

# 2015年報



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: 352

# 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
董事會報告	15
企業管治報告	31
獨立核數師報告	43
綜合損益表	45
綜合損益及其他全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量報表	50
綜合財務報表附註	52
財務資料摘要	99
主要房地產摘要	100

## 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

鄭志鵬博士  
崔士威先生  
吳偉雄先生

### 執行委員會

江陳鋒先生(主席)  
張秀華女士  
韓林先生

### 審核委員會

鄭志鵬博士(主席)  
崔士威先生  
吳偉雄先生

### 薪酬委員會

崔士威先生(主席)  
鄭志鵬博士  
吳偉雄先生

### 提名委員會

江陳鋒先生(主席)  
鄭志鵬博士  
吳偉雄先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 總辦事處及中國主要營業地點

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

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
禮頓道77號  
禮頓中心  
11樓1115室

## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
22樓

### 公司秘書

李桂新先生

### 合規主任

張秀華女士

### 授權代表

張秀華女士  
李桂新先生

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
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

華僑永亨銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

### 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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告。

二零一五年的中國房地產屬個別發展，根據中華人民共和國國家統計局的統計顯示，二零一五年全國商品房銷售面積128,495萬平方米，對比二零一四年增長約6.5%；而全國商品房銷售額為人民幣87,281億元，對比二零一四年增長約14.4%，增速同比回落1.2%；全國房地產開發投資為人民幣95,979億元，對比二零一四年增長約1.0%（扣除價格因素實際增長2.8%）。

自二零一四年開始，中國中央政府（「中央政府」）的限購令逐步鬆綁，至今除了北京、上海、廣州及深圳等個別城市仍然維持限購政策，二三線城市的限購令已全部取消。同時，二零一五年的整年內，人民銀行五次下調存貸款利率，而且，在二零一五年三月底，個人住房貸款買賣過程中，營業稅及公積金貸款成數也有相應變化，整體而言，這些都對房地產市場為利好政策，在一定程度上降低了購房者的首付成本和按揭壓力。在上述政策驅使下，一二線城市的樓市普遍量價齊升，主要由於限購限貸而積攢了大量改善性需求緊步入市，中高端樓房熱賣，價格節節攀升；同時，一二線城市資源豐富，產業發達，人口聚集力強，外來人口落戶意願強烈，需求極為旺盛，以致樓房供不應求。而三四線城市，由於前兩年一二線城市的限購政策，引致大量開發商轉入三四線城市圈地建房，令大量的新增供應改變了三四線城市的供求關係，而三四線城市產業鏈不夠完整，人口的吸納力較弱，出現了嚴重的供過於求，在庫存高企的情況下，銷售情況欠佳，因此，二零一五年的房地產數據亮麗，主要是由於一二線城市大成交量的帶動，對三四線城市而言，去庫存的路還很漫長。

於回顧年度內，由於中國內地房地產市場開發投資增速不高，本集團的收益亦因此受到影響。年度內，本集團完成銷售面積約112,000平方米，同比下降約38.12%；完成總銷售金額約人民幣8.65億元，同比下滑44.28%。本集團二零一五年淨營業額約人民幣18,328,000元，較二零一四年約人民幣23,814,000元減少23.04%；擁有人應佔虧損約人民幣4,924,000元，比去年虧損約人民幣6,045,000元下降18.54%。二零一五年每股基本虧損約人民幣2.30分（二零一四年：人民幣2.90分）。由於本集團本年度錄得虧損，並預期2016年中國房地產市場回穩的步伐仍緩慢，雖然本集團在去年十一月完成供股，產生所得款項淨額約33,300,000港元，唯本集團需要保留一定的資金水平用於合適的投資機會，因此，董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息。

# 主席報告

二零一五年，本集團共執行的項目共有25個，其中綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目有17個。截至二零一五年十二月三十一日，本集團共有可執行項目19個，可銷售面積約38.8萬平方米。集團將繼續積極地拓展不同類型的代理和策劃項目，加強諮詢及代銷本業量體。

二零一五年，雖然限購令逐步放寬，本集團來自銷售溢價部分的佣金收入繼續處於較低水準，部分項目的開盤計劃延期，甚至取消，因此整體銷售緩慢。本年度內，本集團主要銷售收入來自現有的重點市場，如上海市、湖北省、江蘇省、浙江省，同時亦有部份來自其他省份如江西省及山西省等。本集團目前的項目區域分佈較為分散，雖能減少對單一城市的倚賴風險，但集團的服務成本因缺乏經濟規模效應，同時本身代理市場的激烈競爭，導致毛利率進一步下降。

二零一五年中國的國內生產總值增長僅為6.9%，比上年回落0.5%，是自一九九零年以來的最低值，原因有國際經濟疲軟的影響，還有一些客觀問題的制約，其中，房地產市場下行以及股市出現的波動，對中國經濟的增長都有較大的影響。另外，也有國內三期疊加因素的作用。由此可見，國內生產總值的下降，是未來的一個常態，與房地產相關聯的工業，也因此不能高歌猛進，而房地產行業，在未來中長期的時間裡，不可能像過往一樣瘋長，是要保持一個較為平穩的發展態勢。預計二零一六年，三四線城市會分為兩類，一類距離核心大城市較近的三四線城市，定位明確，產業較發達，接納核心城市的外溢客源，同時又能有形成自己較完整的生態產業鏈，房地產發展將會較為穩定，而多數三四線城市面對高企的庫存，著實艱難。至於一二線城市的房地產市場量價依然維持在高位，但由於今年改善住宅需求的大幅釋放，明年將會有一個蓄水期，因此，預計成交量不高於今年，而價格將平穩上升。故此，本集團於二零一六年仍計劃以上海及周邊的地區為重點發展區域。

二零一六年，本集團將繼續關注中國內地經濟市場的發展動向，針對房地產及相關財稅政策走向，適當調整市場定位，充分利用本集團在本行業的豐富經驗和現有資源，繼續以謹慎樂觀的策略，發展一二線城市的物業諮詢及代理業務，增加現有業務的專案項目，尋找合適的投資機會，擴大銷售來源。同時，隨著城市化進程的推進和人口結構的變化決定了房地產市場的高利潤時代已經過去，預期在未來，專業化、金融化、精細化將成為企業的核心競爭力，因此，本集團會根據自身的實際狀況調整戰略策略，降低市場風險。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

二零一六年三月二十四日  
香港



# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

江陳鋒先生，51歲，主席兼執行董事及本集團創辦人之一。江先生於一九八九年六月畢業於台灣逢甲大學，取得企管系學士學位，並開始從事房地產評估及市場研究。於一九九五年至一九九六年間，江先生為沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）的研究員，專注於研究中國市場。江先生於一九九七年四月共同創辦本集團，並自此獲委任為上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）的董事。此外，彼亦為本公司其他附屬公司的董事。江先生為執行董事張秀華女士的配偶。江先生現為Active Star Investment Limited的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告—主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。

張秀華女士，50歲，執行董事。張女士於一九八八年六月畢業於台灣逢甲大學，取得財稅系學士學位。於一九八八年，張女士加入仲慶汽車有限公司，負責估值及保險事宜。於一九九三年一月，張女士開始於衡平法律事務所工作，負責法務工作。張女士於一九九七年七月加入上海富陽，出任財務部經理，並於二零零零年一月獲委任為上海富陽高級管理層成員之一，負責財務管理。於二零零五年八月，張女士獲委任為上海富陽的董事。彼亦為本公司兩間其他附屬公司的董事。張女士為主席兼執行董事江陳鋒先生的配偶。

韓林先生，48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。韓先生亦為本公司兩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，43歲，非執行董事。林女士於一九九六年四月自美國酒店及汽車旅館業協會教育學院（Educational Institute of the American Hotel and Motel Association）取得服務業管理文憑，並於一九九六年八月取得倫敦American University工商管理學士學位。林女士於一九九八年五月取得美國Dominican University of California管理學文學碩士學位。林女士為本集團的共同創辦人之一。林女士自一九九七年四月起出任上海富陽董事一職。林女士現為Upwell Assets Corporation的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告—主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。



### 獨立非執行董事

吳偉雄先生，52歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。吳先生現為一名執業律師，以及香港姚黎李律師行的合夥人。吳先生提供服務的範圍包括香港的證券法、公司法及商業法。吳先生亦為其他七間於聯交所上市的公司的獨立非執行董事，該七間公司分別為國美電器控股有限公司（股份代號：00493）、永保林業控股有限公司（股份代號：00723）、俊知集團有限公司（股份代號：01300）、工蓋有限公司（股份代號：01421）、德普科技發展有限公司（股份代號：03823）、先達國際物流控股有限公司（股份代號：06123）及拉近網娛集團有限公司（前稱中國星文化產業集團有限公司）（股份代號：08172）。吳先生曾任明日國際集團有限公司（現稱新天地產集團有限公司）（股份代號：00760）、幻音數碼控股有限公司（現稱宜租互聯網租車有限公司）（股份代號：01822）及華脈無線通信有限公司（現稱青島控股國際有限公司）（股份代號：00499）的獨立非執行董事，並已分別於二零一二年一月、二零一四年八月及二零一四年九月離任。

崔士威先生，64歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。崔先生於一九八六年七月獲中國吉林大學法學院頒授法學碩士學位。於一九八六年七月至一九九二年七月期間，崔先生為吉林大學法學學院講師。崔先生曾在兩家全國性保險公司及沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在聯交所上市）擔任高級管理職務。

鄭志鵬博士，58歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。鄭博士持有商業學士學位、工商管理碩士學位及商業管理哲學博士學位，分別來自Curtin University of Technology（一九九二年）、Heriot-Watt University（一九九八年）及Burkes University（二零零三年）。鄭博士亦在香港城市大學取得中國法與比較法法學碩士學位。鄭博士為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲會計師公會及香港稅務學會會員以及香港董事學會資深會員。鄭博士是香港執業會計師，在核數、商業諮詢及財政管理方面擁有逾30年經驗。鄭博士曾任新創建集團有限公司（股份代號：00659）（其股份在聯交所上市）的集團財務總監。目前，鄭博士為Leslie Cheng & Co. Certified Public Accountants高級合夥人及L & E Consultants Limited的主席兼行政總監。鄭博士亦為惠記集團有限公司（股份代號：00610）及利基控股有限公司（股份代號：00240）的非執行董事；華鼎集團控股有限公司（股份代號：03398）及天津港發展控股有限公司（股份代號：03382）的獨立非執行董事，全為聯交所上市公司。鄭博士曾擔任玖龍紙業控股有限公司（股份代號：02689）的獨立非執行董事，並已於二零一六年三月辭任。

# 董事及高級管理層

## 高級管理層

王佳女士，46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。王女士具有二十三年房地產銷售及市場推廣經驗，並持有上海房地產經紀人證書。

吳蘊綱先生，38歲，上海富陽區域總經理，負責協調上海富陽所有發展專案及管理日常營運。吳先生於一九九七年九月加入本集團，曾於上海富陽擔任銷售部副經理、經理、區域高級經理及副總經理。吳先生於二零零五年六月取得中國人民解放軍炮兵學院行政管理專業畢業證書。吳先生具有十八年房地產銷售及市場推廣經驗。

李桂新先生，54歲，自二零一五年十一月起為本公司的財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務、會計及公司秘書職責。李先生具超過二十五年的金融及投資銀行業務經驗。此前，李先生曾任職於不同的投資銀行及證券公司，負責財務、法規及公司秘書的職務。在參與金融及投資銀行業務前，李先生亦曾任職國際性的會計師事務所並累積審計經驗。李先生畢業於香港理工學院（現稱為香港理工大學），亦為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會及香港證券及投資學會的會員。

## 市場及業務回顧

二零一五年房地產整體經營環境略好於去年，主要原因是自去年開始，中央政府開始緩慢地撤出行政調控手段，力求讓市場發揮調節作用，同時，又通過降低存貸款利率、降低首付成數，推廣公積金異地使用等等各類調節手段，力求去化庫存，保證房地產市場的穩定發展，因此，就量價方面來講，二零一五年的全國商品房銷售面積及銷售額較上一年均有5%以上的漲幅，其中，全國商品房銷售面積僅次於二零一三年，成為一九九九年以來次高點，而銷售總金額則超過二零一三年，成為歷史新高。而這樣的現狀是及極不平衡的，奇高的成交量和銷售金額實為少數城市的拉動，少數城市量價攀升，地價高漲，開發商拍地不惜血本，部分城市有價無市，新區淪為空城，因此，不論在熱火朝天的一二線城市，還是在門庭冷落的三四線城市，必須有更優質的產品、更專業的服務、更精準的宣傳，才能令項目脫穎而出，這就導致了行業內競爭極為激烈，不論是資金成本的競爭，還是專業度的競爭，過去幾年於今日均不可同日而語。因此本集團本年度的一手房地產代理銷售業務持續受到嚴重影響，銷售面積持續減少。

於回顧年度，就業務地區而言，本集團錄得之收益主要來自在湖北省的項目，其次是江蘇省及上海，分別佔本集團總收入約37.77%、34.35%和18.75%。相比下，二零一四年度本集團錄得之收益主要來自上海，其次是湖北省和江蘇省；就業務產品分類而言，雖然本年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務收入下跌，但仍是本集團主要收入來源，佔總收入約94.95%（二零一四年：約93.87%），純房地產策劃諮詢業務佔總收入約5.05%（二零一四年：約6.13%）。

二零一五年本集團的收入約人民幣18,328,000元，較上年度同期的收入下跌約23.04%，而毛利由去年約人民幣3,678,000元下跌至約人民幣1,914,000元。雖然總體服務成本亦有下降約19.18%，但由於銷售人員成本及推廣成本等主要服務成本未能按比例同步下降，於回顧年度內，毛利率亦因此從去年約15.44%下跌至本年度約10.44%。而總體經營及行政開支與去年相比只輕微下降約2.92%，另外，回撥遞延稅項約人民幣4,247,000元，因此本公司擁有人應佔期內虧損由去年虧損約人民幣6,045,000元減至虧損約人民幣4,924,000元。

# 管理層討論及分析

## 綜合房地產諮詢及代理業務

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。於二零一五年，本集團的收益主要來自17個（二零一四年：20個）綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，相關綜合房地產項目的樓面總銷售面積約112,000平方米（二零一四年：約181,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣17,403,000元，佔本集團之總收益的94.95%（二零一四年：約人民幣22,355,000元，佔總收益的93.87%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有19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388,000平方米（二零一四年：約1,873,000平方米）。在該19個項目中，其中3個項目的相關房地產於二零一五年十二月三十一日尚未開始銷售。

## 純房地產策劃諮詢業務

於二零一五年十二月三十一日止年度，本集團共執行8個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一四年：6個），年內因中國房地產市場不景，欠缺較大型的諮詢項目，本集團來自該業務的呈報收益減少約36.60%至約人民幣925,000元，佔二零一五年總收益的5.05%（二零一四年：約人民幣1,459,000元，佔總收益的6.13%）。

## 未來展望

在二零一四年下半年開始，各省市政府開始不同程度的樓市寬鬆措施，包括放寬限購等。由於房地產行業作為涉及面廣、帶動性強的行業，預期不會長期受到抑制，近兩年的各項政策，都對需求提振起到了一定的刺激作用，因此，今年房地產市場較為紅火。但由於長期受到抑制的市場突然放鬆，因此需求呈井噴式增長，必將透支了一定量的未來需求，預計市場將在短期內進入蓄客期，井噴式成交不可持續。

於二零一六年，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，繼續維持對市場謹慎的態度。本集團會保持與現有開發商客戶的緊密合作關係，同時會尋求新合作伙伴，並繼續以商品房為市場產品定位，集中向一二線城市尋找更多的發展機會，爭取更多房地產專業諮詢及銷售代理項目。

本集團在二零一六年仍會以上海為重點發展區域，上海作為一線城市，儘管限購政策仍未取消，但今年的成交情況依然火爆，在目前的經濟和行業環境下，回歸一線城市是各開發商的共識，因此上海是公司重點經營和精耕細作的城市；江蘇省的各個城市地理位置絕佳，經濟發展迅速，創新性強，房地產市場較為未定，將依舊是公司次重點發展和經營的區域；安徽省的各個城市房價絕對值不高，量價增長較為穩定，泡沫化程度較低，抗風險能力強，將是二零一六年公司備選擴展區域；湖北省近年來房價增幅較快，供應量較大，競爭較為激烈，預計未來湖北代理環境將較為嚴峻；浙江省經濟發展迅速，居民經濟條件較好，房地產市場發展穩中有升，預計代理環境較為穩定，因此浙江也是公司重要經營區域。

本集團於二零一五年九月一日宣佈按每持有五股現有股份獲發一股供股股份之基準以供股價每股0.85港元進行供股。供股獲超額認購並已於二零一五年十一月十七日配發，共發行40,596,000股供股股份。截至二零一五年十二月三十一日止，實際所得款項淨額約為33.3百萬港元，將用於(a)綜合房地產諮詢及銷售代理業務；(b)於中國建立一個公寓租賃平台；及(c)餘下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。於本年報日期，本集團尚未確定任何具體的收購目標。

二零一六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，從而為公司以及員工謀求長遠發展，為本公司股東爭取理想回報。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年，本集團的主要資金來源為融資活動產生的現金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣66,310,000元（二零一四年：約人民幣54,375,000元），總資產約人民幣79,500,000元（二零一四年：約人民幣64,941,000元），股東權益約人民幣72,920,000元（二零一四年：約人民幣48,423,000元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣42,871,000元（二零一四年：約人民幣14,360,000元）。

# 管理層討論及分析

## 銀行借款及透支

本集團於二零一五年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一四年：無）。

## 債務及資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無短期借款（二零一四年：無）或長期借款（二零一四年：人民幣8,000,000元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何借款。本集團的資產負債比率（按銀行及其他借款總額佔總權益基準計算）為0%（二零一四年：16.52%）。

## 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或港元計值，同時並無重大的外幣借款，故本集團並無重大的貨幣波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並於有需要時考慮就重大外匯風險進行對沖。

## 利率風險

本集團的貸款利率主要為中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率。於二零一五年，中國人民銀行將三年期的人民幣貸款基準利率由6.00%五次下調至二零一五年十月的4.75%。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調將導致本集團的借貸成本增加。

## 員工及本集團的薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團的員工總數為126名（二零一四年：163名）。

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

## 主要投資

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除於綜合財務報表附註19所載的本集團於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「上海恒大」）的3%股權投資及本年報「主要房地產摘要」一節所載本集團持有的投資房地產外，本集團概無持有其他重大投資。截至本年報日期，除本集團於上海恒大的持續投資及所持有的投資房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

## 或然負債

本集團於二零一五年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一四年：無）。

## 資本承擔

本集團於二零一五年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一四年：無）。



# 董事會報告

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本公司主要附屬公司的主要業務為於中國一手房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。本公司附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註18。本集團主要業務的性質於回顧年度內並無改變。

## 環境政策

因應本集團的主要業務，董事認為本集團的業務對環境並無任何直接負面影響。儘管如此，本集團致力為其營運建立一個高度關注保護資源環保企業及於本集團內部提高對環境的意識。年內，本集團營運引致的主要環境影響關於辦公室能源及消耗紙張。本集團努力透過(其中包括)盡量減少使用紙張、節省電力及提倡循環使用辦公用品和其他物資，盡可能減低對環境的影響或傷害。於提供綜合房地產諮詢或純房地產策劃諮詢業務時，本集團亦會考慮該等計劃可能對環境造成的影響。

## 財務年度後的重要事項

董事並不察覺於財務年度完結後發生了對本公司有任何重大影響的事項。

## 業務回顧

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

本年報第10至14頁「管理層討論及分析」一節載有公司條例(香港法例第622章)附表5所規定業務回顧的進一步討論和分析，包括(其中包括)本集團面對的主要風險及不明朗因素的說明以及本集團業務未來應會出現發展的徵示。

## 業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第45頁至98頁的綜合財務報表。

於二零一六年三月二十四日，由於本集團於本年度錄得虧損，故董事議決不建議向本公司股東（「股東」）宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席於二零一六年六月十七日（星期五）舉行的應屆股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）並於會上投票，本公司將於二零一六年六月十五日（星期三）至二零一六年六月十七日（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二零一六年股東週年大會並於會上投票，所有股票過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年六月十四日（星期二）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22樓。

## 投資房地產

本集團投資房地產的詳情載於綜合財務報表附註17及載於本年報第100頁「主要房地產摘要」一節。

## 物業、廠房及設備

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

## 股本變動

謹此提述本公司日期為二零一五年九月一日、二零一五年九月二十二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章程，內容有關（其中包括）按二零一五年十月二十三日每持有五(5)股現有股份獲發一(1)股供股股份的基準進行供股（「供股」）。

於二零一五年十一月十六日，本公司完成供股並按認購價每股供股股份0.85港元發行合共40,596,000股供股股份。由於供股，於二零一五年十一月十六日，本公司的已發行股份數目及繳足股本分別增加至243,576,000股股份及24,357,600港元。

# 董事會報告

## (i) 進行供股的原因及所得款項擬作用途

誠如本公司日期為二零一五年九月一日的公告及本公司日期為二零一五年十月二十六日的章程所披露，董事會認為經考慮各種集資方法後，進行供股乃本公司鞏固其財務狀況的良機。董事會認為，以供股方式支持本集團的持續業務發展乃屬審慎，因為供股將不僅可以合理成本鞏固本集團的資本基礎並改善其財務狀況，亦可向股東提供機會透過供股以低於股份現行市價的價格參與本集團的未來業務發展。

本集團擬將供股所籌集的所得款項淨額其中約31%用於綜合房地產諮詢及銷售代理業務、約46%可能用於在中國建立一個公寓租賃平台，及餘額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。倘並無合適的投資機會，本集團擬透過物色更多項目，將全部所得款項淨額的餘額用於綜合房地產諮詢及銷售代理業務及／或公寓租賃業務。

## (ii) 供股所得款項實際用途

截至二零一五年十二月三十一日，本公司從供股獲取的實際所得款項淨額約為33,300,000港元。於本報告日期，本集團並無動用供股的所得款項淨額，董事並且預期將按照本公司日期為二零一五年十月二十六日的章程所述的擬定用途運用所得款項而不會作出重大轉變。於本報告日期，本集團尚未物色到任何特定收購目標。

於回顧年度內，本公司股本的變動詳情亦載於綜合財務報表附註26。

## 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27(b)及第49頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法例3，經不時修訂及綜合），在本公司的章程細則（「章程細則」）條文規限下，倘本公司能夠支付在日常業務範圍內到期的債務，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。於二零一五年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣34,608,000元（二零一四年：人民幣11,217,000元）。

## 集團財務摘要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報第99頁「財務資料摘要」一節。

## 根據上市規則第13.20條作出披露

### 預付股東貸款

茲提述本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告，內容有關收購上海恒大（於二零一零年七月九日在中國成立的有限責任公司，已繳足註冊股本為人民幣50,000,000元）全部註冊股本中3%權益。於二零一零年八月二十七日，本集團與上海恒大當時的股東訂立聯合投資協議（「聯合投資協議」）。根據聯合投資協議，本集團與協議各訂約方須分別授予上海恒大無抵押、免息的股東貸款，總額為人民幣669,875,050元（「股東貸款」），其中本集團承諾提供合共人民幣14,500,000元，以為收購中國江蘇省鹽城市的兩幅地塊及其聯合開發提供資金。

另提述本公司日期為二零一二年四月二十七日的公告。根據上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）、上海中邑投資管理諮詢有限公司與上海恒大所訂立日期為二零一二年四月二十七日的補充協議，上海富陽同意按（其中包括）上海富陽於上海恒大的股權比例向上海恒大支付額外股東貸款金額，為數人民幣4,177,139元。

於二零一五年十二月三十一日，上海富陽所作出合共人民幣11,519,334元（二零一四年：人民幣12,361,693元）的股東貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。股東貸款已分別於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一五年十二月三十一日，由於股東貸款金額相等於資率（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14.07(1)條）約14.49%，因此本公司須根據上市規則13.20條負有股東貸款若干詳情的一般披露責任。

# 董事會報告

## 董事

於回顧年度內及截至本報告日期，本公司董事如下：

### 執行董事

江陳鋒先生(主席)

張秀華女士

韓林先生

### 非執行董事

林倩如女士

### 獨立非執行董事

鄭志鵬博士

崔士威先生

吳偉雄先生

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任何董事屆時符合資格膺選連任為董事。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，願意於二零一六年股東週年大會上膺選連任為董事。

## 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。

各非執行董事及獨立非執行董事的任期由二零零六年六月十日起計為期一年，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。

建議於二零一六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)而終止的任何服務合約。

## 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。董事年內酬金的詳情載於綜合財務報表附註13。

於回顧年度內，本集團高級管理層的酬金按範圍載於下文：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
零港元至1,000,000港元（於二零一五年相當於約人民幣零元至人民幣805,800元，於二零一四年相當於約人民幣零元至人民幣792,400元）	4*	3

\* 包括高級管理層之一的葉兆基先生，彼已於二零一五年十一月一日起辭任本公司的公司秘書

## 董事於重大合約的權益

年內，本公司與Active Star Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立的公司，由江陳鋒先生最終及全資擁有）訂立包銷協議，內容有關供股的包銷安排。此外，Upwell Assets Corporation（其全部已發行股本由林倩如女士及其妹妹林書綺女士平均及最終擁有）已就供股簽立以本公司為受益人的不可撤銷承諾書。

一項關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註31。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

於二零一五年十二月三十一日，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（包括根據證券及期貨條例有關條文視為或當作擁有的權益及淡倉）須知會本公司及聯交所；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；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」）須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	受控制公司權益 (附註2)	86,385,979股 普通股(L)	35.30%
		實益擁有人及 配偶權益(附註3)	1,637,390股 普通股(L)	0.67%
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制公司權益 (附註4)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
		實益擁有人 (附註5)	105,217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)	2.88%
		實益擁有人 (附註6)	2,840,869股 普通股(L)	1.15% (附註12)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶權益(附註7)	86,385,979股 普通股(L)	35.30%
		實益擁有人及 配偶權益(附註8)	1,637,390股 普通股(L)	0.67%
鄭志鵬博士 (「鄭博士」)	本公司	實益擁有人 (附註9)	105,217股 普通股(L)	0.04% (附註12)
吳偉雄先生 (「吳先生」)	本公司	實益擁有人 (附註10)	105,217股 普通股(L)	0.04% (附註12)
崔士威先生 (「崔先生」)	本公司	實益擁有人 (附註11)	105,217股 普通股(L)	0.04% (附註12)

# 董事會報告

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份（「股份」）或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited（「Active Star」）名義登記，而Active Star全部已發行股本由江先生擁有。江先生亦為Active Star的唯一董事。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其妻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. 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。
5. 林女士於該105,217股股份的好倉包括本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權及由於二零一五年十一月完成供股而將購股權數目增加5,217份。
6. 韓先生於該2,840,869股股份的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃及於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其分別授出的750,000份購股權及1,950,000份購股權及由於二零一五年十一月完成供股而將購股權數目合共增加140,869份。
7. 根據證券及期貨條例，張女士被視為於上文附註2所述由其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 張女士於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其丈夫江先生分別實益擁有的743,043股股份及894,347股股份。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 鄭博士於該105,217股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權及由於二零一五年十一月完成供股而將購股權數目增加5,217份。
10. 吳先生於該105,217股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權及由於二零一五年十一月完成供股而將購股權數目增加5,217份。
11. 崔先生於該105,217股股份的好倉指本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權及由於二零一五年十一月完成供股而將購股權數目增加5,217份。
12. 該等百分比按於二零一五年十二月三十一日已發行247,995,127股股份計算，並假設當時根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的所有尚未行使購股權於當日已被行使。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債權證中，並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例該等規定當作或視作擁有的權益及淡倉）已知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中，擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉的人士（董事或本公司主要行政人員除外）如下：

股東名稱／姓名	身份	證券數目及 類別 (附註1)	概約股權 百分比
Active Star	實益擁有人 (附註2)	86,385,979股 普通股(L)	35.30%
Upwell Assets	實益擁有人 (附註3)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
林書綺女士	受控制公司權益 (附註3)	43,622,460股 普通股(L)	17.82%
恒成代理人有限公司 (「恒成代理人」)	實益擁有人 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
恒成投資有限公司	受控制公司權益 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
何厚鏘先生	受控制公司權益 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
馬美域女士	配偶權益 (附註5)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
何厚浠先生	受控制公司權益 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%
楊欣女士	配偶權益 (附註6)	19,528,103股 普通股(L)	7.98%

# 董事會報告

附註：

1. 「L」字母指股東持有本公司股份或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 該等股份以Upwell Assets的名義登記，其全部已發行股本由林書綺女士和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. 該等股份以恒成代理人的名義登記，恒成代理人由恒成投資有限公司控制，而恒成投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浠先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浠先生及恒成投資有限公司被視為於恒成代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 馬美域女士根據證券及期貨條例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. 楊欣女士根據證券及期貨條例被視為於其配偶何厚浠先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份擁有已登記並記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置於登記冊內的權益或淡倉。

## 購股權計劃

根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案，本公司採納首次公開招股前購股權計劃（「首次公開招股前購股權計劃」）。首次公開招股前購股權計劃的目的為肯定及獎勵對本集團增長及發展以及對本公司在聯交所主板上市有貢獻的本集團若干董事、高級管理人員、僱員、諮詢人及顧問。

根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案，本公司亦採納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。購股權計劃將於二零零六年六月十日起計十年期間內持續有效。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的尚未行使購股權變動詳情如下：

參與者類別	購股權所涉股數				於 二零一五年 十二月 三十一日 尚未行使	授出日期	行使期	於	自	緊接 授出日期前 的交易日股份 收市價 港元
	於 二零一五年 一月一日 尚未行使	年內已調整 (附註1)	年內已授出	年內已行使				二零一五年 十一月 十二日前 每股行使價 (附註1) 港元	二零一五年 十一月 十二日起 每股行使價 (附註1) 港元	
<b>董事：</b>										
江先生	750,000	39,130	-	789,130	-	二零零六年 六月十日	二零零七年七月五日至 二零零六年七月四日	0.795	0.756	不適用
	50,000	2,608	-	52,608	-	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	52,609	-	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	850,000	44,347	-	894,347	-					
韓先生	750,000	39,130	-	-	789,130	二零零六年 六月十日	二零零七年七月五日至 二零零六年七月四日	0.795	0.756	不適用
	975,000	50,869	-	-	1,025,869	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	975,000	50,870	-	-	1,025,870	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	2,700,000	140,869	-	-	2,840,869					
張女士	550,000	7,826	-	557,826	-	二零零六年 六月十日	二零零七年七月五日至 二零零六年七月四日	0.795	0.756	不適用
	50,000	2,608	-	52,608	-	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	52,609	-	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	650,000	13,043	-	663,043	-					
林女士	50,000	2,608	-	-	52,608	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	-	52,609	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	100,000	5,217	-	-	105,217					
鄭博士	50,000	2,608	-	-	52,608	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	-	52,609	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	100,000	5,217	-	-	105,217					
吳先生	50,000	2,608	-	-	52,608	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	-	52,609	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	100,000	5,217	-	-	105,217					
崔先生	50,000	2,608	-	-	52,608	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	50,000	2,609	-	-	52,609	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	100,000	5,217	-	-	105,217					

# 董事會報告

參與者類別	購股權所涉股數				於 二零一五年 十二月 三十一日 尚未行使	授出日期	行使期	於	自	緊接 授出日期前 的交易日股份 收市價 港元
	於 二零一五年 一月一日 尚未行使	年內已調整 (附註1)	年內已授出	年內已行使				二零一五年 十一月 十二日前 每股行使價 (附註1) 港元	二零一五年 十一月 十二日起 每股行使價 (附註1) 港元	
僱員：										
總計	650,000	-	-	650,000	-	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	650,000	-	-	650,000	-	二零零八年 三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.065	1.12
	1,300,000	-	-	1,300,000	-					
	5,900,000	219,127	-	2,857,390	3,261,737					

附註：

- 根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃的條款以及遵照上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引，及由於供股完成，對尚未行使購股權項下的行使價及有權認購的股份數目的調整已於二零一五年十一月十二日（即供股成為無條件的日期）生效。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，1,346,956份購股權及1,510,434份購股權已分別根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃獲行使。

因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃（包括首次公開招股前購股權計劃）已授出及尚未行使的所有尚未行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%（於本年報日期即73,420,017股股份）（「最高上限」）。倘會超出最高上限，則不得根據購股權計劃進一步授出購股權。

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、首次公開招股前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、首次公開招股前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。

購股權承授人於支付合共1港元的象徵性代價後，可於提出授出購股權的要約日期起計二十一日內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。

於本年報日期，本公司根據購股權計劃授出可認購2,472,607股股份的購股權，及根據首次公開招股前購股權計劃授出可認購789,130股股份的購股權（分別相當於本公司已發行股本約1.01%及0.32%）仍未行使。

於本年報日期，因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可供配發而發行的股份總數為20,047,000股股份，相當於本公司已發行股本約8.19%。

## 董事購入股份及債券的權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於回顧年度內，概無向任何董事授出任何權利，可藉購入本公司股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可購入任何其他法人團體的有關權利。



# 董事會報告

## 獲准許的彌償條文

本公司與各執行董事訂立的服務協議（目前具有效力及於截至二零一五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。

根據公司組織章程細則，本公司備有一條獲准許的彌償條文（定義見公司條例第469條），該條文於回顧年度內及於本報告日期就董事的利益而言具有效力，據此，各董事須從本公司的資產中獲得彌償，該等人士或任何該等人士就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、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，獲確保就此免受任何損害，惟因該等人士本身刻意欺詐或不忠誠而招致或蒙受損失者（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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無董事獲提出任何申索。

## 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

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二零一五年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

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

## 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔的總營業額分別佔本集團本年度總營業額約36.74%及84.52%。

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35.77%及51.14%。

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，於本報告刊發日期前的最後實際可行日期，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由中瑞岳華（香港）會計師事務所審核，而中瑞岳華（香港）會計師事務所將於二零一六年應屆股東週年大會結束時退任。於二零一六年應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘中瑞岳華（香港）會計師事務所擔任本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的核數師。

代表董事會  
富陽（中國）控股有限公司

主席  
江陳鋒先生

香港，二零一六年三月二十四日

# 企業管治報告

## 企業管治

本公司確認良好企業管治對其穩健成長的重要，因此，本公司致力採納滿足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」）。除如下文所披露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二零一五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有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

展望未來，我們將繼續不時審閱企業管治常規，確保企業管治守則得到遵守。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一五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。於二零一五年十二月三十一日由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21至23頁。

## 董事會

### 董事會組成

本集團由董事會領導及控制。董事會現時由三名執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生、一名非執行董事林倩如女士及三名獨立非執行董事鄭志鵬博士、吳偉雄先生及崔士威先生組成，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8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，任何董事彼此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，鄭志鵬博士、吳偉雄先生及崔士威先生於本公司於二零一五年六月十九日舉行的股東週年大會上輪值退任，並於會上獲重選為董事。

### 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、監督及審查管理層表現。董事須按本公司利益作出客觀決定。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的適時資料，包括關於重大事項的每月報告及建議，以使其能履行職責。

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

## 非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）由本公司委任，任期為由二零零六年六月十日起計，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。儘管各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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會共召開六次董事會會議（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於下表列示：

董事姓名	出席率／ 會議次數
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生（主席）	6/6
張秀華女士	6/6
韓林先生	5/6
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	6/6
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬博士	6/6
吳偉雄先生	6/6
崔士威先生	6/6

## 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。江陳鋒先生為執行委員會的主席。

執行委員會於有需要審閱及批准（其中包括）有關落實董事會所批准的戰略、政策及程序以及本集團日常營運和管理的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事項除外。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，執行委員會共召開八次會議。執行委員會各成員的個別出席記錄於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生（主席）	8/8
張秀華女士	8/8
韓林先生	8/8

## 提名委員會

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

## 企業管治報告

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，監察董事會多元化政策的實施及確保該政策的成效，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會在檢討董事會的組成及考慮提名新董事時，會根據董事會採納的董事會多元化政策，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。

截至二零一五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；檢討膺選及推薦董事人選的提名程序及準則；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於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生(主席)	1/1
鄭志鵬博士	1/1
吳偉雄先生	1/1

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無提名新董事。



## 審核委員會

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

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

截至二零一五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，並審閱本集團二零一四年度業績及二零一五年度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，以及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一五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於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
鄭志鵬博士（主席）	3/3
吳偉雄先生	3/3
崔士威先生	3/3

## 薪酬委員會

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

# 企業管治報告

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。

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止財務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。薪酬委員會於截至二零一五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於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
崔士威先生(主席)	1/1
吳偉雄先生	1/1
鄭志鵬博士	1/1

## 企業管治職責

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

## 董事持續專業發展

於回顧年度內，董事獲提供有關本公司表現及狀況的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職責。本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識和技能。本公司不時向董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新發展概況，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>	
鄭志鵬博士	A
吳偉雄先生	A
崔士威先生	A

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，並按持續經營基準真實及公平地反映本集團的財務狀況。董事會亦負責根據上市規則的規定，呈列持平、清晰及可理解的本集團年度及中期報告、其他股價敏感公佈及其他財務披露資料。管理層向董事會提供所有相關資料和記錄，讓其編製賬目及作出上述評估。

# 企業管治報告

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，應付／已付本公司外聘核數師中瑞岳華（香港）會計師事務所的薪酬如下：

所提供的服務	應付／已付費用 人民幣千元
審核服務	463
非審核服務（包括供股相關服務）	177
總計	640

## 董事及核數師的確認

董事確認，彼等有責任編製回顧年度內的賬目。

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

## 內部監控

董事會負責維持充足的內部監控制度，以幫助公司有效率及有效益地營運、保護資產、避免及偵測欺詐行為和錯誤；及確保適時編製具質素的對內及對外報告，以及遵守適用法律和規例。本集團管理層致力改善會計及財務匯報方面的效率。於回顧年度內，董事會通過外聘核數師對本集團內部監控制度（包括會計及財務匯報、經營及遵例監控以及風險管理職能）的充足性及效用，以及年度及半年度預算進行審閱。

本公司已維持適當的管治架構，對職責有明確的界定，並適當地賦予高級管理人員責任和權力，他們對轄下各業務部門的經營和表現負責。

主席及執行董事會審閱每月的報告，包括本集團每項業務的財務業績及項目進度。每月會定期舉行管理會議，根據預算及風險管理策略檢討業務表現，並列舉所有重要的差異以供調查及監控。

本集團已制訂多項指引及程序，以審批和控制開支，目的是確保開支的水平符合年度預算，並確保每個已經批准的項目不會超出成本預算。開支受到整體預算限制，而且每位經理就其職責範圍有不同的批准權限。根據性質及價值，採購若干產品及服務須經投標的過程。在本集團內，沒有任何個別人士（不論其職位高低）獲准指導由承擔至付款的整個開支過程。於報告期內，本公司已就內部監控遵守企業管治守則。

## 公司秘書

葉兆基先生已於二零一五年十一月一日起辭任本公司的公司秘書。

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

## 股東權利

### 召開股東特別大會

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

### 股東向董事會提出查詢

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

# 企業管治報告

股東可隨時向董事會提出查詢。任何有關提問須按以下方式送達本公司的公司秘書：

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

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

## 於股東大會上提呈議案

### (i) 提名人士參選董事

根據章程細則第113條，本公司股東如欲於股東大會上提名董事以外的人士參選董事（「該提呈」），則應於股東大會日期前至少七個完整日將(i)一份載明該提呈的書面通知；及(ii)一份經獲提名人士簽署表示願意參選董事的書面通知呈交予本公司的總辦事處，地址為中國上海市浦東新區世紀大道1500號東方大廈9樓901室（郵編200122）。有關股東提名人士參選董事的程序已在本公司網站([www.fortune-sun.com](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，彼可將經正式簽署的書面要求呈交予本公司於香港的主要營業地點香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室，註明收件人為本公司的公司秘書。

## 章程文件的變更

於回顧年度內，本公司的組織章程大綱及細則概無任何變更。

## 投資者關係及與股東的通訊

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

本公司的股東週年大會乃董事會與其股東溝通的良機。本公司鼓勵股東出席股東週年大會。股東週年大會通告及相關文件會以章程細則及上市規則規定的方式寄發予股東，而有關通告亦會在聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([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。

二零一五年股東週年大會已於二零一五年六月十九日舉行。各董事出席會議的個別出席記錄於下表列示：

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>	
鄭志鵬博士	1/1
吳偉雄先生	1/1
崔士威先生	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按股數投票的方式表決，惟股東大會主席本著真誠決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決除外。進行按股數投票程序的詳情將於股東大會進行期間闡釋。

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



致富陽(中國)控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本行已審核載於第45頁至第98頁的富陽(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表,以及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、綜合權益變動表及綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照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》的披露規定編製及真實而公允地列報綜合財務報表,而董事所決定的內部監控乃為確保編製綜合財務報表時並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)時所必須。

## 核數師的責任

本行的責任是根據審核工作的結果,對該等綜合財務報表發表意見,並僅向閣下報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。本行乃按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核工作,該等準則規定本行須遵守道德規定以計劃及進行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足和適當地為本行的審計意見提供基礎。

## 意見

本行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，及彼等截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一六年三月二十四日

# 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	7	<b>18,328</b>	23,814
營業稅及其他徵費		<b>(473)</b>	(412)
服務成本		<b>(15,941)</b>	(19,724)
毛利		<b>1,914</b>	3,678
其他收入	8	<b>1,402</b>	3,643
經營及行政開支		<b>(11,989)</b>	(12,383)
來自經營業務的虧損		<b>(8,673)</b>	(5,062)
融資成本－貸款利息		<b>(498)</b>	(983)
稅前虧損		<b>(9,171)</b>	(6,045)
所得稅開支	10	<b>4,247</b>	–
本公司擁有人應佔年內虧損	11	<b>(4,924)</b>	(6,045)
每股虧損	15	人民幣分	(經重列) 人民幣分
基本		<b>(2.30)</b>	(2.90)
攤薄		不適用	不適用

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內虧損	<b>(4,924)</b>	(6,045)
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<b>583</b>	(127)
年內其他全面收益，已扣稅	<b>583</b>	(127)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<b>(4,341)</b>	(6,172)

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>1,297</b>	888
投資房地產	17	<b>3,522</b>	3,616
高爾夫球會會籍		<b>291</b>	291
可供出售金融資產	19	<b>1,500</b>	1,500
		<b>6,610</b>	6,295
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	20	<b>12,771</b>	19,888
貿易保證金	21	<b>4,627</b>	10,880
預付款項及其他保證金		<b>492</b>	658
其他應收款項	22	<b>12,129</b>	12,860
銀行及現金結餘	23	<b>42,871</b>	14,360
		<b>72,890</b>	58,646
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		<b>6,580</b>	4,271
<b>流動資產淨值</b>		<b>66,310</b>	54,375
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>72,920</b>	60,670

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他貸款	24	-	8,000
遞延稅項負債	25	-	4,247
		-	12,247
<b>資產淨值</b>		<b>72,920</b>	48,423
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	<b>24,276</b>	20,708
儲備		<b>48,644</b>	27,715
<b>總權益</b>		<b>72,920</b>	48,423

於二零一六年三月二十四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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 (附註28(b)(i)) 人民幣千元	合併儲備 (附註a) 人民幣千元	儲備金 (附註b) 人民幣千元	以股份 支付的儲備 (附註28(b)(ii)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註28(b)(iii)) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,443)	(39,459)	54,086
因購股權獲行使而發行新股份 (附註29)	64	708	-	-	(263)	-	-	509
歸屬期後已失效的購股權	-	-	-	-	(110)	-	110	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(127)	(6,045)	(6,172)
年內權益的變動	64	708	-	-	(373)	(127)	(5,935)	(5,663)
於二零一四年十二月三十一日	20,708	41,141	14,554	16,621	3,363	(2,570)	(45,394)	48,423
於二零一五年一月一日	20,708	41,141	14,554	16,621	3,363	(2,570)	(45,394)	48,423
因購股權獲行使而發行新股份 (附註29)	230	3,212	-	-	(1,263)	-	-	2,179
因供股而發行新股份(附註26(a))	3,338	23,321	-	-	-	-	-	26,659
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	583	(4,924)	(4,341)
年內權益的變動	3,568	26,533	-	-	(1,263)	583	(4,924)	24,497
於二零一五年十二月三十一日	24,276	67,674	14,554	16,621	2,100	(1,987)	(50,318)	72,920

附註：

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



# 綜合現金流量報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
稅前虧損	<b>(9,171)</b>	(6,045)
調整：		
利息收入	<b>(448)</b>	(574)
其他貸款的利息開支	<b>498</b>	983
物業、廠房及設備折舊	<b>384</b>	528
投資房地產折舊	<b>94</b>	92
出售物業、廠房及設備的收益	<b>-</b>	(98)
貿易保證金撥備回撥	<b>(832)</b>	(1,152)
應收貿易款項撥備／(撥備回撥)	<b>489</b>	(1,741)
經營資金變動前的營運虧損	<b>(8,986)</b>	(8,007)
應收貿易款項減少／(增加)	<b>6,628</b>	(2,129)
貿易保證金減少	<b>7,085</b>	3,479
預付款項及其他保證金減少	<b>166</b>	123
其他應收款項減少	<b>731</b>	6,431
應付費用及其他應付款項增加／(減少)	<b>1,567</b>	(193)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	<b>7,191</b>	(296)
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
購入物業、廠房及設備	<b>(825)</b>	(123)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>35</b>	124
已收利息	<b>448</b>	574
(用於)／來自投資活動的現金淨額	<b>(342)</b>	575

# 綜合現金流量報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量		
因購股權獲行使而發行新股份所得款項	2,179	509
因供股而發行新股份所得款項淨額	27,398	–
償還其他貸款	(8,000)	–
已付其他貸款利息	(498)	(983)
來自／(用於)融資活動的現金淨額	21,079	(474)
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	27,928	(195)
匯率變動的影響	583	(127)
於一月一日的現金及現金等同項目	14,360	14,682
於十二月三十一日的現金及現金等同項目	42,871	14,360
現金及現金等同項目分析		
銀行及現金結餘	42,871	14,360

## 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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室, 而總辦事處位於中國上海市浦東新區世紀大道1500號東方大廈9樓901室。本公司股份自二零零六年七月五日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務詳情載於綜合財務報表附註18。

## 2. 編製基準

此等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。此等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定, 以及香港公司條例(第622章)的披露規定。

## 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則及規定

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本集團已採納香港會計師公會所頒佈的所有與其營運有關並於二零一五年一月一日開始的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則:

**香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂(香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進)**

該修訂釐清在實體使用重估模型時賬面總值及累計折舊/攤銷的處理方法。由於本集團並無使用重估模型, 故該修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則及規定 (續)

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港會計準則第19號的修訂 (界定福利計劃：僱員供款)

該修訂釐清與服務相關的僱員或第三方的供款如何歸屬於服務年期的規定。尤其是，與服務年數並無關連的供款可於提供相關服務的期間內確認為服務成本的削減（而非將其歸屬於服務期間）。由於本集團並無規定僱員或第三方符合計劃的若干成本規定的離職後福利計劃，故該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

#### 香港會計準則第24號的修訂 (香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進)

該修訂釐清付款予提供主要管理人員服務的實體的披露方式。該修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

#### 香港會計準則第40號的修訂 (香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進)

該修訂釐清香港財務報告準則第3號及香港會計準則第40號就收購投資物業的應用。香港會計準則第40號用於區分投資物業及自用物業，而香港財務報告準則第3號乃協助斷定收購的投資物業是否屬業務合併之用。該修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

#### 香港財務報告準則第8號的修訂 (香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進)

該修訂規定在實體就經營分部應用綜合準則時，須披露管理層作出的判斷，以及釐清須予報告分部資產總額與有關實體的資產的對賬僅會在有關分部資產須定期匯報的情況下，方須作出。該等釐清事項對本集團的綜合財務報表並無影響。

#### 香港財務報告準則第13號的修訂 (香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進)

該修訂釐清香港財務報告準則第13號的組合例外情況—容許實體按淨值基準計量一組金融資產及金融負債的公平值—適用於全部屬香港會計準則第39號／香港財務報告準則第9號範圍內的合約（包括非金融合約）。該修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

### 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則及規定 (續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一五年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。董事預計新訂及經修訂香港財務報告準則將於生效時候在本集團的綜合財務報表內採納。本集團現正評估(倘適用)所有將於未來期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響,但尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號的修訂	投資實體:應用綜合入賬的例外規定 <sup>2</sup>
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效,可提早應用

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效,可提早應用

#### (c) 新香港公司條例 (第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部有關「賬目及審計」的規定於本財政年度實行。因此,綜合財務報表內若干資料的呈報方式及披露有所變動。

#### (d) 聯交所證券上市規則的修訂

聯交所於二零一五年四月發佈經修訂證券上市規則附錄十六,有關修訂關於適用於截至二零一五年十二月三十一日止或之後會計期間的年報中披露的財務資料,並可提早應用。本公司已採納有關修訂,因而導致綜合財務報表中若干資料的呈報方式及披露有所改變。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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提述者外，此等綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時須作出若干關鍵會計估算。同時，在應用本集團會計政策的過程中，需要管理層行使其判斷。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。

下文載列編製該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回報有所不同的風險或有權享有回報，並且有能力透過其於實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。倘本集團現有權力可賦予其掌控目前有關業務（即可對實體回報構成重大影響的業務）的能力，則本集團具有控制該實體權利。

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力時考慮。

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

出售附屬公司而導致失去控制權的盈虧乃指(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相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團公司間的交易、結餘及未變現收益已對銷。未變現虧損亦會撇銷，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必要時已作出更改，以確保與本集團採納的政策一致。

在本公司的財務狀況表中，附屬公司投資以成本減減值虧損撥備來列賬。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (b) 外幣換算

#### (i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，均以該實體營運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，人民幣為本公司及本集團主要附屬公司的呈報貨幣及功能貨幣。本公司乃以港元（「港元」）為功能貨幣。董事認為選用人民幣作為呈列貨幣，能有效滿足股東及投資者的需要。

#### (ii) 每一實體的財務報表的交易及結餘

外幣交易於初步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兌換。按此兌換政策產生的溢利及虧損均計入損益內。

按公平值計量及以外幣計值的非貨幣性項目乃按釐定公平值當日的匯率折算。

倘非貨幣性項目的盈虧於其他全面收益內確認，該盈虧的任何外匯部分乃於其他全面收益內確認。倘非貨幣性項目的盈虧於溢利或虧損內確認，該盈虧的任何外匯部分乃於損益內確認。

#### (iii) 綜合賬目的兌換

本集團旗下所有實體如擁有與本公司的呈報貨幣不一致的功能貨幣，則其業績及財務狀況均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均按照該財務狀況表結算日的收市匯率兌換；
- 收入及開支均按本期間內平均匯率兌換（若此平均匯率未能合理反映交易日匯率所帶來的累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易當日的匯率換算）；及



# 綜合財務報表附註

截至二零一五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) 綜合賬目的兌換 (續)

- 所有匯兌差額均於其他全面收益中確認並於外幣匯兌儲備中累計。

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

### (c) 物業、廠房及設備

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

其後成本乃納入資產賬面值或確認為個別資產（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乃於其產生的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備乃以直線法於可使用年期內，按足以撇銷其成本減去其殘值計算折舊。主要殘值率及年度折舊率如下：

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

殘值及可使用年期會予以審閱，並於各報告期末作出調整（如適用）。

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (d) 投資房地產

投資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。投資房地產初步按其成本（包括物業應佔的所有直接成本）計量。

初步確認之後，投資房地產按成本減累計折舊及減值虧損入賬。折舊使用直法計算，考慮剩餘價值的10%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。

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

### (e) 經營租賃

經營租賃是指主要並無轉移資產所存風險及回報予本集團的租賃。經營租賃的應付租金（經扣除出租方給予的任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在損益中確認為支出。

### (f) 高爾夫球會會籍

具無限可使用年期的高爾夫球會會籍乃按成本減減值虧損列賬，並會每年或是當有任何跡象顯示高爾夫球會會籍出現減值虧損時就減值進行檢討。

### (g) 確認及取消確認金融工具

當本集團成為工具合同條文的一方，則在綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (h) 金融資產

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

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

#### (i) 貸款及應收款項

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

#### (ii) 可供出售金融資產

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

沒有流通市場報價及不能可靠地計量其公平值的股本工具,以及所掛鈎並必須通過交付該無報價權益工具進行結算的衍生工具,按成本減去減值虧損計量。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (i) 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程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步按公平值確認，並於其後以實際利息法按經攤銷成本法減值撥備計量。

### (j) 貿易保證金

貿易保證金須提交予房地產發展商，作為房地產發展商確保本集團持續履行有關代理合約的抵押。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部分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，將就各房地產服務工作的表現作出評估。倘於考慮到現行市況後，代理合約的指定條款不可能於相關合約指定的時間內完成履行，將視乎目前市況按個別基準就貿易保證金作出減值撥備。此撥備根據估計未來現金流量的現值釐定，並將於本集團履行代理合約的指定條款時獲得解除，而保證金將無條件退還。

### (k) 現金及現金等同項目

就現金流量報表而言，現金及現金等同項目指銀行及手頭的現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期高流動性的投資（可轉換為現金款項及不受價值變動的高風險所限）。

### (l) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據該金融負債及權益工具所訂立合約安排性質及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具的定義而進行分類。權益工具指證明於扣減本集團的所有負債後於其資產中餘下權益的任何合約。就特定金融負債及權益工具採納的會計政策載列如下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (l) 金融負債及權益工具 (續)

#### (i) 借款

借貸初始按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除本集團擁有無條件權利，可將負債的償還日期遞延至報告期間後至少十二個月外，借貸被分類為流動負債。

#### (ii) 貿易及其他應付款

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

#### (iii) 權益工具

本公司發行的權益工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）記錄。

### (m) 收益確認

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

綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益於下列情況下獲確認：

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (m) 收益確認 (續)

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

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

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

### (n) 僱員福利

#### (i) 僱員應享的假期

僱員應享的年假及長期服務假乃當僱員享有時確認。本集團會於僱員提供服務後截至報告期末止就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享有之前不會予以確認。

#### (ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。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指本集團應付予有關基金的供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (n) 僱員福利 (續)

#### (iii) 離職福利

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

### (o) 以股份支付款項

本集團發行股本結算股份形式支款予若干董事及僱員。股本結算股份形式支款乃於授出日期按公平值(不包括非市場形式歸屬條件影響)計量。於股本結算股份形式支款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估計及經調整非市場形式歸屬條件影響,於歸屬期按直線法列作開支。

### (p) 借貸成本

購入、建造或生產合資格資產(即需要一段時間以達致其擬定用途或銷售的資產)其直接借貸成本應資本化為該資產的部分成本,直至該等資產已大致能用作其擬定用途或銷售時為止。合資格作資本化的借貸成本中,已扣除待用作籌建合資格資產的專門借貸在作為臨時投資時所賺取的投資收入。

如資金源於一般借貸並用於取得一項合資格資產,合資格作資本化的借貸成本金額是按適用於該資產之費用的資本化率決定。資本化率是按本集團在有關期間未償還借貸所適用的加權平均借貸成本,惟不包括取得一項合資格資產的特定借貸。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。



## 4. 主要會計政策 (續)

### (q) 稅項

所得稅是指即期稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據本年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認的溢利有所不同，原因在於其他年度的應課稅或可予扣稅的收入或開支項目，以及從不課稅或不可扣稅的項目。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採用應課稅溢利計算的相應稅基的差額。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應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易（業務合併除外）中的其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的權益而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，並調低至預期將不可能有充裕的應課稅溢利以收回所有或部分資產。

遞延稅項乃根據於報告期末已實行或實質實行的稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項乃自損益中確認，惟倘遞延稅項於其他全面收益確認或直接於權益確認時，則在此情況下亦會在權益內處理。

遞延稅項資產及負債的計量反映因本集團於報告期末為收回或結清其資產及負債的賬面值而預期的方式所導致的稅務後果。

當可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並且當涉及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對銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (r) 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，則可收回金額就資產所屬的現金產生單位釐定。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資產／現金產生單位(已計量減值)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。

### (s) 金融資產減值

於各報告期末，本集團根據客觀證據(即於初步確認後發生的一項或多項事件，(一組)金融資產的估計未來現金流量因而所受影響)評估其金融資產有否減值。

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

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

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (s) 金融資產減值 (續)

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

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

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

### (t) 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律或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出時，並可作出估計責任金額的情況下，須對這些在時間或金額的不確定負債確認撥備。倘金額的時間價值為重要因素，則撥備的金額乃按預期用於解除該責任的支出的現值列賬。

倘使經濟利益履行的機會不大，或責任金額無法可靠估計，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。可出現的責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出的可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

### (u) 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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 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來源。

### (a) 物業、廠房及設備、投資房地產及折舊

本集團就其物業、廠房及設備以及投資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房地產的實際可使用年期及剩餘價值作出。倘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，本集團將調整折舊費用，或將技術上已過期或非策略性的報廢資產撤銷或減值。

於二零一五年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及投資房地產的賬面值分別約為人民幣1,297,000元及人民幣3,522,000元（二零一四年：人民幣888,000元及人民幣3,616,000元）。

### (b) 呆壞賬減值虧損

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

於二零一五年十二月三十一日，應收貿易款項及貿易保證金呆壞賬的累計減值虧損分別約為人民幣2,456,000元及人民幣758,000元（二零一四年：人民幣1,967,000元及人民幣1,590,000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。於一般業務過程中，多項交易及計算的最終稅務釐定方式存在不確定情況。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決定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

## 6. 財務風險管理

本集團的業務承受各種財務風險：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針對金融市場的難以預測性，並尋求對本集團的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極微。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，並考慮於需要時對沖重大外幣風險。

### (b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源於其應收貿易款項及貿易保證金。就應收貿易款項而言，給予客戶的除賬期一般為90日。退還貿易保證金乃根據相關代理協議的條款進行。為盡量減低信貸風險，董事已委派一個隊伍，專責制定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進行動以定期追收逾期債款。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明顯減少。

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19%（二零一四年：28%），故本集團的應收貿易款項及貿易保證金出現信貸風險高度集中的情況。

由於交易對手均為具備國際信貸評級機構評定具高度信貸評級的銀行，故此銀行及現金結餘的信貸風險有限。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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，確保有充裕現金儲備應付其短期及較長期流動資金的需要。

本集團非衍生性金融負債根據合約未折現現金流量計算的到期分析如下：

	一年內或 應要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
應付費用及其他應付款項	6,580	-	-	-	6,580

	一年內或 應要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日					
其他貸款	960	8,960	-	-	9,920
應付費用及其他應付款項	4,271	-	-	-	4,271

### (d) 利率風險

本集團所承受的現金流量利率風險源自銀行結餘。銀行結餘乃按因應當時現行市況變化的可變動利率計息。

## 6. 財務風險管理 (續)

### (e) 金融工具類別

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等同項目)	72,599	58,550
可供出售金融資產	1,500	1,500
金融負債：		
金融負債，按攤銷成本	6,580	12,271

### (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

年內，本集團收益的分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	17,403	22,355
純房地產策劃諮詢服務項目	925	1,459
	<b>18,328</b>	<b>23,814</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息收入	448	574
出售物業、廠房及設備的收益	-	98
匯兌收益淨額	12	-
應收貿易款項的撥備回撥	-	1,741
貿易保證金的撥備回撥	832	1,152
雜項收入	110	78
	<b>1,402</b>	<b>3,643</b>

## 9. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部分的內部報告作為基準進行區分，報告乃定期由主要營運決策者審閱，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。

因本集團於單一地區進行單一業務，即於中國從事提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，以及所有資產基本上位於中國，故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。

### 來自主要客戶的收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
客戶甲	6,734	6,376
客戶乙	4,342	-
客戶丙	1,934	6,557

## 10. 所得稅開支

損益內已確認所得稅抵免如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅抵免（附註25）	(4,247)	—

由於本公司於兩年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

其他地區應課稅溢利的稅項按本集團經營所在國家的現行稅率根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

由於相關集團實體於兩年內錄得虧損或動用承前稅務虧損以抵銷應課稅溢利，故於本年度無需繳納中國企業所得稅。

所得稅與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
稅前虧損	(9,171)	(6,045)
按當地所得稅率25%（二零一四年：25%）計算的稅項	(2,293)	(1,511)
毋須課稅收入的稅務影響	(208)	(723)
不可扣稅開支的稅務影響	840	759
未確認稅項虧損的稅務影響	37	1,636
未確認暫時性差異的稅務影響	—	(161)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(417)	—
已確認稅項虧損	(2,206)	—
所得稅抵免	(4,247)	—



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 11. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
核數師酬金	463	456
物業、廠房及設備的折舊	384	528
投資房地產的折舊	94	92
出售物業、廠房及設備的收益	-	(98)
匯兌(收益)／虧損淨額	(12)	32
土地及樓宇經營租賃費用	2,021	2,967
減值撥備／(回撥)		
— 應收貿易款項	489	(1,741)
— 貿易保證金(*)	(832)	(1,152)

(\*) 由於多個項目開發商的付款能力在年內有所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度已就貿易保證金作出的撥備約人民幣832,000元已予撥回。

## 12. 僱員福利開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	9,533	11,412
退休福利計劃供款	1,521	2,014
	11,054	13,426

## 12. 僱員福利開支 (續)

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位 (二零一四年: 兩位) 董事, 其酬金已於附註13所列分析內反映。其餘兩位 (二零一四年: 三位) 人士的酬金如下:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	807	1,383
退休福利計劃供款	33	46
	<b>840</b>	1,429

酬金介乎下列範圍:

	人數	
	二零一五年	二零一四年
零港元至1,000,000港元 (相等於人民幣零元至人民幣805,800元) (二零一四年: 相等於人民幣零元至人民幣792,400元)	2	3

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 董事福利及權益

### (a) 董事酬金：

下文載列每名董事的酬金：

	就某名人士擔任董事 (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	總額 人民幣千元
<b>執行董事姓名</b>				
江陳鋒先生	—	648	—	648
張秀華女士	—	576	—	576
韓林先生	—	347	78	425
<b>非執行董事姓名</b>				
林倩如女士	150	—	—	150
<b>獨立非執行董事姓名</b>				
吳偉雄先生	144	—	—	144
崔士威先生	155	—	—	155
鄭志鵬博士	155	—	—	155
二零一五年合共	604	1,571	78	2,253
<b>執行董事姓名</b>				
江陳鋒先生	—	785	—	785
張秀華女士	—	558	—	558
韓林先生	—	334	74	408
<b>非執行董事姓名</b>				
林倩如女士	150	—	—	150
<b>獨立非執行董事姓名</b>				
吳偉雄先生	140	—	—	140
崔士威先生	153	—	—	153
鄭志鵬博士	153	—	—	153
二零一四年合共	596	1,677	74	2,347

13. 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金：(續)

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金的安排(二零一四年：無)。

本集團董事於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣805,800元)(二零一四年：相等於人民幣零元至人民幣792,400元)	3	2

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

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註31所披露的交易外，概無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其他重要交易、安排及合約，於年末時或年內任何時間仍然存續。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 14. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為所有香港合資格僱員實施一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團對強積金計劃的供款乃按薪金及工資的5%計算，每名僱員的最高供款金額為每月1,500港元（二零一四年六月一日前：1,250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需供款。

## 15. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損是根據本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣4,924,000元（二零一四年：人民幣6,045,000元）及本年度已發行普通股的加權平均數213,829,426股（二零一四年：208,551,113股（經重列））計算，並已就二零一五年十一月進行供股（附註26(a)）的影響作出調整。二零一四年的每股基本虧損已相應作出調整。

### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

16. 物業、廠房及設備

	傢俱及裝置 人民幣千元	電腦 人民幣千元	租賃房地產 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於二零一四年一月一日	508	1,837	2,128	3,142	7,615
添置	-	42	81	-	123
出售／撤銷	-	(67)	(184)	(123)	(374)
匯兌差額	(25)	(3)	1	-	(27)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	483	1,809	2,026	3,019	7,337
添置	66	22	686	51	825
出售／撤銷	-	(180)	(1,941)	(170)	(2,291)
匯兌差額	3	3	5	-	11
於二零一五年十二月三十一日	552	1,654	776	2,900	5,882
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零一四年一月一日	473	1,548	2,128	2,147	6,296
年內折舊	6	76	18	428	528
出售／撤銷	-	(60)	(184)	(104)	(348)
匯兌差額	(25)	(3)	1	-	(27)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	454	1,561	1,963	2,471	6,449
年內折舊	9	61	199	115	384
出售／撤銷	-	(162)	(1,941)	(153)	(2,256)
匯兌差額	3	3	2	-	8
於二零一五年十二月三十一日	466	1,463	223	2,433	4,585
<b>賬面值</b>					
於二零一五年十二月三十一日	86	191	553	467	1,297
於二零一四年十二月三十一日	29	248	63	548	888

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 投資房地產

	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>			
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日	2,249	1,878	4,127
<b>累計折舊及減值</b>			
於二零一四年一月一日	221	198	419
年內折舊	50	42	92
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	271	240	511
年內折舊	51	43	94
於二零一五年十二月三十一日	322	283	605
<b>賬面值</b>			
於二零一五年十二月三十一日	1,927	1,595	3,522
於二零一四年十二月三十一日	1,978	1,638	3,616

(a) 本集團位於中國的投資房地產及其按賬面值的分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,659	1,705
中期租賃	1,863	1,911
	<b>3,522</b>	3,616

## 17. 投資房地產 (續)

### (b) 本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資房地產取得香港測量師學會會員資產評估顧問有限公司的獨立估值。就所有投資房地產而言，彼等現時得到最高及最佳運用。資產評估顧問有限公司認為，倘本集團的投資房地產以其公平值列值，金額將為人民幣9,730,000元（二零一四年：人民幣10,270,000元）。

本集團財務部負責就財務申報目的所須的投資房地產的公平值計量。於各財務年末，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。大小、性質及地點相近的可資比較房地產均予以分析，並將有關房地產各自的優劣作出審慎衡量，從而達致市場價值的公平比較。於評估房地產的建築物部分時，則採用折舊重置成本法。該方法規定估計房地產樓宇及構築物的新重置成本然後減去就樓齡、狀況及功能退化作出的扣減而達致。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 投資房地產 (續)

### (d) 釐定公平值採用的重要輸入數據

於二零一五年十二月三十一日，於釐定公平值時，本集團房地產組合估值所採用的主要假設介乎下列範圍內：

不可觀察的輸入數據	範圍	輸入數據上升對公平值的影響	公平值 二零一五年
每平方米價格	人民幣3,313元至 人民幣25,000元	增加	人民幣9,730,000元

不可觀察的輸入數據	範圍	輸入數據上升對公平值的影響	公平值 二零一四年
每平方米價格	人民幣3,313元至 人民幣27,000元	增加	人民幣10,270,000元

於兩個年度內，所使用的估值技術並無改變。

- (e) 於二零一五年十二月三十一日，概無投資房地產已質押作為綜合財務報表附註24所載的本集團其他貸款（二零一四年：人民幣8,000,000元）的抵押。

## 18. 於附屬公司的投資

附屬公司於二零一五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	已發行及註冊	應佔股本權益		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
直接持有：					
Millstone	英屬維爾京群島， 二零零二年 十月二十九日	100,000股每股 面值1美元的普通股	100%	100%	投資控股
間接持有：					
上海富陽物業諮詢有限公司 (「上海富陽」)(附註a)	中國，一九九七年 四月十一日	7,600,000美元註冊股本	100%	100%	為中國一手房地產市場提供房地產 諮詢及代理服務
柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司 (「柯納通」)(附註b)	中國，二零零五年 九月二十六日	200,000美元註冊股本	100%	100%	在中國提供物業諮詢及代理服務與 基金管理
上海陽石企業發展有限公司	中國，二零零九年 九月九日	人民幣2,000,000元 註冊股本	-	100%	已於二零一五年七月一日完成取消 註冊

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的中國附屬公司以人民幣列值的銀行及現金結餘約為人民幣12,917,000元(二零一四年：人民幣12,833,000元)。人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理法規的規定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 19. 可供出售金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	1,500	1,500

上述非上市投資指於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「上海恒大」）（在中國成立的私營實體）的3%股權投資。

由於非上市投資在活躍市場上並無市場報價，而其公平值又不可被可靠地計量，故以人民幣計值及按成本列值。

此項金融資產概未逾期或減值。

### 20. 應收貿易款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收貿易款項	15,227	21,855
減：應收貿易款項撥備	(2,456)	(1,967)
	12,771	19,888

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

按開單概要，本集團應收貿易款項（扣除撥備）的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至90日	4,092	6,129
91日至180日	1,404	6,744
181日至365日	1,699	1,912
一至兩年	2,734	2,544
兩年以上	2,842	2,559
	12,771	19,888

## 20. 應收貿易款項 (續)

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	1,967	3,708
年內撥備／(回撥)	489	(1,741)
於十二月三十一日	2,456	1,967

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。於二零一五年確認的撥備為個別遭遇財政困難及拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一五年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣8,679,000元（二零一四年：人民幣13,759,000元）已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月內	1,404	6,744
4至9個月	1,699	1,912
10至21個月	2,734	2,544
21個月以上	2,842	2,559
	8,679	13,759

逾期未付但尚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認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易保證金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易保證金	<b>5,385</b>	12,470
減：貿易保證金撥備	<b>(758)</b>	(1,590)
	<b>4,627</b>	10,880

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

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後定期作出。

該等貿易保證金於相關代理合約的指定條款實現時退款。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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
91至180日	-	8
181至365日	-	925
一年以上兩年以內	<b>40</b>	152
兩年以上三年以內	<b>155</b>	640
三年以上	<b>4,432</b>	9,155
	<b>4,627</b>	10,880

## 21. 貿易保證金 (續)

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	1,590	2,742
年內回撥	(832)	(1,152)
於十二月三十一日	758	1,590

於報告期末，本集團個別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零一五年及二零一四年確認的撥備為個別遭遇財政困難或拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

於二零一五年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣1,284,000元（二零一四年：人民幣3,541,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年或以上	1,284	3,541

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

## 22. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恒大的股東貸款人民幣11,519,000元（二零一四年：人民幣12,362,000元）。該股東貸款乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 銀行及現金結餘

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘包括短期銀行存款人民幣9,000,000元（二零一四年：人民幣11,000,000元）。存款乃以人民幣列值及按固定年利率3.65%至3.75%（二零一四年：4.30%）計息，故面對公平值利率風險。

本集團的銀行及現金結餘的賬面值乃以下列貨幣列值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	12,917	12,833
美元	208	75
港元	29,746	1,452
	<b>42,871</b>	14,360

## 24. 其他貸款

於二零一四年十二月三十一日，來自一間非關聯公司的其他貸款以人民幣列值，以中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款的基準利率兩倍釐定的浮動利率計息，因此本集團面對現金流量利率風險，且須於二零一六年十二月或之前償還。其他貸款由載於綜合財務報表附註17的本集團投資房地產作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已於其他貸款到期前悉數償還有關貸款，故作為其他貸款的抵押品的相應投資房地產已獲解除抵押。

## 25. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產。

	遞延收益 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	遞延開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	4,863	-	(616)	4,247
於損益(計入)/扣除	(2,381)	(2,206)	340	(4,247)
於二零一五年十二月三十一日	2,482	(2,206)	(276)	-

以下為就財務狀況表而言的遞延稅項結餘(對銷後)分析:

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延稅項負債	2,482	4,863
遞延稅項資產	(2,482)	(616)
	-	4,247

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18,903,000元(二零一四年：人民幣22,748,000元)。已就該等虧損其中人民幣8,823,000元(二零一四年：人民幣零元)確認遞延稅項資產。由於難以預測未來溢利來源，故並無就餘額人民幣10,080,000元(二零一四年：人民幣22,748,000元)確認遞延稅項資產。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團的稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二零二零年	150	-
二零一九年	2,373	2,448
二零一八年	-	147
二零一七年	3,043	3,927
二零一六年	13,337	15,439
二零一五年	-	787
	<b>18,903</b>	<b>22,748</b>

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起有關中國附屬公司所賺取溢利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應佔的暫時差異作出遞延稅項撥備。

## 26. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一四年一月一日、			
二零一四年十二月三十一日、			
二零一五年一月一日及			
二零一五年十二月三十一日	2,000,000	200,000	206,000

26. 股本 (續)

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一四年一月一日	200,470	20,047	20,644
行使購股權 (附註29)	810	81	64
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	201,280	20,128	20,708
因供股而發行新股份	40,596	4,060	3,338
行使購股權 (附註29)	2,857	285	230
於二零一五年十二月三十一日	244,733	24,473	24,276

附註：

- (a) 於二零一五年十一月十六日，本公司完成供股並按認購價每股供股股份0.85港元發行40,596,000股供股股份，基準為當時每持有五股現有股份獲發一股供股股份（「供股」）。扣除股份發行開支約2,134,000港元（相當於人民幣1,719,000元）後，現金所得款項淨額約為33,315,000港元（相當於人民幣27,398,000元），用以償還本集團的現有債務及用作本集團的一般營運資金。供股使本公司股本增加約4,060,000港元（相當於人民幣3,338,000元）。該等供股股份於一切方面與本公司於該日的已發行普通股享有同等地位。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，已根據本公司首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃就高級管理層行使購股權而按0.756港元至1.12港元發行2,857,000股每股面值0.1港元的普通股，總現金代價為2,714,011港元（相當於人民幣2,179,093元）。已收認購代價高於已發行面值的部分為4,003,321港元（相當於人民幣3,212,597元），已撥往股份溢價賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 26. 股本 (續)

本集團管理資金的目標為透過優化債務和權益結餘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。

本集團以資本負債比率（即本集團的總債務除以總資產）監察資本情況。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理水平。於二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為0%（二零一四年：12.3%）。資本負債比率於二零一五年內下降，主要由於悉數償還其他貸款所致。

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，證明於年內其一直遵守25%限制的規定。於二零一五年十二月三十一日，公眾持有42.8%（二零一四年：43.3%）的股份。

27. 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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	38	63
於附屬公司的投資	103	103
	<b>141</b>	166
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他保證金	97	96
應收附屬公司款項	30,972	32,779
銀行及現金結餘	29,738	775
	<b>60,807</b>	33,650
<b>流動負債</b>		
應付費用及其他應付款項	1,239	598
應付一間附屬公司款項	825	1,293
	<b>2,064</b>	1,891
<b>流動資產淨值</b>	<b>58,743</b>	31,759
<b>資產淨值</b>	<b>58,884</b>	31,925
<b>股本及儲備</b>		
股本	24,276	20,708
儲備	34,608	11,217
	27(b)	
<b>總權益</b>	<b>58,884</b>	31,925

於二零一六年三月二十四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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 27. 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 的儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	40,433	3,736	(7,562)	(23,301)	13,306
匯兌差額	-	-	(130)	-	(130)
歸屬期後已失效的購股權	-	(110)	-	110	-
因購股權獲行使					
而發行新股份	708	(263)	-	-	445
年內虧損	-	-	-	(2,404)	(2,404)
於二零一四年 十二月三十一日	41,141	3,363	(7,692)	(25,595)	11,217
於二零一五年一月一日	41,141	3,363	(7,692)	(25,595)	11,217
匯兌差額	-	-	998	-	998
因購股權獲行使					
而發行新股份	3,212	(1,263)	-	-	1,949
因供股而發行新股份 (附註26(a))	23,321	-	-	-	23,321
年內虧損	-	-	-	(2,877)	(2,877)
於二零一五年 十二月三十一日	67,674	2,100	(6,694)	(28,472)	34,608

## 28. 儲備

### (a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表內呈列。

### (b) 儲備性質及目的

#### (i) 股份溢價

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

#### (ii) 以股份支付的儲備

以股份支付的儲備是指授予根據綜合財務報表附註4(o)就以權益結算股份支付所採納的會計政策獲確認的本集團僱員的實際或預期待行使購股權的公平值。

#### (iii) 匯兌儲備

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

## 29. 以股份支付

### 以股本結算購股權計劃

本公司根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案採納首次公開招股前購股權計劃（「首次公開招股前購股權計劃」）。首次公開招股前購股權計劃旨在肯定及獎勵本集團若干董事、高級管理人員、僱員、諮詢人及顧問對本集團的增長及發展以及於聯交所上市作出的貢獻。

本公司亦根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案採納首次公開招股後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在讓本集團董事向指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。購股權計劃於二零零六年六月十日起計的十年期間內有效。

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

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

購股權並無授予持有人權利獲取股息或於股東會議上投票。

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

29. 以股份支付 (續)

以股本結算購股權計劃 (續)

購股權特定類別的詳情如下：

	授出日期	歸屬期	行使期	經調整 行使價 (附註a) 港元
首次公開招股前 購股權計劃	二零零六年 六月十日	二零零六年七月五日至 二零零七年七月四日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.756
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

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 29. 以股份支付 (續)

### 以股本結算購股權計劃 (續)

年內尚未行使購股權的詳情如下：

	二零一五年		二零一四年	
	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	5,900,000	1.000	6,910,000	0.990
就供股而調整 (附註a)	219,127	0.010	–	–
年內行使	(2,857,390)	0.950	(810,000)	0.795
年內沒收	–	–	(200,000)	1.120
年末尚未行使	3,261,737	0.990	5,900,000	1.000
年末可行使	3,261,737	0.990	5,900,000	1.000

附註：

- (a) 未行使購股權的數目及行使價已因完成綜合財務報表附註26所載供股而調整。
- (b) 年內，於購股權獲行使當日股份的收市價為0.990港元（二零一四年：1.210港元）。年末尚未行使的購股權的加權平均餘下合約年期為1.6年（二零一四年：平均年期為2.6年），經調整行使價介乎0.756港元至1.065港元（二零一四年：未經調整行使價介乎0.795港元至1.120港元）。
- (c) 除上述披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出（二零一四年：無）。

## 30. 承擔

### (i) 經營租賃承擔

於二零一五年十二月三十一日，不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	1,330	1,426
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,044	513
	<b>2,374</b>	1,939

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

### (ii) 於報告期末已訂約但未產生的其他承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
法律及專業費	500	500

## 31. 關聯方交易

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	446	-

## 32. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一四年：人民幣零元）。

## 財務資料摘要

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

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收益	<b>18,328</b>	23,814	34,956	30,908	19,075
本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(4,924)</b>	(6,045)	(1,783)	(816)	(28,164)

	於十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>79,500</b>	64,941	70,797	73,020	77,460
負債總額	<b>6,580</b>	16,518	16,711	17,141	20,757
總權益	<b>72,920</b>	48,423	54,086	55,879	56,703

## 持有的投資房地產

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 亞特香提雅境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 江東區楊木碭路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號商鋪	約79.19平方米	商鋪	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11、12、13及14號	約60.36平方米	停車位	100%	長期