

二零零九年年報



Fortune Sun (China) Holdings Limited
富陽(中國)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 352

目錄

| | 頁次 |
|----------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告 | 4 |
| 董事及高級管理層 | 6 |
| 管理層討論及分析 | 9 |
| 企業管治報告 | 11 |
| 董事會報告 | 17 |
| 獨立核數師報告 | 32 |
| 綜合收益表 | 35 |
| 綜合全面收益表 | 36 |
| 綜合財務狀況表 | 37 |
| 財務狀況表 | 39 |
| 綜合權益變動表 | 40 |
| 綜合現金流量報表 | 41 |
| 財務報表附註 | 43 |
| 財務資料摘要 | 89 |
| 主要房地產摘要 | 90 |

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

開曼群島股份過戶登記總處

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

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司

中國民生銀行股份有限公司

網址

<http://www.fortune-sun.com>

本人謹代表富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然發表本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的二零零九年年度報告。

受惠於全球中央政府所採取的相對寬鬆貨幣政策，與二零零八年的全球金融危機相比，全球經濟於二零零九年明顯改善。具體而言，中央政府在二零零九年正式推出的刺激經濟政策，舒緩經濟不景的影響，並明顯改善中國在二零零九年的投資氣氛。在該項政策的支持下，中國經濟更成為亞洲區內率先復甦的國家。

隨著中國經濟在二零零九年恢復高速增長，本集團得以透過適時銷售上海豪宅物業增加收入，然而，本集團的業績表現仍因中國各地市場氣氛不一致而受到壓抑。二零零九年，本集團於二零零九年之營業額約為人民幣54,300,000元，較二零零八年約人民幣23,000,000元大幅增加約136.0%。由於二零零九年營業額的上述增長，與二零零八年虧損人民幣48,300,000元相比，本公司擁有人應佔虧損減少至約人民幣11,800,000元。二零零九年每股基本虧損約為人民幣5.89分(二零零八年：人民幣24.10分)。由於表現欠佳，加上需要保留本集團的資金，董事會不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零一零年初全國人民代表大會(「人大」)及中國人民政治協商會議(「政協」)發出指示後，中國總理溫家寶重申中央政府決定抑制大城市房價上漲過快，從而更能滿足人民置業的基本需要。我們預期，中國在不久將來會正式推出更多政府措施以應對這些指示；然而，我們仍然相信，由於城鎮化及工業化加快所導致中國二三線城市內對物業的持續迫切需求，可為我們在這些地方的代理業務帶來更多商機。此外，我們同樣會努力探求以其他手段建立長遠關係，在地產發展上與中國地產發展商合作，從而擴大收入來源。

我們的管理層厲行成本控制、加快追回貸款及探求其他信貸或資金來源，不斷積極改善我們的財政穩健程度。我們預期，由於中國經濟增長持續，向我們償還貸款及按金將會加快。有云「危中有機」。我們會裝備自己，應對新挑戰，同時亦創造新收入來源。

主席報告

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。

代表董事會
富陽(中國)控股有限公司

主席
江陳鋒

二零一零年四月二十二日
香港

董事

執行董事

江陳鋒先生，45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)(其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)的研究員，專注於研究中國市場。江先生於一九九七年四月共同創辦本集團，並自此獲委任為上海富陽物業諮詢有限公司(「上海富陽」)的董事。此外，彼亦為本公司其他附屬公司的董事，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」)、High Color Investments Limited(「High Color」)、上海陽石企業發展有限公司(「上海陽石」)以及Fortune Sun Assets Management Company Limited(「Fortune Sun Assets」)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，44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，42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、柯納通、上海陽石及Fortune Sun Assets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。於二零零九年五月，彼獲委任為上海富陽的副總裁。

董事及高級管理層

非執行董事

林倩如女士，37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。

獨立非執行董事

吳偉雄先生，46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)及華脈無線通信有限公司(股份代號：499)。吳先生曾任南嶺化工(國際)控股有限公司(現稱金山能源集團有限公司)(股份代號：663)的獨立非執行董事，並已於二零一零年二月離任。

崔士威先生，58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及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，52歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。鄭博士持有商業學士學位、工商管理碩士學位及商業管理哲學博士學位，分別來自Curtin University of Technology(一九九二年)、Heriot-Watt University(一九九八年)及Burkes University(二零零三年)。鄭博士亦在香港城市大學取得中國法與比較法法學碩士學位。鄭博士為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲會計師公會(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。

董事及高級管理層

高級管理層

王佳女士，40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。王女士具有十二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，39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，43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

與二零零八年的經濟下滑相反，中國的房地產市場已在政府在二零零九年推出的四萬億人民幣刺激方案及較寬鬆貨幣政策之下復甦，一些主要城市的平均樓價已按年飆升近60.0%。由於二零零九年全球經濟復甦，本集團於二零零九年之營業額約為人民幣54,300,000元，較二零零八年約為人民幣23,000,000元大幅增加約136.0%。在樂觀的投資氣氛下，某個上海豪宅項目帶來的大筆佣金收入獲確認入賬使收入增加，與二零零八年一些特定項目銷情呆滯及某些將近完成的項目貢獻較少收益的情況截然不同。本集團承擔的綜合房地產諮詢及代理項目所出售的可銷售面積較二零零八年增加約34.0%。於回顧年度內，綜合房地產諮詢及代理項目產生的收益由二零零八年約人民幣22,000,000元增加約141.4%至約人民幣53,100,000元。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的毛利率約為17.7%，二零零八年度則錄得虧損毛率57.6%，原因為二零零八年的經營產生較少收益。於二零零九年之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣11,800,000元，二零零八年則約為人民幣48,300,000元，主要由於二零零九年營業額回復增長。

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。於二零零九年，本集團的營業額主要來自19個綜合房地產諮詢及代理項目（二零零八年：25個項目），相關房地產項目的樓面總面積約為442,000平方米（二零零八年：約為330,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及代理項目截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣53,100,000元，佔本集團之總營業額約97.7%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有30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4,000,000平方米。在該30個項目中，其中7個項目的相關房地產於二零零九年十二月三十一日尚未開始銷售。

未來展望

展望二零一零年，我們會與部份客戶合作，發掘國內二三線城市之房地產發展機會，以提供更多房地產專業及諮詢服務。本集團的目標為透過全面措施，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。本集團管理層不斷監察市場狀況，即將形成新業務策略，以擴大本集團的收益基礎。彼等可能亦會探尋其他信貸或資金來源，使本集團財務回復健全。

流動資金及財務資源

於二零零九年，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣98,200,000元，總資產約為人民幣130,000,000元，股東權益約為人民幣94,600,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣9,000,000元。

銀行借款及透支

本集團於二零零九年十二月三十一日並無銀行借款或透支(二零零八年：人民幣零元)。

債務

由於本集團於二零零九年十二月三十一日均無任何借貸，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。

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團的員工總數為234名(二零零八年：252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

截至二零零九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

本集團於二零零九年十二月三十一日並無或然負債(二零零八年：人民幣82,499,000元)。

資本承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零零八年：人民幣零元)。

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。本公司於截至二零零九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向對方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。

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」）寬鬆。由於上市規則於二零零九年內曾有多項修訂，包括標準守則，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。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於二零零九年十二月三十一日止全年度內已全面遵從標準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董事會屬下的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其他親屬關係，董事會成員之間亦無任何財政、業務或其他重大或相關關係。

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。於截至二零零九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：

| 董事姓名 | 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 | 3 |
| 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 | 4 |
| 吳偉雄先生 | 5 | 3 |
| 崔士威先生 | 5 | 3 |

企業管治報告

董事會委員會

董事會轄下設執行委員會、提名委員會、審核委員會及薪酬委員會(全部定義見下文)，負責督導公司事務的各個方面。

執行委員會

董事會已於二零零七年一月十二日成立執行委員會(「執行委員會」)，並採納書面職權範圍。執行委員會由所有執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生組成。執行委員會於有需要審閱及批准有關本集團日常管理之任何事項時舉行會議，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。

執行委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度，沒有召開任何會議。

提名董事

董事會已成立企業管治守則所建議的提名委員會(「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。截至二零零九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。於截至二零零九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董事會的審核委員會(「審核委員會」)，並遵照企業管治守則的守則條文及上市規則第3.21條的規定，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審閱及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。截至二零零九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，並審閱本集團二零零九年中期末業績及二零零八年年末業績。

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，以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度，已召開三次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

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

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」），並遵照企業管治守則，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，薪酬委員會就董事及高級管理層的薪酬政策及待遇召開一次會議。

企業管治報告

薪酬委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

| 董事姓名 | 年內召開的會議次數 | 出席會議次數 |
|------------|-----------|--------|
| 崔士威先生 (主席) | 1 | 0 |
| 吳偉雄先生 | 1 | 1 |
| 鄭志鵬博士 | 1 | 1 |

核數師酬金

年內，應付／已付本公司外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所的核數費用為623,000港元。

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。於年度審閱時，董事會就內部監控制度(包括財務、經營及遵例監控以及風險管理職能)的效用，尤其是本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足進行審閱。

本公司已維持適當的管治架構，對職責有明確的界定，並適當地賦予高級管理人員的責任及權力，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以本公司組織章程細則（「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。大會主席及董事將在股東週年大會上回答有關本公司業務的提問。本公司的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。

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32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二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的保留意見聲明。

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」)截至二零零九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18。

業績及分派

本集團截至二零零九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88頁的財務報表。

於二零一零年四月二十二日，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二零零九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

本公司將於二零一零年六月十五日(星期二)至二零一零年六月十八日(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將於二零一零年六月十八日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零零九年股東週年大會」)並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年六月十四日(星期一)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。

預付土地租金及投資房地產

本集團預付土地租金及投資房地產的詳情載於綜合財務報表附註16及17及載於本報告第90頁「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15。

報告期後事項

年內，本集團報告期後事項詳情載於綜合財務報表附註31。

股本

年內，本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註25。

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26及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經不時修訂及綜合)第34條，在本公司的公司組織章程細則(「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。於二零零九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣24,626,000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及二零零九年四月二十日的公告，內容有關上海富陽向上海希格瑪置業有限公司(「原客戶」)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」)項下對上海一個房地產項目(「標的項目」)的銷售代理責任。上海名昕投資管理諮詢有限公司(「原投資夥伴」)已同意於二零零九年五月十日前無條件退還全數保證金予上海富陽。

於訂立代理協議時，原客戶正收購上海寶瑞置業有限公司(「現客戶」)於標的項目的權益。該收購其後終止，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」，獨立第三者)訂立另一份銷售代理協議，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。

董事會報告

根據原投資夥伴、現投資夥伴及上海富陽於二零零八年十月二十四日訂立之約務更替協議，現投資夥伴已承擔原投資夥伴就保證金之還款責任。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個月之日（即二零一零年五月二十三日）向上海富陽退還保證金。

保證金人民幣20,000,000元已分別於二零零九年及二零零八年十二月三十一日以貿易保證金列賬。

於二零零九年十二月三十一日，由於保證金金額所代表之資產比例（定義見上市規則第14.07(1)條）約為15.4%，因此產生根據上市規則第13.15條所規定本公司就保證金若干詳情之一般披露責任。

在標的項目大部份住宅單位（包括停車位）於二零零九年售予最終客戶後，於二零零九年十二月三十一日後，現投資夥伴、上海富陽及現客戶於二零一零年一月十一日訂立保證還款協議。根據協議，現投資夥伴行使權利，透過其全資附屬公司上海智連企業發展有限公司（「上海智連」，亦為本集團的獨立第三方）購買標的項目的未售出單位（包括停車位）（除四個住宅單位及相關泊車位，其購入價已由上海智連支付，但其業權被現客戶保留，以抵銷現投資夥伴應付現客戶的若干款項外）（「未售出單位」），藉以解除過往與地產發展商所訂立協議規定保證銷售標的項目全部住宅單位及停車位的責任。由於標的項目的未售出單位的業權最終轉移至上海智連，因此，於二零一零年二月二十四日，上海智連、現投資夥伴與上海富陽訂立新協議，據此，上海智連同意委任上海富陽為未售出單位的銷售及諮詢代理，為期十二個月，而上海智連將履行原投資夥伴就標的項目對上海富陽的所有保證、承諾及還款責任，包括原投資夥伴就保證金對上海富陽的還款責任。上海智連同意按未售出單位的出售進度，向上海富陽退還保證金，直至全數償還保證金為止。

訴訟

於二零零八年四月，上海富陽與原投資夥伴及原客戶訂立協議，成為標的項目之主要銷售及諮詢代理。

作為銷售代理，上海富陽於二零零八年五月與兩位個人客戶（「原告人」）簽訂代理協議（「具爭議協議」）購買標的項目內的5個房地產單位，而上海富陽則收取原告人預付款人民幣33,616,000元，其後通過原投資夥伴將自原客戶收取之款項轉回。

上海富陽未能於二零零八年六月一日前書面通知原告人驗收交付該五個物業項目，以及按有關條款於各自之具爭議協議日期起計三個月內安排就購置該等單位簽署正式買賣協議，原因是該房地產發展項目已由原客戶售予現客戶。結果，原告人要求上海富陽退回已付預付款金額。於二零零八年十二月三十一日，已償付人民幣18,000,000元予原告人，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。原告人針對上海富陽採取訴訟（「訴訟」），原告人所申索金額包括約人民幣21,012,000元（「申索額」），即未付預付款金額及累計至二零零八年十二月三十一日之相關違約利息約人民幣5,396,000元。

於二零零八年十月二十三日，上海富陽與現客戶及現投資夥伴訂立協議，成為標的項目之主要銷售及諮詢代理。現投資夥伴無條件同意承擔（其中包括）償還因終止相關代理協議而導致客戶就購買標的項目項下物業而落實代理協議過程中向上海富陽支付的任何預付款及履行任何因客戶向上海富陽採取的任何相關法律行動而產生的違責罰金及利息責任之責任（「獲彌償責任」）。

訴訟於報告期末後和解，申索額經議定已減少至人民幣20,000,000元（「和解款項」）。人民幣808,000元已於年內償還。其他資料載於下文「訴訟之和解」一段。因此，於二零零九年十二月三十一日之尚餘和解款項為人民幣19,192,000元，已於綜合財務狀況表確認為其他應付款項。此外，現投資夥伴同意向本集團支付之獲彌償責任約人民幣19,192,000元，則於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認為其他應收款項。

訴訟之和解

於二零一零年二月二十日，上海富陽與原告人就解決訴訟而訂立和解協議（「和解協議」），據此，上海富陽同意向原告人支付和解款項以全面解決訴訟，包括(1)約人民幣15,616,000元，即原告人購買糾紛下標的項目中的5個物業而預付之總額；及(2)約人民幣4,384,000元，即有關上海富陽違反具爭議協議的違約利息及訴訟費用。

董事會報告

根據和解協議，人民幣808,000元（即上海富陽一個被上海法院凍結的銀行賬戶截至二零零九年十一月三日止的銀行結餘）已記作用作支付部份和解款項，而和解款項的結餘（即人民幣19,192,000元）須由上海富陽每月分期向原告人支付：(i)人民幣892,000元須於二零一零年二月二十五日之前支付；(ii)每月人民幣1,700,000元須於二零一零年三月至二零一零年十二月期間於每個曆月的25日前支付；及(iii)人民幣1,300,000元須於二零一一年一月二十五日之前支付。

根據上海智連向上海浦東新區人民法院發出日期為二零一零年二月二十日之承諾函，上海智連無條件同意擔保上海富陽償還和解款項之責任。此外，上海智連亦已從標的項目中提供兩個住宅單位連相應停車位（均無受限於產權負擔及租約）予法院，作為承諾之抵押品。

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、韓林先生及林倩如女士將退任董事，並在符合資格情況下，願意於二零零九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，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止為止。

董事會報告

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，直至本公司或有關董事任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

建議於二零零九年股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。

董事及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

於二零零九年十二月三十一日，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 普通股股份(L) | 33.83% |
| | 本公司 | 實益擁有人 及配偶的權益 (附註3) | 1,500,000股 普通股股份(L) | 0.72% (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 普通股股份(L) | 18.13% |
| | | 實益擁有人(附註5) | 100,000股 普通股股份(L) | 0.05% (附註12) |

董事會報告

| 董事姓名 | 本公司／ 相聯法團名稱 | 身份 | 證券數目及類別 (附註1) | 概約持股百分比 |
|--------------|----------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| 韓林先生(「韓先生」) | 本公司 | 實益擁有人 | 7,051,801股 普通股股份(L) | 3.52% |
| | | 實益擁有人(附註6) | 2,700,000股 普通股股份(L) | 1.29% (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 普通股股份(L) | 33.83% |
| | 本公司 | 實益擁有人 及配偶的權益(附註8) | 1,500,000股 普通股股份(L) | 0.72% (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 普通股股份(L) | 0.05% (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 普通股股份(L) | 0.05% (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 普通股股份(L) | 0.05% (附註12) |

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. 該等百分比按於二零零九年十二月三十一日已發行209,190,000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，於二零零九年十二月三十一日，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

於二零零九年十二月三十一日，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：

| 股東名稱／姓名 | 身份 | 所持證券數目及類別 (附註1) | 概約持股百分比 |
|-----------------|---------------|-------------------------|---------|
| Active Star | 實益擁有人(附註2) | 67,820,850股 普通股股份(L) | 33.83% |
| Upwell Assets | 實益擁有人(附註3) | 36,352,050股 普通股股份(L) | 18.13% |
| 恆成代理人有限公司(「恆成」) | 實益擁有人(附註4) | 16,248,300股 普通股股份(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 普通股股份(L) | 8.11% |
| 何厚鏘先生 | 受控制公司的權益(附註4) | 16,248,300股 普通股股份(L) | 8.11% |
| 馬美域女士 | 配偶的權益(附註5) | 16,248,300股 普通股股份(L) | 8.11% |
| 何厚浚先生 | 受控制公司的權益(附註4) | 16,248,300股 普通股股份(L) | 8.11% |
| 楊欣女士 | 配偶的權益(附註6) | 16,248,300股 普通股股份(L) | 8.11% |
| 謝秀美女士(「謝女士」) | 受控制公司的權益(附註7) | 7,220,000股 普通股股份(L) | 3.60% |
| | 實益擁有人 | 4,716,000股 普通股股份(L) | 2.35% |
| 朱耀仁先生 | 配偶的權益(附註8) | 11,936,000股 普通股股份(L) | 5.95% |
| 陳許麗美女士 | 實益擁有人 | 11,122,000股 普通股股份(L) | 5.55% |
| 陳錦傳先生 | 配偶的權益(附註9) | 11,122,000股 普通股股份(L) | 5.55% |

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浠先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浠先生及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. 楊欣女士為何厚浠先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視為於何厚浠先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 該等股份乃以Forever Sky Group Limited的名義登記的股份，而Forever Sky Group Limited由謝女士控制。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，據董事就目前所知，於二零零九年十二月三十一日，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。

董事會報告

截至二零零九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：

| 參與者類別 | 購股權所涉股數 | | | | 於二零零九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 |
|------------|--------------------|-------|-------|--------------|-------------------|----------------|---------------------------|-------------|---------------------------------|
| | 於二零零九年 一月一日尚未行使 | 年內已授出 | 年內已行使 | 年內已失效 或註銷 | | | | | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 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 |
| | 850,000 | - | - | - | 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 |
| | 2,700,000 | - | - | - | 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 |
| | 650,000 | - | - | - | 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 | - | - | - | 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 |
| 僱員： | | | | | | | | | |
| 總計 | 1,770,000 | - | - | (100,000) | 1,670,000 | 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 |
| | 1,450,000 | - | - | (225,000) | 1,225,000 | 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 |
| | 1,450,000 | - | - | (225,000) | 1,225,000 | 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 |
| | 4,670,000 | - | - | (550,000) | 4,120,000 | | | | |
| | 9,270,000 | - | - | (550,000) | 8,720,000 | | | | |

董事會報告

截至二零零九年十二月三十一日止年度，100,000份購股權已根據首次公開招股前購股權計劃失效以及450,000份購股權已根據購股權計劃失效。

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。

於本年報日期，5,000,000股股份因根據購股權計劃所授出購股權獲行使而可供發行，佔該日本公司已發行股本約2.5%。

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。

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二零零九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50.3%及77.3%。

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37.3%及61.1%。

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

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由中瑞岳華(香港)會計師事務所審核，而中瑞岳華(香港)將於二零零九年股東週年大會結束時退任。於二零零九年股東週年大會上將提呈一項決議案以重新委任中瑞岳華(香港)擔任本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的核數師。

本公司核數師於過去三年的更替詳情

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。然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。

均富於二零零九年六月十九日退任本公司核數師後，中瑞岳華(香港)會計師事務所自二零零九年七月十五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二零零九年七月十五日的公佈披露，

以上所有相關的資料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.fortunesun.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，二零一零年四月二十二日

RSM! Nelson Wheeler

中瑞岳華(香港)會計師事務所

Certified Public Accountants

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

本行已審核載於第35頁至第88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，包括於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，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(「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

本行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。本行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。除本行工作範圍的保留意見之基準段落內所述的限制外，本行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，該等準則規定本行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。惟因保留意見之基準段落內所述之事項，本行不能取得足夠及適當之審計憑證作為提供審核意見之基礎。

獨立核數師報告

保留意見的基準

1) 應收貿易款項可收回性之範圍限制

貴集團於二零零九年十二月三十一日的應收貿易款項人民幣48,499,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣17,686,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，於二零零九年十二月三十一日尚未償還結餘中僅人民幣1,388,000元已予結清。由於本行未獲提供充分憑證，故本行無法信納其餘未償還結餘人民幣16,298,000元能否全數收回。並無其他可信納之審核程序可供本行採納，以決定任何該款項不可收回金額的撥備應否計入財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零零九年十二月三十一日的資產淨值及截至該日止年度的業績有重大後續影響。

2) 貿易保證金可收回性之範圍限制

貴集團於二零零九年十二月三十一日的貿易保證金人民幣34,968,000元中，包括若干地產發展商所欠款項合共人民幣4,420,000元。然而，在報告期末之後，直至本報告日期為止，於二零零九年十二月三十一日尚未償還結餘中僅人民幣79,000元已予結清。由於本行未獲提供充分憑證，故本行無法信納未償還結餘人民幣4,341,000元能否全數收回。並無其他可信納之審核程序可供本行採納，以決定任何該款項不可收回金額的撥備應否計入財務報表。此數字如有任何調整，或會對於二零零九年十二月三十一日的資產淨值及截至該日止年度的業績有重大後續影響。

3) 有關持續經營之重大不明朗因素

本行得悉，誠如財務報表附註2所述，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損人民幣11,815,000元，以及截至二零零九年十二月三十一日止年度經營業務之現金流出淨額人民幣13,638,000元。該等情況顯示存在重大不明朗情況，或會令人對貴集團能否按持續經營基準繼續經營業務存疑。財務報表乃根據持續經營基準而編製，其有效性乃取決於董事估計財務報表附註2所述的假設之準確性。財務報表並不包括任何因上述假設未能達成而作出之調整。本行認為此項重大不明朗因素已於財務報表中獲足夠披露。然而，鑑於上述有關假設之不明朗因素之程度，因此本行不會就持續經營基準之重大不明朗因素發表意見。

保留意見聲明：對財務報表所作意見之免責聲明

基於保留意見的基準一段所述事項事關重大，故本行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二零零九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的虧損及現金流量發表意見。本行認為財務報表於其他方面均已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一零年四月二十二日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|------------|----|-----------------|----------------|
| 收益 | 7 | 54,300 | 23,005 |
| 營業稅及其他徵費 | | (2,685) | (1,088) |
| 服務成本 | | (42,026) | (35,183) |
| 毛利／(毛虧損) | | 9,589 | (13,266) |
| 其他收入 | 8 | 1,259 | 1,188 |
| 經營及行政開支 | | (16,696) | (37,667) |
| 稅前虧損 | | (5,848) | (49,745) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 10 | (5,967) | 1,408 |
| 年內虧損 | 11 | (11,815) | (48,337) |
| 以下項目應佔虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | 13 | (11,815) | (48,265) |
| 少數股東權益 | | - | (72) |
| | | (11,815) | (48,337) |
| | | 人民幣分 | 人民幣分 |
| 每股虧損 | 14 | | |
| 基本 | | (5.89) | (24.10) |
| 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|--------------|-----------------|----------------|
| 年內虧損 | (11,815) | (48,337) |
| 其他全面收益： | | |
| 換算外國業務的匯兌差額 | (24) | 173 |
| 年內其他全面收益，已扣稅 | (24) | 173 |
| 年內全面收益總額 | (11,839) | (48,164) |
| 以下項目應佔虧損： | | |
| 本公司擁有人 | (11,839) | (48,092) |
| 少數股東權益 | - | (72) |
| | (11,839) | (48,164) |

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 2,337 | 1,225 |
| 預付土地租金 | 16 | 2,011 | 1,766 |
| 投資房地產 | 17 | 1,984 | 1,497 |
| 投資房地產及預付土地租金之保證金 | | - | 3,123 |
| 高爾夫球會會籍 | | 291 | 291 |
| | | 6,623 | 7,902 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貿易款項 | 19 | 48,499 | 27,200 |
| 貿易保證金 | 20 | 34,968 | 43,016 |
| 預付款項及其他保證金 | | 4,116 | 6,118 |
| 其他應收款項 | 21 | 26,852 | 31,866 |
| 本期稅項資產 | | - | 363 |
| 銀行及現金結餘 | 22 | 8,975 | 19,289 |
| | | 123,410 | 127,852 |
| 流動負債 | | | |
| 應付費用及其他應付款項 | 23 | 25,198 | 25,535 |
| 流動資產淨值 | | 98,212 | 102,317 |

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|------------|----|----------------|----------------|
| 資產總值減流動負債 | | 104,835 | 110,219 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 24 | 10,272 | 4,668 |
| 資產淨值 | | 94,563 | 105,551 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 25 | 20,644 | 20,644 |
| 儲備 | | 73,919 | 84,907 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 94,563 | 105,551 |
| 少數股東權益 | | - | - |
| 總權益 | | 94,563 | 105,551 |

於二零一零年四月二十二日獲董事會批准。

張秀華
董事

韓林
董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|---------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 1 | 27 |
| 於附屬公司的投資 | 18 | 497 | 497 |
| | | 498 | 524 |
| 流動資產 | | | |
| 預付款項及其他保證金 | | 197 | 307 |
| 應收附屬公司款項 | 18 | 48,536 | 55,931 |
| 銀行及現金結餘 | | 1,067 | 784 |
| | | 49,800 | 57,022 |
| 流動負債 | | | |
| 應付費用及其他應付款項 | | 937 | 477 |
| 應付一間附屬公司款項 | 18 | 4,091 | 4,820 |
| | | 5,028 | 5,297 |
| 流動資產淨值 | | 44,772 | 51,725 |
| 資產淨值 | | 45,270 | 52,249 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 25 | 20,644 | 20,644 |
| 儲備 | 26 | 24,626 | 31,605 |
| 總權益 | | 45,270 | 52,249 |

於二零一零年四月二十二日獲董事會批准。

張秀華
董事

韓林
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | 總計 | 少數 股東權益 | 總權益 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|------------|---------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 合併儲備 | 儲備金 | 以股份 支付的儲備 | 外幣 換算儲備 | 保留溢利/ (累計虧損) | | | |
| | (附註26(c)(i)) 人民幣千元 | (附註26(c)(i)) 人民幣千元 | (附註a) 人民幣千元 | (附註b) 人民幣千元 | (附註26(c)(iii)) 人民幣千元 | (附註26(c)(iii)) 人民幣千元 | (附註26(c)(iii)) 人民幣千元 | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 20,624 | 44,901 | 14,554 | 16,621 | 2,050 | (2,256) | 60,022 | 156,516 | 72 | 156,588 |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | - | 173 | (48,265) | (48,092) | (72) | (48,164) |
| 支付股息 | - | (4,682) | - | - | - | - | - | (4,682) | - | (4,682) |
| 以股份付款 | - | - | - | - | 1,654 | - | - | 1,654 | - | 1,654 |
| 行使購股權時發行股份 | 20 | 214 | - | - | (79) | - | - | 155 | - | 155 |
| 年內權益之變動 | 20 | (4,468) | - | - | 1,575 | 173 | (48,265) | (50,965) | (72) | (51,037) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 20,644 | 40,433 | 14,554 | 16,621 | 3,625 | (2,083) | 11,757 | 105,551 | - | 105,551 |
| 於二零零九年一月一日 | 20,644 | 40,433 | 14,554 | 16,621 | 3,625 | (2,083) | 11,757 | 105,551 | - | 105,551 |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | - | (24) | (11,815) | (11,839) | - | (11,839) |
| 歸屬期後的購股權失效 | - | - | - | - | (36) | - | 36 | - | - | - |
| 以股份付款 | - | - | - | - | 851 | - | - | 851 | - | 851 |
| 年內權益之變動 | - | - | - | - | 815 | (24) | (11,779) | (10,988) | - | (10,988) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 20,644 | 40,433 | 14,554 | 16,621 | 4,440 | (2,107) | (22) | 94,563 | - | 94,563 |

附註：

- 合併儲備指本公司所發行之股本面值、股本總額及根據於二零零六年之重組所收購之Millstone Development Limited (「Millstone」) 股份溢價差額。
- 儲備基金乃根據中國有關之法律及規則，自除稅後溢利中分配部份款項而設立。儲備基金分配率根據中國附屬公司董事會之決定而定，但最低分配率為每年除稅後溢利的10%，直至累計餘額達到其註冊股本的50%。根據中國有關之法律及規則，若得到有關政府當局的批准，儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加此附屬公司之股本。

綜合現金流量報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 來自經營活動之現金流量 | | |
| 未計稅前虧損 | (5,848) | (49,745) |
| 調整： | | |
| 利息收入 | (81) | (355) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 373 | 570 |
| 投資房地產折舊 | 50 | 103 |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | (18) | (3) |
| 出售投資房地產的收益(包括預付土地租金) | (154) | (830) |
| 預付土地租金攤銷 | 63 | 98 |
| 貿易保證金減值虧損(回撥)／撥備 | (172) | 4,633 |
| 應收貿易款項減值 | 264 | 7,101 |
| 其他應收款項撇銷 | 1,487 | - |
| 因損失合法權而撇銷投資房地產(包括預付土地租金) | - | 3,575 |
| 以權益結算之股份支付 | 851 | 1,654 |
| 經營資金變動前的營運虧損 | (3,185) | (33,199) |
| 應收貿易款項(增加)／減少 | (23,535) | 4,883 |
| 貿易保證金減少／(增加) | 8,220 | (9,308) |
| 預付款項及其他保證金減少 | 2,002 | 897 |
| 其他應收款項減少／(增加) | 3,197 | (6,498) |
| 應付費用及其他應付款項減少 | (337) | (1,894) |
| 用於經營的現金 | (13,638) | (45,119) |
| 已付利息 | - | (4,714) |
| 用於經營活動的現金淨額 | (13,638) | (49,833) |
| 來自投資活動之現金流量 | | |
| 購入物業、廠房及設備 | (1,503) | (438) |
| 購入投資房地產(包括預付土地租金) | (160) | (103) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 36 | 232 |
| 出售投資房地產所得款項(包括預付土地租金) | 4,894 | 411 |
| 已收利息 | 81 | 355 |
| 來自投資活動的現金淨額 | 3,348 | 457 |

綜合現金流量報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 來自融資活動之現金流量 | | |
| 根據首次公開招股前購股權計劃 | - | 155 |
| 支付本公司擁有人的股息 | - | (4,682) |
| 用於融資活動的現金淨額 | - | (4,527) |
| 現金及現金等同項目減少淨額 | (10,290) | (53,903) |
| 匯率變動之影響淨額 | (24) | 183 |
| 於一月一日的現金及現金等同項目 | 19,289 | 73,009 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等同項目 | 8,975 | 19,289 |
| 現金及現金等同項目分析 | | |
| 銀行及現金結餘 | 8,975 | 19,289 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法律3，經綜合和修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地址為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主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務詳情載於財務報表附註18。

2. 持續經營基準

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣11,815,000元及經營活動現金流出淨額人民幣13,638,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結存為人民幣8,975,000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」）編製由二零零九年十二月三十一日起未來十二個月的現金流預測（「現金流預測」）如下：

- (i) 中國的房地產市道可於未來十二個月適時復甦；
- (ii) 地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入；
- (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
- (v) 現投資夥伴能夠適時向上海富陽（本公司的附屬公司）清償獲彌償責任，藉以償還本財務報表附註30及31(i)所界定給予原告人的和解金額。

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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 持續經營基準 (續)

由於董事相信現投資夥伴能夠適時向上海富陽清償獲彌償責任，藉以讓本集團償還和解金額予原告人，以及鑒於現金流預測的結果，董事認為以持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能按照現金流預測產生足夠現金流及倘現有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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零零九年一月一日開始之會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、財務報表之呈列及本年度及過往年度所報金額並無重大影響。

a. 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」影響財務報表之若干披露及呈列。資產負債表將易名為財務狀況表，現金流量表將易名為現金流量報表。與非擁有人進行之交易所產生之一切收支項目列入收益表及全面收益表，而總額在權益變動表列賬。擁有人之權益變動列入權益變動表。香港會計準則第1號（經修訂）要求披露關於年內其他全面收益各部份之重新分類調整及稅項影響。香港會計準則第1號（經修訂）已予追溯應用。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

b. 經營分部

香港財務報告準則第8號「經營分部」要求，業務分類乃以有關本集團之組成部分之內部報告作為基準進行辨識，報告乃定期由主要營運決策者審視，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。以前，香港會計準則第14號「分部呈報」則要求個別實體按風險及回報方法，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為確認該等分部的起點，呈列兩套分部資料(按業務及地區)。根據香港會計準則第14號所呈報之主要分部與根據香港財務報告準則第8號所呈報之分部一致。香港會計準則第8號已予追溯應用。

根據香港財務報告準則第8號編製之分部會計政策載於附註9。

本集團並未應用已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟尚未指出該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

此等財務報表，皆根據香港財務報告準則、香港聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

此等財務報表乃依據歷史成本常規法編製。

在編製符合香港財務報告準則的財務報表時需要作出若干主要假設和估計。另亦要求董事在採納本集團會計政策中作出判斷。本財務報表所涉及關鍵判斷的範疇，或所作假設及估計對本財務報表有重大影響的範疇於附註5披露。

4. 主要會計政策 (續)

編制此等財務報表所用的主要會計政策列載如下：

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。附屬公司乃本集團對其有控制權的實體。控制權乃指管治一實體財務及營運決策藉以從其業務中獲益的權力。當判斷本集團是否有控制權時，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綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

集團公司間的交易、結餘及未變現收益已對銷。未變現虧損亦會撤銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策必要時已作出更改，以確保與本集團採納的政策一致。

少數股東權益為少數股東於附屬公司營運業績及資產淨值的權益的一部份。少數股東權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表中列為股東權益。少數股東權益於綜合收益表及綜合全面收益表中報表呈列為少數股東與本公司擁有人(多數股東權益)就年內溢利或虧損及全面收益總額的分配。少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司股本權益的權益則分配予多數股東權益，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。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則分配予多數股東，直至收回多數股東過往承擔的少數股東應佔虧損為止。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，均以該實體營運之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈報，人民幣為本公司及本集團主要附屬公司之呈報貨幣及功能貨幣。本公司乃以港元為功能貨幣。

(ii) 每一實體之財務報表之交易及結餘

於各實體財務報表之交易及結餘外幣交易均採用交易當日之匯率換算為功能貨幣。外幣之貨幣性資產及負債均按各報告期末之匯率兌換。按此兌換政策產生之溢利及虧損均計入損益內。

倘非貨幣項目之盈虧於其他全面收益內確認，該盈虧之任何外匯部分乃於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之盈虧於溢利或虧損內確認，該盈虧之任何外匯部分乃於溢利或虧損內確認。

(iii) 綜合賬目之兌換

本集團旗下所有實體如擁有與本公司之呈報貨幣不一致之功能貨幣，則其業績及財務狀況均按以下方式換算為本公司之呈報貨幣：

- 各財務狀況表之資產及負債均按照該財務狀況表結算日之收市匯率兌換；
- 收益表之每項收入及開支均按平均匯率兌換（若此平均匯率未能合理反映交易日匯率所帶來之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易當日之匯率換算）；及
- 所有匯兌差額均於外幣匯兌儲備中確認。

4. 主要會計政策 (續)

(b) 外幣換算 (續)

(iii) 綜合賬目之兌換 (續)

於綜合賬目時，因兌換於國外實體之淨投資及借貸而產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備中確認。當國外經營業務被出售時，該等匯兌差額乃於綜合損益內確認為出售損益之一部份。

(c) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本乃納入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)，但只有在該項目有可能為本集團流入未來經濟利益以及可以可靠地計量該項目之成本情況下才以此方式處理。所有其他檢修及維修乃於其所產生之期間在損益確認。

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

| | |
|---------|------------------------------|
| 家具及裝置 | 三至五年 |
| 電腦 | 三至五年 |
| 租賃房地產裝修 | 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 |

殘值及可使用年期會予以審閱，並於各報告期末作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之收益或虧損指出售相關資產所得淨額與賬面值兩者之差額，並於損益中確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(d) 投資房地產

投資房地產乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資房地產初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

初步確認之後，投資房地產按成本減累計折舊及減值虧損入賬。折舊使用直法計算，考慮剩餘價值之10%後，在其估計可使用年期40年內或租約期內(取較短者)以直線法將成本分配至剩餘價值。

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

(e) 投資房地產及預付土地租金之保證金

投資房地產及預付土地租金之保證金以成本入賬及當(i)地方政府已確認知悉有關購買合約的登記已於報告期內完成；及(ii)此等物業大部份已竣工時轉撥為投資房地產及預付土地租金。

(f) 經營租賃

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

(g) 高爾夫球會會籍

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

4. 主要會計政策 (續)

(h) 確認及取消確認金融工具

當本集團成為工具合同條文的一方，則在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

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

當有關合約內指定之責任解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付代價之差異於損益內確認。

(i) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款不在交投活躍市場報價之固定或可釐定付款的非衍生金融資產及初步按公平值確認，並於其後以實際利息法按經攤銷成本法減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團將無法按原定之應收款期限收回所有到期款項，則會作出貿易及其他應收款減值撥備。撥備數額乃資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按實際利率貼現)之間之差額。撥備數額乃在損益內確認。

當應收款之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在損益確認，惟應收款於減值被撥回日期之賬面值不得超過假設未確認減值時作出之已攤銷成本。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(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。於各報告期末，將就各房地產服務工作的表現作出評估。倘於考慮到現行市況後，代理合約的指定條款不可能於相關合約指定的時間內完成履行，將視乎目前市況按個別基準就貿易保證金作出減值撥備。此撥備根據估計未來現金流量的現值釐定，並將於本集團履行代理合約的指定條款時獲得解除，而保證金將無條件退還。

(k) 現金及現金等價物

就現金流量報表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭之現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流動性的投資(可轉換為現金款項及不受價值變動的高風險所限)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

(l) 金融負債及權益工具

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

(i) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初步按公平值列賬，而其後採用實際利息法按已攤銷成本計量，除非折扣之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

(ii) 權益工具

本公司發行之權益工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

4. 主要會計政策 (續)

(m) 收益確認

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

綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目之收益於下列情況下獲確認：

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

房地產諮詢服務項目的收益，於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，而屆時房地產發展商將有責任支付服務費用時確認。合約內訂明的相關階段包括以下各項：

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

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假乃當僱員享有時確認。本集團會於僱員提供服務後截至報告期末止就年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於享有之前不會予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向計劃作出之供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金之供款。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細的計劃及不可能撤回計劃的情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(o) 以股份支付款項

本集團發行股本結算股份形式付款予若干僱員及顧問。股本結算股份形式付款乃於授出日期按公平值(不包括非市場形式歸屬條件影響)計量。於股本結算股份形式付款授出日期釐定之公平值乃根據本集團對最終將歸屬之股份估計及經調整非市場形式歸屬條件影響，於歸屬期按直線法列作開支。

4. 主要會計政策 (續)

(p) 稅項

所得稅開支是指即期稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認溢利淨額有所不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末已實行或實質已實行之稅率計算。

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債之賬面值與採用應課稅溢利計算之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之權益而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來沖回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並調低至預期將不可能有充裕之應課稅溢利以收回所有或部份資產。

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

當可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並且當涉及與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(q) 關聯人士

下列一方將被視為與本集團有關聯：

- (i) 直接或間接透過一個或多個中介實體控制本集團、被本集團控制或與本集團受到共同控制；於本集團擁有權益並可對本集團施以重大影響力；或對本集團擁有共同控制；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為合資企業；
- (iv) 該方乃本公司或其母公司之主要管理人員；
- (v) 該方乃(i)或(iv)中所述人士之直系親屬；
- (vi) 該方乃(iv)或(v)中所述任何個人直接或間接控制或共同控制，或對該實體有重大影響力或重大投票權之實體；或
- (vii) 該方乃本集團為僱員福利而設或與本集團有關連之任何實體為其僱員福利而設之離職後福利計劃受益人。

(r) 資產減值

於各報告期末，本集團審閱其有形及無形資產(高爾夫球會會籍、應收款、貿易保證金及投資房地產除外)之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以便釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按當時市場對該項資產之貨幣時值及資產特定風險之評估的折現率折算成現值。

4. 主要會計政策 (續)

(r) 資產減值 (續)

倘若估計資產之可收回金額或現金產生單位低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損按重估價值減少。

倘若減值虧損其後沖回，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值並不超過於過往年度並無確認資產現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損沖回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損沖回按重估價值增加處理。

(s) 撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出時，並可作出估計責任金額的情況下，須對這些在時間或金額之不確定負債確認撥備。倘金額之時間價值為重要因素，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

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

(t) 報告期末後事項

為本集團於報告期末之狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期末後事項均屬於調整事項，並於財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期末後事項則於財務報表附註中披露。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計

於應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事會已作出以下對於財務報表確認之金額有極大影響之判斷（涉及以下項目之估計除外）。

持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，財務報表附註2已作出詳細解釋。

重要會計估計及假設

下文載述於報告期末存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他主要估計不肯定原因。

(a) 物業、廠房及設備、投資房地產及折舊

本集團就其物業、廠房及設備以及投資房地產釐定可使用年期、剩餘價值及折舊費用。該等估計乃根據過往相類性質及功能的物業、廠房及設備以及投資房地產之實際可使用年期及剩餘價值作出。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計的可使用年期及剩餘價值不同，本集團將調整折舊費用，或將技術上已過期或非策略性的報廢或出售資產撇銷或減值。

(b) 呆壞賬減值虧損

本集團會根據貿易及其他應收款之可收回性評估（包括每名債務人之現行信用可靠性及過往收款歷史）作出呆壞賬減值虧損。倘事件或情況變動顯示結餘可能無法收回，則產生減值。確認呆壞賬需要使用判斷及估計。倘實際結果與原有估計不同，則有關差額將會對於該估計已作出變動之年度內貿易及其他應收款之賬面值產生影響。

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

(c) 資產減值

本集團於在報告期末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。

(d) 所得稅

本集團於若干司法權區須繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大估計。於一般業務過程中，多項交易及計算的最終稅務上釐定方式存在不確定情況。如該等事項的最終稅務結果與其最初入賬時有分別，則該差額將影響作出該決定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

6. 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃針對金融市場之難以預測性，並尋求對本集團之財務表現產生之不利潛在影響減至最低。

(a) 外幣風險

由於本集團大部份業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值，故本集團面臨之外幣風險極微。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並考慮於需要時對沖重大外幣風險。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險

財務狀況表內之現金及銀行結餘、貿易及其他應收款及貿易保證金之賬面值指本集團就其財務資產的最大信貸風險。

本集團所定之政策是確保僅提供服務予具備合適信貸記錄的客戶。

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。

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。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。

因為於報告期末時，應收貿易款項及貿易保證金中，本集團最大客戶佔44% (二零零八年：23%)

有關本集團來自應收貿易款項及貿易保證金之信貸風險的進一步量化披露分別載於附註19及20。

6. 財務風險管理 (續)

(c) 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。本集團就其日常業務結算應付款項、其現金流管理以至附註30所述現投資夥伴向本集團適時償還獲彌償責任一事可能會延遲。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2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。本集團董事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董事承擔，而董事已為本集團的短期、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。

本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之財務負債少於一年到期。

(d) 利率風險

由於本集團並無其他主要計息資產及負債，本集團之經營現金流絕大部份獨立於市場利率變動。

(e) 二零零九年十二月三十一日之金融工具類別

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 金融資產： | | |
| 貸款及應收款(包括現金及現金等價物) | 120,441 | 122,387 |
| 金融負債： | | |
| 金融負債，按成本值 | 25,198 | 25,535 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(f) 公平值

本集團於綜合財務狀況表內反映之財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 收益

本集團之收入指來自服務提供之收入並分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 | 53,061 | 21,985 |
| 純房地產諮詢服務項目 | 1,239 | 1,020 |
| | 54,300 | 23,005 |

8. 其他收入

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 81 | 355 |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | 18 | 3 |
| 出售投資房地產之收益(包括預付土地租金) | 154 | 830 |
| 貿易保證金之減值虧損回撥 | 172 | – |
| 雜項收入 | 834 | – |
| | 1,259 | 1,188 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 經營分部

經營分部以有關本集團之組成部分之內部報告作為基準進行辨識，報告乃定期由主要營運決策者審視，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。

因本集團於單一地區進行單一業務，即於中國從事提供銷售房地產之代理服務及房地產諮詢服務，以及所有資產位於中國大陸，故本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審視。

來自主要客戶之收入

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 客戶a | 27,329 | — |
| 客戶b | — | 4,490 |
| 客戶c | — | 3,436 |
| 客戶d | — | 2,984 |

10. 所得稅開支／(抵免)

| | 2009 RMB'000 | 2008 RMB'000 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 即期稅項 — 中國企業所得稅 | | |
| 過往年度不足／(超額)撥備 | 363 | (17) |
| | 363 | (17) |
| 遞延稅項(附註24) | 5,604 | (1,391) |
| 所得稅開支／(抵免) | 5,967 | (1,408) |

由於本集團於年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零八年：人民幣零元)。

其他地方之應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率及當地之現行法例、詮釋及慣例計算。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支／(抵免) (續)

第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過之新中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)引入多項變動，包括將內資及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%。新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效。

根據國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈之《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發(2007)第39號)，在舊稅法下享受15%企業所得稅優惠稅率之過渡處理法(適用於在上海浦東新區註冊之外商投資企業，於二零零八年按18%徵稅)為於二零零八年至二零一二年逐步由18%上升至25%。董事相信，過渡優惠政策亦適用於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(「柯納通」)。故此，上海富陽及柯納通均於年內按20%(二零零八年：18%)中國企業所得稅率納稅。由於年內並無應課稅溢利，故並無就上海富陽及柯納通作出中國企業所得稅撥備(二零零八年：人民幣零元)。

所得稅開支／(抵免)與除稅前虧損乘以中國企業所得稅之結果對賬如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 稅前虧損 | (5,848) | (49,745) |
| 按本地所得稅率20%計算的稅項(二零零八年：18%) | (1,169) | (8,954) |
| 毋須課稅收入的稅務影響 | (635) | - |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 2,036 | 4,010 |
| 未確認稅項虧損的稅務影響 | 4,273 | 3,235 |
| 過往年度不足／(超額)撥備 | 363 | (17) |
| 因稅率變動產生的遞延稅項負債的差額 | 1,099 | 318 |
| 所得稅開支／(抵免) | 5,967 | (1,408) |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 預付土地租金攤銷 | 63 | 98 |
| 核數師酬金 | 549 | 691 |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 373 | 570 |
| 投資房地產的折舊 | 50 | 103 |
| 匯兌虧損淨額 | 2 | 97 |
| 出售投資房地產的收益(包括預付土地租金) | (154) | (830) |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | (18) | (3) |
| 員工成本(包括董事酬金) | | |
| – 袍金、薪金、花紅及津貼 | 8,424 | 10,657 |
| – 退休福利計劃供款 | 1,661 | 1,917 |
| – 股權結算以股份為基礎付款 | 851 | 1,654 |
| 其它土地及樓宇經營租賃費用 | 5,481 | 5,103 |
| 因損失合法權而撤銷投資房地產(包括預付土地租金) | – | 3,575 |
| 其他應收款項撇銷 | 1,487 | – |
| (減值回撥)／減值撥備 | | |
| – 應收貿易款項 | 264 | 7,101 |
| – 貿易保證金 | (172) | 4,633 |

附註：

本集團已根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定，為其全體香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團向強積金計劃之供款乃以薪金約5%計算(上限金額為每月每名僱員1,000港元)，供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團在中國設立之附屬公司之僱員均參與地區市政府設立之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按其薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款。地方政府承諾會承擔該等附屬公司所有現時及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司於中央退休金計劃之唯一責任乃根據該計劃所需供款。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員酬金

各董事之酬金如下：

| | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元 | 退休福利 計劃供款 人民幣千元 | 以股份付款 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| 執行董事 | | | | | |
| 江陳鋒先生 | - | 810 | - | 21 | 831 |
| 張秀華女士 | - | 570 | - | 21 | 591 |
| 韓林先生 | - | 330 | 50 | 418 | 798 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 林倩如女士 | 120 | - | - | 21 | 141 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 吳偉雄先生 | 143 | - | - | 21 | 164 |
| 崔士威先生 | 154 | - | - | 21 | 175 |
| 鄭志鵬博士 | 154 | - | - | 21 | 175 |
| 二零零九年合共 | 571 | 1,710 | 50 | 544 | 2,875 |
| 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 |
| 二零零八年合共 | 616 | 1,652 | 37 | 935 | 3,240 |

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金之安排(二零零八年：人民幣零元)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員酬金 (續)

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位(二零零八年：三位)董事，其酬金已於上文所列分析內反映。應付其餘兩位(二零零八年：二位)人士之酬金如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 基本薪金及福利 | 1,347 | 1,261 |
| 以股份付款 | 128 | 220 |
| 退休福利計劃供款 | 70 | 46 |
| | 1,545 | 1,527 |

酬金組別如下：

| | 人數 | |
|-----------------|-------|-------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 零港元至1,000,000港元 | 2 | 2 |

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 本年度股東應佔(虧損)/溢利

本年度股東應佔虧損包括約人民幣7,804,000元(二零零八年：溢利約人民幣2,225,000元)，其已於本公司之財務報表內處理。

14. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司股東應佔每股基本虧損是根據本公司股東應佔本年度虧損約人民幣11,815,000元(二零零八年：約人民幣48,265,000元)及本年度已發行普通股之加權平均數200,470,000股(二零零八年：200,263,758股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無任何已攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 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 | | 總計 人民幣千元 |
| | | | 房地產裝修 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | |
| 成本 | | | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 527 | 1,991 | 1,598 | 1,153 | 5,269 |
| 添置 | 56 | 212 | – | 170 | 438 |
| 出售 | (37) | (388) | (197) | – | (622) |
| 匯兌差額 | (6) | (4) | (16) | – | (26) |
| 於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 | 540 | 1,811 | 1,385 | 1,323 | 5,059 |
| 添置 | – | – | – | 1,503 | 1,503 |
| 出售 | – | (54) | – | (120) | (174) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 540 | 1,757 | 1,385 | 2,706 | 6,388 |
| 累計折舊 | | | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 400 | 1,146 | 1,391 | 736 | 3,673 |
| 年內折舊 | 61 | 280 | 91 | 138 | 570 |
| 出售 | (23) | (284) | (86) | – | (393) |
| 匯兌差額 | (3) | (2) | (11) | – | (16) |
| 於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 | 435 | 1,140 | 1,385 | 874 | 3,834 |
| 年內折舊 | 39 | 221 | – | 113 | 373 |
| 出售 | – | (48) | – | (108) | (156) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 474 | 1,313 | 1,385 | 879 | 4,051 |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 66 | 444 | – | 1,827 | 2,337 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 105 | 671 | – | 449 | 1,225 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 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 |
| 成本 | | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 105 | 63 | 273 | 441 |
| 匯兌差額 | (6) | (4) | (16) | (26) |
| 於二零零八年十二月三十一日、 二零零九年一月一日 及二零零九年十二月三十一日 | 99 | 59 | 257 | 415 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 56 | 28 | 188 | 272 |
| 年內折舊 | 32 | 20 | 80 | 132 |
| 匯兌差額 | (3) | (2) | (11) | (16) |
| 於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 | 85 | 46 | 257 | 388 |
| 年內折舊 | 14 | 12 | – | 26 |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 99 | 58 | 257 | 414 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零零九年十二月三十一日 | – | 1 | – | 1 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 14 | 13 | – | 27 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 預付土地租金

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 1,766 | 4,950 |
| 添置 | 3,169 | - |
| 預付土地租金攤銷 | (63) | (98) |
| 撇銷 | - | (1,654) |
| 出售 | (2,861) | (1,432) |
| 於十二月三十一日 | 2,011 | 1,766 |

本集團之預付土地租金指就位於中國的土地使用權所支付的款項。

本集團之預付土地租金分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 香港境外： | | |
| 長期租賃 | 1,409 | 873 |
| 中期租賃 | 602 | 893 |
| | 2,011 | 1,766 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 投資房地產

| | 本集團 人民幣千元 |
|-------------------------|--------------|
| 成本 | |
| 於二零零八年一月一日 | 5,230 |
| 添置 | 103 |
| 撤銷 | (2,053) |
| 出售 | (1,704) |
| 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日 | 1,576 |
| 添置 | 2,416 |
| 出售 | (1,934) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 2,058 |
| 累計折舊 | |
| 於二零零八年一月一日 | 198 |
| 年內折舊 | 103 |
| 撤銷 | (132) |
| 出售 | (90) |
| 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日 | 79 |
| 年內折舊 | 50 |
| 出售 | (55) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 74 |
| 賬面值 | |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 1,984 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 1,497 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 投資房地產(續)

本集團對投資房地產計賬面值分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 香港境外： | | |
| 長期租賃 | 1,318 | 933 |
| 中期租賃 | 666 | 564 |
| | 1,984 | 1,497 |

所有投資房地產均位於中國。年內，本集團出售其八項(二零零八年：六項)賬面值約人民幣4,740,000元(二零零八年：人民幣3,046,000元)的投資房地產，包括相應預付土地租金部份(附註16)，代價為人民幣4,894,000元(二零零八年：人民幣3,876,000元)，導致出售收益人民幣154,000元(二零零八年：人民幣830,000元)。

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(包括相關預付土地租金部分)以其公平值列值，金額應為人民幣6,435,000元(二零零八年：人民幣6,595,000元)。邦盟匯駿評估有限公司為香港測量師學會會員，並於評估附近地區類似資產方面具有適當資格及近期經驗。估值乃按公開市場基準作出。

18. 於附屬公司的投資

| | 本公司 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 非上市投資，按成本值 | 497 | 497 |
| 減：減值損失 | - | - |
| | 497 | 497 |

應收／應付附屬公司金額乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資 (續)

於二零零九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 | 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 |
| 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 |
| 間接持有： | | | | |
| 上海富陽(附註a) | 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 | 中國，二零零五年 九月二十六日 | 200,000美元 註冊股本 | 100% | 在中國提供物業諮詢 代理及服務與 基金管理 |
| 富信廣告股份有限公司 | 台灣，二零零六年 十一月二十四日 | 2,000,000股每股面值 10.00新台幣 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 |
| 上海陽石企業發展 有限公司 | 中國，二零零九年 九月九日 | 人民幣2,000,000元 註冊股本 | 100% | 尚未開業 |

附註：

(a) 上海富陽是一間於中國成立的外商獨資企業。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 應收貿易款項

| | 本集團 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 應收貿易款項 | 55,220 | 34,239 |
| 減：減值撥備 | (6,721) | (7,039) |
| | 48,499 | 27,200 |

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。

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，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 少於91日 | 14,953 | 1,346 |
| 91日至180日 | 13,555 | 1,336 |
| 181日至365日 | 1,102 | 8,651 |
| 1至2年 | 6,455 | 9,878 |
| 2年以上 | 12,434 | 5,989 |
| | 48,499 | 27,200 |

應收貿易款項減值撥備的變動如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 7,039 | 1,989 |
| 年內撥備 | 264 | 7,101 |
| 撇銷款項 | (582) | (2,051) |
| 於十二月三十一日 | 6,721 | 7,039 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 應收貿易款項 (續)

於報告期末，本集團會各別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。於二零零九年十二月三十一日，本集團的應收貿易款項人民幣6,721,000元(二零零八年：人民幣7,039,000元)已個別作出減值。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。

本集團的應收貿易款項賬面值以人民幣計值。

於二零零九年十二月三十一日，應收貿易款項人民幣33,546,000元(二零零八年：人民幣25,854,000元)已逾期但未減值。此等應收貿易款項的賬齡分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 3個月內 | 13,555 | 1,336 |
| 4-9個月 | 1,102 | 8,651 |
| 10-21個月 | 6,455 | 9,878 |
| 21個月以上 | 12,434 | 5,989 |
| | 33,546 | 25,854 |

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。除結餘總額人民幣22,152,000元，客戶以物業作為到期應付本集團結餘之抵押品並由本集團作為物業之第二承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

20. 貿易保證金

| | 本集團 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 貿易保證金 | 41,229 | 52,449 |
| 減：減值撥備 | (6,261) | (9,433) |
| | 34,968 | 43,016 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 貿易保證金 (續)

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

貿易保證金的減值虧損經董事考慮收款時間後作出。

客戶不獲給予信貸期。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，本集團於報告期末的貿易保證金(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 90日內 | 454 | 94 |
| 91至180日 | 848 | 489 |
| 181至365日 | 339 | 18,037 |
| 一至兩年 | 18,108 | 13,269 |
| 兩至三年 | 11,789 | 9,731 |
| 三年以上 | 3,430 | 1,396 |
| | 34,968 | 43,016 |

貿易保證金減值撥備的變動如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 9,433 | 4,800 |
| 年內(回撥)/撥備 | (172) | 4,633 |
| 撇銷金額 | (3,000) | - |
| 於十二月三十一日 | 6,261 | 9,433 |

於報告期末，本集團會各別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零零九年十二月三十一日，本集團的貿易保證金人民幣6,261,000元(二零零八年：人民幣9,433,000元)已個別作出減值。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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 貿易保證金 (續)

於二零零九年十二月三十一日，貿易保證金人民幣4,515,000元(二零零八年：人民幣10,332,000元)已逾期但未減值。此等貿易保證金的賬齡分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 3個月內 | - | 4,148 |
| 4-9個月 | 4,515 | 6,184 |
| | 4,515 | 10,332 |

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。除結餘總額人民幣20,000,000元，客戶以物業作為到期應付本集團結餘之抵押品並由本集團作為物業之第二承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

21. 其他應收款項

其他應收款項包括來自投資夥伴的應收款項人民幣19,192,000元(二零零八年：人民幣21,012,000元)(附註30及31(i))。

22. 銀行及現金結餘

於二零零九年十二月三十一日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘包括短期銀行存款人民幣4,500,000元(二零零八年：人民幣4,000,000元)。存款乃以人民幣列值及按固定年利率0.36%(二零零八年：1.7%)計息，故面對公平值利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘為人民幣7,132,000元(二零零八年：人民幣18,084,000元)。人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理法規規定。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 銀行及現金結餘 (續)

以呈報貨幣列值之銀行及現金結餘以及除呈報貨幣以外之貨幣分析如下：

| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 人民幣 | 7,132 | 18,084 |
| 美元 | 83 | 92 |
| 港元 | 1,648 | 822 |
| 新台幣 | 112 | 291 |
| | 8,975 | 19,289 |

23. 應付費用及其他應付款項

應付費用及其他應付款項包括應付原告人款項人民幣19,192,000元(二零零八年：人民幣21,012,000元)(附註30及31(i))。

24. 遞延稅項

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及(資產)：

| | 未發單收益 人民幣千元 | 未發單開支 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|-------------|
| 於二零零八年一月一日 | 6,059 | - | 6,059 |
| 年內於溢利或虧損之支銷/(計入)(附註10) | | | |
| - 產生及撥回暫時性差異 | (1,628) | (81) | (1,709) |
| - 稅率變動 | 327 | (9) | 318 |
| 於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日 | 4,758 | (90) | 4,668 |
| 年內於溢利或虧損之支銷/(計入)(附註10) | | | |
| - 產生及撥回暫時性差異 | 4,738 | (233) | 4,505 |
| - 稅率變動 | 1,131 | (32) | 1,099 |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 10,627 | (355) | 10,272 |

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

以下為就財務狀況表而言的遞延稅項結餘(對銷後)分析：

| | 本集團 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 遞延稅項負債 | 10,627 | 4,758 |
| 遞延稅項資產 | (355) | (90) |
| | 10,272 | 4,668 |

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別約為人民幣39,338,000元(二零零八年：人民幣17,976,000元)。由於難以預測未來溢利來源，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損包括將分別於二零一三年及二零一四年屆滿的虧損約人民幣17,976,000元(二零零八年：人民幣17,976,000元)及人民幣21,362,000元(二零零八年：人民幣零元)。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起有關中國附屬公司所賺取溢利宣派之股息須繳納預扣稅。由於中國附屬公司於兩年遭受虧損，故並無於綜合收益表中就有關計入中國附屬公司之累計溢利所應佔的暫時差異遞延稅項作出撥備。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 股本

| | 普通股數目 (千股) | 賬面值 | |
|---------------------|---------------|---------|---------|
| | | 千港元 | 人民幣千元 |
| 法定： | | | |
| 每股面值0.1港元的普通股 | | | |
| 於二零零八年及二零零九年十二月三十一日 | 2,000,000 | 200,000 | 206,000 |
| 已發行及繳足： | | | |
| 每股面值0.1港元的普通股 | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 200,250 | 20,025 | 20,624 |
| 行使購股權(附註27) | 220 | 22 | 20 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | | |
| 、二零零九年一月一日 | | | |
| 及二零零九年十二月三十一日 | 200,470 | 20,047 | 20,644 |

截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據本公司首次公開招股前購股權計劃，就高級管理層所行使的購股權0.795港元以發行220,000股每股面值0.1港元的普通股，總現金代價174,900港元(相等於人民幣155,000元)。所收取之認購代價超過已發行股份面值之金額為152,900港元(相等於人民幣135,000元)，已計入股份溢價賬。

本集團管理資金的目標為透過優化債務和權益結餘以確保集團持續經營及提供最大回報予股東。

本集團按風險比例釐定資本金額。本集團管理資本結構並因應經濟情況的轉變以及潛在的資產所涉及的風險特徵進行不時調整。

本集團以負債權益比率基準監察資本。有關比率按照債務淨額除總權益計算。債務淨額則以債務總額減現金及現金等價物計算。經調整權益包含所有權益部分(即股本、股份溢價、少數股東權益、留存盈利及其他儲備)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 股本 (續)

維持淨負債經調整資本比率於可能之低水平為本集團之策略。為維持或調整該比率，本集團可調整股息金額、發行新股份、籌集新貸款、或出售資產以減少債務。

本公司唯一由外部施加的資本規定是維持在聯交所的上市地位而須具有的最小25%的本公司股份公眾持股量。

26. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合全面收益表及綜合權益變動表內呈列。

(b) 本公司

| | 股份溢價 人民幣千元 | 以股份 付款的儲備 人民幣千元 | 外匯 匯兌儲備 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|---------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------|
| 於二零零八年一月一日 | 44,901 | 2,050 | (6,821) | (7,708) | 32,422 |
| 於行使購股權時發行 | 214 | (79) | - | - | 135 |
| 以股份付款的儲備 | - | 1,654 | - | - | 1,654 |
| 匯兌差額 | - | - | (149) | - | (149) |
| 年內溢利 | - | - | - | 2,225 | 2,225 |
| 股息 | (4,682) | - | - | - | (4,682) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 40,433 | 3,625 | (6,970) | (5,483) | 31,605 |
| 於二零零九年一月一日 | 40,433 | 3,625 | (6,970) | (5,483) | 31,605 |
| 以股份付款的儲備 | - | 851 | - | - | 851 |
| 匯兌差額 | - | - | (26) | - | (26) |
| 歸屬期後已失效的購股權 | - | (36) | - | 36 | - |
| 年內虧損 | - | - | - | (7,804) | (7,804) |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 40,433 | 4,440 | (6,996) | (13,251) | 24,626 |

26. 儲備 (續)

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬之基金可供派發予本公司股東，惟本公司須於緊隨擬分派股利日期後，仍能償還其於日常業務過程中到期之債務。

(ii) 以股份付款的儲備

以股份付款的儲備是指授予確認於根據財務報表附註4(o)就以權益結算股份支付所採納的會計政策的本集團僱員之實際和預期待行使的購股權公平值。

(iii) 外匯匯兌儲備

外匯匯兌儲備包括由於換算海外業務的財務報表而產生的所有匯兌差額。此儲備乃根據財務報表附註4(b)所載之會計政策處理。

27. 以股份付款

以股本結算購股權計劃

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

本公司亦根據本公司全體股東於二零零六年六月十日通過的該項書面決議案採納另一個首次公開招股後購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在讓本集團董事會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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 以股份付款 (續)

以股本結算購股權計劃 (續)

根據該購股權計劃，現時批准授出之尚未行使購股權上限不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。於該計劃項下之每名合資格參與者根據購股權可發行股份上限為任何12個月期間不得超過本公司不時已發行股份總數之1%。如任何進一步授出之購股權超過此限額，則需經股東在股東大會上批准。

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

購股權並無授予持有人權利獲取股息或於股東會上投票。

於二零零八年三月十二日本公司將可認購合共6,000,000股本公司股份之購股權授予本集團現任董事及若干主要員工。50%股權的行使權由二零零九年三月十二日起至二零一八年三月十一日止(「購股權1」)，而其餘的股權行使權則由二零一零年三月十二日起至二零一八年三月十一日止(「購股權2」)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無任何購股權被行使。

購股權特定類別之詳情如下：

| | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 行使價 港元 |
|--------------|---------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| 首次公開招股前購股權計劃 | 二零零六年 六月十日 | 二零零六年七月五日 至二零零七年七月四日 | 二零零七年七月五日 至二零一六年七月四日 | 0.795 |
| 購股權1 | 二零零八年三月十二日 | 二零零八年三月十二日 至二零零九年三月十一日 | 二零零九年三月十二日 至二零一八年三月十一日 | 1.12 |
| 購股權2 | 二零零八年三月十二日 | 二零零八年三月十二日 至二零一零年三月十一日 | 二零一零年三月十二日 至二零一八年三月十一日 | 1.12 |

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 以股份付款 (續)**以股本結算購股權計劃 (續)**

倘購股權自授出日期起計十年期後尚未行使，則購股權將失效。倘僱員於購股權行使前離開本集團，則購股權將被沒收。

年內尚未行使之購股權詳情如下：

| | 二零零九年 | | 二零零八年 | |
|--------|------------------|---------------|-------------|---------------|
| | 購股權數目 | 加權平均行使價 港元 | 購股權數目 | 加權平均行使價 港元 |
| 年初尚未行使 | 9,270,000 | 0.987 | 4,850,000 | 0.795 |
| 年內授出 | - | - | 6,000,000 | 1.120 |
| 年內行使 | - | - | (220,000) | 0.795 |
| 年內沒收 | (550,000) | 1.061 | (1,360,000) | 0.926 |
| 年末尚未行使 | 8,720,000 | 0.982 | 9,270,000 | 0.987 |
| 年末可行使 | 6,220,000 | 0.926 | 3,820,000 | 0.795 |

年內，於行使購股權日期之加權平均股價為零港元(二零零八年：1港元)。年末尚未行使之購股權之加權平均餘下合約年期為7.6年(二零零八年：平均時期為九年)，行使價介乎0.795港元至1.12港元(二零零八年：0.795港元至1.12港元)。於二零零九年並無授出購股權，惟於二零零八年，曾於三月十二日授出購股權。當日所授出購股權之估計公平值為0.671港元(購股權1)及0.718港元(購股權2)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 以股份付款 (續)

以股本結算購股權計劃 (續)

該等公平價乃以「二項式」期權定價模式計算。模式之輸入數值如下：

| | 授出日期 | |
|--------|----------------|---------------|
| | 二零零八年 三月十二日 | 二零零六年 六月十日 |
| 加權平均股價 | 1.12港元 | 1.06港元 |
| 行使價 | 1.12港元 | 0.795港元 |
| 預期波幅 | 92% | 42% |
| 預期壽命 | 10年 | 10年 |
| 無風險率 | 2.88% | 4.84% |
| 預期股息率 | 2.50% | 3.50% |

購股權計劃的預期波幅乃按同類上市公司過往一年的股價變動釐定。模式所用之預期壽命已根據本集團之最佳估計作調整以反映不司轉讓、行使限制及行為因素之影響。

本集團確認截至二零零九年十二月三十一日止年度有關本公司已授出之購股權總開支人民幣851,000元(二零零八年：人民幣1,654,000元)。

28. 綜合現金流量報表附註

藉分別抵銷截至二零零九年十二月三十一日止年度投資房地產及預付土地金之應收貿易款項及貿易保險金，收購添置投資房地產，包括相關的預付土地金部份人民幣元，年內為人民幣1,972,000元、人民幣330,000元及人民幣3,123,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，不可撤銷經營租約於未來最低租金總額如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 一年內 | 2,607 | 3,048 | 385 | 617 |
| 第二至第五年 | 67 | 1,051 | - | 411 |
| | 2,674 | 4,099 | 385 | 1,028 |

本集團及本公司根據經營租約租賃多個房地產。租約初步一至二年，可於約滿時或本集團及本公司與各有關業主／出租人共同協定的日期選擇續租並磋商租期。概無租約包含或然租金。

30. 訴訟

於二零零八年四月，上海富陽與上海名昕投資管理諮詢有限公司（「原投資夥伴」）及上海希格瑪置業有限公司（「原客戶」）訂立協議，成為標的項目（定義見下文）之主要銷售及諮詢代理。

作為銷售代理，上海富陽於二零零八年五月與兩位個人客戶（「原告人」）簽訂代理協議（「具爭議協議」）購買位於上海的一個房地產項目（「標的項目」）內的5個房地產單位，而上海富陽則收取原告人預付款人民幣33,616,000元，其後通過原投資夥伴將自原客戶收取之款項轉回。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 訴訟 (續)

上海富陽未能於二零零八年六月一日前書面通知原告人驗收交付該五個物業項目，以及按有關條款於各自之具爭議協議日期起計三個月內安排就購置該等單位簽署正式買賣協議，原因是該房地產發展項目已由原客戶售予上海寶瑞置業有限公司(「現客戶」)。結果，原告人要求上海富陽退回已付預付款金額。於二零零八年十二月三十一日，已償付人民幣18,000,000元予原告人，餘額人民幣15,616,000元尚未償還。原告人針對上海富陽採取訴訟(「訴訟」)，原告人所申索金額包括約人民幣21,012,000元(「申索額」)，即未付預付款金額及累計至二零零八年十二月三十一日之相關違約利息約人民幣5,396,000元，並於二零零八年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認為其他應付款項。

於二零零八年十月二十三日，上海富陽與現客戶及上海可上房產諮詢有限公司(「現投資夥伴」)訂立協議，成為標的項目之主要銷售及諮詢代理。現投資夥伴無條件同意承擔(其中包括)償還因終止相關代理協議而導致客戶就購買標的項目項下物業而落實代理協議過程中向上海富陽支付的任何預付款及履行任何因客戶向上海富陽採取的任何相關法律行動而產生的違責罰金及利息責任之責任(「獲彌償責任」)。現投資夥伴同意向本集團支付截至二零零八年十二月三十一日累計之申索額約人民幣21,012,000元，已於二零零八年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認為其他應收款項。

訴訟於報告期末後和解(附註31(i))，申索額經議定已減少至人民幣20,000,000元(「和解款項」)。人民幣808,000元已於年內償還。其他資料載於財務報表附註31(i)。因此，於二零零九年十二月三十一日之尚餘和解款項為人民幣19,192,000元，已於綜合財務狀況表確認為其他應付款項。此外，現投資夥伴同意向本集團支付之獲彌償責任約人民幣19,192,000元，則於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認為其他應收款項。

31. 報告期完結後事項

(i) 訴訟之和解

於二零一零年二月二十日，上海富陽與原告人就解決訴訟而訂立和解協議（「和解協議」），據此，上海富陽同意向原告人支付和解款項以全面解決訴訟，包括(1)約人民幣15,616,000元，即原告人購買糾紛下標的項目中的5個物業而預付之總額；及(2)約人民幣4,384,000元，即有關上海富陽違反具爭議協議的違約利息及訴訟費用。

根據和解協議，人民幣808,000元（即上海富陽一個被上海法院凍結的銀行賬戶截至二零零九年十一月三日止的銀行結餘）已記作用作支付部份和解款項，而和解款項的結餘（即人民幣19,192,000元）須由上海富陽每月分期向原告人支付：(i)人民幣892,000元須於二零一零年二月二十五日之前支付；(ii)每月人民幣1,700,000元須於二零一零年三月至二零一零年十二月期間於每個曆月的25日支付；及(iii)人民幣1,300,000元須於二零一一年一月二十五日之前支付。

根據上海智連向上海浦東新區人民法院發出日期為二零一零年二月二十日之承諾函，現投資夥伴之全資附屬公司上海智連企業發展有限公司（「上海智連」，本集團之獨立第三方）無條件同意擔保上海富陽償還和解款項之責任。此外，上海智連已從標的項目中提供兩個住宅單位連相連停車位（均無受限於產權負擔及租約）予法院，作為承諾之抵押品。

31. 報告期完結後事項 (續)

(ii) 報告期末後，本集團售以代價人民幣1,070,000元售出兩項投資房地產。

32. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

33. 批核財務報表

董事會於二零一零年四月二十二日批核並授權刊發此等財務報表。

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 | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 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 | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零五年 人民幣千元 |
| 業績 | | | | | |
| 收入 | 54,300 | 23,005 | 97,942 | 74,824 | 115,862 |
| 年內本公司擁有人(虧損)/溢利 | (11,815) | (48,265) | 22,646 | 19,199 | 40,987 |

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 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 | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零五年 人民幣千元 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總值 | 130,033 | 135,754 | 176,897 | 165,963 | 98,491 |
| 負債總額 | 35,470 | 30,203 | 20,309 | 26,013 | 38,419 |
| 總權益 | 94,563 | 105,551 | 156,588 | 139,950 | 60,072 |

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，並因為精簡本集團架構以籌備本公司於聯交所主板上市於二零零六年六月十日完成集團重組(「重組」)而成為本集團的控股公司。
- (2) 截至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102號 、1棟地庫302號室、2棟地庫南樓 101號室、2棟地庫南樓201號室 、2棟地庫南樓302號室 | 約552.32平方米 (地庫房間面積) | 住宅 | 100% | 長期 |
| 2. 中國浙江省寧波市鄞州區 下應街道童王村茶苑 二期九座503號室 | 約42.43平方米 | 住宅 | 100% | 長期 |
| 3. 中國江蘇省海門市 人民西路1028號 亞特香提雅境301號樓201 及202號室及自行車停泊處50號 | 約276.58平方米 | 住宅 及自行車 停泊處 | 100% | 長期 |
| 4. 中國浙江省寧波市 科技園區江南路598號 第八層29、30號室 | 約176.90平方米 | 寫字樓 | 100% | 中期 |