

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

Fortune  
Sun

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

2013年報



# 目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	4
董事及高級管理層	7
管理層討論及分析	10
董事會報告	15
企業管治報告	29
獨立核數師報告	41
綜合損益表	43
綜合損益及其他全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
財務狀況表	47
綜合權益變動表	48
綜合現金流量報表	49
綜合財務報表附註	51
財務資料摘要	95
主要房地產摘要	96

## 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  
21層05-10單元  
郵編200120

## 香港主要營業地點

(有效期至二零一四年四月十五日)

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場一座  
15樓1511室

## 更改香港主要營業地點

(自二零一四年四月十六日起生效)

香港  
銅鑼灣  
禮頓道77號  
禮頓中心  
11樓1115室

## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 公司秘書

劉嬋女士FCPA, FCCA, MSc(FA), SIFM

### 合規主任

張秀華女士

### 授權代表

張秀華女士  
劉嬋女士

### 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

### 於香港聯合交易所有限公司之股份代號

00352

### 公司網址

[www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com)

本人謹代表富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然發表本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告。

二零一三年三月一日，中國中央政府(「中央政府」)出臺了五項調控政策，此舉再次表明了中央政府堅決穩定房價的態度。然而，因為限購、限貸、個人所得稅百分之二十等「國五條」政策已經執行了多年，二零一三年中國房地產市場還是保持平穩發展，土地市場交易持續活躍、住宅市場持續呈現量價齊升的局面，尤其在首置首改剛性需求比例較高、抗政策風險性較強的一二線城市。根據中國國家統計局數據顯示，二零一三年全國商品房銷售面積共13.06億平方米，比上年增長17.3%，增速同比提高15.5個百分點；商品房銷售額人民幣81,428億元，比上年增長26.3%，增速同比提高16.3個百分點；個人按揭貸款額達人民幣14,033億元，比上年增長33.3%，增速同比提高10.0個百分點。同時，房地產投資和建設穩步回升，全國房地產開發投資人民幣86,013億元，比上年增長19.8%，增速同比提高3.6個百分點。在價格方面，百城價格指數自二零一二年六月份以來，連續19個月連續上漲，二零一三年十二月同比上漲11.51%至人民幣10,833元/平方米。

於回顧年度內，隨著中國內地房地產市場的平穩發展，本集團的收益亦得到進一步提高。年度內，本集團完成銷售面積約336,000平方米，同比增長5.66%；完成總銷售金額約人民幣27.302億元，同比稍微下滑3.64%。本集團二零一三年淨營業額約人民幣34,956,000元，較二零一二年約人民幣30,908,000元增加13.10%；擁有人應佔虧損約人民幣1,783,000元，比去年虧損約人民幣816,000元上升118.50%。二零一三年每股基本虧損約人民幣0.89分(二零一二年：人民幣0.41分)。由於本集團本年度錄得虧損，並預期2014年中國房地產市場仍繼續處在調控的環境下，本集團需要保留一定的資金水平，因此，董事會不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零一三年，本集團共執行的項目共有21個，其中綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目有17個。截至二零一三年十二月三十一日，本集團共有可執行專案28個，可銷售面積約240.56萬平方米。集團將繼續積極地拓展不同類型的代理和策劃專案，加強諮詢及代銷本業量體。

## 主席報告

二零一三年，因市場延續限價政策而使本集團來自銷售溢價部分的佣金收入繼續處於較低水平，部分項目的開盤計劃仍在延期，甚至取消，整體銷售因而仍舊緩慢。本年度內，本集團一邊鞏固現有的成熟市場，如上海市、湖北省、江蘇省，一邊積極開拓新的二三線市場，如山西省等。然而，本集團目前的項目區域分佈較為分散，雖能減小中國政府針對一線城市住宅房產所出臺的嚴厲政策對本集團收入的負面影響，但集團中國整體消費物價及人力成本上升，造成服務成本增加，導致毛利率無法大幅提升。

務求房價合理回歸，國務院雖於二零一三年的三月一日推出「新國五條」，但是地方政府的執行力度有限使有關監管政策並未得到有效落實，譬如只有個別城市執行了將二套房貸首付提至七成的信貸政策。從目前整體來看，當前房地產市場許多政策是一種長期政策，中國政府將按照實際情況作出局部微調。我們預計二零一四年，房價仍將是中央政府關注的焦點，如果房價仍出現上漲的趨勢，調控政策則很有可能再次收緊。從外部環境來看，國際的經濟形勢不容樂觀，貨幣環境日趨縮緊等因素醞釀著不穩定的經濟氣候，這促使房地產行業繼續受到謹慎的監管調控。因此，整體市場不確定性增強。

目前，中國經濟處在結構性轉型的關鍵時期，各種長效機制的改革也在一一推進的過程中。我們預期二零一四年將會有很多的城市將實施徵收房產稅，銀行體系也將進一步控制房貸風險。房地產行業的投資和建設的增速還有賴於房地產公司的資金充裕程度和進一步融資能力的增強。

展望未來，隨著中國經濟增長持續，中國房地產市場的改革，未來中國房地產市場將逐步由理性消費者的需求主導，開發商也將從量的發展轉變為對質的追求，中國房地產以及房地產代理業務將趨向成熟階段。房地產行業在新型城鎮化的過程中將面臨一個轉型升級的巨大契機，因為新型城鎮化將對城市自身的建設和城市綜合承載力提出更高要求。因此，我們預期中國房地產市場的需求依然比較旺盛，而大型房地產公司的項目主要集中在一二線城市，剛性需求型包括資源節約型或者小戶型的普通住宅將對整體市場銷售起到一定支撐作用。在短期內，具備一定城市規模、經濟發展速度相對較快的二三線中等城市也是未來新型城鎮化發展的重點區域。

二零一四年，本集團將繼續關注中國內地經濟市場的發展動向，針對房地產政策走向，適當調整市場定位，充分利用集團在本行的豐富經驗和現有資源，繼續以謹慎樂觀的策略，發展一到三線城市以及城鎮化城市的物業諮詢及代理業務，增加現有業務的專案項目，擴大銷售來源。另一方面，本集團將嚴格執行成本控制、加強預算管理、提升應收帳款周轉率，從各方面加強集團的財政穩健水平，確保集團持續、穩定、健康發展。

在此，本人謹代表董事會一如既往地衷心感謝本集團全體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集團的支持及合作。

代表董事會

富陽（中國）控股有限公司

主席

江陳鋒

二零一四年三月二十四日

香港

# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

江陳鋒先生，49歲，主席兼執行董事及本集團創辦人之一。江先生於一九八九年六月畢業於台灣逢甲大學，取得企管系學士學位，並開始從事房地產評估及市場研究。於一九九五年至一九九六年間，江先生為沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）的研究員，專注於研究中國市場。江先生於一九九七年四月共同創辦本集團，並自此獲委任為上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」）的董事。彼亦為本公司其他所有附屬公司的董事。江先生為執行董事張秀華女士的配偶。江先生現為Active Star Investment Limited的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告之主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。

張秀華女士，48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。彼亦為本公司兩間其他附屬公司的董事。張女士為主席兼執行董事江陳鋒先生的配偶。

韓林先生，46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。自一九九七年四月起，韓先生出任上海富陽的董事。韓先生亦為本公司三間其他附屬公司的董事。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。

### 非執行董事

林倩如女士，41歲，非執行董事。林女士於一九九六年四月自美國酒店及汽車旅館業協會教育學院(Educational Institute of the American Hotel and Motel Association)取得服務業管理文憑，並於一九九六年八月取得倫敦American University工商管理學士學位。林女士於一九九八年五月取得美國Dominican University of California管理學文學碩士學位。林女士為本集團的共同創辦人之一。林女士自一九九七年四月起出任上海富陽董事一職。林女士現為Upwell Assets Corporation的董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有本年報「董事會報告之主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露數量的本公司股份。



### 獨立非執行董事

吳偉雄先生，50歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。吳先生現為一名執業律師，以及香港姚黎李律師行的合夥人。吳先生提供服務的範圍包括香港的證券法、公司法及商業法。吳先生亦為其他六間於聯交所上市的公司的獨立非執行董事，該六間公司分別為國美電器控股有限公司（股份代號：00493）、華脈無線通信有限公司（股份代號：00499）、永保林業控股有限公司（股份代號：00723）、俊知集團有限公司（股份代號：01300）、幻音數碼控股有限公司（股份代號：01822）及德普科技發展有限公司（股份代號：03823）。吳先生曾任港台集團有限公司（現稱安域亞洲有限公司）（股份代號：00645）及明日國際集團有限公司（現稱新天地產集團有限公司）（股份代號：00760）的獨立非執行董事，並已分別於二零一一年二月及二零一二年一月離任。

崔士威先生，62歲，自二零零六年六月起出任獨立非執行董事。崔先生於一九八六年七月獲中國吉林大學法學院頒授法學碩士學位。於一九八六年七月至一九九二年七月期間，崔先生為吉林大學法學院講師。崔先生曾在兩家全國性保險公司及沿海綠色家園有限公司（股份代號：01124）（其股份在聯交所上市）擔任高級管理職務。

鄭志鵬博士，56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28年經驗。鄭博士曾任新創建集團有限公司（股份代號：00659）（其股份在聯交所上市）的集團財務總監。目前，鄭博士為Leslie Cheng & Co. Certified Public Accountants高級合夥人及L & E Consultants Limited的主席兼行政總監。鄭博士亦為惠記集團有限公司（股份代號：00610）及利基控股有限公司（股份代號：00240）的非執行董事；華鼎集團控股有限公司（股份代號：03398）、玖龍紙業控股有限公司（股份代號：02689）及天津港發展控股有限公司（股份代號：03382）的獨立非執行董事兼審核委員會主席，全為聯交所上市公司。

# 董事及高級管理層

## 高級管理層

王佳女士，44歲，上海富陽副總經理，負責監督本集團所有發展專案及管理日常業務運作。王女士於一九九七年四月加入本集團，並曾擔任銷售部行政人員、助理經理、經理及副總經理及總經理、上海富陽銷售部的區域高級經理及區域副總經理。王女士於一九九二年七月畢業於上海大學機械設計及製造專業。王女士具有二十一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。

劉嬋女士，36歲，於二零一零年十二月加入本集團並自二零一一年一月一日起獲任為本集團財務總監兼本公司公司秘書。劉女士曾任職羅兵咸永道會計師事務所多年，擁有多於十年於大型聯交所上市公司在財務管理、企業融資、投資管理及投資者關係等方面經驗。彼持有香港理工大學會計學士學位及香港科技大學財經分析碩士學位，並為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及國際財務管理協會的高級國際財務管理師。

吳蘊鋼先生，36歲，上海富陽區域總經理，負責協調上海富陽所有發展專案及管理日常營運。吳先生於一九九七年九月加入本集團，並曾擔任上海富陽銷售部副經理、經理、區域高級經理以及副總經理。吳先生於二零零五年六月取得中國人民解放軍炮兵學院行政管理專業畢業證書。吳先生具有十六年房地產銷售及市場推廣經驗。

### 市場及業務回顧

二零一三年房地產整體政策環境延續了二零一零年以來從緊態勢，雖然二零一三年初，中國中央政府（「中央政府」）為使房價返回合理水平，繼續推出限購、限貸、房產徵稅等「新國五條」調控政策，但調控政策的實施和落實相對溫和穩定。二零一三年，房地產市場重現過熱徵兆-量價齊升、地王重現，主要由一二線城市主導。全國房地產開發景氣指數從二零一二年十二月的95.59逐月走低，但在下半年土地價格以及房價大幅上升的帶動下，全國房地產開發景氣指數在二零一三年十二月迅速回暖上升到97.21。

儘管受整體房地產市場不穩定因素的影響，從二零一二年下半年開始，整體市場的銷量和價格恢復，中國房地產公司現金流量的壓力減少，同時，加大了對土地的購置力度。二零一三年中國房地產開發投資和商品房銷售額分別比上年增長19.8%及26.3%，增長幅度分別比上年提高3.6個百分點及16.3個百分點；商品房銷售面積比上年增長17.3%，增長幅度比上年提高15.5個百分點；全年個人按揭貸款比上年增長33.3%。整體而言，二零一三年中國房地產市場整體氛圍仍然比較旺盛。

二零一三年度，本集團部分項目開始徵收增值稅。全年扣除增值稅後之呈報收益約人民幣34,956,000元，較二零一二年度約人民幣30,908,000元增長約13.10%，主要由於上半年集團有個別商業項目取得很好的收益，且下半年某些針對經濟房的項目銷售情況理想。在綜合房地產諮詢及銷售代理服務方面，本集團於回顧年度內的銷售面積約336,000平方米，較二零一二年度增加約5.66%，相關呈報收益比二零一二年增加約18.70%。

於二零一三年度內，就業務地區而言，本集團仍然以湖北省及江蘇省為重點發展區域，但由於年內來自上海的項目產生較好的收益，導致來自該兩省的收益所佔比例從二零一二年約56.26%輕微下跌到約55.00%；就業務產品分類而言，雖然本集團於回顧年度內積極爭取更多的純諮詢策劃項目以增加收益基礎，但由於房地產宏觀調控使中小型開發商新增開發項目減少，因而二零一三年本集團執行純諮詢策劃服務項目減少至4個（2012年：6個），來自純諮詢策劃的呈報收益比二零一二年減少約40.54%。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約27.86%（二零一二年：約26.85%），擁有人應佔虧損約人民幣1,783,000元（二零一二年：約人民幣816,000元）。

# 管理層討論及分析

## 綜合房地產諮詢及代理業務

於回顧年度內，為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務為本集團的核心業務。於二零一三年，本集團的收益主要來自17個（二零一二年：20個）綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，相關綜合房地產項目的樓面總銷售面積約336,000平方米（二零一二年：約318,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一三年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣33,220,000元，佔本集團之總收益的95.03%（二零一二年：約人民幣27,988,000元，佔總收益的90.55%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有28個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，尚未出售的樓面總面積約2,406,000平方米（二零一二年：約4,033,000平方米）。在該28個項目中，其中9個項目的相關房地產於二零一三年十二月三十一日尚未開始銷售。

## 純房地產策劃諮詢業務

於二零一三年十二月三十一日止年度，本集團共執行4個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一二年：6個），年內因中國房地產市場改革導致中小型房地產公司新增開發的項目大幅減少，本集團來自該業務的呈報收益減少約40.54%至約人民幣1,736,000元，佔二零一三年總收益的4.97%（二零一二年：約人民幣2,920,000元，佔總收益的9.45%）。

## 未來展望

自二零一零年開始，為了讓國內房地產市場平穩健康發展，房價回落到合理水平，中央政府推出多項從緊的房地產宏觀調控政策，堅持限購限貸限價，並對房地產發展和稅收政策進行改革。另一方面，中央政府出臺支持首次置業等行業政策，使國內房地產的發展出現投資萎縮而剛需爆發的分化局面。二零一三年下半年，市場流動資金緊張使銀行房貸政策收緊，可以預見未來除了維持行政調控之外，中央政府更著重從推進房地產稅改革、土地制度改革、新型城鎮化和金融體系深化改革來構建國內房地產市場的長效機制。我們預期房價將繼續是二零一四年政府關注的焦點之一。

二零一四年，全球的經濟將有望溫和復蘇，但仍存在很多不穩定的因素。預計中國經濟在二零一四年的發展基調基本與去年一致，保持穩重求進的發展，採取穩健的貨幣政策，並維持現有的調控政策。管理層認為綜合城鎮化發展的趨勢、保障性用房的剛性需求、以及對首套房的優惠政策等一系列支持因素，展望二零一四年，普通商品房供給、首套房購買將會增加。二線城市，如省會城市，將是主導中國房地產近年的發展。然而，在持續政策以及市場流動性偏緊的情況下，預期房價和成交量漲幅將逐步收窄。本集團將維持對市場謹慎的態度，繼續與開發商客戶合作，以普通商品房為市場產品定位，集中向一二線城市尋找更多的發展機會，爭取更多房地產專業諮詢及銷售代理項目。

二零一四年仍是本集團開源節流的一年。本集團亦將通過加強預算管理、成本控制等手段，削減經營開支，爭取盈利的空間；同時將進一步加強催款進度，提升現金流管理力度。本集團管理層將通過激勵措施，鼓勵員工積極向外搜尋新業務平臺，發掘更多的項目機會，為公司以及員工謀求共同的長遠發展。

### 流動資金及財務資源

二零一三年期間，本集團的資金來源主要為營運產生的現金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣51,515,000元（二零一二年：約人民幣60,549,000元），總資產約人民幣70,797,000元（二零一二年：約人民幣73,020,000元），股東權益約人民幣54,086,000元（二零一二年：約人民幣55,879,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣14,682,000元（二零一二年：約人民幣13,833,000元）。

### 銀行借款及透支

本集團於二零一三年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一二年：無）。

# 管理層討論及分析

## 債務及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無長期借款（二零一二年：人民幣8,000,000元），但擁有一筆以浮動利息計算的短期借款人民幣8,000,000元（二零一二年：無），將於二零一四年十二月到期；該短期借款以本年報「主要房地產摘要」一節所載的本集團的投資房地產作抵押，帳面值約為人民幣3,708,000元（二零一二年：人民幣3,803,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團總借款為人民幣8,000,000元，資產負債比率（按銀行及其他借款總額佔總權益基準計算）約為14.79%（二零一二年：約14.32%）。

## 外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣計值，而本集團的採購及開支則以人民幣或港元計值，同時並無重大的外幣借款，故本集團並無重大之貨幣波動風險。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。

## 利率風險

本集團的貸款利率主要為中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率。於二零一三年度內，中國人民銀行維持三年期的人民幣貸款基準利率為6.15%。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調將導致本集團的借貸成本增加。

## 員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團的員工總數為226名（二零一二年：213名）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、個別表現、工作經驗與責任、個別僱員的專長、資歷及能力、可資比較市場數據及國家政策制定，並定期進行檢討。

### 主要投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除於綜合財務報表附註18所載的本集團於上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「恒大江蘇」）的3%股權投資及本年報「主要房地產摘要」一節所載本集團持有的投資房地產外，本集團概無持有其他重大投資。截至本年報日期，除本集團於恒大江蘇的持續投資及所持有的投資房地產外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一二年：無）。

### 資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一二年：無）。

# 董事會報告

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。本公司主要附屬公司的主要業務為於中國一手房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務。本公司的附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註17。本集團主要業務的性質於回顧年度內並無改變。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及本公司及本集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第43頁至94頁的綜合財務報表。

於二零一四年三月二十四日，由於本集團於本年度錄得虧損，故董事會決議不建議向本公司股東(「股東」)宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席於二零一四年六月十三日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)並於會上投票，本公司將於二零一四年六月十一日(星期三)至二零一四年六月十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格出席本公司二零一四年股東週年大會並於會上投票，所有股票過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年六月十日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 投資房地產

本集團投資房地產的詳情載於綜合財務報表附註16及載於本年報第96頁「主要房地產摘要」一節。

## 物業、廠房及設備

於回顧年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註15。



## 股本

於回顧年度內，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及第48頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法例3，經不時修訂及綜合），在本公司的章程細則（「章程細則」）條文規限下，倘本公司能夠支付在日常業務範圍內到期的債務，則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。於二零一三年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣13,306,000元（二零一二年：人民幣16,004,000元）。

## 集團財務摘要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報第95頁「財務資料摘要」一節。

## 根據上市規則第13.20條作出披露

- (i) 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，內容有關上海富陽物業諮詢有限公司（「上海富陽」，本公司之一間全資附屬公司）支付的保證金人民幣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。上海可上房產諮詢有限公司（「現投資夥伴」，本集團的獨立第三方）已於二零零八年十月二十三日全面包銷標的項目項下物業的銷售，並於二零零八年十月二十四日已承擔保證金之還款責任。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。

## 董事會報告

其後，根據現投資夥伴、上海富陽及上海寶瑞置業有限公司（「現客戶」）分別於二零零八年十月二十三日訂立的包銷代理協議及於二零一零年一月十一日訂立的保證還款協議，現投資夥伴行使權利，透過其之前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，而上海智連將履行現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，包括現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。

保證金人民幣12,680,000元已於二零一三年十二月三十一日以貿易保證金列賬（二零一二年：人民幣15,980,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，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17.91%，因此產生根據上市規則第13.20條所規定本公司就保證金若干詳情之一般披露責任。

- (ii) 根據本公司日期為二零一零年八月二十七日的公告，內容有關收購上海恒大集團（江蘇）投資有限公司（「恒大江蘇」）（於二零一零年七月九日在中國成立的有限責任公司，繳足註冊股本為人民幣50,000,000元）全部註冊股本中3%權益，本集團與恒大江蘇其他現有股東訂立日期為二零一零年八月二十七日的聯合投資協議（「聯合投資協議」）。根據聯合投資協議，本集團及協議各訂約方須分別授予恒大江蘇無抵押、免息股東貸款，總額為人民幣669,875,050元（「股東貸款」），其中本集團承諾提供合共人民幣14,500,000元，以為恒大江蘇之投資提供資金。

另提述本公司日期為二零一二年四月二十七日的公告。藉著上海富陽、上海中邑投資管理諮詢有限公司與恒大江蘇所訂立日期為二零一二年四月二十七日之補充協議，上海富陽同意按（其中包括）上海富陽於恒大江蘇之股權比例支付額外股東貸款金額，為數人民幣4,177,139元。

上海富陽所作出合共人民幣18,677,139元的股東貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。該股東貸款已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一三年十二月三十一日，由於股東貸款金額相等於資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）約26.38%，因此產生根據上市規則13.20條所規定本公司就股東貸款若干詳情之一般披露責任。

## 董事

於回顧年度內及截至本報告日期，本公司董事如下：

### 執行董事

江陳鋒先生（主席）  
張秀華女士  
韓林先生

### 非執行董事

林倩如女士

### 獨立非執行董事

鄭志鵬博士  
吳偉雄先生  
崔士威先生

根據章程細則第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。根據此章程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、韓林先生及林倩如女士將退任董事，並在符合資格情況下，願意於二零一四年股東週年大會上重選連任董事。

## 獨立非執行董事的確認函

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，而於報告日期本公司仍認為彼等全部具獨立性。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立為期三年的服務合約，由二零零六年六月一日起計，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止為止。

## 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。

建議於二零一四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。

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，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」）（香港法例第571章）第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文視為或當作擁有的權益及淡倉）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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；或根據聯交所證券上市規則（「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(L)	33.83%
		實益擁有人及 配偶權益(附註3)	1,500,000股 普通股(L)	0.72% (附註12)

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
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(L)	18.13%
		實益擁有人(附註5)	100,000股 普通股(L)	0.05% (附註12)
韓林先生(「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股 普通股(L)	3.52%
		實益擁有人(附註6)	2,700,000股 普通股(L)	1.30% (附註12)
張秀華女士(「張女士」)	本公司	配偶權益(附註7)	67,820,850股 普通股(L)	33.83%
		實益擁有人及 配偶權益(附註8)	1,500,000股 普通股(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(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(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(L)	0.05% (附註12)

# 董事會報告

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份（「股份」）或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited（「Active Star」）名義登記，而Active Star全部已發行股本由江先生擁有。江先生亦為Active Star的唯一董事。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該1,500,000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全部已發行股本則由林女士及其妹妹林淑綺女士平均擁有。林女士亦為Upwell Assets的董事之一。根據證券及期貨條例，林女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 林女士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於二零零八年三月十二日根據購股權計劃向其分別授出的750,000份購股權及1,950,000份購股權。
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. 該等百分比按於二零一三年十二月三十一日已發行207,380,000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，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債權證中並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例該等規定當作或視作擁有的權益及淡倉）已知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，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如下：

股東名稱／姓名	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比
Active Star	實益擁有人(附註2)	67,820,850股 普通股(L)	33.83%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.13%
林淑綺女士	受控制公司權益(附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.13%
恒成代理人有限公司(「恒成代理人」)	實益擁有人(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
恒成投資有限公司	受控制公司權益(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
何厚鏘先生	受控制公司權益(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
馬美域女士	配偶權益(附註5)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
何厚浹先生	受控制公司權益(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%

## 董事會報告

股東名稱／姓名	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比
楊欣女士	配偶權益(附註6)	16,248,300股 普通股(L)	8.11%
謝秀美女士(「謝女士」)	受控制公司權益(附註7)	7,220,000股 普通股(L)	3.60%
	實益擁有人	4,716,000股 普通股(L)	2.35%
朱耀仁先生	配偶權益(附註8)	11,936,000股 普通股(L)	5.95%
陳許麗美女士	實益擁有人	11,122,000股 普通股(L)	5.55%
陳錦傳先生	配偶權益(附註9)	11,122,000股 普通股(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淑綺女士和非執行董事林女士平均擁有。根據證券及期貨條例，林淑綺女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恒成代理人的名義登記，恒成代理人由恒成投資有限公司控制，而恒成投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浠先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浠先生及恒成投資有限公司被視為於恒成代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。



5. 馬美域女士根據證券及期貨條例被視為於其配偶何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 楊欣女士根據證券及期貨條例被視為於其配偶何厚浚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. 朱耀仁先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶謝女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 陳錦傳先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶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，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份登記擁有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。

## 購股權計劃

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

根據全體股東於二零零六年六月十日通過的書面決議案，本公司亦採納公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。

購股權計劃的合資格參與者包括（其中包括）本集團董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團商品或服務供應商、本集團客戶、向本集團提供研發或其他技術支援的人士、本集團股東及本集團的顧問或諮詢人。購股權計劃將於二零零六年六月十日起計十年期間內有效。

# 董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的尚未行使購股權變動詳情如下：

參與者類別	購股權所涉股數				於二零一三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 交易日的股份收市價 港元
	於二零一三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 二零一六年七月四日	0.795	不適用
	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一六年七月四日	0.795	不適用
	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	975,000	-	-	-	975,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一六年七月四日	0.795	不適用
	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	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 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	50,000	-	-	-	50,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
僱員： 總計	810,000	-	-	-	810,000	二零零六年六月十日	二零零七年七月五日至 二零一六年七月四日	0.795	不適用
	750,000	-	-	-	750,000	二零零八年三月十二日	二零零九年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	750,000	-	-	-	750,000	二零零八年三月十二日	二零一零年三月十二日至 二零一八年三月十一日	1.12	1.12
	2,310,000	-	-	-	2,310,000				
	6,910,000	-	-	-	6,910,000				

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無購股權已根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃獲授出、行使或失效。

因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃（包括首次公開招股前購股權計劃）已授出及尚未行使的所有尚未行購股權可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%（於本年報日期即60,141,000股股份）（「最高上限」）。倘會超出最高上限，則不得根據購股權計劃授出其他購股權。

在最高上限的規限下，因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已授出的所有購股權（就此而言，不包括根據購股權計劃、首次公開招股前購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款已告失效的購股權）可予配發及發行的股份總數，合共不得超過(i)於股份首次在聯交所開始買賣的時候或(ii)於該個10%上限被更新或根據購股權計劃的規則被進一步更新當日已發行股份的10%（「一般計劃上限」）。先前已根據購股權計劃、首次公開招股前購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃已授出的購股權（包括按照計劃尚未行使、已註銷或已失效之購股權或已行使的購股權），就計算「經更新」限額而言將不予計算。於二零一一年六月十七日，股東於股東大會上通過普通決議案，將一般計劃上限更新為20,470,000股股份，相當於上述股東批准當日已發行股份的10%。

於任何十二個月期間內，根據可授予購股權計劃每名合資格參與者之購股權可予發行的股份數目上限，限於本公司於任何時間已發行股份的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，如超過本公司於任何時間已發行股份0.1%，及（按股份於授出日期的收市價計算）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。

## 董事會報告

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，本公司根據購股權計劃授出可認購4,050,000股股份的購股權，及根據首次公開招股前購股權計劃授出可認購2,860,000股股份的購股權（分別相當於本公司已發行股本約2.02%及1.43%）仍未行使。

於本年報日期，因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可供配發而發行的股份總數為20,470,000股股份。

### 董事購入股份及債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於回顧年度內，概無向任何董事授出任何權利，可藉購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

於本年度內，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

董事並不知悉任何股東因持有本公司的證券而可享有任何稅務減免。

### 購買、出售及贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

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

## 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔的總營業額分別佔本集團本年度總營業額約34.76%及79.19%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔的總採購額分別佔本集團本年度總採購額約23.51%及47.67%。

概無董事或彼等任何聯繫人或(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的)任何股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何實益權益。

## 公眾持股量

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

## 核數師

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由中瑞岳華(香港)會計師事務所審核，而中瑞岳華(香港)會計師事務所將於二零一四年應屆股東週年大會結束時退任。於二零一四年應屆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)會計師事務所擔任本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的核數師。

代表董事會  
富陽(中國)控股有限公司

主席  
江陳鋒先生

香港，二零一四年三月二十四日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司確認良好企業管治對其穩健成長的重要，因此，本公司致力採納滿足其業務需要且適當的企業管治常規。

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載守則條文。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧年度，本公司並無區分主席與行政總裁，由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的職務可確保本集團貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效益及效率。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

未來，我們將會持續審閱企業管治常規，確保不時地遵守企業管治守則。

## 董事證券交易

本公司已以條款不遜於標準守則所載的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已全面遵守標準守則所載的規定準則。於二零一三年十二月三十一日由個別董事於本公司證券持有或視為持有的權益載於第19至21頁。

## 董事會

### 董事會組成

本集團由董事會領導及控制。董事會現時由三名執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生、一名非執行董事林倩如女士及三名獨立非執行董事鄭志鵬博士、吳偉雄先生及崔士威先生組成，江陳鋒先生為董事會主席。該等董事履歷詳情載於第7至8頁。

除均為執行董事的江陳鋒先生與張秀華女士屬夫婦關係外，任何董事彼此並無任何其他親屬關係，董事會成員之間亦無任何財政、業務或其他重大或相關關係。

根據章程細則第108(A)條，所有董事（包括非執行董事）均須每三年於本公司股東週年大會上至少輪值退任一次。於回顧年度內，張秀華女士、崔士威先生及鄭志鵬博士於本公司於二零一三年六月十四日舉行的股東週年大會上輪值退任，並於會上獲重選為董事。

### 董事責任及授權

董事會成員個別及共同就本公司的可持續發展對股東負責。董事會監督本集團的整體管理及營運。董事會的主要職責包括批准本集團的整體業務、財政及技術策略、制定主要表現目標、批准財政預算及主要開支、制定及批准內部監控及風險管理體系、監督及審查管理層表現。董事須按本公司利益作出客觀決定。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的適時資料，包括關於重大事項的每月報告及建議，以使其能履行職責。

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

# 企業管治報告

## 非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）由本公司委任，任期為由二零零六年六月十日起計，為期一年，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。

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。有鑒於此，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事酬金

應付董事酬金由董事會參考董事職務及職責及本公司的薪酬委員會向董事會作出之推薦建議後釐定。

## 董事會會議及出席率

現計劃董事會應至少每年定期召開四次會議，即約每季一次。如情況需要，董事會將另行召開會議。根據章程細則第133條，董事可親身或透過電子通訊方式參加董事會會議或董事委員會會議。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，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），而各董事各自於董事會會議的出席率以表列示如下：

董事姓名	出席率／ 會議次數
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	5/5
張秀華女士	5/5
韓林先生	4/5
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬博士	5/5
吳偉雄先生	3/5
崔士威先生	5/5



## 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（定義見下文），負責督導公司不同方面的事務。董事委員會獲提供足夠的資源以履行其責任，及可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司支付。提名委員會、審核委員會及薪酬委員會的權責範圍刊登於本公司網站([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上。

以下載列該等董事委員會的成員、職責及職能詳情。

## 執行委員會

董事會已於二零零七年一月十二日成立執行委員會（「執行委員會」），並採納書面職權範圍。執行委員會由所有執行董事江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生組成。江陳鋒先生為執行委員會之主席。

執行委員會於有需要審閱及批准（其中包括）有關落實董事會所批准的戰略、政策及程序以及本集團日常營運和管理之任何事項時舉行會議，並擁有董事會的一切一般權力，惟特別保留予董事會處理的事項除外。執行委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度內沒有召開任何會議。

## 提名委員會

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

提名委員會主要負責就董事會及其委員會的組成，委任和重新委任董事的政策及提名及挑選程序向董事會提供建議，監察董事會多元化政策的實施及確保該政策的成效，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會在檢討董事會的組成及考慮提名新董事時，會根據董事會採納的董事會多元化政策，考慮潛在候選人的資歷、能力、工作經驗、領導才能、文化及教育背景、種族、性別、年齡及專業操守，亦會考慮本公司的業務需要。

## 企業管治報告

經參考本集團之業務需求，下列可計量目標經已設立，以實現董事會多元化政策：(a)須具指定比例的董事會成員為非執行董事或獨立非執行董事；(b)須具指定比例的董事會成員已獲得學士或以上學位；(c)須具指定比例的董事會成員已獲得會計或其他專業資格；(d)須具指定比例的董事會成員已擁有超過七年的專業行業經驗；及(e)須具指定比例的董事會成員擁有中國相關工作經驗。根據其檢討，提名委員會認為本公司已達致實現本公司董事會多元化政策之可計量目標。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，提名委員會召開兩次會議，檢討董事提名政策及程序，以及膺選及推薦董事人選的提名程序及要求，檢討職權範圍及獨立非執行董事的獨立性，採納及檢討董事會多元化政策。提名委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生(主席)	2/2
鄭志鵬博士	2/2
吳偉雄先生	0/2

於回顧年度內，吳偉雄先生於提名委員會會議的低出席率乃由於其私人事務所致。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無提名新董事。吳先生已獲提供會議資料並已於舉行提名委員會會議前對於會議上討論的事項提出其意見。

### 審核委員會

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

審核委員會成立目的是審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並規管本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，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，並審閱本集團二零一二年年度業績及二零一三年中期業績以及審核結果。審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、會計準則及慣例，以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已召開四次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

成員姓名	出席率／ 會議次數
鄭志鵬博士(主席)	4/4
吳偉雄先生	3/4
崔士威先生	4/4

## 薪酬委員會

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

薪酬委員會主要負責就應付個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇條款、花紅及其他酬金向董事會提供建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已審批本集團截至二零一二年十二月三十一日止財務年度的高級管理層成員和員工的花紅派發，薪酬委員會亦就董事薪酬水平、本集團的薪酬政策和長期激勵機制方面向董事會提供建議。薪酬委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已召開一次會議。薪酬委員會各成員的個別出席記錄以表列示如下：

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

# 企業管治報告

## 企業管治職責

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

## 董事持續專業發展

於回顧年度內，董事獲提供有關本公司表現及狀況的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職責。本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

按董事提供的記錄，董事於回顧年度內接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展 類別
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	B
張秀華女士	B
韓林先生	B
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	B
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬博士	A, B
吳偉雄先生	A, B
崔士威先生	A, B

附註：

- A： 出席財務、法律事宜及企業管治相關簡介會及／或研討會
- B： 閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的研討會材料與更新資料

## 問責性及核數師酬金

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，應付／已付本公司外聘核數師中瑞岳華（香港）會計師事務所的薪酬如下：

所提供的服務	應付／已付費用 人民幣千元
審核服務	439
非審核服務	—
總計	439

## 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。本集團管理層致力於改善會計及財務匯報方面的效率。於回顧年度內，董事會通過外聘核數師對本集團內部監控制度（包括會計及財務匯報、經營及遵例監控以及風險管理職能）的充足性及效用，以及年度及半年度預算進行審閱。

# 企業管治報告

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，包括本集團每項業務的財務業績及項目進度。每月會定期舉行管理會議，根據預算及風險管理策略檢討業務表現，並列舉所有重要的差異進行調查及監控。

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。回顧期間內，本公司就內部監控已遵守企業管治守則。

## 公司秘書

劉嬋女士自二零一一年一月一日起獲委任為本公司之公司秘書。劉女士確認，彼於回顧年度內已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 召開股東特別大會

根據章程細則第64條，本公司之股東特別大會亦須應一名或多名於遞呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票之繳足股本十分之一的股東要求時召開。該項要求須以書面形式向董事或公司秘書提呈，以要求董事會就該項要求所指定之任何事務處理召開股東特別大會。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一（21）日內，董事未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事未能召開大會而產生之所有合理開支。

## 股東向董事會提出查詢

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

股東可隨時向董事會提出查詢。任何有關提問均須按以下方式送達公司秘書：

地址： (有效期至二零一四年四月十五日)  
香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場一座15樓1511室  
(自二零一四年四月十六日起生效)  
香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室

熱線： (852) 2893 7866  
傳真： (852) 2893 7177  
電郵： [ir@fortune-sun.com](mailto:ir@fortune-sun.com)

公司秘書須轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會（若適當），並註明相關收件人。

## 於股東大會上提呈議案

### (i) 提呈一名人士參選董事

根據章程細則第113條，本公司股東如欲於股東大會上提呈一名董事以外的人士參選董事（「該提呈」），則應於股東大會日期前至少七個完整日將(i)一份載明該提呈的書面通知；及(ii)一份經獲提呈人士簽署表示願意參選董事的書面通知呈交予本公司的總辦事處，地址為中國上海市浦東新區陸家嘴東路166號中國保險大廈21層05-10單元（郵編200120）。有關股東提呈一名人士參選董事的程序已在本公司網站（[www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com)）上刊登。

### (ii) 其他提呈

倘股東擬於股東大會上提呈其他建議，彼可將經正式簽署的書面要求呈交予本公司於香港的主要營業地點，於二零一四年四月十六日前，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場一座15樓1511室（自二零一四年四月十六日起生效，更改為香港銅鑼灣禮頓道77禮頓中心11樓1115室）註明收件人為公司秘書。

# 企業管治報告

## 章程文件的變更

於回顧年度內，本公司的組織章程大綱及細則概無任何變更。

## 投資者關係及與股東的通訊

本公司透過與投資人士舉行會議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。在任何情況下，本公司均會採取十分審慎的態度，確保不會無意或有選擇地披露內幕資料。董事會致力透過於適當時向股東寄發本集團中期及年度報告、通函、公告、通告及其他公司通訊，向股東提供清晰及全面的本公司資料。

本公司的股東週年大會乃董事會與其股東溝通的良機。本公司鼓勵股東出席股東週年大會。股東週年大會通告及相關文件會以章程細則及上市規則規定的方式寄發予股東，而有關通告亦會在聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))之投資者關係一節刊登。大會主席及出席董事將在股東週年大會上回答有關本公司業務的提問。本公司的外部核數師亦會出席股東週年大會，以回答有關審核、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

二零一三年股東週年大會已於二零一三年六月十四日舉行。各董事出席會議的個別出席記錄以表列示如下：

董事姓名	出席率／ 會議次數
<b>執行董事</b>	
江陳鋒先生(主席)	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	0/1
<b>非執行董事</b>	
林倩如女士	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭志鵬博士	1/1
吳偉雄先生	1/1
崔士威先生	1/1



根據章程細則第72條及上市規則，任何提呈本公司股東大會供股東表決的事項必須以按股數投票的方式表決，惟股東大會主席以誠信准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手之方式表決。進行按股數投票程序的詳情將於股東大會進行期間闡釋。

投票表決結果將於股東大會結束後在聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))之投資者關係一節刊登。

# 獨立核數師報告



致富陽(中國)控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審核載於第43頁至第94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」)的綜合財務報表,包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表,以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製及真實而公允地列報綜合財務報表,而董事所決定的內部監控乃為確保編製綜合財務報表時並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)時所必須。

## 核數師的責任

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

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

本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足和適當地為本行的審計意見提供基礎。

## 意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一四年三月二十四日

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	7	<b>34,956</b>	30,908
營業稅及其他徵費		<b>(1,004)</b>	(890)
服務成本		<b>(24,215)</b>	(21,720)
毛利		<b>9,737</b>	8,298
其他收入	8	<b>2,184</b>	4,923
經營及行政開支		<b>(12,720)</b>	(13,020)
來自經營業務的(虧損)/溢利		<b>(799)</b>	201
融資成本—貸款利息		<b>(984)</b>	(1,017)
稅前虧損		<b>(1,783)</b>	(816)
所得稅	10	—	—
本公司擁有人應佔年內虧損	11	<b>(1,783)</b>	(816)
每股虧損	14	人民幣分	人民幣分
基本		<b>(0.89)</b>	(0.41)
攤薄		不適用	不適用

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內虧損	(1,783)	(816)
其他全面收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算外國業務的匯兌差額	(10)	(8)
年內其他全面收益，已扣稅	(10)	(8)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	(1,793)	(824)

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	<b>1,319</b>	1,983
投資房地產	16	<b>3,708</b>	3,803
高爾夫球會會籍		<b>291</b>	291
可供出售金融資產	18	<b>1,500</b>	1,500
		<b>6,818</b>	7,577
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	19	<b>16,018</b>	15,536
貿易保證金	20	<b>13,207</b>	14,909
預付款項及其他保證金		<b>781</b>	668
其他應收款項	21	<b>19,291</b>	20,497
銀行及現金結餘	22	<b>14,682</b>	13,833
		<b>63,979</b>	65,443
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		<b>4,464</b>	4,894
其他貸款	23	<b>8,000</b>	–
		<b>12,464</b>	4,894
<b>流動資產淨值</b>		<b>51,515</b>	60,549
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>58,333</b>	68,126

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他貸款	23	-	8,000
遞延稅項負債	24	<b>4,247</b>	4,247
		<b>4,247</b>	12,247
<b>資產淨值</b>			
		<b>54,086</b>	55,879
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	<b>20,644</b>	20,644
儲備		<b>33,442</b>	35,235
		<b>54,086</b>	55,879

於二零一四年三月二十四日獲董事會批准。

張秀華  
董事

韓林  
董事

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	7	54
於附屬公司的投資	17	103	103
		<b>110</b>	157
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他保證金		125	109
應收附屬公司款項	17	35,564	38,620
銀行及現金結餘	22	748	913
		<b>36,437</b>	39,642
<b>流動負債</b>			
應付費用及其他應付款項		452	564
應付附屬公司款項	17	2,145	2,587
		<b>2,597</b>	3,151
<b>流動資產淨值</b>		<b>33,840</b>	36,491
<b>資產淨值</b>		<b>33,950</b>	36,648
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	20,644	20,644
儲備	26	13,306	16,004
<b>總權益</b>		<b>33,950</b>	36,648

於二零一四年三月二十四日獲董事會批准。

張秀華  
董事

韓林  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 (附註26(c)(i)) 人民幣千元	合併儲備 (附註a) 人民幣千元	本公司擁有人應佔			累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
				儲備金 (附註b) 人民幣千元	以股份支付 的儲備 (附註26(c)(iii)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註26(c)(iii)) 人民幣千元		
於二零一二年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	4,196	(2,425)	(37,320)	56,703
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(8)	(816)	(824)
歸屬期後已失效的購股權	-	-	-	-	(460)	-	460	-
年內權益的變動	-	-	-	-	(460)	(8)	(356)	(824)
於二零一二年十二月三十一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,433)	(37,676)	55,879
於二零一三年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,433)	(37,676)	55,879
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(10)	(1,783)	(1,793)
年內權益的變動	-	-	-	-	-	(10)	(1,783)	(1,793)
於二零一三年十二月三十一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,443)	(39,459)	54,086

附註：

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

# 綜合現金流量報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
未計稅前虧損	(1,783)	(816)
調整：		
利息收入	(307)	(215)
其他貸款的利息開支	984	1,017
物業、廠房及設備折舊	699	859
投資房地產折舊	95	94
出售物業、廠房及設備的收益	-	(33)
物業、廠房及設備撇銷	15	-
貿易保證金(撥備回撥)/撥備	(1,627)	487
應收貿易款項撥備/(撥備回撥)	637	(577)
經營資金變動前的營運(虧損)/溢利	(1,287)	816
應收貿易款項(增加)/減少	(1,119)	2,489
貿易保證金減少	3,329	2,599
預付款項及其他保證金(增加)/減少	(113)	1,374
其他應收款項減少	1,206	2,264
應付費用及其他應付款項減少	(430)	(3,592)
來自經營活動的現金淨額	1,586	5,950
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
購入物業、廠房及設備	(50)	(380)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	70
貸款予被投資公司	-	(4,177)
已收利息	307	215
來自/(用於)投資活動的現金淨額	257	(4,272)

## 綜合現金流量報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量		
已付其他貸款利息	(984)	(1,041)
用於融資活動的現金淨額	(984)	(1,041)
現金及現金等同項目增加淨額	859	637
匯率變動的影響	(10)	(8)
於一月一日的現金及現金等同項目	13,833	13,204
於十二月三十一日的現金及現金等同項目	14,682	13,833
現金及現金等同項目分析		
銀行及現金結餘	14,682	13,833

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法律3，經綜合和修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場一座15樓1511室，（自二零一四年四月十六日起，更改為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1115室），而總辦事處位於中國上海市浦東新區陸家嘴東路166號中國保險大廈21層05-10單元，郵編200120。本公司股份自二零零六年七月五日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務詳情載於綜合財務報表附註17。

## 2. 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，且本公司董事已按本集團最新財務資料、最新市場訊息以及包括（但不限於）以下主要相關假設並參考由二零一三年十二月三十一日起未來十二個月的現金流預測作出評估：

- (i) 地產發展商能及時償還貿易保證金及估計代理收入；
- (ii) 誠如綜合財務報表附註21所述，借予被投資公司之部份股東貸款可於二零一四年底或之前償還；及
- (iii) 董事將採取連串控制成本措施以減低各項服務成本。

基於上述評估，本公司董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 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（「香港會計師公會」）頒佈的與其業務有關及於二零一三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、本集團之綜合財務報表之呈列及本年度及過往年度所呈報金額並無重大影響，惟下文所述者除外。

### a. 香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的修訂

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂就本集團已採納的全面收益表及收益表引入新的可選術語。根據香港會計準則第1號的修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號的修訂保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。

香港會計準則第1號的修訂要求於其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

該等修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目的呈列方式已獲修改，以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號的修訂對損益、其他全面收益及全面收益總額概無任何影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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. 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」取代與編製綜合財務報表有關之香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」以及香港(準則詮釋委員會)詮釋第12號「綜合賬目—特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號引入一套單一控制模式,以透過集中考慮該實體是否有控制被投資方的權力、能否自其與被投資方的關係中獲得不同回報以及利用其權力影響該等回報金額的能力,釐定被投資方是否應被合併處理。

採納香港財務報告準則第10號並無引致本集團本年度及過往年度報告的會計政策及金額任何變動。

### c. 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號「公平值計量」為所有須就香港財務報告準則之要求或其容許時計量公平值建立單一指引來源。該準則澄清公平值界定為離場價(界定為市場參與者彼此之間於計量日期在市況下進行之有序交易中,出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格),藉以提高公平值計量之披露。

採納香港財務報告準則第13號僅對在財務報表內披露公平值計量構成影響,香港財務報告準則第13號已按未來適用基準應用。

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

該等綜合財務報表皆根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

除另有說明者外,該等綜合財務報表乃依據歷史成本常規法編製。

## 4. 主要會計政策 (續)

在編製符合香港財務報告準則的綜合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會計政策時作出判斷。該等綜合財務報表所涉及關鍵判斷的範疇，或所作假設和估計對該等綜合財務報表有重大影響的範疇於綜合財務報表附註5披露。

下文載列編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。

### (a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。附屬公司乃本集團對其有控制權的實體。倘本集團因參與實體而面對回報有所不同的風險或有權享有回報，並且有能力透過其於實體之權力影響該等回報，則本集團控制該實體。倘本集團現有權力可賦予其掌控目前有關業務（即可對實體回報構成重大影響之業務）之能力，則本集團具有控制該實體權利。

於評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權及其他人士持有之潛在投票權以確定其是否擁有控制權。潛在投票權僅在持有人有實際能力可行使該權力時考慮。

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

出售附屬公司而導致失去控制權的盈虧乃指(i)出售代價的公平值連同於該附屬公司任何保留投資的公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關的任何商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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

本集團各實體的財務報表所包括之項目，均以該實體營運的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈報，人民幣為本公司及本集團主要附屬公司的呈報貨幣及功能貨幣。本公司乃以港元（「港元」）為功能貨幣。董事認為選用人民幣作為呈列貨幣，能有效滿足股東及投資者之需要。

#### (ii) 每一實體的財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日的匯率換算為功能貨幣。外幣的貨幣性資產及負債按各報告期末的匯率兌換。按此兌換政策產生的溢利及虧損均計入損益內。

按公平值計量及以外幣計值的非貨幣性項目乃按釐定公平值當日的匯率折算。

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

#### (iii) 綜合賬目的兌換

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

- 各財務狀況表的資產及負債均按照該財務狀況表結算日的收市匯率兌換；
- 收入及開支均按本期間內平均匯率兌換（若此平均匯率未能合理反映交易日匯率所帶來的累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易當日的匯率換算）；及



#### 4. 主要會計政策 (續)

##### (b) 外幣換算 (續)

##### (iii) 綜合賬目的兌換 (續)

- 所有匯兌差額均於其他全面收益中確認並於外幣匯兌儲備中累計。

於綜合賬目時，因兌換於國外實體的淨投資及借貸而產生的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的一部分。

##### (c) 物業、廠房及設備

物業、廠房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的成本之情況下才以此方式處理。所有其他檢修及維修乃於其產生的期間在損益內確認。

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

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

殘值及可使用年期會予以審閱，並於各報告期末作出調整（如適用）。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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

投資房地產乃主要包括為賺取租金及／或資本增值而持有的租賃土地及／或樓宇。投資房地產初步按其成本（包括物業應佔的所有直接成本）計量。

初步確認之後，投資房地產按成本減累計折舊及減值虧損入賬。折舊使用直法計算，考慮剩餘價值的10%後，在其估計可使用年期35至40年內或租約期內（取較短者）以直線法將成本分配減剩餘價值。

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

### (e) 經營租賃

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

### (f) 高爾夫球會會籍

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

### (g) 確認及取消確認金融工具

當本集團成為工具合同條文的一方，則在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

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

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (h) 投資

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

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非分類為應收貿易款項及其他應收款項、持有至到期日的投資或透過損益按公平值計算的金融資產之非衍生工具金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生的盈虧於其他全面收益確認及於權益內累計,直至投資售出或有客觀跡象顯示投資出現減值,其時先前於其他全面收益確認的累積盈虧於損益確認。股息、外匯收益或虧損及利息收入於損益內確認。

於分類為可供出售金融資產的股權投資損益內確認的減值虧損其後不會透過損益撥回。倘分類為可供出售金融資產的債務工具之公平值增加與確認減值虧損後發生的某一事件有關,則於有關工具損益內確認的減值虧損其後會撥回及於損益內確認。

#### 非上市股本證券

沒有流通市場報價及不能可靠地計量其公平值的非上市股本證券是按成本減去減值虧損於財務狀況表內確認。

### (i) 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項及其他應收款項不在交投活躍市場報價的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的應收款期限收回所有到期款項,則會作出應收貿易款項及其他應收款項減值撥備。撥備數額乃資產賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現)之間的差額。撥備數額乃在損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (i) 應收貿易款項及其他應收款項 (續)

當應收款項的可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生的事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在損益中確認，惟應收款項於減值被撥回日期的賬面值不得超過假設未確認減值時作出的已攤銷成本。

### (j) 貿易保證金

貿易保證金須提交予房地產發展商，作為房地產發展商確保本集團持續履行有關代理合約的抵押。該等保證金將於本集團履行相關代理合約的指定條款時予以退還。

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

### (k) 現金及現金等同項目

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

### (l) 金融負債及權益工具

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (l) 金融負債及權益工具 (續)

#### (i) 借款

借貸初始按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

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

#### (ii) 貿易及其他應付款

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

#### (iii) 權益工具

本公司發行的權益工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）記錄。

### (m) 收益確認

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

綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益於下列情況下獲確認：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (m) 收益確認 (續)

純物業策劃及諮詢服務項目的收益，於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。

### (n) 僱員福利

#### (i) 僱員應享的假期

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

僱員應享的病假及產假於享有之前不會予以確認。

#### (ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向計劃作出的供款乃根據僱員基本薪金的百分比計算。於損益扣除的退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金的供款。

#### (iii) 離職福利

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### (o) 以股份支付款項

本集團發行股本結算股份形式支款予若干董事及僱員。股本結算股份形式支款乃於授出日期按公平值(不包括非市場形式歸屬條件影響)計量。於股本結算股份形式支款授出日期釐定的公平值乃根據本集團對最終將歸屬的股份估計及經調整非市場形式歸屬條件影響,於歸屬期按直線法列作開支。

### (p) 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

### (q) 稅項

所得稅是指即期稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據本年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益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的應課稅或可予扣稅的收入或開支項目,亦不包括免稅或不可扣稅的項目。本集團有關即期稅項的負債乃採用於報告期末已實行或實質已實行的稅率計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (q) 稅項 (續)

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債的賬面值與採用應課稅溢利計算的相應稅基之差額。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。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易（業務合併除外）中的其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

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

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討，並調低至預期將不可能有充裕的應課稅溢利以收回所有或部分資產。

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

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

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



## 4. 主要會計政策 (續)

### (r) 關聯人士

關聯人士為與本集團有關連的個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理人員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### (s) 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、投資、應收款及貿易保證金除外）的賬面值，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，則估計資產的可收回金額，以便釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額乃公平值減出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的貨幣時值及資產特定風險的評估的折現率折算成現值。

倘若估計資產的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的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認，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的賬面值乃增加至其經重新估計的可收回金額，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的賬面值（扣除折舊）。減值虧損沖回即時於損益中確認，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。

### (t) 撥備及或然負債

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

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，除非經濟利益流出的可能性極低則另作別論。可出現的責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出的可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

## 4. 主要會計政策 (續)

### (u) 報告期末後事項

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

## 5. 關鍵判斷及主要估計

### 於應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表確認的金額有極大影響的判斷（涉及以下項目的估計除外）。

### 持續經營基準

此等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，綜合財務報表附註2已作出詳細解釋。

### 估計不確定性的主要來源

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

### (a) 物業、廠房及設備、投資房地產及折舊

本集團就其物業、廠房及設備以及投資房地產釐定可使用年期、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的實際可使用年期及剩餘價值作出。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計的可使用年期及剩餘價值不同，本集團將調整折舊費用，或將技術上已過期或非策略性的報廢資產撇銷或減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

### 估計不確定性的主要來源 (續)

#### (b) 呆壞賬減值虧損

本集團會根據貿易及其他應收款以及貿易保證金的可收回性評估(包括每名債務人的現行信用可靠性及過往收款歷史)確認呆壞賬減值虧損。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的年度內貿易及其他應收款以及貿易保證金及呆賬開支的賬面值產生影響。

#### (c) 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

本集團的業務承受各種財務風險:外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃針對金融市場的難以預測性,並尋求對本集團的財務表現產生的潛在不利影響減至最低。

#### (a) 外幣風險

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

## 6. 財務風險管理 (續)

### (b) 信貸風險

財務狀況表內的銀行及現金結餘、貿易及其他應收款、預付款項以及貿易保證金的賬面值乃本集團就其金融資產的最大信貸風險。

本集團所定的政策是確保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，故此銀行及現金結餘的信貸風險有限。

就應收貿易款項而言，給予客戶的除賬期一般為90日。退還貿易保證金乃根據相關代理協議的條款進行。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，本集團最大客戶佔應收貿易款項及貿易保證金的36%（二零一二年：45%），故本集團的應收貿易款項及貿易保證金出現信貸風險高度集中的情況。

有關本集團來自應收貿易款項及貿易保證金的信貸風險，進一步的量化披露分別載於綜合財務報表附註19及20。

### (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、其他貸款及其現金流管理而面臨流動資金風險。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較長期流動資金的需要。

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現金流預測在相關假設下的可持續性。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理 (續)

### (c) 流動資金風險 (續)

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，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。

本集團金融負債的到期分析如下：

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日				
其他貸款	8,964	-	-	-
應付費用及其他應付款項	4,464	-	-	-

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日				
其他貸款	984	8,964	-	-
應付費用及其他應付款項	4,894	-	-	-

### (d) 利率風險

本集團所承受的現金流量利率風險源自銀行存款及其他貸款。該等銀行存款及其他貸款乃按因應當時現行市況變化的可變動利率計息。

## 6. 財務風險管理 (續)

### (e) 金融工具類別

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項（包括現金及現金等同項目）	<b>63,793</b>	65,313
可供出售金融資產	<b>1,500</b>	1,500
金融負債：		
金融負債，按攤銷成本	<b>12,464</b>	12,894

### (f) 公平值

本集團於綜合財務狀況表內反映的金融資產及金融負債之賬面值與其各自的公平值相若。

## 7. 收益

本集團的收益指來自提供服務的收入並分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	<b>33,220</b>	27,988
純房地產策劃諮詢服務項目	<b>1,736</b>	2,920
	<b>34,956</b>	30,908

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
利息收入	307	215
出售物業、廠房及設備的收益	-	33
應收貿易款項的減值回撥	-	1,987
貿易保證金的減值回撥	1,627	1,706
撥回過往年度已撇銷的其他應收款項	-	893
雜項收入	250	89
	<b>2,184</b>	<b>4,923</b>

## 9. 分部資料

經營分部以有關本集團的組成部分的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的代理服務及房地產諮詢服務，以及所有資產基本上位於中國，故本集團只有一個由主要營運決策者定期審視的單一報告分部。

### 來自主要客戶的收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
客戶甲	12,152	8,133
客戶乙	8,324	3,486
客戶丙	-	5,392
客戶丁	-	4,079



## 10. 所得稅

由於本公司於兩年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

所得稅與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率的結果對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅前虧損	(1,783)	(816)
按本地所得稅率25% (二零一二年: 25%) 計算的稅項	(446)	(204)
毋須課稅收入的稅務影響	(407)	(1,039)
不可扣稅開支的稅務影響	958	739
未確認稅項虧損的稅務影響	16	1,268
未確認暫時性差異的稅務影響	82	(732)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(203)	(32)
所得稅	-	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 11. 年內虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
核數師酬金	439	447
物業、廠房及設備的折舊	699	859
投資房地產的折舊	95	94
出售物業、廠房及設備的收益	—	(33)
匯兌虧損／(收益)淨額	54	(56)
土地及樓宇經營租賃費用	2,949	2,625
減值(回撥)／撥備		
— 應收貿易款項	637	(1,987)
— 貿易保證金(*)	(1,627)	(1,219)
撥回以前年度已撇銷的其他應收款項	—	(893)
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	12,321	12,350
— 退休福利計劃供款	2,132	2,011
	14,453	14,361
物業、廠房及設備的撇銷	15	—

(\*) 由於多個項目開發商的付款能力在年內有改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度就貿易保證金作出之撥備人民幣1,627,000元已予撥回。

## 12. 董事及高級管理層酬金

各董事的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>執行董事姓名</b>				
江陳鋒先生	-	805	-	805
張秀華女士	-	561	-	561
韓林先生	-	346	72	418
<b>非執行董事姓名</b>				
林倩如女士	150	-	-	150
<b>獨立非執行董事姓名</b>				
吳偉雄先生	127	-	-	127
崔士威先生	138	-	-	138
鄭志鵬博士	138	-	-	138
二零一三年合共	553	1,712	72	2,337
<b>執行董事姓名</b>				
江陳鋒先生	-	807	-	807
張秀華女士	-	565	-	565
韓林先生	-	352	67	419
<b>非執行董事姓名</b>				
林倩如女士	150	-	-	150
<b>獨立非執行董事姓名</b>				
吳偉雄先生	132	-	-	132
崔士威先生	142	-	-	142
鄭志鵬博士	142	-	-	142
二零一二年合共	566	1,724	67	2,357

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金的安排（二零一二年：無）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12. 董事及高級管理層酬金 (續)

本集團高級管理層於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的酬金範圍如下：

酬金範圍	高級管理層數目	
	二零一三年	二零一二年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣797,900元) (二零一二年:相等於人民幣零元至人民幣813,600元)	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣797,901元至 人民幣1,196,850元)(二零一二年:相等於人民幣813,601元至 人民幣1,220,400元)	1	-
	<b>3</b>	<b>3</b>

本集團本年度五位最高薪酬人士包括三位(二零一二年:三位)董事,其酬金已於上文所列分析內反映。應付其餘兩位(二零一二年:兩位)人士的酬金如下:

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	1,383	1,147
退休福利計劃供款	59	56
	<b>1,442</b>	<b>1,203</b>

酬金範圍如下:

酬金範圍	人數	
	二零一三年	二零一二年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣797,900元) (二零一二年:相等於人民幣零元至人民幣813,600元)	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣797,901元至 人民幣1,196,850元)(二零一二年:相等於人民幣813,601元至 人民幣1,220,400元)	1	-
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 12. 董事及高級管理層酬金 (續)

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。

## 13. 本年度本公司擁有人應佔虧損

本年度本公司擁有人應佔虧損包括約人民幣2,640,000元（二零一二年：人民幣2,830,000元）的虧損，其已於本公司的財務報表內處理。

## 14. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損是根據本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣1,783,000元（二零一二年：人民幣816,000元）及本年度已發行普通股的加權平均數200,470,000股（二零一二年：200,470,000股）計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	本集團				
	傢俱及裝置 人民幣千元	電腦 人民幣千元	租賃房地產		總計 人民幣千元
			裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	513	1,920	2,133	3,146	7,712
添置	1	13	-	366	380
出售	-	(3)	-	(370)	(373)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	514	1,930	2,133	3,142	7,719
添置	-	50	-	-	50
撇銷	(4)	(141)	-	-	(145)
匯兌差額	(2)	(2)	(5)	-	(9)
於二零一三年十二月三十一日	508	1,837	2,128	3,142	7,615
<b>累計折舊</b>					
於二零一二年一月一日	452	1,497	1,626	1,638	5,213
年內折舊	17	104	336	402	859
出售	-	(3)	-	(333)	(336)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	469	1,598	1,962	1,707	5,736
年內折舊	9	78	172	440	699
撇銷	(3)	(127)	-	-	(130)
匯兌差額	(2)	(1)	(6)	-	(9)
於二零一三年十二月三十一日	473	1,548	2,128	2,147	6,296
<b>賬面值</b>					
於二零一三年十二月三十一日	35	289	-	995	1,319
於二零一二年十二月三十一日	45	332	171	1,435	1,983

15. 物業、廠房及設備(續)

	本公司			
	傢俱及裝置	電腦	租賃房地產 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零一二年一月一日	77	53	192	322
添置	1	–	–	1
出售	–	(3)	–	(3)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	78	50	192	320
添置	–	–	–	–
出售	–	–	–	–
匯兌差額	(2)	(2)	(5)	(9)
於二零一三年十二月三十一日	76	48	187	311
<b>累計折舊</b>				
於二零一二年一月一日	58	45	91	194
年內折舊	8	3	64	75
出售	–	(3)	–	(3)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	66	45	155	266
年內折舊	6	3	38	47
出售	–	–	–	–
匯兌差額	(2)	(1)	(6)	(9)
於二零一三年十二月三十一日	70	47	187	304
<b>賬面值</b>				
於二零一三年十二月三十一日	6	1	–	7
於二零一二年十二月三十一日	12	5	37	54

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 16. 投資房地產

	本集團		
	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	2,249	1,878	4,127
<b>累計折舊</b>			
於二零一二年一月一日	118	112	230
年內折舊	51	43	94
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年 一月一日	169	155	324
年內折舊	52	43	95
於二零一三年十二月三十一日	221	198	419
<b>賬面值</b>			
於二零一三年十二月三十一日	2,028	1,680	3,708
於二零一二年十二月三十一日	2,080	1,723	3,803

(a) 本集團位於中國的投資房地產按賬面值的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,749	1,795
中期租賃	1,959	2,008
	<b>3,708</b>	3,803



## 16. 投資房地產 (續)

### (b) 本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資房地產取得香港測量師學會會員資產評估顧問有限公司的獨立估值。就所有投資房地產而言，彼等現時得到最高及最佳運用。資產評估顧問有限公司認為，倘本集團的投資房地產以其公平值列值，金額將約為人民幣9,650,000元（二零一二年：人民幣9,810,000元）。

本集團財務部負責就財務申報目的而言屬必要之投資房地產之公平值計量。於各財務年末，財務部會評估房地產估值與上一年度估值報告比較的變動及與獨立估值師討論有關估值法。

### (c) 估值法

投資房地產之公平值一般使用直接比較法達致。此估值法乃以可資比較房地產之價格資料為基礎。大小、性質及地點相近的可資比較房地產均予以分析，並將有關房地產各自之優劣作出審慎衡量，從而達致市場價值之公平比較。於評估房地產之建築物部份時，則採用折舊重置成本法。該方法規定估計樓宇之新重置成本然後減去就樓齡、狀況及功能退化作出之扣減而達致。

### (d) 釐定公平值採用的重要輸入數據

於二零一三年十二月三十一日，於釐定公平值時，本集團房地產組合估值所採用之主要假設介乎下列範圍內：

不可觀察的輸入數據	範圍	增加輸入數據對公平值的影響	公平值 二零一三年
每平方米價格	人民幣3,313元至 人民幣25,000元	增加	人民幣9,650,000元

- (e) 於二零一三年十二月三十一日，投資房地產已質押作為綜合財務報表附註23所載的本集團其他貸款人民幣8,000,000元（二零一二年：人民幣8,000,000元）的抵押。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 17. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	103	497
減：減值虧損	-	(394)
	103	103

應收／應付附屬公司款項乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	註冊成立地點及 註冊成立日期	已發行／註冊及 繳足股本	應佔股本權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
直接持有：					
Millstone	英屬維爾京群島， 二零一二年十月二十九日	100,000股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	投資控股
Eco Home Investment Company Limited (「Eco Home」) (附註a)	英屬維爾京群島， 二零一零年七月五日	50,000股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
Fortune Sun Assets Management Company Limited (「Fortune Sun Assets」) (附註b)	英屬維爾京群島， 二零一零年三月十九日	1股面值1美元的 普通股	-	100%	尚未開業

17. 於附屬公司的投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 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
			二零一三年	二零一二年	
間接持有：					
上海富陽物業諮詢有限公司 (「上海富陽」) (附註c)	中國，一九九七年四月十一日	7,500,000美元註冊 股本	100%	100%	為中國一手房地產市場提供 房地產諮詢及代理服務
柯納通投資管理諮詢(上海)有限公司 (「柯納通」) (附註d)	中國，二零零五年九月二十六日	200,000美元註冊股本	100%	100%	在中國提供物業諮詢代理及 服務與基金管理
上海陽石企業發展有限公司 (「上海陽石」) (附註e)	中國，二零零九年九月九日	人民幣2,000,000元 註冊股本	100%	100%	為中國一手房地產市場提供 房地產諮詢及代理服務

附註：

- (a) Eco Home於二零一三年九月二十五日撤銷註冊。
- (b) Fortune Sun Assets於二零一三年九月十九日撤銷註冊。
- (c) 上海富陽是一間於中國成立的外商獨資企業。
- (d) 柯納通是一間於中國成立的中外合資企業。
- (e) 上海陽石是一間於中國成立的有限責任公司。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	<b>1,500</b>	1,500

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

由於在活躍市場上並無市場報價，而其公平值又不可被可靠地計量，故賬面值人民幣1,500,000元的非上市投資按成本列值。

### 19. 應收貿易款項

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收貿易款項	<b>19,726</b>	18,607
減：應收貿易款項撥備	<b>(3,708)</b>	(3,071)
	<b>16,018</b>	15,536

應收貿易款項撥備乃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平均為90日。按開單概要，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至90日	<b>6,696</b>	7,351
91日至180日	<b>3,181</b>	3,142
181日至365日	<b>3,562</b>	1,079
一至兩年	<b>860</b>	2,347
兩年以上	<b>1,719</b>	1,617
	<b>16,018</b>	15,536

## 19. 應收貿易款項 (續)

應收貿易款項撥備之對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	3,071	5,058
年內撥備／(回撥)	637	(1,987)
於十二月三十一日	3,708	3,071

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。於二零一三年及二零一二年確認的撥備為個別遭遇財政困難及拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

本集團應收貿易款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣9,322,000元（二零一二年：人民幣8,185,000元）已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	3,181	3,142
4至9個月	3,562	1,079
10至21個月	860	2,347
21個月以上	1,719	1,617
	9,322	8,185

逾期未付但尚未減值的應收貿易款項涉及多名與本集團保持良好往來紀錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出減值撥備。除結餘總額約人民幣96,000元（二零一二年：人民幣1,082,000元）涉及客戶以物業作為到期應付本集團結餘的抵押品，並由本集團作為物業的第一（二零一二年：第一）承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易保證金

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易保證金	<b>15,949</b>	19,278
減：貿易保證金撥備	<b>(2,742)</b>	(4,369)
	<b>13,207</b>	14,909

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

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後作出。

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（扣除撥備）賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至90日	<b>43</b>	1,251
91至180日	<b>14</b>	97
181至365日	<b>85</b>	-
一年以上兩年以內	<b>1,359</b>	-
兩年以上三年以內	-	235
三年以上	<b>11,706</b>	13,326
	<b>13,207</b>	14,909

## 20. 貿易保證金 (續)

貿易保證金撥備之對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	4,369	5,588
年內回撥	(1,627)	(1,219)
於十二月三十一日	2,742	4,369

於報告期末，本集團個別及整體檢討貿易保證金有否減值跡象。於二零一三年及二零一二年確認的撥備為個別遭遇財政困難或拖欠或懈怠還款的被減值客戶。

於二零一三年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣6,047,000元（二零一二年：人民幣8,542,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	824	-
4至9個月	-	-
9個月或以上	5,223	8,542
	6,047	8,542

逾期未付但尚未減值的貿易保證金涉及多名與本集團保持良好往來記錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及認為可全數收回結欠的款項，故毋須進一步作出撥備。除結餘總額人民幣12,680,000元（二零一二年：人民幣15,980,000元）涉及客戶以物業作為到期應付本集團結餘的抵押品，並由本集團作為物業的第一（二零一二年：第一）承按揭人之外，本集團並無就其餘結餘持有任何抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 21. 其他應收款項

其他應收款項包括給予上海恒大的股東貸款人民幣18,677,000元（二零一二年：人民幣18,677,000元）。該股東貸款乃屬無抵押、免息及無固定還款期。

## 22. 銀行及現金結餘

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘包括短期銀行存款為人民幣12,000,000元（二零一二年：人民幣9,500,000元）。存款乃以人民幣列值及按固定年利率4.80%及5.10%（二零一二年：4.70%及4.80%）計息，故面對公平值利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以人民幣列值的銀行及現金結餘約為人民幣13,782,000元（二零一二年：人民幣12,461,000元）。人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理法規的規定。

本集團及本公司的銀行及現金結餘的賬面值乃以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	<b>13,782</b>	12,461	-	-
美元	<b>74</b>	77	-	-
港元	<b>826</b>	1,295	<b>748</b>	913
	<b>14,682</b>	13,833	<b>748</b>	913

## 23. 其他貸款

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，來自一間非關聯公司的其他貸款以人民幣列值，以中國人民銀行公佈的同期金融機構人民幣貸款的基準利率兩倍釐定的浮動利率計息，因此本集團面對現金流量利率風險，且須於二零一四年十二月或之前償還。其他貸款由載於綜合財務報表附註16的本集團投資房地產作抵押。



## 24. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產。

	遞延收益 人民幣千元	遞延開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	4,863	(616)	4,247

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項負債	4,863	4,863
遞延稅項資產	(616)	(616)
	<b>4,247</b>	4,247

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣44,703,000元(二零一二年：人民幣59,704,000元)。由於難以預測未來溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
二零一八年	64	-
二零一七年	3,927	3,927
二零一六年	15,439	15,439
二零一五年	787	787
二零一四年	24,486	24,486
二零一三年	-	15,065
	<b>44,703</b>	59,704

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起有關中國附屬公司所賺取溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於中國附屬公司自二零零八年以來概無可供分派溢利，故並無於綜合收益表內就未分派溢利所應佔的暫時差異作出遞延稅項撥備。

## 25. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	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			
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	200,470	20,047	20,644

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相關資產的風險特徵不時進行調整。

本集團以負債對經調整資本比率基準監察資本。有關比率按照債務淨額除以經調整資本計算。債務淨額則以債務總額減現金及現金等同項目計算。經調整資本包含所有權益部分（即股本、股份溢價、保留溢利及其他儲備）。

盡量將淨負債對經調整資本比率維持低水平為本集團的策略。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。

本集團唯一由外部施加的資本規定，是將其已發行股份的公眾持股量至少維持在25%，以維持本集團在聯交所的上市地位。

## 26. 儲備

### (a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合損益及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	以股份支付 的儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	40,433	4,196	(7,578)	(18,291)	18,760
匯兌差額	-	-	74	-	74
歸屬期後已失效的 購股權	-	(460)	-	460	-
年內虧損	-	-	-	(2,830)	(2,830)
於二零一二年 十二月三十一日	40,433	3,736	(7,504)	(20,661)	16,004
於二零一三年一月一日	40,433	3,736	(7,504)	(20,661)	16,004
匯兌差額	-	-	(58)	-	(58)
年內虧損	-	-	-	(2,640)	(2,640)
於二零一三年 十二月三十一日	40,433	3,736	(7,562)	(23,301)	13,306

### (c) 儲備性質及目的

#### (i) 股份溢價

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 儲備 (續)

### (c) 儲備性質及目的 (續)

#### (ii) 以股份支付的儲備

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

#### (iii) 匯兌儲備

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

## 27. 以股份支付

### 以股本結算購股權計劃

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

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向指定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。購股權計劃於二零零六年六月十日起計的十年期間內有效。

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

## 27. 以股份支付 (續)

### 以股本結算購股權計劃 (續)

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

購股權並無授予持有人權利獲取股息或於股東會議上投票。

於二零零八年三月十二日，本公司根據購股權計劃，將可認購合共6,000,000股本公司股份的購股權授予本集團現任董事及若干主要員工。50%購股權的行使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」），而其餘購股權的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」）。

購股權特定類別的詳情如下：

	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	1.120
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	1.120

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 以股份支付 (續)

#### 以股本結算購股權計劃 (續)

年內尚未行使的購股權詳情如下：

	二零一三年		二零一二年	
	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	<b>6,910,000</b>	<b>0.990</b>	7,940,000	0.980
年內沒收	-	-	(1,030,000)	0.937
年末尚未行使	<b>6,910,000</b>	<b>0.990</b>	6,910,000	0.990
年末可行使	<b>6,910,000</b>	<b>0.990</b>	6,910,000	0.990

年末尚未行使的購股權之加權平均餘下合約年期為3.6年(二零一二年：平均年期為4.6年)，行使價介乎0.795港元至1.120港元(二零一二年：0.795港元至1.120港元)。

除上述披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出及行使(二零一二年：無)。

## 28. 租約承擔

於二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	<b>2,555</b>	1,115	<b>156</b>	190
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>905</b>	67	-	-
	<b>3,460</b>	1,182	<b>156</b>	190

本集團及本公司根據經營租約租賃多項物業。租約初步為期一至五年，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。

## 29. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一二年：無）。

## 30. 批核綜合財務報表

董事會於二零一四年三月二十四日批核並授權刊發此等綜合財務報表。

## 財務資料摘要

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

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收益	<b>34,956</b>	30,908	19,075	33,727	54,300
本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(1,783)</b>	(816)	(28,164)	(9,515)	(11,815)

	於十二月三十一日				
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>70,797</b>	73,020	77,460	108,222	130,033
負債總額	<b>16,711</b>	17,141	20,757	23,167	35,470
總權益	<b>54,086</b>	55,879	56,703	85,055	94,563



## 持有的投資房地產

詳情	總建築樓面面積 (平方米)	房地產性質	本集團 應佔權益	租賃類別
1. 中國北京市朝陽區石佛營東里 134號院朝陽捷座1棟地庫302號室、 2棟地庫南樓101號室	約227.32平方米 (地庫房間面積)	住宅	100%	長期
2. 中國江蘇省海門市 人民西路1028號 亞特香提雅境301號樓201 及202號室及自行車停泊處50號	約276.58平方米	住宅 及自行車 停泊處	100%	長期
3. 中國浙江省寧波市 科技園區江南路598號 九五商務大廈 第八層29、30號室	約176.90平方米	寫字樓	100%	中期
4. 中國浙江省寧波市 江東區楊木碇路328弄19號 九五商務大廈地下 一層199、200號車位	約29.60平方米	停車位	100%	長期
5. 中國浙江省寧波市 江北區慈城鎮慶豐路55弄39號 天慈良園39號商鋪	約79.19平方米	商鋪	100%	中期
6. 中國浙江省寧波市 江北區慈城鎮慶豐路55弄53號 天慈良園車庫11、12、13及14號	約60.36平方米	停車位	100%	長期