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

年內尚未行使購股權的詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	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	7,100,000	1.130	12,167,390	1.117
年內行使	—	—	(1,450,000)	1.130
年內沒收	(200,000)	1.130	(1,250,000)	1.130
年內過期	—	—	(2,367,390)	1.065
年末尚未行使	6,900,000	1.130	7,100,000	1.130
年末可行使	6,900,000	1.130	3,200,000	1.130

附註：

年內，於購股權獲行使當日股份的收市價為1.13港元(二零一八年：1.13港元)。年末尚未行使的購股權的加權平均餘下合約年期為7.1年(二零一八年：平均年期為8.1年)，經調整行使價為1.13港元(二零一八年：經調整行使價為1.13港元)。

# 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



## 31. 承擔

### 經營租賃承擔

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
一年內	1,075
第二至第五年(包括首尾兩年)	532
	<u>1,607</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據香港會計準則第17號分類為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。

本集團為數個物業的承租人(該等物業於過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃項下持有)。自二零一九年一月一日起，本集團已為該等租賃確認使用權資產(於應用香港財務報告準則第16號後的短期租賃及低價值租賃除外)，進一步資料請參閱附註3及附註18。

## 32. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	942

## 33. 或然負債

於二零一九年及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。

## 34. 報告期後事項

在二零二零年初二零一九年冠狀病毒病(COVID-19)爆發(「二零一九年冠狀病毒病爆發」)後，中國各地已採取連串持續防控措施，導致本集團的業務及經濟活動受一定影響。視乎二零一九年冠狀病毒病在該等財務業績日期後的發展及擴散情況，本集團經濟狀況因此產生的進一步變動可能會對本集團的財務業績造成影響。我們未必能夠可靠地估計於該等綜合財務報表日期因上述事項產生的整體財務影響。本集團將密切關注二零一九年冠狀病毒病爆發的發展，並繼續評估此對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 35. 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為來自融資活動的現金流量。

	租賃負債 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	
初始應用香港財務報告準則第16號後之調整	1,312
於二零一九年一月一日	1,312
現金流量變動：	
償還租賃負債	(788)
非現金變動：	
利息支出	33
匯兌差額	8
	41
於二零一九年十二月三十一日	565

## 36. 綜合財務報表審批

本綜合財務報表已獲董事於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發。

## 財務資料摘要



以下為摘錄自己刊發經審核綜合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				
	二零一九年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
收益	<b>14,371</b>	26,103	26,367	23,014	18,328
本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(12,432)</b>	(7,553)	(16,644)	(5,453)	(4,924)

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	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
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>48,179</b>	71,168	63,529	80,694	79,500
負債總額	<b>8,645</b>	17,013	8,766	13,093	6,580
總權益	<b>39,534</b>	54,155	54,763	67,601	72,920

## 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