

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## BUILDMORE INTERNATIONAL LIMITED

### 建懋國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

#### 截至二零一三年一月三十一日止年度之 末期業績公佈

建懋國際有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年一月三十一日止年度並經本公司審核委員會審閱的經審核綜合業績如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一三年一月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
營業額	3	<b>40,458,354</b>	30,079,684
銷售成本		<b>(20,354,453)</b>	(18,250,111)
毛利		<b>20,103,901</b>	11,829,573
其他收入	4	<b>225,452</b>	2,706,574
其他收益淨額	4	<b>36,785,273</b>	103,594,057
銷售及分銷成本		<b>(3,768,639)</b>	(3,258,147)
一般及行政費用		<b>(16,830,125)</b>	(18,278,652)
融資成本	5(a)	<b>(32,902,523)</b>	(67,868,822)
稅前溢利	5	<b>3,613,339</b>	28,724,583
所得稅	6	<b>(527,461)</b>	(185,021)
本年度溢利		<b>3,085,878</b>	28,539,562
其他全面收益			
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生的匯兌差額		<b>(986,147)</b>	(8,220,985)
本年度全面收益總額，扣除稅項		<b>2,099,731</b>	20,318,577

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
本年度溢利／(虧損) 歸屬於：			
本公司權益股東		2,463,465	29,055,029
非控制性權益		622,413	(515,467)
		<u>3,085,878</u>	<u>28,539,562</u>
本年度全面收益／(開支)			
總額歸屬於：			
本公司權益股東		1,145,511	21,227,535
非控制性權益		954,220	(908,958)
		<u>2,099,731</u>	<u>20,318,577</u>
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>0.02</u>	<u>0.22</u>
攤薄		<u>(0.005)</u>	<u>(0.13)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年一月三十一日

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
非流動資產			
投資物業		94,867,854	92,180,969
物業、廠房及設備		6,719,311	6,852,205
無形資產		5,268,362	5,138,923
其他金融資產		15,194,531	12,048,193
物業、廠房及設備訂金		320,268	—
		<u>122,370,326</u>	<u>116,220,290</u>
流動資產			
存貨		1,923,173	1,649,925
貿易及其他應收款項	8	3,858,882	4,010,357
現金及現金等價物		2,837,155	6,198,989
		<u>8,619,210</u>	<u>11,859,271</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	7,943,468	10,195,026
應付股東款項		229,243,054	226,243,054
應付董事款項		3,252,239	2,052,239
借款—於一年內到期		803,115	1,438,220
融資租約責任		254,589	81,951
可轉換債券		—	241,374,113
稅項負債		948,636	873,686
		<u>242,445,101</u>	<u>482,258,289</u>
流動負債淨額		<u>(233,825,891)</u>	<u>(470,399,018)</u>
資產總值減流動負債		<u>(111,455,565)</u>	<u>(354,178,728)</u>
非流動負債			
借款—於一年後到期		1,398,860	2,647,934
融資租約責任		786,909	340,284
可轉換債券		240,763,836	—
遞延稅項		14,849,895	14,187,850
		<u>257,799,500</u>	<u>17,176,068</u>
負債淨額		<u>(369,255,065)</u>	<u>(371,354,796)</u>
股本及儲備			
股本		131,973,638	131,973,638
股份溢價及儲備		(500,374,960)	(501,520,471)
本公司權益股東應佔權益		<u>(368,401,322)</u>	<u>(369,546,833)</u>
非控制性權益		(853,743)	(1,807,963)
虧絀總額		<u>(369,255,065)</u>	<u>(371,354,796)</u>

附註：

## 1. 綜合財務報表的編製基礎

該等綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則以及香港公司條例的規定而編製。該等財務報表亦遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

截至二零一三年一月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

### (a) 持續經營基準

在編製綜合財務報表時，有鑑於在二零一三年一月三十一日本集團的總負債超過其總資產369,255,065港元，本集團的流動負債超過其流動資產233,825,891港元，本公司的總負債超過其總資產148,840,295港元，以及本公司的流動負債超過其流動資產10,811,785港元，董事已經仔細考慮本集團及本公司未來的流動資金。本公司董事已經採取以下行動去減輕本集團及本公司所面對的流動資金問題：

- (i) 本公司主要股東已經向本公司承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務責任前，將不會要求償還於二零一三年一月三十一日的賬面金額為219,285,077港元的墊款（計入應付股東款項）；
- (ii) 本公司主要股東已經向本公司承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務責任前，將不會要求償還於二零一三年一月三十一日的賬面金額為9,000,000港元的其他墊款（計入應付股東款項）；
- (iii) 本公司董事已經向本公司承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務責任前，將不會要求償還於二零一三年一月三十一日的賬面金額為3,200,000港元的應付董事款項；
- (iv) 可轉換債券持有人已經向本公司承諾，除非本集團有足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其財務責任，否則將不會要求贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額；及

- (v) 呂明豪先生及王建平先生(均為本公司主要股東)及盧象乾先生(本公司主席兼執行董事)已向本公司承諾,無論本集團現時或將來面對任何財務困難,將為本集團提供持續財務支援,使本集團能夠繼續以可行之持續經營基準經營其日常業務。

本公司董事認為,考慮到上文所述、本集團報告期末起計未來十二個月的現金需要以及本集團能否透過質押本集團的投資物業取得銀行提供的外部融資(如有需要),本集團及本公司在可見將來將會有足夠營運資金全面履行彼等的到期財務責任。因此,綜合財務報表已經按持續經營基準編製。

**(b) 計量基準**

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法,惟投資物業、按公平值計入損益的金融資產及可轉換債券嵌入衍生工具按其公平值列賬除外。

**(c) 使用估計及判斷**

按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的財務報表須要管理層作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產及負債、收入及支出金額。該等估計及相關假設以過往經驗及在具體情況下相信為合理的各項其他因素為基礎,而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產及負債賬面值的依據。實際結果或會有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響,則有關修訂只會在該期間內確認;如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響,則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

## **2. 會計政策變動**

香港會計師公會已頒佈多項對香港財務報告準則的修訂,有關修訂於本集團及本公司本會計期間首次生效。當中,以下發展與本集團的財務報表有關:

- 香港財務報告準則第7號(修訂)「金融工具:披露」—轉讓金融資產
- 香港會計準則第12號(修訂)「所得稅」—遞延稅項:收回相關資產

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### 香港財務報告準則第7號(修訂)「金融工具：披露」

香港財務報告準則第7號(修訂)要求財務報表載有若干披露，其乃有關已轉讓而並無完全終止確認的金融資產，以及已完全終止確認的已轉讓金融資產的任何持續參與，而不論有關轉讓交易在何時發生。然而，實體於首個採用年度無須提供比較期的披露資料。本集團於過往期間及本期間並無根據修訂須在本會計期間作出披露的任何重大金融資產轉讓事項。

### 香港會計準則第12號(修訂)「所得稅」

根據香港會計準則第12號，遞延稅項須參考實體預期收回有關資產賬面金額的方式有關的稅務後果而計量。就此而言，香港會計準則第12號(修訂)引入一項可推翻的推定，即根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值入賬的投資物業的賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業是折舊性的並且其相關的業務模式的目標是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該投資物業包含的幾乎所有經濟利益，則該推定將按個別物業基準被推翻。

由於採用香港會計準則第12號(修訂)，本集團已經決定，持有各投資物業相關的業務模式的目標是隨著時間的流逝消耗該投資物業包含的幾乎所有經濟利益，因此，就該等物業而言，香港會計準則第12號(修訂)內的推定被推翻。因此，本集團以通過使用收回其價值而適用的稅率就該等其他物業計量遞延稅項。

## 3. 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團的主要業務為製造及銷售染料熱昇華印刷產品、物業投資及酒店管理。

營業額指於本年度內已收及應收的物業租金及銷售染料熱昇華印刷產品的收入。年內於營業額確認各重大類別收入的金額載列如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
投資物業的租金總額	5,141,085	4,542,170
銷售染料熱昇華印刷產品	35,317,269	25,537,514
	<u>40,458,354</u>	<u>30,079,684</u>

**(b) 分部報告**

本集團按分部管理其業務，有關分部按業務（產品及服務）及地區劃分。為與向本公司執行董事（即首席營運決策人）內部呈報以分配資源及評估表現的資料一致，本集團已呈報下列三個可報告分部。並無經營分部綜合組成以下可報告分部。

- 物業投資： 此分部出租物業以賺取租金收入，長遠而言賺取物業升值的收益。目前，本集團的投資物業組合全部位於中華人民共和國（「中國」）。
- 酒店管理： 此分部為酒店提供管理服務。目前，本集團在中國經營此方面的業務。
- 銷售染料熱昇華印刷產品： 此分部製造及銷售染料熱昇華印刷產品。該等產品於日本製造，並售予主要位於日本及美國的客戶。

**(i) 分部收入及業績**

可報告分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指未分配企業行政開支（包括董事薪金、其他收益、應付股東款項的假計利息開支及可轉換債券的假計利息開支）各分部所產生的業績。此乃就資源分配及表現評估向首席營運決策人匯報的計算方法。

以下為按可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至二零一三年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	綜合 港元
<b>收入</b>				
分部收入－對外部客戶銷售	<u>5,141,085</u>	<u>-</u>	<u>35,317,269</u>	<u>40,458,354</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>2,554,397</u>	<u>(850,732)</u>	<u>3,164,624</u>	<u>4,868,289</u>
未分配收益				225,452
未分配企業開支				(5,396,996)
可轉換債券的假計利息開支				(32,511,749)
可轉換債券嵌入衍生工具 (以外幣按公平值計量)				
公平值變動的虧損				(2,982,947)
將以外幣計值的可轉換 債券嵌入衍生工具換算為 功能貨幣的收益				627,489
可轉換債券負債部分 的匯兌收益				2,678,828
更改可轉換債券條款的收益				<u>36,104,973</u>
稅前溢利				<u><u>3,613,339</u></u>



截至二零一二年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	綜合 港元
<b>收入</b>				
分部收入—對外部客戶銷售	4,542,170	—	25,537,514	30,079,684
<b>業績</b>				
分部業績	(1,095,858)	(819,979)	(2,623,865)	(4,539,702)
未分配收益				1,262,080
未分配企業開支				(4,482,594)
應付股東款項的假計利息開支				(30,668,332)
可轉換債券的假計利息開支				(37,015,174)
可轉換債券嵌入衍生工具 (以外幣按公平值計量)				
公平值變動的收益				92,702,616
將以外幣計值的可轉換 債券嵌入衍生工具換算為 功能貨幣的收益				2,458,294
可轉換債券負債部分 的匯兌收益				9,007,395
稅前溢利				28,724,583

兩個年度均不存在分部間銷售。

(ii) 分部資產及負債

為監督分部業績以及在分部間分配資源：

- 所有資產均分攤至可報告分部，惟本集團的集團資產除外。
- 所有負債均分攤至可報告分部，惟並非直接關於分部經營業務的負債除外，例如其他應付款項及應計費用(集團)、應付股東款項、應付董事款項及可轉換債券。

以下為按可報告分部劃分的本集團資產及負債分析：

於二零一三年一月三十一日

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	綜合 港元
分部資產				
分部資產	<u>111,572,121</u>	<u>5,620,227</u>	<u>8,501,241</u>	125,693,589
物業、廠房及設備(集團)				3,579,836
其他應收款項及預付款項(集團)				34,725
銀行結餘及現金(集團)				<u>1,681,386</u>
綜合資產				<u>130,989,536</u>
分部負債				
分部負債	<u>18,053,095</u>	<u>37</u>	<u>8,228,796</u>	26,281,928
其他應付款項及應計費用 (集團)				703,544
應付股東款項				229,243,054
應付董事款項				3,252,239
可轉換債券				<u>240,763,836</u>
綜合負債				<u>500,244,601</u>

於二零一二年一月三十一日

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	綜合 港元
<b>分部資產</b>				
分部資產	<u>104,652,049</u>	<u>5,621,040</u>	<u>8,785,183</u>	119,058,272
物業、廠房及設備(集團)				3,874,590
其他應收款項及預付款項(集團)				665
銀行結餘及現金(集團)				<u>5,146,034</u>
綜合資產				<u>128,079,561</u>
<b>分部負債</b>				
分部負債	<u>17,169,232</u>	<u>2,435</u>	<u>12,054,740</u>	29,226,407
其他應付款項及應計費用(集團)				538,544
應付股東款項				226,243,054
應付董事款項				2,052,239
可轉換債券				<u>241,374,113</u>
綜合負債				<u>499,434,357</u>

(iii) 其他分部資料

分部損益或分部資產計量方法內所包括的金額：

截至二零一三年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	總計 港元
物業、廠房及設備添置	394,129	33,659	1,678,716	2,106,504
無形資產添置	-	-	95,456	95,456
其他金融資產添置	2,883,886	-	-	2,883,886
處置物業、廠房及設備 的虧損	5,643	1,029	371,897	378,569
貿易應收賬款減值虧損	-	-	129,687	129,687
存貨撇減	-	-	135,908	135,908
無形資產攤銷	-	-	29,830	29,830
物業、廠房及設備折舊	241,643	110,591	815,599	1,167,833
投資物業估值收益	(1,392,645)	-	-	(1,392,645)
指定為按公平值計入損益 的其他金融資產公平值 變動的收益	(61,621)	-	-	(61,621)

截至二零一二年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	總計 港元
物業、廠房及設備添置	207,815	-	1,166,752	1,374,567
投資物業添置	2,214,383	-	-	2,214,383
無形資產添置	-	5,059,388	434,711	5,494,099
政府資助	-	-	(2,332,146)	(2,332,146)
貿易應收賬款減值虧損	-	-	2,432	2,432
無形資產減值虧損	-	-	1,212,916	1,212,916
無形資產攤銷	-	-	224,153	224,153
物業、廠房及設備折舊	250,964	106,961	1,274,634	1,632,559
投資物業估值虧損	2,188,131	-	-	2,188,131
指定為按公平值計入損益 的其他金融資產公平值 變動的收益	(726,231)	-	-	(726,231)
研發成本	-	-	2,324,197	2,324,197

(iv) 地區資料

本集團在中國及日本運營。

按客戶地區劃分的本集團自外部客戶的收入及按資產地區劃分的非流動資產(不包括其他金融資產)詳情如下：

	來自外部客戶 的收入		非流動資產 (金融工具除外)	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
中國及其他	<b>6,306,484</b>	4,542,170	<b>104,793,370</b>	101,878,815
香港	-	-	<b>137,993</b>	186,095
日本	<b>20,690,703</b>	22,096,500	<b>2,244,432</b>	2,107,187
美國	<b>13,461,167</b>	3,441,014	-	-
	<b><u>40,458,354</u></b>	<b><u>30,079,684</u></b>	<b><u>107,175,795</u></b>	<b><u>104,172,097</u></b>

(v) 有關主要客戶的資料

有關年度內佔本集團總銷售額超過10%的客戶收入如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
客戶甲—銷售染料熱昇華印刷產品	<b>13,402,853</b>	3,221,639
客戶乙—銷售染料熱昇華印刷產品	-	3,441,014
	<b><u>13,402,853</u></b>	<b><u>6,662,653</u></b>

4. 其他收入及收益淨額

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
其他收入		
不按公平值計入損益的金融資產的利息收入總額：		
銀行利息收入	<b>14,009</b>	110,367
政府資助(附註)	-	2,332,146
雜項收益	<b>211,443</b>	264,061
	<b><u>225,452</u></b>	<b><u>2,706,574</u></b>

附註：截至二零一二年一月三十一日止年度，本集團已成功就研發防偽技術項目向日本經濟產業省申請資金援助。該項目已於截至二零一二年一月三十一日止年度內完成，而就此項目產生的研發成本總額約為2,324,197港元，已列入綜合全面收益表的「一般及行政費用」內。

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>其他收益淨額</b>		
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣按公平值計量) 公平值變動的(虧損)/收益	<b>(2,982,947)</b>	92,702,616
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算 為功能貨幣的收益	<b>627,489</b>	2,458,294
	<b>(2,355,458)</b>	95,160,910
更改可轉換債券條款的收益	<b>36,104,973</b>	-
投資物業估值收益/(虧損)	<b>1,392,645</b>	(2,188,131)
指定為按公平值計入損益的 其他金融資產公平值變動的收益	<b>61,621</b>	726,231
可轉換債券負債部分的匯兌收益	<b>2,678,828</b>	9,007,395
其他匯兌(虧損)/收益	<b>(718,767)</b>	887,652
處置物業、廠房及設備的虧損	<b>(378,569)</b>	-
	<b>36,785,273</b>	103,594,057

## 5. 稅前溢利

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
稅前溢利已扣除／(計入)：		
<b>(a) 融資成本</b>		
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	368,877	161,194
融資租約責任的財務費用	21,897	24,122
應付股東款項的假計利息開支	-	30,668,332
可轉換債券的假計利息開支	32,511,749	37,015,174
	<u>32,902,523</u>	<u>67,868,822</u>
不按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額		
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
定額供款退休計劃供款	816,925	613,145
薪金、工資及其他福利	10,904,380	9,180,013
	<u>11,721,305</u>	<u>9,793,158</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	660,000	645,000
— 其他服務	50,000	20,000
確認為開支的存貨成本	9,507,902	11,001,918
物業、廠房及設備的折舊	1,513,738	1,975,292
無形資產攤銷	29,830	224,153
減值虧損		
— 貿易應收賬款	129,687	2,432
— 其他應收款項、按金及預付款項	-	132,918
— 無形資產	-	1,212,916
經營租約項下投資物業的租金總額	(5,141,085)	(4,542,170)
減：直接支出	-	41,468
租金收入淨額	(5,141,085)	(4,500,702)
就以下各項的經營租約：		
物業	1,012,220	966,565
設備	13,860	164,194
	<u>1,026,080</u>	<u>1,130,759</u>

## 6. 綜合全面收益表的所得稅

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
自損益扣除的稅項：		
本年度稅項－中國：		
年內撥備	67,624	60,212
遞延稅項：		
暫時差額產生及撥回	459,837	124,809
	<u>527,461</u>	<u>185,021</u>

根據中國所得稅法例及法規，於截至二零一三年及二零一二年一月三十一日止年度，本集團於中國屬下各公司均須按中國企業所得稅稅率25%繳稅。

於兩個年度內，由於本集團並無於香港產生或得自香港的收入，故並無就香港利得稅提撥準備。

源於日本的所得稅按實際法人稅稅率39.43%（二零一二年：40.69%）計算，包括國家稅、居民稅及企業稅（股本少於或等於100,000,000日圓的法團）的總和。因本集團於截至二零一三年一月三十一日止年度在日本錄得承前累計稅務虧損，其超過於日本產生的估計應評稅利潤（二零一二年：本集團在日本並無估計應評稅利潤），故並無於該年度的綜合全面收益表內就日本法人稅提撥準備。

## 7. 每股盈利／（虧損）

### (a) 每股基本盈利／（虧損）

本公司權益股東應佔每股基本盈利／（虧損）乃按以下資料計算：

本公司權益股東應佔本集團本年度溢利

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
本公司權益股東應佔本年度溢利	<u>2,463,465</u>	<u>29,055,029</u>
股份數目		
股份加權平均數	<u>131,973,638</u>	<u>131,973,638</u>



(b) 每股攤薄虧損

截至二零一三年一月三十一日止年度的每股攤薄虧損乃根據本公司普通權益股本應佔虧損1,453,129港元及普通股加權平均數294,473,638股計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔虧損(攤薄)

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
本公司權益股東應佔本集團本年度溢利	2,463,465	29,055,029
可轉換債券的假計利息開支的稅後影響	32,511,749	37,015,174
可轉換債券負債部分的匯兌收益的稅後影響	(2,678,828)	(9,007,395)
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具 換算為功能貨幣的收益的稅後影響	(627,489)	(2,458,294)
可轉換債券嵌入衍生工具 (以外幣按公平值計量)公平值變動 的虧損/(收益)的稅後影響	2,982,947	(92,702,616)
更改可轉換債券條款的收益的稅後影響	(36,104,973)	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
本公司權益股東應佔本集團 本年度虧損(攤薄)	<u><b>(1,453,129)</b></u>	<u><b>(38,098,102)</b></u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一三年	二零一二年
於一月三十一日的普通股加權平均數(基本)	131,973,638	131,973,638
轉換可轉換債券的影響	162,500,000	162,500,000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於一月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<u><b>294,473,638</b></u>	<u><b>294,473,638</b></u>

8. 貿易及其他應收款項

根據發票日期，於報告期末對包括貿易應收賬款的貿易及其他應收款項(扣除呆賬準備)進行的賬齡分析如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
0至90天	1,963,838	2,648,911
91至180天	69,594	129,592
181至365天	—	30,699
365天以上	—	204,020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u><b>2,033,432</b></u>	<u><b>3,013,222</b></u>

本集團容許其租戶享有一個月的一般信貸期限。銷售染料熱昇華印刷產品的貿易客戶並無獲授任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

於二零一三年及二零一二年一月三十一日，全數貿易應收賬款均有關銷售染料熱昇華印刷產品，其已逾期但並無減值，因為信用質量未發生重大變動並且該等結餘仍被認為可以收回。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押品。

## 9. 貿易及其他應付款項

根據發票日期，於報告期末對包括貿易應付賬款的貿易及其他應付款項進行的賬齡分析如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
0至90天	<b>2,361,229</b>	3,351,397
91至180天	-	47,295
181至365天	<b>93</b>	258,255
365天以上	-	110,866
	<b><u>2,361,322</u></b>	<b><u>3,767,813</u></b>

於二零一三年及二零一二年一月三十一日，全數貿易應付款項均有關銷售染料熱昇華印刷產品。供應商並無授予任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

## 獨立核數師報告節錄

本公司核數師將就年內的綜合財務報表發出保留意見。核數師報告節錄如下：

### 「保留意見的基礎

由於我們乃於二零一一年六月十七日獲委任為 貴公司的核數師，故無法遵守於截至二零一二年一月三十一日止年度年初進行實地盤點的規定或透過其他方法使我們信納該等存貨數量。由於年初存貨影響到經營業績的釐定，我們無法確定是否需要就截至二零一二年一月三十一日止年度的經營業績及期初累計虧損作出調整。因此，我們對截至二零一二年一月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見為保留意見。由於有關事宜對本期間數字的可比較性及比較數字可能構成的影響，因此，我們對本年度綜合財務報表的審核意見亦為保留意見。

### 保留意見

我們認為，除保留意見的基礎一段所述事宜對相應數字的潛在影響外，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一月三十一日的事務狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

### 強調事宜

在並無作出保留意見的情況下，我們敬請 閣下垂注綜合財務報表附註2(b)(i)，其顯示，於二零一三年一月三十一日， 貴集團的總負債超過其總資產369,255,065港元， 貴集團的流動負債超過其流動資產233,825,891港元， 貴公司的總負債超過其總資產148,840,295港元，以及 貴公司的流動負債超過其流動資產10,811,785港元。這些情況，加上綜合財務報表附註2(b)(i)內所載的其他事宜，顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團及 貴公司按持續經營基準繼續營業的能力構成重大疑問。」

### 末期股息

董事局不建議派發本年度的末期股息（二零一二年：無）。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧及前瞻

於本年度，本集團的業務涵蓋三個範疇：物業投資；酒店管理及銷售染料熱昇華印刷產品。本集團的物業投資及酒店管理業務範圍主要位於中華人民共和國（「中國」）的福建省，而銷售染料熱昇華印刷產品之業務則主要位於日本。

在物業投資方面，本集團透過本公司兩間全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司（「福建佳成」）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取主要收入。隨著中央政策落實，於過去兩年福建佳成及信立中國的物業出租業務形勢逐步改善。

福建佳成之業務亦包括投資於「福建中青創業投資有限公司」及「佳信（福建）光電科技有限公司」。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於台灣海峽西岸海西高新技術產業園區從事物業發展。中央政府已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展。於本年度內，本集團對該兩個私人實體之一作出額外投資約2,890,000港元。據此額外投資，本集團有權佔用或使用該私人實體所持有的若干物業額外地方或取得得自該等物業額外地方的收入。

於去年，本集團的全資附屬公司保成（福建）酒店管理有限公司（「保成酒管」），與一獨立第三者達成協議為一酒店提供酒店管理服務。該酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島，該酒店仍在興建中。預期該酒店將於二零一四年年中開始營業，屆時將為本集團帶來平穩的收益。

展望未來，由於中國中央政府已奠定了在福建省沿海地區的具體發展計劃，福建迎來了更好的發展機遇，這必將有利於當地的房地產業及酒店業的發展，本集團的管理層將繼續發掘潛在的商機，祈為股東帶來更大的回報。

日本樂普株式會社Rakupuri Inc.（「日本樂普」）是一所從事生產及銷售染料熱昇華印刷產品的公司。透過重組、強化管理、投入適當的資源，以及開發北美洲等海外市場，於本年度內，日本樂普管理層已經成功為其取得具有利潤的業績。惟本集團的管理層會密切監察日本樂普的業務發展，並在適當的時候作出相應的調整。

本公司將繼續採取積極而謹慎的態度以尋求擴大經營範圍及物色各類投資機遇，爭取多元化的發展，增強抵禦風險的能力和提高盈利的能力。

### 流動資金及財務資源

本集團本年度錄得歸屬於本公司權益股東的溢利約2,463,000港元(二零一二年：約29,055,000港元)。本年度的本集團權益股東的溢利大幅減少乃主要由於確認可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動的虧損約2,983,000港元(二零一二年：收益約92,703,000港元)。

於二零一三年一月三十一日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為108,000港元、人民幣1,262,000元及日幣13,677,000圓(二零一二年：約829,000港元、人民幣3,512,000元及日幣10,362,000圓)，即代表資金流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為0.01(二零一二年：0.01)。

於二零一三年一月三十一日，本集團之負債對資產比率為3.21(二零一二年：3.69)。負債對資產比率按債項總額(包括應付股東款項約229,243,000港元(二零一二年：約226,243,000港元)、應付董事款項約3,252,000港元(二零一二年：約2,052,000港元)、借款約2,202,000港元(二零一二年：約4,086,000港元)、融資租約責任1,041,000港元(二零一二年：422,000港元)及可轉換債券負債部分約185,317,000港元(二零一二年：約240,271,000港元)除以資產總額約130,990,000港元(二零一二年：約128,080,000港元)計算。

本集團本年度之業務營運主要在中國境內及日本，而主要營運貨幣為港幣、人民幣及日元，於本年度人民幣對港幣匯率及日元對港幣匯率之轉變未有對本集團構成重大負面影響。本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減少外匯風險及承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年一月三十一日，本集團的僱員(不包括本公司董事)總數為43人(二零一二年：44人)，其中23人在中國工作，18人在日本工作，2人在香港工作(二零一二年：23人在中國工作，19人在日本工作，2人在香港工作)。

於本年度內，本集團支付僱員酬金（包括支付予董事及僱員之酬金）為2,738,000港元（二零一二年：2,877,000港元）、人民幣1,660,000元（二零一二年：人民幣1,517,000元）及日幣71,037,000圓（二零一二年：日幣51,510,000圓）。本集團提供之酬金乃根據香港、日本及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司的上市證券。

### 企業管治常規

本公司董事局致力維持及確保實施高水準之企業管治常規，本公司著重透過確保董事俱備不同專長及有效實行問責制度，保持董事會的質素，確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

除下文所披露者外，於本年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（有效至二零一二年三月三十一日止）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）（統稱為「企業管治守則」）內所載之守則條文。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。於二零一二年二月十五日前，本公司獨立非執行董事並無特定任期。然而，根據本公司之組織章程細則第81條，當時三分之一董事（倘人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一董事）須於每屆股東週年大會上輪值退任。本公司認為，此企業管治常規並不遜於《企業管治守則》所規定。

於二零一二年二月十五日，各獨立非執行董事（除施德華先生於二零一二年六月二十九日辭任外）與本公司就其個人服務任期簽訂委任函（並須接受重選）。林曉波先生於二零一二年六月二十九日獲委任為獨立非執行董事，亦與本公司簽訂有關其服務任期委任函，並須接受重選。本公司自二零一二年六月二十九日起已遵守守則條文第A.4.1條。

就守則條文第A.6.7條而言，其中一名獨立非執行董事因其他公務未克出席於二零一二年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會。

本公司將尋求改善其管理及加強監控水平，藉以提高本公司之競爭力及營運效率，確保得以持續發展及為股東帶來更豐厚回報。

### **遵守董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有本公司董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定的情況。

### **審核委員會**

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納的會計政策以及本集團的內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

### **刊登全年業績公佈及年報**

本公司的全年業績公佈，將於本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料的本公司二零一三年年報將於稍後寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事局命  
建懋國際有限公司  
主席  
盧象乾

香港，二零一三年四月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為盧象乾先生、黃海平女士、李建波先生及宋曉玲女士；而本公司之獨立非執行董事為林曉波先生、王昌先生及魏世存先生。