

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 1. 集團重組

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於開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章(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。為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」), 本集團於二零零六年六月十日實施集團重組(「重組」), 據此, 本公司於重組完成後成為Millstone Developments Limited(「Millstone」)、上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)及富悅投資管理諮詢(上海)有限公司(「富悅」)的控股公司, 重組事項載列於本公司於二零零六年六月二十三日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄五內。

重組後產生的本集團被視為持續經營實體。因此, 載於第33頁至第39頁本集團的綜合收益表、綜合資產負債表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已編製, 猶如上市的集團結構於該期間或自其註冊成立日期(以較短者為準)起一直存在。

本公司股份已於二零零六年七月五日(「上市日期」)於聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。於年內, 本集團主要從事於中華人民共和國(「中國」)一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務。附屬公司的主要業務載列於附註19。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報的「公司資料」中披露。

財務報表以人民幣列報, 並以千元的倍數表示, 為本公司的功能貨幣。

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 2. 編製基準及採納新準則、修訂及詮釋

綜合財務報表乃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」）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表亦包括根據聯交所證券上市規則的適用披露規定。除若干資產及金融工具按公平值列賬外，誠如下列主要會計政策所解釋（載於附註3），該等財務報表按歷史成本慣例編製。

編製該等財務報表所採用的會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用者一致，惟本集團於採納新／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「新香港財務報告準則」）後更改若干會計政策。該等新香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效，本集團並無提前採納作編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於該等財務報表採納的適用新香港財務報告準則載列如下。

香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（修訂）	匯率變動影響－於外國業務的投資淨額
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內公司間交易的現金流量對沖
香港會計準則第39號（修訂）	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂）	金融工具：確認及計量及保險合約－財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源勘探及評估
香港財務報告準則－詮釋4	釐定安排是否包括租賃
香港財務報告準則－詮釋5	終止運作、復原及環境修復基金產生權益的權利
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）－詮釋6	參與特定市場（廢棄電力及電子設備）所產生的負債
香港會計準則第1號、 香港會計準則第27號及 香港財務報告準則第3號（修訂）	由於《二零零五年香港公司（修訂）條例》的影響

採納上述新香港財務報告準則並無導致本集團綜合財務報表所採用的會計政策及所使用的計算方法出現重大變動。因對本期或以往的會計期間的業績並無重大影響，故毋須對以往期間作出調整。

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 2. 編製基準及採納新準則、修訂及詮釋 (續)

於該等財務報表批准日期，下述的準則及詮釋已獲頒佈，但並未生效：

香港會計準則第1號(修訂)	附註a	資本披露
香港財務報告準則第7號	附註a	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	附註b	營運分類
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋7	附註c	根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟中的 財務報告」採用重列法
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋8	附註d	香港財務報告準則第2號的範疇
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋9	附註e	內置衍生工具的重新評估
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋10	附註f	中期財務申報及減值
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋11	附註g	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋12	附註h	服務經營權安排

附註a：適用於在二零零七年一月一日或其後開始的年度期間

附註b：適用於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間

附註c：適用於在二零零六年三月一日或其後開始的年度期間

附註d：適用於在二零零六年五月一日或其後開始的年度期間

附註e：適用於在二零零六年六月一日或其後開始的年度期間

附註f：適用於在二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間

附註g：適用於二零零七年三月一日或其後開始的年度期間

附註h：適用於二零零八年一月一日或其後開始的年度期間

本集團已開始考慮以上準則及修訂的潛在影響，但尚未能確定該等香港財務報告準則對編製及呈列經營業績及財務狀況是否有重大影響。該等準則及修訂可能令日後編製及呈列業績及財務狀況方式改變。

## 3. 重大會計政策

### (a) 綜合基準

由於本集團進行重組，故該等綜合財務報表乃按合併會計法編製。根據此會計法，本公司於已呈報的財務期間(而非自收購附屬公司日期起)，被視為其附屬公司的控股公司。自二零零五年一月一日起或自本公司及其附屬公司各自的註冊成立日期起(以較短期間為準)，本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的綜合／合併業績乃計入本公司及其附屬公司的業績內。於二零零五年十二月三十一日的比較合併資產負債表已按本集團現行結構已於當日存在的基準而編製。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (b) 附屬公司

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團有權直接或間接支配一間實體的財務及營運政策以從其業務中獲利；委任或撤換董事會大多數成員；或在董事會會議上投大多數票，即本集團可控制該實體。

附屬公司的業績包括於本公司收益表已收及應收股息中。本公司於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸由收購事項所產生的成本。在商業合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可識別淨資產的差額乃列作商譽(附註3(d))。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在損益表內確認。

如有需要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內的交易、結餘、收入及支出乃於綜合賬目時對銷。

綜合入賬的附屬公司淨資產的少數股東權益乃與本集團擁有的股本權益分開呈列。於該等淨資產少數股東權益包括於原本的企業合併日期該等權益的金額及自合併日期以來少數股東應佔股本權益的變動。適用於少數股東及超過少數股東於附屬公司的股本權益的虧損乃與本集團的權益對銷，惟倘如少數股東有具約束力的義務及能夠額外作出投資填補虧損則除外。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (c) 聯營公司

聯營公司指長期持有其股權，並可對其管理層發揮重大影響力的實體。

於聯營公司的投資是按會計權益法記入綜合財務報表，並且先按成本初步記錄，並增加或減少賬面值以確認本集團分佔該接受投資公司於收購日期後的淨資產。

收益表反映年內本集團分佔聯營公司於收購後的業績，包括任何減值虧損。當本集團分佔的虧損超出其於該聯營公司的權益時，本集團於該聯營公司的權益將會減至零，且不再確認其他虧損，除非本集團對該聯營公司產生責任或擔保責任則除外。

本集團與其聯營公司間進行交易而產生的未變現收益乃以本集團於該聯營公司的權益為限予以對銷。未變現虧損亦以未變現收益的相同方法對銷，惟僅限於無證據顯示出現減值。

### (d) 商譽

商譽指收購成本超出本集團於收購日應佔所收購附屬公司／聯營公司可識別資產淨值公平值的金額。

商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽已確認的減值虧損不會於其後的期間撥回。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。分配會發生在預計可從產生商譽的經營綜合體中獲利的現金產生單位或現金產生單位集團。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (e) 外幣換算

本集團各實體的財務報表內的項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能及呈報貨幣。

外幣交易按交易日通行的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產與負債所產生的外匯收益及虧損，均在收益表內確認。

若本集團所有實體中其功能貨幣與呈列貨幣有所不同者，有關業績及財務狀況乃按下列情況換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表內呈列的資產及負債按結算日當日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表內的收支項目按平均匯率換算(倘此平均匯率未能合理估計得出交易日當時匯率的累計影響，則相關收支項目均按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 就此產生的所有匯兌差額乃單獨確認為權益的一部份。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (f) 固定資產

固定資產乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產的初步成本包括其購入價及任何令資產達致可作擬定用途的操作狀況及地點的直接應計成本。

固定資產按估計可使用年期以直線法按撇減其成本減累計減值虧損至估計剩餘價值的比率折舊。為此目的的固定資產的估計可使用年期如下：

概況	可使用年期
家具及裝置	三至五年
電腦	三至五年
汽車	五年
租賃房地產裝修	按租約尚未屆滿的期間

當項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目的成本能夠可靠地計算時，方會把項目其後產生的成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。取代部分的賬面值將被撇銷。所有其他維修及保養費用於產生的財務期間於收益表中扣除。

於各結算日，均會考慮內部和外部資料以評估固定資產有否出現減值跡象。如出現此等跡象，則會估計資產的可收回金額，以及(如適用)確認減值虧損以將資產減至其可收回金額。該等減值虧損於收益表內確認。

固定資產報廢或出售所產生的盈虧按有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額而釐定，並於報廢或出售當日在收益表內確認。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (g) 投資房地產

投資房地產為持有作賺取租金及／或資本升值用途的房地產，而非以生產、提供產品、服務、管理或行政目的或於日常業務過程中出售而持有。

投資房地產包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。當符合投資房地產的餘下定義時，根據經營租賃持有的土地入賬列作投資房地產。經營租賃猶如融資租賃列賬。預付土地租金以直線法在租約餘下期間攤銷。

投資房地產按成本減累計折舊及任何就反映可收回款項所作出的減值虧損撥備列賬。

折舊乃於房產投資的估計其可使用期間以直線法分40年(經考慮餘值為10%)計算，以撇銷其成本。

因房地產報廢或出售房地產而產生的收益或虧損按該房地產的銷售所得款項與賬面值的差額而釐定，並於收益表內確認。

### (h) 高爾夫球會會籍

高爾夫球會會籍按成本值減累計減值虧損(如有)列賬。由於會籍為永久性質，因此並無扣除折舊。

### (i) 貿易應收賬項及其他應收款項

貿易及其他應收款項先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬撥備及減值虧損(見附註3(r))後所得數額入賬；但如應收款項為給予有關連人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減呆壞賬撥備及減值虧損(見附註3(r))後所得數額入賬。

### (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。



## 3. 重大會計政策 (續)

### (j) 貿易保證金 (續)

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，故於支付保證金時，就各個別代理合約支付的貿易保證金須作出18% (二零零五年：30%) 的撥備。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。

於各結算日，將就各房地產服務工作的表現作出評估。倘代理合約的指定條款不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特別撥備。

### (k) 現金及現金等同項目

現金及現金等同項目按成本值於資產負債表內列賬。就現金流量表而言，現金及現金等同項目包括手頭現金、銀行通知存款及由投資日期起計到期日為三個月或少於三個月的現金投資。

### (l) 可換股債券

可換股債券乃不帶息並可由持有人選擇按債券於強制轉換通知書日期的未償還本金轉換為股本的若干數目股份。該債券的本金額並不因公平值變動而改變，並以複合金融工具分為負債及權益部分入賬。

可換股債券的負債部分按日後本金付款額的現值以適用於無轉換權的類似負債的市場息率貼現計算。負債部分於扣除可換股債券的未攤銷貼現後列賬。

權益部分按發行所得款項超出負債部分計算。

因發行可換股債券而產生的交易費用乃於產生時於收益表中扣除。

可換股債券的貼現指分類為上文所述權益的金額，乃用於抵銷負債部分，並以實際利息法攤銷為利息開支，直至獲轉換或到期為止。

於轉換時，負債部分與權益部分的相關部分構成將予發行普通股的代價。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (m) 收益確認

當交易連帶的經濟利益可能流向本集團以及當收益及成本(如適用)能可靠地計算時，收益會按下列基準確認：

#### (i) 服務收入

服務收入於合約訂明的所有服務提供予客戶時確認。就綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目而言，服務收入一般於

- (1) 房地產發展商及房地產買家訂立有關買賣協議時；及
- (2) 如有需要，已提供代理合約訂明的所有配套服務；及
- (3) 房地產發展商確認服務費用的賬單概要時確認。

就房地產諮詢項目而言，服務收入於本集團所提供的服務達到合約所指定的有關階段時確認，而屆時房地產發展商將有責任支付服務費用。合約內訂明的相關階段如下：

- (1) 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；
- (2) 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
- (3) 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。

#### (ii) 利息收入

利息收入利用實際利率法經計及本金額及適用利率，按時間比例基準確認。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (n) 所得稅

- (i) 年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動一般於收益表內確認，除非其與直接於權益中確認的項目有關，在此情況下，則於權益內確認。
- (ii) 即期稅項指年內就應課稅收入以結算日所頒佈的稅率計算的預期應付稅項連同就過往年度應付稅項所作的任何調整。
- (iii) 遞延稅項按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值間的暫時差異採用負債法作出全數撥備。
- (iv) 遞延稅項資產將於日後應課稅溢利可用作撇銷可動用暫時差異時確認。遞延稅項資產亦因未動用稅損及未動用稅項抵免而產生。
- (v) 遞延稅項乃就於附屬公司的投資所產生的暫時差異作出撥備，但假若可控制暫時差異的撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

### (o) 經營租約

倘本集團根據經營租約使用資產，根據租約作出的付款乃於租約期所涵蓋的會計期間以等額在收益表內扣除；除非其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益模式則除外。所收取的租約優惠乃於收益表內確認作為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金乃於產生的會計期間於收益表內扣除。

### (p) 僱員福利

#### (i) 指定退休福利計劃責任

本集團參與中國一項僱員社會保障計劃，包括界定供款退休金、醫療、房屋及其他福利津貼，由政府機構根據有關法規管理。

根據有關法規，保險費及福利津貼供款會每月滙予社會福利機構，並按僱員薪金總額的百分比計算，惟不得超過有關上限。計劃供款於產生時在收益表扣除。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (p) 僱員福利 (續)

#### (ii) 以股份付款

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以嘉許及獎勵為本集團營運的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具的代價(「以股權支付的交易」)。

與僱員進行以股權支付的交易的成本，乃參照授出日期的公平值而計量。

授予僱員的股份期權按公平價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平值是在授出日期以「二項式」期權定價模式計量，並會計及期權授予條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公平值便會在整個歸屬期內分攤。

對股本結算交易進行評估時，並不會計及任何表現條件，惟與本公司股份價格相關的條件(「市場條件」)除外(如適用)。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱年在收益表中列支／計入；但倘原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄的股份期權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使(轉入股份溢價賬)或期權到期(直接轉入保留盈利)時為止。

### (q) 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟利益及可作出可靠估計時，乃就未確定時間或金額的負債確認撥備。倘金錢的時間價值重大，撥備乃以履行義務預期所需支出的現值列賬。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (q) 撥備及或然負債 (續)

當不可能需要付出經濟利益，或金額不能作出可靠估計，除非付出的經濟利益可能性極低，則須披露該義務為或然負債。潛在義務，其存在僅能以一項或數項未來事件的發生或不發生來證實，除非付出的經濟利益可能性極低，亦同時披露為或然負債。

### (r) 資產減值

#### (i) 貿易及其他應收款項

就以攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面值與其原來實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量(倘若折現會造成重大影響)。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則透過收益表撥回。撥回減值虧損後不應導致資產賬面值超過假設其在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定價值。

#### (ii) 其他資產減值

於各結算日，本集團檢討內部及外界資料來源，以識別以下資產可能出現減值，或原先已確認的減值虧損不復存在或可能有所減少的跡象：

- 固定資產；
- 投資房地產；
- 投資予附屬公司及聯營公司；
- 無形資產；
- 商譽。

倘存在任何此等跡象，將估計資產的可收回金額。此外，就擁有無限可使用年期的商譽及無形資產而言，將每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

## 3. 重大會計政策 (續)

### (r) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以除稅前貼現率貼現至其現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值的評估及該項資產的特有風險。倘某項資產產生的現金流量在很大程度上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組合釐定，分類為現金產生單元。

##### — 確認減值虧損

當一項資產的賬面值，或其所屬現金生成單位超過可收回金額時，收益表便將確認其減值虧損。因現金生成單位確認的減值虧損，首先被分配用於減少已分攤給現金生成單位 (或單位組別) 的任何商譽的賬面值，然後，用來按比例減少該單位 (或單位組別中) 其他資產的賬面值，但資產的賬面值，將不被減少至其本身公平值減銷售成本，或使用價值 (倘可以確定) 以下。

##### — 撥回減值虧損

就除商譽外的資產而言，如果用於決定可收回金額的估計中出現有利的變化，減值虧損便會撥回；商譽的減值虧損並不可撥回。

撥回減值虧損限於過往年度並無確認減值虧損的資產賬面值。撥回減值虧損於確認撥回當年於收益表內扣除。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### (s) 關連人士

就該等財務報表而言，倘本公司有能力直接或間接控制該人士或在其作出財務及營運決策時對其發揮重大影響力(反之亦然)，或當本公司及該人士乃受到共同控制或共同重大影響時，該等人士乃被視為與本公司有關連。關連人士可為主要管理人員成員、重大股東及／或彼等的家族成員，或其他機構及可受個人(倘該個人為本集團關連人士)重大影響的機構；及提供福利予本集團或為本集團的關連人士的任何機構的僱員的現行退休福利計劃。

### 4. 財務風險管理

本集團的活動令其承受各種財務風險：貨幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團的整體風險管理計劃主要針對金融市場的不可預測性，旨在及時並有效地將本集團財務業績的不利影響減至最低。

#### (a) 貨幣風險

由於本集團的買賣主要以人民幣計值，貨幣風險被視為不重大。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並於有需要時就重大外匯風險進行對沖。

#### (b) 信貸風險

誠如附註32所披露，本集團的信貸風險主要來自其貿易應收賬項及貿易保證金及或然事項金額。給予客戶的除賬期一般介乎1至3個月。退還貿易保證金乃根據相關代理協議的條款。為盡量減低信貸風險，本集團管理層委派一個隊伍，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定期追收逾期債款。此外，管理層於每個結算日審核各項貿易應收賬項及貿易保證金的可收回金額，以確保為不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已明顯減少。

由於交易對手均為具備國際信貸評級機構高信貸評級的銀行，故此銀行存款及結餘的信貸風險有限。

## 4. 財務風險管理 (續)

### (c) 流動資金風險

謹慎的流資金風險管理規定維持充足的現金以及確保可透過承諾信貸融資獲得充足的資金。由於相關業務多變，本公司財資部亦透過保持承諾信貸額度的有效性，以確保融資的靈活性。

### (d) 現金流量及公平值利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本與市場利率變動無關，原因為本集團並無持有重大的付息資產(惟現金及現金等同項目除外)。本集團存在利率變動風險，主要由於其現金及現金等同項目。現金及現金等同項目按浮動利率計息，令本集團承受現金流量利率風險。

## 5. 重大會計估計及判斷

本集團持續對估計及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。本集團就未來業務過程作出估計及假設，而所得出的會計估計難免偏離有關實際業績。於未來財政年度對資產及負債的賬面值構成重大影響估計及假設如下。

### (a) 折舊

固定資產以直線法按資產估計可使用年期折舊。本集團每年檢討資產估計可使用年期，以釐定於任何報告期間記錄的折舊開支金額。可使用年期乃根據本集團於類似資產的過往經驗，並考慮及預期的科技轉變而釐定。倘過往的估計有重大改變，則調整在未來期間的折舊開支。

### (b) 減值

貿易及其他應收賬款的減值虧損乃根據董事對賬齡分析及評估可收回程度的定期檢討結果作出評估及撥備。董事於評估個別客戶的信譽及過往收款紀錄時作出大量判斷。減值虧損任何增減將影響未來年度的收益表。



# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 5. 重大會計估計及判斷 (續)

### (b) 減值 (續)

於每個結算日，本集團均會檢討內部及外界資料來源，以評估固定資產、投資房地產、無形資產及商譽有否可能減值的跡象。倘該跡象存在，將預計資產的可收回金額，以釐定資產的減值虧損。事實及具體情況的變動可能影響減值跡象是否存在的結論及導致可回收金額的估值的修訂，該金額將影響未來年度的收益表。

## 6. 營業額

本集團主要從事為中國一手房地產市場提供房地產代理服務的業務。於年內的營業額指來自以下服務的收入：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	74,774	111,556
純房地產諮詢服務項目	50	4,306
	<u>74,824</u>	<u>115,862</u>

因本集團於單一地區進行業務，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，故並無呈報分類資料。

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 7. 未計所得稅前的溢利

未計所得稅前的溢利乃經計入及扣除下列各項而得出：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
經計入：		
利息收入	<u>745</u>	<u>128</u>
經扣除：		
核數師薪酬	789	145
可換股債券貼現攤銷(附註26)	755	536
攤銷預付土地租金	83	—
固定資產折舊	748	702
投資房地產折舊	95	—
出售固定資產的虧損	29	75
匯兌虧損淨額	149	—
樓宇的經營租約租金	4,064	6,487
員工成本(不包括董事薪酬(附註13))		
— 工資及薪金	6,155	4,930
— 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利	1,353	1,335
— 僱員購股權福利	757	—
呆賬(撥回)/撥備		
— 應收貿易款項	1,195	536
— 其他應收款項	227	192
— 貿易保證金	(943)	393

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 8. 稅項

### (a) 於綜合收益表的所得稅

所得稅開支指：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
即期所得稅－中國企業所得稅	2,881	4,642
遞延稅項資產(附註18(a))	549	220
遞延稅項負債(附註18(b))	934	2,755
所得稅開支總額	<u>4,364</u>	<u>7,617</u>

本公司、本公司全資附屬公司Millstone及High Color Investments Limited (「High Color」)均毋須繳納所得稅。

本公司的經營附屬公司上海富陽及富悅為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。根據國家及地方稅務的確認，上海富陽及富悅均按優惠稅率15%繳稅。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，上海富陽及富悅的中國企業所得稅已分別就其估計應課稅溢利按適用稅率15%計算。因為上述地方稅務優惠政策並未獲國務院或國家稅務總局批准，故不能保證日後上海富陽及富悅可繼續享有該15%的優惠稅率。

於二零零六年十一月二十七日，本公司已於台灣成立一家其間接持有75%權益的經營附屬公司，名為富信廣告股份有限公司(「富信」)，於台灣提供一手房地產市場的房地產諮詢及代理服務。於本年度，富信並無任何應課稅收入。

由於本集團於年內並無任何源自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

# 財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 8. 稅項 (續)

### (a) 於綜合收益表的所得稅 (續)

所得稅與會計溢利按適用稅率計算的對賬如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
扣除所得稅前溢利	<u>23,421</u>	<u>48,604</u>
扣除所得稅前溢利的估計稅項 (按相關國家的適用稅率計算)	3,513	7,291
就稅務而言不可扣稅開支的稅務影響	213	326
未確認稅項虧損的稅務影響	595	—
毋須課稅收入的稅務影響	(186)	—
其他	<u>229</u>	<u>—</u>
所得稅	<u>4,364</u>	<u>7,617</u>

### (b) 於綜合收益表的營業稅

上海富陽及富悅須分別就提供房地產代理及諮詢服務和提供房地產諮詢服務的營業額按5%稅率繳付中國營業稅。

## 9. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括人民幣2,463,000元(二零零五年：人民幣86,000元)的虧損於本公司財務報表中處置。

## 10. 股息

本公司於二零零三年一月二十八日註冊成立。本公司自其註冊成立日期起概無派付或宣派任何股息。於二零零六年五月重組前，Millstone的董事向其當時的股東宣派截至二零零五年十二月三十一日止年度達人民幣10,000,000元的股息，而該筆股息其後於二零零六年六月派付。

於二零零七年四月二十四日，董事議決建議向本公司股東宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股股份2.4港仙，合共4,800,000元(相當於約人民幣4,747,000元)。末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按年內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣19,199,000元(二零零五年：人民幣40,987,000元)及約174,520,548股(二零零五年：150,000,000股被視為已發行的股份)普通股的加權平均數計算。被視為於去年已發行的150,000,000股股份包括已發行股份2,361,888股及於二零零六年六月十日根據資本化發行而發行的147,638,112股組成。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利同樣按年內本公司權益股東應佔綜合盈利約人民幣19,199,000元及約174,520,548股普通股的加權平均數計算，原因為直至二零零七年七月六日根據首次公開招股前購股權計劃(附註(28))項下因行使所授購股權而發行的普通股並無攤薄影響。於二零零五年內，並無任何潛在攤薄普通股。

## 12. 退休福利計劃

本集團參與中國一項政府界定供款退休計劃，須按僱員最低基本薪金總額的22%(二零零五年：22.5%)作出供款，並於產生時於收益表中扣除。

於二零零六年，本集團亦向香港合資格僱員提供強制性公積金計劃。根據強制性公積金計劃條例規定，本集團作出僱員每月相關收入5%(二零零五年：無)的供款，每人上限為1,000港元或相關僱員自願供款的金額。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 13. 董事薪酬

### (a) 董事酬金

截至二零零六年十二月三十一日止年度，根據上市規則及香港公司條例第161條已付及應付予本公司每名董事的酬金如下：

	袍金	基金薪金及 其他津貼	退休金 成本－界定 供款計劃	僱員 購股福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
江陳鋒先生	—	808	—	161	969
張秀華女士	—	569	—	118	687
韓林先生	—	297	17	161	475
非執行董事：					
林倩如女士	67	53	—	—	120
獨立非執行董事：					
吳偉雄先生	72	—	—	—	72
崔士威先生	77	—	—	—	77
鄭志鵬博士	77	—	—	—	77
	<u>293</u>	<u>1,727</u>	<u>17</u>	<u>440</u>	<u>2,477</u>

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 13. 董事薪酬 (續)

### (a) 董事薪酬 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度，就本集團內部董事管理附屬公司的服務已付及應付予彼等的酬金詳情如下：

	袍金 人民幣千元	基金薪金及 其他津貼 人民幣千元	退休金 成本－界定 供款計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
江陳鋒先生	—	867	—	867
張秀華女士	—	274	—	274
韓林先生	—	214	11	225
非執行董事：				
林倩如女士	—	120	—	120
	<u>—</u>	<u>1,475</u>	<u>11</u>	<u>1,486</u>

### (b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士中兩位(二零零五年：兩位)董事的酬金已於上文反映。應付餘下三位(二零零五年：三位)人士的酬金如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	1,633	1,019
退休金成本－界定供款計劃	9	11
僱員購股權福利	180	—
	<u>1,822</u>	<u>1,030</u>

五位最高薪酬人士於年內的所有酬金均介乎零至1,000,000港元(相等於人民幣1,005,000元)。

於年內，本集團概無向任何董事或五位最高薪酬人士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。概無董事於年內放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 14. 固定資產

### 本集團

	家具及 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	總額 人民幣千元
<b>成本</b>					
於二零零五年一月一日	527	1,216	1,128	1,333	4,204
添置	53	197	—	—	250
出售	(120)	(78)	—	(419)	(617)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	460	1,335	1,128	914	3,837
添置	126	572	504	380	1,582
收購一家附屬公司	—	163	—	—	163
出售	(30)	(195)	—	—	(225)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>556</u>	<u>1,875</u>	<u>1,632</u>	<u>1,294</u>	<u>5,357</u>
<b>累計折舊</b>					
於二零零五年一月一日	386	445	644	704	2,179
年內支出	33	249	193	227	702
出售	(107)	(58)	—	(377)	(542)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	312	636	837	554	2,339
收購一家附屬公司	—	15	—	—	15
年內支出	56	279	259	154	748
出售	(15)	(33)	—	—	(48)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>353</u>	<u>897</u>	<u>1,096</u>	<u>708</u>	<u>3,054</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零零六年十二月三十一日	<u>203</u>	<u>978</u>	<u>536</u>	<u>586</u>	<u>2,303</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>148</u>	<u>699</u>	<u>291</u>	<u>360</u>	<u>1,498</u>



# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 14. 固定資產 (續)

本公司

	家具及裝置 人民幣千元	電腦 人民幣千元	租賃房地產 裝修 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本				
添置及於二零零六年十二月三十一日	<u>110</u>	<u>67</u>	<u>293</u>	<u>470</u>
累計折舊				
年內支出及於二零零六年十二月三十一日	<u>15</u>	<u>7</u>	<u>55</u>	<u>77</u>
賬面淨值				
於二零零六年十二月三十一日	<u>95</u>	<u>60</u>	<u>238</u>	<u>393</u>

## 15. 商譽

商譽指二零零六年五月所動用的收購成本高出富悅(為本集團前聯營公司，於二零零五年十二月三十一日，本集團間接擁有其股本權益45%) 公平值的差額。上海富陽於二零零六年五月收購富悅餘下的股本權益後，富悅成為本公司的間接全資附屬公司。所收購的資產淨值及收購產生的商譽詳情如下：

	人民幣千元
購買代價總額	1,009
所收購資產淨值的公平值	<u>(819)</u>
商譽	<u>190</u>

商譽乃列賬為無形資產，並按成本減累計減值虧損列賬。於每年結算日進行減值測試時，商譽分配至現金產生單位。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 16. 投資房地產及投資房地產保證金

	投資房地產 人民幣千元	投資房地產 保證金 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零五年一月一日	—	899	899
添置	—	8,324	8,324
轉撥自保證金	899	(899)	—
	<u>899</u>	<u>(899)</u>	<u>—</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	899	8,324	9,223
添置	—	132	132
轉撥自保證金	8,456	(8,456)	—
轉撥至預付土地租金(附註17)	(4,398)	—	(4,398)
	<u>899</u>	<u>(899)</u>	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>4,957</u>	<u>—</u>	<u>4,957</u>
累計折舊			
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—	—	—
年內支出	95	—	95
	<u>95</u>	<u>—</u>	<u>95</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>95</u>	<u>—</u>	<u>95</u>
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>4,862</u>	<u>—</u>	<u>4,862</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>899</u>	<u>8,324</u>	<u>9,223</u>

本集團於二零零五年收購中國重慶及北京房地產以保證金付款。於當地機關確認有關購買合約的登記已完成時，有關保證金乃以投資房地產列賬。

倘投資房地產以其公平值列值，其金額應約為人民幣11,880,000元。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 17. 預付土地租金

	少於50年的租約 人民幣千元	超過50年的租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—	—	—
轉撥自投資房地產(附註16)	376	4,022	4,398
	<u>376</u>	<u>4,022</u>	<u>4,398</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>376</u>	<u>4,022</u>	<u>4,398</u>
累計攤銷			
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—	—	—
年內支出	8	75	83
	<u>8</u>	<u>75</u>	<u>83</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>75</u>	<u>83</u>
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>368</u>	<u>3,947</u>	<u>4,315</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項採用負債法就臨時差額按稅率15%計算全數款額。

本集團遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

### (a) 遞延稅項資產

	應計費用及其他	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於年初	549	769
年內於收益表扣除	(549)	(220)
於年終	<u>—</u>	<u>549</u>

### (b) 遞延稅項負債

	未發單收益	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於年初	4,519	1,764
年內於收益表中扣除	934	2,755
於年終	<u>5,453</u>	<u>4,519</u>

倘出現法定強制執行權力將流動資產抵銷流動負債，以及倘遞延所得稅與相同財務機構有關，則遞延稅項資產及負債均會抵銷。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 19. 於附屬公司投資及應收/應付附屬公司款項

	本公司	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於非上市股份的投資，成本值	<u>497</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項	<u>50,631</u>	<u>—</u>
應付附屬公司款項	<u>(6,630)</u>	<u>(109)</u>

應收/應付附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

本集團於二零零六年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立及 經營地點以及 註冊成立日期	已發行/ 註冊及繳足股本	應佔 股本權益	主要業務
直接持有：				
Millstone Developments Limited	英屬維爾京群島， 二零零二年 十月二十九日	100,000股每股 面值1.00 美元的普通股	100%	投資控股
High Color Investments Limited	英屬維爾京群島， 二零零六年 七月五日	50,000股每股 面值1.00 美元的普通股	100%	投資控股
間接持有：				
上海富陽物業諮詢有限公司	中國， 一九九七年 四月十一日	3,450,000美元 註冊股本	100%	為中國一手房地產 市場提供 房地產諮詢及 代理服務
富悅投資管理諮詢(上海)有限公司	中國，二零零五年 九月二十六日	200,000美元 註冊股本	100%	於中國提供房地產 諮詢及代理服務
富信廣告股份有限公司	中華民國 二零零六年 十一月二十七日	2,000,000股每股 面值新台幣10.00 元的普通股	75%	為台灣一手房地產 市場提供房地產 諮詢及代理服務

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 20. 於聯營公司的投資

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應佔淨資產		
於年初	272	—
年內應佔純利／淨資產	398	272
	<u>670</u>	<u>272</u>
轉撥至附屬公司的投資	(670)	不適用
於年終	<u>—</u>	<u>272</u>
應收聯營公司款項	<u>—</u>	<u>602</u>

富悅於二零零五年九月二十六日在中國註冊成立為外商獨資企業。於二零零五年十二月三十一日，其註冊及已繳足股本達200,000美元，並由本公司全資附屬公司Millstone擁有其45%的股本。上海富陽於二零零六年五月以現金代價人民幣819,000元收購富悅餘下的55%股本權益。自此以後，富悅成為本公司的間接全資附屬公司。

## 21. 高爾夫球會會籍

根據來自發出會籍的高爾夫球會的資料，於二零零六年十二月三十一日，入會費為170,000美元（二零零五年：169,000美元）。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 22. 應收貿易款項

一般而言，本集團向其客戶提供的賒賬期介乎一至三個月。應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
90日內	37,713	17,885
91至180日	5,560	6,025
181至365日	7,338	2,127
一至兩年	975	4,341
	<u>51,586</u>	<u>30,378</u>
呆賬撥備	(1,735)	(540)
	<u>49,851</u>	<u>29,838</u>

## 23. 貿易保證金

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。

貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
90日內	2,300	163
91至180日	11,080	2,200
181至365日	9,257	6,300
一至兩年	663	13,847
兩至三年	11,548	400
三年以上	—	200
	<u>34,848</u>	<u>23,110</u>
呆賬撥備	(5,990)	(6,933)
	<u>28,858</u>	<u>16,177</u>

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 24. 遞延開支

此乃就本公司股份首次於香港聯交所主板上市而支付的專業費用，並於年內的股份溢價賬扣除。

## 25. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於資產負債表及綜合現金流量表的 現金及現金等同項目	<u>67,209</u>	<u>34,402</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以下列貨幣計值的現金及 現金等同項目				
人民幣(國內)	39,137	24,003	—	—
美元(國內)	15	50	—	—
港元(國內)	15,081	—	15,079	—
美元(國外)	11	6,331	—	—
港元(國外)	8,843	4,018	7,451	—
新台幣(國外)	4,122	—	—	—
	<u>67,209</u>	<u>34,402</u>	<u>22,530</u>	<u>—</u>

人民幣並非可自由兌換的貨幣，將資金匯出中國須受到中國政府實施的外匯管制所限制。



# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 26. 可換股債券

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於年初	25,945	—
發行可換取債券（「債券」）的所得款項（附註(a)）	—	26,026
分類為權益部分的款項（附註(b)）	—	(617)
債券的折讓	755	536
期內的轉換（附註(c)）	(26,700)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
於年終	<u>          </u>	<u>25,945</u>

附註：

- (a) 於二零零五年十月，Millstone向一名獨立人士（「持有人」）發行面值為25,000,000港元（相當於人民幣26,026,000元）的可換股債券。該等債券乃由林倩如女士及江陳鋒先生（兩位均為本公司董事）作出擔保，並且不附帶任何利息，惟倘若Millstone未能根據債券支付任何到期及應付款項時，在此情況下Millstone須向持有人支付由到期日至實際付款日之間就該筆款項以年息18厘計算的利息。
- (b) 債券的負債及權益部分的價值乃由獨立測量師行西門（遠東）有限公司按發行債券當日的貼現現金流量法釐定，該測量師行的若干員工為香港測量師學會資深會員。
- (c) 債券的到期日為二零零七年四月三十日或上市日期（以較早者為準）。於年內，債券已根據其條款及條件獲轉換為本公司361,888股普通股（附註27(d)）。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 27. 股本

	附註	普通股數目	賬面值	
		千股	千港元	人民幣千元
法定				
於二零零五年十二月三十一日				
每股面值0.1港元的普通股	(a)	1,000	100	103
於年內增加法定股本	(b)	1,999,000	199,900	205,897
		<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>206,000</u>
已發行及繳足				
於二零零五年十二月三十一日的結餘				
於年內作為重組的		—	—	—
部份列為繳足入賬	(a)	1,000	100	103
每股面值0.1港元的已發行普通股， 作為收購Millstone全部 已發行股本的代價	(c)	1,000	100	103
轉換債券	(d)	362	36	37
資本化發行	(e)	147,638	14,764	15,207
於上市時發行每股面值0.1港元的普通股	(f)	50,000	5,000	5,150
		<u>200,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,600</u>

附註：

- (a) 於二零零三年一月二十八日，本公司在開曼群島註冊成立，最初法定股本為100,000港元（相當於人民幣103,000元），分為1,000,000股每股面值0.1港元的普通股。於二零零三年二月二十八日，本公司無償配發及發行1,000,000股每股面值0.1港元的普通股。年內，所有該等未繳股份於其後獲按其面值繳足。
- (b) 根據於二零零六年六月十日通過的決議案，透過額外增設1,999,000,000股每股面值0.1港元的普通股，本公司的法定股本由100,000港元增至200,000,000港元。
- (c) 於二零零六年六月十日，作為重組的部份（附註1），本公司向Millstone當時的股東發行額外1,000,000股本公司股本中每股面值0.1港元的普通股，並列作繳足股份入賬，作為收購Millstone全部股本的代價。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 27. 股本 (續)

附註：(續)

- (d) 於二零零六年六月十日，本金額為25,000,000港元的債券獲轉換為本公司股本中的361,888股普通股。
- (e) 於二零零六年七月四日，本公司將本公司股份溢價賬的14,763,811.2港元進賬撥作資本後，向於二零零六年六月十日結束營業時名列本公司股東名冊的股東，按其持有股份的比例，配發及發行147,638,112股普通股（「資本化發行」），並入賬列為繳足。
- (f) 於二零零六年七月四日，本公司按每股股份1.06港元以人民幣53,000,000元現金代價總額（扣除股份發行費用前），向公眾發行50,000,000股每股面值0.1港元的普通股。

於二零零五年十二月三十一日所呈報的人民幣828,000元股本乃指Millstone（本集團當時的控股公司）的股本。

## 28. 購股權計劃

本集團確認購股權的公平值或於歸屬期授出作為開支的股份，而其相應金額乃按權益法於僱員股份酬金儲備中確認。合資格人士選擇行使購股權時，相關金額會從僱員股份酬金儲備（連同行使價）轉撥至股本及股份溢價內。於各結算日，本集團對其購股權或預期將會歸屬的股份數目的估計作出修訂。對原來估計作出修訂的影響（如有）乃於收益表中確認，並於僱員股份酬金儲備於剩餘歸屬期內作出相應調整。

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上市事宜作出的貢獻。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃向合資格人士授出可合共認購6,000,000股股份的購股權，於二零零六年十二月三十一日，450,000份購股權於年內已失效，概無該等購股權獲行使。

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另一個購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在讓本集團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。購股權計劃將於二零零六年六月十日起計十年期間內有效。

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 28. 購股權計劃 (續)

目前根據購股權計劃可授出的尚未行使購股權數目上限一經行使後，其金額相當於本公司當時已發行股份的30%。於任何十二個月期間內，根據購股權可向購股權計劃每名合資格參與者發行的股份上限，為本公司當時已發行股份的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。

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本公司股份於聯交所每日報價列表所報的收市價；及(ii)緊接提出授出購股權的要約日期前五個交易日本公司股份於聯交所每日報價列表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

截至二零零六年十二月三十一日止，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的公平值乃以二項期權定價模式由獨立估值師按授出日期而釐定，而下列假設乃用以計算購股權的公平值：

購股權價值	0.41港元
行使價	0.795港元
無風險利率	4.84%
預期波幅	45%
所產生股息	3.5%
購股權年期	9年

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 28. 購股權計劃 (續)

預期波幅乃根據歷史波幅計算，而歷史波幅則根據加權平均剩餘年期計算。預期股息乃根據過往股息計算。主觀假設的變化可重大影響影響公平價值估計。

於本公司首次公開招股前購股權計劃授出而尚未行使的購股權變動詳情如下：

參與者 姓名或類別	有關購股權的股份數目				授出日期	行使期間	每股 行使價 港元	加權平均 行使價 港元
	於年內授出	於年內 行使	於年內 失效	於 二零零六年 十二月 三十一日 尚未行使				
董事：								
江陳鋒	750,000	—	—	750,000	10/06/2006	05/07/2007 - 04/07/2016	0.795	0.795
韓林	750,000	—	—	750,000	10/06/2006	05/07/2007 - 04/07/2016	0.795	0.795
張秀華	550,000	—	—	550,000	10/06/2006	05/07/2007 - 04/07/2016	0.795	0.795
僱員：								
合共	3,950,000	—	450,000	3,500,000	10/06/2006	05/07/2007 - 04/07/2016	0.795	0.795
總計	<u>6,000,000</u>	<u>—</u>	<u>450,000</u>	<u>5,550,000</u>				<u>0.795</u>

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 29. 儲備

### (a) 本集團

本年度及過往年度的儲備金額及其變動已呈列於綜合權益變動表(載於財務報表第39頁)。

本集團的合併儲備指本公司已發行股本的面值與根據重組Millstone的已收購股本及股份溢價總和之間的差額。

根據上海富陽的公司章程細則，上海富陽在分派股息前，須將其按照中國適用會計準則及有關規則編製的法定賬目所呈列的純利其中至少10%撥入儲備基金，直至儲備基金的結餘達到其註冊資本的50%。儲備基金僅可在得到有關當局批准後，用作抵銷累計虧損或增加資本。

### (b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的僱員 補償儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零五年一月一日的結餘	—	—	—	—	—
年內虧損	—	—	—	(86)	(86)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日的結餘	—	—	—	(86)	(86)
繳足股本(附註27(a))	(103)	—	—	—	(103)
轉換債券(附註27(d))	27,280	—	—	—	27,280
資本化發行(附註27(e))	(15,207)	—	—	—	(15,207)
首次公開招股(附註27(f))	49,440	—	—	—	49,440
股份發行費用	(12,029)	—	—	—	(12,029)
僱員購股權福利	—	1,197	—	—	1,197
滙兌差額	—	—	(1,985)	—	(1,985)
年內虧損	—	—	—	(2,463)	(2,463)
於二零零六年 十二月三十一日的結餘	49,381	1,197	(1,985)	(2,549)	46,044

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 30. 綜合現金流量表附註

因收購附屬公司而產生的資產及負債如下：

	人民幣千元
所收購的資產淨值：	
固定資產	148
遞延資產	180
應收貿易款項及其他應收款項	158
現金及現金等同項目	7,204
應計費用及其他應付款項	(1,389)
少數股東權益	(1,203)
	<u>5,098</u>
資產淨值	5,098
商譽	190
	<u>5,288</u>
代價總額	<u>5,288</u>
支付方式：	
現金代價	4,428
其他代價	190
轉撥自聯營公司的投資	670
	<u>5,288</u>
有關收購附屬公司的現金流入淨額	
於二零零六年十二月三十一日以現金支付的購買代價	(4,428)
所收購附屬公司的現金及現金等同項目	7,204
	<u>2,776</u>
收購時的現金流入	<u>2,776</u>

# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 31. 重大非現金交易

於年內的二零零六年六月十日，所有由Millstone發行達25,000,000港元的的可換股債券已轉換為本公司361,888股普通股。同日，將本公司股份溢價賬的14,763,811港元進賬撥作資本後，發行147,638,112股每股面值0.1港元的普通股。

## 32. 或然事項

於二零零六年十二月三十一日，本集團的或然事項如下：

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約			
— 寧波	(a)	—	1,500
— 上海	(b)	5,000	—
		<u>5,000</u>	<u>1,500</u>

附註：

- (a) 根據一項二零零二年於寧波訂立的房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約，倘本集團於合約完結時未能達到承諾的銷售目標，本集團有責任利用已支付予相關房地產發展商的貿易保證金人民幣1,500,000元（二零零五年：人民幣1,500,000元）按相關合約內訂明的立約價格購買未出售的房地產。本集團其後訂立一份中止協議，據此，被沒收的貿易保證金已獲退還，本集團概無責任購買未出售的房地產。
- (b) 根據一項由本集團於二零零六年於上海訂立的房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約，根據有關條款，倘本集團於合約完結時尚無法達到承諾的銷售目標，本集團有責任安排一名第三方按合約所訂價格購買該等未出售的房地產。於二零零六年十二月三十一日，根據該合約，有關尚未售出房地產的價格總額約人民幣5,000,000元。



# 綜合財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

## 33. 經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團有關於辦公室大樓的不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
一年內	2,711	2,829
一年後但不超過五年	584	1,447
	<u>3,295</u>	<u>4,276</u>

## 34. 結算日以後事項

於二零零七年二月三日，上海富陽與一間銀行就人民幣15,000,000元的融資貸款訂立貸款協議。融資貸款由本公司存款人民幣15,000,000元作抵押。於該等財務報表批准日期，融資貸款尚未動用。

## 35. 比較數字

若干比較數字因會計政策變動而重新分類以符合本年度財務報表的呈列表式。