

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. 因最近發出之會計準則而產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會發出多項新增及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（在此之後統稱為「新香港財務報告準則」），對二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本公司於截至二零零五年一月三十一日止年度之財務報表並無提早採納此等新香港財務報告準則。

本公司已開始考慮此等新香港財務報告準則之潛在影響，但仍未能確定此等新香港財務報告準則是否會對本公司之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。此等新香港財務報告準則可能導致將來之業績及財務狀況之編製及呈報方式有所改變。

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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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。

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。

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。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

(a) 按業務分類

收益表

	營業額	應佔稅前 溢利(虧損)	營業額	應佔稅前 溢利(虧損)
	二零零五年	二零零五年	二零零四年	二零零四年
	港元	港元	港元	港元
物業發展及貿易	-	(52,891)	-	(417,700)
物業投資	304,000	(978,351)	370,000	1,217,049
	304,000		370,000	
經營(虧損)溢利		(1,031,242)		799,349
財務成本		(265,229)		(371,375)
應佔聯營公司業績		1,265,862		(2,024,720)
出售聯營公司收益		3,089,612		-
出售附屬公司收益		-		16,065,957
稅前溢利		3,059,003		14,469,211

4. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

資產負債表

	分類資產		分類負債	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
物業發展及貿易	41,700,000	41,700,000	30,000	40,000
物業投資	4,800,000	8,500,000	593,973	789,408
聯營公司權益	15,740,206	15,912,992	-	-
欠聯營公司款項	-	-	415,267	428,201
未分配	282,612	269,645	4,334,352	11,276,545
	<u>62,522,818</u>	<u>66,382,637</u>	<u>5,373,592</u>	<u>12,534,154</u>

其他資料

	折舊	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
物業發展及貿易	-	630
物業投資	602	354
	<u>602</u>	<u>984</u>

(b) 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	
	於二零零五年 一月三十一日 港元	於二零零四年 一月三十一日 港元
香港	5,082,612	8,766,193
中華人民共和國(「中國」)	41,700,000	44,403,700
澳門	15,740,206	13,212,744
	<u>62,522,818</u>	<u>66,382,637</u>

5. 經營(虧損)溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	223,660	233,640
董事酬金(附註7)	160,000	120,000
其他員工成本	32,000	58,210
物業、廠房及設備之折舊	602	984
出售投資物業虧損	7,154	-
銀行利息收入	(25)	(4,837)
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(304,000)	(370,000)
減：開支	24,578	23,890
租金收入淨額	(279,422)	(346,110)

6. 財務成本

	二零零五年 港元	二零零四年 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	265,200	350,694
銀行透支利息	29	20,681
	265,229	371,375

7. 董事酬金

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
董事袍金：		
執行董事	-	-
非執行董事	-	-
獨立非執行董事	160,000	120,000
	160,000	120,000

8. 僱員酬金

本集團於本年度僱用一位員工(二零零四年：一位)。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪金及其他福利	32,000	58,210

9. 撥歸稅項

撥歸稅項代表應佔聯營公司稅項。

由於兩個年度均無應課稅之溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅及海外稅提撥準備。

遞延稅項詳情載於附註第17項內。

本年度撥歸稅項與收益表內稅前溢利對賬如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前溢利	3,059,003	14,469,211
按所得稅率17.5%計算之稅項(二零零四年：17.5%)	(535,326)	(2,532,112)
應佔聯營公司業績之稅務影響	463,266	(354,326)
不可扣稅開支之稅務影響	(21,420)	(104,623)
毋須課稅收入之稅務影響	640,305	3,152,792
未獲確認稅項虧損之稅務影響	(305,085)	(179,719)
於其他司法權區經營附屬公司之 不同稅率之影響	-	(6,610)
其他	-	24,598
年度撥歸稅項	241,740	-

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
— 年度溢利淨額	3,300,743	14,538,519
用以計算每股基本盈利之普通股份加權平均數	86,141,399	86,141,399
優先股份潛在可兌換普通股份之攤薄影響	1,694,731	
用以計算每股攤薄盈利之普通股份加權平均數	87,836,130	

11. 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
於年初	8,500,000	6,550,000
出售	(4,150,000)	—
重估盈餘	450,000	1,950,000
於年終	4,800,000	8,500,000

投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公開市場現行用途基準重估該項物業於二零零五年一月三十一日之價值。該估值導致之重估盈餘為450,000港元，此數額已於綜合收益表內計入。

位於香港並以中期租約持有之投資物業已抵押予銀行，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
本集團及本公司					
成本					
於二零零四年二月一日及					
二零零五年一月三十一日	38,000	43,410	39,540	197,300	318,250
折舊					
於二零零四年二月一日	36,484	43,293	39,422	196,790	315,989
本年度準備	303	47	47	205	602
於二零零五年一月三十一日	36,787	43,340	39,469	196,995	316,591
賬面淨值					
於二零零五年一月三十一日	1,213	70	71	305	1,659
於二零零四年一月三十一日	1,516	117	118	510	2,261

13. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本值	2,762,297	2,762,297
附屬公司欠款	39,489,088	39,426,137
	42,251,385	42,188,434
減：已確認減值虧損	(577,358)	(577,358)
	41,674,027	41,611,076

13. 附屬公司權益(續)

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。

本公司於二零零五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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本值	-	-	8,696,708	20,522,786
減：已確認減值虧損	-	-	-	(7,200,000)
應佔資產淨值	13,366,832	13,349,618	-	-
	13,366,832	13,349,618	8,696,708	13,322,786
聯營公司欠款	2,373,374	2,563,374	2,373,374	2,563,374
	15,740,206	15,912,992	11,070,082	15,886,160

14. 聯營公司權益(續)

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。

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。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
年度業績		
營業額	21,000,000	—
日常業務除稅前溢利(虧損)	6,747,888	(710,651)
可歸屬本公司之日常業務除稅前溢利(虧損)	2,479,174	(261,093)
財務狀況		
非流動資產	41,110,954	44,673,562
流動資產	32,600,537	7,840,556
流動負債	(29,152,726)	(17,027,726)
少數股東權益	(8,176,533)	(6,510,023)
淨資產	36,382,232	28,976,369
可歸屬本集團淨資產	13,366,832	10,645,918

14. 聯營公司權益(續)

本集團於二零零五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	所持 股份類別	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」) (附註)	法團公司	英屬處女群島	普通股	36.74%	—	投資控股

附註：Gladiolus擁有嘉輝置業有限公司(「嘉輝」)81.65%之股本權益，而嘉輝之主要業務為物業發展及貿易。

15. 持有待轉售物業

該等物業乃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有限公司按公開市場價值基準評估該等物業於二零零五年一月三十一日之價值為42,500,000港元。

於二零零五年五月十日，本公司全資附屬公司建裕與第三者簽訂一份包銷協議，該第三者承諾以約43,000,000港元或以上之金額出售上述物業。

16. 借款

本集團及本公司

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
銀行貸款		
已抵押	3,112,467	7,555,351
股東貸款		
無抵押	505,208	3,004,517
	<u>3,617,675</u>	<u>10,559,868</u>
上述借款之還款期如下：		
按通知或一年內	614,758	3,739,866
一年以上，但不超過兩年	114,297	776,890
兩年以上，但不超過五年	373,480	805,539
五年以上	2,515,140	5,237,573
	3,617,675	10,559,868
減：於一年內到期金額， 已列為流動負債	<u>(614,758)</u>	<u>(3,739,866)</u>
於一年後到期金額	<u>3,002,917</u>	<u>6,820,002</u>

股東貸款為無抵押及免息。由於該項貸款將會於未來十二個月內償還，因此，有關金額列作流動性。

17. 遞延稅項

本集團

以下為本年內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動。

	於購入附屬公司時 按公平價值調整 港元
於二零零三年二月一日	—
購入附屬公司	716,677
於二零零四年一月三十一日及二零零五年一月三十一日	<u>716,677</u>

本集團及本公司

於結算日，估計有尚未運用稅項虧損約10,114,000港元(二零零四年：8,371,000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。

18. 股本

	股份數目		股本	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港元	二零零四年 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
	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>

18. 股本(續)

	股份數目		股本	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港元	二零零四年 港元
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

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約1,600,000港元(二零零四年：1,600,000港元)，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。

依據本公司於二零零四年七月十二日舉行之股東特別大會，本公司解除原先附帶於優先股股份必須於預先指定期間內兌換之要求，此後，優先股股份可在任何時間兌換為本公司普通股股份。

19. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬 港元	累計虧損 港元	總額 港元
本公司			
於二零零三年二月一日	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	197,803,247	(232,738,432)	(34,935,185)
年度虧損淨額	—	(1,268,008)	(1,268,008)
於二零零五年一月三十一日	197,803,247	(234,006,440)	(36,203,193)

分別於二零零五年一月三十一日及二零零四年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

20. 出售聯營公司收益

依據一份日期為二零零四年五月二十四日由本公司與獨立第三者簽訂之協議，本公司向該第三者出售其於Property Development Limited及國信(福建)房地產有限公司之45%股本權益，作價4,580,000港元，從而錄得3,089,612港元之出售收益。

21. 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。

	二零零五年 港元	二零零四年 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
以購入附屬公司支付(附註22)	-	40,983,323

21. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出分析：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
使用銀行結餘及現金	-	(1,493,043)

於截至二零零四年一月三十一日止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。

22. 購入附屬公司

	二零零五年 港元	二零零四年 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21)	-	40,983,323

購入之附屬公司對本集團截至二零零四年一月三十一日止年度之營業額、經營業績及現金流量均無任何貢獻。

23. 經營租賃承擔

於本年度內物業租金收入為304,000港元(二零零四年：370,000港元)，預計該項物業將繼續帶來每年約4%(二零零四年：4%)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及於以下期內到期繳付之合約：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	-	264,000
於第二年至第五年內	-	119,000
	<u>-</u>	<u>383,000</u>

24. 與關連人仕之交易

於本年度內，本集團與關連人仕進行以下交易：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
從關連公司獲得租金收入	<u>192,000</u>	<u>216,000</u>

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，詳情載於附註第16項內。