

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司於香港註冊成立，而其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團之主要業務為物業貿易及物業投資。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納會計實務準則第12號(經修訂)「收入稅項」。採納會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項相關。過往年度會按收益表負債法就遞延稅項作出部分撥備，即就所產生時差確認負債，惟時差預期不會於可見將來撥回之情況除外。會計實務準則第12號(經修訂)規定必須採納資產負債表負債法，即除若干例外情況外，就財務報表之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之所有暫時性差額，確認遞延稅項。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何具體過渡規定，新訂會計政策已追溯應用。

採納有關準則對本年或過往會計年度之業績均無重大影響。因此，毋須就過往年度作出調整。

3. 主要會計政策

本財務報表乃按歷史成本法慣例編製，並就投資物業之重估作出調整。

本財務報表乃依據香港普遍採納之會計原則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至一月三十一日止之財務報表。

對於本年度購入或出售之附屬公司及聯營公司，彼等業績按情況由購入之生效日期起或截至出售之生效日期止計入綜合收益表內。

3. 主要會計政策(續)

於附屬公司投資

於附屬公司投資乃按成本值扣除已確定之減值虧損計入本公司之資產負債表內。

聯營公司權益

綜合收益表包括本集團於年內應佔聯營公司之收購後業績。在綜合資產負債表內，聯營公司權益以本集團應佔聯營公司之資產淨值扣除任何已確定之減值虧損列賬。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息為基準入賬。在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值扣除已確定之減值虧損列賬。

收入之確認

經營租賃之租金收入以直線法按有關租約年期確認。

利息收入按時間基礎根據未償還本金及適用利率累計。

投資物業

投資物業乃因其投資潛力而持有之已建成物業，而任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業根據結算日之獨立專業估值按公開市值列賬。重估投資物業產生之任何重估增值或減值撥入或扣除自投資物業重估儲備，除非該儲備之結餘不足以彌補重估減值，其時重估減值超逾投資物業重估儲備結餘之數額在綜合收益表扣除。倘若已在綜合收益表內扣除減值但其後出現重估增值，則該增值轉入綜合收益表，惟以先前扣除之減值為限。

於出售投資物業時，該物業應佔之投資物業重估儲備結餘將撥往綜合收益表。

除有關租約之未屆滿期為二十年或以下外，投資物業並無撥備折舊。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊之準備乃按物業、廠房及設備之估計可供使用年期以遞減結餘法按以下年率計算從彼等之成本值扣除：

空氣調節系統	10%
其他資產	20%

出售及停用一項資產所產生之損益乃以出售所得款項及該項資產面值之差額釐定，並於收益表內確認。

發展中物業

發展中物業按成本值扣除任何已確認之減值虧損入賬。成本值包括專業費用及按本集團會計政策撥充資本之借貸成本。

持有待轉售物業

持有待轉售物業按成本及可變現淨值兩者之較低值列賬。可變現淨值乃參考估計售價扣除售賣開支釐定。

減值

於各結算日，本集團會審視其資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之可收回數額低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回數額。減值虧損即時確認作支出。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回數額，惟限於增加後之賬面值不會超逾該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本。當資產大致上可準備投入作擬訂用途或出售時，該等借貸成本即停止撥充資本。

所有其他借貸成本一律於其產生期間確認為支出。

外幣

外幣交易乃初步按交易日或合約既定結算日之匯率換算。凡以外幣計算之貨幣性資產及負債均按結算日之匯率重新換算。匯兌盈虧均撥入年度溢利或虧損淨額。

在綜合賬目時，本集團業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收入及開支項目按年度平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)列為股本並轉撥至本集團換算儲備。該等換算差額於出售該業務年度確認為收入或支出。

稅項

收入稅項開支為即期應繳之稅項與遞延稅項總和。

即期應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他期間課稅之收入或可扣稅之開支項目，且亦不計及收益表內永久毋須課稅或不可扣稅之項目，故有別於收益表內呈報之溢利淨額。

遞延稅項乃以資產負債表負債法，按財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所相應稅基之差額計算預期應付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽(或負商譽)產生，或自不影響課稅溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

投資附屬公司及聯營公司產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟本公司可控制撥回暫時差額之時間，及有可能在可預見未來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表內扣除或計入，惟倘與直接扣除或計入股本之項目相關，則遞延稅項亦於股本中處理。

4. 分類資料

本集團主要從事物業發展及貿易及物業投資，並按此劃分作基本分類資料。

(甲) 按業務分類

收益表

	營業額 二零零四年 港元	應佔稅前 溢利(虧損) 二零零四年 港元	營業額 二零零三年 港元	應佔 稅前虧損 二零零三年 港元
物業發展及貿易	-	(417,700)	-	(622,404)
物業投資	370,000	1,217,049	467,750	(1,918,982)
	<u>370,000</u>		<u>467,750</u>	
經營溢利(虧損)		799,349		(2,541,386)
財務成本		(371,375)		(430,681)
應佔聯營公司業績		(2,024,720)		(1,672,531)
出售附屬公司收益		16,065,957		-
稅前溢利(虧損)		<u>14,469,211</u>		<u>(4,644,598)</u>

4. 分類資料(續)

(甲) 按業務分類(續)

資產負債表

	分類資產		分類負債	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
物業發展及貿易	41,700,000	50,473,333	40,000	7,109,906
物業投資	8,500,000	6,550,000	789,408	594,145
聯營公司權益	15,912,992	4,555,727	-	-
欠聯營公司款項	-	-	428,201	-
未分配	269,645	3,418,137	11,276,545	11,302,468
	66,382,637	64,997,197	12,534,154	19,006,519

其他資料

	重估投資物業盈餘(虧損)		折舊	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
物業發展及貿易	-	-	630	1,575
物業投資	1,950,000	(1,430,000)	354	420
	1,950,000	(1,430,000)	984	1,995

(乙) 按地區分類

本集團營業額主要產生自香港，故此，並無按地區分類之營業額分析。

分類資產之賬面值按資產所在地分析如下：

	分類資產之賬面值	
	於二零零四年 一月三十一日 港元	於二零零三年 一月三十一日 港元
香港	8,766,193	6,849,645
中華人民共和國(「中國」)	44,403,700	4,555,727
澳門	13,212,744	53,591,825
	66,382,637	64,997,197

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

5. 經營溢利(虧損)

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	233,640	180,000
董事酬金(附註7)	120,000	120,000
其他員工成本	58,210	90,900
物業、廠房及設備之折舊	984	1,995
銀行利息收入	(4,837)	(26,932)
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(370,000)	(467,750)
減：開支	23,890	16,905
租金收入淨額	(346,110)	(450,845)

6. 財務成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
財務成本包括：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款利息	350,694	278,386
銀行透支利息	20,681	152,295
	371,375	430,681

7. 董事酬金

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
董事袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	—
獨立非執行董事	120,000	120,000
	120,000	120,000

8. 僱員酬金

本集團唯一一位僱員之酬金如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
薪金及其他福利	58,210	90,900

9. 稅項

由於本年度並無應課稅之溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅及海外稅提撥準備。

本年度稅項與收益表內溢利(虧損)對賬如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前溢利(虧損)	14,469,211	(4,644,598)
按本地所得稅率17.5%計算之稅項(二零零二年：16%)	2,532,112	(743,136)
應佔聯營公司業績之稅務影響	354,326	267,605
不可扣稅開支之稅務影響	104,623	368,406
毋須課稅收入之稅務影響	(3,152,792)	(22,447)
未獲確認稅項虧損之稅務影響	179,719	128,286
於其他司法權區經營附屬公司之 不同稅率之影響	6,610	1,286
其他	(24,598)	—
年度稅項	—	—

10. 每股盈利(虧損)

每股盈利(虧損)乃按本年度溢利淨額14,538,519港元(二零零三年：虧損淨額4,550,204港元)及本年度內已發行普通股股份86,141,399(二零零三年：86,141,399)股計算。

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

11. 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
於年初	6,550,000	7,980,000
重估盈餘(虧損)	1,950,000	(1,430,000)
於年終	8,500,000	6,550,000

投資物業由獨立專業估值師Norton Appraisals Limited按公開市場現行用途基準重估該等物業於二零零四年一月三十一日之價值。該估值導致之重估盈餘為1,950,000港元，此數額已於綜合收益表內計入。

所有位於香港並以中期租約持有之投資物業均已抵押予銀行，為本集團獲取一般銀行信貸。本集團之投資物業均以經營租賃方式出租。

12. 物業、廠房及設備

	空氣 調節系統 港元	傢俬及裝置 港元	辦公室 設備 港元	電腦系統 港元	總額 港元
本集團					
成本					
於二零零三年二月一日	38,000	43,410	51,452	264,650	397,512
出售附屬公司	—	—	(11,912)	(67,350)	(79,262)
於二零零四年一月三十一日	38,000	43,410	39,540	197,300	318,250
折舊					
於二零零三年二月一日	36,316	43,264	50,714	258,302	388,596
本年度準備	168	29	88	699	984
出售附屬公司抵銷	—	—	(11,380)	(62,211)	(73,591)
於二零零四年一月三十一日	36,484	43,293	39,422	196,790	315,989
賬面淨值					
於二零零四年一月三十一日	1,516	117	118	510	2,261
於二零零三年一月三十一日	1,684	146	738	6,348	8,916

12. 物業、廠房及設備(續)

	空氣 調節系統 港元	傢俬及裝置 港元	辦公室 設備 港元	電腦系統 港元	總額 港元
本公司					
成本					
於二零零三年二月一日及 二零零四年一月三十一日	38,000	43,410	39,540	197,300	318,250
折舊					
於二零零三年二月一日	36,316	43,264	39,393	196,662	315,635
本年度準備	168	29	29	128	354
於二零零四年一月三十一日	36,484	43,293	39,422	196,790	315,989
賬面淨值					
於二零零四年一月三十一日	1,516	117	118	510	2,261
於二零零三年一月三十一日	1,684	146	147	638	2,615

13. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本值	2,762,297	256,114,116
附屬公司欠款	39,426,137	8,509,639
	42,188,434	264,623,755
減：已確認減值虧損	(577,358)	(231,998,323)
	41,611,076	32,625,432

附屬公司欠款乃無抵押及不計利息。本公司董事認為附屬公司欠款將不會於結算日後十二個月內償還，因此，該欠款被列作非流動資產。

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

13. 附屬公司權益 (續)

本公司於二零零四年一月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 經營地點	所持股份 類別	本公司直接		主要業務
			持有已發行 股本面值之比率	已繳足發行股本	
建懋財務有限公司	香港	普通股	100%	1,000,000港元	無業務
建裕(中國)有限公司(「建裕」)	香港／中國	普通股	100%	10,000港元	物業貿易
策畢治置業(香港)有限公司	香港	普通股	100%	100,000港元	無業務

附屬公司於年內或年終時並無任何未解決債務證券。

14. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本值	-	-	20,522,786	11,826,078
減：已確認減值虧損	-	-	(7,200,000)	(7,200,000)
應佔資產淨值	13,349,618	4,552,681	-	-
	13,349,618	4,552,681	13,322,786	4,626,078
聯營公司欠款	2,563,374	3,046	2,563,374	3,046
	15,912,992	4,555,727	15,886,160	4,629,124

本公司董事認為，聯營公司欠款將不會於結算日後十二個月內償還，因此，該欠款被列作非流動資產。

14. 聯營公司權益(續)

以下資料乃節錄自本集團之重要聯營公司Gladiolus Trading Limited之未經審核綜合財務報表。

	二零零四年 港元
年度業績	
營業額	-
日常業務除稅前虧損	(470,745)
可歸屬本集團之日常業務除稅前虧損	(34,185)
財務狀況	
非流動資產	44,673,562
流動資產	7,840,556
流動負債	(17,027,726)
非流動負債	(6,510,023)
淨資產	28,976,369
可歸屬本集團淨資產	10,645,918

本集團於二零零四年一月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	商業模式	成立/ 經營地點	本集團持有已 發行股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接	間接	
Gladiolus Trading Limited (「Gladiolus」)	法團公司	英屬處女群島	36.74%	-	投資控股
嘉輝置業有限公司 (「嘉輝」) (附註)	法團公司	澳門	-	30%	物業發展 及貿易
Property Developments Limited	法團公司	英屬處女群島	45%	-	投資控股
國信(福建)房地產 有限公司(附註)	法團公司	中國	-	45%	物業投資 及發展

附註：國信(福建)房地產有限公司為Property Developments Limited之全資附屬公司，而嘉輝則由Gladiolus擁有81.65%。

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
位於澳門以中期租約持有之土地	-	27,926,270
已付應佔土地溢價淨額	-	4,223,891
發展費用，按成本值	-	12,377,207
	<u>-</u>	<u>44,527,368</u>

於二零零三年一月三十一日，發展中物業即嘉輝所持有之葡京花園項目。隨着本集團於嘉輝所佔之權益減少，嘉輝現為本集團之聯營公司，因此，發展中物業並無綜合入本公司於二零零四年一月三十一日之財務報表內。

16. 抵押銀行存款

於二零零三年一月三十一日，本集團銀行存款97,132港元已作抵押，為保證支付於澳門土地之地租。

17. 持有待轉售物業

該等物業乃於年內因購入附屬公司建裕而一併購入位於中國福州一個住宅區內51個住宅單元及15個車位。獨立專業估值師戴德梁行於二零零三年十一月三十日按分開市場價值基準評估該等物業之估值為41,700,000港元，按該估值，該等物業以彼等於購入日之公平價值列賬。董事認為，持有待轉售物業之市值自二零零三年十一月三十日至結算日並無重大變更。

18. 其他應收款項

結餘包括：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
訂金及預付款項	266,193	846,255	266,193	289,033
其他應收款項	-	11,445,965	-	-
	266,193	12,292,220	266,193	289,033
其他應收款項之準備	-	(5,500,000)	-	-
	266,193	6,792,220	266,193	289,033

19. 其他應付款項

結餘包括：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應計費用及已收訂金	829,408	729,268	774,408	559,142
其他應付款項	-	6,974,783	-	20,000
	829,408	7,704,051	774,408	579,142

20. 借款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
銀行透支				
無抵押	-	1,797,769	-	1,797,769
銀行貸款				
已抵押	7,555,351	6,570,679	7,555,351	6,570,679
股東貸款				
無抵押	3,004,517	832,568	3,004,517	832,568
其他借款				
無抵押	-	58,200	-	-
	10,559,868	9,259,216	10,559,868	9,201,016

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

20. 借款(續)

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
上述借款之還款期如下：				
按通知或一年內	3,739,866	2,887,839	3,739,866	2,829,639
一年以上，但不超過兩年	776,890	207,939	776,890	207,939
兩年以上，但不超過五年	805,539	679,467	805,539	679,467
五年以上	5,237,573	5,483,971	5,237,573	5,483,971
	10,559,868	9,259,216	10,559,868	9,201,016
減：於一年內到期金額， 已列為流動負債	(3,739,866)	(2,887,839)	(3,739,866)	(2,829,639)
於一年後到期金額	6,820,002	6,371,377	6,820,002	6,371,377

股東貸款及其他借款均為免息及無固定還款期。由於該等貸款將不會於未來十二個月內償還，因此，有關金額列作非流動性。

21. 遞延稅項

本集團

以下為即期已確認之主要遞延稅項負債及有關變動。

	對本集團 之物業成本 港元
於二零零二年二月一日及於二零零三年一月三十一日 購入附屬公司	— 716,677
於二零零四年一月三十一日	<u>716,677</u>

21. 遞延稅項(續)

本集團及本公司

於結算日，估計有尚未運用稅項虧損約8,371,000港元(二零零三年：7,344,000港元)可用作抵銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，因此並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。該等虧損可無限期地結轉。

22. 股本

	股份數目		股本	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 港元	二零零三年 港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初及於年終	196,967,761	196,967,761	196,967,761	196,967,761
每股面值1.00港元之5% 可兌換優先股				
於年初及於年終	3,032,239	3,032,239	3,032,239	3,032,239
	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
發行及繳足：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初及於年終	86,141,399	86,141,399	86,141,399	86,141,399
每股面值1.00港元之5% 可兌換優先股				
於年初及於年終	3,032,239	3,032,239	3,032,239	3,032,239
	89,173,638	89,173,638	89,173,638	89,173,638

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

22. 股本(續)

優先股股份持有人於本公司股東大會上並不享有投票權。

優先股股份可享有累積股息，而相對於本公司之普通股股份而言，於股息及股本回收方面均可享有優先權。於本年度及上年度，並未有應計優先股股息。由於兌換期限已過，剩餘之優先股股份將不能兌換為本公司之普通股股份。

23. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬	累計虧損	總額
	港元	港元	港元
本公司			
於二零零二年二月一日	197,803,247	(249,289,918)	(51,486,671)
年度虧損淨額	—	(4,031,493)	(4,031,493)
於二零零三年一月三十一日	197,803,247	(253,321,411)	(55,518,164)
年度溢利淨額	—	20,582,979	20,582,979
於二零零四年一月三十一日	<u>197,803,247</u>	<u>(232,738,432)</u>	<u>(34,935,185)</u>

分別於二零零四年一月三十一日及二零零三年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

24. 出售附屬公司

依據一份日期為二零零三年十一月二十七日由本公司與本公司董事莊漢傑先生簽訂之協議，本公司出售其於Gladiolus股本中63.26%權益及授讓嘉輝(Gladiolus之附屬公司)約為5,300,000港元之欠款予莊漢傑先生，以換取建裕全部已發行股本及莊漢傑先生向本公司授讓建裕之股東欠款約39,300,000港元。

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
出售淨資產		
物業、廠房及設備	5,671	—
發展中物業	44,527,368	—
抵押銀行存款	97,132	—
其他應收款項	6,486,828	—
集團公司欠款	428,201	—
銀行結餘及現金	1,493,043	—
其他應付款項	(7,060,220)	—
股東貸款	(7,868,933)	—
稅項	(2,043,252)	—
其他借款	(58,200)	—
少數股東權益	(6,611,406)	—
	29,396,232	—
重新分類至聯營公司權益	(10,821,657)	—
	18,574,575	—
授讓嘉輝欠款	5,318,603	—
因出售導致之直接成本	1,024,188	—
出售附屬公司收益	16,065,957	—
	40,983,323	—
以購入附屬公司支付(附註25)		—

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
銀行結餘及現金	(1,493,043)	—

於本年度出售之附屬公司在本集團之經營業績內佔377,700港元之經營虧損，彼等對本集團之營業額及現金流量則無任何貢獻。

財務報表附註

截至二零零四年一月三十一日止年度

25. 購入附屬公司

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
購入淨資產		
持有待轉售物業	41,700,000	—
股東貸款	(39,321,026)	—
遞延稅項	(716,677)	—
	1,662,297	—
授讓股東貸款	39,321,026	—
	40,983,323	—
以出售附屬公司支付 (附註24)	40,983,323	—

購入之附屬公司對本集團之營業額、經營業績及現金流量均無任何貢獻。

26. 主要非現金交易

依據一份日期為二零零三年十一月二十七日由本公司與本公司董事莊漢傑先生簽訂之協議，本公司出售其於Gladiolus股本中63.26%權益及授讓嘉輝 (Gladiolus之附屬公司) 約為5,300,000港元之欠款予莊漢傑先生，以換取建裕全部已發行股本及莊漢傑先生向本公司授讓建裕之股東欠款約39,300,000港元。

27. 經營租賃承擔

於本年度內物業租金收入為370,000港元 (二零零三年：467,750港元)，預計該等物業將繼續帶來每年約4% (二零零三年：7%) 之租金收益。

於結算日，本公司已與租客訂定將不少於以下租金之合約：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	264,000	312,000
兩年至五年	119,000	—
	383,000	312,000

28. 與關連人仕之交易

除附註26內所披露之與關連人仕交易外，於本年度內，本集團與關連人仕進行下列交易：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
從關連公司獲得租金收入	216,000	240,000

以上交易乃以市價進行。

此外，本集團亦與一位股東有往來賬目，詳情載於附註20內。