



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

FORTUNE SUN

年度報告

2023 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	17
董事會報告	48
企業管治報告	65
獨立核數師報告	80
綜合損益及其他全面收益表	86
綜合財務狀況表	88
綜合權益變動表	90
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	93
財務資料摘要	149
主要房地產摘要	150

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

崔士威先生
林俊才先生
鄒耀明先生

執行委員會

江陳鋒先生(主席)
張秀華女士
韓林先生

審核委員會

鄒耀明先生(主席)
崔士威先生
林俊才先生

薪酬委員會

崔士威先生(主席)
林俊才先生
鄒耀明先生

提名委員會

江陳鋒先生(主席)
林俊才先生
鄒耀明先生

註冊辦事處

3rd Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點

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

香港主要營業地點

香港
九龍尖沙咀
廣東道21號
海港城港威大廈
第五座
16樓

開曼群島股份過戶登記處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Third Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

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

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

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年度報告。

二零二三年中國經濟增長整體呈「先升後穩」的走勢，保持平穩增長，國內生產總值達到人民幣126萬億元(17.67萬億美元)，同比增長5.2%，完成了年初製定的經濟增速目標，但四季度兩年平均增速、環比增速均較三季度回落，表明經濟恢復基礎仍待鞏固。目前需求不足仍是經濟運行的主要挑戰，未來經濟增長潛力的充分釋放有賴於擴大總需求。

全國規模以上工業增加值比上年增長4.6%，二零二三年十二月規上工業增加值同比增長4.0%，較二零二三年十一月回落0.4個百分點，工業生產恢復仍偏弱。固定資產投資同比小幅回升，但環比增速回落，投資動能依然偏弱，分結構看，呈現出「基建引領回升、製造業支撐增強、地產拖累加劇」的分化特徵。消費品零售總額人民幣47,149.5億元，比上年增長7.2%，全年消費恢復偏弱，「餐飲收入支撐、房地產類消費拖累」格局明顯。

二零二三年，中國房地產市場修復不如預期，整體還處在調整之中。全年銷售市場表現不佳、融資渠道受阻、債務壓力持續以及政策環境的不確定性等，購房者置業情緒、企業端市場信心均未扭轉。房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%。房地產開發企業房屋施工面積83,836.4萬平方米，比上年下降7.2%。全國商品房銷售面積11.1735億平方米，下降8.5%；商品房銷售額人民幣116,622億元，下降6.5%。

政策層面來看，中央政策整體延續寬松基調，「增信心、防風險、促轉型」為主線，政策力度大致呈現「前穩後松」特徵，二零二三年七月二十四日中央政治局會議為分水嶺。地方政策持續鬆綁，全年鬆綁力度高於上年，重點一二線城市成為提振市場的關鍵力量。

主席報告

基本層面，商品房銷售面積和銷售額等銷售指標持續下行，商品房銷售額創近七年同期新低。開發投資增速持續走弱，「保交樓」推動強竣工。開發投資自二零二二年四月份進入負增長時期，至今已維持19個月；同時，自二零二三年二月開始，開發投資累計降幅連續9個月擴大，房企投資信心仍然較弱。市場大環境遇冷背景下，土地市場成交規模較二零二二年有明顯下滑。截至二零二三年十二月二十日，全國300城土地成交建面和成交金額同比分別下降了21%和18%，成交建面再度刷新近十年新低值。

展望二零二四年，國內經濟發展面臨的環境依然復雜，經濟彈性不宜高估。預計在「財政領銜加力、貨幣精準配合」的支持下，我國經濟將呈現出「內生動力回歸、外部約束猶存」的修復格局，動能上將逐漸由政策支撐切換到內生循環弱復蘇，預計全年GDP增長4.8%左右，各季度走勢平穩。

海外業務發展方面，與其他東南亞國家一樣，新冠病毒疫情（「疫情」）爆發對柬埔寨的房地產市場帶來極大不確定性。我們仍在評估於柬埔寨未來的商業計劃，並尋找機會。

由於疫情爆發導致房地產市場出現前所未有的不確定性及挑戰，且本集團需要保持健康的流動資金水平以在二零二四年抓緊適當的投資機會，故董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二四年，本集團將繼續緊貼國內的經濟及市場發展，並據此調整本集團的市場定位，以更好地發揮我們的經驗優勢，同時根據中國政府的房地產及相關財政政策，充分利用行業現有資源。本集團亦將以其審慎及樂觀的策略，致力擴大一線及二線城市的房地產諮詢及銷售代理及資產管理業務，以增加項目數量，辨識合適的投資機會，並擴大銷售來源。另一方面，本集團將通過加強預算管理及成本控制，致力削減營運開支及嚴格控制其現金流量，以確保健康的財務狀況，以實現可持續及穩定的長期發展。

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，為本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

二零二四年三月二十八日

香港

董事及高級管理層

董事

執行董事

江陳鋒先生，59歲，自二零零三年二月起擔任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，並自此獲委任為本公司的全資附屬公司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，58歲，自二零零四年三月起獲委任為執行董事。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，56歲，自二零零六年六月起獲委任為執行董事。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。

有關韓先生根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部於本公司股份權益的詳情，請參閱本報告「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。

非執行董事

林倩如女士，51歲，自二零零四年三月起獲委任為非執行董事。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，72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。

有關崔先生根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部於本公司股份權益的詳情，請參閱本報告「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。

林俊才先生，55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。

董事及高級管理層

鄒耀明先生，50歲，自二零一九年六月起獲委任為獨立非執行董事，及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及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。

高級管理層

王佳女士，54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。王女士具有超過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，39歲，本公司之公司秘書。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。彼持有澳洲Curtin University of Technology會計專業商學學士學位及香港理工大學企業管治碩士學位。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會的會員以及香港特許公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）會員。

業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團經營持續面臨中國房地產市場修復不如預期，整體還處在調整之中的挑戰。全年銷售市場表現不佳、融資渠道受阻、債務壓力持續以及政策環境的不確定性等，購房者置業情緒、企業端市場信心均未扭轉。房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%。房地產開發企業房屋施工面積83,836.4萬平方米，比上年下降7.2%。全國商品房銷售面積11.1735億平方米，下降8.5%；商品房銷售額人民幣116,622億元，下降6.5%。

全國規模以上工業增加值比上年增長4.6%，二零二三年十二月工業增加值同比增長4.0%，較二零二三年十一月回落0.4個百分點，工業生產恢復仍偏弱。固定資產投資同比小幅回升，但環比增速回落，投資動能依然偏弱，分結構看，呈現出「基建引領回升、製造業支撐增強、地產拖累加劇」的分化特徵。消費品零售總額人民幣47,149.5億元，比上年增長7.2%，全年消費復蘇依然疲軟，「餐飲收入支撐、房地產類消費拖累」格局明顯。

政策層面來看，中央政策整體延續寬松基調，「增信心、防風險、促轉型」為主線，政策力度大致呈現「前穩後松」特徵，以二零二三年七月二十四日中央政治局會議為分水嶺。年內地方政策持續松綁，全年松綁力度高於上年，重點一二線城市成為提振市場的關鍵力量。

基本層面，商品房銷售面積和銷售額等銷售指標持續下行，商品房銷售額創近七年同期新低。開發投資增速持續走弱，「保交樓」推動強竣工。開發投資自二零二二年四月份進入負增長時期，至今已維持19個月；同時，自二零二三年二月開始，開發投資累計降幅連續9個月擴大，房企投資信心仍然較弱。市場大環境遇冷背景下，土地市場成交規模較二零二二年同期有明顯下滑。截至二零二三年十二月二十日，全國300城土地成交建面和成交金額同比分別下降了21%和18%，成交建面再度刷新近十年新低值。

管理層討論及分析

南通、鹽城、湖州城市表現

城市表現概覽

城市來看，均呈現「高開低走」態勢，全年整體表現仍舊低迷。

南通房地產市場

二零二三年，南通全市商品房銷售總面積同比下降5.2%，降幅比一至十一月收窄2個百分點，其中商品住宅銷售面積同比下降15.8%，降幅較一至十一月擴大0.9個百分點；商品房總銷售額同比下降10.9%，降幅比一至十一月收窄1.5個百分點，其中商品住宅銷售額同比下降15.1%，降幅比一至十一月擴大0.3個百分點。

鹽城新住房市場

據GO房網數據統計，鹽城二零二三年新房成交6,646套，成交面積約95萬平方米，普通住宅成交5,143套，成交面積70.6萬平方米。春節後市場迎來「小陽春」，購買力釋放，後隨著七、八月傳統淡季的到來，整體成交量縮小，十月多重利好政策密集發布下，營造健康、良好的置業環境，為房企創造更友好的營商條件，給樓市注入信心，成交量止跌回升，但未回歸年初水平。

湖州房地產投資

二零二三年期間，湖州房地產投資總額為人民幣605.5億元，下降14%。住宅投資總額為人民幣458.4億元，下降17.4%。湖州全市商品房銷售總面積376.97萬平方米，同比下降約33.7%；其中商品住宅銷售面積約308.6萬平方米，同比下降約35%。

海外業務發展方面，柬埔寨因新冠病毒疫情（「疫情」）嚴重打擊當地經濟，加上許多外國人及當地居民為遠離疫情而未返回柬埔寨工作，出口訂單大幅減少的情況下，柬埔寨當地的房地產市場於本年度內大受打擊。

於本年度，本集團錄得收益約人民幣9.0百萬元(二零二二年：人民幣11.9百萬元)，較上年度所錄得的收益大幅下降約24.8%。有關減少乃主要由於本年度本集團來自綜合房地產諮詢及銷售代理業務的收益減少約人民幣2.8百萬元，較去年減少約26.7%，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。於本年度，本集團純房地產策劃諮詢業務分部的收益較去年減少約人民幣0.1百萬元，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡述。

本集團於本年度錄得毛虧損約人民幣0.3百萬元，而去年毛利則約人民幣0.3百萬元。較去年2.5%的毛利率，本年度的毛利率為零，乃由於本集團提升銷售水平而產生的毛虧損，故本集團的營銷及推廣費用在全年基本保持不變。整體經營及行政開支較去年減少約29.8%，此乃主要由於採取嚴格的成本控制政策。由於我們的房地產開發商客戶的復甦速度放緩，且須作出更多的計提，故本年度應收貿易款項預期信貸虧損的撥備約為人民幣1.5百萬元(二零二二年：人民幣1.1百萬元)。因此，本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣9.1百萬元(二零二二年：錄得虧損約人民幣14.3百萬元)。

於本年度，就業務地區而言，本集團經營錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是浙江省及上海市，分別佔本集團全年總收益約79.7%、15.5%及3.9%。相比下，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是湖北省及上海市。就業務產品分類而言，於本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85.6%(二零二二年：約88.2%)，純房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約14.4%(二零二二年：約11.8%)。

管理層討論及分析

綜合房地產諮詢及銷售代理業務

於本年度，為中華人民共和國（「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。於二零二三年，本集團的收益大部分來自4個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零二二年：7個項目），相關項目的樓面總銷售面積約12,771平方米（二零二二年：約21,573平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目於本年度產生的呈報收益約為人民幣7,671,000元，佔本集團之全年總收益約85.6%（二零二二年：約人民幣10,513,000元，佔總收益約88.2%）。

於本年度，本集團於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26.7%，主要由於二零二三年中國經濟整體低迷，致使中國一手房地產市場需求出現下滑。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有4個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，尚未出售的總建築面積約25,000平方米（二零二二年：約84,000平方米），且所有項目已於二零二三年十二月三十一日開始銷售。

疫情的爆發給柬埔寨以及其他東南亞國家的房地產市場帶來了極大的不確定性。本集團於本年度在柬埔寨的表現受到疫情的重大影響，於本年度在柬埔寨提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務中錄得的收益為零元（二零二二年：無），主要由於本年度柬埔寨住宅物業的需求大幅減少，因為許多外國人及當地居民為遠離疫情而未返回柬埔寨工作，出口訂單的減少導致外國投資減少及柬埔寨的外國公司倒閉。因受柬埔寨疫情的影響，本集團不時評估其在柬埔寨的業務計劃。

純房地產策劃諮詢業務

於本年度，本集團共向4個純房地產策劃諮詢服務項目（二零二二年：3個項目）提供服務。於本年度，來自該業務分部的收益減少約7.1%或約人民幣117,000元至人民幣1,295,000元，佔全年總收益的14.4%（二零二二年：約人民幣1,412,000元，佔總收益的11.8%）。

來自本集團純房地產策劃諮詢業務的收益減少乃主要由於中國房地產開發商對市場諮詢服務的需求下降，主要原因為中國房地產市場停滯不前。

展望及前景

展望二零二四年，國內經濟發展面臨的環境依然復雜，經濟彈性不宜高估。預計在「財政領銜加力、貨幣精準配合」的支持下，我國經濟將呈現出「內生動力回歸、外部約束猶存」的修復格局，動能上將逐漸由政策支撐切換到內生循環弱復蘇，預計二零二四年GDP增長4.8%左右，各季度走勢平穩。

經濟發展製約的因素在於，高質量發展要求下，國內經濟依然處於新舊動能轉換的困難期；疫情以來居民資產負債表受損，邊際面臨就業及收入改善趨緩的影響，預期和信心仍需推動；國內產能存在過剩問題，「需求—投資」循環尚需暢通；過去一年價格改善有限，實際利率高位。相對有利的是，政策基調總體積極；二零二三年經濟復蘇帶來就業、收入、和企業預期略有改善，庫存及價格水平相對較低。

於本集團在柬埔寨日後發展方面，疫情爆發對柬埔寨乃至其他東南亞國家的房地產市場構成重大不確定性。本集團於柬埔寨截至本年度的業績因疫情而遭受顯著影響。因此，本集團仍處於評估柬埔寨業務計劃的階段中。但本集團將繼續把握機會，擴展其於東南亞市場的增長，並將繼續透過招標及投標尋找項目機會。

本集團管理層將致力鼓勵員工積極識別新項目及新客戶，把握新商業機會，並以審慎樂觀的態度於未來擴大一線及二線城市的房地產諮詢及銷售代理服務以及資產管理業務，以增加項目數量。同時，本集團將致力加強預算管理及成本控制，達致削減經營開支，為本集團謀求長遠發展及保障本公司股東價值。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣8,033,000元（二零二二年：人民幣15,898,000元），總資產約為人民幣25,982,000元（二零二二年：人民幣36,708,000元），本公司擁有人應佔權益約為人民幣11,237,000元（二零二二年：人民幣20,391,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的定期銀行存款以及銀行及現金結餘約為人民幣6,384,000元（二零二二年：人民幣6,731,000元），其中約人民幣4,999,000元以人民幣計值、人民幣293,000元以美元計值及人民幣1,092,000元以港元計值。

管理層討論及分析

銀行借款及透支

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零二二年：無)。

債務及資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零二二年：無)及有長期借款為人民幣8,100,000元(二零二二年：人民幣8,000,000元)，該借款將於二零二六年十二月三十一日到期。

於二零二三年十二月三十一日，本集團總無抵押借款額為人民幣8,100,000元。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72.1%(二零二二年：39.2%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

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則以人民幣、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。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

主要投資

除載於綜合財務報表附註20及本報告第150頁「主要房地產摘要」一節的投資性房地產外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大投資。於本報告日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

利率風險

由於本集團在二零二三年十二月三十一日並無任何銀行借款(二零二二年：無)，故本集團承受的利率風險主要來自本集團銀行結餘及其他借款浮動利率的利率波動。

員工及本集團之薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有50名員工(二零二二年：80名)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣5,184,000元(二零二二年：人民幣6,520,000元)。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、僱員個別表現、工作經驗、各自責任、專長、資歷及能力，以及可資比較市場數據及國家政策制定。本集團管理層定期檢討本集團的薪酬政策。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年：無)。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二二年：無)。

財政年度後重要事項

自截至二零二三年十二月三十一日止年度結束以來直至本報告日期，董事並不知悉已發生對本集團造成影響的任何重要事項。

環境、社會及管治報告

董事會聲明

各位尊敬的利益相關者：

本集團欣然提呈二零二三年環境、社會及管治報告。我們把業務的可持續發展放在長期發展目標的首位，將氣候相關議題和環境、社會及管治的元素納入業務策略的長期規劃當中，董事會作為集團最為重要的領導角色，全面地負責督導、直接管理及監督集團的環境、社會及管治議題、定期監察及審閱管理規範成效並調整相應的行動計劃。

本集團相信可持續發展在維持本集團的業務發展和長期增長上發揮重要作用。作為一家提供房地產諮詢及銷售代理服務的企業，儘管我們的業務對環境的影響比其他行業相對輕微，我們將繼續尋找合適的機會從日常營運中儘量減低對環境的影響。我們設立了明確的短期目標，在二零二六年前減少3%的排放量。根據短期目標，本集團確保其溫室氣體排放在二零三零年或之前符合地方政府的規定以及於二零五零年前在香港地區實現碳中和及於二零六零年前在中國實現碳中和的長期可持續發展願景。為實現此目標，本集團已設立相關減排目標及相應策略以將我們的戰略規劃、業務模式及其他決策流程納入可持續發展因素。

在社會和業務營運方面，本集團除了遵守國家及當地的相關法律法規，我們亦會繼續加強自身企業管治和與利益相關者的溝通，了解他們的需要和期望，從而制訂和持續優化現有政策、管理程序和舉措。我們定期檢視與利益相關者間的溝通渠道和平台，確保信息流通能夠收集主要利益相關者之關注。因此，該議題應考慮在內，並是對我們的業務產生重大影響。

於報告期間，本集團旨在將我們對環境的影響降至最低，我們透過減少排放及資源使用，在環保方面不斷改進和進步。本集團珍視員工，因為其為本集團的業務增長作出重要貢獻。於報告期間，本集團已逐步與本集團員工進行內部溝通，並在日常營運中體現對員工的關懷，努力提高員工福利。我們相信，對員工的尊重將有益於社會，並能進一步為社會做出貢獻。

為希望能夠對環境、我們的員工及社區創造長遠利益和價值。展望未來，董事會將主動及持續審閱和實踐各項環境保護及推進社會關懷政策，以促進可持續發展。

富陽(中國)控股有限公司

主席

江陳鋒

謹啟

關於本集團

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司，以下統稱為「本集團」或「我們」為中國一站式房地產諮詢及銷售代理服務的最大供應商之一。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。

關於本報告

本集團欣然提呈二零二三年環境、社會及管治報告(「本報告」)，當中概述本集團於主要環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)議題的政策、措施及表現。

報告期間

本報告闡述本集團自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「報告期間」)有關環境及社會層面的整體表現。

報告範圍和邊界

報告內所披露資料涵蓋本集團於中國(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。報告範圍已涵蓋本集團於報告期間收益的100%。二零二三年的報告範圍並無重大變更。若特定內容涵蓋的範圍及範疇不同，已在本報告的相關章節註明。

報告基準

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「主板上市規則」)附錄C2之《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編製，並以四項報告原則—重要性、量化、平衡及一致性為基準。

本報告所載資料來自本集團的正式文件及統計數據，以及由附屬公司根據本集團相關政策提供的控制、管理和營運資料整合匯總。本報告的最後一章附有完整的內容索引，以供參照。本報告以中英文編製及刊發。就本報告而言，倘中英文版本有抵觸或不符之處，概以英文版為準。

環境、社會及管治報告

審閱及批准

經本集團管理層確認後，本報告由本集團董事會（「董事會」）於二零二四年三月二十八日批准。本報告的電子版本可於披露易網站(www.hkexnews.hk)查閱。

資訊及反饋

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，請透過以下電郵地址與我們聯絡：info@fortune-sun.com。閣下的意見反饋有助於我們在推動本集團可持續發展政策上得以持續完善。

環境、社會及管治的管治架構

本集團致力將環境、社會及管治因素融入營運之中，為利益相關者締造可持續價值，負起作為企業公民的責任。本集團已成立環境、社會及管治工作小組（「工作小組」）。工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，負責與外部顧問溝通並收集有關環境、社會及管治方面的資料。工作小組定期向管理層匯報環境、社會及管治舉措的執行以及業務單位的表現。

董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會及管治的風險，確保本集團已設立合適、有效的系統，以對環境、社會及管治相關風險進行管理和內部監控。管理層審閱這些層面相關內部監控系統的風險及有效性，並向董事會作出確認。

利益相關者參與

我們相信利益相關者的參與有助於本集團了解關鍵利益相關者的需要和期望，繼而協助本集團制訂及改進現有管理制度和未來可持續發展方向，推動本集團的長遠可持續發展。一如以往，我們透過不同的渠道（如研討會、員工培訓、與客戶的直接溝通、股東活動及投資者會面等）與受業務直接和間接影響的各方利益相關者（包括董事會、員工、客戶、供應商及投資者等）進行溝通。本集團會繼續透過不同形式的溝通促進利益相關者的參與。

利益相關者	參與平台
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 年報、中期報告、環境、社會及管治報告以及其他公開資訊
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東大會 公司網站 新聞稿／公告 年報、中期報告、環境、社會及管治報告以及其他公開資訊
同業	<ul style="list-style-type: none"> 展覽會
員工	<ul style="list-style-type: none"> 培訓 會議 員工組織 績效評估 休閒活動 問卷調查
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 傳真、電郵及客戶服務專線 產品及服務反饋 年度審計 會議 實地視察

重要性評估

本集團透過進行內部及外部重要性評估，識別本報告需要披露的議題。為進一步識別本集團的特定環境、社會及管治議題，我們聘請一名獨立顧問協助本集團釐定涉及影響業務營運的相關環境、社會及管治議題，當中包括勞工常規、環境保護、供應鏈管理、產品及服務提供以及社區投資等共28項可持續發展的議題。

透過考慮利益相關者對本集團的依賴性及影響力，以及本集團可得資源，管理層識別了關鍵利益相關者並對其進行問卷調查。他們透過問卷對有關本集團營運的可持續議題表達意見和建議。

我們透過網上問卷調查，我們內部與外部的利益相關者分別為各項可持續發展議題對業務營運的重要性和對利益相關者自身的重要性作出評分，並對各項議題發表意見。我們已獲得問卷調查結果並用於進行重要性分析評估，並按利益相關者的評分製作以下的重要性矩陣圖。

環境、社會及管治報告

重要性評估過程

於編製環境、社會及管治報告時，作為重要性評估過程的一部分，本集團直接與以下利益相關者溝通，以識別及包括在環境、社會及管治報告。重要性評估是董事會將認為會對本集團業務及其利益相關者有重大影響的議題，並先識別後為其排序。

第一階段 – 識別

從不同的來源，包括上市規則要求、行業趨勢和內部政策，選擇可能被合理地認為對本集團及其利益相關者而言屬重要的環境、社會及管治議題。我們共界定了28個議題，並將其歸為4個類別：環境、僱傭及勞工常規、經營常規和社區。

第二階段 – 確定優先次序

我們進行在線調查，從利益相關者和本集團的角度對每個議題的重要性進行評分，評分標準為1至5。

根據調查的分數制定了重要性矩陣，設定了重要性的門檻（即平均分），並確定了可持續性議題的優先次序。

第三階段 – 驗證

管理層審查了重要性矩陣和重要性的門檻。從利益相關者和本集團的角度來看，環境、社會及管治議題的得分在平均水平或以上，將被優先列為本集團需要處理和報告的最重要的可持續發展議題。

本集團透過網上調查與內部利益相關者進行利益相關者參與活動，並根據所得結果制定重要性評估矩陣。重要性矩陣圖右上角所顯示的議題則代表了我們的利益相關者最關心的事項。根據重要性矩陣圖所示的結果，我們確定了最受利益相關者關注和對業務營運最為重要的環境、社會及管治議題。

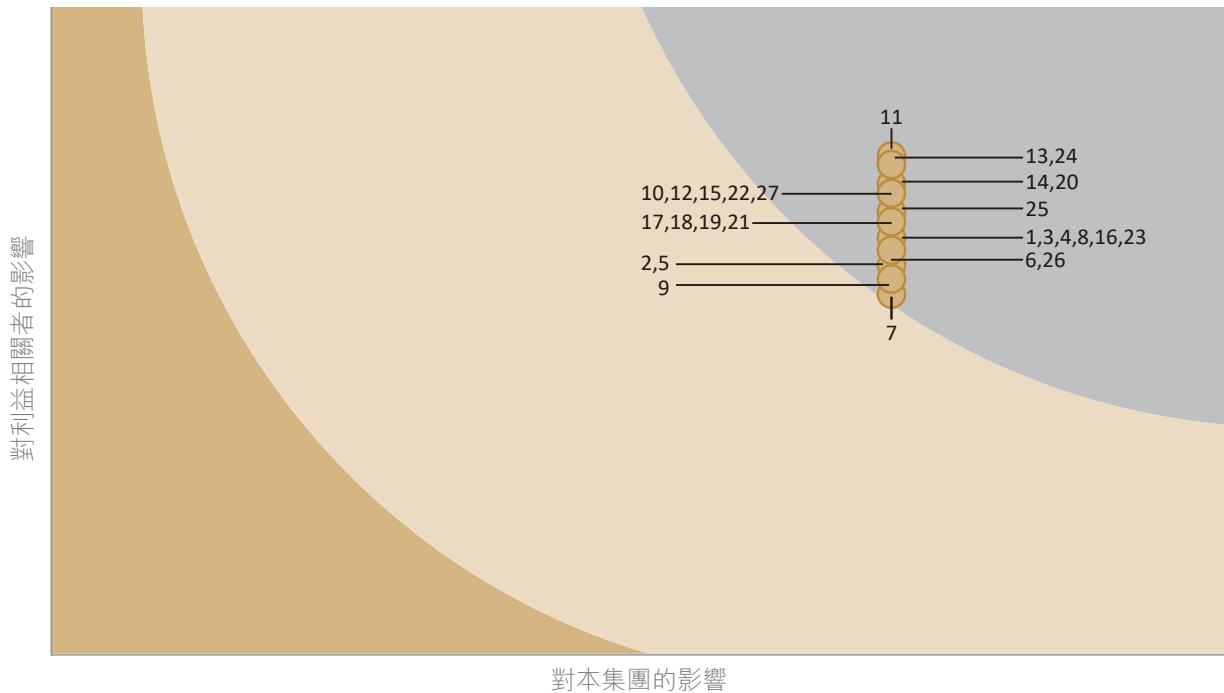
識別為重要的五項議題列示如下：

- 僱傭措施；
- 反歧視；
- 員工職業健康與安全。
- 項目及服務質素；
- 顧客私隱及資料保密；及

我們所識別並視為重要的議題，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，回應利益相關者的關注、需要和期望。

綜合了內部評估及問卷調查結果後，本集團得出重要性矩陣（見下圖）。

重要性矩陣



- | | | |
|---------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1 空氣排放 | 11 僱傭措施 | 21 客戶滿意度 |
| 2 溫室氣體排放 | 12 多元化及平等機會 | 22 知識產權 |
| 3 廢水管理 | 13 反歧視 | 23 項目及服務安全 |
| 4 廢棄物管理 | 14 員工職業健康與安全 | 24 項目及服務質素 |
| 5 能源效益 | 15 員工發展及培訓 | 25 商業道德 |
| 6 用水效益 | 16 童工和強制勞工 | 26 管理層及員工的反貪腐培訓 |
| 7 物料使用 | 17 負責任的供應鏈管理 | 27 社會貢獻 |
| 8 遵守環境法規 | 18 採購產品或服務的環境友好 | 28 與當地社區的交流及聯繫 |
| 9 土壤使用、污染和恢復 | 19 遵守市場推廣、產品及服務標籤的法規 | |
| 10 氣候變化 | 20 顧客私隱及資料保密 | |

環境、社會及管治報告

社會層面

負責任的業務營運

保護客戶私隱和企業資料

隨著社會對企業的誠信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保密企業資料，履行保密責任且遵守所有維護客戶資料私隱的法律法規。

在未經本集團授權的情況下，員工嚴禁向任何第三方披露、洩露任何與企業交易或營運有關的任何資料、商業秘密（如經營案場之銷售策略、銷售數據、財務資訊、技術資訊及知識產權等）或與發展商、客戶和供應商有關的任何資料。所有機密資料和商業秘密必須由授權人員保存及妥善存置。所有員工在入職時均須簽訂《企業員工保密協議》，此為確保員工充分知悉保護客戶私隱和維護企業商業秘密以及資料保密的重要性。根據該協議，員工以盡其職責保護該等資料，防止資料外洩。於《員工手冊》中，本集團清楚列明保密條款，清楚說明適用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。除供應鏈外，我們要求我們的供應商按照相關法律法規履行保密責任，如有違反，將終止合作關係。

於報告期間，本集團確定並不知悉任何根據法律法規違反客戶私隱的情況，且並無違反有關客戶私隱及使用消費者資料的相關法律或法規的重大情況。

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，亦是支撐本集團企業聲譽、競爭優勢、業務成功和可持續增長的關鍵因素，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的反貪腐法律法規，包括《中華人民共和國刑法》及香港《防止賄賂條例》等。

根據《員工手冊》，本集團制定和明列有關反貪腐、反賄賂和反欺詐的條款和相關工作紀律，要求所有員工必須嚴格遵守。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，每一位員工及董事需要接受反貪腐培訓。本集團要求各員工簽訂《企業員工廉潔保證書》，為員工及董事(包括新員工)提供反貪腐培訓，以便讓員工了解本集團維持商業誠信的價值。員工可在履行職責時遵守有關規定和指引，為盡量減低任何貪腐行為發生的可能。

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，包括終止聘用；該等個案可能上報至相關機構(如需要)。同樣地，我們禁止所聘用的供應商以任何方式賄賂本集團的員工。如有違反，將終止合作關係。

於報告期間，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，亦無任何針對本公司或其僱員的已提起或已結案有關腐敗行為的法律案件。

舉報政策

本集團珍視每一位員工的意見，鼓勵他們表達想法。本集團已制定專門的投訴及建議渠道，以遵循舉報程序。我們提供一個安全且保密的舉報機制，確保員工對所有可疑的內部不當行為進行適當舉報。

服務責任

作為中國房地產諮詢及代理策劃業前十強企業，本集團嚴格遵守有關銷售及廣告的法律法規，包括但不限於：

- 《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》。

環境、社會及管治報告

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戶體驗。有見及此，我們要求員工對相關房地產項目的資訊如規劃設計、建築風格和最新房地產政策、法規、按揭和稅項等有詳細深入的認識，確保能為客戶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有任何意見或投訴，客戶可透過我們的專門電郵反映有關意見。我們將在收到有關電郵三至五日內由專人聯絡及跟進，同時分析投訴個案發生的根本原因，避免同類事件再次發生。

營銷及廣告

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，同時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製作(如刊登廣告)時，我們則聘用供應商提供有關宣傳製作服務。完成後，我們將有關製作再交由房地產發展商批准和簽署確定，確保資料準確無誤且遵守相關廣告和知識產權法律法規後，方會使用。

於報告期間，本集團未曾接獲有關產品或服務的投訴，且確認並不知悉任何我們所提供的產品和服務違反健康、安全、廣告及標籤相關法律法規的情況。考慮到業務性質，本集團主要從事房地產諮詢及銷售代理服務，客戶的健康與安全與本集團業務無關，故於報告期間並無回收產品。

知識產權保護

我們已設立「知識產權管理制度」，確保本集團及其客戶的權益受到保護。知識產權對我們的研發至關重要。本集團嚴格遵守相關法律法規，包括《專利法》、《著作權法》、《商標法》及《反不正當競爭法》。

關愛員工

僱傭及勞工常規

本集團深信員工除了有助推動業務持續增長外，其專業知識和經驗也是帶動本集團不斷創新、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勞工法律法規，包括但不限於：

- 《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》(第57章)。

於報告期間，本集團確定並無違反任何有關勞工僱傭法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

於報告期末，按性別、年齡組別、僱傭種類、僱傭類別及地區劃分的員工人數及員工流失率於下表闡述。

二零二三年		
員工人數	總計	50
	按性別劃分	
	男性	30
	女性	20
	男女員工比例	1.5:1
	按年齡組別劃分	
	30歲以下	5
	30歲至50歲	37
	50歲或以上	8
	按僱傭種類劃分	
	全職	50
	兼職	0
	按僱傭類別劃分	
	高級管理層	5
	中階管理層	9
	一般員工	36
按地區劃分		
中國	49	
香港	1	
員工流失率¹	總人數(流失率)	40 (44%)
	按性別劃分	
	男性(流失率)	20 (40%)
	女性(流失率)	20 (50%)
	按年齡組別劃分	
	30歲以下(流失率)	3 (38%)
	30歲至50歲(流失率)	36 (49%)
	50歲或以上(流失率)	1 (11%)
	按僱傭種類劃分	
	全職(流失率)	40 (44%)
	兼職(流失率)	0 (0%)
	按僱傭類別劃分	
	高級管理層(流失率)	1 (17%)
	中階管理層(流失率)	0 (0%)
	一般員工(流失率)	39 (52%)
	按地區劃分	
中國(流失率)	40 (45%)	
香港(流失率)	0 (0%)	

¹ 員工流失率=於報告期間特定類別員工的離職人數/(於報告期間特定類別員工的離職總人數+於報告期末特定類別員工的總人數)。

招聘及晉升

本集團恪守適用於其營運地點的相關法律及規例，包括但不限於香港的《僱傭條例》(第57章)及《中華人民共和國勞動合同法》。在遵守法律法規的前提下，本集團承諾為所有員工提供平等機會，而不論性別、種族、年齡、殘疾、婚姻狀況或其他原因，以建立一個公平、互相尊重及多樣化的工作場所。

在招聘、錄用及僱傭方面，員工標準乃基於本集團的《人事管理規章》、《薪資制度》及《員工手冊》，其載於有關僱傭的一般規定。於招聘及晉升方面，本集團按照候選人及員工能力、經驗、資格和技能作出評估。定期對員工進行業績考核，目的在於審閱員工的業績及成就以及不足之處。有關的工作績效考核結果將納入員工晉升的考慮範圍。因此，當本集團有職位空缺時，我們會優先考慮內部員工晉升以維持合理的職涯階梯，挽留人才。

本集團制訂了《員工手冊》，並禁止使用童工和強制勞工。為確保避免出現強制勞工，本集團適時與員工進行工作安排的溝通。倘若有任何不定期及加班，我們將事先制訂計劃並與相關員工討論。為確保不使用童工，於招聘過程中必須進行身份檢查、年齡核實，以防童工。儘管本集團已制定一套程序以減輕僱用童工或強迫勞動的風險，但我們致力於制定應急措施，以於發生時處理任何僱傭童工或強制勞工情況。倘發現童工及強制勞工，管理層將向相關執法機關作出必要報告，並將就招聘過程中所發生事故的潛在起因進行內部調查，並進一步採取適當修正措施。

於報告期間，並無發生違反有關童工和強制勞工法律的不合規案件。本集團將持續定期檢討其《員工手冊》的實施情況，並確保有效執行其禁止童工和強制勞工的做法。

工作時數及假期

本集團實施標準工作時數，因為我們不鼓勵員工超時工作。對於因特殊情況需要加班的員工，他們亦享有超時工作的補假。員工享有有薪年假，法定假日按國家規例執行，包括婚假、喪假、產假、陪產假、哺乳假及工傷假等。

薪酬及解僱

本集團致力透過提供公平合理的薪酬待遇及福利以吸引、培訓及挽留合資格、有熱情及責任心的員工。本集團尊重員工的權利，提供與員工表現掛鈎的合理薪酬，並提供有競爭力的薪酬待遇以招聘優秀員工。

環境、社會及管治報告

就解僱程序而言，員工有權決定是否為本集團工作，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，應發出書面通知，當中註明離職時間，如即時離職亦須支付有關費用以終止僱傭合約。然而，若嚴重違反《員工手冊》列明的相關工作紀律和保密規定，員工將會被解僱。

僱員待遇及福利

本集團按相關當地勞工法律，適時為員工繳納各項員工福利計劃，包括「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；提供撫恤金、結婚禮金、及其他津貼（如出差、房屋、餐費及通訊費用津貼等）。對於外籍員工，他們享有返鄉假期和交通津貼。

本集團成立員工福利委員會，透過辦理各項員工活動及定期社交聚會，為員工及其眷屬服務。透過該等活動，旨在增加員工的凝聚力和歸屬感。為了回饋員工所付出的努力，設立全勤獎、季度獎金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。此舉旨在與員工分享本集團獲得的成果，並鼓舞員工的工作士氣。

為培養及增強員工的歸屬感，本集團每年均會舉行一系列員工聚會，作為員工齊聚一堂及互動的平台。透過各項遊戲和活動，我們藉此鼓勵員工和感謝他們在過去一年對本集團所作出的貢獻。本集團員工不斷利用其業餘時間聯合聚會，自發舉辦社交活動。

於報告期間，並無與薪酬、解僱、招聘、晉升、工作時數、假期、平等機會以及待遇及福利的相關適用法律法規發生重大的不合規事件。

員工發展及培訓

本集團明白員工的業績及個人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涯發展，透過我們的培訓制度，向不同部門的員工提供合適的培訓，提升其知識、技能和理念，以提高員工綜合素質和工作滿意度，幫助員工達到自我實現，從而有效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均須參加入職培訓，以了解本集團的文化、經營目標、理念及規章制度等，以更快熟悉我們的工作環境和融入到現有員工隊伍中。培訓內容包括介紹本集團的組織架構、公司文化及概況，包括工作崗位的基本業務流程及技能、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、銷售方法及操作、拓展客戶源技巧、客戶服務及禮儀等)，以提升員工的管理能力、專業知識和技能。為鼓勵員工終身學習，我們向合資格的員工提供外部培訓的機會和學費補助。

員工參加各項培訓後，需接受測驗及考核，以確保他們掌握培訓內容，並有助於日後的培訓改善工作。本集團已設立培訓積分管理制以鼓勵全職員工參與培訓活動，員工在完成培訓後，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。

於報告期間，受訓員工人數和平均培訓時數按性別及僱傭類別呈列，列示如下：

		二零二三年
受訓員工人數及百分比²	總數(員工受訓率)	30 (60%)
	按性別劃分	
	男性(員工受訓率)	18 (60%)
	女性(員工受訓率)	12 (60%)
	按僱傭類別劃分	
	高級管理層(員工受訓率)	5 (100%)
	中階管理層(員工受訓率)	9 (100%)
	一般員工(員工受訓率)	16 (44%)
平均培訓時數³ (小時／員工)	總數	1.8
	按性別劃分	
	男性	1.8
	女性	1.8
	按僱傭類別劃分	
	高級管理層	3
	中階管理層	3
一般員工	1.33	

展望未來，本集團會繼續審視招聘慣例，以維持融洽的勞資關係和本集團在行內的競爭力。

² 受訓員工百分比=報告期間接受培訓的員工人數／報告期末員工人數。

³ 平均培訓時數=報告期間總培訓時數／報告期末員工總人數。

環境、社會及管治報告

職業健康與安全

由於本集團的日常運作以辦公室為主，相對其他行業而言，所涉及的職業危害和事故相當有限。儘管如此，我們並不會忽視員工的健康和安全。我們致力為員工創造一個舒適安全的工作環境。根據「健康與安全政策」，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。本集團已遵守營運當地的職業健康與安全法規，包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》及香港《職業安全及健康條例》。

為避免員工發生意外和受傷提供可持續及安全的職業場所，行政部採取措施，包括日常檢查和清潔。為維持辦公室走廊和消防通道保持暢通，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；雜物和辦公室物料妥善存放。另外，不得在工作場所吸煙、隨地吐痰，因為我們要求員工保持辦公室區域清潔和安全。

為加強員工的安全意識，我們會參與由物業管理公司定期舉辦的消防演習和在售樓處舉行消防安全培訓。消防演習包括日常消防注意事項和滅火器使用指引知識，旨在加強員工的消防安全意識和教育他們應對火災的能力。如任何員工在工作期間遇上不安全情況，應立即暫停手上工作，並即時通知管理人員。

於報告期間，本集團於過往三個年度並無因工死亡人數：

	二零二三年	二零二二年	二零二一年
因工死亡人數	0	0	0
因工死亡比率	0%	0%	0%
工傷人數	0	0	0
因工傷損失工作日數	0	0	0

於報告期間，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。展望未來，本集團將繼續加強健康與安全措施及增強員工於職業場所的安全意識。

營運實踐

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供應商，包括辦公用品銷售商、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，以及儘量減低供應鏈產生的社會及環境風險，達致可持續發展。於報告期間，我們共有16名主要供應商，所有供應商均位於中國。

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、專業知識及服務等因素作考慮。本集團持續評估供應商的環境及社會表現。如有需要，我們會要求供應商提供樣品作評估。根據行政部審核，符合以上準則的供應商方可成為本集團之合格供應商，且我們目前所有的供應商均從如此確定的合格供應商中選出。我們亦實施了一套完整的採購招標流程，在貨比三家的情況下，確保招標過程公平公正，維持供應商的公平競爭環境。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質量、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。

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 – (i)工作條件；(ii)環保責任；(iii)交付質量標準；及(iv)反貪腐及反賄賂以及(v)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並履行其道德責任，達致本集團與供應商的相互信賴及尊重。

考慮到本集團(作為物業管理供應商)的性質，供應鏈的環境及社會風險以及對綠色產品及服務的偏向不大重要性。因此，本集團並無採取識別此類風險及促進使用綠色產品及服務的具體做法。展望未來，本集團將繼續檢討及修訂其供應商管理做法。

環境、社會及管治報告

社會參與

本集團相信社區貢獻對可持續發展而言至關重要，因其有助建立和諧社會。秉承「奉獻、友愛、互助、進步」的集團精神，本集團認同員工價值觀相同，惟貢獻不同。我們透過鼓勵員工實踐這份精神並將其融入日常生活及工作之中，提供兼具廣泛及靈活性的社區服務選擇。

於報告期間，本集團繼續透過真誠的支持，致力促進及加強員工的待遇及福利。我們鼓勵僱員舉辦活動，利用個人休息時間，透過參與義工服務及社區活動以創造虛擬機會。

然而，我們認為，我們的服務範圍須更用心地向客戶提供更優質的服務，關心身邊鄰居和社會，為社會帶來正面的影響。通過如此，本集團將其視為對社區的進一步貢獻。

展望未來，本集團將繼續為社區投資作出貢獻。

環境層面

環境保護

本集團的主要業務是提供一站式房地產諮詢及銷售代理服務，由於我們涉及與環境有直接相關的業務營運和活動相對較少，故本集團業務營運方面對環境及天然資源的影響較為輕微。儘管如此，本集團編製了有關的環境政策，以指引我們在營運上遵守營運當地的適用環保法律法規，此外，我們在現有的業務範圍中，繼續致力通過不同的舉措，令業務營運有效運用資源、儘量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項目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，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國節約能源法》。本集團亦採取的環境保護措施，以便客戶能夠知道該項目的環境保護要素。

為此，本集團設立明確的減排目標，旨在於二零二六年前減少所有排放物（包括空氣污染物、溫室氣體、有害及無害廢棄物以及污水）、能源消耗（包括電力及熱能）、資源消耗（包括水資源及紙類資源），使相應排放及消耗較報告期間減少3%。

於報告期間，本集團確定並無違反任何的環保相關法律法規。

排放物

本集團的排放物相關政策、法律及法規

由於本集團房地產諮詢及銷售代理業務營運以辦公室為主，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。本集團在日常營運中的環境足跡主要包括使用外購電力、車輛燃料使用和處理廢紙所產生的溫室氣體（「溫室氣體」）排放。於報告期間，本集團的溫室氣體排放合共25.13噸二氧化碳當量，按每名員工計算密度為0.50噸二氧化碳當量。我們已制訂了一系列的節能減排措施，詳情載於本章節下文。

大氣排放物種類及排放數據

於報告期間，由於本集團中國內地車隊並無消耗汽油，故本集團並無產生任何重大大氣排放物。因此，報告期內的大氣排放物數據不適用於本集團。

於報告期間，大氣排放物數據如下：

大氣排放物 ⁴	單位	二零二三年	二零二二年
氮氧化物	千克	不適用	0.76
硫氧化物	千克	不適用	0.15
顆粒物	千克	不適用	0.07

⁴ 排放量的估算乃參照《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》而作出。

環境、社會及管治報告

於報告期間，溫室氣體排放數據如下：

溫室氣體排放 ⁵	單位	二零二三年	二零二二年	二零二一年
範圍一 ⁶	噸二氧化碳當量	不適用	4.49	5.91
範圍二 ⁷	噸二氧化碳當量	24.77	20.04	26.27
範圍三 ⁸	噸二氧化碳當量	0.36	0.36	1.38
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	25.13	24.89	33.56
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／每名員工 ⁹	0.50	0.31	0.33

於報告期間，我們主要的溫室氣體排放為範圍二，其來自外購電力。由於本集團中國內地車隊並無消耗汽油，故本集團並無產生任何重大範圍一溫室氣體排放。於報告期間，溫室氣體排放總量為25.13噸(二零二二年：24.89噸)，其密度為每名員工0.50噸二氧化碳當量(二零二二年：每名員工0.31噸二氧化碳當量)。自本集團員工於報告期間大幅削減以來，溫室氣體排放總量密度已增加61%。電力消耗已呈現上漲趨勢，其乃主要由於本集團於經歷新冠病毒後逐步恢復其辦公營運。

展望未來，本集團將繼續密切監察其溫室氣體排放情況，並在有需要時改善及完善相關措施。

⁵ 相應的廢氣排放評估數據的計算及用於計算的排放因子乃基於香港聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告》及其附件《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、國家發展和改革委員會及國家應對氣候變化戰略研究和國際合作中心聯合發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》，以及中華人民共和國生態環境部發佈的《減排項目中國區域電網基準線排放因子》及《IPCC氣候變遷第五次評估報告》。

⁶ 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排放。

⁷ 範圍二的排放涵蓋從電力公司購買的電力所產生的排放。

⁸ 範圍三的排放涵蓋由本集團處理廢紙所產生的排放。

⁹ 於二零二三年十二月三十一日，本集團員工人數為50人。

廢棄物管理

由於業務性質，本集團並無產生任何重大的有害廢棄物。有害廢棄物及其密度的數據並不適用於本集團。就無害廢棄物而言，一般廢棄物主要包括本集團產生的廢紙及生活廢物。根據中華人民共和國法律《固體廢物污染環境防治法》，所有無害廢棄物均由合資格廢棄物處理承包商收集和焚燒。有關廢棄物由物業管理供應商處理，故並無可得有關廢物的資料。

於報告期間，本集團的廢棄物數據如下：

廢棄物種類	單位	二零二三年	二零二二年
有害廢棄物	噸	0	0
有害廢棄物密度	噸二氧化碳當量／員工 ¹⁰	不適用	不適用
無害廢棄物	噸二氧化碳當量	不適用	不適用
無害廢棄物密度	噸二氧化碳當量／員工 ¹¹	不適用	不適用

資源使用

資源政策

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、資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，提高員工的環保意識。

節約用電

- 在適宜溫度下不開空調，而室內溫度夏季 ≥ 26 攝氏度及冬季 ≤ 20 攝氏度時允許開啟空調；
- 所有燈具使用節能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；及
- 提醒員工下班後關掉其電子設備，包括個人電腦的電源及顯示器。

¹⁰ 於二零二三年十二月三十一日，本集團員工人數為50人。

¹¹ 於二零二三年十二月三十一日，本集團員工人數為50人。

環境、社會及管治報告

節約用水

- 使用節水器具；
- 實施適當控制水流量；及
- 進行及時檢查及維修滴水、冒水、漏水等現象。

節約資源

- 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工作文件；
- 提醒員工打印和複印文件以雙面印刷；
- 提醒員工循環使用單面紙張打印和複印；及
- 鼓勵及提醒員工回收紙張。

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，行政部會因應人數及路途遠近安排車輛，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消耗。

能源消耗

本集團的能源消耗來自電力消耗(間接能源消耗)。於報告期間，本集團的資源消耗數據如下：

能源消耗	單位	二零二三年	二零二二年
直接能源消耗	千個千瓦時	0	18.271
車輛燃料(汽油)	公升	0	1,982
間接能源消耗	千個千瓦時	31.270	30.350
電力	千個千瓦時	31.270	30.350
能源消耗總量	千個千瓦時	31.270	48.621
能源消耗密度	千個千瓦時／員工 ¹²	0.625	0.608

¹² 於二零二三年十二月三十一日，本集團員工人數為50人。

於報告期間，由於本集團的車輛並無汽油消耗，能源消耗總量密度呈現下降趨勢。唯一的能源來自間接能源消耗，購買的電力約為31(千個千瓦時)，相較二零二二年大幅增長3%。購買的電力增加乃主要由於受新冠病毒影響後，本集團逐步恢復其辦公營運。總體而言，自本集團員工於報告期間大幅削減以來，能源消耗總量密度已增加2.8%。

展望未來，本集團將繼續密切監察資源消耗情況，並改善相應的節省資源的措施。

紙張消耗

紙張消耗主要是用於辦公室及辦公室行政用途。於報告期間，紙張消耗如下：

	單位	二零二三年	二零二二年
紙張消耗	公斤	78.84	78.84

於報告期間，紙張消耗為78.84公斤，與前一年消耗保持一致。

本集團已實施管理紙張用途的政策，包括：

- 實施3R政策(即減少使用、循環使用及回收利用)；
- 實施辦公室自動化(OA)系統；
- 設置默認的雙面打印系統；及
- 鼓勵員工透過電子方式進行溝通。

展望未來，本集團將繼續減少紙張消耗及提高回收率以減少生產廢紙。

耗水量

水資源由當地供水商提供，本集團並無在水源上遭遇困難。本集團的業務毋須大量用水。業務單位的耗水主要是生活用水。本集團的營運單位所產生的水費包括在由物業管理控管的辦公室租金之內，故並無可得的實際用水量記錄。

環境、社會及管治報告

包裝材料管理

本集團為房地產行業的服務提供者。在我們的業務過程中，供應商提供的貨物無需額外的包裝材料，故於報告期間並無大量消耗包裝材料。

環境及天然資源

本集團的業務活動並無對環境及天然資源產生任何直接影響。然而，間接溫室氣體排放會加劇全球暖化。本集團通過《辦公室綠色環保制度》，致力減少間接溫室氣體排放以及其對環境及天然資源造成的影響。針對環境及天然資源的各項措施載於「排放物」及「資源使用」章節。

氣候變化

氣候變化是現今社會面臨的最大全球挑戰之一，我們必須為氣候及社區即刻採取行動。近年來，極端天氣，如強風暴雨以及潮汐洪水已成為新聞關注的焦點。物流和供應鏈尤其脆弱。暴雨、漲潮及洪水會對資產造成嚴重損害，如樓宇和儲存的貨物，進而導致財務損失。儘管有關事件超出可控範圍，但本集團相信，應與所有利益相關者攜手應對氣候變化，有關事件亦將被視為未來五年全世界最重要的風險之一。

然而，本集團並未改變我們對氣候行動的承諾。展望未來，本集團將繼續致力於加強資料披露，向包括投資者及資本提供者在內的利益相關者提供透明可信的氣候相關資料。本集團的業務單位亦加強對其市場特有的氣候變化的風險及機遇分析。

減排目標

本集團基本上計劃響應地方政府的措施，遵循地方政府的減排規定。我們的目標是在二零二六年前減少3%的排放量，確保本集團的溫室氣體排在二零三零年或之前符合地方政府的規定。我們的目標是於二零五零年前在香港地區以及二零六零年前在中國實現碳中和。我們致力於不斷提升能源效率、應用專業知識提高現場效率以及維持高效的管理支持，以維護本集團的聲譽。

風險及機遇

多年來，我們一直把握各項機遇擴張業務並加速轉型，使本集團更為敏捷、環保，對員工及用戶而言更加安全（如自動化，利用數字平台舉行在線會議，在疫情期間減少運輸的碳足跡）。該等措施使我們的設施更可持續運作，履行我們對資源管理及環保的承諾。

本集團已識別一系列與我們的資產及服務有關的氣候相關風險及機遇，該等風險及機遇對我們而言至關重要。該等轉型及實體風險將於下一節內討論。

風險	機遇
<p>短期（零至一年）</p> <ul style="list-style-type: none"> 來自極端天氣事件的實體風險 幫助社區去碳化的新服務 	<ul style="list-style-type: none"> 確保實施氣候戰略所需的技術及能力 提升營運表現及能源效率的技術
<p>中期（五年）</p> <ul style="list-style-type: none"> 轉型風險－實施低碳營運政策 轉型風險－由於日益考量氣候相關風險及機遇，若干商品、產品及服務的供給和需求可能出現變化 	<ul style="list-style-type: none"> 轉型為低碳經濟市場以實現政府的脫碳目標 轉型促進因素帶來的機遇
<p>中長期（五年以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 轉型風險－潛在的新法規及政策 轉型風險－新興技術的開發及使用或會增加營運成本，降低本集團的競爭力 轉型風險－由於客戶或社區就上述本集團轉型為低碳經濟方面的貢獻或減損認知發生變化，本集團的聲譽或會受到影響 	<ul style="list-style-type: none"> 轉型為低碳經濟市場以實現政府的脫碳目標 轉型促進因素帶來的機遇 作為行業的先驅者開展業務並建立相關聲譽

環境、社會及管治報告

實體氣候風險或會破壞本集團資產的完整性，或直接中斷我們提供的服務及客戶。本集團已制定若干措施，加強業務營運的可靠性。該等氣候及天氣事件可能對我們的資產造成實體損害或降低營運效率，增加我們的維修及維護成本，中斷我們為客戶提供的服務，甚至導致我們暫停營運。本公司的營運亦可能受到該等事件의 直接和間接影響，例如，供應鏈及供水沿線的資產受損，尤其是原材料及食品採購，這可能會影響集團提供優質服務的能力及可靠性。

由於政策變化、技術發展、數字化、受供給和需求影響的相關風險，以及大眾的認知導致聲譽受到影響，轉型風險或為增加營運成本及法律風險。本集團已識別相關風險，繼續監察市場及政策的更新。本集團亦計劃根據市場需要展開投資，並將此視為長期發展的機遇。

低碳未來

本集團已作好準備應對氣候變化對我們的業務和我們服務的社區帶來的威脅。我們矢志實現目標，為客戶提供安全、可靠及可負擔的服務，我們充分意識到我們肩負重大的環境責任。我們各自須盡己所能，攜手加速低碳轉型的步伐，為我們的未來創造一個低碳世界。

聯交所《ESG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」)		說明／參考部分
主要範圍A.環境		
層面A1排放物		
一般披露	<p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>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。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	環境保護
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	排放物
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	排放物
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	廢棄物管理
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	廢棄物管理
關鍵績效指標A1.5	描述設定的排放目標及為實現該等目標採取的步驟。	環境保護
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及描述設定的排放目標及為實現該等目標採取的步驟。	廢棄物管理

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		說明／參考部分
層面A2資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	能源消耗
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	耗水量
關鍵績效指標A2.3	描述設定的能源使用效益目標及為實現該等目標採取的步驟。	資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，設定的水效益目標及為實現該等目標採取的步驟。	耗水量
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	包裝材料管理
層面A3環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及天然資源
層面A4氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		說明／參考部分
主要範圍B.社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	關愛員工
	(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。	
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭及勞工常規
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	僱傭及勞工常規
層面B2健康與安全		
一般披露	有關提供安全的工作環境及保護僱員避免職業性危害的：	職業健康與安全
	(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。	
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	職業健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		說明／參考部分
層面B3發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工發展及培訓
	註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	員工發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	員工發展及培訓
層面B4勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	關愛員工
	(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。	
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	關愛員工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	關愛員工

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		說明／參考部分
經營常規		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運實踐
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	營運實踐
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	營運實踐
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	營運實踐
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	營運實踐
層面B6產品責任		
一般披露	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。	服務責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	服務責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	服務責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權保護
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	服務責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	保護客戶私隱和企業資料

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)		說明／參考部分
層面B7反貪污		
一般披露	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。	反貪污
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污
社區		
層面B8社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區參與
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區參與
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區參與

董事會欣然提呈本集團截至二零二三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21。本集團主要業務的性質於回顧年度內並無改變。

有關本集團業務回顧及潛在未來發展，請參閱本年報「管理層討論及分析」一節。有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述，請參閱本年報「企業管治報告」及「環境、社會及管治報告」章節。

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。

遵守相關法律及法規

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

董事會報告

本集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係

本集團與對本集團有重大影響並取決於本集團成功與否的僱員、客戶及供應商一直維持良好關係。

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。為更了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。

業務回顧

於回顧年度，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16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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況載於本報告第86至87頁的綜合財務報表。

於二零二四年三月二十八日，董事已議決不建議就截至二零二三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，本公司可向股東宣派及分派股息，惟須以本集團錄得稅後溢利且宣派及分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及本公司的章程細則(「章程細則」)所限制。

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

股息政策將不時進行檢討，並不保證在任何特定時期內會建議或宣派股息。

董事會報告

暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席本公司將於二零二四年六月二十一日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二四年六月十七日(星期一)至二零二四年六月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格出席本公司應屆股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年六月十四日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

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20及本報告第150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18。

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29。

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30(b)及第144頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，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。於二零二三年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備(二零二二年：零)。

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149頁「財務資料摘要」一節。

董事

於回顧年度內及直至本報告日期，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

鄒耀明先生

根據章程細則第108(A)條，不少於三分之一的董事須於本公司每屆股東週年大會上輪值退任。根據此章程細則退任的董事屆時符合資格膺選連任為董事。於二零二四年股東週年大會上，張秀華女士、林倩如女士及崔士威先生將退任董事，並在符合資格情況下，願意膺選連任為董事。

獨立非執行董事的確認函

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

向董事會提出獨立觀點及意見的機制

為確保董事會可獲得獨立觀點及意見，已實施以下機制。

1. 董事會要求各獨立非執行董事每年就上市規則項下影響彼等獨立性的因素提供書面確認書。
2. 於招聘獨立非執行董事時，提名委員會應參考(其中包括)上市規則所載相關指引評估候選人的獨立性，亦應考慮其他因素，包括但不限於彼之品格、誠信、與其他董事交叉擔任董事職位及有重大聯繫、時間投入、專業資格及相關工作經驗。
3. 提名委員會應參考董事會多元化政策及實現董事會多元化的可計量目標(如有)等方面，每年檢討董事會的架構、人數及組成。

董事會報告

4. 董事會亦應考慮到彼等並無參與本公司日常管理，以及獨立非執行董事及其潛在候選人亦無會影響彼等行使獨立判斷的關係或情況。
5. 主席應每年至少一次於其他董事避席的情況下，與獨立非執行董事進行會面，以征求彼等的意見及討論有關本集團的事宜。
6. 董事會亦應確保任何長期在任的獨立非執行董事的進一步重新委任，須獲股東於本公司股東週年大會上以獨立決議案批准後方可作實。

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。

建議於二零二四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	
	二零二三年	二零二二年
零港元至1,000,000港元(相當於約人民幣零元至人民幣901,000元) (二零二二年：相當於約人民幣零元至人民幣866,000元)	2	2

除本董事會報告「購股權計劃」一節所披露者外，本公司於年內並無訂立或於年末並無存續任何股票掛鈎協議。

董事於重大合約的權益

一項關聯方交易及結餘的詳情披露於綜合財務報表附註33。該項關聯方交易為一項完全符合上市規則第14A章規定的獲豁免關聯交易或持續關連交易。

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立任何董事或與董事具有關連的實體直接或間接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。

重要合約

截至二零二三年十二月三十一日止年度期間或年末，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司概無簽訂重要合約，亦無控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重要合約。

董事會報告

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

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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及第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C3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 (附註12)
江陳鋒先生 (「江先生」)	本公司	受控制法團的權益 (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)	1.71%
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制法團的權益 (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%
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)	0.61%

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 (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%
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：

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。

董事會報告

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予的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持有。
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. 該等百分比按於二零二三年十二月三十一日已發行246,183,390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，於二零二三年十二月三十一日，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為擁有的權益及淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第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

於二零二三年十二月三十一日，有關人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

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	受控制法團的權益(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	受控制法團的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
何厚鏘先生	受控制法團的權益(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%
何厚浚先生	受控制法團的權益(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%
朱凱先生	實益擁有人	9,998,000股 普通股(L)	4.06%
	受控制法團的權益(附註7)	3,096,000股 普通股(L)	1.26%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」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，而江先生及張女士均為Active Star的董事。因此，根據證券及期貨條例，江先生及張女士被視為於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。因此，根據證券及期貨條例，林書綺女士及林女士被視為於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持有99%權益，而恒威投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浹先生分別持有39%權益。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。
7. 該等股份以Double Energy Limited的名義登記，其全部已發行股本由朱凱先生擁有。根據證券及期貨條例，朱凱先生被視為於Double Energy Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

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十年期間內有效，剩餘年期於本報告日期約兩年。

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。

截至二零二三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				於二零二三年十二月三十一日尚未行使	授出日期 (附註)	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
	於二零二三年一月一日尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已註銷或失效					
董事： 江陳鋒	1,200,000	-	-	-	1,200,000	二零一七年一月十九日	二零一八年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	1,200,000	-	-	-	1,200,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	2,400,000	-	-	-	2,400,000				
張秀華	900,000	-	-	-	900,000	二零一七年一月十九日	二零一八年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	900,000	-	-	-	900,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	1,800,000	-	-	-	1,800,000				
韓林	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年一月十九日	二零一八年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	1,500,000	-	-	-	1,500,000				
林倩如	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	100,000	-	-	-	100,000				
崔士威	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年一月十九日	二零一八年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	200,000	-	-	-	200,000				
僱員： 合計	50,000	-	-	-	50,000	二零一七年一月十九日	二零一八年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年一月十九日	二零一九年一月十九日至二零二七年一月十八日	1.130	1.08
	800,000	-	-	-	800,000				
總計	6,800,000	-	-	-	6,800,000				

附註： 購股權的歸屬期為自授出日期起至行使期開始為止。

董事會報告

因行使本集團購股權計劃下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%（即於本報告日期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，合共不得超過於購股權計劃獲批准日期已發行股份的10%（即24,473,339股股份，佔本公司於本報告日期已發行股本約9.9%）（「一般計劃上限」）。

於任何12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上限的購股權，必須先經股東於股東大會上批准，方可作實。

授予董事、本公司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12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的0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超過5百萬港元，必須先經股東於股東大會上批准，方可作實。

購股權承授人可於授出購股權的要約日期起計21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釐定，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10年時結束，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，惟不得低於以下的最高者：(i)於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授出的購股權而可供配發及發行的股份總數為6,800,000股股份，佔本公司已發行股本約2.76%且根據購股權計劃將授出的所有購股權獲行使後可發行的股份總數為16,223,339股股份，佔本公司已發行股本約6.6%。

於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，根據計劃授權限額可供授出的購股權數目為16,223,339份。

董事購入股份及債權證的權利

於回顧年度內，除本董事會報告「購股權計劃」一節所披露者外，概無向任何董事授出可藉購入本公司股份或債權證而獲益的任何權利，彼等亦無行使任何有關權利，而於回顧年度內或年末，本公司或其任何附屬公司亦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二零二三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基於董事利益的具有效力的獲准許彌償條文(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，為董事及本公司附屬公司的董事提供適當保障。

於截至二零二三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

年內，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訂立或存在任何合約，而有關合約並非與任何董事或本公司任何全職僱員訂立的服務合約。

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二零二三年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

股本掛鈎協議

除本報告「購股權計劃」一節下所披露者，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何其他股本掛鈎協議，亦無其他股本掛鈎協議存續。

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法例下並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔的總收益分別佔本集團本年度總收益約70%及99%。

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32%及46%。

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

競爭及利益衝突

董事確認，年內彼等概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭及根據上市規則第8.10條須予披露的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由天健國際會計師事務所有限公司審核，天健國際會計師事務所有限公司將於應屆二零二四年股東週年大會結束時辭任。審核委員會建議天健國際會計師事務所有限公司續任本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的外聘核數師。於應屆二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的核數師。本公司於本年報前過往三年並無更換核數師。

代表董事會

富陽(中國)控股有限公司

主席

江陳鋒先生

香港，二零二四年三月二十八日

企業管治報告

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C1第二部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除下文所披露的偏離於截至二零二三年十二月三十一日止年度生效的企業管治守則守則條文第C.2.1條外，董事認為本公司於截至二零二三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C.2.1條，主席與行政總裁的職責應有區分，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得以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及時有效率地作出並推行決策。

展望未來，我們將繼續不時審視企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於根據上市規則附錄C3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二零二三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。

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配偶關係外，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、韓林先生及鄒耀明先生於本公司於二零二三年六月二十三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制度，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層，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層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層定期召開會議，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，任期由二零零六年六月十日、二零一七年九月十九日或二零一九年六月二十一日起計，為期一年，於當時委任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。

企業管治報告

所有獨立非執行董事已以書面向本公司確認，彼等已符合上市規則第3.13條所載所有評估彼等獨立性的指引。儘管若干獨立非執行董事已擔任董事會成員超逾九年，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。於截至二零二三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
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	4/4
張秀華女士	4/4
韓林先生	4/4
非執行董事	
林倩如女士	4/4
獨立非執行董事	
崔士威先生	4/4
林俊才先生	4/4
鄒耀明先生	4/4

董事委員會

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

以下載列該等董事委員會的成員、職責及職能詳情。

執行委員會

董事會已於二零零七年一月十二日成立執行委員會(「執行委員會」)，並制定書面職權範圍。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策略、政策及程序實施以及本集團日常營運和管理的任何事項時舉行會議，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該等事項除外。截至二零二三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刊登於本公司及聯交所網站上。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以及提名及挑選程序向董事會提供建議，監察董事會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(「提名政策」)。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，促進本公司董事會成員多元化政策，並使董事會能有效履行其職責。

就委任任何董事會建議候選人或重新委任任何董事會現任成員作出推薦建議時，提名委員會於評估建議候選人的合適性時將考慮多項因素，包括但不限於以下各項：

- i. 本公司採納的董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)；
- ii. 誠信聲譽；
- iii. 與本公司及其附屬公司業務相關的成就及經驗；
- iv. 承諾就本公司的業務投入足夠時間、利益及關注；
- v. 有能力協助及支持管理層，並對本公司的成功作出重大貢獻；
- vi. 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性標準；及

企業管治報告

vii. 提名委員會或董事會不時釐定的任何其他相關因素。

委任任何董事會建議候選人或重新委任任何董事會現任成員將根據組織章程細則及其他適用規則及法規作出。

委任新董事之程序

倘董事會認為有必要委任新董事，則應採用以下程序：

- i. 提名委員會根據提名政策及董事會多元化政策所載的甄選標準物色候選人。
- ii. 提名委員會評估候選人，並向董事會推薦委任合適的董事候選人。
- iii. 委任的主要條款及條件應由薪酬委員會批准。
- iv. 董事會根據(其中包括)提名委員會的推薦建議考慮及釐定委任。

於股東大會上重選董事之程序

- i. 提名委員會檢討退任董事對本公司的整體貢獻。
- ii. 提名委員會亦檢討及釐定退任董事是否繼續符合提名政策及董事會多元化政策(倘為獨立非執行董事，則包括上市規則)所載的甄選標準。
- iii. 提名委員會須向董事會作出適當的推薦建議，其後董事會須就建議於股東大會上重選董事向股東作出推薦建議。

提名委員會在檢討董事會的組成及考慮提名新董事時，會根據董事會多元化政策，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多元化政策的可計量目標。有關本公司董事會多元化政策的進一步詳情，請參閱本報告「董事會多元化政策」一段。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，提名委員會已召開一次會議，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，以及檢討董事會多元化政策。提名委員會各成員的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／會議次數
江陳鋒先生(主席)	1/1
林俊才先生	1/1
鄒耀明先生	1/1

審核委員會

本公司已於二零零六年六月十日成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定書面職權範圍。該書面職權範圍已刊登於本公司及聯交所網站上。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標準。

年內，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，並審閱本集團二零二二年全年業績及二零二三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，以及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度已召開三次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／會議次數
崔士威先生	3/3
林俊才先生	3/3
鄒耀明先生	3/3

企業管治報告

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」），並制定書面職權範圍。該書面職權範圍已刊登於本公司及聯交所網站上。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層的薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款向董事會提供建議，以及檢討或批准上市規則第十七章項下股份計劃的相關事宜。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已審批本集團截至二零二三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。薪酬委員會亦就應付董事及高級管理層薪酬待遇、本集團的薪酬政策及長期激勵計劃向董事會提供建議。薪酬委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度已召開一次會議。薪酬委員會各成員的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／會議次數
崔士威先生(主席)	1/1
林俊才先生	1/1
鄒耀明先生	1/1

董事會多元化政策

本公司制定了董事會多元化政策，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。所有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。

於本年度及於本報告日期，董事會由七名董事組成，其中兩名為女性。下表進一步說明於本報告日期董事會成員的多元化：

董事姓名	年齡組別		種族
	50至59歲	60歲或以上	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)
崔士威先生		✓	✓
林俊才先生	✓		✓ (香港居民)
鄒耀明先生	✓		✓ (香港居民)

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

目前，提名委員會認為董事會的性別多元化已維持適當平衡，旨在實現本集團的業務目標。提名委員會將監察本集團的業務需要，並酌情考慮進一步委任女性董事。為於未來數年培養董事會潛在繼任者，從而增加董事會的性別多元化，本集團亦將積極向其高級管理人員提供培訓，以營造共融的工作環境，並可能與人力資源公司合作，為董事會物色潛在繼任者。

本集團員工性別比例

有關本集團員工性別比例的詳情可參閱本年報「環境、社會及管治」一節。

根據現有員工的組成，董事認為員工的性別比例大致持平，故並無就員工性別比例設定目標。董事會將定期監測員工的性別組成、業務需要及本集團的發展計劃，並於必要時設定性別招聘目標。

企業管治報告

企業管治職責

於回顧年度內，董事會釐定本公司的企業管治政策。董事會已履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；(b)檢討及監察董事及高級管理層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本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。本公司鼓勵全體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有關上市規則及其他適用監管規定最新發展資料，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。

根據董事提供的記錄，董事於回顧年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	A
張秀華女士	A
韓林先生	A
非執行董事	
林倩如女士	A
獨立非執行董事	
崔士威先生	A
林俊才先生	A、B
鄒耀明先生	A、B

附註：

A： 出席財務、法律及企業管治相關事宜的簡介會及／或研討會

B： 閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料

問責性及核數師酬金

董事會負責編製本公司賬目，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、其他價格敏感公告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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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載列如下：

所提供的服務	應付／已付費用 人民幣千元
審核服務	380

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、財務及經營控制，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但非絕對的保證。

於回顧年度，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，包括以下主要特徵：

- 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。

企業管治報告

本集團已採納標準守則所載準則，並已接獲全體董事確認彼等於整個回顧年度一直遵守標準守則。

就本集團於回顧年度處理及發佈內幕消息的程序及內部監控而言，具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，由後者向董事會匯報，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制度的有效性，以及解決(如有)本集團於回顧年度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)，為本集團進行風險評估(「檢討」)。該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任何矛盾或混淆；
- (iii) 制定及傳達符合業務策略的風險管理及監控政策；及
- (iv) 加強匯報以提高本集團整個的風險透明度。

於檢討過程中，本公司已進行下列程序：

- 與部門主管及管理層進行會談，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。

於回顧年度，董事會已對根據檢討得出的結果進行年度評估，亦已評估本集團內部監控制度的有效性，並對其評估結果感到滿意。

B. 集團風險報告

於二零二三年，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。本集團編撰的二零二三年風險報告涵蓋：(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，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。由於本集團業務的規模、性質及複雜性，委任外部獨立專業人士履行內部審核職能以滿足本集團的需求更具成本效益。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採納內部監控顧問的建議。

董事會認為，根據內部監控顧問的建議改進措施，本集團能夠更有效地履行內部審核職能。董事將繼續委聘外部獨立專業人士履行本集團的內部審核職能並將繼續審閱設立內部審核職能的需求。

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已維持有效及充足的風險管理機制及內部監控制度，董事會對此表示贊同。

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，彼於回顧年度已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

企業管治報告

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。該項要求須以書面方式向董事或本公司的公司秘書提呈，以要求董事就該項要求所指定的任何事務的交易召開股東特別大會。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間有效溝通，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(中期及年度報告)、股東週年大會及其他可能召開的股東大會以及其於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortune-sun.com)上刊登的公司通訊及企業刊物向股東提供本公司的資料。

股東可隨時向董事會提出查詢。任何有關提問須按以下方式送達本公司的公司秘書：

地址：香港九龍尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈第五座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(如適當)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。

董事會已審閱可供股東獲取資料及表達意見的各種方式的實施情況及成效，並參考股東於年內的參與及反饋，董事會認為股東通訊政策於本年度行之有效。

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於本公司網站(www.fortune-sun.com)上登載。

(ii) 其他建議

倘股東擬於股東大會上提呈其他建議，可將經正式簽署的書面要求呈交予本公司於香港的主要營業地點香港九龍尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈第五座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，本公司於二零二三年六月二十三日舉行的股東週年大會已對組織章程大綱及細則作出修訂並已採納一套新的組織章程大綱及細則，以(i)允許股東大會以電子會議（亦稱為虛擬股東大會）或混合會議方式舉行；(ii)使組織章程細則符合上市規則及開曼群島適用法律及程序所作出的修訂；及(iii)對組織章程細則作出若干細微的內務修訂，以澄清現有慣例，並根據組織章程細則修訂作出相應修訂。

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，確保不會無意或選擇性地披露內幕資料。董事會致力透過於適當時候向股東寄發本集團中期及年度報告、通函、公告、通告及其他公司通訊，向股東提供清晰及全面的本公司資料。

本公司的股東週年大會乃董事會與其股東溝通的良機。本公司鼓勵股東出席股東週年大會。股東週年大會通告及相關文件會以章程細則及上市規則規定的方式寄發予股東，而有關通告亦會在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortune-sun.com)的投資者關係一欄登載。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。

企業管治報告

二零二三年股東週年大會已於二零二三年六月二十三日舉行。董事出席上述會議的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席率／會議次數
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	1/1
非執行董事	
林倩如女士	1/1
獨立非執行董事	
崔士威先生	1/1
林俊才先生	1/1
鄒耀明先生	1/1

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

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



香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170
電郵 Email: info@pccpa.hk

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86至148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二零二三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，包括主要會計政策資料和其他解釋資料。

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 貴集團於二零二三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 (續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
<p>應收貿易款項的減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註22</p> <p>應收貿易款項的賬面值為人民幣2,060,000元，佔 貴集團於二零二三年十二月三十一日資產總值的約8%，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。</p> <p>管理層透過判斷評估預期信貸虧損。應收貿易款項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。</p> <p>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乃單獨進行評估，計提虧損撥備。</p> <p>應收貿易款項的減值評估需要管理層於釐定應收貿易款項的可收回性時因應 貴集團客戶目前信譽及過往收賬記錄而作出判斷。</p>	<p>我們就管理層的減值評估進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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。 <p>我們發現管理層之減值評估均有證據支持。</p>

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們在審計中如何應對關鍵審計事項

投資性房地產的減值評估

請參閱綜合財務報表附註20

投資性房地產的賬面值為人民幣10,354,000元，佔貴集團於二零二三年十二月三十一日資產總值的約40%，而投資性房地產的減值評估涉及使用重大判斷及估計。因此，我們把貴集團的投資性房地產之減值評估列為關鍵審計事項。

管理層已根據獨立評估的公平值釐定投資性房地產的可收回金額。估值取決於需要重大管理層判斷的關鍵假設，包括市場價格的對比。管理層認為可收回金額高於其賬面值及並無計提減值。

我們就管理層的減值評估進行的程序包括：

- 了解及測試管理層對投資性房地產減值評估的關鍵內部控制；
- 評估估值師的資歷、能力和客觀性；
- 評估所用方法及所採納關鍵假設的適宜程度；
- 評估外聘估值師根據近期交易價估算的市價的合理性；及
- 與估值師討論估值及與可用市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就估值中採用的關鍵估計(包括市場售價)提出疑問。

我們發現管理層之減值評估均有證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事(「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鑒證結論。

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 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

二零二四年三月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	7	8,966	11,925
銷售成本		(9,217)	(11,621)
毛(虧損)利		(251)	304
投資收入以及其他收益及(虧損)淨額	8	1,833	559
經營及行政開支		(10,602)	(15,052)
財務成本	9	(105)	(70)
稅前虧損		(9,125)	(14,259)
所得稅開支	11	-	-
本公司擁有人應佔年內虧損	12	(9,125)	(14,259)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	17		
— 基本		(3.79)	(5.79)
— 攤薄		(3.79)	(5.79)

綜合損益表及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損		(9,125)	(14,259)
其他全面(開支)/收入：			
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		(29)	391
年內其他全面(開支)/收入，已扣稅		(29)	391
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		(9,154)	(13,868)

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	597	706
使用權資產	19	2,250	2,793
投資性房地產	20	10,354	11,350
		13,201	14,849
流動資產			
應收貿易款項	22	2,060	8,558
貿易保證金	23	—	300
預付款項及其他保證金		843	787
其他應收款項		368	975
按公平值計入損益的金融資產	24	3,126	4,508
銀行及現金結餘	25	6,384	6,731
		12,781	21,859
流動負債			
應計費用及其他應付款項	26	4,289	5,471
租賃負債	27	459	490
		4,748	5,961
流動資產淨值		8,033	15,898
資產總值減流動負債		21,234	30,747
非流動負債			
租賃負債	27	1,897	2,356
來自一間關聯公司的貸款	33(b)	8,100	8,000
		9,997	10,356
資產淨值		11,237	20,391

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	29	24,394	24,394
儲備		(13,157)	(4,003)
本公司擁有人應佔總權益		11,237	20,391

載於第86至148頁的綜合財務報表於二零二四年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	以股份支付 款項儲備	外幣換算 儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (附註31(b)(i))	人民幣千元 (附註31(b)(i))	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註31(b)(ii))	人民幣千元 (附註31(b)(iii))	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(2,300)	(92,869)	34,259
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	391	(14,259)	(13,868)
於二零二二年十二月三十一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(1,909)	(107,128)	20,391
於二零二三年一月一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(1,909)	(107,128)	20,391
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(29)	(9,125)	(9,154)
於二零二三年十二月三十一日	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(1,938)	(116,253)	11,237

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動			
稅前虧損		(9,125)	(14,259)
就以下各項調整：			
利息收入		(12)	(12)
物業、廠房及設備折舊	18	90	159
使用權資產折舊	19	543	237
投資性房地產折舊	20	271	311
財務成本	9	105	70
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損淨額		(129)	2
出售投資性房地產的收益		(1,864)	(447)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		(36)	(15)
按公平值計入損益之金融資產的已變現收益		(10)	-
應收貿易款項預期信貸虧損的撥備		1,462	1,108
營運資金變動前的營運虧損		(8,705)	(12,846)
應收貿易款項減少		5,018	8,179
貿易保證金減少		300	-
預付款項及其他保證金(增加)減少		(56)	905
其他應收款項(增加)減少		607	(176)
應計費用及其他應付款項(減少)增加		(1,182)	900
用於經營活動的現金淨額		(4,018)	(3,038)
投資活動			
出售物業、廠房及設備所得款項		154	5
出售投資性房地產所得款項淨額		2,589	1,450
購入物業、廠房及設備		(6)	(32)
購入按公平值計入損益的金融資產		(10,100)	(9,430)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		11,528	6,941
已收利息		12	12
來自(用於)投資活動的現金流量淨額		4,177	(1,054)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動			
來自一間關聯公司的貸款	35	100	8,000
償還一間關聯公司貸款		—	(5,000)
償還租賃負債	35	(595)	(256)
來自(用於)融資活動的現金淨額		(495)	2,744
現金及現金等同項目減少淨額			
匯率變動的影響		(11)	412
於一月一日的現金及現金等同項目		6,731	7,667
於十二月三十一日的現金及現金等同項目		6,384	6,731
現金及現金等同項目分析			
即：			
銀行及現金結餘	25	6,384	6,731

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，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3rd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈第五座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，而江陳鋒先生及張秀華女士則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有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例的適用披露要求。下文披露本集團所應用的主要會計政策。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 自二零二三年一月一日起生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈下列於本集團現行會計期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露

除下文所披露者外，該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出重要性判斷為實體在會計政策披露方面應用重要性判斷提供了指引及實例。該等修訂旨在協助實體提供更加有用的會計政策披露，將要求實體披露其「重大」會計政策的規定替換為披露其「重要」會計政策的規定，並增加關於實體如何在就會計政策披露作出決策時應用重要性概念的指引。

該等修訂對本集團的會計政策披露有影響，但對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 自二零二三年一月一日起生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計師公會所頒佈有關香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響之新指引

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)獲通過。修訂條例取消以強制性公積金(「強積金」)項下僱主強制性供款的累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長服金」)的安排(「取消安排」)。其後，香港特區政府宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日(「轉制日」)生效。下列主要變動將自轉制日起生效：

- 僱主之強制性強積金供款的累算權益不得用於抵銷轉制日後受僱期的長服金／遣散費。
- 轉制前之長服金／遣散費乃按緊接轉制日前最後一個月的薪金計算，而非按終止僱傭日期之薪金計算。

由於僱主強積金供款產生的累算權益與長服金責任抵銷的會計處理相當複雜，且抵銷機制的會計處理可能因取消安排而變得重要，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響》(「該指引」)，就抵銷機制及取消安排的會計處理提供指引。香港會計師公會認為抵銷機制有兩種可接受的會計處理方法，即：

方法1： 根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷的款額入賬為視作僱員對僱員長服金福利的供款

方法2： 將僱主強積金供款及抵銷機制作為長服金責任的供款機制處理

於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團預期根據強積金－長服金抵銷機制進行抵銷之前的長服金責任並不重大。應用該指引對本集團綜合財務報表並無重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的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此等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 生效日期待釐定。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用所有該等香港財務報告準則修訂本於可見將來對綜合財務報表將不會構成重大影響。

4. 主要會計政策資料

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

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

非控股權益指本公司並非直接或間接應佔的附屬公司的股本權益。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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 各實體財務報表的交易及結餘

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

按公平值計量的外幣計值非貨幣性項目按釐定公平值當日的匯率換算。

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

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(b) 外幣換算 (續)

(iii) 綜合賬目時的換算

所有功能貨幣與本公司呈報貨幣不一致的集團實體，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。

(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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(c) 物業、廠房及設備 (續)

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

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，在其估計可使用年期35至40年內或租約期內(取較短者)以直線法分配成本。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(e) 租賃

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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(e) 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(e) 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

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(倘租賃期反映本集團行使該選擇權以終止租賃)。

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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(e) 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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。

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。租金收入根據附註4(j)(iv)確認。

分配合約代價

如合約包含租賃和非租賃部分，本集團採用香港財務報告準則第15號按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(e) 租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合同的條款變更將作為租賃修改處理，包括通過寬免或減少租金而提供的租賃激勵措施。

本集團自修訂生效日起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，並將原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

(f) 金融工具

(i) 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)初始按公平值加上直接應佔交易成本(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資除外，其交易成本乃直接於損益內確認)列示。並無重大融資部份的應收貿易款項初步按交易價格計量。該等金融資產其後根據其分類，以下列方式入賬。

本集團持有的金融資產均分類至下列其中一個計量類別：

- 以攤銷成本入賬，倘金融資產為持作收取合約現金流量，即純粹為本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算。利息收入、匯兌收益或虧損及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。

4. 主要會計政策資料 (續)

(f) 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

- 以公平值計量且其變動計入其他綜合收益－可轉撥，倘資產的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他綜合收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益中確認。當投資被終止確認，於其他綜合收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公平價計入損益，倘投資不符合以攤銷成本計量或以公平值計量且其變動計入其他綜合收益(可轉撥)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(f) 金融工具 (續)

(ii) 按攤銷成本計量的金融資產減值虧損 (續)

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。

(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，包括應計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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(g) 應收貿易及其他應收款項

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(或屬業務正常營運周期(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。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 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。收益不計增值稅或其他銷售稅及已經扣減任何貿易貼現。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(j) 收益確認 (續)

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。物業代理服務通常只有一項履約義務。

(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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(j) 收益確認 (續)

(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。

(k) 政府補助

政府補助不予確認入賬，直至有合理保證證明本集團將遵守其附帶條件及將收取補助。

政府補助乃於本集團將擬以補助所補償相關成本確認為開支的期間內以系統基準於損益中確認。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而應收與收入有關的政府補助，乃於其成為應收款項之期間於損益中確認。此補助呈列於「其他收入」項下。

(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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (續)

(I) 僱員福利 (續)

(iii) 離職福利

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

(m) 以股份支付款項

本集團支付以權益結算以股份支付款項費用，用於向若干董事及僱員發行可購買公司已發行股份的購股權。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

所得稅指即期稅及遞延所得稅開支的總額。

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且於交易時不會產生應課稅及可抵扣暫時差額。

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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(n) 稅項 (續)

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。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定減稅額應歸屬於使用權資產還是租賃負債。

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蹟象，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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策資料 (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。

(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。

4. 主要會計政策資料 (續)

(r) 關聯方 (續)

(b) (續)

(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該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作出。本集團會於可使用年期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撤銷或撇減。

於二零二三年十二月三十一日，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597,000元及人民幣10,354,000元(二零二二年：分別為人民幣706,000元及人民幣11,350,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性的主要來源 (續)

(b) 應收貿易款項預期信貸虧損撥備

本集團根據有關違約風險及預期虧損率(附註6(b))的假設，就應收貿易款項的預期信貸虧損作出撥備。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。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易款項預期信貸虧損的累計撥備約為人民幣4,593,000元(二零二二年：人民幣3,113,000元)。

(c) 所得稅

本集團於數個司法權區須繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大估計。於日常業務過程中，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。

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。

於二零二三年十二月三十一日，倘人民幣相對於美元貶值或升值5%(二零二二年：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15,000元(二零二二年：除稅後虧損將減少或增加約人民幣58,000元)，主要由於以美元計值的銀行及現金結餘的外匯差異所致。

6. 財務風險管理 (續)

(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約51% (二零二二年：40%)，而五大客戶約佔68% (二零二二年：93%)，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。

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。

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。

計量預期信貸虧損

與該等已獲悉遭遇財政困難或收回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。

預期信貸虧損計及客戶的性質、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。

綜合財務報表附註

截至二零二三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)

計量預期信貸虧損 (續)

下表提供有關於二零二三年十二月三十一日本集團應收貿易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
按個別基準撥備	88.6	5,122	4,540
按共同基準撥備			
即期(未逾期)	0.7	565	4
逾期最多3個月	2.8	226	6
逾期3-9個月	5.8	740	43
		6,653	4,593

下表提供有關於二零二二年十二月三十一日本集團應收貿易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
按個別基準撥備	99.2	2,666	2,646
按共同基準撥備			
即期(未逾期)	0.7	3,419	24
逾期最多3個月	1.4	1,007	14
逾期3-9個月	6.3	1,280	80
逾期9-21個月	10.6	3,299	349
		11,671	3,113

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)

計量預期信貸虧損 (續)

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

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22及23。

其他金融資產

計量預期信貸虧損

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，按12個月預期信貸虧損基準計量。於二零二三年十二月三十一日，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零元(二零二二年：人民幣零元)。

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的信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	未貼現 現金總流量 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
截至二零二三年						
十二月三十一日止年度						
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	4,289	-	-	4,289	4,289
租賃負債	4.55%	543	498	1,534	2,575	2,356
來自一間關聯公司的貸款	-	-	-	8,100	8,100	8,100
		4,832	498	9,634	14,964	14,745

	加權 平均利率 %	1年以內或 按需求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	未貼現 現金總流量 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
截至二零二二年						
十二月三十一日止年度						
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	5,471	-	-	5,471	5,471
租賃負債	4.55%	595	543	2,032	3,170	2,846
來自一間關聯公司的貸款	-	-	-	8,000	8,000	8,000
		6,066	543	10,032	16,641	16,317

6. 財務風險管理 (續)

(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。銀行結餘乃按因應現行市況變化的浮動利率計息。管理層認為，由於租賃負債及銀行結餘的利率波動較小，故本集團的利率風險預期為不重大。因此，並無呈列利率風險敏感度。

(e) 金融工具類別

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產	3,126	4,508
按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等同項目)	9,161	17,225
	12,287	21,733
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	14,745	16,317

(f) 金融工具之公平值計量

下表呈列本集團於報告期結束時按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值於香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之公平值三級架構中進行分類。公平值計量所歸類的層級乃經參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

- 第一級：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公平值。
- 第二級：使用第二級輸入數據(即第一級包含的報價以外)對直接或間接可觀察的資產或負債計量的公平值。
- 第三級：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(f) 金融工具之公平值計量 (續)

	於二零二三年	於二零二三年十二月三十一日			於二零二二年	於二零二二年十二月三十一日		
	十二月三十一日的公平值	第一級	第二級	第三級	十二月三十一日的公平值	第一級	第二級	第三級
按公平值計入損益的金融資產								
— 非上市理財產品	3,126	-	3,126	-	4,508	-	4,508	-

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級。本集團的政策是於發生轉撥的報告期末確認公平值層級之間的轉撥。

非上市理財產品的公平值由發行該產品的中國銀行提供的報價釐定。

按經常性基準但並非以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團於綜合財務狀況表內反映的按攤銷成本計量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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	7,671	10,513
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	1,295	1,412
	8,966	11,925

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8. 投資收入以及其他收益及(虧損)淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	56	12
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	129	(2)
出售投資性房地產的收益	1,864	447
匯兌(虧損)收益淨額	(8)	115
應收貿易款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備淨額	(1,462)	(1,108)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	36	15
出售按公平值計入損益的金融資產的已變現收益	10	–
政府補助(附註a)	93	178
收回裁決金額(附註b)	693	587
雜項收入	19	35
	1,430	279
投資性房地產的租金收入總額	403	280
減：已產生及並無產生租金收入的投資性房地產的直接經營開支	–	–
	403	280
	1,833	559

附註：

- (a) 於本年度，本集團確認政府補助人民幣零元(二零二二年：人民幣20,000元(相當於24,000港元))及人民幣93,000元(二零二二年：人民幣158,000元)，分別與香港政府提供的「保就業」計劃及中國政府提供的扶持基金有關。
- (b) 於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就法院對賣方(本集團的前客戶)所作的判決收回裁決金額。

9. 財務成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債利息	105	70

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分部，即提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，大部分在中國從事業務，且資產（包括投資物業）基本上位於中國。位於其他國家的資產微不足道。因此，本集團只有一個由主要營運決策者定期審閱的單一報告分部。

來自主要客戶的收益

相應年度貢獻本集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶甲	6,279	-
客戶乙	950	4,681
客戶丙	不適用 ⁽ⁱ⁾	3,627
客戶丁	不適用 ⁽ⁱ⁾	1,638

(i) 相應的收益並未貢獻超過本集團收益的10%。

除上文所披露者外，概無其他單一客戶對本集團的收益貢獻10%或以上。

11. 所得稅開支

由於本公司於兩個年度內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於相關集團實體於兩個年度內並無應課稅溢利，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%（二零二二年：25%）。

由於於柬埔寨的附屬公司於兩個年度內均無應課稅溢利，故並無就該附屬公司作出所得稅撥備。柬埔寨適用的稅率為20%（二零二二年：20%）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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稅率的結果對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
稅前虧損	(9,125)	(14,259)
按國內所得稅稅率25%計算的稅項(二零二二年：25%)	(2,281)	(3,565)
毋須就稅務目的課稅收入的稅務影響	(135)	(15)
就稅務目的不可抵扣稅開支的稅務影響	1,266	484
未確認稅項虧損的稅務影響	843	2,696
動用先前未確認的稅項虧損	—	(4)
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	307	404
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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金	380	380
物業、廠房及設備折舊	90	159
投資性房地產折舊	543	311
使用權資產折舊	272	237
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(129)	3
匯兌虧損(收益)淨額	8	(115)
應收貿易款項預期信貸虧損的撥備淨額	1,462	1,108
投資性房地產的租金收入總額	(403)	(280)
減：已產生或並無產生租金收入的投資性房地產的直接經營開支	—	—
租金收入淨額	403	(280)

13. 僱員福利開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	5,219	6,255
退休福利計劃供款	1,280	1,473
	6,499	7,728

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位(二零二二年：四位)董事，其酬金已於附註14所列分析內反映。其餘二位(二零二二年：一位)人士的酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	731	571
退休福利計劃供款	18	15
	749	586

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
零港元至1,000,000港元 (相等於人民幣零元至人民幣901,000元) (二零二二年：相等於人民幣零元至人民幣866,000元)	2	1

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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付的酬金				
	袍金	薪金及津貼	退休福利	以股份	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	支付款項 人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
江陳鋒先生	–	289	–	–	289
張秀華女士	–	276	–	–	276
韓林先生	–	180	61	–	241
非執行董事					
林倩如女士	–	114	–	–	114
獨立非執行董事					
崔士威先生	146	–	–	–	146
林俊才先生	130	–	–	–	130
鄧耀明先生	119	–	–	–	119
二零二三年合共	395	859	61	–	1,315
執行董事					
江陳鋒先生	–	257	–	–	257
張秀華女士	–	246	–	–	246
韓林先生	–	161	32	–	193
非執行董事					
林倩如女士	108	–	–	–	108
獨立非執行董事					
崔士威先生	167	–	–	–	167
林俊才先生	125	–	–	–	125
鄧耀明先生	114	–	–	–	114
二零二二年合共	514	664	32	–	1,210

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(二零二二年：無)。

董事於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的酬金範圍載列如下：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
零港元至1,000,000港元 (相等於人民幣零元至人民幣901,000元) (二零二二年：相等於人民幣零元至人民幣866,000元)	3	4

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，或作為離任董事職位或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職位的補償。

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32。

(b) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易

概無以董事或實體受該等董事控制或有關連為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排(二零二二年：無)。

(c) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註33(a)及(b)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(二零二二年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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（「中國退休金計劃」）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。

於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，對於在強積金計劃及中國退休金計劃的有關供款全數歸屬前退出該計劃的僱員，本集團並無代其僱員沒收任何供款，亦無動用有關沒收供款以降低未來供款。於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團使用以降低現有供款水平。

16. 股息

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度概無派付或建議宣派股息，自報告期末以來，亦無建議宣派任何股息（二零二二年：無）。

17. 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9,125,000元（二零二二年：虧損人民幣14,259,000元）及年內已發行普通股數目246,183,390股（二零二二年：246,183,390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行使本公司尚未行使的購股權。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

18. 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	
成本						
於二零二二年一月一日	510	1,242	686	2,002	770	5,210
添置	32	-	-	-	-	32
出售	(58)	-	-	-	-	(58)
匯兌差額	30	5	-	11	-	46
<hr/>						
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	514	1,247	686	2,013	770	5,230
添置	6	-	-	-	-	6
出售	(53)	(575)	(686)	(1,508)	-	(2,822)
<hr/>						
於二零二三年十二月三十一日	467	672	-	505	770	2,414
<hr/>						
累計折舊及減值						
於二零二二年一月一日	423	1,146	686	1,808	308	4,371
年內費用	76	1	-	5	77	159
於出售時對銷	(51)	-	-	-	-	(51)
匯兌差額	30	4	-	11	-	45
<hr/>						
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	478	1,151	686	1,824	385	4,524
年內費用	2	9	-	-	77	90
於出售時對銷	(42)	(561)	(686)	(1,508)	-	(2,797)
<hr/>						
於二零二三年十二月三十一日	438	599	-	318	462	1,817
<hr/>						
賬面值						
於二零二三年十二月三十一日	29	73	-	187	308	597
<hr/>						
於二零二二年十二月三十一日	36	96	-	189	385	706
<hr/>						

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 使用權資產

	租賃物業 人民幣千元
於二零二二年一月一日	286
添置	2,744
年內折舊費用	(237)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	2,793
添置	-
年內折舊費用	(543)
於二零二三年十二月三十一日	2,250

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期租賃開支	472	1,159
租賃現金流出總額	1,067	1,415

20. 投資性房地產

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零二二年一月一日	8,389	5,610	13,999
出售	(637)	(781)	(1,418)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	7,752	4,829	12,581
出售	(569)	(565)	(1,134)
於二零二三年十二月三十一日	7,183	4,264	11,447
累計折舊及減值			
於二零二二年一月一日	745	590	1,335
年內費用	187	124	311
於出售時撥回	(187)	(228)	(415)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	745	486	1,231
年內費用	167	104	271
於出售時撥回	(135)	(274)	(409)
於二零二三年十二月三十一日	777	316	1,093
賬面值			
於二零二三年十二月三十一日	6,406	3,948	10,354
於二零二二年十二月三十一日	7,007	4,343	11,350

(a) 本集團位於中國的投資性房地產及其賬面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
長期租賃	728	1,237
中期租賃	9,626	10,113
	10,354	11,350

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20. 投資性房地產 (續)

(b) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已出售賬面值為人民幣725,000元(二零二二年：人民幣1,003,000元)的投資性房地產，錄得出售收益人民幣1,864,000元(二零二二年：人民幣447,000元)。

(c) 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，於二零二三年十二月三十一日，本集團的投資性房地產的公平值將為約人民幣15,838,000元(二零二二年：約人民幣22,937,000元)。

本集團管理層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，管理層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。

(d) 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。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，所使用的估值技術並無改變。

(e) 釐定公平值採用的重大輸入數據

於二零二三年十二月三十一日，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	
		二零二三年	二零二二年
每平方米價格	人民幣4,100元至 人民幣10,000元 (二零二二年： 人民幣4,100元至 人民幣24,900元)	增加 (二零二二年： 增加) 人民幣 15,838,000元	人民幣 22,937,000元

20. 投資性房地產 (續)

(f) 租賃安排

本集團根據經營租賃出租投資性房地產。該等租賃一般初步為期1至2年，於租約到期時可選擇續租，而屆時所有條款均可重新協商。概無租賃包含可變租賃付款。

本集團於未來期間根據於報告日期已有的應收不可撤銷經營租賃之未貼現租賃付款如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	392	402
1年至2年	663	1,447
	1,055	1,849

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司的投資

附屬公司於二零二三年及二零二二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/ 營業地點	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
			二零二三年	二零二二年	
直接持有：					
富陽(中國)控股有限公司	英屬維爾京群島， 二零二二年 十月二十九日/ 英屬維爾京群島	100,000股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	投資控股
Fortune Sun Properties Limited	英屬維爾京群島， 二零一六年 十月十三日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	投資控股
間接持有：					
上海富陽物業諮詢有限公司 (「上海富陽」)(附註a)	中國， 一九九七年四月 十一日/中國	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
柯納通企業管理(上海)有限公司 (前稱「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/ 中國	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/ 柬埔寨	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

附註：

- (a) 上海富陽是一間根據中國法律成立的外商獨資企業。
- (b) 柯納通是一間根據中國法律成立的中外合資企業。
- (c) FS352是一間根據柬埔寨法律成立的外商獨資企業。

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。

22. 應收貿易款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	6,653	11,671
減：預期信貸虧損撥備	(4,593)	(3,113)
	2,060	8,558

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。預期信貸虧損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(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至90日	561	3,395
91至180日	220	993
181至365日	697	1,200
一至兩年	451	2,950
兩年以上	131	20
	2,060	8,558

預期信貸虧損撥備的對賬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	3,113	1,983
年內預期信貸虧損撥備	1,462	1,108
匯兌	18	22
	4,593	3,113
於十二月三十一日		

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易款項 (續)

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。二零二三年及二零二二年確認的預期信貸虧損撥備來自遭遇財政困難及拖欠或遲繳還款的客戶的應收貿易款項，並按個別基準檢討及減值。

所有本集團應收貿易款項均以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣1,499,000元(二零二二年：人民幣5,163,000元)已逾期但未減值。此等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已逾期但未減值：		
3個月內	220	993
3至9個月	697	1,200
9至21個月	451	2,950
21個月以上	131	20
	1,499	5,163

已逾期但未減值的應收貿易款項涉及多名保持良好往來紀錄的客戶。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，故毋須就此等款項進一步作出減值撥備。

23. 貿易保證金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易保證金	—	300
減：預期信貸虧損撥備	—	—
	—	300

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。此等貿易保證金於完成相關代理合約的規定條款後可予退還。

23. 貿易保證金 (續)

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年以上	-	300

於報告期末，管理層已個別檢討貿易保證金有否減值跡象及定期考慮收款時間。管理層認為，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，故毋須就此等款項作出撥備。

24. 按公平值計入損益的金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非上市理財產品投資	3,126	4,508

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，理財產品由中國一間銀行發行。產品可按要求贖回且該投資並非保本。產品回報乃按相關投資的表現而釐定。

25. 銀行存款和銀行及現金結餘

本集團的銀行定期存款和銀行及現金結餘的賬面值乃以下列貨幣列值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	4,999	3,237
美元	293	1,527
港元	1,092	1,967
	6,384	6,731

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 銀行存款和銀行及現金結餘 (續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團位於中國的附屬公司以人民幣列值的定期銀行存款及銀行定期及現金結餘約為人民幣1,092,000元(二零二二年：人民幣3,237,000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。

26. 應計費用及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
代表一名房地產發展商收取的住房付款	407	398
應付增值稅	684	823
應付佣金	567	1,616
應計薪金	165	245
應付工會費用	930	873
其他	1,536	1,516
	4,289	5,471

27. 租賃負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	459	490
為期一年以上，但不超過兩年	434	459
兩年以上，但五年以內	1,463	1,897
	2,356	2,846
減：列作流動負債且於12個月內到期的款項	(459)	(490)
	1,897	2,356

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.55%(二零二二年：4.55%)。

28. 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 暫時差額 人民幣千元	確認開支的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	3,917	(41)	(3,876)	-
於損益扣除／(計入)	(1,948)	(519)	2,467	-
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,969	(560)	(1,409)	-
於損益扣除／(計入)	(1,331)	395	936	-
於二零二三年 十二月三十一日	638	(165)	(473)	-

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項負債	638	1,969
遞延稅項資產	(638)	(1,969)
	-	-

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38,551,000元(二零二二年：人民幣38,319,000元)。已就該等虧損其中人民幣1,396,000元(二零二二年：人民幣5,636,000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37,155,000元(二零二二年：人民幣32,683,000元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項 (續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團的未動用稅項虧損將於以下年份到期：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二八年	3,753	-
二零二七年	10,784	10,784
二零二五年	42	42
二零二四年	15,293	15,293
二零二三年	-	3,673
無限期	8,679	8,527
	38,551	38,319

未動用稅項虧損中，一筆約人民幣29,872,000元(二零二二年：人民幣29,792,000元)將於二零二四年至二零二八年之間(二零二二年：二零二三年至二零二七年之間)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溢利所產生的暫時差異作出遞延稅項撥備。

29. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零二二年一月一日、			
二零二二年十二月三十一日、			
二零二三年一月一日及			
二零二三年十二月三十一日	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零二二年一月一日、			
二零二二年十二月三十一日、			
二零二三年一月一日及			
二零二三年十二月三十一日	246,183	24,618	24,394

29. 股本 (續)

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。截至二零二三年及二零二二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，是為維持本集團在聯交所的上市地位，本公司已將已發行股份的公眾持股量至少維持在25%。

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。於二零二三年十二月三十一日，公眾持有43.3%(二零二二年：43.3%)的股份。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30. 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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	21	103	103
		103	103
流動資產			
預付款項及保證金		45	153
其他應收款項		11	1
應收附屬公司款項		9,574	19,273
銀行及現金結餘		942	117
		10,572	19,544
流動負債			
應計費用及其他應付款項		697	561
		9,875	18,983
流動資產淨值		9,978	19,086
資產淨值		9,978	19,086
股本及儲備			
股本		24,394	24,394
儲備	30(b)	(14,416)	(5,308)
總權益		9,978	19,086

於二零二四年三月二十八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

30. 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司的儲備變動

	以股份支付				總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	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	
於二零二二年一月一日	69,619	4,240	(8,512)	(60,852)	4,495
匯兌差額	-	-	1,196	-	1,196
年內虧損	-	-	-	(10,999)	(10,999)
於二零二二年十二月三十一日	69,619	4,240	(7,316)	(71,851)	(5,308)
於二零二三年一月一日	69,619	4,240	(7,316)	(71,851)	(5,308)
匯兌差額	-	-	3,102	-	3,102
年內虧損	-	-	-	(12,210)	(12,210)
於二零二三年十二月三十一日	69,619	4,240	(4,214)	(84,061)	(14,416)

31. 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。

(b) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，股份溢價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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31. 儲備 (續)

(b) 儲備性質及目的 (續)

(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(n)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董事及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)(iii)所載的會計政策處理。

32. 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。

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。

32. 以股份支付款項 (續)

以權益結算購股權計劃 (續)

於二零一七年一月十九日，本公司根據購股權計劃，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1」)，而其餘購股權的行使期則由二零二零年一月十九日起至二零二七年一月十八日止(「購股權2」)。

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2	二零一七年 一月十九日	二零一七年 一月十九日至 二零二零年 一月十八日	二零二零年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130

倘購股權自授出日期起計十年期後尚未行使，則購股權將失效。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：

	二零二三年		二零二二年	
	根據購股權 的已發行 股份數目	行使價 港元	根據購股權 的已發行 股份數目	行使價 港元
年初及年末尚未行使	6,800,000	1.130	6,800,000	1.130
年末可行使	6,800,000	1.130	6,800,000	1.130

附註：年末尚未行使的購股權的加權平均餘下合約年期為4.1年(二零二二年：平均年期為5.1年)，經調整行使價為1.13港元(二零二二年：1.13港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

33. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關聯方交易外，本集團於年內已與關聯方進行以下交易：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
支付予本公司一名董事擁有的一間關聯公司的租金開支	484	598

(b) 與關聯方的結餘

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本公司一名董事擁有的關聯公司之貸款	8,100	8,000

該貸款為無抵押、不計息並將於二零二六年十二月三十一日到期。

34. 或然負債

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

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。

	來自一間 關聯公司的貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	5,000	288	5,288
增加來自一間關聯公司的貸款	8,000	–	8,000
償還一間關聯公司貸款	(5,000)	–	(5,000)
新訂租賃	–	2,744	2,744
償還租賃負債－資本部分	–	(186)	(186)
－利息部分	–	(70)	(70)
利息支出	–	70	70
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	8,000	2,846	10,846
增加來自一間關聯公司的貸款	100	–	100
償還租賃負債－資本部分	–	(490)	(490)
－利息部分	–	(105)	(105)
利息支出	–	105	105
於二零二三年十二月三十一日	8,100	2,356	10,456

36. 綜合財務報表審批

本綜合財務報表已獲董事會於二零二四年三月二十八日批准及授權刊發。

財務資料摘要

以下為摘錄自本集團已刊發經審核綜合財務報表的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				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業績					
收益	8,966	11,925	40,243	26,805	14,371
本公司擁有人 應佔年內(虧損)/溢利	(9,125)	(14,259)	(2,910)	58	(12,432)
	於十二月三十一日				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債					
資產總值	25,982	36,708	44,118	48,078	48,179
負債總值	14,745	16,317	9,859	10,758	8,645
總權益	11,237	20,391	34,259	37,320	39,534

持有的投資性房地產

詳情	樓面總面積 (平方米)	房地產性質	本集團	
			應佔權益	租賃類別
1. 中國江蘇省海門市人民西路1028號 香堤雅境50號301號樓201及 202號室及自行車停泊處	約133.13平方米	住宅及 自行車停車位	100%	長期
2. 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
3. 中國浙江省寧波市江北區慈城鎮慶豐路 55弄53號天慈良園地下一層11、12、 13及14號車位	約60.36平方米	停車位	100%	長期
4. 中國江蘇省鹽城市新都區裕新村 學林雅苑1及2幢201舖	約1,971.52平方米	商舖	100%	中期