



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



2014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	14
企業管治報告	28
獨立核數師報告	40
綜合損益表	42
綜合損益及其他全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
財務狀況表	46
綜合權益變動表	47
綜合現金流量報表	48
綜合財務報表附註	50
財務資料摘要	93
主要房地產摘要	94

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

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

葉兆基先生

合規主任

張秀華女士

授權代表

張秀華女士
葉兆基先生

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

中國

中國民生銀行股份有限公司

香港

渣打銀行(香港)有限公司
華僑永亨銀行有限公司

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

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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告。

二零一四年繼續為中國房地產業困難經營的一年。根據中華人民共和國國家統計局的統計顯示，二零一四年全國商品房銷售面積120,649萬平方米，對比二零一三年減少約7.6%；而全國商品房銷售額為人民幣76,292億元，對比二零一三年下降約6.3%；雖然全國房地產開發投資為人民幣95,036億元，對比二零一三年增加約10.5%，但同比回落9.3個百分點。

二零一四年上半年中國中央政府(「中央政府」)仍然維持往年度的限購政策，影響到總體市場成交低迷，部分城市出現巨大樓房庫存，大部分城市樓房價格亦在上半年開始陸續出現按月連續下跌現象；而中國房地產開發商在融資方面的困難，亦導致部分資金緊張的開發商需降價出售樓房，引致房價進一步下滑。以中國國內70個主要大中城市住宅銷售價格比較，在一月份仍有超過一半數目的城市的新建商品住宅及二手住宅價格仍處於按月上升趨勢，但到六月份時已有超過50個城市的相關價格變為按月下跌，而該70個城市在九月至十一月連續三個月的按月新建商品住宅的銷售價格指數全部只能保持持平或下降。隨著總體市場成交量及價格持續下滑，各省市於二零一四年中開始陸續放寬房產調控政策，於六月呼和浩特為第一個城市全面開放限購政策。於十月，當海南三亞亦宣布取消住房限購政策後，全國仍執行全面限購的城市只餘下北京、上海、廣州及深圳，顯示中央政府的直接干預逐步減少。除了各省市紛紛放寬限購外，部分省市容許以公積金貸款購房政策，而同時人民銀行亦於二零一四年中下調存款準備金、在九月底宣布放鬆對首套房貸的認定標準及在十一月減貸款基準利率等等，用以刺激房地產市場回復平穩發展。

於回顧年度內，由於中國內地房地產市場總體的下滑趨勢，本集團的收益亦因此受到影響。年度內，本集團完成銷售面積約181,000平方米，同比下降約46.13%；完成總銷售金額約人民幣15.53億元，同比下滑43.11%。本集團二零一四年淨營業額約人民幣23,814,000元，較二零一三年約人民幣34,956,000元減少31.87%；本公司擁有人應佔虧損約人民幣6,045,000元，比去年虧損約人民幣1,783,000元上升239.04%。二零一四年每股基本虧損約人民幣3.01分(二零一三年：人民幣0.89分)。由於本集團本年度錄得虧損，並預期二零一五年中國房地產市場回穩的步伐仍緩慢，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二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息。

主席報告

二零一四年，本集團執行的項目共有26個，其中綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目有20個。截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有可執行項目20個，可銷售面積約187.3萬平方米。本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。

二零一四年，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準，部分項目的開盤計劃延期，甚至取消，因此整體銷售緩慢。本年度內，本集團主要銷售收入來自現有的重點市場，如上海市、湖北省、江蘇省，同時亦有部分來自其他省份如江西省及浙江省等。本集團目前的項目區域分佈較為分散，雖能減小對單一城市的倚賴風險，但集團的服務成本因缺乏經濟規模效應，同時本身代理市場的激烈競爭，導致毛利率進一步下降。

二零一四年中國的國內生產總值增長僅為7.4%，是自一九九零年以來的最低值。綜觀現時環球經濟仍然疲弱，預計二零一五年中國整體經濟增長會持續放緩，因此相信中央政策會以平穩或以輕微刺激政策為主導。另外，從最近的中央政策可以看出，中央政府逐步調整政策導向，從政策指導市場到市場自發調節。調控房價的方法由限購、限價等直接行政干預，慢慢轉變為使用信貸、房地產稅等經濟手段間接影響房產價格。隨著大部分省市已取消限購，同時人民銀行於二零一五年二月份進一步下調金融機構人民幣存款準備金等，在房地產政策及經濟政策都有望繼續寬鬆下，相信內地房地產市場去年的下跌趨勢會因此緩和。但基於國內房地產市場普遍仍保持觀望氣氛，預計二零一五年國內樓市不會出現大幅反彈，尤其在三、四線城市仍處於供過於求的情況下，發展商可能仍需以降價促銷去庫存；相反，一、二線城市在樓房剛性需求仍大的情況下，預期會相對平穩及健康發展。故此，本集團於二零一五年仍計劃以上海為重點發展區域。

二零一五年，本集團將繼續關注中國內地經濟市場的發展動向，針對房地產及相關財稅政策走向，適當調整市場定位，充分利用本集團在本行業的豐富經驗和現有資源，繼續以謹慎樂觀的策略，發展一二線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。同時，隨著城市化進程的推進和人口結構的變化決定了房地產市場的高利潤時代已經過去，預期在未來，專業化、金融化、精細化將成為企業的核心競爭力，因此，本集團會根據自身的實際狀況調整戰略策略，降低市場風險。另一方面，本集團仍會通過加強預算管理、嚴格執行成本控制等，達致削減經營開支，同時亦會嚴格控制現金流，確保本集團的財政穩健水平，謀求保持持續、穩定的長遠發展。

最後，本人藉此機會感謝董事會成員、管理層及全體員工過去一年的努力；另外，亦感謝各股東、客戶及業務夥伴一直以來的信任及支持。我們將繼續努力，為公司長遠發展全力以赴，同時為股東爭取理想回報。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司

主席
江陳鋒

二零一五年三月二十三日
香港

董事及高級管理層

董事

執行董事

江陳鋒先生，50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。此外，彼亦為本公司其他附屬公司的董事。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—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，49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，張女士開始於衡平法律事務所工作，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，47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，韓先生於上海海洋地質調查局工作。自一九九七年四月起，韓先生出任上海富陽的董事。韓先生亦為本公司兩間其他附屬公司的董事。韓先生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，42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—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，51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）、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）、德普科技發展有限公司（股份代號：03823）、先達國際物流控股有限公司（股份代號：06123）及中國星文化產業集團有限公司（股份代號：08172）。吳先生曾任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）、幻音數碼控股有限公司（股份代號：01822）及青島控股國際有限公司（股份代號：00499）的獨立非執行董事，並已分別於二零一二年一月、二零一四年八月及二零一四年九月離任。

崔士威先生，63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，57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、澳洲會計師公會及香港稅務學會會員以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30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）的獨立非執行董事；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，45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，曾於上海富陽擔任銷售部行政人員、助理經理、經理及副總經理及總經理、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。

吳蘊綱先生，37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，曾於上海富陽擔任銷售部副經理、經理、區域高級經理及副總經理。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。吳先生具有十七年房地產銷售及市場推廣經驗。

葉兆基先生，42歲，自二零一四年五月起為本公司之財務總監兼公司秘書，負責本集團之財務、會計及公司秘書職責。葉先生於不同範疇例如會計、審計、稅務、公司秘書工作、投資者關係及企業融資擁有多年經驗。葉先生持有香港理工大學金融碩士學位及香港城市大學會計學士學位。葉先生為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

市場及業務回顧

二零一四年中國房地產整體經營環境延續了二零一三年的嚴峻。雖然二零一四下半年開始，各地省市開始了不同程度的房產政策放寬及人民銀行減存款準備金以放寬銀根，但整體房地產市場氣氛仍維持保守謹慎。二零一四年的全國商品房銷售面積及銷售額比二零一三年分別下降了約7.6%及6.3%，其中全國住宅銷售面積及銷售額比二零一三年更分別下降了9.1%及7.8%；全國房地產開發景氣指數亦從二零一三年十二月的97.21下滑到二零一四年十二月的93.93；而全國房地產企業到位資金比上年下降0.1%，其中個人按揭貸款同比去年下降更達2.6%。由於房產市場氣氛仍然甚不明朗，市場對樓市仍抱觀望態度，住宅物業的市場需求仍然疲弱，部份發展商因而決定延遲開盤；而同時部份房地產公司亦因資金緊張，而導致部份項目延誤，因此本集團本年度的一手房地產代理銷售業務持續受到嚴重影響，銷售面積持續減少。

於回顧年度，就業務地區而言，本集團錄得的收益主要來自在上海的項目，其次是湖北省及江蘇省，分別佔本集團總收入約33.12%、27.80%和16.64%。相比下，二零一三年度本集團錄得的收益主要來自湖北，其次是江蘇省和江西省；就業務分類而言，雖然本年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務收入下跌，但仍是本集團主要收入來源，佔總收入約93.87%（二零一三年：約95.03%），純房地產策劃諮詢業務佔本集團總收入約6.13%（二零一三年：約4.97%）。

二零一四年本集團的收入約人民幣23,814,000元，較二零一三年下跌約31.87%，毛利亦由二零一三年約人民幣9,737,000元下跌至約人民幣3,678,000元。雖然總體服務成本亦有下降約20.16%，但由於銷售人員成本及推廣成本等主要服務成本未能按比例同步下降，於回顧年度內，毛利率亦因此從二零一三年約27.9%下跌至本年度約15.44%。而總體經營及行政開支與去年相比只輕微下降約2.80%，因此，於回顧年度內本公司擁有人應佔虧損由去年虧損約人民幣1,783,000元大幅增加至虧損約人民幣6,045,000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。於二零一四年，本集團的收益主要來自20個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零一三年：17個），相關綜合房地產項目的樓面總銷售面積約181,000平方米（二零一三年：約336,000平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零一四年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣22,355,000元，佔本集團的總收益的93.87%（二零一三年：約人民幣33,220,000元，佔總收益的95.03%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有17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1,873,000平方米（二零一三年：約2,406,000平方米）。在該17個項目中，其中5個項目的相關房地產於二零一四年十二月三十一日尚未開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

於二零一四年十二月三十一日止年度，本集團共執行6個純房地產策劃諮詢服務項目（二零一三年：4個），年內主要由於中國房地產市場不景，較為缺乏大型的諮詢項目，本集團來自該業務的呈報收益減少約15.96%至約人民幣1,459,000元，佔二零一四年總收益的6.13%（二零一三年：約人民幣1,736,000元，佔總收益的4.97%）。

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，堅持限價限購限貸，並對房地產發展和稅收政策進行改革。而到二零一四年，全國大部份城市平均房價開始出現連月下滑。隨著房價普遍下滑，在二零一四年下半年開始，各省市政府開始不同程度的樓市寬鬆措施，包括放寬限購等。

二零一五年，本集團仍會繼續以綜合房地產諮詢及銷售代理服務為主要業務，繼續維持對市場謹慎的態度。本集團會保持與現有開發商客戶的緊密合作關係，同時會尋求新合作伙伴，並繼續以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。

本集團在二零一五年仍會以上海為重點發展區域。雖然上海仍屬國家重點房產市場嚴控對象，但隨著政府政策慢慢調整放寬，上海作為主要的一線城市，人口聚集量大，房產業條件較為成熟，相對是最為穩定、風險最少的市場區域。因此，上海仍是本集團重點發展和經營的區域，同時上海於二零一五年三月開始放寬房地產經紀服務收費標準定價上限，預期可增加企業營運策略的彈性；而江蘇省雖然競爭較為激烈，但由於本身江蘇省的經營環境較好，在取消限購後，預計房產銷售情況會比去年改善，故仍是本集團來年重點區域。除現有經營區域外，來年本集團亦會繼續關注二線市場的發展，其中尤以浙江省及安徽省為主。其中浙江省居民收入較高，因此對於房產需求量較高，預計代理環境較為穩定；而安徽省總體房地產價格穩定，代理環境亦相對良好。

二零一五年仍是本集團開源節流的一年。本集團管理層將通過激勵措施，鼓勵員工積極向外搜尋新項目及新開發商；同時仍會繼續通過加強預算管理、成本控制等手段，達致削減經營開支，從而為公司以及員工謀求長遠發展，為股東爭取理想回報。

流動資金及財務資源

二零一四年期間，本集團的主要資金來源為營運產生的現金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣54,375,000元（二零一三年：約人民幣51,515,000元），總資產約人民幣64,941,000元（二零一三年：約人民幣70,797,000元），股東權益約人民幣48,423,000元（二零一三年：約人民幣54,086,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣14,360,000元（二零一三年：約人民幣14,682,000元）。

銀行借款及透支

本集團於二零一四年十二月三十一日並無銀行借款或透支（二零一三年：無）。

債務及資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無短期借款（二零一三年：人民幣8,000,000元），但擁有一筆長期借款人民幣8,000,000元（二零一三年：無），將於二零一六年十二月到期；該筆借款以本年報「主要房地產摘要」一節所載的本集團投資房地產作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，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）為16.52%（二零一三年：14.79%）。

管理層討論及分析

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，故本集團並無重大的貨幣波動風險。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。於二零一四年度內，中國人民銀行於二零一四年十一月將三年期的人民幣貸款基準利率由6.15%下調至6.00%。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

於二零一四年十二月三十一日，本集團的員工總數為163名（二零一三年：226名）。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、僱員個別表現、工作經驗、各別責任、專長、資歷和能力，以及可資比較市場數據與國家政策制定。本集團管理層定期檢討本集團的薪酬政策。

主要投資

截至二零一四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

本集團於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一三年：無）。

資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日並無重大資本承擔（二零一三年：無）。

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」)截至二零一四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。本公司附屬公司的詳情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

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績以及本公司及本集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第42頁至92頁的綜合財務報表。

於二零一五年三月二十三日，由於本集團於本年度錄得虧損，故董事會議決不建議向本公司股東(「股東」)宣派截至二零一四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二零一五年六月十九日(星期五)舉行的應屆股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)並於會上投票，本公司將於二零一五年六月十七日(星期三)至二零一五年六月十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格出席本公司二零一五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，必須於二零一五年六月十六日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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94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。

董事會報告

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47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，則可將股份溢價分派予股東，否則本公司的股份溢價不可分派予股東。於二零一四年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備約為人民幣11,217,000元（二零一三年：人民幣13,306,000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93頁「財務資料摘要」一節。

根據上市規則第13.20條作出披露

(i) 預付保證金

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」，為本公司之全資附屬公司）向一名獨立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（「前投資夥伴」，為本集團的獨立第三方）已全面包銷標的項目項下物業的銷售，並向上海富陽承擔保證金之還款責任。保證金乃免息，而前投資夥伴同意於二零一零年五月二十三日或之前向上海富陽退還保證金。

其後，根據前投資夥伴、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，前投資夥伴行使權利購買標的項目的若干未售出單位（「未售出單位」），其購入價已由前投資夥伴之前全資附屬公司上海智連企業發展有限公司（「上海智連」，為本集團的獨立第三方）支付，藉以解除過往與地產發展商所訂立協議所訂明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、前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，而上海智連承擔前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，包括前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。

於二零一四年十二月三十一日，保證金人民幣9,606,000元已作為貿易保證金列賬（二零一三年：人民幣12,680,000元），並由標的項目內之其中一個未售出單位作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，由於保證金金額相等於資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）約14.79%，因此本公司須根據上市規則第13.20條負有保證金若干詳情之一般披露責任。

(ii) 預付股東貸款

茲提述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，已繳足註冊股本為人民幣50,000,000元）全部註冊股本中3%權益。於二零一零年八月二十七日，本集團與恒大江蘇當時之股東訂立聯合投資協議（「聯合投資協議」）。根據聯合投資協議，本集團與協議各訂約方須分別授予恒大江蘇無抵押、免息之股東貸款，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，以為收購中國江蘇省鹽城市的兩幅地塊及其聯合開發提供資金。

另提述本公司日期為二零一二年四月二十七日的公告。根據上海富陽、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向恒大江蘇支付額外股東貸款金額，為數人民幣4,177,139元。

董事會報告

於二零一四年十二月三十一日，上海富陽所作出合共人民幣12,361,693元（二零一三年：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。股東貸款已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日列賬為其他應收款項。

於二零一四年十二月三十一日，由於股東貸款金額相等於資率（定義見上市規則第14.07(1)條）約19.04%，因此本公司須根據上市規則13.20條負有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，不少於三分之一的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的任何董事屆時符合資格膺選連任為董事。鄭志鵬博士、吳偉雄先生及崔士威先生將退任董事，並在符合資格情況下，願意於二零一五年股東週年大會上膺選連任為董事。

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，而於本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。

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，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至本公司或有關董事向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。

建議於二零一五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

於二零一四年十二月三十一日，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、相關股份及債權證中，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)	71,820,850股 普通股(L)	35.68%
		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
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)	18.06%
		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)	3.50%
		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)	71,820,850股 普通股(L)	35.68%
		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)

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. 該等百分比按於二零一四年十二月三十一日已發行207,180,000股股份計算，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。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中，擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉的人士（董事或本公司主要行政人員除外）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)	71,820,850股 普通股(L)	35.68%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.06%
林淑綺女士	受控制公司權益(附註3)	36,352,050股 普通股(L)	18.06%
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)	8.07%
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)	8.07%
何厚鏘先生	受控制公司權益(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.07%
馬美域女士	配偶權益(附註5)	16,248,300股 普通股(L)	8.07%
何厚浚先生	受控制公司權益(附註4)	16,248,300股 普通股(L)	8.07%
楊欣女士	配偶權益(附註6)	16,248,300股 普通股(L)	8.07%

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
謝秀美女士(「謝女士」)	受控制公司權益(附註7)	7,190,000股 普通股(L)	3.57%
	實益擁有人	4,686,000股 普通股(L)	2.33%
朱耀仁先生	配偶權益(附註8)	11,876,000股 普通股(L)	5.90%

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浠先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 該等股份以Forever Sky Group Limited的名義登記，而Forever Sky Group Limited由謝女士控制。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。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份擁有已登記並記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置於登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告

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持續有效。

截至二零一四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					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
	於二零一四年 一月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	於二零一四年 十二月三十一日 年內已失效 或註銷	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使				
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				

參與者類別	購股權所涉股數					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
	於二零一四年 一月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	於二零一四年 十二月三十一日 年內已失效 或註銷	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使				
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	-	-	100,000	650,000	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	-	-	100,000	650,000	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	-	810,000	200,000	1,300,000				
	6,910,000	-	810,000	200,000	5,900,000				

截至二零一四年十二月三十一日止年度，810,000份購股權已根據首次公開招股前購股權計劃獲行使，另200,000份購股權已根據購股權計劃而告失效。

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60,504,000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進一步授出購股權。

董事會報告

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20,047,000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，根據可授予每名合資格參與者之購股權而可予發行的股份數目上限為任何時候已發行股份的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，必須先獲得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，如超過任何時候已發行股份0.1%及總值超過5,000,000港元（按股份於授出日期的收市價計算），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3,850,000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1,650,000股股份的購股權（分別相當於本公司已發行股本約1.91%及0.82%）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20,047,000股股份，相當於本公司已發行股本約9.94%。

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，可藉購入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入任何其他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分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二零一四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27.53%及82.14%。

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36.49%及46.37%。

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。

董事會報告

公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，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

本集團截至二零一四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）會計師事務所將於二零一五年應屆股東週年大會結束時退任。於二零一五年應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘中瑞岳華（香港）會計師事務所擔任本公司截至二零一五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，二零一五年三月二十三日

企業管治

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」）。除如下文所披露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二零一四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，而該架構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載標準守則所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。於二零一四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本報告第18至20頁。

企業管治報告

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。彼等的履歷詳情載於本報告第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，江陳鋒先生、韓林先生及林倩如女士於本公司於二零一四年六月十三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和營運上的決策。

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，於當時任期屆滿後翌日開始自動續期一年，直至本公司或有關董事向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。

所有獨立非執行董事已以書面向本公司確認，彼等已符合上市規則第3.13條所載所有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以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。於截至二零一四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）。董事於董事會會議的個別出席記錄於下表列示：

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

企業管治報告

董事委員會

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)及聯交所網站(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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，執行委員會共召開一次會議。執行委員會各成員的個別出席記錄於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生（主席）	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	1/1

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。

經參考本集團之業務需要，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歷；(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。根據提名委員會進行的檢討，提名委員會認為本公司於回顧年度內已達致實現本公司董事會多元化政策之可計量目標。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，提名委員會共召開一次會議，以檢討董事提名政策及程序；檢討膺選及推薦董事人選的提名程序及準則；檢討職權範圍；檢討獨立非執行董事的獨立性，以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於下表列示：

成員姓名	出席率／ 會議次數
江陳鋒先生(主席)	1/1
鄭志鵬博士	1/1
吳偉雄先生	1/1

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無提名新董事。

企業管治報告

審核委員會

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、續聘或辭退外聘核數師向董事會作出推薦意見；檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審閱及監察審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，審核委員會與外聘核數師會面，在外聘核數師及執行董事列席的情況下審閱及批准核數計劃，並審閱本集團二零一三年年度業績及二零一四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，以及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度內共召開三次會議。審核委員會各成員的個別出席記錄於下表列示：

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

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、花紅及其他酬金的條款向董事會提供建議。

截至二零一四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二零一三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款項。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計劃向董事會提供建議。薪酬委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度內共召開一次會議。薪酬委員會各成員的個別出席記錄於下表列示：

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內容。

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和技能。本公司不時向董事提供上市規則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，並提升董事對良好企業管治常規的意識。

企業管治報告

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
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	B
張秀華女士	B
韓林先生	A、B
非執行董事	
林倩如女士	B
獨立非執行董事	
鄭志鵬博士	A
吳偉雄先生	A
崔士威先生	A

附註：

A： 出席財務、法律及企業管治相關事宜的簡介會及／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和記錄，讓其編製賬目及作出上述評估。

於截至二零一四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	456
非審核服務	—
總計	456

董事及核數師的確認

董事確認，彼等有責任編製回顧年度內的賬目。

本公司外聘核數師確認，彼等須就回顧年度內綜合財務報表的獨立核數師報告負上申報責任。

內部監控

董事會負責維持充足的內部監控制度，以幫助公司有效率及有效益地營運、保護資產、避免及偵測欺詐行為和錯誤；及確保適時編製具質素的對內及對外報告，以及遵守適用法律和規例。本集團管理層致力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。

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責任和權力，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以供調查及監控。

企業管治報告

本集團已制訂多項指引及程序，以審批和控制開支，目的是確保開支的水平符合年度預算，並確保每個已經批准的項目不會超出成本預算。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）獲准指導由承擔至付款的整個開支過程。於報告期內，本公司已就內部監控遵守企業管治守則。

公司秘書

葉兆基先生自二零一四年五月十九日起獲委任為本公司之公司秘書。葉先生確認，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，本公司須應一名或多名於呈遞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股東特別大會。該項要求須以書面形式向董事或本公司的公司秘書提呈，以要求董事會就處理該項要求所指定之任何事務召開股東特別大會。該大會須於該項要求呈遞後兩個月內舉行。倘於有關呈遞後二十一(21)日內，董事未有召開該大會，則呈遞要求人士可以相同方式自行召開大會，而本公司須向呈遞要求人士償付所有由呈遞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)及本公司網站(www.fortune-sun.com)上刊登之公司通訊及企業刊物向股東提供本公司的資料。

股東可隨時向董事會提出查詢。任何有關提問須按以下方式送達本公司的公司秘書：

地址：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

本公司的公司秘書須(倘適當)轉交股東的查詢及關注事項予董事會及/或本公司的有關董事會委員會,並註明相關收件人。

於股東大會上提呈議案

(i) 提名人士參選董事

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)一份經獲提名人士簽署表示願意參選董事的書面通知呈交予(1)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)或(2)本公司的香港股份過戶登記分處,即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。有關股東提名人士參選董事的程序已在本公司網站(www.fortune-sun.com)上登載。

(ii) 其他建議

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香港銅鑼灣禮頓道77禮頓中心11樓1115室,註明收件人為本公司的公司秘書。

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以促進投資者關係及溝通。本公司亦透過由執行董事及指定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候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。

企業管治報告

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)及本公司網頁(www.fortune-sun.com)之投資者關係一欄刊登。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及營運的提問。本公司的外聘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。

二零一四年股東週年大會已於二零一四年六月十三日舉行。各董事出席會議的個別出席記錄於下表列示：

董事姓名	出席率／ 會議次數
執行董事	
江陳鋒先生(主席)	1/1
張秀華女士	1/1
韓林先生	1/1
非執行董事	
林倩如女士	1/1
獨立非執行董事	
鄭志鵬博士	1/1
吳偉雄先生	0/1
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，惟股東大會主席本着真誠決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決除外。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)及本公司網頁(www.fortune-sun.com)之投資者關係一欄登載。



致富陽(中國)控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本行已審核載於第42頁至第92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,包括於二零一四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說明資料。

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。

獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關綜合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，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 貴集團於二零一四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業績及現金流量，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

二零一五年三月二十三日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	7	23,814	34,956
營業稅及其他徵費		(412)	(1,004)
服務成本		(19,724)	(24,215)
毛利		3,678	9,737
其他收入	8	3,643	2,184
經營及行政開支		(12,383)	(12,720)
來自經營業務的虧損		(5,062)	(799)
融資成本—貸款利息		(983)	(984)
稅前虧損		(6,045)	(1,783)
所得稅	10	-	-
本公司擁有人應佔年內虧損	11	(6,045)	(1,783)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	14		
基本		(3.01)	(0.89)
攤薄		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內虧損	(6,045)	(1,783)
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	(127)	(10)
年內其他全面收益，已扣稅	(127)	(10)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	(6,172)	(1,793)

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	888	1,319
投資房地產	16	3,616	3,708
高爾夫球會會籍		291	291
可供出售金融資產	18	1,500	1,500
		6,295	6,818
流動資產			
應收貿易款項	19	19,888	16,018
貿易保證金	20	10,880	13,207
預付款項及其他保證金		658	781
其他應收款項	21	12,860	19,291
銀行及現金結餘	22	14,360	14,682
		58,646	63,979
流動負債			
應付費用及其他應付款項		4,271	4,464
其他貸款	23	-	8,000
		4,271	12,464
流動資產淨值		54,375	51,515
資產總值減流動負債		60,670	58,333

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
其他貸款	23	8,000	–
遞延稅項負債	24	4,247	4,247
		12,247	4,247
資產淨值			
		48,423	54,086
股本及儲備			
股本	25	20,708	20,644
儲備		27,715	33,442
		48,423	54,086

於二零一五年三月二十三日獲董事會批准。

張秀華
董事

韓林
董事

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	63	7
於附屬公司的投資	17	103	103
		166	110
流動資產			
預付款項及其他保證金		96	125
應收附屬公司款項	17	32,779	35,564
銀行及現金結餘	22	775	748
		33,650	36,437
流動負債			
應付費用及其他應付款項		598	452
應付附屬公司款項	17	1,293	2,145
		1,891	2,597
流動資產淨值		31,759	33,840
資產淨值		31,925	33,950
股本及儲備			
股本	25	20,708	20,644
儲備	26	11,217	13,306
總權益		31,925	33,950

於二零一五年三月二十三日獲董事會批准。

張秀華
董事

韓林
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 人民幣千元
	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	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	累計虧損 人民幣千元	
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
於二零一四年一月一日	20,644	40,433	14,554	16,621	3,736	(2,443)	(39,459)	54,086
因購股權獲行使而發行股份	64	708	-	-	(263)	-	-	509
歸屬期後已失效的購股權	-	-	-	-	(110)	-	110	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(127)	(6,045)	(6,172)
年內權益的變動	64	708	-	-	(373)	(127)	(5,935)	(5,663)
於二零一四年十二月三十一日	20,708	41,141	14,554	16,621	3,363	(2,570)	(45,394)	48,423

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量		
未計稅前虧損	(6,045)	(1,783)
調整：		
利息收入	(574)	(307)
其他貸款的利息開支	983	984
物業、廠房及設備折舊	528	699
投資房地產折舊	92	95
出售物業、廠房及設備的收益	(98)	–
物業、廠房及設備撇銷	–	15
貿易保證金撥備回撥	(1,152)	(1,627)
應收貿易款項(撥備回撥)/撥備	(1,741)	637
經營資金變動前的營運虧損	(8,007)	(1,287)
應收貿易款項增加	(2,129)	(1,119)
貿易保證金減少	3,479	3,329
預付款項及其他保證金減少/(增加)	123	(113)
其他應收款項減少	6,431	1,206
應付費用及其他應付款項減少	(193)	(430)
(用於)/來自經營活動的現金淨額	(296)	1,586
來自投資活動的現金流量		
購入物業、廠房及設備	(123)	(50)
出售物業、廠房及設備所得款項	124	–
已收利息	574	307
來自投資活動的現金淨額	575	257

綜合現金流量報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量		
根據首次公開招股前購股權計劃發行股份所得款項	509	—
已付其他貸款利息	(983)	(984)
用於融資活動的現金淨額	(474)	(984)
現金及現金等同項目(減少)/增加淨額	(195)	859
匯率變動的影響	(127)	(10)
於一月一日的現金及現金等同項目	14,682	13,833
於十二月三十一日的現金及現金等同項目	14,360	14,682
現金及現金等同項目分析		
銀行及現金結餘	14,360	14,682

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二零一四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，借予被投資公司的部分股東貸款可於二零一五年底或之前償還；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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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和規定

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二零一四年一月一日開始的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的會計政策、本集團的綜合財務報表的呈列及本年度及過往年度所呈報金額並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一四年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。董事預計新訂及經修訂香港財務報告準則將於生效時候在本集團的綜合財務報表內採納。本集團已評估（倘適用）所有將於未來期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀構成重大影響。

新香港公司條例

根據新香港公司條例（第622章）第358條，該條例第9部有關「賬目及審計」的規定於本公司在二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例變動預期對首次應用新公司條例（第622章）第9部期間綜合財務報表構成的影響。就目前所得結論為影響應並不重大。

4. 主要會計政策

此等綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則及香港公認會計原則的規定編製。此等綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定（就本財政年度及比較期間而言，仍為舊香港公司條例（第32章）的規定，按載於新香港公司條例（第622章）附表11第76至87條內第9部有關「賬目及審計」的過渡性及保留安排規定）。此等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定。

除另有提述外，此等綜合財務報表已按歷史成本慣例編製。歷史成本一般按換取資產所給予代價的公平值計算。

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。涉及較大程度判斷或較複雜的方面，或對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計範疇於附註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的權力影響該等回報，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的業務）的能力，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的潛在投票權。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剩餘商譽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

截至二零一四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的項目，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的需要。

(ii) 每一實體的財務報表的交易及結餘

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，因兌換構成國外實體淨投資及借貸的一部分的貨幣項目而產生的匯兌差額於其他全面收益確認及於外幣匯兌儲備中確認。當國外經營業務被出售時，該等匯兌差額重新分類至綜合損益作為出售收益或虧損的一部分。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後的累計折舊及其後的累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

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的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

截至二零一四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／或資本增值而持有的土地及／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）以直線法將成本減剩餘價值予以分配。

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的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的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投資重估儲備內累計,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由權益重列為損益。使用實際利息法計算的利息及可供出售股權投資的股息於損益內確認。

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的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

截至二零一四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）。

4. 主要會計政策 (續)

(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。

(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

截至二零一四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內確認的溢利有所不同,原因在於其他年度的應課稅或可予扣稅的收入或開支項目,以及從不課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

截至二零一四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的差額。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撥回者除外。

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的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的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) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vi) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體的主要管理人員。

(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（其減值政策分別載於附註4(f)、4(h)、4(i)及4(j)），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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(s) 資產減值 (續)

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。

倘若減值虧損其後回撥，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）。減值虧損回撥即時於損益中確認。

(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的現值列賬。

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。

(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內確認的金額有極大影響的判斷（涉及估算的判斷除外，該等估算判斷於下文討論）。

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、剩餘價值及相關折舊費用。該等估計乃根據過往相類似性質及功能的物業、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。

於二零一四年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及投資房地產的賬面值分別約為人民幣888,000元（二零一三年：人民幣1,319,000元）及人民幣3,616,000元（二零一三年：人民幣3,708,000元）。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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 (續)

於二零一四年十二月三十一日，應收貿易款項及貿易保證金呆壞賬的累計減值虧損分別約為人民幣1,967,000元(二零一三年：人民幣3,708,000元)及人民幣1,590,000元(二零一三年：人民幣2,742,000元)。

(c) 所得稅

本集團於數個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的金額具有分別，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，故本集團承受的外幣風險極微。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。

(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承受的最大信貸風險。

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。

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

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撥備。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28%（二零一三年：36%），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承受流動資金風險。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水平的流動資產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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

本集團金融負債根據合約未折現現金流量計算的到期分析如下：

	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	總計 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日					
其他貸款	960	8,960	-	-	9,920
應付費用及其他應付款項	4,271	-	-	-	4,271
於二零一三年十二月三十一日					
其他貸款	8,964	-	-	-	8,964
應付費用及其他應付款項	4,464	-	-	-	4,464

(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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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)	58,550	63,793
可供出售金融資產	1,500	1,500
金融負債：		
金融負債，按攤銷成本	12,271	12,464

(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的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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目	22,355	33,220
純房地產策劃諮詢服務項目	1,459	1,736
	23,814	34,956

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息收入	574	307
出售物業、廠房及設備的收益	98	-
應收貿易款項的撥備回撥	1,741	-
貿易保證金的撥備回撥	1,152	1,627
雜項收入	78	250
	3,643	2,184

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區分，報告乃定期由主要營運決策者審閱，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閱的單一報告分部。

來自主要客戶的收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
客戶甲	6,376	12,152
客戶乙	-	8,324
客戶丙	6,557	-

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以抵銷應課稅溢利，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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
稅前虧損	(6,045)	(1,783)
按當地所得稅率25% (二零一三年: 25%) 計算的稅項	(1,511)	(446)
毋須課稅收入的稅務影響	(723)	(407)
不可扣稅開支的稅務影響	759	937
未確認稅項虧損的稅務影響	1,636	37
未確認暫時性差異的稅務影響	(161)	82
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	-	(203)
所得稅	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一四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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
核數師酬金	456	439
物業、廠房及設備的折舊	528	699
投資房地產的折舊	92	95
出售物業、廠房及設備的收益	(98)	—
匯兌虧損淨額	32	54
土地及樓宇經營租賃費用	2,967	2,949
減值(回撥)／撥備		
— 應收貿易款項(*)	(1,741)	637
— 貿易保證金(*)	(1,152)	(1,627)
員工成本(包括董事酬金)		
— 袍金、薪金、花紅及津貼	11,412	12,321
— 退休福利計劃供款	2,014	2,132
	13,426	14,453
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所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度分別就應收貿易款項及貿易保證金作出的撥備人民幣1,741,000元及人民幣1,152,000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
執行董事姓名				
江陳鋒先生	-	785	-	785
張秀華女士	-	558	-	558
韓林先生	-	334	74	408
非執行董事姓名				
林倩如女士	150	-	-	150
獨立非執行董事姓名				
吳偉雄先生	140	-	-	140
崔士威先生	153	-	-	153
鄭志鵬博士	153	-	-	153
二零一四年合共	596	1,677	74	2,347
執行董事姓名				
江陳鋒先生	-	805	-	805
張秀華女士	-	561	-	561
韓林先生	-	346	72	418
非執行董事姓名				
林倩如女士	150	-	-	150
獨立非執行董事姓名				
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

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金的安排（二零一三年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一四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二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的酬金範圍如下：

酬金範圍	高級管理層人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣792,400元) (二零一三年:相等於人民幣零元至人民幣797,900元)	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣792,401元至 人民幣1,188,600元)(二零一三年:相等於人民幣797,901元至 人民幣1,196,850元)	-	1
	2	3

本集團本年度五位最高薪酬人士包括兩位(二零一三年:三位)董事,其酬金已於上文所列分析內反映。應付其餘三位(二零一三年:兩位)人士的酬金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
袍金、薪金及津貼	1,383	1,383
退休福利計劃供款	46	59
	1,429	1,442

酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至1,000,000港元(相等於人民幣零元至人民幣792,400元) (二零一三年:相等於人民幣零元至人民幣797,900元)	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元(相等於人民幣792,401元至 人民幣1,188,160元)(二零一三年:相等於人民幣797,901元至 人民幣1,196,850元)	-	1
	3	2

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. 本公司擁有人應佔本年度虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損包括約人民幣2,404,000元（二零一三年：人民幣2,640,000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

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6,045,000元（二零一三年：人民幣1,783,000元）及本年度已發行普通股的加權平均數200,529,917股（二零一三年：200,470,000股）計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一四年及二零一三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

截至二零一四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	電腦	租賃房地產 裝修	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於二零一三年一月一日	514	1,930	2,133	3,142	7,719
添置	-	50	-	-	50
出售／撤銷	(4)	(141)	-	-	(145)
匯兌差額	(2)	(2)	(5)	-	(9)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	508	1,837	2,128	3,142	7,615
添置	-	42	81	-	123
出售／撤銷	-	(67)	(184)	(123)	(374)
匯兌差額	(25)	(3)	1	-	(27)
於二零一四年十二月三十一日	483	1,809	2,026	3,019	7,337
累計折舊					
於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
出售／撤銷	(3)	(127)	-	-	(130)
匯兌差額	(2)	(1)	(6)	-	(9)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	473	1,548	2,128	2,147	6,296
年內折舊	6	76	18	428	528
出售／撤銷	-	(60)	(184)	(104)	(348)
匯兌差額	(25)	(3)	1	-	(27)
於二零一四年十二月三十一日	454	1,561	1,963	2,471	6,449
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	29	248	63	548	888
於二零一三年十二月三十一日	35	289	-	995	1,319

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
成本				
於二零一三年一月一日	78	50	192	320
添置	-	-	-	-
出售/撤銷	-	-	-	-
匯兌差額	(2)	(2)	(5)	(9)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	76	48	187	311
添置	-	-	81	81
出售/撤銷	-	-	(184)	(184)
匯兌差額	(25)	(3)	1	(27)
於二零一四年十二月三十一日	51	45	85	181
累計折舊				
於二零一三年一月一日	66	45	155	266
年內折舊	6	3	38	47
出售/撤銷	-	-	-	-
匯兌差額	(2)	(1)	(6)	(9)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	70	47	187	304
年內折舊	6	1	18	25
出售/撤銷	-	-	(184)	(184)
匯兌差額	(25)	(3)	1	(27)
於二零一四年十二月三十一日	51	45	22	118
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	-	-	63	63
於二零一三年十二月三十一日	6	1	-	7

綜合財務報表附註

截至二零一四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
成本			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	2,249	1,878	4,127
累計折舊			
於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及二零一四年一月一日	221	198	419
年內折舊	50	42	92
於二零一四年十二月三十一日	271	240	511
賬面值			
於二零一四年十二月三十一日	1,978	1,638	3,616
於二零一三年十二月三十一日	2,028	1,680	3,708

(a) 本集團位於中國的投資房地產及其按賬面值的分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
香港境外：		
長期租賃	1,705	1,749
中期租賃	1,911	1,959
	3,616	3,708

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10,270,000元（二零一三年：人民幣9,650,000元）。

本集團財務部負責就財務申報目的所須的投資房地產的公平值計量。於各財務年末，財務部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

投資房地產的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的價格資料為基礎。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的優劣作出審慎衡量，從而達致市場價值的公平比較。於評估房地產的建築物部分時，則採用折舊重置成本法。該方法規定估計房地產樓宇及構築物的新重置成本然後減去就樓齡、狀況及功能退化作出的扣減而達致。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 投資房地產 (續)

(d) 釐定公平值採用的重要輸入數據

於二零一四年十二月三十一日，於釐定公平值時，本集團房地產組合估值所採用的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 二零一四年
每平方米價格	人民幣3,313元至 人民幣27,000元	增加	人民幣10,270,000元

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

於兩個年度內，所使用的估值技術並無改變。

- (e) 於二零一四年十二月三十一日，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（二零一三年：人民幣8,000,000元）的抵押。

17. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	103	103
減：減值虧損	-	-
	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。

17. 於附屬公司的投資 (續)

附屬公司於二零一四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
			二零一四年	二零一三年	
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美元的普通股	100%	100%	投資控股
間接持有：					
上海富陽物業諮詢有限公司 (「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%	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b)	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及代理 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c)	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) 上海富陽是一間於中國成立的外商獨資企業。
- (b) 柯納通是一間於中國成立的中外合資企業。
- (c) 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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	1,500	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（「恒大江蘇」）（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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收貿易款項	21,855	19,726
減：應收貿易款項撥備	(1,967)	(3,708)
	19,888	16,018

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至90日	6,129	6,696
91日至180日	6,744	3,181
181日至365日	1,912	3,562
一至兩年	2,544	860
兩年以上	2,559	1,719
	19,888	16,018

19. 應收貿易款項 (續)

應收貿易款項撥備的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	3,708	3,071
年內(回撥)/撥備	(1,741)	637
於十二月三十一日	1,967	3,708

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。於二零一四年及二零一三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。

於二零一四年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣13,759,000元(二零一三年：人民幣9,322,000元)已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月內	6,744	3,181
4至9個月	1,912	3,562
10至21個月	2,544	860
21個月以上	2,559	1,719
	13,759	9,322

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 貿易保證金

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易保證金	12,470	15,949
減：貿易保證金撥備	(1,590)	(2,742)
	10,880	13,207

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的指定條款實現時退款。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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至90日	-	43
91至180日	8	14
181至365日	925	85
一年以上兩年以內	152	1,359
兩年以上三年以內	640	-
三年以上	9,155	11,706
	10,880	13,207

20. 貿易保證金 (續)

貿易保證金撥備的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	2,742	4,369
年內回撥	(1,152)	(1,627)
於十二月三十一日	1,590	2,742

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。於二零一四年及二零一三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。

於二零一四年十二月三十一日，貿易保證金約人民幣3,541,000元（二零一三年：人民幣6,047,000元）已逾期但未減值。該等貿易保證金的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月內	-	824
4至9個月	-	-
9個月或以上	3,541	5,223
	3,541	6,047

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9,606,000元（二零一三年：人民幣12,680,000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（二零一三年：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

截至二零一四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恒大江蘇的股東貸款人民幣12,362,000元（二零一三年：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

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘包括短期銀行存款人民幣11,000,000元（二零一三年：人民幣12,000,000元）。存款乃以人民幣列值及按固定年利率4.30%（二零一三年：4.80%及5.10%）計息，故面對公平值利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團以人民幣列值的銀行及現金結餘約為人民幣12,833,000元（二零一三年：人民幣13,782,000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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	12,833	13,782	-	-
美元	75	74	-	-
港元	1,452	826	775	748
	14,360	14,682	775	748

23. 其他貸款

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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，且須於二零一六年十二月或之前（二零一三年：二零一四年十二月三十一日或之前）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
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延稅項負債	4,863	4,863
遞延稅項資產	(616)	(616)
	4,247	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26,845,000元(二零一三年：人民幣44,786,000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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的稅項虧損將於以下年份到期：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
二零一九年	6,545	—
二零一八年	147	147
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
	26,845	44,786

綜合財務報表附註

截至二零一四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			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	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			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	200,470	20,047	20,644
行使購股權(附註27)	810	81	64
二零一四年十二月三十一日	201,280	20,128	20,708

截至二零一四年十二月三十一日止年度，已根據本公司首次公開招股前購股權計劃就高級管理層行使購股權而按0.795港元發行810,000股每股面值0.1港元的普通股，總現金代價為643,950港元(相當於人民幣509,880元)。已收認購代價高於已發行面值的部分為562,950港元(相當於人民幣445,744元)已撥往股份溢價賬。

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本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)。

25. 股本 (續)

本集團的策略為盡量將淨負債對經調整資本比率維持低水平。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
於二零一四年一月一日	40,433	3,736	(7,562)	(23,301)	13,306
匯兌差額	-	-	(130)	-	(130)
歸屬期後已失效的購股權	-	(110)	-	110	-
因購股權獲行使而發行股份	708	(263)	-	-	445
年內虧損	-	-	-	(2,404)	(2,404)
於二零一四年十二月三十一日	41,141	3,363	(7,692)	(25,595)	11,217

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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。

(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。

27. 以股份支付 (續)

以股本結算購股權計劃 (續)

根據購股權計劃，現時允許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。

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%購股權的行使期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期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

截至二零一四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)

於年末尚未行使購股權的詳情如下：

	二零一四年		二零一三年	
	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	6,910,000	0.990	6,910,000	0.990
年內行使	(810,000)	0.795	–	–
年內沒收	(200,000)	1.120	–	–
年末尚未行使	5,900,000	1.000	6,910,000	0.990
年末可行使	5,900,000	1.000	6,910,000	0.990

年內，於購股權獲行使當日股份的收市價為1.210港元（二零一三年：無）。年末尚未行使的購股權的加權平均餘下合約年期為2.6年（二零一三年：平均年期為3.6年），行使價介乎0.795港元至1.120港元（二零一三年：0.795港元至1.120港元）。

除上述披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出（二零一三年：無）。

28. 承擔

(i) 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日，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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	1,426	2,555	342	156
第二至第五年 (包括首尾兩年)	513	905	513	-
	1,939	3,460	855	156

本集團及本公司根據經營租約租賃多項物業。租約初步為期一至三年，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。

(ii) 其他承擔

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 專業費用	500	-	-	-

29. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一三年：無）。

30. 批核綜合財務報表

董事會於二零一五年三月二十三日批核並授權刊發綜合財務報表。

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				
	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
業績					
收益	23,814	34,956	30,908	19,075	33,727
本公司擁有人應佔年內虧損	(6,045)	(1,783)	(816)	(28,164)	(9,515)

	於十二月三十一日				
	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
資產總值	64,941	70,797	73,020	77,460	108,222
負債總額	16,518	16,711	17,141	20,757	23,167
總權益	48,423	54,086	55,879	56,703	85,055

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 江東區楊木碭路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