

The logo for Fortune Sun, featuring the words "Fortune" and "Sun" stacked vertically in a white serif font on a red square background.

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



2007
年報

目錄

| | 頁次 |
|----------|----|
| 公司簡介 | 2 |
| 公司資料 | 3 |
| 主席報告 | 5 |
| 董事及高級管理層 | 6 |
| 管理層討論及分析 | 9 |
| 企業管治報告 | 12 |
| 董事會報告 | 17 |
| 獨立核數師報告 | 29 |
| 綜合收益表 | 31 |
| 綜合資產負債表 | 32 |
| 資產負債表 | 34 |
| 綜合權益變動表 | 35 |
| 綜合現金流量表 | 36 |
| 財務報表附註 | 38 |
| 財務資料摘要 | 83 |
| 主要房地產摘要 | 84 |

公司簡介

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)乃中華人民共和國(「中國」)一手房地產市場其中一家主要房地產諮詢及代理服務公司，業務範圍主要集中於上海及華東其他地區。本集團的主要附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)獲四家著名的研究機構(分別為中國房地產企業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究所)譽為「2007中國房地產策劃代理公司品牌價值TOP 10」。根據中國房地產企業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究所於二零零八年共同發表的中國房地產諮詢及代理百強企業研究報告，上海富陽亦於二零零七年在中國房地產諮詢及代理業排名第八，並在華東房地產諮詢及代理業排名第四。其他附屬公司於其他行業及地域從事房地產諮詢服務。

本公司於二零零六年七月五日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

股份資料

- 股份代號：00352
- 每手買賣單位：2000股
- 已發行股份數目(於二零零七年十二月三十一日)：200,250,000
- 市值(於二零零七年十二月三十一日)：224,000,000港元
- 財政年度年結日：十二月三十一日

公司資料

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
吳偉雄先生
崔士威先生

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)
吳偉雄先生
崔士威先生

薪酬委員會

崔士威先生 (主席)
吳偉雄先生
鄭志鵬博士

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 GT
George Town
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及中國主要營業地點

中國
上海市
浦東新區
陸家嘴東路166號
中國保險大廈
31層
01-08單元
郵編200120

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心
17樓1702室

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town
Grand Cayman
British West Indies

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
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司秘書

梁家樂先生 FCCA, CPA, MBA

合規主任

張秀華女士

合資格會計師

梁家樂先生 FCCA, CPA, MBA

合規顧問

大福融資有限公司

核數師

香港天華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

渣打銀行(香港)有限公司
中國民生銀行股份有限公司

網址

www.fortune-sun.com
www.fortune-sun.cn
www.fortune-sun.com.cn

主席報告

本人謹此向本公司股東宣佈，本集團業務於二零零七年的表現較往年理想，於二零零七年的收益及溢利均錄得雙位數字增長。

中國作為一個發展中國家，在預期人民幣升值及內需強勁帶動下，仍然為最能吸引投資的國家，然而，該兩項因素亦導致通脹上升。中央政府為了穩定經濟發展而避免出現過熱情況，持續推出一系列宏調措施以規管市場。房地產行業無可避免地成為受到規管的行業之一，原因為住房事項屬於社會基本問題。雖然因此導致房地產市場於二零零七年表現波動，但股票市場及房地產市場的投資氣氛依然活躍，令到房地產需求持續。與去年比較，本集團繼而致力提升其營業額約30.9%至約人民幣97,900,000元(二零零六年：人民幣74,800,000元)，而股東應佔溢利亦提升約18.0%至約人民幣22,600,000元(二零零六年：人民幣19,200,000元)。每股基本盈利約為人民幣11.32分(二零零六年：人民幣11.00分)。

董事會(「董事會」)建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股2.50港仙(二零零六年：2.40港仙)。

為了增加本集團收入及爭取更大市場佔有率，除來自中國一手房地產市場的綜合房地產諮詢及代理項目的主要收入來源外，本集團管理層現正積極從其他房地產代理及諮詢業務拓展其他收入來源。中國二手房地產代理為本集團將於日後展開的業務之一。

展望將來，本集團深信中國的房地產市場仍然充滿活力，而鑒於盈利能力增加及為著建立本公司品牌，本集團的預期業務增長將擴大其他諮詢業務(例如資產管理服務及房地產投資諮詢服務)的收益來源。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝管理層及員工的專注承擔及不斷努力，為本集團客戶提供更優質的服務。本人亦感謝業務夥伴、顧問、政府機關、客戶及股東在過去一年對本公司的支持及合作。

富陽(中國)控股有限公司

主席
江陳鋒

二零零八年四月二十二日
香港

董事及高級管理層

董事

執行董事

江陳鋒先生，43歲，本公司主席兼執行董事及創辦人之一。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(其股份在聯交所上市)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，該等附屬公司為富悅投資管理諮詢(上海)有限公司(「富悅」)、富信廣告股份有限公司(「富信」)、Millstone Developments Limited(「Millstone」)及High Color Investments Limited(「High Color」)的董事。江先生為執行董事張秀華女士的配偶。

張秀華女士，42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，張女士任職衡平法律事務所，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，並自二零零零年一月起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。此外，彼為富悅、富信及High Color的董事。張女士為執行董事江陳鋒先生的配偶。

韓林先生，40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，韓先生受僱於上海海洋地質調查局。韓先生為上海富陽及富悅的董事。韓先生亦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。

非執行董事

林倩如女士，35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。

董事及高級管理層

董事 (續)

獨立非執行董事

吳偉雄先生，44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。吳先生為三間於聯交所上市的公司的獨立非執行董事，該三間公司分別為港台集團有限公司、明日國際集團有限公司及三元集團有限公司。

崔士威先生，56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在中國吉林大學法學院獲授法學碩士學位。一九八六年七月至一九九二年七月期間，在吉林大學法學院任教；其後曾在全國性保險公司和香港上市公司沿海綠色家園有限公司擔任高級管理職務。

鄭志鵬博士，51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。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 (Australian Society of Certified Practising Accountants)、香港稅務學會會員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25年經驗。鄭博士曾任新創建集團有限公司 (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、澳門自來水股份有限公司監事會主席及L & E Consultants Limited的行政總監。鄭博士亦為惠記集團有限公司及利基控股有限公司的非執行董事；華鼎集團控股有限公司、玖龍紙業控股有限公司及天津港發展控股有限公司獨立非執行董事兼審核委員會主席，全為聯交所上市公司。

董事及高級管理層

高級管理層

王佳女士，38歲，上海富陽銷售部總經理，負責監督所有發展項目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，於擔任現時職位前，於上海富陽擔任以下職位：銷售部行政人員、助理經理、經理及副總經理及總經理、上海銷售部的區域高級經理，以及區域副總經理。王女士於一九九二年七月畢業於上海大學機械工程系，主修機械設計及製造。王女士具有十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。

梁家樂先生，37歲，自二零零五年十月起出任本集團財務總監兼本公司公司秘書。梁先生持有英國曼切斯特(University of Manchester)工商管理碩士學位及香港城市大學會計學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。梁先生在核數、財務管理、直接投資及企業財務方面累積了15年經驗。

饒慧美女士，41歲，自二零零六年十一月開始出任富信的總經理。饒女士自二零零一年五月起加入本集團，於擔任現時職位前，饒女士曾於上海富陽擔任以下職位：宣傳策劃部行政人員、助理經理、經理、高級經理、副總經理及總經理。饒女士於一九八九年六月取得私立致理商業專科學校的企業管理文憑，主修銷售管理。饒女士於公司規劃方面擁有超過11年經驗。

張海雲先生，36歲，上海富陽業務發展部總經理。張先生於一九九七年四月加入本集團，在出任現時職位前，張先生曾於上海富陽擔當以下職務：研究及銷售部經理、副區域總經理、區域總經理及營運部總經理及總經理。張先生獲上海工程技術大學頒授工程管理專業學位。張先生在房地產市場方面擁有12年經驗，專注於業務發展及營運。彼持有上海房地產經紀人證書及全國房地產經紀人證書。

管理層討論及分析

市場回顧

中國經濟於二零零七年出現令人驚喜的增長，但因中國人民銀行及其他中國政府部門繼續實施宏調措施，意欲冷卻過度活躍的投資活動，令房地產市場受到不明朗氣氛籠罩。有關措施導致銀行體系的貨幣監控政策收緊，於年內陸續推出的措施包括提高存款準備金比率、透過徵收更多相關稅項而增加房地產買賣活動的交易成本、對境外買家購入的房地產實施法律限制及減少批出二手按揭貸款。然而，多項基本經濟因素如流動資金過剩、對海外投資的限制及預期人民幣升值卻仍然抵銷有關措施的影響，並導致投資氣氛持續樂觀，引致中國國內的房地產及股票市場表現仍然強勁，並於二零零七年頭三個季度，尤其於第三季錄得極為優異的表現。有關情況可根據中國國家統計局所公佈之二零零七年國內生產總值指數增長升幅達11.4%已清楚反映。

業務回顧

受惠於中國經濟環境持續強勁，導致房地產市場活動於本年度反彈，令本集團的營業額較二零零六年上升。於二零零七年錄得的年度營業額約為人民幣97,900,000元，較二零零六年的約人民幣74,800,000元增長約30.9%。收益增長的主要因為本集團從所經營的綜合房地產諮詢及代理項目出售的銷售面積增加。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目錄得的收益增加約30.7%，由二零零六年的約人民幣74,800,000元增加至約人民幣97,700,000元。

就業務地區而言，上海仍然為本集團的業務重點，所錄得收益佔二零零七年的年度營業額約52.7%（二零零六年約為65.2%）。在年度營業額中，其中約47.3%（二零零六年約為34.8%）乃來自中國其他地區。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的毛利率約為48.9%，較二零零六年度下跌6.6%，原因為年內產生更多經營成本。然而，權益股東應佔溢利約達人民幣22,600,000元，二零零六年則約為人民幣19,200,000元，增加約18.0%，主要由於二零零七年營業額增加抵銷成本增加的影響。

綜合房地產諮詢及代理業務

為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及代理服務仍然為本集團的核心業務。於二零零七年，本集團的營業額主要來自28個綜合房地產諮詢及代理項目（二零零六年：28個項目），相關房地產項目的樓面總面積約為692,000平方米（二零零六年：約為500,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零七年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣97,700,000元，佔本集團之總營業額約99.8%。

管理層討論及分析

於二零零七年十二月三十一日，本集團有34個綜合房地產諮詢及代理項目，而尚未出售的樓面總面積約為2,700,000平方米。在該34個項目中，其中9個項目的相關房地產於二零零七年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

展望二零零八年，房地產市場表現預期將繼續波動，一如於二零零八年三月舉行的第十一屆中國全國人民代表大會閉幕辭所指，力度更大的宏觀經濟政策預計將會出台，以抗衡通脹急升的情況。此外，在全球化情況下，美國（「美國」）的次按危機及其他相關風險對美國構成打擊之餘，亦令全球經濟無法倖免。由於中國為美國主要出口國之一，中國經濟將無可避免地受到影響。

然而，中國經濟仍然處於發展階段。新家庭及境外人士對住房的持續需求長遠而言將與經濟增長同步上升。縱使對境外人士購買住房時增添限制，但仍預期人民幣升值會帶來投資資金流入房地產市場。個人消費及投資活動的上升勢頭將帶動房地產市場整體增長。

管理層深信，在房地產市場將會變得不明朗的情況下，會有更多房地產發展商向房地產代理尋求專業意見，並透過尋求本集團的房地產代理服務，將其投資業務拓展至中國內陸或其他二三線城市以分散其業務風險。本集團將會拓展更多業務商機，藉此增加本集團所經營的一手房地產市場新項目的數目。

於二零零七年內，部份沿海開發經濟地區的較具規模的二手房地產代理公司結業，箇中原因為有關公司過度擴張而導致資金調撥失當或因市況呆滯而打擊成交量，然而，於參考部份發展城市及國家的歷史後，相信中國的二手房地產市場仍然擁有龐大發展潛力。憑藉上述正面因素，本集團建議引入二手房地產業務，致力贏取公眾知名度及建立本集團之品牌形象，於中國賺取更大收益。

最後，本集團將會投放同樣力度於房地產市場諮詢服務及房地產相關服務，例如商業房地產管理服務、租賃服務、物業諮詢服務及房地產投資的代理服務，有關服務將令本集團擴闊客戶基礎及為本集團帶來更大貢獻。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零七年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣150,800,000元，總資產約為人民幣176,900,000元，股東權益約為人民幣156,500,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目結餘約為人民幣73,000,000元。

銀行借款及透支

本集團於二零零七年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零零六年：無）。

於二零零七年二月三日，本公司其中一間附屬公司與一間位於上海的銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元融資的放款協議。融資放款額度協議內可使用之金額以本公司人民幣15,000,000元的定期存款作抵押。融資放款額度並未動用及已於二零零八年一月正式屆滿。

外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣計值，而採購及開支則以人民幣或港元計值，故並無重大之貨幣波動風險。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。

員工

於二零零七年十二月三十一日，本集團的員工總數為295名（二零零六年：229名員工），員工薪酬及福利按市場價格、國家政策及個別表現而釐定。

投資

截至二零零七年十二月三十一日止年度，除本報告「主要房地產摘要」一節所載本集團持有的投資房地產外，本集團概無作出其他重大投資。

或然負債

本集團或然負債詳情載於財務報表附註31。

資本承擔

本集團於二零零七年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零零六年：無）。

企業管治報告

本公司確認良好企業管治對其穩健成長的重要，因此，本公司致力制定符合其業務需要的最佳企業管治常規。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的守則條文。本公司定期審閱其企業管治常規，以確定其一直遵守企業管治守則。董事認為自本公司股份在二零零六年七月五日在聯交所主板上市以來，本公司一直遵守企業管治守則的守則條文，惟企業管治守則的守則條文第A.2.1條有所偏離除外。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，現時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，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

董事會

本集團由董事會領導及控制。董事會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。

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、監督及審查管理層表現，而高級管理層則負責監督及執行本集團的計劃。

非執行董事及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，並可自動續期一年，任期由其當時的委任期屆滿後一日起計，直至本公司或各董事書面發出不少於三個月通知終止。非執行董事及獨立非執行董事亦須根據本公司章程細則在股東週年大會上輪值告退。所有獨立非執行董事已以書面向本公司確認，彼等已符合所有上市規則第3.13條所載評估彼等獨立性的指引。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零零七年十二月三十一日止年度內彼等已完全遵守標準守則所載的準則。

應付董事酬金由董事會參考董事職務及職責及薪酬委員會作出之推薦建議後釐定。

除執行董事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。

董事會會議

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，董事會將召開特別會議。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會共召開五次董事會會議，(不包括由董事會設立的董事委員會會議)而各董事各自的出席率以表列示如下：

| 姓名 | 年內召開的會議次數 | 出席會議次數 |
|----------------|-----------|--------|
| 執行董事 | | |
| 江陳鋒先生 | 5 | 5 |
| 張秀華女士 | 5 | 5 |
| 韓林先生 | 5 | 4 |
| 非執行董事 | | |
| 林倩如女士 | 5 | 4 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 鄭志鵬博士 | 5 | 5 |
| 吳偉雄先生 | 5 | 3 |
| 崔士威先生 | 5 | 4 |

執行委員會

本公司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。執行委員會負責審閱及批准有關本公司日常管理、業務及運作事務之任何事項，以及董事會不時授權處理之任何事項。

企業管治報告

執行委員會自二零零七年一月一日以來至二零零七年十二月三十一日期間，已召開五次會議。執行委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

執行委員會成員

| 董事姓名 | 於年內召開的會議數目 | 出席會議次數 |
|-------|------------|--------|
| 江陳鋒先生 | 5 | 5 |
| 張秀華女士 | 5 | 5 |
| 韓林先生 | 5 | 5 |

董事委員會

董事會已成立提名委員會、審核委員會及薪酬委員會以監督本公司特定範疇事務。

提名董事

本公司在回顧年內成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會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。提名委員會在考慮提名新董事時，會考慮候選人的資歷、能力、工作經驗、領導才能及專業操守。截至二零零七年十二月三十一日止年度，提名委員會並無就提名董事召開任何會議，亦無採納任何有關提名董事的程序及過程。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，並無提名新董事。

審核委員會及問責性

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及記錄，讓其編製賬目及作出上述評估。

本公司已於二零零六年六月十日成立本公司審核委員會（「審核委員會」），並參考企業管治守則的守則條文，採納書面職權範圍。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。

企業管治報告

審核委員會監督整體財務申報程序，以及本公司內部監控程序是否充足及有效。審核委員會負責就委任、重新委任或辭退外部核數師向董事會作出推薦意見，以及審閱及監察外部核數師的獨立性及客觀性，以及審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。自審核委員會成立以來，審核委員會與外部核數師會面，在外部核數師及執行董事列席的情況下審閱及批准核數計劃，並審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績及核數結果。

審核委員會自於二零零七年一月一日以來至二零零七年十二月三十一日期間，已召開三次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

審核委員會成員

| 董事姓名 | 於年內召開的會議數目 | 出席會議次數 |
|-------|------------|--------|
| 鄭志鵬博士 | 3 | 3 |
| 吳偉雄先生 | 3 | 1 |
| 崔士威先生 | 3 | 2 |

薪酬委員會

本公司已於二零零六年六月十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並參考上市規則附錄14企業管治守則的守則條文，採納書面職權範圍。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。

薪酬委員會主要負責就本公司對全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會作出推薦意見。薪酬委員會自二零零七年一月一日以來至二零零七年十二月三十一日期間，已召開一次會議，所有成員均有出席該會議。於年內，薪酬委員會已檢討董事及高級管理層的薪酬政策及待遇，亦未履行其任何其他指定職能。

核數師酬金

年內，應付／已付本集團的核數師香港天華會計師事務所有限公司及本公司中國附屬公司的核數師上海中勤萬信會計師事務所有限公司的核數費用分別為750,000港元及人民幣66,000元。

董事及核數師的確認

董事確認，彼等有責任編製回顧年內的賬目。

本公司外部核數師確認，彼等須就回顧年內財政報表的獨立核數師報告負上申報責任。

企業管治報告

內部監控

董事會負責維持適當的內部監控制度，以幫助公司有效率及有效益地營運、保護資產、避免及發現欺詐行為和錯誤；及確保適時編製有質素的對內及對外報告，以及遵守有關法律及規例。

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的責任及權力，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，包括每項業務的業績及項目進度。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進行調查及監控。

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，並確保每項已經批准的工程不會超出成本預算。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），被容許可決定由承擔至付款的整個開支過程。

投資者關係及股東通訊

本公司透過與投資人士舉行會議加強投資者關係及通訊。本公司亦透過由執行董事及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。董事會致力透過於適當時向股東寄發本集團中期及年度報告、通函、通告及財務報告，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在會議舉行前至少二十一日寄發予股東，而有關通告亦會在聯交所網頁 (<http://www.hkex.com.hk>) 及(本公司網頁(<http://www.fortune-sun.com>))投資者關係一節刊登。主席及董事將在會議上回答有關本公司業務的提問。外部核數師亦會出席股東週年大會。

細則第72條載有關於股東權利及在股東大會上要求以投票方式就決議案表決的程序的規定。有關該等權利及程序載於致股東的相關通函，並將在合適情況下於會議進行期間闡釋。於股東大會召開時，主席會確保有關投票表決的程序獲詳細解釋。

投票表決結果將於股東大會結束後的營業日在聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)及(本公司網頁(<http://www.fortune-sun.com>))投資者關係一節刊登。

董事會報告

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

公司重組

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公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據本集團為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，以精簡本集團架構而進行的重組(「重組」)，本公司於二零零六年六月十日成為本集團的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為二零零六年六月二十三日的招股章程(「招股章程」)。

本公司的股份於二零零六年七月五日(「上市日期」)於聯交所主板上市。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註21。

業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績載於本報告第31頁的綜合收益表。

於二零零八年四月二十二日，董事議決向本公司股東建議宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息2.50港仙，合共約5,000,000港元(約等於人民幣4,682,000元)。末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會(「二零零七年股東週年大會」)上批准。末期股息將於二零零八年八月向於二零零八年六月二十日名列於本公司股東名冊的本公司股東派發。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年六月十八日(星期三)至二零零八年六月二十日(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。

為符合資格享有建議派發的末期股息及出席本公司二零零七年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年六月十七日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事會報告

投資房地產及預付土地租金

本集團投資房地產及預付土地租金的詳情載於綜合財務報表附註18及19及本報告「主要房地產摘要」一節。

固定資產

年內，本公司及本集團固定資產的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

結算日以後事項

年內，本公司結算日以後事項詳情載於綜合財務報表附註34。

股本

年內，本公司股本的變動詳情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28及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法(經修訂)第34條，在本公司的公司組織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，則股份溢價可供分派予股東，否則本公司的股份溢價不可分派予股東。於二零零七年十二月三十一日，董事認為本公司的可供分派儲備約為人民幣32,422,000元。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事為：

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

吳偉雄先生

崔士威先生

根據細則第108(A)條，不少於三分之一之董事須於本公司每屆股東週年大會上輪值退任。根據此細則退任之任何董事屆時符合資格重選連任董事。張秀華女士、韓林先生及崔士威先生將退任董事，並在符合資格情況下，願意於股東週年大會上重選連任董事。

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，於當時服務合約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，其後每年自動續期，重續年期由當時任期屆滿後翌日起計為期一年，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任，直至本公司或有關董事任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

除上文所披露者外，建議於二零零七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。

董事會報告

本公司首次公開招股的所得款項用途

本公司於上市日期在聯交所主板上市時成功發售新股份（「發售新股」）的所得款項淨額約為44,700,000港元（於二零零六年七月五日約等於人民幣45,900,000元）。於本年度，有關所得款項根據招股章程所載的建議用途應用如下：

| 建議用途 | 所得款項淨額 人民幣 | 已動用金額 人民幣 | 於二零零七年 |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------------|
| | | | 十二月二十日 餘額 人民幣 |
| 擴大中國市場佔有率 | 28,100,000 | 15,100,000 | 13,000,000 |
| 加強研究能力及進行僱員培訓， 以及提升互聯網連結的管理資訊系統 | 6,400,000 | 300,000 | 6,100,000 |
| 進軍一手住宅房地產未出售單位市場 | 4,400,000 | 無 | 4,400,000 |
| 推廣企業形象及品牌 | 2,600,000 | 500,000 | 2,100,000 |
| 一般營運資金 | 4,400,000 | 3,000,000 | 1,400,000 |

於二零零七年十二月二十日，為應付市況的變動、抓緊有關變動所帶來的商機以及更妥善動用本集團的現金流量，董事會議決更改來自首次公開招股（「首次公開招股」）的部分尚未動用所得款項淨額（約為人民幣27,000,000元）的建議用途。在全部尚未動用金額人民幣27,000,000元之數額內，合共約人民幣16,000,000元，其中人民幣9,000,000元將用於為收購上海辦公室物業作本集團總部提供資金，及約人民幣7,000,000元將用於支付中國新一手房地產諮詢及代理項目可能要求支付的保證金。餘額約人民幣11,000,000元的建議用途將如招股章程所載的用途維持不變。

董事認為，上述對首次公開招股建議所得款項用途作出的變動，將加快本集團落實其業務策略及投資的建議變動，從而得以擴展其業務、拓闊其收入來源及提升本集團競爭力，有利於本集團的長遠發展。

首次公開招股所得款項的餘額已存放於中國上海的持牌銀行作為存款，並將於日後用作招股章程載列的計劃用途及作為本集團的一般營運資金。於二零零七年十二月三十一日，結餘人民幣27,000,000元存於香港及中國的認可財務機構，並將按二零零七年十二月二十四日在聯交所網站登載的公告所披露的方式動用。

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、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中，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10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) | 67,820,850股股份(L) | 33.8681% |
| | 本公司 | 實益擁有人及 配偶的權益 (附註3) | 1,300,000股股份(L) | 0.6338% (附註8) |
| 林倩如女士(「林女士」) | 本公司 | 受控制公司權益 (附註4) | 36,352,050股股份(L) | 18.1533% |
| 韓林先生(「韓先生」) | 本公司 | 實益擁有人 | 7,051,801股股份(L) | 3.5215% |
| | 本公司 | 實益擁有人 (附註5) | 750,000股股份(L) | 0.3657% (附註8) |
| 張秀華女士(「張女士」) | 本公司 | 配偶的權益 (附註6) | 67,820,850股股份(L) | 33.8681% |
| | 本公司 | 實益擁有人及 配偶的權益 (附註7) | 1,300,000股股份(L) | 0.6338% (附註8) |

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指董事於股份及／或相關相聯法團的好倉。
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1,300,000股的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃分別授予江先生及其妻張女士的750,000份購股權及550,000份購股權。根據標準守則，江先生被視為於張女士擁有權益的全部購股權中擁有權益。
4. 該等股份以Upwell Assets Corporation（「Upwell Assets」）名義登記，而Upwell Assets全部已發行股本由林女士擁有。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. 韓先生於該750,000股的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃向其授出的750,000份購股權。
6. 根據標準守則，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。
7. 張女士於該1,300,000股的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃分別授予張女士及其丈夫江先生的550,000份購股權及750,000份購股權。根據標準守則，張女士被視為於江先生擁有權益的全部購股權中擁有權益。
8. 該等百分比按於二零零七年十二月三十一日已發行205,100,000股股份，並假設當時根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有尚未行使購股權於當日已被行使計算。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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、相關股份及債券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。

董事會報告

主要股東的股份權益

於二零零七年十二月三十一日，任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉；或證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

| 名稱 | 身份 | 持股數目 (附註1) | 概約持股百分 |
|---------------------------|-----------------------------|------------------|----------|
| Active Star | 實益擁有人 (附註2) | 67,820,850股股份(L) | 33.8681% |
| Upwell Assets | 實益擁有人 (附註3) | 36,352,050股股份(L) | 18.1533% |
| 恆成代理人有限公司 | 實益擁有人 (附註4) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| 何厚鏘先生 | 受控制公司的權益 (附註4) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| 馬美域女士 | 配偶的權益 (附註5) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| 何厚浹先生 | 受控制公司的權益 (附註4) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| 楊欣女士 | 配偶的權益 (附註6) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| 恆成投資有限公司 | 受控制公司的權益 (附註4) | 16,248,300股股份(L) | 8.1140% |
| Forever Sky Group Limited | 實益擁有人 | 7,220,000股股份(L) | 3.6055% |
| 謝秀美女士 | 實益擁有人及 受控制公司 的權益(附註7) | 11,936,000股股份(L) | 5.9605% |
| 朱耀仁先生 | 配偶的權益 (附註8) | 11,936,000股股份(L) | 5.9605% |
| 陳許麗美女士 | 實益擁有人 | 11,122,000股股份(L) | 5.5541% |

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女士擁有。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。
4. 該等股份以恆成代理有限公司（「恆成」）的名義登記，恆成由恆成投資有限公司控制，而恆成投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浹先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浹先生及恆成投資有限公司被視為於恆成擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 馬美域女士為何厚鏘先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 楊欣女士為何厚浹先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於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Forever Sky Group Limited的名義登記，而Forever Sky Group Limited由謝秀美女士控制。謝秀美女士被視為於Forever Sky Group Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 朱耀仁先生為謝秀美女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於謝秀美女士擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員以外及上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段載有其權益的人士於本公司股份或相關股份擁有須記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的一項書面決議案，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的目的為肯定及獎勵對本集團增長及發展以及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。

此外，根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的一項書面決議案，本公司亦採納購股權計劃。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(當中包括其他人士)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有效。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司購股權(包括根據首次公開招股前購股權計劃於二零零六年六月十日授出的購股權)變動詳情如下：

| 參與者名稱 ／類別 | 授出日期 | 行使價 港元 | 行使期 | 購股權所涉股數 | | |
|--------------|-----------|-----------|-------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|
| | | | | 於二零零七年 一月一日已授出 | 年內已失效/ 已行使 | 於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使 |
| 董事 | | | | | | |
| 江陳鋒先生 | 二零零六年六月十日 | 0.795 | 二零零七年七月五日 至二零一六年七月四日 | 750,000 | — | 750,000 |
| 韓林先生 | 二零零六年六月十日 | 0.795 | 二零零七年七月五日 至二零一六年七月四日 | 750,000 | — | 750,000 |
| 張秀華女士 | 二零零六年六月十日 | 0.795 | 二零零七年七月五日 至二零一六年七月四日 | 550,000 | — | 550,000 |
| 其他 | | | | | | |
| 本集團若干僱員 | 二零零六年六月十日 | 0.795 | 二零零七年七月五日 至二零一六年七月四日 | 3,500,000 | (700,000) | 2,800,000 |
| 總計 | | | | 5,550,000 | (700,000) | 4,850,000 |

截至二零零七年十二月三十一日止年度，250,000份購股權已於年內行使，而450,000份購股權已失效，但並無額外購股權根據購股權計劃授出。

董事會報告

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。

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，必須先獲本公司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，如超過本公司當時已發行股份0.1%，及(按本公司股份於授出日期的收市價計算的)總值超過5,000,000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股份於聯交所每日報價列表所報的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

董事購買股份及債券之權利

除上文「購股權計劃」一段所披露者外，於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女(親生或領養)授出權利，可藉購買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買其他任何法人團體的有關權利。

管理合約

年內，本公司概無就全部或任何重大部份業務的管理及行政工作簽訂或訂立任何合約。

稅務減免

董事並不知悉任何本公司股東因持有本公司的證券而可享有任何稅務減免。

董事會報告

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二零零七年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事於重大合約的權益

概無與本集團業務有關而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方的重大合約，為董事直接或間接於其中擁有重大權益，且於本年度年結日或任何時間仍然存續。

企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本報告第12頁至第16頁的「企業管治報告」一節內。

優先購買權

本公司的公司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本公司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佔本集團本年度總營業額分別約20%及59%。

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22%及48%。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或五大供應商擁有任何實益權益。

公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，自本報告刊發日期前的最後實際可行日期，本公司一直維持足夠公眾持股量。

董事會報告

核數師

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由香港天華會計師事務所有限公司審核，而香港天華會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格重選連任。於即將舉行的二零零七年股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘香港天華會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

富陽(中國)控股有限公司

主席

江陳鋒先生

香港，二零零八年四月二十二日

獨立核數師報告



BAKER TILLY
HONG KONG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

香港天華會計師事務所有限公司

12/E, China Merchants Tower, Shan Tak Centre, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong
香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈12樓

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) 股東的獨立核數師報告

吾等已審核列載於第31頁至第82頁致富陽(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及 貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等財務報表發表意見，並僅向全體股東作出報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或接受任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括執行程序以獲取有關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財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適用於具體情況的審核程序，但並非為對實體的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證乃充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

吾等認為，該等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 貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港天華會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零零八年四月二十二日

羅詠思
執業證書編號P04607

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|------------------|-------|----------------|----------------|
| 營業額 | 7 | 97,942 | 74,824 |
| 營業稅及其他徵費 | 10(b) | (4,796) | (3,930) |
| 服務成本 | | (45,215) | (29,402) |
| 毛利 | | 47,931 | 41,492 |
| 其他收益 | 8 | 2,318 | 1,688 |
| 經營及行政開支 | | (21,831) | (20,157) |
| 分佔聯營公司溢利 | | — | 398 |
| 未計所得稅前溢利 | 9 | 28,418 | 23,421 |
| 所得稅 | 10(a) | (6,761) | (4,364) |
| 年內溢利 | | 21,657 | 19,057 |
| 以下項目應佔溢利： | | | |
| 本公司權益股東 | 11 | 22,646 | 19,199 |
| 少數股東權益 | | (989) | (142) |
| 年內溢利 | | 21,657 | 19,057 |
| 年內批准的上一個財政年度應派股息 | 12 | 4,747 | 10,000 |
| 結算日後宣派的股息 | 12 | 4,682 | 4,747 |
| 每股盈利 | 13 | | |
| — 基本(人民幣分) | | 11.32 | 11.00 |
| — 攤薄(人民幣分) | | 11.27 | 11.00 |

載於第38頁至第82頁的附註構成該等財務報表的一部份。

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|------------------|-------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 16 | 1,596 | 2,303 |
| 商譽 | 17 | — | 190 |
| 投資房地產及投資房地產保證金 | 18 | 5,032 | 4,862 |
| 預付土地租金 | 19 | 4,950 | 4,315 |
| 高爾夫球會會籍 | 22 | 291 | 291 |
| | | 11,869 | 11,961 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貿易款項 | 23 | 42,307 | 49,851 |
| 貿易保證金 | 24 | 38,341 | 28,858 |
| 預付款項及其他保證金 | | 7,015 | 5,968 |
| 其他應收款項 | | 4,356 | 2,116 |
| 現金及現金等同項目 | 25 | 73,009 | 67,209 |
| | | 165,028 | 154,002 |
| 流動負債 | | | |
| 應付費用及其他應付款項 | | 9,882 | 18,729 |
| 應付稅項 | | 4,368 | 1,831 |
| | | 14,250 | 20,560 |
| 流動資產淨值 | | 150,778 | 133,442 |
| 資產總值減流動負債 | | 162,647 | 145,403 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 20(b) | 6,059 | 5,453 |
| 資產淨值 | | 156,588 | 139,950 |

綜合資產負債表 (續)

於二零零七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|--------------|-------|----------------|----------------|
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 26 | 20,624 | 20,600 |
| 儲備 | 28(a) | 135,892 | 118,289 |
| 本公司權益股東應佔總權益 | | 156,516 | 138,889 |
| 少數股東權益 | | 72 | 1,061 |
| 總權益 | | 156,588 | 139,950 |

經由董事會於二零零八年四月二十二日批准及授權發佈。

代表董事會

張秀華
董事

韓林
董事

載於第38頁至第82頁的附註構成該等財務報表的一部份。

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|---------------|-------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 16 | 169 | 393 |
| 於附屬公司的權益 | 21 | 497 | 497 |
| | | 666 | 890 |
| 流動資產 | | | |
| 預付款項及其他保證金 | | 159 | 196 |
| 應收附屬公司款項 | 21 | 57,165 | 50,631 |
| 現金及現金等同項目 | 25 | 2,063 | 22,530 |
| | | 59,387 | 73,357 |
| 流動負債 | | | |
| 應付費用及其他應付款項 | | 908 | 973 |
| 應付附屬公司款項 | 21 | 6,099 | 6,630 |
| | | 7,007 | 7,603 |
| 流動資產淨值 | | 52,380 | 65,754 |
| 資產淨值 | | 53,046 | 66,644 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 26 | 20,624 | 20,600 |
| 儲備 | 28(b) | 32,422 | 46,044 |
| 總權益 | | 53,046 | 66,644 |

經由董事會於二零零八年四月二十二日批准及授權發佈。

代表董事會

張秀華
董事

韓林
董事

載於第38頁至第82頁的附註構成該等財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 股本 人民幣千元 | 股份溢價 人民幣千元 | 合併儲備 人民幣千元 | 儲備基金 人民幣千元 | 以股份 | | 外匯儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 少數股東 | |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|----------------------|---------------|---------------|-------------|-------|----------|
| | | | | | 支付的僱員 酬金儲備 人民幣千元 | 可換股 債券儲備 人民幣千元 | | | | 權益 | 總計 |
| 於二零零六年一月一日的結餘 | 828 | 10,453 | 3,376 | 11,238 | — | 617 | — | 33,560 | 60,072 | — | 60,072 |
| 重組 | (828) | — | 828 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 發行股份及入賬列為繳足 (附註26(a)) | 103 | (103) | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 發行本公司股份以收購 Millstone及繳足股本 (附註26(c)) | 103 | (10,453) | 10,350 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 轉換債券(附註26(d)) | 37 | 27,280 | — | — | — | (617) | — | — | 26,700 | — | 26,700 |
| 資本化發行(附註26(e)) | 15,207 | (15,207) | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 首次公開招股(附註26(f)) | 5,150 | 49,440 | — | — | — | — | — | — | 54,590 | — | 54,590 |
| 股份發行費用 | — | (12,029) | — | — | — | — | — | — | (12,029) | — | (12,029) |
| 僱員購股權福利 | — | — | — | — | 1,197 | — | — | — | 1,197 | — | 1,197 |
| 收購一家附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,203 | 1,203 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 19,199 | 19,199 | (142) | 19,057 |
| 撥款 | — | — | — | 2,273 | — | — | — | (2,273) | — | — | — |
| 外幣換算差額 | — | — | — | — | — | — | (840) | — | (840) | — | (840) |
| 股息 | — | — | — | — | — | — | — | (10,000) | (10,000) | — | (10,000) |
| 於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日的結餘 | 20,600 | 49,381 | 14,554 | 13,511 | 1,197 | — | (840) | 40,486 | 138,889 | 1,061 | 139,950 |
| 行使購股權時發行股份 (附註26(g)) | 24 | 267 | — | — | (97) | — | — | — | 194 | — | 194 |
| 僱員購股權福利 | — | — | — | — | 950 | — | — | — | 950 | — | 950 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 22,646 | 22,646 | (989) | 21,657 |
| 撥款 | — | — | — | 3,110 | — | — | — | (3,110) | — | — | — |
| 外幣換算差額 | — | — | — | — | — | — | (1,416) | — | (1,416) | — | (1,416) |
| 股息 | — | (4,747) | — | — | — | — | — | — | (4,747) | — | (4,747) |
| 於二零零七年十二月三十一日 的結餘 | 20,624 | 44,901 | 14,554 | 16,621 | 2,050 | — | (2,256) | 60,022 | 156,516 | 72 | 156,588 |

載於第38頁至第82頁的附註構成該等財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|-------------------------|-------|----------------|----------------|
| 經營活動 | | | |
| 未計所得稅前溢利 | | 28,418 | 23,421 |
| 調整： | | | |
| — 固定資產折舊 | 9 | 812 | 748 |
| — 投資房地產折舊 | 9 | 114 | 95 |
| — 預付土地租金攤銷 | 9 | 102 | 83 |
| — 出售固定資產的虧損 | 9 | 33 | 29 |
| — 出售投資房地產的虧損(包括地價) | 9 | 25 | — |
| — 商譽減值虧損 | 17 | 190 | — |
| — 貿易保證金減值撥回 | 8 | (1,189) | (943) |
| — 應收貿易款項減值撥備 | 23(b) | 254 | 1,195 |
| — 其他應收款項減值(撥回)/撥備 | 8, 9 | (183) | 227 |
| — 可換股債券貼現攤銷 | 9 | — | 755 |
| — 分佔聯營公司溢利 | | — | (398) |
| — 僱員購股權福利 | | 950 | 1,197 |
| — 匯兌調整 | | (1,362) | (840) |
| — 利息收入 | 8 | (703) | (745) |
| 經營資金變動前的營運溢利 | | 27,461 | 24,824 |
| 應收貿易款項減少/(增加) | | 7,290 | (21,050) |
| 貿易保證金增加 | | (8,294) | (11,738) |
| 預付款項及其他保證金增加 | | (1,047) | (4,925) |
| 其他應收款項增加 | | (2,057) | (1,128) |
| 遞延開支減少 | | — | 180 |
| 應付費用及其他應付款項(減少)/增加 | | (8,847) | 12,436 |
| 來自/(用於)經營的現金 | | 14,506 | (1,401) |
| 已收利息 | | 703 | 745 |
| 已付中國企業所得稅淨額 | | (3,618) | (3,689) |
| 來自/(用於)經營活動的現金淨額 | | 11,591 | (4,345) |

綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| 投資活動 | | | |
| 購入固定資產 | | (213) | (1,582) |
| 購入投資房地產(包括地價) | | (1,446) | — |
| 就投資房地產作出的保證金 | | — | (132) |
| 出售固定資產的銷售所得款項 | | 28 | 148 |
| 售投資房地產的銷售所得款項(包括地價) | | 400 | — |
| 收購附屬公司 | 30 | — | 2,776 |
| (用於)／來自投資活動的現金淨額 | | (1,231) | 1,210 |
| 融資活動 | | | |
| 發行股份的所得款項 | | — | 54,590 |
| 根據首次公開招股前購股權計劃 | | | |
| 發行股份的所得款項 | 27 | 187 | — |
| 股份發行費用 | | — | (8,648) |
| 已付股息 | 12 | (4,747) | (10,000) |
| (用於)／來自融資活動的現金淨額 | | (4,560) | 35,942 |
| 現金及現金等同項目增加淨額 | | 5,800 | 32,807 |
| 於一月一日的現金及現金等同項目 | | 67,209 | 34,402 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等同項目 | | 73,009 | 67,209 |

載於第38頁至第82頁的附註構成該等財務報表的一部份。

財務報表附註

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於開曼群島根據開曼群島公司法第22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。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, British West Indies。香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心17樓1702室, 而總辦事處位於中華人民共和國(「中國」)上海市浦東新區陸家嘴東路166號中國保險大廈31層01-08單元, 郵編200120。

本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事為中國一手房地產市場提供房地產諮詢及代理服務。其附屬公司的主要業務載於附註21。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列報, 並以千元的倍數表示, 人民幣為本公司的功能貨幣。

2 集團重組

為籌備本公司股份上市(「上市」), 本集團於二零零六年六月十日實施集團重組(「重組」)以精簡本集團架構。本公司股份現已於二零零六年七月五日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且本公司於重組完成後成為本集團的控股公司。重組詳情載列於二零零六年六月二十三日刊發的本公司招股章程(「招股章程」)內。

3 採納新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度, 本集團首次採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」), 該等準則於二零零七年一月一日開始的本集團會計年度生效。

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂) | 資本披露 |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具: 披露 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號 | 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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號的範疇 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號 | 內置衍生工具的重新評估 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號 | 中期財務報告及減值 |

採納此等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。因此, 毋須對以往期間作出調整。

(a) 香港會計準則第1號(修訂) — 資本披露

根據香港會計準則第1號(修訂) — 資本披露, 本集團目前於每份年度財務報告呈報其資本管理目標、政策及程序。由於此項變動而必須作出的新披露資料於附註29詳述。

財務報表附註

3 採納新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 香港財務報告準則第7號－金融工具：披露

香港財務報告準則第7號－金融工具：披露，於二零零七年一月一日或其後開始的呈報期間須強制披露。新準則取代及修訂先前於香港會計準則第32號金融工具：列報及披露載列的披露規定，並已由本集團於其截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表採納。有關金融工具的所有披露資料（包括比較資料）已於可行情況下盡量更新以反映新規定。尤其於各結算日的本集團綜合財務報表提供以下各項：

- 說明本集團就其金融工具所牽涉市場風險的敏感分析，及
- 顯示金融負債餘下合約到期日的到期日分析，

然而，首次應用香港財務報告準則第7號並無導致對現金流量、淨收入或資產負債表項目的任何過往期間調整。

(c) 已頒佈但尚未生效的新及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------|--|
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表的呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第2號（修訂） | 歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 企業合併 ² |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ³ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號 | 服務特許安排 ⁴ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ⁵ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號：界定利益資產的限制、最低資金規定及其相互關係 ⁴ |

附註：

- 1 適用於在二零零九年一月一日或其後開始的年度期間
- 2 適用於在二零零九年七月一日或其後開始的年度期間
- 3 適用於在二零零七年三月一日或其後開始的年度期間
- 4 適用於在二零零八年一月一日或其後開始的年度期間
- 5 適用於在二零零八年七月一日或其後開始的年度期間

董事現正評估該等香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等香港財務報告準則是否將會對本集團的綜合財務報表產生重大財務影響。

財務報表附註

4 主要會計政策

(a) 編製基準

該等綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則的統稱包括由香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則及香港公司條例的披露規定。本公司所採納主要會計政策的概要載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所有列報年度。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。計量基準於以下會計政策詳述。

會計估計及假設乃管理層用作編製該等該等財務報表。雖然該等估計乃根據管理層對目前事件及行動的所知及判斷而作出，但實際結果最終可能與該等估計有別。涉及高度判斷或複雜的範圍或有關假設及估計對該等財務報表有重要影響的範圍均於附註6披露。

(b) 綜合基準

綜合財務報表計入本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。

(c) 附屬公司及少數股東權益

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，即存在控制權。於評估控制權時，乃計入目前可供行使的潛在投票權。

附屬公司的業績以已收及應收的股息為限列入本公司的收益表。本公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及少數股東權益 (續)

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。在企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4(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收益表內確認。

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。

所有集團內的重重大交易、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列報。於該等淨資產的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。

(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可識別淨資產公平值的金額。

獨立確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。就商譽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企業合併中獲利的現金產生單位或現金產生單位集團。

財務報表附註

4 主要會計政策 (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列報，人民幣為本集團的功能及列報貨幣。

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列報貨幣有所不同者，有關業績及財務狀況乃按下列情況換算為列報貨幣：

- (i) 各資產負債表內列報的資產及負債按結算日當日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表內的收入及開支按平均匯率換算。倘此平均匯率未能合理估計交易日通行匯率的累計影響，則相關收入及開支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。

(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為其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。就此而言的固定資產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 |

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(f) 固定資產 (續)

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任何減值跡象。如存在任何此等跡象，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撇減至其可收回金額。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收益或虧損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。

(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，而非以生產或提供產品或服務或作為行政用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金額所作出的減值虧損撥備列賬。

折舊乃於投資房地產的估計其可使用期間以直線法分四十年(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。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(h) 高爾夫球會會籍

高爾夫球會會籍按成本減累計減值虧損(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，其後按攤銷成本扣除減值虧損撥備(見附註4(q)(i))後所得數額入賬；但如應收款項為給予有關連人士而沒有任何固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收款項會按成本扣除減值虧損撥備(見附註4(q)(i))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份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11%(二零零六年：18%)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。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(i) 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，服務收入一般於以下情況確認

- (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。

就房地產諮詢服務項目而言，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包括以下各項：

- (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。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(m) 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財務報表中的賬面值間的暫時差額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額時確認。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權益所產生的暫時差額作出撥備，但假若可控制暫時差額的撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(n) 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。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(o) 僱員福利

(i) 界定退休供款計劃責任

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匯予社會福利機構，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。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例的權限範圍內僱用的該等僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項界定供款計劃，其資產以獨立信託人管理的基金持有。

(ii) 以股份付款

本公司設有一項購股權計劃，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。本集團若干僱員（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。

授予若干僱員的股份期權按公平值確認為僱員成本，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，在考慮到期權將會歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公平值總額便會在整個歸屬期內分攤。

對以股權支付的交易進行評估時，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）。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份付款 (續)

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。

(p) 撥備及或然負債

當本集團或本公司因過去事件而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。

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。潛在義務的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，否則亦同時披露為或然負債。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(q) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

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以其原來實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的估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，則減值虧損會透過收益表撥回。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的價值。

(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，或除商譽外，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；
- 預付土地租金；
- 投資於附屬公司；及
- 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而言，將每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

— 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。

財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(q) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 確認減值虧損

當一項資產的賬面值，或其所屬現金產生單位超過其可收回金額時，則於收益表確認減值虧損。因現金產生單位確認的減值虧損，首先被分配用於減少已分攤給現金產生單位(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會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

就商譽以外的資產而言，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而釐定的資產賬面值。撥回減值虧損於確認撥回當年於收益表內扣除。

(r) 關連人士

就該等財務報表而言，倘本集團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)，或當本集團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集團有關連。關連人士可為主要管理人員成員、重大股東及／或彼等的近親家族成員，或其他人士及包括可受個人(倘該個人為本集團關連人士)重大影響的機構；及為本集團或為本集團關連人士的任何實體僱員的利益而設立的離職福利計劃。

財務報表附註

5 財務風險管理目標及政策

(a) 財務風險因素

本集團的活動令其承受各種財務風險：信貸風險、市場風險（包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險）及流動資金風險。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有關風險對本集團財務表現的不利影響減至最低。

本集團於其總部協調風險管理工作，在與管理層密切監察下，透過盡量減少金融市場的風險，專注於積極保障本集團的短期至中期現金流量。

本集團於年內並無參與為投機目的而進行的金融資產買賣。本集團面對的最主要財務風險詳述如下。

(i) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其應收貿易款項、貿易保證金及誠如附註31所披露的或然事項金額。給予客戶的賒賬期一般介乎一至三個月。退還貿易保證金乃根據相關代理協議的條款進行。應收貿易款項及貿易保證金的賬面值主要為本集團於二零零七年十二月三十一日的最高信貸風險。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以定期追收逾期債款。此外，本集團定期審核各項應收貿易款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，管理層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度信貸評級的銀行，故此銀行存款及結餘的信貸風險有限。

於結算日，本集團於全部應收貿易款項及貿易保證金的信貸風險存在若干集中情況，其中19%（二零零六年：27%）及55%（二零零六年：63%）分別為應收最大客戶及五名最大客戶。

5 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 市場風險

貨幣風險

由於本集團的買賣主要以人民幣計值，貨幣風險被視為微不足道。於二零零七年內，雖然人民幣對美元及港元的匯率持續上升，但本集團預期人民幣匯率的任何波動將不會對本集團營運產生重大不利影響。

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。

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。

由於本集團於本年度內及於結算日並無銀行借款或任何形式的計息貸款，因此市場利率的任何波動將不會對本集團營運產生重大不利影響。

價格風險

本集團並無面對任何股本證券風險或商品價格風險。

(iii) 流動資金風險

流動資金管理的最終責任有賴管理層承擔，而管理層已為本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理需要建立適當的流動資金風險管理架構。本集團透過維持足夠的儲備、銀行融資及儲備借貸融資，並透過不斷監察預測及實際現金流量，以及配合金融資產及負債的年期組合，以管理流動資金風險。

謹慎的流動資金風險管理要求維持充足的現金，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，本集團的財資部透過保持承諾提供的信貸額度，以確保融資的靈活性。

財務報表附註

5 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表概述根據合約貼現付款計算的本集團於二零零七年及二零零六年十二月三十一日的金融負債的到期日狀況。

| | 賬面值 人民幣千元 | 合約 未貼現現金 流量總額 人民幣千元 | 一年內或 按通知 人民幣千元 | 一年以上 但少於兩年 人民幣千元 |
|--------------------|--------------|------------------------------|----------------------|------------------------|
| 應付費用及其他應付款項 | | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 9,882 | 9,882 | 9,882 | — |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 18,729 | 18,729 | 18,729 | — |

(b) 公平值估計

所有金融工具的列賬金額與於二零零七年及二零零六年十二月三十一日的公平值並無重大分別。

6 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調整的估計及假設如下。

(a) 固定資產的折舊及可使用年期

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的估計可使用年期，以釐定於任何呈報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。

財務報表附註

6 重大會計估計及判斷 (續)

(b) 貿易及其他應收款項的虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損乃根據管理層對賬齡分析及評估其可收回程度的定期檢討結果作出評估及撥備。管理層於評估個別客戶的信譽及過往收款紀錄時作出大量判斷。減值虧損的任何增加或減少將影響未來年度的收益表。

(c) 其他資產減值

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、預付土地租金及商譽有否可能有任何減值跡象。倘任何有關跡象存在，將估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化可能影響減值跡象是否存在的結論，並導致可回收金額估值的修訂，該金額將影響未來年度的收益表。

(d) 所得稅

本集團於若干司法權區須繳納所得稅。部份交易訂立時的最終稅務決定方式及稅務分類方式存在不確定情況。於釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。目前的所得稅撥備約人民幣4,368,000元代表管理層對預期須支付予稅務當局的最大可能金額的估計。如該等事項的最終稅務結果與其最初入賬時有分別，則該差額將影響作出該決定的期間內的所得稅撥備。

7 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諮詢及代理服務的業務。於年內的營業額指來自以下服務的收入：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 | 97,722 | 74,774 |
| 純房地產諮詢服務項目 | 220 | 50 |
| | 97,942 | 74,824 |

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

8 其他收益

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 匯兌收益 | 88 | — |
| 利息收入 | 703 | 745 |
| 雜項收入 | 155 | — |
| 撥回減值撥備 | | |
| — 貿易保證金 | 1,189 | 943 |
| — 其他應收款項 | 183 | — |
| | 2,318 | 1,688 |

9 未計所得稅前溢利

未計所得稅前溢利乃經計入及扣除下列各項而得出：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 計入： | | |
| 匯兌收益 | 88 | — |
| 利息收入 | 703 | 745 |
| 撥回減值撥備 | | |
| — 貿易保證金 | 1,189 | 943 |
| — 其他應收款項 | 183 | — |
| 扣除： | | |
| 核數師薪酬 | 768 | 789 |
| 可換股債券貼現攤銷 | — | 755 |
| 預付土地租金攤銷 | 102 | 83 |
| 固定資產折舊 | 812 | 748 |
| 投資房地產折舊 | 114 | 95 |
| 董事薪酬(附註15(a)) | 2,748 | 2,477 |
| 匯兌虧損 | — | 149 |
| 商譽減值虧損(附註17) | 190 | — |
| 出售固定資產虧損 | 33 | 29 |
| 出售投資房地產虧損(包括預付土地租金) | 25 | — |
| 樓宇的經營租約租金 | 5,878 | 4,064 |
| 其他員工成本 | | |
| — 工資及薪金 | 8,347 | 6,155 |
| — 退休金成本(界定供款計劃)及其他社會福利 | 1,638 | 1,353 |
| — 僱員購股權福利 | 557 | 757 |
| 減值撥備 | | |
| — 應收貿易款項 | 254 | 1,195 |
| — 其他應收款項 | — | 227 |

財務報表附註

10 稅項

(a) 於綜合收益表的所得稅

所得稅開支指：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 即期所得稅 — 中國企業所得稅 | 6,155 | 2,881 |
| 遞延稅項資產(附註20(a)) | — | 549 |
| 遞延稅項負債(附註20(b)) | 606 | 934 |
| 所得稅開支總額 | 6,761 | 4,364 |

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

本公司的中國經營附屬公司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」)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當局的確認，上海富陽及富悅均按優惠稅率15%繳稅。於截至二零零七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。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並於二零零八年一月一日起生效。根據新稅法，本集團的附屬公司於中國原先享有的15%優惠稅率，將於二零零八年一月一日起的未來五年內逐步增加至25%。

根據新稅法第57條及國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈的國法(2007)39號「國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知」，在舊有稅法中原享有15%優惠稅率之上海市浦東新區登記的外資企業將獲得過渡安排。於二零零八年的新稅率為18%，並將於二零零八年至二零一二年由18%逐步增加至25%。

由於遞延所得稅資產及負債將以預期適用於變現資產或償還負債的期間的稅率計量，因此，適用稅率更改已影響計算位於中國的本集團附屬公司的遞延所得稅資產及負債的賬面值。

本公司於台灣名為富信廣告股份有限公司(「富信」)的經營附屬公司於年內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任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

財務報表附註

10 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：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 未計所得稅前溢利 | 28,418 | 23,421 |
| 未計所得稅前溢利的估計稅項 (按相關國家的適用稅率計算) | 4,263 | 3,513 |
| 就稅務而言不可扣稅開支的稅務影響 | 1,637 | 916 |
| 毋須課稅收入的稅務影響 | (289) | (294) |
| 過往年度撥備不足 | 96 | — |
| 因二零零八年稅率變動產生的 遞延稅項負債的差額 | 1,010 | — |
| 其他 | 44 | 229 |
| 所得稅開支 | 6,761 | 4,364 |

(b) 於綜合收益表的營業稅及其他徵費

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約5%稅率繳付中國營業稅及其他徵費。

11 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5,159,000元(二零零六年：人民幣2,463,000元)的虧損於本公司財務報表中處置。

財務報表附註

12 股息

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 已付股息 | 4,747 | 10,000 |
| 建議派發末期股息 | 4,682 | 4,747 |
| | 9,429 | 14,747 |

於二零零八年四月二十二日，董事議決向本公司股東建議宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.5港仙，合共約5,000,000港元（約等於人民幣4,682,000元）。末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

根據於二零零七年六月十三日舉行的股東週年大會上通過的決議案，本公司股東批准建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.4港仙，合共約4,800,000港元（約等於人民幣4,747,000元）。

於二零零六年五月，於重組前，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的股息人民幣10,000,000元，其後已於二零零六年六月派發。

13 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣22,646,000元（二零零六年：人民幣19,199,000元）及200,080,548股（二零零六年：174,520,548股）普通股的加權平均數計算。

財務報表附註

13 每股盈利 (續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司權益股東應佔綜合溢利約人民幣22,646,000元(二零零六年：人民幣19,199,000元)及200,868,733股(二零零六年：174,520,548股)普通股的攤薄加權平均數計算。

普通股的攤薄加權平均數計算如下：

| | 二零零七年 | 二零零六年 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 於十二月三十一日的普通股加權平均數 | 200,080,548 | 174,520,548 |
| 根據本公司的購股權計劃視為發行股份的影響 | 788,185 | — |
| 於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄) | 200,868,733 | 174,520,548 |

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因為直至二零零七年七月五日前根據首次公開招股前購股權計劃(附註27)發行的普通股並無攤薄影響。

14 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%(二零零六年：22%)作出供款，並於產生時於收益表中扣除。

根據強制性公積金計劃條例規定，本集團亦作出香港僱員每月相關收入5%(二零零六年：5%)的供款，每人上限為1,000港元或相關僱員自願供款的金額。

財務報表附註

15 董事酬金及高級管理人員薪酬

(a) 董事酬金

截至二零零七年及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條所披露的已付及應付予本公司每名董事的酬金如下：

| | 袍金 人民幣千元 | 基本薪金及 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 | 僱員 購股權福利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|-------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| 二零零七年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 江陳鋒先生 | — | 805 | — | 144 | 949 |
| 張秀華女士 | — | 557 | — | 105 | 662 |
| 韓林先生 | — | 383 | 15 | 144 | 542 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 林倩如女士 | 155 | — | — | — | 155 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 吳偉雄先生 | 140 | — | — | — | 140 |
| 崔士威先生 | 150 | — | — | — | 150 |
| 鄭志鵬博士 | 150 | — | — | — | 150 |
| | 595 | 1,745 | 15 | 393 | 2,748 |
| 二零零六年 | | | | | |
| 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 |
| | 293 | 1,727 | 17 | 440 | 2,477 |

財務報表附註

15 董事酬金及高級管理人員薪酬 (續)

(b) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士中兩位(二零零六年：兩位)董事的酬金已於上文反映。應付餘下三位(二零零六年：三位)人士的酬金如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 基本薪金及其他津貼 | 1,680 | 1,633 |
| 退休金成本 — 界定供款計劃 | 42 | 9 |
| 僱員購股權福利 | 161 | 180 |
| | 1,883 | 1,822 |

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

支付予該五位人士的酬金介乎以下組別：

| | 人數 | |
|---|-------|-------|
| | 二零零七年 | 二零零六年 |
| 零港元至1,000,000港元 (相等於人民幣零元至約人民幣936,000元； 二零零六年：人民幣零元至約人民幣1,005,000元) | 4 | 5 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 (相等於約人民幣936,001元 至約人民幣1,405,000元；二零零六年：無) | 1 | — |

財務報表附註

16 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 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
| 成本 | | | | | |
| 於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) |
| 於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日 | 556 | 1,875 | 1,632 | 1,294 | 5,357 |
| 添置 | 11 | 202 | — | — | 213 |
| 出售 | (31) | (76) | — | (141) | (248) |
| 匯兌調整 | (9) | (10) | (34) | — | (53) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 527 | 1,991 | 1,598 | 1,153 | 5,269 |
| 累計折舊 | | | | | |
| 於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 |
| 於出售時撇銷 | (15) | (33) | — | — | (48) |
| 於二零零六年十二月 三十一日及 二零零七年一月一日 | 353 | 897 | 1,096 | 708 | 3,054 |
| 年內支出 | 72 | 315 | 299 | 126 | 812 |
| 於出售時撇銷 | (24) | (65) | — | (98) | (187) |
| 匯兌調整 | (1) | (1) | (4) | — | (6) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 400 | 1,146 | 1,391 | 736 | 3,673 |
| 賬面淨值 | | | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 127 | 845 | 207 | 417 | 1,596 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 203 | 978 | 536 | 586 | 2,303 |

財務報表附註

16 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 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|
| 成本 | | | | |
| 於二零零六年一月一日 | — | — | — | — |
| 添置 | 110 | 67 | 293 | 470 |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 110 | 67 | 293 | 470 |
| 添置 | 3 | 9 | — | 12 |
| 轉撥至一間附屬公司 | — | (9) | — | (9) |
| 匯兌調整 | (8) | (4) | (20) | (32) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 105 | 63 | 273 | 441 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於二零零六年一月一日 | — | — | — | — |
| 年內支出 | 15 | 7 | 55 | 77 |
| 於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 15 | 7 | 55 | 77 |
| 年內支出 | 42 | 23 | 137 | 202 |
| 於轉撥時撇銷 | — | (1) | — | (1) |
| 匯兌調整 | (1) | (1) | (4) | (6) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 56 | 28 | 188 | 272 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 49 | 35 | 85 | 169 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 95 | 60 | 238 | 393 |

財務報表附註

17 商譽

商譽指於二零零六年五月所動用的收購成本高出富悅公平值的差額(富悅為本集團的前聯營公司，於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有其45%股權)。上海富陽於二零零六年五月收購富悅餘下的股權後，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該收購產生的商譽及減值撥備的詳情如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 購買代價總額 | 1,009 | 1,009 |
| 所收購資產淨值的公平值 | (819) | (819) |
| 商譽 | 190 | 190 |
| 減：減值虧損撥備 | (190) | — |
| | — | 190 |

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團管理層重新評估富悅自從於二零零五年九月註冊成立以來的地位，但未能確定是否能夠自其目前的財政狀況產生未來正現金流。因此，本集團管理層認為須於收益表確認減值虧損約為人民幣190,000元。

財務報表附註

18 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19) | (4,398) | — | (4,398) |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 4,957 | — | 4,957 |
| 添置 | 529 | — | 529 |
| 出售 | (256) | — | (256) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 5,230 | — | 5,230 |
| 累計折舊 | | | |
| 於二零零六年一月一日 | — | — | — |
| 年內支出 | 95 | — | 95 |
| 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日 | 95 | — | 95 |
| 年內支出 | 114 | — | 114 |
| 於出售時撇銷 | (11) | — | (11) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 198 | — | 198 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 5,032 | — | 5,032 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 4,862 | — | 4,862 |

本集團所有投資房地產均位於中國。

於二零零七年十一月內，本公司出售其於重慶的一項賬面值約人民幣425,000元的投資房地產，包括相應地價部份(附註19)，代價為人民幣400,000元，導致出售虧損約人民幣25,000元。

倘投資房地產以其公平值列值，其金額(連同地價)應約為人民幣15,240,000元(二零零六年：人民幣11,880,000元)。

財務報表附註

19 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 | | | |
| 於二零零六年一月一日 | — | — | — |
| 轉撥自投資房地產(附註18) | 376 | 4,022 | 4,398 |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 376 | 4,022 | 4,398 |
| 添置 | 917 | — | 917 |
| 出售 | (188) | — | (188) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,105 | 4,022 | 5,127 |
| 累計折舊 | | | |
| 於二零零六年一月一日 | — | — | — |
| 年內支出 | 8 | 75 | 83 |
| 於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 | 8 | 75 | 83 |
| 年內支出 | 12 | 90 | 102 |
| 於出售時撇銷 | (8) | — | (8) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 12 | 165 | 177 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,093 | 3,857 | 4,950 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 368 | 3,947 | 4,315 |

預付土地租金來自位於中國的投資房地產(附註18)。

財務報表附註

20 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18%(二零零六年：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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | — | 549 |
| 年內於收益表扣除 | — | (549) |
| 於十二月三十一日 | — | — |

(b) 遞延稅項負債

| | 未發單收益 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 5,453 | 4,519 |
| 年內於收益表扣除 | 606 | 934 |
| 於十二月三十一日 | 6,059 | 5,453 |

倘出現法定強制執行權力將流動資產抵銷流動負債，以及倘遞延所得稅涉及相同財務當局，則遞延稅項資產及負債均會抵銷。

財務報表附註

21 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項

| | 本公司 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
| 非上市股份，成本值 | 497 | 497 |
| 應收附屬公司款項 | 57,165 | 50,631 |
| 應付附屬公司款項 | (6,099) | (6,630) |

應收／(應付)附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

本公司於二零零七年十二月三十一日的附屬公司詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立 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 |

財務報表附註

21 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項(續)

| 附屬公司名稱 | 註冊成立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 |
|------------------------------|------------------------|---|--------|------------------------|
| 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 | 7,500,000美元 (二零零六年： 6,150,000美元) 註冊股本 — 附註(a) | 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# — 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% | 於中國提供房地產諮詢及代理服務及基金管理服務 |
| 富信廣告股份有限公司 | 台灣 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 |

* 於中國註冊成立的外商獨資企業

於中國註冊成立的中外合資企業

附註：

- (a) 根據於二零零七年六月二十二日通過的董事會決議案，上海富陽的註冊股本已由6,150,000美元增加至7,500,000美元。增加的金額1,350,000美元已由本公司於二零零七年九月透過Millstone繳足。
- (b) 隨著於二零零七年十二月五日通過的董事會決議案，富悅的名稱已更改為「柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司」。更改業務名稱已獲得中國有關當局於二零零八年一月十七日批准。

22 高爾夫球會會籍

根據來自發出會籍的高爾夫球會的資料，於二零零七年十二月三十一日，入會費為180,000美元(二零零六年：171,000美元)。本公司毋須為止作出減值撥備。

財務報表附註

23 應收貿易款項

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 應收貿易款項 | 44,296 | 51,586 |
| 減：減值撥備(附註23(b)) | (1,989) | (1,735) |
| | 42,307 | 49,851 |

所有應收貿易款項預期將於一年內收回。

應收貿易款項並無包括以本公司功能貨幣以外貨幣計值的重大金額。

(a) 賬齡分析

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般為一至三個月。於結算日的應收貿易款項淨額賬齡分析如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 即期 | 19,327 | 36,446 |
| 過期未付少於91日 | 3,414 | 5,373 |
| 過期未付91日但少於271日 | 5,265 | 7,092 |
| 過期未付271日但少於一年 | 13,648 | 940 |
| 過期未付超過一年 | 653 | — |
| 過期未付金額 | 22,980 | 13,405 |
| | 42,307 | 49,851 |

財務報表附註

23 應收貿易款項

(b) 應收貿易款項減值

年內的應收貿易款項減值撥備(包括特定及集體損失部份)的變動如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 1,735 | 540 |
| 已確認減值虧損 | 254 | 1,195 |
| 於十二月三十一日 | 1,989 | 1,735 |

於二零零七年十二月三十一日，本集團的應收貿易款項約人民幣44,296,000元(二零零六年：約人民幣51,586,000元)已個別釐定減值撥備。個別減值應收款項乃根據其客戶的信貸歷史(例如財政困難或違約未付)及目前的市場情況確認。因此，已確認特定減值撥備約人民幣1,989,000元(二零零六年：約人民幣1,735,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(c) 過期未付但尚未減值的應收貿易款項

所有過期未付的應收貿易款項均以個別方式釐定減值撥備。因此，無需就過期未付但並無減值的貿易應收款項呈列賬齡分析。

董事認為，應收貿易款項的賬面值與其公平值相若，並於考慮可收回的機會後作出應收貿易款項減值虧損。

財務報表附註

24 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合約條款分階段退還予本集團。

於結算日的貿易保證金賬齡分析如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 90日內 | 900 | 2,300 |
| 91至180日 | 4,722 | 11,080 |
| 181至365日 | 15,400 | 9,257 |
| 一至兩年 | 16,069 | 663 |
| 兩至三年 | 200 | 11,548 |
| 三年以上 | 5,851 | — |
| | 43,142 | 34,848 |
| 減值撥備 | (4,801) | (5,990) |
| | 38,341 | 28,858 |

董事認為，貿易保證金的賬面值與其公平值相若。

25 現金及現金等同項目

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 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 | 73,009 | 67,209 | 2,063 | 22,530 |
| 以下列貨幣計值的 現金及現金等同項目 (位於) | | | | |
| 人民幣(國內) | 69,470 | 39,137 | — | — |
| 美元(國內) | 15 | 15 | — | — |
| 港元(國內) | 11 | 15,081 | 11 | 15,079 |
| 美元(國外) | 11 | 11 | — | — |
| 港元(國外) | 2,964 | 8,843 | 2,052 | 7,451 |
| 新台幣(國外) | 538 | 4,122 | — | — |
| | 73,009 | 67,209 | 2,063 | 22,530 |

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。

財務報表附註

26 股本

| | 附註 | 普通股數目 | 賬面值 | |
|--|-----|-----------|---------|---------|
| | | (千股) | 千港元 | 人民幣千元 |
| 法定： | | | | |
| 於二零零六年一月一日 | | | | |
| 每股面值0.1港元的普通股 | (a) | 1,000 | 100 | 103 |
| 增加法定股本 | (b) | 1,999,000 | 199,900 | 205,897 |
| <hr/> | | | | |
| 於二零零六年及二零零七年 十二月三十一日每股面值 0.1港元的普通股 | | 2,000,000 | 200,000 | 206,000 |
| <hr/> | | | | |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於二零零六年一月一日的結餘 | | — | — | — |
| 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 |
| <hr/> | | | | |
| 於二零零六年十二月三十一日的結餘 | | 200,000 | 20,000 | 20,600 |
| 年內行使購股權 | (g) | 250 | 25 | 24 |
| <hr/> | | | | |
| 於二零零七年十二月三十一日的結餘 | | 200,250 | 20,025 | 20,624 |

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二零零六年內按其面值繳足。
- (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。

財務報表附註

26 股本 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零零六年六月十日，作為重組的部份(附註2)，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。
- (d) 於二零零六年六月十日，本金額為25,000,000港元的可換股債券獲轉換為本公司股本中的361,888股普通股。
- (e) 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股每股面值0.1港元的普通股(「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港元以約人民幣53,000,000元的現金代價總額(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。
- (g) 年內，本公司的已發行股本已因本集團僱員行使購股權而增加。年內行使購股權的詳情於附註27概述。

27 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。於二零零六年六月十日，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃向合資格參與者授出可合共認購6,000,000股股份的購股權。

財務報表附註

27 購股權計劃

根據本公司的首次公開招股前購股權計劃授出的尚未行使購股權變動如下：

| 參與者的姓名或類別 | 購股權涉及的股份數目 | | | | 於 二零零七年 十二月 三十一日 尚未行使 | 授出日期 | 行使期# | 每股 行使價 港元 | 加權平均 行使價 港元 |
|------------|------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------------------------|------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| | 於二零零七年 一月一日 尚未行使 | 年內授出 | 年內行使 | 年內失效 | | | | | |
| 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： | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,500,000 | — | (250,000) | (450,000) | 2,800,000 | 10/06/2006 | 05/07/2007 — 04/07/2016 | 0.795 | 0.795 |
| 總計 | 5,550,000 | — | (250,000) | (450,000) | 4,850,000 | | | | 0.795 |

購股權的歸屬期由授出日期起計直至行使期開始。

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% |
| 股息收益率 | 3.5% |
| 購股權年期 | 9年 |

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。

本公司亦根據本公司全體股東亦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。

財務報表附註

27 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。

隨著於二零零八年三月十二日舉行的本公司董事會議上通過決議案後，根據上述購股權計劃，可認購合共6,000,000股本公司普通股的購股權已授予本集團所有現任董事及若干主要僱員，認購價為每股1.12港元。

28 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動已列報於本執告第35頁的綜合權益變動表。

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。

根據中國公司法及中國附屬公司各自的公司章程細則，有關附屬公司在分派股息前，須將其按照中國適用會計規則及中國有關規則編製的法定賬目所列報的純利其中至少10%撥入儲備基金，直至該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。

財務報表附註

28 儲備 (續)

(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 |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零零六年一月一日的結餘 | — | — | — | (86) | (86) |
| 繳足股本(附註26(a)) | (103) | — | — | — | (103) |
| 轉換債券(附註26(d)) | 27,280 | — | — | — | 27,280 |
| 資本化發行(附註26(e)) | (15,207) | — | — | — | (15,207) |
| 首次公開招股(附註26(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 |
| 匯兌差額 | — | — | (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及 二零零七年一月一日的結餘 | 49,381 | 1,197 | (1,985) | (2,549) | 46,044 |
| 於行使購股權時發行普通股 (附註26(g)) | 267 | (97) | — | — | 170 |
| 僱員購股權福利 | — | 950 | — | — | 950 |
| 匯兌差額 | — | — | (4,836) | — | (4,836) |
| 年內虧損 | — | — | — | (5,159) | (5,159) |
| 股息(附註12) | (4,747) | — | — | — | (4,747) |
| 於二零零七年十二月 三十一日的結餘 | 44,901 | 2,050 | (6,821) | (7,708) | 32,422 |

財務報表附註

29 資本管理

本集團的資本管理目標為：

- (i) 確保本集團有能力可以持續經營；
- (ii) 為股東帶來充足的回報；
- (iii) 支持本集團可持續發展；及
- (iv) 提供資本以作潛在合併及收購。

本集團可按照經濟狀況轉變及相關資產的風險特性而管理其資本架構及對其作出調整。為了維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息金額、退回資本予股東或發行新股份。本集團的整體策略與二零零六年比較維持不變。

本集團認為根據香港會計準則第1號「財務報表的列報：資本披露」的修訂而計算債務淨額對經調整資本比率並不適合，原因為本集團透過定期監察其目前及預期流動資金需要的方式管理資本，而並非純粹採用債務對權益比率。

就債務對權益比率而言，本集團界定債務為包括短期及長期計息借貸的債務總額，而權益則相等於年結日的權益總額。於二零零七年十二月三十一日，本集團的債務對權益比率經計算後為零，原因為實際上本集團於年內及年結日並無動用銀行借款或其他形式的計息銀行貸款。

本集團於結算日的淨流動比率為6.46（乃根據流動資產減現金及現金等同項目後除以流動負債計算），而權益總額約為人民幣156,588,000元。展望未來，本公司管理層將確保本集團的實體將能夠繼續可以持續經營。

財務報表附註

30 收購附屬公司

因收購附屬公司產生的資產及負債如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 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) |
| 資產淨值 | — | 5,098 |
| 商譽 | — | 190 |
| 代價總額 | — | 5,288 |
| 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 |
| | — | 5,288 |
| 有關收購附屬公司的現金流入淨額 | | |
| 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 |
| 收購時的現金流入 | — | 2,776 |

財務報表附註

31 或然事項

於二零零七年十二月三十一日，本集團的重大或然事項概述如下：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約 — 上海(附註) | — | 5,000 |

附註：根據由本集團於二零零六年於上海訂立的一項房地產項目的綜合房地產諮詢及代理合約，根據合約規定，倘本集團無法達到承諾的銷售目標，則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。於二零零七年十二月三十一日，本集團已出售所有單位。

32 經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，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：

| | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 一年內 | 4,476 | 2,711 |
| 一年後但不超過五年 | 2,708 | 584 |
| | 7,184 | 3,295 |

財務報表附註

33 銀行融資

於二零零七年二月三日，上海富陽與上海的華一銀行就人民幣15,000,000元的備用貸款融資訂立貸款協議。貸款融資以本公司提供的定期存款人民幣15,000,000元作為抵押。貸款融資於結算日並未動用，並已於二零零八年一月三十一日正式屆滿及並無續期。

34 結算日後事項

- (a) 於二零零八年一月三日，本公司的全資附屬公司上海富陽與一名獨立第三方上海虹橋臨空科技發展有限公司（「上海虹橋臨空」）訂立無約束力買賣合約（「該合約」），內容有關本集團於上海擬收購（「收購事項」）之辦公室物業，作為本集團總部。根據該合約條款，已於二零零八年一月四日支付保證金人民幣10,000,000元予上海虹橋臨空。倘訂約各方未能於二零零八年六月三十日或之前協定收購事項的最終條款及訂立具約束力的協議，則保證金連同按年息8%計算的利息將全數退還予本集團。

首次公開招股所得款項淨額就支付收購事項所須資金作出更改用途的詳情已載於本公司於二零零七年十二月二十四日刊發的公告。

- (b) 於二零零八年四月二日，上海富陽與一名房地產擁有人—上海希格瑪置業有限公司（「該客戶」）（為一中國的獨立第三方客戶）連同另一名於中國主要從物業投資業務的獨立第三方—上海名昕投資管理諮詢有限公司（「投資夥伴」）訂立銷售代理協議及補充銷售協議，內容有關委任上海富陽作為位於華東的一個大型房地產項目的主要銷售及諮詢代理。上海富陽其後已預先支付保證金（「保證金」）人民幣20,000,000元予該客戶，以保證於直至二零零九年四月三十日止約一年期間內履行銷售代理責任。保證金為無抵押及免息，而該客戶須於完成銷售相關物業的房地產項目後七日內或二零零九年四月三十日前（以較早者為準）將保證金退還予上海富陽。

為確保上海富陽收回該保證金，投資夥伴同意於二零零九年四月三十日起計十天內，無條件退還全部人民幣20,000,000元予上海富陽，而不論於二零零九年四月三十日前是否可完成銷售相關物業。

財務報表附註

35 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度財務報表的列報方式。

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及於二零零六年六月二十三日刊發的招股章程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 | | | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零七年 (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) | 二零零四年 (人民幣千元) | 二零零三年 (人民幣千元) |
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 97,942 | 74,824 | 115,862 | 101,933 | 61,509 |
| 年內本公司股東應佔溢利 | 22,646 | 19,199 | 40,987 | 37,709 | 14,390 |

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零七年 (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) | 二零零四年 (人民幣千元) | 二零零三年 (人民幣千元) |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總值 | 176,897 | 165,963 | 98,491 | 56,070 | 34,352 |
| 負債總額 | 20,309 | 26,013 | 38,419 | 13,816 | 14,892 |
| 股東股本 | 156,588 | 139,950 | 60,072 | 42,254 | 19,461 |

附註：

- (1) 本公司於二零零三年一月二十八日在開曼群島註冊成立，並於二零零六年六月十日因重組而成為本集團的控股公司。
- (2) 截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的財務資料摘要已採用併購會計法編製，猶如緊隨重組後的集團架構於有關年度內一直存在。

主要房地產摘要

持有的投資房地產

| 詳情 | 總可建築樓面面積 (平方米) | 房地產性質 | 本集團 應佔權益 | 租賃類別 |
|---|-------------------------|-------|-------------|------|
| 1. 中國 重慶 九龍坡區 西郊路28號 第一座 26樓4號單元 | 約131.67平方米 | 住宅 | 100% | 中期 |
| 2. 中國 北京 朝陽區 石佛營東里 134號院 1棟1單元101室、1單元102室、 1單元201室、1單元401室、 1單元901室、3單元102室、 以及201室、2棟1單元101室、 2單元101室、3單元102室、 以及201、301、1704及1804室 | 約1,803.12平方米 (包括地下室) | 住宅 | 100% | 長期 |
| 3. 中國 上海 長寧區 宣化路28號 企業發展大廈 17樓6號單元 | 約73.16平方米 | 商業 | 100% | 中期 |