



Fortune  
Sun

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	5
管理層討論及分析	8
企業管治報告	11
董事會報告	18
獨立核數師報告	31
綜合收益表	35
綜合資產負債表	36
資產負債表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
財務報表附註	42
財務資料摘要	97
主要房地產摘要	98

## 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

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

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 Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 609

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

## 公司資料

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
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*

### 核數師

均富會計師行  
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](http://www.fortune-sun.com)



## 主席報告

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」)發表本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的二零零八年年度報告。

二零零八年受到源自美國次按危機的金融海嘯影響，為全球經濟非比尋常的一年。中國經濟顯然於全球化下受到金融海嘯後遺症牽制。中國物業市場因而受到對即將來臨的蕭條市況不斷增加的消極預測影響，而導致市場活動減慢。全球主要經濟實體全面召回資金導致外匯流出中國，加上全球資本市場信貸收緊等原因，都使中國物業市場淡靜下來。在這艱難的一年內，我們向本公司股東宣佈，本集團於二零零八年的表現錄得巨大虧損，此乃由於二零零八年的營業額由二零零七年收益及溢利均有雙位數字增長至大幅下跌77%所致。

鑒於二零零八年的不利市況，本集團報告與二零零七年錄得溢利比較，營業額大幅減少約77%至約人民幣23,000,000元(二零零七年：人民幣97,900,000元)及錄得股東應佔虧損人民幣約48,300,000元(二零零七年：溢利人民幣22,600,000元)。每股基本盈利約為人民幣24.10分(二零零七年：每股基本盈利人民幣11.32分)。

董事會不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的任何股息。

管理層現正加倍努力執行手頭現有項目以促進創收佣金收入，並控制採取適當行動嚴控現有業務的成本以改善財政表現。此外，我們亦將發掘其他信貸或資本來源，以恢復財政健全。

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、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

二零零九年四月二十二日

香港

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

**江陳鋒先生**，44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(股份代號：1124)(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Cornerstone Asset Management Consultancy (Shanghai) Limited(「Cornertstone」)、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。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「主要股東的股份權益」一節所披露數量的本公司股份。

**張秀華女士**，43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。此外，彼為Cornertstone、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**，41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柯納通的董事。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**，36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「主要股東的股份權益」一節所披露數量的本公司股份。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

**吳偉雄先生**，45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。吳先生為四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(股份代號：645)、明日國際集團有限公司(股份代號：760)、華脈無線通信有限公司(股份代號：499)及南嶺化工(國際)控股有限公司(股份代號：663)。

**崔士威先生**，57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；現時在全國性保險公司，亦曾在香港上市公司沿海綠色家園有限公司(股份代號：1124)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，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26年經驗。鄭博士曾任新創建集團有限公司(股份代號：659)(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：610)及利基控股有限公司(股份代號：240)的非執行董事；華鼎集團控股有限公司(股份代號：3398)、玖龍紙業控股有限公司(股份代號：2689)及天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)獨立非執行董事兼審核委員會主席，全為聯交所主板上市公司。

### 高級管理層

**王佳女士**，39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，持機械設計及製造學士學位。王女士具有十一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。

## 董事及高級管理層

**梁家樂先生**，38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。

**饒慧美女士**，42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。



## 管理層討論及分析

### 市場及業務回顧

於動盪的二零零八年內，雖然中國經濟受金融海嘯之影響較美國及其他歐洲國家和緩，但仍無可避免受到這百年一遇的金融危機影響。負面金融消息出現令投資者信心持續下降，從而減少投資活動量。股票市場、物業市場或其他投資範疇於年內經歷利淡走勢。

於這不如人意的市場狀況下，本集團於二零零八年錄得約人民幣23,000,000元的年度營業額，較二零零七年約人民幣97,900,000元大幅下跌約77%。收益減少乃由於項目銷售緩慢及某些將近完成的項目作出較少收益貢獻所致，這可由本集團承擔的綜合房地產諮詢及代理項目所出售的可出售面積有所減少反映。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目產生的收益由二零零七年約人民幣97,700,000元減少約77%至約人民幣22,000,000元。

就業務地區而言，浙江省(包括上海)仍然為本集團的業務重點，所錄得收益佔二零零八年的年度營業額約74%(二零零七年約為91%)。在年度營業額中，其中約26%(二零零七年約為9%)乃來自中國其他地區。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損利率總額約為57.6%，二零零七年度則錄得毛利率48.9%，原因為二零零八年的經營產生較少收益。然而，權益股東應佔虧損約達人民幣48,300,000元，二零零七年則約為溢利人民幣22,600,000元，主要由於二零零八年營業額下跌。

### 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為本集團的核心業務。於二零零八年，本集團的營業額主要來自25個綜合房地產諮詢及代理項目(二零零七年：28個項目)，相關房地產項目的樓面總面積約為330,000平方米(二零零七年：約為692,000平方米)。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零八年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣21,990,000元，佔本集團之總營業額約95.6%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團有42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4,400,000平方米。在該42個項目中，其中19個項目的相關房地產於二零零八年十二月三十一日尚未開始銷售。

## 管理層討論及分析

### 未來展望

展望二零零九年，鑒於金融海嘯後遺症帶來持續經濟不明朗因素，故對業務經營來說將會是艱難的一年。本集團的目標為透過多項措施，減少整體支出，消除資金流量壓力，並加緊收取應收款項，以維持足夠資金流量水平。本集團管理層正審閱市場狀況，現時準備形成新業務策略，以擴大收益基礎。彼等可能亦會探尋可行辦法，增加財務資源，以恢復本公司財務健全。最後，本集團將繼續保持向客戶提供的優質服務，以挽留顧客及維護本集團於市場上的商譽。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣102,320,000元，總資產約為人民幣135,750,000元，股東權益約為人民幣105,500,000元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目結餘約為人民幣19,290,000元。

### 銀行借款及透支

本集團於二零零八年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零七年：無)。

於二零零七年二月三日，上海富陽與銀行訂立一項有關人民幣15,000,000元融資放款額度的放款協議。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三十一日正式屆滿而無重續。

### 債務

由於本集團於二零零八年十二月三十一日均無任何借貸，故於二零零八年十二月三十一日的資本負債比率為零。

### 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。

## 管理層討論及分析

### 員工

於二零零八年十二月三十一日，本集團的員工總數為252名(二零零七年：295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。

### 主要投資

截至二零零八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33及34。

### 資本承擔

本集團於二零零八年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零零七年：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」)附錄十四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。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度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

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條文不比上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。由於上市規則曾有多項修訂，尤其是標準守則，本公司已就董事進行證券交易採納一套新行為守則，其條文不比經修訂標準守則寬鬆，並已追溯至二零零九年一月一日起生效。本公司經向全體董事作出特定查詢後，本公司信納全體董事於二零零八年十二月三十一日止全年度內已全面遵從標準守則及行為守則所載的規定準則。

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。於截至二零零八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
<b>執行董事</b>		
江陳鋒先生	5	5
張秀華女士	5	5
韓林先生	5	5
<b>非執行董事</b>		
林倩如女士	5	4
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭志鵬博士	5	5
吳偉雄先生	5	2
崔士威先生	5	5



## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立執行委員會、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。

### 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之任何事項，並擁有董事會的一切權力，惟特別保留予董事會處理的事項除外。

執行委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度，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：

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(主席)	5	5
張秀華女士	5	5
韓林先生	5	5

### 提名董事

本公司已成立提名委員會(「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。截至二零零八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，亦無進行任何有關提名董事的過程。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，並無提名新董事。

# 企業管治報告

## 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董事會的審核委員會(「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。

審核委員會成立日的是監督本集團並規管本集團財務申報程序及內部監控程序。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。截至二零零八年十二月三十一日止年度，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，並審閱本集團二零零八年中期業績及二零零七年年度業績。

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，以及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

審核委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已召開兩次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

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(主席)	2	2
吳偉雄先生	2	1
崔士威先生	2	2

## 企業管治報告

### 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」)，並參考上市規則附錄十四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檢討及釐定應付董事及高級管理人員的薪酬待遇條款、花紅及其他酬金。於年內，薪酬委員會並未就董事及高級管理層的薪酬政策及待遇召開任何會議，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均富會計師行及本公司中國附屬公司的核數師上海均富潘陳張佳華會計師事務所有限公司的核數費用分別為760,000港元及人民幣80,000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。

### 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。

## 企業管治報告

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以本公司組織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(<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。外部核數師亦有出席股東週年大會。

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將載於致股東的相關通函，並已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。

投票表決結果已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。

## 企業管治報告

### 有關本集團以持續經營基準繼續經營的重大不明朗因素

因著本年報第31頁至34頁所載基本不明朗因素，外聘核數師表達了關於編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的不表示意見聲明。

外聘核數師所指重大不明朗因素的詳情亦載於本公司日期為二零零九年四月二十日的公佈，該公佈已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司投資者關係網站(<http://www.fortune-sun.com>)。

### 上市規則的修訂

鑒於上市規則自二零零九年一月一日起作出修訂，本公司亦自二零零九年一月一日起就其企業管治慣例作出相應改變，未來並將致力改善其企業管治。



## 董事會報告

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

### 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15。

### 業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績及本公司及本集團於的財務狀況載於本報告第35頁至96頁的綜合財務報表。

於二零零九年四月二十二日，由於本集團財政業績及流動資金狀況欠佳，故董事議決定不會向本公司股東宣派截至二零零八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

本公司將於二零零九年六月十七日(星期三)至二零零九年六月十九日(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二零零八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，必須於二零零九年六月十六日(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。

### 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17及18及本報告「主要房地產摘要」一節。

### 物業、廠房及設備

年內，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14。

### 結算日後事項

年內，本公司結算日後事項詳情載於綜合財務報表附註35。

## 董事會報告

### 股本

年內，本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註27。

### 儲備

本公司及本集團儲備的變動詳情分別載於綜合財務報表附註29及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

根據開曼群島公司法第34條(經不時修訂及綜合)，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。於二零零八年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣34,950,000元。

### 根據上市規則第13.13及13.15條作出披露

茲提述本公司日期為二零零八年四月二十一日的公告，內容有關本公司的全資附屬公司上海富陽向一名獨立客戶(「前客戶」)，為華東某大型房地產項目的房地產擁有人)支付保證金人民幣20,000,000元(「保證金」)，以保證履行其於若干代理協議(「代理協議」)項下對標的項目(定義見下文)的銷售代理責任。上海名昕投資管理有限公司(「前投資夥伴」，為獨立第三方)已同意無條件於二零零九年五月十日前退還全數保證金予上海富陽。

於訂立代理協議時，前客戶正向標的項目的原擁有人暨發展商(「現客戶」)收購標的項目的權益。該收購其後告吹而因此代理協議亦於二零零八年十月終止。二零零八年十月二十三日，現客戶與上海富陽及上海可上房產諮詢有限公司(「現投資夥伴」，主要在中國從事物業投資業務的另一獨立第三方及上海富陽於標的項目的業務夥伴)訂立另一份銷售代理協議(「新代理協議」)，以委任上海富陽作為標的項目的主要銷售及諮詢代理。標的項目項下物業的銷售已由現投資夥伴全面包銷。

根據前投資夥伴、現投資夥伴及上海富陽於二零零八年十月二十四日訂立的約務更替協議，現投資夥伴已承擔前投資夥伴就保證金的還款責任。保證金乃無抵押及免息，而現投資夥伴已同意於標的項目開售後足18個月的日(即二零一零年五月二十三日)向上海富陽退還保證金。

由於保證金金額相等於資產比例(定義見上市規則第14.07(1)條)約13%，因此產生根據上市規則13.15條所規定本公司就保證金若干詳情的一般披露責任。

## 董事會報告

### 訴訟

董事會宣布，兩名個人(「相關原告人」)已先後於二零零八年十二月五日及二零零八年十二月二十一日向上海浦東新區人民法院入稟兩份令狀(「令狀」)，就上海富陽與各相關原告人有關就購買上海房地產項目(「標的項目」)項下若干物業(「相關物業」)而訂立的代理協議(統稱「有糾紛協議」)的若干合約糾紛(「糾紛」)控告上海富陽。上海富陽已分別於二零零八年十二月二十四日及二零零九年一月二十一日收到令狀。

相關原告人乃上海富陽的個人客戶，而據董事經過合理查詢後所知彼等乃獨立人士，且與本公司或其任何附屬公司任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自的聯繫人士概無關連。如令狀所述，案情指根據上海富陽與各相關原告人於二零零八年五月訂立的代理協議，上海富陽(作為銷售代理)同意(其中包括)於二零零八年六月一日前書面通知檢驗及交付相關物業，並於各相關有糾紛協議日期後三個月內安排簽訂購買相關物業的正式買賣協議(「責任」)。

令狀指上海富陽未能履行責任，而相關原告人現向上海富陽追討總額約人民幣21,000,000元，即相關原告人向上海富陽支付的預付款約人民幣15,600,000元及上海富陽被指違反有糾紛協議計至二零零八年十二月三十一日的應付罰息約5,400,000元的總額連法律程序(「訴訟」)的訟費(「索賠額」)。二零零九年二月起已進行了連串聆訊，而預期二零零九年五月底的前將有多兩次就其中一項訴訟的聆訊。另亦預期法院將於二零零九年四月底的前就其中一項訴訟作出判決，另一項則預期於二零零九年五月底的前作出判決。

就著訴訟，上海浦東新區人民法院已先後於二零零九年一月十五日及二零零九年二月一日發出兩項法院命令，據此上海富陽的銀行帳戶中有約人民幣55,000元的銀行存款被押記令封禁，以待訴訟結果。於本公告日期，上海富陽概無其他資產被上述上海浦東新區人民法院發出的押記令封禁，惟上海富陽已因此不能操作有關銀行帳戶，以待訴訟結果。

現投資夥伴已無條件承諾承擔因終止標的項目項下物業相關代理協議而導致上海富陽於落實就購買相關物業而訂立的代理協議過程中須退還任何預付款予其客戶的責任，並承擔因該等客戶所開展任何相關法律程序而產生的任何違約賠償責任連利息。

## 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。江陳鋒先生、鄭志鵬博士及吳偉雄先生將退任董事，並在符合資格情況下，願意於二零零八年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，建議於二零零八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

### 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

於二零零八年十二月三十一日，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(「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)	67,820,850 股股份(L)	33.83%
	本公司	實益擁有人及配偶的權益 (附註3)	1,500,000 股股份(L)	0.7152% (附註12)
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)	18.13%
		實益擁有人(附註5)	100,000 股股份(L)	0.0477% (附註12)
韓林先生(「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801 股股份(L)	3.52%
	本公司	實益擁有人(附註6)	2,700,000 股股份(L)	1.2873% (附註12)
張秀華女士(「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註7)	67,820,850 股股份(L)	33.83%
	本公司	實益擁有人及配偶的權益 (附註8)	1,500,000 股股份(L)	0.7152% (附註12)
鄭志鵬博士(「鄭博士」)	本公司	實益擁有人(附註9)	100,000 股股份(L)	0.0477% (附註12)
吳偉雄先生(「吳先生」)	本公司	實益擁有人(附註10)	100,000 股股份(L)	0.0477% (附註12)
崔士威先生(「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	100,000 股股份(L)	0.0477% (附註12)



## 董事會報告

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司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1,500,000股的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃(定義見下文)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；及本公司於二零零八年三月十二日根據購股權計劃(定義見下文)向其授予的100,000份購股權及授予張女士的100,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部購股權中擁有權益。
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. 林女士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。
6. 韓先生於該2,700,000股的好倉包括本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃向其分別授出的750,000份及1,950,000份購股權。
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1,500,000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；及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份購股權及授予江先生的100,000份購股權。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部購股權中擁有權益。
9. 鄭博士於該100,000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。
10. 吳先生於該100,000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。
11. 崔先生於該100,000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。
12. 該等百分比按於二零零八年十二月三十一日已發行209,740,000股股份，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計算。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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

於二零零八年十二月三十一日，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)	33.83%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	36,352,050 股股份(L)	18.13%
恆成代理有限公司(「恆成」)	實益擁有人(附註4)	16,248,300 股股份(L)	8.11%
何厚鏘先生	受控制公司的權益(附註4)	16,248,300 股股份(L)	8.11%
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	16,248,300 股股份(L)	8.11%
何厚浚先生	受控制公司的權益(附註4)	16,248,300 股股份(L)	8.11%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	16,248,300 股股份(L)	8.11%
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)	8.11%
謝秀美女士(「謝女士」)	實益擁有人及 受控制公司的權益(附註7)	11,936,000 股股份(L)	5.9540%
朱耀仁先生	配偶的權益(附註8)	11,936,000 股股份(L)	5.9540%
陳許麗美女士	實益擁有人	11,122,000 股股份(L)	5.5480%
陳錦傳先生	配偶的權益(附註9)	11,122,000 股股份(L)	5.3028%

## 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浚先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浚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. 楊欣女士為何厚浚先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚浚先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 陳許麗美女士於該11,936,000股股份，包括以Forever Sky Group Limited(由謝女士控制)的名義登記的7,220,000股股份及謝女士作為實益擁有人持有的4,716,000股份之好倉。根據證券及期貨條例，謝女士被視為於Forever Sky Group Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 朱耀仁先生為謝女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於謝女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 陳錦傳先生為陳許麗美女士的丈夫，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳許麗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，據董事所知悉，於二零零八年十二月三十一日，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」）。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（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。

於二零零八年三月十二日，本公司已根據購股權計劃向本集團現任董事及若干要員授出有權認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。50%的購股權的行使期限為二零零九年三月十二日至二零一八年三月十一日，而其餘購股權的行使期限為二零一零年三月十二日至二零一八年三月十一日。

## 董事會報告

截至二零零八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及購股權計劃授出的購股權)變動詳情如下：

參與者名稱/類別	購股權所涉股數				於二零零八年 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	緊接授出 日期前之 交易日股份 的收市價 港元
	於二零零八年 一月一日尚未行使	年內已授出	年內已行使 (附註)	年內已失效					
<b>董事</b>									
江陳鋒	750,000	-	-	-	750,000	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	無
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	750,000	100,000	-	-	850,000				
韓林	750,000	-	-	-	750,000	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	無
	-	975,000	-	-	975,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	975,000	-	-	975,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	750,000	1,950,000	-	-	2,700,000				
張秀華	550,000	-	-	-	550,000	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	無
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	550,000	100,000	-	-	650,000				
林倩如	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
鄭志鵬	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
吳偉雄	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	50,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
崔士威	-	50,000	-	-	100,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	50,000	-	-	100,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
<b>僱員：</b>									
總計	2,800,000	-	(220,000)	(810,000)	1,770,000	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	無
		1,725,000		(275,000)	1,450,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	-	1,725,000	-	(275,000)	1,450,000	二零零八年 三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零零八年三月十一日	1.12	1.12
	2,800,000	3,450,000	(220,000)	(1,360,000)	4,670,000				
	4,850,000	6,000,000	(220,000)	(1,360,000)	9,270,000				

附註：緊接年內購股權各獲行使之日前股份的加權平均收市價為1.00港元。

## 董事會報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度，220,000份購股權已於年內行使，而1,360,000份購股權已失效，但6,000,000股額外購股權根據購股權計劃授出。

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。

### 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。

## 董事會報告

### 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。

### 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二零零八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。

### 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64%。

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36%及60%。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。

## 董事會報告

### 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。

### 核數師

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由均富會計師行審核，而均富會計師行將於應屆本公司股東週年大會結束時退任。於即將舉行的二零零八年股東週年大會上將提呈一項決議案以授權董事會填補本公司核數師一職的臨時空缺，及釐定核數師酬金。

### 對上三年本公司核數師更替詳情

正風會計師事務所有限公司(「正風」)自二零零八年六月二十日起辭任本公司核數師，有關詳情已於本公司日期為二零零八年六月二十日的公佈披露，並已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司投資者關係網站(<http://www.fortune-sun.com>)。

正風辭任本公司核數師後，均富自二零零八年七月十一日獲委聘填補核數師一職的臨時空缺，有關詳情已於本公司日期為二零零八年七月十一日的公佈披露，並已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司投資者關係網站(<http://www.fortune-sun.com>)。

除以上披露外，對上三年任何時間本公司核數師概無變動。

代表董事會

富陽(中國)控股有限公司

主席

江陳鋒先生

香港，二零零九年四月二十二日



## 獨立核數師報告



致富陽(中國)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全體股東

本核數師已審核載於第35頁至第96頁的富陽(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司資產負債表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就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》之披露規定編製及真實而公允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允地列報財務報表有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理的會計估算。

### 核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並僅向整體股東報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》進行審核工作，該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公允列報財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

# 獨立核數師報告

## 不表示意見的基準—有關持續經營基準之不明朗因素

### 1. 訴訟

二零零八年十二月，因拖欠退還原告人通過 貴集團主要全資附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）支付予原房地產發展商的定金金額，原告人已提出向上海法院入稟兩份令狀控告上海富陽（「訴訟」）。索賠額（「索賠額」）包括(i)約人民幣21,012,000元，即計算至二零零八年十二月三十一日的定金金額連相關罰息約人民幣5,396,000元，以及(ii)二零零八年十二月三十一日後至作出判決時的應計罰息連訴訟訟費。定金金額乃二零零八年五月售予原告人的上海若干房地產的未償付可退回代價，由上海富陽作為銷售代理。定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日的相關罰息約人民幣5,396,000元已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應付款項。二零零九年一月及二月，上海法院發出兩項押記令，凍結上海富陽一個銀行賬戶。

二零零八年十月，上海富陽與一 第三方（「投資夥伴」）訂立協議，作為該項目在上海的主要銷售及諮詢代理。投資夥伴已無條件同意承擔退還定金金額予原告人的責任，並承擔因原告人所開展針對上海富陽的任何相關法律程序而產生的任何違約賠償責任連利息（「獲彌償責任」）。投資夥伴向 貴集團支付定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日的相關罰息約人民幣5,396,000元的協議已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應收款項。

董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其上海中國法律的法律顧問的法律意見。基於二零零九年三月由中國法律顧問出具的法律意見，上海富陽原則上有至少償付原告人定金金額的法律責任。鑒於 貴集團於二零零八年十二月三十一日可動用的營運資金不能隨時變現為手頭現金以償付索賠額及年結日後的經營業績，倘訴訟的結果對 貴集團不利，貴集團極依賴投資夥伴具備適時向上海富陽清獲彌償責任的財力。倘投資夥伴未能於有訴訟被判敗訴時適時清償獲彌償責任予原告人，因著訴訟的可能結果，貴集團不大可能以持續基準經營。

## 獨立核數師報告

### 2. 附帶若干相關假設之現金流預測

除訴訟外，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦錄得公司權益股東應佔虧損人民幣48,265,000元及經營活動現金流出淨額人民幣49,478,000元。於二零零八年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等同項目為人民幣19,289,000元。如財務報表附註3.1(b)所進一步詳述，鑒於二零零八年十二月三十一日可動用營運資金及手頭資金緊絀，董事基於若干相關假設編製未來十二個月的現金流預測（「現金流預測」），包括中華人民共和國房地產市道可於未來12個月適時復甦，房地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入（「假設」）。基於現金流預測的結果，董事以持續經營基準編製財務報表。以持續經營基準編製財務報表的有效性，取決於董事估算各假設時的準確度。

本財務報表並不包括投資夥伴未能適時償付獲彌償責任予原告人及有假設變成不能兌現的情況下所必要作出的調整。我們認為財務報表已作出有關此處境下的適當披露，惟本核數師認為有關是否適合採用持續經營基準之根本不明朗因素明顯存在，故不表示意見。

## 獨立核數師報告

### 不表示意見聲明

基於不表示意見之基準一段所述事宜事關重大，故我們不對財務報表有否按香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日財務狀況及 貴集團於截至該日止全年度之虧損及現金流量發表意見。我們認為財務報表於其他方面均已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中十五號

置地廣場

告羅士打大廈十三樓

二零零九年四月二十二日

## 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收益	5	<b>23,005</b>	97,942
營業稅及其他徵費		<b>(1,088)</b>	(4,796)
服務成本		<b>(35,183)</b>	(45,215)
(毛虧損)／毛利		<b>(13,266)</b>	47,931
其他收入	6	<b>1,188</b>	2,318
經營及行政開支		<b>(37,667)</b>	(21,831)
未計所得稅前(虧損)／溢利	7	<b>(49,745)</b>	28,418
所得稅抵免／(開支)	8	<b>1,408</b>	(6,761)
年內(虧損)／溢利		<b>(48,337)</b>	21,657
以下項目應佔(虧損)／溢利：			
本公司權益股東	9	<b>(48,265)</b>	22,646
少數股東權益		<b>(72)</b>	(989)
年內(虧損)／溢利		<b>(48,337)</b>	21,657
結算日後宣派的年度應派股息	10(a)	不適用	4,682
年內批准的上一個財政年度應派股息	10(b)	<b>4,682</b>	4,747
本公司權益股東應佔(虧損)／盈利之每股(虧損)／盈利			
– 基本(人民幣分)	11(a)	<b>(24.10)</b>	11.32
– 攤薄(人民幣分)	11(b)	不適用	11.27

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,225	1,596
投資房地產	17	1,497	5,032
預付土地租金	18	1,766	4,950
投資房地產保證金及預付土地租金	19	3,123	–
高爾夫球會會籍	20	291	291
		<b>7,902</b>	11,869
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	21	27,200	42,307
貿易保證金	22	43,016	38,341
預付款項及其他保證金		6,118	7,015
其他應收款項	23	31,866	4,356
預繳稅項		363	–
現金及現金等同項目	24	19,289	73,009
		<b>127,852</b>	165,028
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項	25	25,535	9,882
應付稅項		–	4,368
		<b>25,535</b>	14,250
<b>流動資產淨值</b>		<b>102,317</b>	150,778
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>110,219</b>	162,647
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	26	4,668	6,059
<b>資產淨值</b>		<b>105,551</b>	156,588

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	27	<b>20,644</b>	20,624
儲備	29	<b>84,907</b>	135,892
本公司權益股東應佔權益		<b>105,551</b>	156,516
少數股東權益		-	72
總權益		<b>105,551</b>	156,588

張秀華  
董事韓林  
董事

# 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	27	169
於附屬公司的權益	15	497	497
		<b>524</b>	666
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他保證金		307	159
應收附屬公司款項	15	55,931	57,165
現金及現金等同項目	24	784	2,063
		<b>57,022</b>	59,387
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		477	908
應付附屬公司款項	15	4,820	6,099
		<b>5,297</b>	7,007
<b>流動資產淨值</b>		<b>51,725</b>	52,380
<b>資產淨值</b>		<b>52,249</b>	53,046
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	20,644	20,624
儲備	29	31,605	32,422
<b>總權益</b>		<b>52,249</b>	53,046

張秀華  
董事

韓林  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔權益									
	以股份							總計	少數股東	
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備基金	支付的僱員		保留溢利		總計	權益
					酬金儲備	外匯儲備		人民幣千元		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於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
換算海外業務產生之										
匯兌差異於權益直接確認	-	-	-	-	-	(1,416)	-	(1,416)	-	(1,416)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	22,646	22,646	(989)	21,657
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	(1,416)	22,646	21,230	(989)	20,241
行使購股權時發行股份	24	267	-	-	(97)	-	-	194	-	194
僱員購股權福利	-	-	-	-	950	-	-	950	-	950
撥款	-	-	-	3,110	-	-	(3,110)	-	-	-
股息	-	(4,747)	-	-	-	-	-	(4,747)	-	(4,747)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的結餘	20,624	44,901	14,554	16,621	2,050	(2,256)	60,022	156,516	72	156,588
換算海外業務產生之										
匯兌差異於權益直接確認	-	-	-	-	-	173	-	173	-	173
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(48,265)	(48,265)	(72)	(48,337)
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	173	(48,265)	(48,092)	(72)	(48,164)
行使購股權時發行股份(附註27)	20	214	-	-	(79)	-	-	155	-	155
僱員購股權福利	-	-	-	-	1,654	-	-	1,654	-	1,654
股息(附註10(b))	-	(4,682)	-	-	-	-	-	(4,682)	-	(4,682)
於二零零八年十二月三十一日的結餘	20,644	40,433	14,554	16,621	3,625	(2,083)	11,757	105,551	-	105,551

## 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>來自經營活動之現金流量</b>			
未計所得稅前(虧損)/溢利		<b>(49,745)</b>	28,418
調整：			
利息收入	6	<b>(355)</b>	(703)
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	6 & 7	<b>(3)</b>	33
出售投資房地產的(收益)/虧損 (包括預付土地租金)	6 & 7	<b>(830)</b>	25
貿易保證金減值虧損撥備/(撥回)	6 & 7	<b>4,633</b>	(1,189)
其他應收款項減值虧損撥回	6	-	(183)
預付土地租金攤銷	7	<b>98</b>	102
物業、廠房及設備折舊	7	<b>570</b>	812
投資房地產折舊	7	<b>103</b>	114
商譽減值虧損	7	-	190
應收貿易款項減值虧損撥備	7	<b>7,101</b>	254
因損失合法權而撇銷投資房地產 (包括預付土地租金)	7	<b>3,575</b>	-
僱員購股權福利	12	<b>1,654</b>	950
匯兌調整		-	(1,362)
經營資金變動前的營運(虧損)/溢利		<b>(33,199)</b>	27,461
應收貿易款項減少		<b>4,883</b>	7,290
貿易保證金增加		<b>(9,308)</b>	(8,294)
預付款項及其他保證金減少/(增加)		<b>897</b>	(1,047)
其他應收款項增加		<b>(6,498)</b>	(2,057)
應付費用及其他應付款項減少		<b>(1,894)</b>	(8,847)
(用於)/來自經營的現金		<b>(45,119)</b>	14,506
已收利息		<b>355</b>	703
已付中國企業所得稅淨額		<b>(4,714)</b>	(3,618)
<b>(用於)/來自經營活動的現金淨額</b>		<b>(49,478)</b>	11,591

## 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備	14	(438)	(213)
購入投資房地產(包括預付土地租金)	17 & 18	(103)	(1,446)
出售物業、廠房及設備的銷售所得款項		232	28
售投資房地產的銷售所得款項 (包括預付土地租金)		411	400
<b>來自/(用於)投資活動的現金淨額</b>		<b>102</b>	(1,231)
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
根據首次公開招股前購股權計劃		155	187
發行股份的所得款項	10(b)	(4,682)	(4,747)
<b>用於融資活動的現金淨額</b>		<b>(4,527)</b>	(4,560)
外匯差異		183	—
<b>現金及現金等同項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(53,720)</b>	5,800
於一月一日的現金及現金等同項目		73,009	67,209
於十二月三十一日的現金及現金等同項目	24	19,289	73,009

主要非現金交易：

1. 年內，本集團購入7項房地產，購買代價人民幣3,123,000元已計入應收貿易款項(應收發展商款項)。
2. 根據訴訟案(附註33)，投資夥伴(分類為其他應收款項)承擔本集團將須支付房地產買家的款項人民幣21,012,000元(分類為其他應付款項)，即尚欠定金及計算至二零零八年十二月三十一日的相關罰息。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)於二零零三年一月二十八日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。註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司此後稱為「本集團」。

本公司的主要業務為投資控股。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。其主要附屬公司業務詳情載於財務報表附註15。年內本集團營運並無重大改變。

綜合財務報表乃按人民幣元(「人民幣元」)呈列, 其亦為本公司之功能貨幣, 除另有說明外, 所有價值將化整以千元計。

編製第35頁至第96頁之財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」), 該統稱詞彙包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的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(「詮釋」)及香港公司條例之適用披露規定。本財務報表亦包括聯交所證券上市規則規定之適用披露事項。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表於二零零九年四月二十二日獲董事會批准刊發。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本公司首次應用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」), 該等準則適用及生效於二零零八年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 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
香港會計準則第39號(經修訂)	金融資產重新分類

新香港財務報告準則對本年度及以前年度的業績及財務狀況編制及呈列沒有重大影響。因此, 不需要作任何前期調整。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

於批准本財務報表之日，以下新訂及經已修訂香港財務報告準則已經公佈但尚未生效，本集團並未提前採納：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號、 香港會計準則第32號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(經修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	第一次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(經修訂)	一項投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	以股份支付之開支—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(經修訂)	金融工具披露—改善有關金融工具之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第2號	於合作實體的成員股份及類似工具 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第9號(經修訂)	重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號： 確認及計量—嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第17號	分配非現金資產予擁有者 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>2</sup>
各項—二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目 <sup>5</sup>	

<sup>1</sup> 適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之年度期間

<sup>3</sup> 適用於二零零八年七月一日當日或之後開始之年度期間

<sup>4</sup> 適用於二零零八年十月一日當日或之後開始之年度期間

<sup>5</sup> 大致適用於二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間，除非於特別香港財務報告準則中列明

<sup>6</sup> 適用於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間

董事預計所有公佈將會於公佈生效日期之後開始的首個期間被採納在本集團的會計政策內。

於上述新訂準則及詮釋中，預計香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會對本集團財務報表之呈列造成重大影響。該修訂影響擁有人的權益變動的呈列方式，並引入綜合的收入報表。本集團將可選擇在單一附有小計的綜合收入報表內或兩個單獨報表(單獨收益表後接其他綜合的收入報表)呈列收支項目及其他綜合收益的組成部分。此修訂不會影響本集團的財務狀況或業績，但會引起額外披露。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

此外，香港財務報告準則第8號「經營分部」或會導致新增或經修訂披露事宜。本公司董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定之可申報經營分部。

董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事初步總結，認為初次應用有關香港財務報告準則並不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

編製該等財務報表所採用之主要會計政策概述於下文。除另有指明外，該等會計政策於所有呈列年度內貫徹應用。

財務報表按歷史成本法編製。其計量基準於下述會計政策詳述。

編製財務報表時，鑒於集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況，董事已考慮本集團之流動資金及償付持續責任之能力，尤其考慮以下各點：

#### (a) 訴訟

二零零八年十二月，因拖欠退還兩名個人客戶(「原告人」)通過本集團主要全資附屬公司上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)支付予原房地產發展商的未償還定金金額約人民幣15,616,000元(「定金金額」)，原告人已向上海法院入稟兩份令狀(「令狀」)控告上海富陽(「訴訟」)。

原告人追討的總額(「索賠額」)包括(i)約人民幣21,012,000元，即計算至二零零八年十二月三十一日的定金金額連相關罰息約人民幣5,396,000元，以及(ii)二零零八年十二月三十一日後至作出判決時的應計罰息連訴訟費。定金金額乃二零零八年五月售予原告人的上海若干房地產的未償付可退回代價，由上海富陽作為銷售代理。定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日的相關罰息約人民幣5,396,000元已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應付款項。二零零九年一月及二月，上海法院發出兩項押記令，凍結上海富陽一個銀行賬戶。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.1 編製基準 (續)

#### (a) 訴訟 (續)

二零零八年十月，上海富陽與一第三方(「投資夥伴」)訂立協議，作為該項目在上海的主要銷售及諮詢代理。投資夥伴已無條件同意承擔退還定金金額予原告人的責任，並承擔因原告人所開展針對上海富陽的任何相關法律程序而產生的任何違約賠償責任連利息(「獲彌償責任」)。投資夥伴向本集團支付定金金額及計算至二零零八年十二月三十一日的相關罰息約人民幣5,396,000元的協議已確認為於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表中的其他應收款項。

董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其上海中國法律的法律顧問的法律意見。基於二零零九年三月由其中國法律顧問出具的法律意見，上海富陽原則上有至少償付原告人定金金額的法律責任。鑒於本集團於二零零八年十二月三十一日可動用的營運資金不能隨時變現為手頭現金以償付索賠額及年結日後的經營業績，倘訴訟的結果對本集團不利，本集團極依賴投資夥伴具備適時向上海富陽清償獲彌償責任的財力。董事相信投資夥伴能夠於有訴訟被判敗訴時適時向上海富陽清償獲彌償責任，且即使該等訴訟有不利判決，本集團仍能夠以持續經營基準經營。

#### (b) 附帶若干相關假設之現金流預測

除訴訟外，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦錄得公司權益股東應佔虧損人民幣48,265,000元(二零零七年：溢利人民幣22,646,000元)及經營活動現金流出淨額人民幣49,478,000元(二零零七年：現金流入淨額人民幣11,591,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目為人民幣19,289,000元(二零零七年：人民幣73,009,000元)。以上情況顯示存在重大不明朗因素，令人對本集團繼續持續經營的能力大表懷疑，並擔心其未能於正常業務過程中變現資產及履行責任。鑒於以上種種，董事基於主要相關假設(「假設」)編製未來十二個月的現金流預測(「現金流預測」)如下：

- (i) 中國現房地產市道可於未來十二個月適時復甦；
- (ii) 房地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入；

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.1 編製基準 (續)

#### (b) 附帶若干相關假設之現金流預測 (續)

(iii) 董事將採取連串控制成本措施以減低各項服務成本；

(iv) 董事將於必要時出售本集團全部投資房地產；及

基於現金流預測的結果，董事認為本集團能夠自業務產生足夠現金流。

由於董事相信投資夥伴於有訴訟被判敗訴時能夠適時向上海富陽清償獲彌償責任及鑒於現金流預測的結果，乃以持續經營基準編製財務報表。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流及倘投資夥伴未能向上海富陽適時清償獲彌償責任，本集團或不能以持續基準繼續經營。因此，財務報表中須作調整，將資產價值撇減至其可收回額，為任何其他可能產生的負債撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於財務報表中反映。

謹請注意，編製此等財務報表時會採用會計評估及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對財務報告而言屬重大的範圍於附註4內披露。

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表計入本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日的財務報表。



# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.3 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃本集團對其財務及營運決策有控制權藉以從其業務中獲益的實體。當判斷本集團是否控制另一實體時，現時可執行或可轉換的潛在表決權的存在及影響均會考慮在內。附屬公司自控制權轉讓予本集團當日起全面綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

業務合併(合併受共同控制的實體除外)採用收購法入賬。此情況涉及按公平值估計於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司的或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司的財務報表。於初步確認時，該附屬公司的資產及負債會按公平值計入綜合資產負債表，並按照本集團的會計政策用作其後計量的基準。

集團公司間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益，已於編製綜合財務報表時對銷。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。

於本公司的資產負債表中，附屬公司按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司的業績由本公司按於結算日已收及應收股息的基準列賬。

少數股東權益為附屬公司損益及資產淨值的一部份，該部份為非本集團擁有的股東權益，並非本集團的金融負債。

少數股東權益在綜合資產負債表中列為股東權益，與本公司股權持有人應佔股本權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合收入報表分開呈列為本集團的業績分配，倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司股本權益的權益，超額部份和任何屬於少數股東的進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團的權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔的少數股東應佔虧損後，方始分配予少數股東。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.4 外幣換算

綜合計算實體的個別財務報表中，外幣交易按交易當日匯率換算為個別實體的功能貨幣。於結算日，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及於結算日重新換算貨幣資產及負債而產生的外匯盈虧於收入報表確認。

以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的當時匯率換算，並呈報作為公平值損益的一部份。按歷史成本計量以外幣為單位的非貨幣項目概不重新換算。

在綜合財務報表中，原以本集團呈報貨幣以外貨幣呈列的海外業務所有個別財務報表均已換算為人民幣元。資產及負債已按結算日的收市匯率換算為人民幣元。收入與開支按交易當日的現行匯率或按申報期間的平均匯率換算為人民幣元，惟前提是匯率並無重大波動。任何就此產生的差額個別計入權益的匯兌儲備。

因換算淨投資而產生的其他匯兌差額均計入股東權益內。當出售海外業務時，該等匯兌差額於收入報表確認為出售的部份收益或虧損。

### 3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何可識別減值列賬。資產的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。

物業、廠房及設備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。就此而言的物業、廠房及設備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
租賃房地產裝修	或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

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.5 物業、廠房及設備 (續)

資產之估計剩餘值、折舊方法及估計可使用年期乃於各結算日檢討並作適當調整。

報廢或出售所產生的收益或虧損按資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額而釐定，並於在收益表內確認。

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)。所有成本，例如其他維修及保養費用於產生的期間於收益表中扣除。

### 3.6 投資房地產、預付土地租金及投資房地產及預付土地租金之保證金

投資房地產指擁有或持有租賃權益的土地及樓宇以賺取租金收入及／或資產增值的房地產。

本集團根據經營租賃持有房地產權益以賺取租金收入及／或資本增值時，有關權益乃按逐項房地產基準分類為及入賬列作投資房地產。任何被分類為投資房地產的房地產權益乃假設其根據融資租賃持有而入賬。

於初步確認時，投資房地產按成本值(包括任何直接應佔開支)計量。經初步確認後，投資房地產按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。折舊之計提方法為，以直線法就其預期可使用年期40年或計及餘值10%後就租期(取較短者)撇銷投資房地產之成本。

棄用或出售房地產之盈虧釐定為房地產銷售所得款項淨額與帳面值之差額，並於收益表確認。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.6 投資房地產、預付土地租金及投資房地產及預付土地租金之保證金 (續)

投資房地產及預付土地租金之保證金按成本值列帳並於以下情況轉入投資房地產及預付土地租金：(i) 於結算日地方當局得知相關購房合同已辦妥登記；及(ii)該等房地產大致落成。

### 3.7 商譽

商譽指業務合併或投資成本高出本集團於被收購者之可識別資產、負債及或然負債中的資產淨值權益的數額。業務合併成本按交換日期交付的資產、本集團發行的股本工具及所引致或所承擔的負債的公允值總額計算，另加直接與業務合併或投資相關的成本。

商譽按成本值減去累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位，並按年進行減值測試。

本集團於被收購者的可識別資產、負債及或然負債中的公平值淨值權益高出業務合併成本的數額，會即時在損益賬中確認。

於其後出售附屬公司，於釐定出售收益或虧損數額時包括資本化商譽之應佔數額。

### 3.8 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。

### 3.9 非金融資產之減值

物業、廠房及設備、投資房地產、預付土地租金、高爾夫球會會籍、附屬公司權益及收購附屬公司產生之商譽須作減值測試。商譽至少每年測試減值一次。所有其他資產則在出現未必能收回有關資產賬面值的跡象時測試減值。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.9 非金融資產之減值 (續)

就評估減值而言，倘資產並無產生大量獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額乃按個別產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產乃個別進行測試，而部份資產則就現金產生單位進行測試。商譽(特別為分配予預計將會受惠於有關業務合併之協同效益之現金產生單位)為商譽就內部管理而言獲監控之最低水平。

就獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損乃初步計入商譽之賬面值。所有剩餘減值虧損按比例於其他資產之現金產生單位扣除，惟資產之賬面值將不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本或使用價值(倘可予釐定)。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

#### 3.10 金融資產

本集團之金融資產包括貿易及其他應收款項、貿易保證金及現金及現金等同項目。

##### 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。

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。

貿易及其他應收款項及貿易保證金歸入貸款及應收款項。管理層於初步確認時根據購入金融資產的用途釐定其金融資產的分類，並在容許及適當情況下，於每個報告日期重新評估有關歸類。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.10 金融資產 (續)

所有金融資產僅會在本集團成為有關工具的合約條文的訂約方時，方予確認。以普通交易方式購入金融資產乃於交易日確認。初步確認金融資產時乃按公平值及直接應佔交易成本計量。

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款非衍生金融資產，且並無活躍市場計算報價。貸款及應收款項其後採用實際利息法計算的攤銷成本，減任可減值虧損列賬。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本的組成部份的各項費用。

當收取投資現金流量的權利屆滿或擁有權的絕大部份風險與回報已轉讓時解除確認金融資產。

於每個結算日，金融資產會予以審閱，以評估是否有任何客觀的減值憑證。

個別金融資產之客觀減值憑證包括引起本集團留意有關一件或以上下列虧損事件之可察覺數據：

- 債務人之重大財務困難；或
- 違反合約，例如拖欠或怠慢利息或本金付款；
- 債務人將很有可能進入破產程序或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人不利影響之重大變動。

有關一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量有可計量之減少的可察覺數據。該可察覺數據包括但不限於本集團債務人對本集團資產之付款狀況及與違約相關之國家或當地經濟狀況的不利變動。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.10 金融資產 (續)

倘若有客觀憑證證明之貸款及應收款項之減值虧損已產生，則虧損金額按該資產與按該金融資產之原始實際利率(即按初步確認計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)現值之間差額予以計量。虧損金額乃於減值產生期間的損益表內予以確認。

倘於其後期間減值虧損金額減少，而此減少客觀上與確認減值虧損後發生的事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟不得導致金融資產賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益表中確認。

可收回性被視為可疑而並非微乎其微的就貸款及應收款項確認之減值虧損應以撥備賬記錄。倘本集團信納能收回賬款的機會微乎其微，則視為不可收回金額會從應收貿易賬項中直接撤銷，而在撥備賬中持有有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撤銷而其後收回的款項，均在收益表中確認。

### 3.11 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、活期銀行存款及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之短期高流通性投資，減須按通知償還之銀行透支，乃本集團現金管理其中不可或缺的部分。

### 3.12 金融負債

本集團之金融負債包括其他應付款。該項目於資產負債表內列作應計費用及其他應付款。

本集團會於訂立財務工具合約協議時確認金融負債。所有利息相關開支於損益表內確認為財務成本項目之開支。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.12 金融負債 (續)

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益表中確認。

其他應付款項及應計費用乃初步按其公平值確認，隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 3.13 收益確認

收益包括本集團提供服務之公平值及使用本集團資產之收益，扣除回扣及折讓。倘經濟利益可能流歸本集團且收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益按以下基準確認：

#### (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) 服務大致確定且為房地產發展商所信納。



## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.13 收益確認 (續)

##### (i) 服務收入 (續)

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，按時間比例基準確認。

#### 3.14 所得稅會計處理

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括該等於結算日尚未向稅務機關支付有關現時或過往申報期間之債務或索償。該等項目乃根據財政年度應課稅溢利，以適用於相關期間之稅率及稅務法例計算。所有即期稅務資產或負債變動於損益表中確認為稅務開支之組成部分。

遞延稅項乃就於結算日財務報表內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅務虧損及其他未動用稅務抵免確認，惟須有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.14 所得稅會計處理 (續)

倘暫時差額因初步確認在(業務合併中除外)不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易當中資產及負債而產生，則不予確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項不計折現，按預期付還負債或變現資產之年度適用而於結算日已實施或大體上實施之稅率計算。

遞延稅項資產或負債之變動乃於損益表中確認，倘與於權益直接扣除或計入之項目有關，則於權益中確認。

### 3.15 經營租賃

倘本集團確定一項安排賦予於經議定期間內使用指定資產之權利，作為回報使用者須付款或作出一系列付款，則該安排(包括一項交易或一系列交易)為或包含租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後，作出上述確定，並不會考慮該項安排是否擁有租約之法定形式。

如屬本集團透過經營租賃使用資產之情況，則除非有較租賃資產之產生利益模式更具代表性之另一基準，否則會根據租賃作出之付款，在租賃期內按直線基準於損益表中扣除。所收之租賃獎勵措施，作為已繳付租賃付款淨值總額之整體部份於損益表中確認。或然租金於其發生之會計期間於損益表中扣除。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.16 僱員福利

#### (i) 界定供款退休計劃責任

界定供款退休計劃乃為僱員退休而提供的。

本集團根據強制性公積金計劃條例，管理一個界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)予香港所有僱員。根據強積金計劃條例，供款相等於僱員基本薪金5%(每月薪金上限為20,000港元)，供款產生時於收益表內支銷。強積金計劃之資產由一家與本集團之資產分開之獨立管理基金持有。本集團所屬之僱主供款投入強積金計劃時均屬於僱員。

根據中國之有關法規，本集團於中國經營之附屬公司須參加所屬地方政府管理之界定供款退休計劃(「退休計劃」)。該等附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休計劃作出供款，以為退休福利供款。退休計劃已承擔僱員之全部退休責任，本集團除每年供款外並無其他退休福利責任。根據中國有關法規所支付之退休供款於產生時在收益表內支銷。

#### (ii) 短期僱員福利

僱員可享有之年假於僱員應享有時確認。本公司就僱員因截至結算日止所提供服務而可享有年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

如病假及分娩假期等非累計計薪休假於提取假期時方予確認。

#### (iii) 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。

為換取僱員服務而向其授出任何以股本支付之酬金以公平值計算。公平值計算時間接參照授出之購股權。公平值須於授出日期在不包括任何非市場歸屬情況之影響下評估。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.16 僱員福利 (續)

#### (iii) 以股份付款 (續)

所有以股份支付之酬金於收益表確認為開支，並同時撥入股本權益項下以僱員股份支付之酬金儲備(扣除遞延稅項，如適用)。倘應用歸屬期或其他歸屬情況，以預期可予行使之購股權數目為基準於歸屬期內確認費用。非市場歸屬情況包括預期可予行使之購股權數目之假設。倘有任何指引使預期可予行使之購股權數目與以前估計不同，須修訂原來之估計數字。倘最終行使之購股權數目比原來之估計數字為少，不須就以前期間已確認為費用作出調整。

當購股權獲行使時，所得淨款項(已扣除任何直接歸屬交易成本)將撥入股本(最多為已發行股份賬面值)及餘下撥入股份溢價。當歸屬之購股權失效、被沒收或於到期日尚未獲行使，之前於以僱員股份支付之酬金儲備內確認之金額將被轉至保留溢利。

### 3.17 撥備和或有負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期解決該責任會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，準備會被確認。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出以解決該責任的現值計提準備。

所有準備於各結算日作出檢討及調整以反映現時最佳估計。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### 3.18 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。

如與發行股份有關之任何交易成本為股權交易直接相關之增量成本，任何該等成本乃從股份溢價(不計及任何有關所得稅利益)中扣除。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.19 有關連人士

就該等財務報表而言，倘若出現下列情況，則某方被視為與本集團有關連：

- (i) 該方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團或於作出財務及經營決策方面對本集團行使重大影響力，或共同控制本集團；
- (ii) 該方為本集團或本集團為投資方之合營公司之聯繫人士；
- (iii) 本集團及該方受到共同控制；
- (iv) 該方為本集團之主要管理人員或該人士之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該方為(i)所述一方之近親或為受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該方為本集團或作為本集團聯繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

某人士之近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

## 4. 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。除董事以持續經營基準編製財務報表的判斷(附註3.1)外，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。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計估計及判斷 (續)

### 4.1 物業、廠房及設備及投資房地產的折舊及可使用年期

物業、廠房及設備及投資房地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。估計可使用年期反映了董事對本集團將從使用集團物業、廠房及設備及投資房地產所得未來經濟利益之時期之估計。

### 4.2 貿易及其他應收款項及貿易保證金的虧損

貿易及其他應收款項及貿易保證金的減值虧損乃根據管理層對債務人還款記錄、現行市狀、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。有關判斷相當程度由管理層作出且可因債權人財務狀況變動而大變。管理層會於各結算日重新評估應收款項之減值撥備額(如有)。

### 4.3 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，以評估物業、廠房及設備、投資房地產及預付土地租金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。

### 4.4 所得稅

本集團於若干司法權區須繳納所得稅。於一般業務過程中，若干交易及計算的最終稅務決定方式存在不確定情況。本集團基於對是否有額外稅項將到期之估計而確認預計稅項之負債。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最終稅項負債決定的期間內的所得稅撥備。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 5. 營業額

收入亦即本集團的營業額，指來自提供服務的收益。於年內確認的收入如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	21,985	97,722
純房地產諮詢服務項目	1,020	220
	<b>23,005</b>	97,942

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。

### 6. 其他收益

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
匯兌收益淨額	-	88
出售物業、廠房及設備的收益	3	-
出售投資物業之收益 (包括預付土地租金)(附註17)	830	-
金融資產的利息收入(按經攤銷成本列賬)	355	703
雜項收入	-	155
撥回減值撥備		
— 貿易保證金(附註22)	-	1,189
— 其他應收款項	-	183
	<b>1,188</b>	2,318

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 7. 未計所得稅前(虧損)/溢利

未計所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項而得出：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
核數師薪酬	691	768
預付土地租金攤銷	98	102
物業、廠房及設備折舊(附註)	570	812
投資房地產折舊	103	114
匯兌虧損淨額	97	—
商譽減值虧損(附註16)	—	190
出售物業、廠房及設備的虧損	—	33
出售投資房地產虧損 (包括預付土地租金)	—	25
因喪失法律業權而撤銷投資房地產 (包括預付土地租金)(附註17)	3,575	—
僱員福利開支 (包括董事酬金)(附註12)	14,228	13,290
樓宇的經營租約租金	5,103	5,878
減值撥備		
— 應收貿易款項(作為經營及行政開支)(附註21)	7,101	254
— 貿易保證金(作為經營及行政開支)(附註22)	4,633	—

附註：折舊人民幣32,000元(二零零七年：人民幣8,000元)及人民幣538,000元(二零零七年：人民幣804,000元)已分別計入服務成本及經營及行政開支。



## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 8. 所得稅抵免／(開支)

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期所得稅－中國企業所得稅		
-年度稅項	-	(6,059)
-過往年度超額/(不足)撥備	17	(96)
	17	(6,155)
遞延稅項負債(附註26)		
-年度臨時差額撥回	17,709	404
-稅率變動產生的遞延稅項負債差額	(318)	(1,010)
	1,391	(606)
所得稅抵免／(開支)	1,408	(6,761)

由於本集團於二零零七年及二零零八年並無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。

本公司及其附屬公司Millstone Developments Limited (「Millstone」)、High Color Investments Limited(「High Color」)、Full Sincerity Advertising Company Limited (「Full Sincerity」)及Fortune Sun Assets Management Company Limited於年內毋須繳納所得稅(二零零七年：無)，原因是該等公司於二零零七年及二零零八年並無應課稅溢利。

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」)及柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司(前稱富悅投資管理諮詢(上海)有限公司)(「柯納通」)為於中國上海浦東新區註冊的外商投資企業。上海富陽及柯納通於截至二零零七年十二月三十一日止年度均須按15%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，中國新企業所得稅法或批准並於二零零八年一月一日起生效。中國新企業所得稅法引入廣泛改變，包括但不限於劃一內資及外資企業的所得稅率為25%。因此，本集團旗下全部中國附屬公司的適用所得稅率由二零零八年一月一日起改為25%。按照國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈之《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》國法(二零零七)第39號，在舊有稅法中原享有15%優惠企業所得稅率的上海市浦東新區登記的外商投資企業將獲得過渡安排，於二零零八年的適用稅率為18%，並且於二零零八年至二零一二年由18%逐步調高至25%。董事有信心此過渡優惠政策亦適用於上海富陽及柯納通。因此，上海富陽及柯納通於期內均須按18%繳納中國企業所得稅。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 8. 所得稅抵免／(開支) (續)

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。

所得稅(抵免)／開支與會計(虧損)／溢利按適用稅率計算的對賬如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
未計所得稅前(虧損)／溢利	(49,745)	28,418
未計所得稅前(虧損)／溢利的估計稅項 (按相關國家的適用稅率計算)	(8,954)	4,263
不可扣稅開支的稅務影響	4,010	1,637
毋須課稅收入的稅務影響	-	(289)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,235	-
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(17)	96
因二零零八年稅率變動產生的 遞延稅項負債的差額	318	1,010
其他	-	44
所得稅(抵免)／開支	(1,408)	6,761

### 9. 本公司權益股東應佔(虧損)／溢利

本公司權益股東應佔綜合虧損人民幣48,265,000元(二零零七年：溢利人民幣2,463,000元)中，溢利人民幣2,225,000元(二零零七年：虧損人民幣5,159,000元)於本公司財務報表中處置。

### 10. 股息

#### (a) 本年度應佔股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
無擬派末期股息(二零零七年：每股2.5港仙)	-	4,682

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 10. 股息 (續)

#### (a) 本年度應付股息 (續)

結算日後擬派發的末期股息並不確認為於結算日的負債，惟反映為截至二零零八年十二月三十一日止年度保留盈利的分派。

於二零零九年四月二十二日，董事議決不向本公司股東建議宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息。

#### (b) 上一財政年度應佔、年內批准及派付的股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
上一財政年度之末期股息 每股2.5港仙(二零零七年：2.4港仙)	4,682	4,747

### 11. 每股(虧損)/盈利

#### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按年內本公司權益股東應佔綜合虧損約人民幣8,265,000元(二零零七年：人民幣22,646,000元)及200,263,758股(二零零七年：200,080,548股)普通股的加權平均數計算。

#### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於行使購股權具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔綜合溢利人民幣22,646,000元計算。計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數計算乃基於年內200,080,548股普通股的攤薄加權平均數，加上假設本公司購股權獲全面行使時無視作無代價發行的788,185股普通股的攤薄加權平均數計算。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
工資及薪金	10,657	10,687
退休金成本(界定供款計劃) 及其他社會福利	1,917	1,653
僱員購股權福利	1,654	950
	14,228	13,290

### 13. 董事酬金及高級管理人員薪酬

#### (a) 董事酬金

	退休金成本				總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	基本薪金及 其他津貼 人民幣千元	— 界定 供款計劃 人民幣千元	僱員 購股權福利 人民幣千元	
<b>二零零八年</b>					
執行董事：					
江陳鋒先生	-	744	-	37	781
張秀華女士	-	558	-	37	595
韓林先生	-	350	37	715	1,102
非執行董事：					
林倩如女士	165	-	-	37	202
獨立非執行董事：					
吳偉雄先生	143	-	-	37	180
崔士威先生	154	-	-	36	190
鄭志鵬博士	154	-	-	36	190
	616	1,652	37	935	3,240

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 13. 董事酬金及高級管理人員薪酬(續)

#### (a) 董事酬金(續)

	袍金	基本薪金及 其他津貼	退休金成本		僱員 購股權福利	總計
			— 界定 供款計劃			
	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
<b>二零零七年</b>						
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

年內概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零零七年：無)。

年內，本集團概無向董事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(二零零七年：無)。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 13. 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3位(二零零七年：2位)董事的酬金已於上文分析反映。應付餘下2位(二零零七年：3位)人士的酬金如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
基本薪金及其他津貼	1,261	1,680
退休金成本 — 界定供款計劃	46	42
僱員購股權福利	220	161
	1,527	1,883

酬金介乎以下組別：

酬金組別	人數	
	二零零八年	二零零七年2007
零港元至1,000,000港元	2	3

年內，本集團概無向五位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(二零零七年：無)。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

### 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
於二零零七年一月一日					
成本	556	1,875	1,632	1,294	5,357
累計折舊	(353)	(897)	(1,096)	(708)	(3,054)
賬面淨值	203	978	536	586	2,303
截至二零零七年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	203	978	536	586	2,303
添置	11	202	-	-	213
出售	(7)	(11)	-	(43)	(61)
折舊	(72)	(315)	(299)	(126)	(812)
匯兌調整	(8)	(9)	(30)	-	(47)
期終賬面淨值	127	845	207	417	1,596
於二零零七年 十二月三十一日					
成本	527	1,991	1,598	1,153	5,269
累計折舊	(400)	(1,146)	(1,391)	(736)	(3,673)
賬面淨值	127	845	207	417	1,596
截至二零零八年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	127	845	207	417	1,596
添置	56	212	-	170	438
出售	(14)	(104)	(111)	-	(229)
折舊	(61)	(280)	(91)	(138)	(570)
匯兌調整	(3)	(2)	(5)	-	(10)
期終賬面淨值	105	671	-	449	1,225
於二零零八年 十二月三十一日					
成本	540	1,811	1,385	1,323	5,059
累計折舊	(435)	(1,140)	(1,385)	(874)	(3,834)
賬面淨值	105	671	-	449	1,225

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備 (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
於二零零七年一月一日				
成本	110	67	293	470
累計折舊	(15)	(7)	(55)	(77)
賬面淨值	95	60	238	393
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	95	60	238	393
添置	3	9	-	12
折舊	(42)	(23)	(137)	(202)
轉入一附屬公司	-	(8)	-	(8)
匯兌調整	(7)	(3)	(16)	(26)
期終賬面淨值	49	35	85	169
於二零零七年十二月三十一日				
成本	105	63	273	441
累計折舊	(56)	(28)	(188)	(272)
賬面淨值	49	35	85	169
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	49	35	85	169
折舊	(32)	(20)	(80)	(132)
匯兌調整	(3)	(2)	(5)	(10)
期終賬面淨值	14	13	-	27
於二零零八年十二月三十一日				
成本	98	59	257	414
累計折舊	(84)	(46)	(257)	(387)
賬面淨值	14	13	-	27



## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 15. 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股份，成本值	497	497
應收附屬公司款項	55,931	57,165
應付附屬公司款項	(4,820)	(6,099)

應收／(應付)附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

本公司於二零零八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
<b>直接持有：</b>				
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1.00美元 的普通股	100%	投資控股
High Color	英屬維爾京群島 二零零二年 七月五日	50,000股 每股面值1.00美元 的普通股	100%	投資控股
Fortune Sun Assets Management Company Limited	英屬維爾京群島 二零零八年 三月十九日	1股 每股面值1.00美元 的普通股	100%	尚未開業

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 15. 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
<b>間接持有：</b>				
上海富陽 (附註i)	中國 一九九七年 四月十一日	7,500,000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
柯納通 (前稱富悅投資 管理諮詢(上海) 有限公司) 附註(i及ii)	中國 二零零六年 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	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

附註：

- (i) 於中國成立的外商獨資企業有限責任公司。
- (ii) 根據二零零七年十二月五日通過的董事會決議案，富悅投資管理諮詢(上海)有限公司的名稱已更改為「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。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 16. 商譽—本集團

商譽指於二零零六年五月所動用的收購成本高出柯納通公平值的差額(柯納通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)。柯納通於二零零六年五月成為本公司的間接全資附屬公司。

商譽的賬面淨值分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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)
	190	190
減：累計減值虧損	(190)	(190)
賬面淨值	-	-

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，本集團管理層重新評估柯納通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現金流入，並認為其賬面值於二零零七年須全部減值。年內，柯納通的狀況依舊。

### 17. 投資房地產—本集團

本集團全部房地產權益乃持作收租或資本增值目的。該等權益乃以成本模式並列作及入賬列作投資房地產。

由於全部投資房地產並無租予其他人士，故年內概無(二零零七年：無)確認收入或直接經營開支。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 17. 投資房地產—本集團 (續)

本集團於投資房地產的權益按其賬面值分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
香港境外，按租 約持有超過50年 租約介乎10至50年	<b>933</b> <b>564</b>	4,304 728
	<b>1,497</b>	5,032
		人民幣千元
於二零零七年一月一日		
成本		4,957
累計折舊		(95)
賬面淨值		4,862
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
期初賬面淨值		4,862
添置		529
攤銷		(114)
出售		(245)
期終賬面淨值		5,032
於二零零七年十二月三十一日		
成本		5,230
累計折舊		(198)
賬面淨值		5,032
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>		
期初賬面淨值		5,032
添置		<b>103</b>
攤銷		<b>(103)</b>
出售		<b>(3,535)</b>
<b>期終賬面淨值</b>		<b>1,497</b>
於二零零八年十二月三十一日		
成本		1,576
累計折舊		(79)
<b>賬面淨值</b>		<b>1,497</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 17. 投資房地產—本集團 (續)

於二零零七年十二月三十一日，本集團正就賬面值人民幣5,883,000元的投資房地產及預付土地租金(附註18)申領房地產所有權證。年內，本集團已取得全部該等房地產所有權證。

年內，本集團出售其六項賬面值約人民幣3,046,000元的投資房地產，包括相應地價部份(附註18)，代價為人民幣3,876,000元，導致出售總收益約人民幣830,000元

年內，本集團在北京的八項投資房地產因喪失法定業權而被取消確認，因本集團所委任經手銷售房地產的物業代理被發現過去多年一值偽造有關投資房地產的房地產所有權證行騙。本集團已將此事報知中國有關當局調查。由於本集團已喪失該等投資房地產的法定業權，且有關款項不大可能向該物業代理討回，故該等賬面值人民幣3,575,000元的投資房地產連同相應土地租金部分(附註18)以全數撇銷。

獨立專業合資格估值師邦盟匯駿評估有限公司認為，倘投資房地產按其公平值計賬，有關款項應為人民幣3,381,000元(二零零七年：連同土地租金部分應為人民幣15,240,000元)。邦盟匯駿評估有限公司為香港測量師學會會員，具備在鄰近地區評估類同房地產價值的資歷及近期經驗。估值乃基於全部房地產活躍市場的目前價格進行。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 18. 預付土地租金 – 本集團

	10年至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
於二零零七年一月一日			
成本	376	4,022	4,398
累計折舊	(8)	(75)	(83)
賬面淨值	368	3,947	4,315
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	368	3,947	4,315
添置	917	–	917
攤銷	(12)	(90)	(102)
出售	(180)	–	(180)
期終賬面淨值	1,093	3,857	4,950
於二零零七年十二月三十一日			
成本	1,105	4,022	5,127
累計折舊	(12)	(165)	(177)
賬面淨值	1,093	3,857	4,950
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,093	3,857	4,950
攤銷	<b>(22)</b>	<b>(76)</b>	<b>(98)</b>
出售	<b>(178)</b>	<b>(2,908)</b>	<b>(3,086)</b>
期終賬面淨值	<b>893</b>	<b>873</b>	<b>1,766</b>
於二零零八年十二月三十一日			
成本	<b>917</b>	<b>931</b>	<b>1,848</b>
累計折舊	<b>(24)</b>	<b>(58)</b>	<b>(82)</b>
賬面淨值	<b>893</b>	<b>873</b>	<b>1,766</b>

所有預付土地租金來自位於中國的投資房地產(附註17)。出售預付土地租金的詳情載於財務報表附註17。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 19. 投資房地產及預付土地租金的保證金—本集團

二零零八年十二月，本集團購入7項房地產(包括6個住宅單位及1個車位)，代價為人民幣3,123,000元。該等房地產乃持作資本增值用途。本集團已於二零零九年三月後取得全部該等房地產的房地產所有權證。結餘將於二零零九年轉入投資房地產。

### 20. 高爾夫球會會籍—本集團

根據來自發出會籍的高爾夫球會的資料，於二零零八年十二月三十一日，入會費為180,000美元(二零零七年：180,000美元)。本公司毋須為止作出減值撥備。

### 21. 應收貿易款項—本集團

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收貿易款項	34,239	44,296
減：減值撥備	(7,039)	(1,989)
	<b>27,200</b>	42,307

於二零零八年十二月三十一日所有應收貿易款項預期將於一年後收回的為人民幣13,038,000元(二零零七年：無)。

應收貿易款項的減值虧損經董事考慮收款時間及可能性後作出。董事認為，應收貿易款項的賬面值與其公平值相若。公平值乃按貼現現金流法以市場息率10%(二零零七年：10%)計算。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 21. 應收貿易款項—本集團 (續)

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般為一至三個月。按開單概要，應收貿易款項(扣除減值撥備)的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
少於91日	1,346	19,327
91日至180日	1,336	3,414
181日至365日	8,651	5,265
1至2年	9,878	13,648
2年以上	5,989	653
	<b>27,200</b>	42,307

應收貿易款項減值撥備的變動如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	1,989	1,735
年內撇銷款項	(2,051)	—
已確認減值虧損	7,101	254
於十二月三十一日	<b>7,039</b>	1,989

於各結算日，本集團會各別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。於二零零八年十二月三十一日，本集團的應收貿易款項人民幣7,039,000元(二零零七年：人民幣1,989,000元)已個別作出減值。基於此評估，已確認特定減值虧損約人民幣7,101,000元(二零零七年：人民幣254,000元)及撇銷款項人民幣2,051,000元(二零零七年：無)。有減值應收貿易款項乃應收個別有財政困難且拖欠或懈怠還款的客戶。

本集團並無就有減值應收貿易款項持有任何抵押品或其他信用增級(無論是個別或集體基準)。



## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 21. 應收貿易款項—本集團 (續)

於結算日過期未付但尚未減值的本集團應收貿易款項按其到期日的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
無過期或減值	1,346	19,327
過期未付1-3個月	1,336	3,414
過期未付4-9個月	8,651	5,265
過期未付10-21個月	9,878	13,648
過期未付21個月以上	5,989	653
	<b>25,854</b>	22,980
	<b>27,200</b>	42,307

無過期或減值的應收貿易款項涉及多名無近期欠款記錄的不同客戶。

過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。

### 22. 貿易保證金 — 本集團

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。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易保證金	52,449	43,142
減：減值撥備	(9,433)	(4,801)
	<b>43,016</b>	38,341

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易保證金—本集團 (續)

於二零零八年十二月三十一日預期將於一年後收回的貿易保證金總額為人民幣40,566,000元(二零零七年：人民幣8,400,000元)。

貿易保證金的減值虧損經董事考慮收款時間後作出。董事認為，貿易保證金的賬面值與其公平值相若。公平值乃按貼現現金流法以市場息率15%(二零零七年：18%)計算。

發展商不獲給予信貸期。該等貿易保證金於相關代理合約既定條款實現時退款。按付款日列示，於結算日的貿易保證金(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
90日內	94	811
91至180日	489	4,376
181至365日	18,037	12,823
一至兩年	13,269	14,860
兩至三年	9,731	194
三年以上	1,396	5,277
	<b>43,016</b>	38,341

貿易保證金減值撥備的變動如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	4,800	5,990
已確認減值虧損	4,633	—
減值虧損撤回	—	(1,189)
於十二月三十一日	<b>9,433</b>	4,801

於各結算日，本集團會各別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零零八年十二月三十一日，本集團的貿易保證金人民幣9,433,000元(二零零七年：人民幣4,801,000元)已個別作出減值。基於此評估，已確認特定減值虧損人民幣4,633,000元(二零零七年：撤回人民幣1,189,000元)。有減值貿易保證金乃應收個別有財政困難且拖欠或懈怠還款的客戶。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易保證金—本集團 (續)

本集團並無就有減值貿易保證金持有任何抵押品或其他信用增級(無論是個別或集體基準)。

於結算日過期未付但尚未減值的本集團貿易保證金按其到期日的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
無過期或減值	32,684	29,857
過期未付1-3個月	4,148	4,168
過期未付4-9個月	6,184	4,316
	10,332	8,484
	43,016	38,341

無過期或減值的貿易保證金涉及多名無近期欠款記錄的不同客戶。

過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。

### 23. 其他應收款項—本集團

其他應收款項包括來自投資夥伴的應收款項人民幣21,012,000元(附註3.1及33(c))。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 24. 現金及現金等同項目—本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
手頭現金	15,289	43,009	784	2,063
短期銀行存款	4,000	30,000	-	-
	19,289	73,009	784	2,063
以下列貨幣計值的：(位於)				
人民幣(國內)	18,084	69,470	-	-
美元(國內)	12	15	-	-
港元(國內)	11	11	11	11
美元(國外)	80	11	-	-
港元(國外)	811	2,964	773	2,052
新台幣(國外)	291	538	-	-
	19,289	73,009	784	2,063

於二零零八年十二月三十一日的短期銀行存款按年利率1.7%(二零零七年：2.2%)收息。該等存款的存款期介乎一星期至一個月不等，視乎本集團的即時現金需要而定。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等同項目包括以人民幣計值並存放於國內的現金及現金等同項目人民幣18,084,000元(二零零七年：人民幣69,470,000元)。人民幣並非可自由兌換的貨幣。根據中國外匯管制的結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過指定進行外匯業務的銀行將人民幣兌換成外幣。

### 25. 應計費用及其他應付款項—本集團

應計費用及其他應付款項包括應付原告人的款項人民幣21,012,000元(附註3.1及33(c))。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項負債—本集團

本集團遞延稅項負債於年內的變動如下：

	遞延稅項負債	應計開支	總計
		未發單收益 及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日	5,453	—	5,453
於收益表扣除	606	—	606
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	6,059	—	6,059
計入收益表(附註8)	(1,301)	(90)	1,391
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>4,758</b>	<b>(90)</b>	<b>4,668</b>

遞延稅項採用負債法就臨時差額按稅率20%(二零零七年：18%)計算全數款額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。

本集團就結轉可抵銷未來應課稅收入有未確認稅項虧損人民幣17,976,000元(二零零七年：無)。該等稅項虧損將於二零一三年到期。

### 27. 股本—本公司

	普通股數目	賬面值	
	(千股)	千港元	人民幣千元
法定：			
於二零零七年及二零零八年十二月 三十一日每股面值0.1港元的普通股	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足：			
於二零零七年一月一日的結餘	200,000	20,000	20,600
年內行使購股權	250	25	24
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日的結餘	200,250	20,025	20,624
年內行使購股權(附註28)	220	22	20
<b>於二零零八年十二月三十一日的結餘</b>	<b>200,470</b>	<b>20,047</b>	<b>20,644</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 27. 股本—本公司 (續)

年內，本公司已發行股本已因本集團高級管理層(二零零七年：僱員)行使購股權而由人民幣20,624,000元(二零零七年：人民幣20,600,000元)增至人民幣20,644,000元(二零零七年：人民幣20,624,000元)。年內行使購股權的詳情於附註28概述。

本公司股本包括每股面值0.1港元的繳足普通股。所有股份同樣合格收取股息及償付股本及各代表本公司股東大會上的一票。

### 28. 以股份支付之僱員補償

根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的決議案，首次公開招股前購股權計劃獲批准並自決議案日期起生效。首次公開招股前購股權計劃授權董事就本集團董事、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作出獎賞。

根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過決議案，首次公開招股後購股權計劃(「購股權計劃」)獲批准並自決議案日期起生效。購股權計劃授權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十年期間內有效。

目前根據購股權計劃可授出的尚未行使購股權數目上限，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)本公司股份於授出日期的面值。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 以股份支付之僱員補償 (續)

於二零零八年三月十二日，本公司已根據購股權計劃向本集團現任董事及若干要員授出有權認購本公司合共6,000,000股股份的購股權。已授出購股權要歸屬，合資格參與此計劃的人士須於歸屬期仍在職。50%購股權的歸屬期限為截至二零零九年三月十一日止期間(「購股權一」)，而其餘購股權的歸屬期限為截至二零一零年三月十一日止期間(「購股權二」)。

所有以股份支付的僱員補償將以權益結算。本集團並無法定或推定責任以發行本公司普通股以外的方式購回或結算購股權。

年內授出的購股權及其加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	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
於一月一日尚未行使	4,850,000	0.795	5,550,000	0.795
已授出	6,000,000	1.120	-	-
已行使				
—首次公開招股前 購股權計劃	(220,000)	0.795	(250,000)	0.795
已失效				
—首次公開招股前 購股權計劃	(810,000)	0.795	(450,000)	0.795
—購股權計劃	(550,000)	1.120	-	-
於十二月三十一日尚未行使	9,270,000	0.987	4,850,000	0.795

二零零七及二零零八年行使的購股權產生同樣數目的普通股(附註27)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，除附帶權利可認購合共1,360,000股(二零零七年：450,000股)本公司普通股的購股權因本集團若干僱員離職而失效外，截至及於二零零八年十二月三十一日已有220,000份(二零零七年：250,000份)購股權獲行使。該等股份於行使日期的加權平均行使價為1.0港元(二零零七年：1.3港元)。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 以股份支付之僱員補償 (續)

於二零零八年十二月三十一日有3,270,000份(二零零七年：4,850,000份)購股權尚可行使。於二零零八年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價為0.795港元至1.12港元(二零零七年：0.795港元)，而其加權平均剩餘合約期為9年元(二零零七年：9年)。

根據首次公開招股前購股權計劃及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：

	首次公開 招股前購股權	購股權一	購股權二
購股權價值	HK\$0.41	HK\$0.671	HK\$0.718
行使價	HK\$0.795	HK\$1.12	HK\$1.12
無風險利率	4.84%	2.88%	2.88%
預期波幅	45%	92%	92%
股息收益率	3.5%	2.5%	2.5%
購股權年期	9 years	10 years	10 years

相關預期波幅乃根據歷史數據釐定，經就任何因公開可得資料而出現的未來波幅變動作出調整。預期股息乃根據過往股息計算。計算公平值時並不考慮所授出購股權的特質。主觀假設的變化可重大影響影響公平價值估計。

二零零八年，人民幣1,654,000元(二零零七年：人民幣950,000元)的僱員購股權福利於收益表確認為開支，並於僱員以股份支付補償儲備作相應進賬。概無因以股份支付的交易而確認負債。



## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 29. 儲備

	附註	本集團	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
股份溢價	(a)	<b>40,433</b>	44,901
合併儲備	(b)	<b>14,554</b>	14,554
儲備基金	(c)	<b>16,621</b>	16,621
以股份支付的僱員酬金儲備		<b>3,625</b>	2,050
匯兌儲備		<b>(2,083)</b>	(2,256)
保留溢利		<b>11,757</b>	60,022
		<b>84,907</b>	135,892

附註：

- (a) 根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司股份溢價在組織章程大綱及細則規現下可供派發或派息予股東，條件是緊隨本公司分派或派息後仍有能力支付其於日常業務過程中的到期應付債項。
- (b) 本集團的合併儲備指本公司已發行股本的面值與二零零八年根據重組Millstone的已收購股本及股份溢價總和之間的差額。
- (c) 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。

本集團於二零零七年及二零零八年的儲備金額及其變動已列報於本報告第39頁的綜合權益變動表。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 29. 儲備 (續)

	本公司				總計 人民幣千元
	以股份 支付的僱員		外匯儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
	股份溢價 人民幣千元	補償儲備 人民幣千元			
於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	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10(b))	(4,747)	-	-	-	(4,747)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的結餘	44,901	2,050	(6,821)	(7,708)	32,422
於行使購股權時發行普 通股(附註28)	<b>214</b>	<b>(79)</b>	-	-	<b>135</b>
僱員購股權福利	-	<b>1,654</b>	-	-	<b>1,654</b>
匯兌差額	-	-	<b>(149)</b>	-	<b>(149)</b>
年內溢利	-	-	-	<b>2,225</b>	<b>2,225</b>
股息(附註10(b))	<b>(4,682)</b>	-	-	-	<b>(4,682)</b>
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>40,433</b>	<b>3,625</b>	<b>(6,970)</b>	<b>(5,483)</b>	<b>31,605</b>

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 30. 經營租約承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司應付土地及樓宇的不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	3,048	4,476	617	313
第二至第五年	1,051	2,708	411	-
	4,099	7,184	1,028	313

本集團及本公司根據經營租約租賃多個房地產。租約初步一至五年，可於約滿時或本集團及本公司與各有關業主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。

### 31. 財務風險管理目標及政策

本集團的活動令其承受各種財務風險：信貸風險、市場風險(包括外幣風險及利率風險)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。

本集團並無明文風險管理政策及指引。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並分析指定措施管控本集團面對的市場風險(包括利及匯率風險)，專責於積極保障本集團短期至中期現金流量。一般上，本集團奉行保守的風險管理策略。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

#### 金融資產及負債類別

於結算日確認的本集團金融資產及負債的賬面值亦可分類如下。附註3.10及3.12載有金融工具類別如何影響其繼後計量的說明。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 金融資產及負債類別 (續)

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
— 應收貿易款項	27,200	42,307	—	—
— 貿易保證金	43,016	38,341	—	—
— 其他保證金	1,016	837	179	—
— 其他應收款項	31,866	4,356	—	—
— 現金及現金等同項目	19,289	73,009	784	2,063
— 應收附屬公司款項	—	—	55,931	57,165
	<b>122,387</b>	158,850	<b>56,894</b>	59,228
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
— 其他應付款項	25,535	9,882	477	908
— 應付附屬公司款項	—	—	4,820	6,099
	<b>25,535</b>	9,882	<b>5,297</b>	7,007

#### 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方不願或未能履行其於金融工具條款下的責任並對本集團造成損失。本集團所面對信貸風險主要來自日常業務過程中給予客戶的信貸。管理層已有信貸並持續監察信貸風險。

資產負債表中中現金及現金等同項目、應收貿易及其他應收款項、貿易保證金及其他保證金的賬面值指本集團所承受有關金融資產的最大風險。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

給予客戶的除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。本集團所管理信貸風險的措施旨在控制潛在追收款項問題。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。

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23% (二零零七年：19%) 及65% (二零零六年：55%) 分別為應收最大客戶及五名最大客戶。

其他有關本集團來自應收貿易款項及貿易保證金的信貸風險的數量披露載於附註21及22。

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。

#### 外幣風險

本集團的外幣風險極低，因為集團實體大部分資產及負債以彼本身的功能貨幣持有。

#### 利率風險

利率風險涉及金融工具賬面值或現金流因市場利率變動而波動。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 (若干現金及現金等同項目除外)。銀行不時公佈的利率變動不會對本集團產生重大不利影響。

#### 公平值

於結算日，本集團流動金融資產及負債的公平值因即時性質或持有期短而與其賬面值無大出入。應收貿易款項及貿易保證金的減值虧損一般於董事考慮收款時間及可能性後定奪。

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

流動資金風險涉及本集團將不能履行其金融負債附帶責任的風險。本集團就其日敘業務結算應付款項、其現金流管理以至附註3.1所述訴訟的前在不利結果而面對流動資金風險。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及適度流動資金應付其短期及長期流動資金需要。

如附註3.1所述，本集團償付其到期應付財務責任的能力依賴其投資夥伴的財務狀況及現金流預測在相關假設的可持續性。本公司管理層信納本集團將能夠在可見將來全面履行其到期應付的財務責任。

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。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

下表概列於結算日非衍生金融負債剩餘合約到期日的情況(按合約非貼現現金流及本集團須付款最早日期計算)：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流總額 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
<b>本集團</b>				
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>				
其他應付款項	25,535	25,535	25,535	—
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>				
其他應付款項	9,882	9,882	9,882	—
<b>本公司</b>				
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>				
其他應付款項	477	477	477	—
應付附屬公司款項	4,820	4,820	4,820	—
	5,279	5,279	5,279	—
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>				
其他應付款項	908	908	908	—
應付附屬公司款項	6,099	6,099	6,099	—
	7,007	7,007	7,007	—

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 32. 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。

本集團可因應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二零零七年比較維持不變。

本集團認為股東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。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，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。

本集團於二零零八年十二月三十一日的資本額為人民幣105,551,000元(二零零七年：人民幣156,588,000元)，而淨流動比率為4.25(二零零七年：6.46)乃按流動資產減現金及現金等同項目後除以流動負債計算。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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 33. 訴訟

如財務報表附註3.1所述，本集團主要附屬公司上海富陽於二零零九年初正面臨訴訟。訴訟詳情載列如下：

- (a) 作為銷售代理，上海富陽於二零零八年五月二日與兩名個人客戶簽訂代理協議（「代理協議」）購買上海一房地產發展項目的5個房地產單位。其後，上海富陽代房地產發展商收取該兩名客戶款項人民幣33,616,000元，然後將款項通過原投資夥伴轉交房地產發展商。
- (b) 原告人未能根據代理協議條款完成購買該5個房地產單位，原因是該房地產發展項目已售予另一房地產發展商。結果，原告人要求上海富陽退回已付定金。於二零零八年十二月三十一日，已共支付人民幣18,000,000元予原告人，而餘額人民幣15,616,000仍未支付。該兩名個人客戶針對上海富陽提出訴訟追討索賠額連同因違反代理協議之罰息。
- (c) 經上海富陽管理層試圖斡旋後，投資夥伴（其後取代原投資夥伴並成為上海富陽於上海房地產發展項目的聯合銷售代理）無條件同意承擔償還獲彌償責任的責任。於二零零八年十二月三十一日，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。連同計算至二零零八年十二月三十一日的估計相關罰息人民幣5,396,000元，總款人民幣21,012,000元確認為其他應付款項並將同等款項列作應收投資夥伴的其他應收款項。
- (d) 二零零八年十二月，原告人已向上海法院入稟兩份令狀控告上海富陽。二零零九年一月及二月，上海法院向上海富陽發出兩項命令。結果，上海富陽一個銀行賬戶被上海法院凍結，被扣銀行結餘人民幣55,000元。
- (e) 董事預期訴訟於二零零九年上半年聆訊並已就此尋求其中國法律顧問的法律意見。基於二零零九年三月出具之法律意見，上海富陽原則上有至少償付原告人定金金額的法律責任。

## 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 34. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日的或然負債來自上文附註33所述上海的房地產發展項目。

根據新房地產發展商、投資夥伴及上海富陽於二零零八年十月簽訂的代理協議，倘上海富陽及投資夥伴未能於銷售期內達成保證銷售額人民幣824,994,000元（「保證銷售額」），投資夥伴須向房地產發展商支付短欠額，而此乃按實際銷售額與保證銷售的差額計算。

倘投資夥伴未能履行支付短欠額的責任，則上海富陽及投資夥伴須共同支付相當於保證銷售額10%的額外款項，共人民幣82,499,000元。

該項目於二零零九年三月方開售，銷售期於二零一零年屆滿。董事認為最終可於二零一零年達到保證銷售額，故未有於二零零八年十二月三十一日的財務報表確認此或然負債。

### 35. 結算日後事項

- 35.1 於二零零九年三月，本集團訂立買賣協議出售其中一項投資房地產，代價為人民幣1,617,000元，收益人民幣160,000元。
- 35.2 如附註33(d)所述，因著訴訟衍生的法院命令，結算日後上海富陽一個銀行賬戶正被上海法院封禁，被扣銀行結存達人民幣55,000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：

	二零零八年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
收入	<b>23,005</b>	97,942	74,824	115,862	101,933
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利	<b>(48,265)</b>	22,646	19,199	40,987	37,709

	二零零八年 人民幣千元	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
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>135,754</b>	176,897	165,963	98,491	56,070
負債總額	<b>30,203</b>	20,309	26,013	38,419	13,816
股東權益	<b>105,551</b>	156,588	139,950	60,072	42,254

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 朝陽區 石佛營東里 134號院 朝陽捷座1棟地庫302號、 1棟地庫102號、2棟地庫南樓101號、 2棟地庫南樓201號、2棟地庫南樓302號、 2棟1單元101號房	約644.26平方米 (包括地庫房間)	住宅	100%	長期
2. 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
3. 中國浙江省寧波市 鄞州區下應街道童王村 茶苑小區 二期三座301號房 五座205號房、八座404號房、 九座303、403及503號房 及五座D-3號停車位*	約392.21平方米	住宅	100%	長期

\* 本集團於二零零八年十二月就該等房地產訂立購房協議。