



JUNEFIELD DEPARTMENT STORE GROUP LIMITED

莊勝百貨集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：758)

截至二零零七年十二月三十一日止年度全年業績公佈

摘要

- 營業額減少至約15,480,000港元，減少44%
- 本年度本集團應佔溢利淨額約為44,291,000港元，增加4.7倍
- 每股盈利為每股10.50港仙

全年業績

莊勝百貨集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零六年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	4	15,480	27,578
其他收入	4	353	1,769
投資物業公平值變動		—	(548)
合約成本		(4,766)	(10,865)
僱員福利開支		(7,630)	(6,735)
物業、廠房及設備之折舊		(247)	(254)
預付土地租賃款項之攤銷		(28)	(26)
其他經營開支		(16,577)	(21,688)
經營業務虧損	6	(13,415)	(10,769)
財務成本	7	(6,933)	(8,225)
應佔共同控制企業溢利		64,639	26,731
除稅前溢利		44,291	7,737
稅項	8	—	8
本年度溢利		<u>44,291</u>	<u>7,745</u>
應佔：			
本公司股權持有人		44,291	7,745
少數股東權益		—	—
		<u>44,291</u>	<u>7,745</u>
本公司股權持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	10	<u>10.50仙</u>	<u>1.84仙</u>

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,246	2,280
預付土地租賃款項		578	564
於共同控制企業之投資		131,405	66,766
可供銷售投資		—	—
非流動資產總值		134,229	69,610
流動資產			
存貨		—	315
持作待售物業		13,462	13,462
建築合約	11	—	115
應收賬款	12	4,208	4,941
預付款項、按金及其他應收款項		1,357	1,146
應收一間共同控制企業款項		2,507	2,842
應收一名合營夥伴款項		—	—
應收一間關連公司款項		—	5,716
應收一名附屬公司少數股東款項		192	199
定期存款		2,791	—
現金及銀行結餘		3,815	2,226
流動資產總值		28,332	30,962
流動負債			
應付賬款	13	12,945	13,212
其他應付款項及應計負債		24,987	21,296
應付最終控股公司款項		16,664	1,791
應付稅項		1,871	1,798
計息借款		30,367	34,630
得自一間共同控制企業之貸款		66,657	—
流動負債總值		153,491	72,727
流動負債淨值		(125,159)	(41,765)
資產總值減流動負債		9,070	27,845
非流動負債			
得自一間共同控制企業之貸款		—	61,950
遞延稅項負債		7,813	7,813
非流動負債總值		7,813	69,763
資產／(負債)淨額		1,257	(41,918)
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		42,193	42,193
儲備		(40,936)	(84,111)
		1,257	(41,918)
少數股東權益		—	—
總權益		1,257	(41,918)

附註：

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例規定之披露規定編製。除若干物業及金融工具以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本法編製。該等財務報表以港元呈列。除另有說明外，所有金額均調整至以千元為單位。

持續經營

於結算日，本集團擁有流動負債淨額約125,159,000港元。然而，董事已按基於假設本集團於可預見將來將繼續經營之持續經營基準編製財務報表。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度及之後，董事已積極採取措施改善本集團之流動資金及財務狀況：

- (a) 本公司董事正積極與本集團其他短期貸款之放債人進行磋商，以便尋求彼等繼續支持本集團。於結算日後，本公司取得貸方於二零零八年二月二十一日發出之函件，內容有關將25,000,000港元之其他短期貸款之還款日期延期至二零零八年八月二十二日。本公司與貸方將根據雙方互相接受之條款及條件訂立補充貸款協議；
- (b) 本集團之最終控股公司經已確認為本集團提供必需資金，以便本集團可於債務到期時履行其責任（包括上文(a)點所述之其他短期貸款25,000,000港元）；
- (c) 董事已經收緊對多項營運及一般與行政開支之成本控制措施；及
- (d) 本集團之資本承擔維持在最低水平。

董事認為，由於本集團至今已推行多項措施／安排，加上本集團之最終控股公司、關連公司及債權人繼續支持，本集團將擁有充裕之營運資金以滿足目前所需，以及繼續以持續經營基準經營業務。因此，董事認為，即使本集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及流動資金仍然緊張，但採用持續經營基準編製財務報表屬恰當。然而，倘若該等措施無法成功或不足，或倘若持續經營基準乃不適當，則將會對財務報表作出調整，以撇減本集團資產之價值至其可收回金額，以便就可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產與負債分別重新分類為流動資產與負債。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。若有不相近之會計政策，本公司將作相應調整。附屬公司的業績乃分別由其收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合計算，至上述控制權終止之日止。本集團內一切公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指非本集團控制之外界股東在本公司附屬公司業績及資產淨值所佔有之權益。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度之財務報表內，本集團首次應用下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況產生新訂及經修訂會計政策及額外披露以外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋，對該等財務報表概無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列－資本披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

此準則規定作出披露，使財務報表讀者能評估本集團之金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度。新披露資料散見財務報表各部分。雖然本集團之財務狀況或經營業績並無受到影響，惟若干比較資料已予載入/ 作出修訂（視情況而定）。

(b) 香港會計準則第1號（修訂本）財務報表的呈列－資本披露

此修訂規定本集團須作出披露，使財務報表讀者能評估本集團為管理資本而訂之目標、政策及程序。

(c) 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第7號 根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法

此詮釋就於實體發現其功能貨幣之經濟體出現惡性通貨膨脹（而該經濟體於上一期間並無出現惡性通貨膨脹）時，如何應用香港會計準則第29號之規定提供指引。由於集團實體之功能貨幣所屬經濟體並無出現惡性通貨膨脹，故香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第7號與本集團之營運概無關連。

- (d) **香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之範疇**
此詮釋規定，本集團在任何安排中，如未能特定識別部分或全部已收貨品或服務，而作為代價本集團須授出股本工具或產生負債(按本集團股本工具之價值為基準)，且代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平值，則須應用香港財務報告準則第2號。由於本公司僅根據本公司之購股權計劃向本集團僱員發行股本工具，詮釋對該等財務報表並無影響。
- (e) **香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號 內含衍生工具之重新評估**
此詮釋規定，評估內含衍生工具是否需要與主合約分開而以衍生工具列賬之日期，為本集團首次成為合約訂約方之日期，並僅於合約出現變動導致現金流量大幅變動時方會重新評估。由於本集團並無需要與主合約分開之內含衍生工具，詮釋對該等財務報表並無影響。
- (f) **香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第10號 中期財務報告及減值**
本集團已由二零零七年一月一日起採納此詮釋，此詮釋規定就商譽或列為可供出售之股本工具或按成本列賬之金融資產之投資在以往中期期間確認之減值虧損其後不予撥回。由於本集團並無以往就該等資產撥回之減值虧損，詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報表內提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港會計準則第23號(修改本)	借貸成本 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及財資股份交易 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務委托安排 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、最低供款規定及彼等之相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明實體應如何報告有關其經營分類，並以主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體

資料為依據。該準則亦規定，披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第8號。

經修改之香港會計準則第23號要求將購置、建造或生產符合條件的資產相關之借款費用予以資產化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修改準則的規定，故經修改準則不可能會對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號規定，僱員所獲授公司股本工具之安排須列為以股本結算之計劃，即使該等工具乃本集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號亦表明在涉及本集團內部兩個以上實體之以股份支付交易之會計方法。由於本集團現時並無該等交易，有關詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務委托安排之經營者須按照契約安排將換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號亦提出，在政府或公營實體授予興建提供及／或供應公共服務之基建項目合約時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務委托安排所產生之責任或權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，有關詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予之忠誠獎勵績點以作為銷售交易一部份，須以銷售交易之獨立部份列賬。在銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵績點之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利如何評估有關存在最低供款規定之界定福利計劃未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠計劃及界定福利計劃，故香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號不適用於本集團，因而不可能會對本集團有任何財務影響。

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時之影響。迄今為止，評估之結論為雖然採用香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露資料，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

4. 營業額及其他收入

本集團營業額及其他收入之分析載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
建築合約收益	402	20,545
諮詢服務費	4,500	—
租金收入總額	537	309
物業管理及代理費	10,041	6,724
	<u>15,480</u>	<u>27,578</u>
其他收入		
銀行利息收入	18	26
撥回應收賬款減值	51	323
撥回應收一名附屬公司少數股東款項減值	—	913
其他	284	507
	<u>353</u>	<u>1,769</u>
	<u>15,833</u>	<u>29,347</u>

5. 分類資料

分類資料按本集團之主要分類呈報方式業務分類呈報。在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。由於超過90%之本集團收益來自中華人民共和國（「中國」）客戶，及超過90%之本集團資產位於中國，故並無再呈列地區分類資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立分類及管理。本集團各業務分類代表著一個策略性業務類別，其提供之產品及服務所承擔之風險及所得之回報，有別於其他業務分類。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業投資分類，包括物業出租；
- (b) 物業管理及代理服務分類，包括提供物業管理及代理服務；
- (c) 建築分類，包括作為主承包商或次承包商從事建造合約工程，主要有關設計、裝飾工程及機電工程；及
- (d) 諮詢服務分類，包括向中國零售業務提供品牌來源諮詢及物業管理諮詢服務。

分類間銷售額及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

業務分類

下表為本集團業務分類截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之收益、溢利及若干資產、負債及開支之資料：

本集團

	物業投資		物業管理及代理服務		建築		諮詢服務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：										
外界客戶之										
銷售／收益	537	309	10,041	6,724	402	20,545	4,500	—	15,480	27,578
分類間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>537</u>	<u>309</u>	<u>10,041</u>	<u>6,724</u>	<u>402</u>	<u>20,545</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>15,480</u>	<u>27,578</u>
分類業績	<u>585</u>	<u>(362)</u>	<u>326</u>	<u>(607)</u>	<u>(3,214)</u>	<u>3,660</u>	<u>4,147</u>	<u>—</u>	<u>1,844</u>	<u>2,691</u>
銀行利息收入及										
其他未分配收入									353	1,769
集團及其他未分配開支									<u>(15,612)</u>	<u>(15,229)</u>
經營業務虧損									<u>(13,415)</u>	<u>(10,769)</u>
財務成本									<u>(6,933)</u>	<u>(8,225)</u>
應佔共同控制企業溢利									<u>64,639</u>	<u>26,731</u>
除稅前溢利									<u>44,291</u>	<u>7,737</u>
稅項									<u>—</u>	<u>8</u>
本年度溢利									<u><u>44,291</u></u>	<u><u>7,745</u></u>

業務分類(續)

本集團

	物業投資		物業管理及代理服务		建築		諮詢服務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債：										
分類資產	<u>13,515</u>	<u>19,217</u>	<u>11,216</u>	<u>8,174</u>	<u>1,750</u>	<u>5,776</u>	<u>4,111</u>	<u>—</u>	<u>30,592</u>	<u>33,167</u>
集團及其他未分配資產 於共同控制企業之投資									<u>565</u>	<u>639</u>
									<u>131,404</u>	<u>66,766</u>
總資產									<u>162,561</u>	<u>100,572</u>
分類負債	<u>2,053</u>	<u>2,040</u>	<u>13,403</u>	<u>10,330</u>	<u>17,943</u>	<u>17,749</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,399</u>	<u>30,119</u>
集團及其他未分配負債									<u>127,905</u>	<u>112,371</u>
總負債									<u>161,304</u>	<u>142,490</u>
其他分類資料：										
折舊及攤銷	—	—	218	207	36	53	13	—	267	260
集團及其他未分配數額									<u>8</u>	<u>20</u>
									<u>275</u>	<u>280</u>
於損益表確認之減值虧損	—	—	612	1,022	521	8,876	—	—	1,133	9,898
集團及其他未分配數額									<u>—</u>	<u>—</u>
									<u>1,133</u>	<u>9,898</u>
於損益表撥回之減值虧損	—	—	—	—	(51)	(1,236)	—	—	(51)	(1,236)
投資物業公平值變動	—	548	—	—	—	—	—	—	<u>—</u>	<u>548</u>
資本開支	—	—	24	2,515	9	—	28	—	61	2,515
集團及其他未分配數額									<u>4</u>	<u>4</u>
									<u>65</u>	<u>2,519</u>

6. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	6,728	6,259
退休計劃供款	902	476
	<u>7,630</u>	<u>6,735</u>
物業、廠房及設備之折舊	247	254
預付土地租賃款項之攤銷	28	26
土地及樓宇經營租賃之最低租賃款項	13	26
核數師酬金 — 本年度	460	580
— 撥備不足	—	100
投資物業公平值變動	—	548
淨匯兌差額	5,385	2,236
出售物業、廠房及設備之虧損	12	13
應收賬款減值	298	8,876
應收一名合營夥伴款項減值	509	956
其他應收款項減值	326	66
	<u>—</u>	<u>—</u>
來自投資物業之租金收入總額	—	(129)
減：賺取租金物業產生之直接經營開支	—	7
	<u>—</u>	<u>(122)</u>

7. 財務成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內悉數償還的貸款利息	<u>6,933</u>	<u>8,225</u>

8. 稅項

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利按17.5%（二零零六年：17.5%）之稅率撥備。由於本集團年內之溢利並非源自香港或在香港產生，故並無就香港利得稅計提撥備。其他地方業務的稅項乃根據本集團經營業務所屬國家的現行法例、詮釋及慣例按適用稅率計算。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅		
– 過往年度超額撥備	–	8

本集團有關除稅前溢利之稅項與採用香港利得稅稅率按17.5%（二零零六年：17.5%）而計算之理論稅額之差額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	44,291	7,737
按法定稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算之稅項	7,751	1,354
毋須納稅之收入	(268)	(783)
不可扣稅之開支	1,388	3,817
未確認之稅務虧損	3,041	532
動用過往年度結轉之稅項虧損	(206)	(8)
共同控制企業應佔溢利	(11,312)	(4,678)
其他國家不同稅率之影響	(394)	(242)
按本集團之實際稅率		
計算之稅項抵免	–	(8)

9. 股息

董事會不建議派發本年度之末期股息（二零零六年：無）。

10. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司股權持有人應佔本年度溢利約44,291,000港元(二零零六年：7,745,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數421,934,200股(二零零六年：421,934,200股)計算。

年內本公司並無存在攤薄事件。截至二零零六年十二月三十一日止，尚未行使購股權對年度之每股基本盈利具有反攤薄效應。

11. 建築合約

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收合約客戶款項總額	<u>—</u>	<u>115</u>
於結算日之合約成本加已確認溢利		
減已確認虧損	—	115
減：進度付款	<u>—</u>	<u>—</u>
應收合約客戶款項	<u><u>—</u></u>	<u><u>115</u></u>

於二零零七年十二月三十一日，客戶並無就合約工程持有保留款項(二零零六年：無)。建築合約之應收款項是根據有關協議及在特定期間內按合約形式應付予本集團之款項而預先釐定。

12. 應收賬款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬款	18,477	17,962
減值撥備	<u>(14,269)</u>	<u>(13,021)</u>
	<u><u>4,208</u></u>	<u><u>4,941</u></u>

於結算日，按發票日期計算之本集團應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	1,550	1,314
一至三個月	2,206	3,999
超過三個月	14,721	12,649
	18,477	17,962
減值撥備	(14,269)	(13,021)
	4,208	4,941

於二零零七年十二月三十一日，應收賬款包括應收一間關連公司，武漢莊勝崇光百貨商場（「武漢崇光」）3,000,000港元（二零零六年：無）。本集團一般不授予信貸期。該關連公司一般須預先付款。應收賬款為不計利息及以港元及人民幣（「人民幣」）計值。應收賬款之賬面值約為其公平值。

13. 應付賬款

於結算日，按發票日期計算之本集團應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	—	897
一至三個月	—	63
超過三個月	12,945	12,252
	12,945	13,212

應付賬款為不計利息及以人民幣計值。應付賬款之賬面值約為其公平值。

審核意見

核數師報告有不發表意見之聲明。下文乃節錄自核數師報告。

不發表意見基礎

(1) 有關持續經營基準之重大不明朗因素

在構思吾等之意見時，吾等已考慮本業績公佈附註1就財務報表採納按照持續經營基準編製所作出披露之充份程度。誠如本業績公佈附註1所述，貴集團正採取多項措施以改善其流動資金及財務狀況。財務報表乃按照持續經營基準編製，而有關基準之有效性乃視乎貴集團之控股公司、關連公司及債權人之持續支持而定。

財務報表並不包括倘未能成功推行該等措施而可能需要作出之任何調整。吾等認為已就該情況而在財務報表作出適當披露，惟吾等認為有關持續經營基準是否適當之該項基本不明朗因素超過吾等所能判斷，因此吾等不會發表吾等之意見。

(2) 有關於共同控制企業訴訟結果之潛在重大不明朗因素

於二零零七年十二月三十一日，貴公司擁有於中國成立之共同控制企業武漢廣管理有限公司(「武漢廣場」)之權益。貴公司乃使用權益會計法計入武漢廣場之權益，而有關權益相等於截至二零零七年十二月三十一日止年度之貴集團總資產及貴集團業績之顯著部份。吾等曾考慮下文進一步闡述有關就武漢廣場所作訴訟之披露資料，包括武漢廣場之中國合營方及出租人武商集團股份有限公司(「中國夥伴」)就違反租約向武漢廣場提出之訴訟(見下文「租賃訴訟」定義)、貴公司之全資附屬公司國際管理有限公司(「國際管理」)向中國夥伴提出之訴訟(見下文「中國夥伴訴訟」定義)及國際管理向武漢廣場管理層提出之訴訟(見下文「董事訴訟」)定義)之準確性，惟現時未能決定上述事項之最終後果。編製貴集團之綜合財務報表時，貴公司董事按武漢廣場之管理賬目將貴集團所分佔武漢廣場於二零零七年十二月三十一日之資產淨值及截至該日止年度之業績列賬，並就武漢廣場之租金開支(此乃上述爭議及訴訟之主體事項)作出若干彼等認為恰當之調整。然而，與武漢廣場有關之訴訟能否成功抗辯或獲判勝訴具重大不確定性，而武漢廣場至今為止之潛在重大不明朗因素，乃其影響到貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所反映貴集團所分佔武漢廣場之資產淨值及業績。

保留意見：不就財務報表發表意見之聲明

由於在不發表意見基礎段落所述事項具有重大影響，吾等無法根據香港財務報告準則，就綜合財務報表是否真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之經營狀況、 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量發表意見。在所有其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約15,480,000港元，較去年同期減少44%（二零零六年：27,578,000港元）。於回顧年度內，營業額下降主要由於建築及相關業務之收入下降所致。

本集團錄得良好業績，於回顧年度之溢利淨額約為44,291,000港元，較去年同期上升4.7倍（二零零六年：7,745,000港元）。錄得良好業績乃由於零售業務表現顯著持續向好。

業務回顧及未來展望

建築及相關業務

於回顧年度內，本公司擁有51%權益之中國北京附屬公司因面對業務量減少而錄得虧損。由於該附屬公司之中國營業執照將於二零零八年四月二十一日到期，管理層現正與該附屬公司的少數股東商討其是否到期後繼續經營。

物業管理及代理服務業務

期內，由於辦公室大樓入住率不斷提升，更達至最高水平，本公司擁有51%權益之中國武漢附屬公司錄得盈利。管理層正專注尋求機遇，拓展其核心業務之服務範圍至涵蓋獨立第三者，以提升該附屬公司之業績表現。

持作待售物業

管理層已將本集團於二零零三年所收購位於中國北京之9個辦公室單位之其中7個單位出租，以產生經常性租金收入。管理層將盡力將餘下2個單位出租及在中國北京物業市場表現暢旺時將所有單位出售。

中國零售業務之諮詢服務

於二零零七年八月三十一日，本公司與一間關連公司，武漢崇光訂立服務協議。本公司將通過作為武漢崇光之代理人引入國際知名品牌租用武漢崇光購物中心之零售商舖，向武漢崇光提供為期兩年的品牌來源諮詢及物業管理諮詢服務，於二零零七年十月起生效。訂立該服務協議有助本集團利用其於中國零售業務之專業知識擴闊收入基礎。

武漢之零售業務

於共同控制企業武漢廣場之分佔除稅後溢利約為64,639,000港元，較去年同期增加1.4倍。於回顧年度內，由於中國經濟持續增長，零售及百貨業務之前景將維持樂觀。然而，調升租金之訴訟仍未解決，而有關結果可能對該共同控制企業之未來盈利能力構成負面因素。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業

於回顧年度內，本公司並無進行任何重大收購及出售任何附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為1,257,000港元（二零零六年：資產虧絀約41,918,000港元），總資產約為162,561,000港元（二零零六年：100,572,000港元），及總負債約為161,304,000港元（二零零六年：142,490,000港元）。本集團之流動比率（相等於流動資產除以流動負債）為0.18（二零零六年：0.42）。

本集團之銀行結餘及短期存款主要以港元及人民幣計值，於二零零七年十二月三十一日約為6,606,000港元（二零零六年：2,226,000港元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率（計息借貸及得自共同控制企業之貸款相對總資產之比率）為0.60（二零零六年：0.96）。

本集團現時仍然獲得本公司最終控股公司提供之持續財務支援。本集團會適時致力改善其營運資金狀況，並積極考慮透過合適途徑為投資及貿易商機籌集資金。

財資政策及資本結構

本集團對其財資政策及資本結構採取審慎態度，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

借貸

於二零零七年十二月三十一日，本集團有計息借貸共約30,367,000港元（二零零六年：34,630,000港元），當中一筆有抵押為數25,000,000港元（二零零六年：30,000,000港元）按每月2厘計息之其他貸款已於二零零八年二月二十三日到期，並已獲延期至二零零八年八月二十二日。另一筆為數約5,367,000港元（二零零六年：4,630,000港元）之貸款乃無抵押貸款及按年息9.5厘計息，且無固定還款期。

本集團得自共同控制企業之貸款約66,657,000港元（二零零六年：61,950,000港元）可於二零零七年十二月之前透過共同控制企業之股息分派償還。

重大投資或資本資產

於回顧年度內，本集團並無重大收購。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大的或然負債（二零零六年：約10,000,000港元）。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團之其他貸款25,000,000港元乃由以下項目抵押：

- (i) 就本公司所有資產設立之浮動押記；
- (ii) 有關恆栢發展有限公司（「恆栢發展」）（其為本公司附屬公司）之兩股已發行普通股之股份按揭；
- (iii) 恆栢發展之承諾、持作待售物業及資產之第一浮動抵押債券；
- (iv) 董事會主席周建和先生簽署之擔保契據；
- (v) 盛世投資有限公司（「盛世投資」）（其為本公司之直接控股公司）之承諾、物業及資產之第一浮動抵押債券；
- (vi) 有關面值1.00美元之一股盛世投資已發行普通股之股份按揭；及
- (vii) 轉讓恆栢發展應收款項。

訴訟

於二零零七年十二月三十一日，本集團有以下訴訟：

- (1) 武漢廣場為本公司全資附屬公司國際管理與中國夥伴成立的合營公司，分別佔49%及51%權益。武漢廣場在中國湖北省武漢市解放路688號地下及1-8層（「該物業」）經營一間百貨店。一九九三年十一月二日訂立的合營協議（「合營協議」）規範武漢廣場各合營夥伴各自的權利及責任。根據有關經營武漢廣場的合營協議，規定武漢廣場在向中國夥伴租用中國武漢市解放路688號地下及1-8層約70,000平方米營業面積，按國際慣例，採用招商方式經營百貨店業務。因此，本公司確定(i)中國夥伴向武漢廣場出租物業作為武漢廣場的經營場所是武漢廣場持續經營的必要條件；及(ii)租約（定義見下文）是中國夥伴與國際管理合作的主要基礎，直接影響雙方的投資利益。根據武漢廣場的組織章程細則，武漢廣場的董事會現時共有七名成員，其中三名由國際管理委任，其餘四名董事則由中國夥伴委任，即王冬生（董事長）、劉江超（董事）、黃俊（董事）及肖周雲（董事兼總經理）。

為執行合營協議，一九九五年一月十四日，武漢廣場與中國夥伴訂立租約（定義見下文）。租約規定租期為20年（與武漢廣場的經營期限一致），從武漢廣場購物中心開業之日起計（「租約」），並規定首10年的全年租金。根據租約，自第十一年起，租約各訂約方可要求檢討租金。自一九九六年九月二十八日武漢廣場購物中心開業至二零零六年九月二十七日，租約順利履行十年。

二零零六年九月二十二日，中國夥伴向武漢廣場表示其股東已於二零零六年九月二十一日通過決議案，要求將租約規定截至二零零六年九月二十七日止年度之後的年租人民幣68,025,000元增至截至二零零七年九月二十八日止年度的人民幣217,000,000元，而餘下租賃期間每年增加5%。

在國際管理委任的武漢廣場董事要求下，武漢廣場董事會分別於二零零六年十月二十四日及二零零六年十月二十七日召開兩次會議，討論餘下租賃期間繼續執行租約。除已授權王冬生代為投票的劉江超外，全體董事均出席會議，會上武漢廣場董事一致同意建議將餘下租賃期間的新租金訂為(i)年租人民幣1.07億元；或(ii)年租按含稅主營業務收入計算，其中含稅收入在人民幣10億元以內的部份按8%計提，含稅收入超過人民幣10億元部份按6%計提(以較高者為準)。另外，國際管理委任的三名董事周建和先生、劉忠生先生(「劉先生」)及鄭開杰先生提出的兩項方案：(i)倘有關各方未能就租金檢討與中國夥伴達成共識，則武漢廣場授權劉先生代表武漢廣場聘請、委託經過公司法人代表認可的仲介機構參與或自行參與就題述事宜發生的訴訟事宜；及(ii)在題述事宜最終解決前，武漢廣場須按照租約約定的租金方案向中國夥伴支付租金。由於中國夥伴委任的四名董事投票反對，故此該兩項建議不獲通過。

中國夥伴利用其控權股東地位，通過所委任的武漢廣場董事長王冬生先生和總經理肖周雲女士分別兼任中國夥伴董事長(已於二零零六年十二月十四日退任)及副總經理(已於二零零七年五月二十八日退任)阻礙武漢廣場支付租約的租金責任。另一方面，中國夥伴又以出租人身分通知武漢廣場，聲稱其股東已正式批准將每年租金調整為人民幣2.17億元，自二零零六年十月起生效，並聲稱不會接受不足的數額。出租人最終於二零零七年一月三十日就違反租約向武漢廣場提出訴訟(「租賃訴訟」)，要求終止租約。

國際管理於二零零七年二月五日首次從武漢廣場獲悉租賃訴訟。租賃訴訟於二零零七年三月五日進行首次法院聆訊。中國夥伴阻礙武漢廣場召開董事會討論該案件應訴事宜，亦拒絕國際管理參與應訴工作的要求。武漢廣場在開庭審理過程中並無全面提交所有證據。該案件於截至批准本業績公告日期仍未判決。

經諮詢法律意見後，本公司董事會決定採取以下適當法律行動以保障本公司的利益：

申請仲裁及中止審理

出租人於二零零七年一月三十日向中國湖北省武漢市江漢區人民法院向本集團擁有49%權益的武漢廣場提出有關違反租約的訴訟後，國際管理於二零零七年二月十五日依據合營協議中的仲裁條款向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「仲裁委員會」）申請仲裁，請求仲裁委員會裁決(i)武漢廣場二零零六年十月二十七日舉行的董事會議（「董事會議」）紀要有效，且中國夥伴須執行該紀要內容（「要求一」）；(ii)中國夥伴立即停止以武漢廣場控權股東地位，操縱武漢廣場不執行董事會議第一決議案（「要求二」）；及(iii)中國夥伴承擔一切仲裁費用（「要求三」）。仲裁委員會已於二零零七年三月一日受理申請。

於二零零七年十二月十一日，國際管理收到仲裁委員會於二零零七年十二月六日作出的仲裁裁決。仲裁委員會裁定：

1. 要求一被裁定有效；
2. 要求二被駁回；及
3. 要求三被裁定國際管理須承擔仲裁費用人民幣316,750元（為總仲裁費用的70%），中國夥伴須承擔人民幣135,750元（為總仲裁費用的30%）。

然而，仲裁委員會認為其並無司法權強制中國夥伴以出租人身份執行董事會議第一決議案（「第一決議」）有關租金的建議。如欲達成第一決議案中的租金建議，中國夥伴與武漢廣場應根據租約出租人及租戶的身份訂立協議，而雙方應參照董事會會議紀要中的第一決議案所達成一致的原則，平等共同協商確定該物業新的年租水平（因其已獲武漢廣場所有董事一致通過，而有關董事亦是合資雙方委派的代表，其中包括中國夥伴委派的代表），以爭取在符合會議紀要內容基礎上就租賃問題達成一致。

提出訴訟

向中國夥伴提出訴訟

國際管理於二零零七年二月二十五日向中國湖北省高級人民法院向中國夥伴提出訴訟(「中國夥伴訴訟」)，請求法院(i)判決中國夥伴立即停止其利用作為武漢廣場控權股東的優勢地位侵害武漢廣場利益的下述行為：(a)抬高武漢廣場應付其餘十年租金數額並且阻礙武漢廣場支付租金，導致武漢廣場違反租約；(b)操控武漢廣場更改與商戶簽訂的租賃／合作期限的行為；(c)利用武漢廣場的資源，為其自有的武漢廣場二期開業招商引資，侵害武漢廣場利益；(ii)判令中國夥伴向武漢廣場賠償人民幣5,500萬元；(iii)判令中國夥伴承擔中國夥伴訴訟全部訴訟費用以及國際管理因中國夥伴訴訟而支出的律師費、差旅費和其他有關費用。法院已於二零零七年三月七日受理中國夥伴訴訟。該案件於截至批准本業績公告日期，並無最新進展。

向代表中國夥伴的武漢廣場管理層提出訴訟

國際管理於二零零七年三月七日向中國湖北省武漢市中級人民法院提出訴訟(「董事訴訟」)，請求法院(i)判令中國夥伴派至武漢廣場的董事(「四名董事」)立即停止侵害武漢廣場利益的行為；(ii)判令四名董事向武漢廣場賠償人民幣300萬元；及(iii)判令四名董事承擔國際管理有關董事訴訟的所有訴訟費用。法院已於二零零七年三月十四日受理董事訴訟。自二零零七年五月十一日進行的聆訊後，截至批准本業績公告日期，並無最新進展。

- (2) 於二零零七年二月二十六日，中國湖北省武漢市中級人民法院判決武漢華信房地產開發有限公司(「武漢華信房地產」)須退回由若干買方就購買中國武漢市解放路688號若干物業而支付之購買代價約1,400,000港元。由於武漢華信房地產被分類為可供出售投資，而本集團並未向武漢華信房地產提供任何財務擔保，因此本公司董事並不預期上述索償會對本集團構成任何影響。
- (3) 於二零零二年十二月，於過往年度已出售之一間附屬公司之前董事在中國對本集團展開訴訟，索償總額約為人民幣19,000,000元。訴訟現時仍在審理中，故尚未有結論。根據本集團中國律師之法律意見，董事認為法院最終將駁回有關索償，因此並無就此作出撥備。

匯兌風險

本集團之營業額及成本部份以人民幣計值，並將大致上可互相抵銷。然而，由於本集團獲一間共同控制企業提供之貸款以人民幣計值但以港元呈報，因此人民幣升值導致之匯兌虧損已於行政支出扣除。期內，本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零七年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的風險。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘有約181名僱員（二零零六年：197名僱員），其中7人（二零零六年：10人）為香港僱員，174人（二零零六年：187人）為內地僱員。本集團聘用的工人人數不定，視乎行業需要而定，而聘用條件則依業內慣例釐定。

本集團的薪酬政策及僱員福利乃由執行董事定期檢討及審批。除退休金外，僱員亦會視乎個人表現考核而可能獲授酌情花紅及購股權。

買賣或贖回本公司之上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內並無買賣或贖回任何本公司股份。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，已會同管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，討論了審計及內部監控，並檢討財務狀況以審定本財政年度內本集團之重大會計政策及財務申報事宜。審核委員會亦已與管理層開會討論本集團之內部監控系統（不包括武漢廣場）。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已於年報涵蓋之會計期間，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，用為其本身之董事券交易操守守則。本公司已就所有董事是否一直遵守標準守則作出具體查詢，而所有董事確認彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零八年六月十九日(星期四)至二零零八年六月二十日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份之過戶。所有過戶文件連同有關之股票須於二零零八年六月十八日(星期三)下午四時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

股東週年大會

股東週年大會定於二零零八年六月二十日(星期五)下午三時正假座香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心13樓召開。股東週年大會通告將會盡快刊登。

在聯交所網頁公佈全年業績

載有聯交所上市規則所規定所有資料之本公司二零零七年年報及本年度業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站<http://junefield.etnet.com.hk>。

承董事會命
周建和
主席

香港，二零零八年四月十日

於本公佈日期，執行董事為周建和先生、章小兵先生、劉忠生先生、吳文仲先生；獨立非執行董事為梁民傑先生、陳國偉先生及林聞深先生。

* 僅供識別