

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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團之主要業務為物業貿易及物業投資。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用香港財務報告準則

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之多項全新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、資產負債表及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司稅項之呈列方法。該等呈列方法之改變已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，並對本會計年度及／或過往會計年度業績之編製及呈列方式造成影響：

財務工具

在本年度內，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求追溯應用。香港會計準則第39號適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間，一般不准許以追溯基準確認、解除確認或計量財務資產和負債。應用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對財務工具導致之主要影響概列如下：

2. 應用香港財務報告準則(續)

可兌換優先股股份

香港會計準則第32號對本集團之主要影響涉及本公司所發行包括負債及股本權益部份之可兌換優先股股份。有關優先股股份附帶為期四年按5%計算之累計強制股息。根據香港會計準則第32號，有關優先股股份被視為合成財務工具，包括負債及股本權益兩部份。可兌換優先股股份先前於資產負債表被分類為股本權益。香港會計準則第32號規定，包括負債及股本權益之合成財務工具之發行人於首次確認時須將合成財務工具分開呈列為負債及股本權益部份，並將該等部份分開入賬。於隨後期間，負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。由於香港會計準則第32號規定作追溯應用，因此二零零五年之比較數字已重列(有關財務影響見附註第2A項)。

投資物業

在本年度內，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往年度，根據先前之準則規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備或自其中扣除，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除，而其後之重估出現升值，則升值按之前之減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年二月一日起應用香港會計準則第40號。

由於投資物業之賬面值低於其各自於二零零五年二月一日之成本，因此採納香港會計準則第40號對本集團並無重大財務影響。

2A. 會計政策變動影響概要

本集團

於二零零五年一月三十一日及二零零五年二月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概列如下：

	於二零零五年 一月三十一日 (原先呈列) 港元	香港會計準則 第32號調整 港元	於二零零五年 二月一日 (經重列) 港元
應付優先股股份股息	—	(1,615,426)	(1,615,426)
其他資產及負債	57,149,226	—	57,149,226
對資產及負債之總影響	<u>57,149,226</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>55,533,800</u>
股本	89,173,638	—	89,173,638
股份溢價	197,803,247	(1,615,426)	196,187,821
累計虧損	<u>(229,827,659)</u>	—	<u>(229,827,659)</u>
對股本權益之總影響	<u>57,149,226</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>55,533,800</u>

截至二零零六年一月三十一日止年度

2A. 會計政策變動影響概要(續)

於二零零四年二月一日應用新香港財務報告準則對本集團股本權益之財務影響概列如下：

	原先呈列 港元	香港會計準則 第32號調整 港元	經重列 港元
股本	89,173,638	—	89,173,638
股份溢價	197,803,247	(1,615,426)	196,187,821
累計虧損	(233,128,402)	—	(233,128,402)
	<u>53,848,483</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>52,233,057</u>

上述會計政策變動對本年度及過往年度之本集團業績並無影響。

本公司

於二零零五年一月三十一日及二零零五年二月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概列如下：

	於二零零五年 一月三十一日 (原先呈列) 港元	香港會計準則 第32號調整 港元	於二零零五年 二月一日 (經重列) 港元
應付優先股股份股息	—	(1,615,426)	(1,615,426)
其他資產及負債	52,970,445	—	52,970,445
對資產及負債之總影響	<u>52,970,445</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>51,355,019</u>
股本	89,173,638	—	89,173,638
股份溢價	197,803,247	(1,615,426)	196,187,821
累計虧損	(234,006,440)	—	(234,006,440)
總股本權益	<u>52,970,445</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>51,355,019</u>

2A. 會計政策變動影響概要(續)

於二零零四年二月一日應用新香港財務報告準則對本集團股本權益之財務影響概列如下：

	原先呈列 港元	香港會計準則 第32號調整 港元	經重列 港元
股本	89,173,638	—	89,173,638
股份溢價	197,803,247	(1,615,426)	196,187,821
累計虧損	(232,748,432)	—	(232,738,432)
	<u>54,238,453</u>	<u>(1,615,426)</u>	<u>52,623,027</u>

2A. 會計政策變動影響概要 (續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務之淨投資 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平價值法之選擇 ²
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ²
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第6號	參與特定市場廢物電業及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系財務匯報之重列 方式 ⁴
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ⁵
香港(國際財務匯報準則)－ 詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估 ⁶

¹ 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間

² 適用於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間

³ 適用於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間

⁴ 適用於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間

⁵ 適用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間

⁶ 適用於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間

3. 主要會計政策

本財務報表乃按歷史成本法慣例編製，惟投資物業則按公平值計量，並詳述於下文所載之會計政策。

本財務報表乃依據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定之適用披露資料。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年一月三十一日止之財務報表。

對於本年度內購入或出售之附屬公司，彼等之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。

如有需要，須對附屬公司之財務報表作出調整，令其會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

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。

於聯營公司投資

聯營公司之業績及資產及負債均採用權益會計法計入本財務報表。根據權益會計法，於聯營公司投資乃按成本值於綜合資產負債表列賬，並就本集團應佔聯營公司溢利或虧損及權益變動(扣除任何已確定之減值虧損)之收購後變動作出調整。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司投資(續)

如集團實體與本集團聯營公司進行交易，則溢利及虧損將以本集團於有關聯營公司之權益為限進行對銷。

收入之確認

收入按已收及應收代價之公平值計量，並相等於在正常業務過程內所提供服務之應收款項。

出售物業收入在簽署具有約束力之銷售協議時予以確認。

經營租賃之租金收入以直線法按有關租約年期於收益表確認。

財務資產的利息收入乃按未償還本金之金額並按適用實際利率(乃將估計未來現金收入於財務資產之預期年期完全貼現至該資產賬面淨值之利率)以時間比例基準累計。

租賃

將絕大部份擁有權之風險及回報轉嫁予承租人之租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為營業租約。

本集團作為出租人

根據融資租約應收承租人之款項乃入賬列作應收款項，款額為本集團於租約淨投資。融資租約收入乃分配至會計期間，以反映就租約之本集團尚未收回淨投資之固定定期回報率。

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於收益表確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式計量。投資物業之公平值變動所產生收益或虧損列入所產生期間之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用或預期無法自其出售取得未來經濟利益時解除確認。因資產解除確認產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目解除確認之年度內列入收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊準備乃按物業、機器及設備之估計可使用年限及考慮其估計餘值，以遞減結餘法撇銷其成本值。

物業、廠房及設備於出售時或當持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時解除確認。因資產解除確認產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目解除確認之年度內列入收益表。

外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生年度計入損益。

就呈列合併財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份。有關換算差額於該項海外業務出售之期間內在損益表確認。

借貸成本

所有借貸成本一律於其產生期間確認及於收益表列作財務成本。

稅項

所得稅開支為即期應繳之稅項與遞延稅項之總和。

即期應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。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。本集團之即期稅項負債乃採用於結算日已實施或實際上已實施之稅率計算。

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首次確認(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)

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。

遞延稅項乃採於結算日已實施或實際上已實施之稅率，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。

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任何減值虧損跡象。倘資產之可收回數額估計低於其賬面值，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。

持有待轉售物業

持有待轉售物業按成本值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。

財務工具

倘集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(於損益賬按公平值處理之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就「於損益賬按公平值處理之財務資產及負債」而言，直接產生之交易成本於損益賬即時確認。

3. 主要會計政策(續)

財務資產

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及解除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。所採納之會計政策載列於下文。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項及銀行結餘)採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

3. 主要會計政策(續)

財務負債及股本權益(續)

可兌換優先股股份

本公司發行之可兌換優先股股份包括財務負債及股本權益部份，並於首次確認時獨立分類為各自之負債及股本權益部份。於首次確認時，負債部份之公平值乃採用類似之不可兌換優先股股份當時之市場利率釐定。發行可兌換優先股股份所得款項與分配至負債部份公平值之差額，相等於附帶內置認購期權之優先股股份，可讓持有人將可兌換優先股股份轉換為股本權益，並列入股本權益內。

於隨後期間，可兌換優先股股份之負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。股本權益部份(相等於優先股股份及可將負債部份轉換為本公司普通股之內置期權)將繼續列作股本，直至內置期權獲行使為止，於該情況下，於優先股本呈列之結餘將轉撥至普通股本。於期權轉換或屆滿時毋須於損益賬內確認收益或虧損。

涉及發行可兌換優先股股份票據之交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及股本權益部份。涉及股本權益部份之交易成本於股本權益直接扣除。涉及負債部份之交易成本列入負債部份之賬面值，並採用實際利率法於可兌換優先股股份之期間內攤銷。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行結餘、應收聯營公司款項及借貸。此外，本公司亦擁有應收附屬公司款項及欠附屬公司款項作為其主要財務工具。此等財務工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等財務工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

信貸風險

本集團之信貸風險主要源自應收聯營公司款項及銀行結餘。管理層密切監察可收回應收聯營公司款項之機會。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已顯著減少。

銀行結餘之信貸風險有限，原因為交易對手乃擁有優良信貸評級之銀行。

利率風險

本公司因利率變動對銀行結餘之影響而承受利率風險。管理層認為利率風險有限及將於有需要時考慮對沖顯著之利率風險。

外幣風險

本公司之外匯風險主要來自港元及人民幣（「人民幣」）之匯率變動。

本公司並無訂立任何衍生工具以對沖其外匯風險。然而，管理層監察外匯風險及將於有需要時考慮對沖顯著之外匯風險。

5. 收入

收入指於本年度內已收及應收之物業租金及物業貿易收入。營業額（與上文所界定之收入具有相同涵義）之分析載於附註第6項。

截至二零零六年一月三十一日止年度

6. 分類資料

本集團主要從事物業貿易及物業投資，並按此劃分作其基本分類資料。

(a) 按業務分類

收益表

	物業貿易		物業投資		綜合	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
						(經重列)
營業額	43,581,333	—	176,000	304,000	43,757,333	304,000
分類業績	1,584,379	(52,891)	155,508	722,268	1,739,887	669,377
利息收入					1,101	25
未分配集團開支					(2,297,035)	(1,700,644)
財務成本					(167,071)	(265,229)
應佔聯營公司業績					(43,960)	1,507,602
出售聯營公司收益					—	3,089,612
稅前(虧損)溢利					(767,078)	3,300,743
撥歸稅項					716,677	—
年度(虧損)溢利					(50,401)	3,300,743

截至二零零六年一月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

資產負債表

	物業貿易		物業投資		綜合	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
						(經重列)
資產						
分類資產	43,250,791	41,700,000	1,082,361	4,800,000	44,333,152	46,500,000
聯營公司權益					13,322,872	15,740,206
應收聯營 公司款項					2,130,328	—
未分配集團資產					214,642	282,612
綜合資產總額					60,000,994	62,522,818
負債						
分類負債	517,000	30,000	585,329	593,973	1,102,329	623,973
欠聯營公司款項					430,866	415,267
未分配集團負債					2,984,400	5,949,778
綜合負債總額					4,517,595	6,989,018

其他資料

	物業發展及貿易		物業投資		綜合	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
折舊	—	—	266	602	266	602

截至二零零六年一月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(b) 按地區分類

本集團營業額主要產生自中華人民共和國(「中國」)，包括香港。因此，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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
香港	1,297,003	5,082,612
中國	43,250,791	41,700,000
澳門	15,453,200	15,740,206
	<u>60,000,994</u>	<u>62,522,818</u>

7. 財務成本

財務成本包括：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
毋須於五年內全數償還之銀行貸款利息	167,071	265,200
銀行透支利息	—	29
	<u>167,071</u>	<u>265,229</u>

8. 稅前(虧損)溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	470,000	223,660
銀行利息收入	(1,101)	(25)
持有待轉售物業成本確認為開支	41,700,000	—
董事酬金(附註10)	216,000	160,000
其他員工成本	96,000	32,000
物業、廠房及設備之折舊	266	602
出售投資物業虧損	6,826	7,154
應佔聯營公司稅項	—	(241,740)
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(176,000)	(304,000)
減：開支	13,666	24,578
租金收入淨額	(162,334)	(279,422)

截至二零零六年一月三十一日止年度

9. 撥歸稅項

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
撥歸稅項包括：		
本年度中國稅項支出(附註)	(480,000)	—
可收回稅項開支	480,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
撥回過往年度之遞延稅項(附註23)	716,677	—
	<u>716,677</u>	<u>—</u>

由於本集團在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提撥準備。於中國產生之稅項乃按有關司法權區之稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註第23項內。

本年度撥歸稅項與收益表內稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
稅前(虧損)溢利	(767,078)	3,300,743
按香港利得稅率17.5%計算之稅項(二零零五年：17.5%)	(134,239)	577,630
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	(263,830)
不可扣稅開支之稅務影響	18,920	21,420
毋須課稅收入之稅務影響	(178)	(640,305)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	398,969	305,085
由買方所承擔於出售持有作轉售物業 產生之稅項負債之稅務影響(附註)	(480,000)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	196,528	—
撥回遞延稅項	716,677	—
年度撥歸稅項	716,677	—

附註：目前之中國稅項支出涉及出售持有作轉售物業之稅項。根據銷售協議之條款，稅項負債將由買方承擔。

截至二零零六年一月三十一日止年度

10. 董事酬金

向十名(二零零五年：十名)董事各自已付或應付之酬金如下：

截至二零零六年一月三十一日止年度

	莊漢傑	盧象乾	蘇耀江	莊達豐	言海揚	朱國柱	莊麗晶	蕭永強	David Gregory		總額
									Jeaffreson	施德華	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	120,000	-	96,000	216,000
其他酬金											
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,000</u>	<u>-</u>	<u>96,000</u>	<u>216,000</u>

截至二零零五年一月三十一日止年度

	莊漢傑	盧象乾	蘇耀江	莊達豐	言海揚	朱國柱	莊麗晶	蕭永強	David Gregory		總額
									Jeaffreson	施德華	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	120,000	-	40,000	160,000
其他酬金											
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,000</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>160,000</u>

於本年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職之補償。於本年度內，概無董事放棄任何酬金。

截至二零零六年一月三十一日止年度

11. 僱員酬金

於本年度內，本集團只僱用一位員工(二零零五年：一位)。在本集團五位最高薪人士中，兩位(二零零五年：兩位)為本公司董事，彼等之酬金已列入附註第10項之披露資料內，原因為餘下董事於兩個年內度並無收取酬金。該員工之酬金如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
薪金及津貼	96,000	32,000

於本年度內，本集團並無向上述最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職之補償。

12. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下資料計算：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
用以計算本公司權益持有人 應佔每股基本及攤薄盈利之 (虧損)盈利	(50,401)	3,300,743
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	不適用	1,694,731
用以計算每股攤薄盈利之普通股份加權平均數	86,141,399	87,836,130

於計算截至二零零六年一月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司之優先股份，原因為兌換有關優先股份將導致每股虧損減少。

13. 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
公平值		
於年初	4,800,000	8,500,000
出售	(4,800,000)	(4,150,000)
於收益表確認之公平值增加	—	450,000
	<hr/>	<hr/>
於年終	—	4,800,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

投資物業已於二零零五年九月二十九日出售予獨立第三方，代價為4,990,000港元，相等於投資物業在二零零五年九月二十九日由獨立專業估值師美聯測量師有限公司於出售日期按公開市場基準重估之公平值。

於二零零五年一月三十一日，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。

截至二零零六年一月三十一日止年度

14. 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、 二零零五年二月一日及 二零零六年一月三十一日	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
於二零零五年二月一日	36,787	43,340	39,469	196,995	316,591
本年度準備	121	70	14	61	266
於二零零六年一月 三十一日	36,908	43,410	39,483	197,056	316,857
賬面淨值					
於二零零六年一月 三十一日	1,092	—	57	244	1,393
於二零零五年一月 三十一日	1,213	70	71	305	1,659

上述物業、廠房及設備之項目乃採用遞減結餘法按下列年率折舊：

空氣調節系統	10%
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%
電腦系統	20%

截至二零零六年一月三十一日止年度

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非上市股份，按成本值	2,762,297	2,762,297
減：已確認減值虧損(附註)	(577,358)	(577,358)
	<u>2,184,939</u>	<u>2,184,939</u>

附註：董事於參考此等附屬公司所經營業務後審閱附屬公司投資成本之賬面值，並已識別減值虧損577,358港元及已於本公司之收益表內確認。

本公司於二零零六年一月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份類別	本公司 直接持有已		主要業務
			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	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

附屬公司於本年度內或年終時並無發行任何債務證券。

截至二零零六年一月三十一日止年度

16. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
聯營公司投資成本：				
非上市	8,696,708	8,696,708	8,696,708	8,696,708
應佔收購後溢利	4,626,164	4,670,124	—	—
	<u>13,322,872</u>	<u>13,366,832</u>	<u>8,696,708</u>	<u>8,696,708</u>

本集團於二零零六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	註冊 成立地點	所持股份類別	本集團直接持有 已發行股本面值 之比率	業務性質
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。嘉輝之主要業務為物業發展及貿易。

截至二零零六年一月三十一日止年度

16. 聯營公司權益(續)

本集團聯營公司之概要財務資料如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
總資產	68,290,716	73,711,491
總負債	(23,878,490)	(29,152,726)
資產淨值	44,412,226	44,558,765
本集團應佔聯營公司資產淨值	13,322,872	13,366,832
收入	972,774	21,000,000
年度(虧損)溢利	(146,539)	6,989,628
本集團應佔聯營公司年度業績	(43,960)	2,479,174

17. 持有待轉售物業

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
成本值		
於年初	41,700,000	41,700,000
出售	(41,700,000)	—
於年終	—	41,700,000

該等物業乃位於中國福州市一個住宅區內51個住宅單元及15個車位。該等物業於本年度內出售予獨立第三方，總代價約為43,581,000港元。

18. 其他應收款項及預付款項

本集團及本公司

董事認為其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

19. 應收／欠附屬公司及聯營公司款項

本集團及本公司

於二零零六年一月三十一日，有關款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。董事認為結餘之賬面值與其公平值相若。

於二零零五年一月三十一日，應收附屬公司及聯營公司款項按面值列賬。倘應收附屬公司及聯營公司款項按公平值列賬，則採用當時之市場利率10%計算，於二零零五年一月三十一日之賬面值將分別約相等於35,899,000港元及2,158,000港元。

董事認為，於二零零五年一月三十一日之應收附屬公司及聯營公司款項毋須於一年內償還，因此，有關款項於二零零五年一月三十一日分類為非流動資產。

20. 銀行結餘及現金

本集團及本公司

銀行結餘為短期高流通量資產，按平均利率1%計算利息，並可迅速轉換為已知金額現金及承受極輕微之價值變動風險。銀行結餘之到期日較短並介乎三個月內。

董事認為銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

本集團

銀行結餘及現金約42,700,000港元(二零零五年：無)以人民幣計值。

21. 其他應付款項

本集團及本公司

董事認為其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

截至二零零六年一月三十一日止年度

22. 借款

本集團及本公司

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
銀行貸款，有抵押	—	3,112,467
股東貸款，無抵押	1,368,974	505,208
	<u>1,368,974</u>	<u>3,617,675</u>
上述借款之還款期如下：		
按通知或一年內	1,368,974	614,758
一年以上，但不超過兩年	—	114,297
兩年以上，但不超過五年	—	373,480
五年以上	—	2,515,140
	1,368,974	3,617,675
減：於一年內到期金額，已列為流動負債	<u>(1,368,974)</u>	<u>(614,758)</u>
於一年後到期金額，已列為非流動負債	<u>—</u>	<u>3,002,917</u>

銀行貸款按香港最優惠利率減年息0.75%之浮動利率計息，並以港元計值。銀行貸款乃以於二零零五年一月三十一日抵押予銀行之投資物業作抵押。所有銀行貸款已於本年度內償還。

股東貸款為無抵押、不計利息及於要求時償還。因此，有關款項列作流動負債。

董事認為其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

23. 遞延稅項

本集團

以下為本年度及上年度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 所持有作轉售物業 時按公平價值調整 港元
於二零零四年二月一日及 二零零五年一月三十一日	716,677
計入本年度收益表	<u>(716,677)</u>
於二零零六年一月三十一日	<u><u>—</u></u>

本集團及本公司

於結算日，估計有尚未運用稅項虧損約11,790,000港元(二零零五年：9,510,000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。有關稅項虧損可無限期地結轉。

截至二零零六年一月三十一日止年度

24. 股本

	股份數目		股本	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 港元	二零零五年 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

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(二零零五年：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規定。此後，優先股股份可在任何時間按每股1.3港元之兌換價及一兌一之基準兌換為本公司普通股股份。

截至二零零六年一月三十一日止年度

25. 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			
於二零零四年二月一日，原先呈列	197,803,247	(232,738,432)	(34,935,185)
會計政策變動之影響(見附註第2項)	(1,615,426)	—	(1,615,426)
於二零零四年二月一日，經重列	196,187,821	(232,738,432)	(36,550,611)
年度虧損	—	(1,268,008)	(1,268,008)
於二零零五年一月三十一日	196,187,821	(234,006,440)	(37,818,619)
年度虧損	—	(2,285,898)	(2,285,898)
於二零零六年一月三十一日	<u>196,187,821</u>	<u>(236,292,338)</u>	<u>(40,104,517)</u>

分別於二零零六年及二零零五年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

26. 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方簽訂之協議，本公司於截至二零零五年一月三十一日止年度內向該第三方出售其於Property Development Limited及國信(福建)房地產有限公司之45%股本權益，代價4,580,000港元，從而錄得3,089,612港元之出售收益。

27. 結算日後事項

於二零零六年一月六日，本集團與香港益力有限公司及本公司執行董事盧象乾先生訂立買賣協議，收購福建益力物業發展有限公司及信立(中國)有限公司之全部股本權益，代價分別約為41,442,000港元及24,961,000港元。

根據於二零零六年四月十八日舉行之股東特別大會上通過之決議案，收購事項已經由本公司股東批准。然而，該交易於本報告日期仍有待完成。收購事項詳情載於二零零六年三月三十一日刊發之本公司通函。

28. 與關連人士之交易

於本年度內，本集團及本公司與本公司若干董事擁有實益權益之一名關連人士進行以下交易：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
從關連公司獲得租金收入	<u>176,000</u>	<u>192,000</u>

此外，本集團及本公司亦與一間聯營公司及一位股東有往來賬目，詳情載於資產負債表及附註第19項及第22項內。