

## 1. 一般事項

本公司為一家於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司上市。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、物業投資及物業管理。

綜合財務報表以港元呈列，而本公司及其附屬公司之功能貨幣則為人民幣（「人民幣」）。由於本公司在香港上市，因此董事認為，適宜以港元呈列綜合財務報表。

## 2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之多項全新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成任何重大影響。因此，無須作出任何以前年度調整。

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業績及財務狀況將不會造成任何重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第12號	服務優惠安排 <sup>8</sup>

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則(續)

- 1 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間。
- 2 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間。
- 3 適用於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間。
- 4 適用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間。
- 5 適用於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間。
- 6 適用於二零零六年十一月一日或之後開始之會計期間。
- 7 適用於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間。
- 8 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間。

## 3. 主要會計政策

本綜合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。

本綜合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，本綜合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由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘若本公司有權規管實體的財務及營運政策，以從其活動中取得利益，即達到控制。

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，須對附屬公司之綜合財務報表作出調整，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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 企業合併

收購附屬公司使用購買法入賬。收購成本按所給予資產、所招致或承擔負債，以及本集團為交換被收購方控制權而發行的權益性工具於交換日期的公平值，加上直接歸因於企業合併的任何成本而計量。被收購方符合香港財務報告準則第3號「企業合併」的確認條件的可辨認資產、負債及或然負債，會按其於收購日期的公平值確認。

因收購而產生的商譽會確認為資產，其初始按成本計量，即企業合併成本超過本集團於所確認的可辨認資產、負債及或然負債的淨公平值的權益的金額。如果於重新評估後，本集團於被收購方的可辨認資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超過企業合併成本，則有關金額會立即在損益中確認。

少數股東於被收購方的權益初始按少數股東於所確認的資產、負債及或然負債的淨公平值的比例計量。

### 商譽

收購附屬公司所產生的商譽指收購成本超過本集團於有關附屬公司的可辨認資產、負債及或然負債於收購日期的公平值的權益的金額。有關商譽按成本值減任何累計減值虧損列值。

收購附屬公司所產生並資本化的商譽在綜合資產負債表內分開列報。

就減值測試而言，收購所產生的商譽會分配予預期可從收購的協同效應得益的各有關現金產出單元，或現金產出單元組別。商譽分配予的現金產出單元會每年和每當有跡象顯示有關單元可能出現減值時進行減值測試。對於在財政年度內收購所產生的商譽，商譽分配予的現金產出單元會在財政年度完結前進行減值測試。當現金產出單元的可收回金額少於單元的賬面值，減值虧損會首先分配予減少所分配予單元的任何商譽賬面值，其後再根據單元內各資產的賬面值按比例分配予單元的其他資產。商譽的任何減值虧損會直接在綜合收益表中確認。商譽的減值虧損不會在後續期間轉回。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 商譽(續)

在其後出售附屬公司時，所資本化的商譽的應佔金額會在釐定出售損益的金額時包括在內。

### 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

聯營公司指投資者擁有重大影響力而並非附屬公司，亦非合營企業權益的實體。

聯營公司之業績及資產及負債均採用權益會計法計入本綜合財務報表。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資產淨值(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。

經過重新評估後，本集團應佔被收購方的可辨認資產、負債及或然負債的淨公平值超過收購成本的任何金額，會即時在損益中確認。

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及銷售相關稅項。

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綜合收益表確認。

## 3. 主要會計政策(續)

### 收入之確認(續)

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。

物業管理收入在服務提供時確認。

### 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

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表確認。

#### 本集團作為承租人

根據經營租賃應付的租金會按直線法在有關租賃期內在損益中扣除。作為訂立經營租賃激勵的已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金費用減少。

### 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綜合收益表。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

折舊準備乃按物業、機器及設備項目之估計可使用年限及考慮其估計餘值，以直線法撇銷其成本值。

物業、廠房及設備項目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綜合收益表。

### 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。以公平值列值並以外幣計值的非貨幣性項目會按確定公平值日期的匯率再換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。再換算按公平值列值的非貨幣性項目所形成的匯兌差額會包括在年度損益，但再換算損益直接在權益中確認的非貨幣性項目所形成的匯兌差額除外。

就呈列綜合財務報表而言，本集團以各有關集團公司之功能貨幣(本集團之呈列貨幣除外)計值之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(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(換算儲備)。有關匯兌差額於該項海外業務出售之期間內在損益中確認。

## 3. 主要會計政策(續)

### 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年度課稅之收入或可扣稅之開支項目，且亦不計及永久毋須課稅或不可扣稅之項目，故有別於綜合收益表內呈報之溢利。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。

遞延稅項乃就綜合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進行確認，並以資產負債表負債法入賬。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。

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。遞延稅項於損益內扣除或計入，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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財務負債除外)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或財務負債」而言，直接產生之交易成本於損益賬即時確認。

### 財務資產

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。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(包括貿易及其他應收款項、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。



## 3. 主要會計政策(續)

### 財務負債及股本權益(續)

股本權益工具為帶有本公司資產剩餘權益(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。

#### 其他財務負債

其他財務負債包括其他應付款項、應付附屬公司、聯營公司及董事款項、借貸及應付優先股股份股息，乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

#### 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(代表支付股息之合約義務)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。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 終止確認

當從資產收取現金流的權利屆滿時，或財務資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與財務資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項財務資產。一旦終止確認財務資產，資產的賬面值與收到及應收的代價與已直接在權益中確認的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

當財務負債有關合約中規定的義務解除、取消或到期時，會終止確認該項財務負債。終止確認的財務負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

### 退休福利計劃

向強制性公積金計劃及中華人民共和國(「中國」)政府管理的其他計劃(界定供款計劃)所支付之供款，於僱員提供使其有權獲得有關供款的服務時作為開支扣除。

## 4. 財務工具

### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及其他應付款項。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

於二零零七年一月三十一日，如果交易對手或債務人未能履行其義務，本集團就各類別已確認財務資產而須面對的最大信貸風險為綜合資產負債表所載該等資產的賬面值。

## 4. 財務工具 (續)

### 信貸風險 (續)

為儘量減低信貸風險，本集團的管理層已指派專組，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取跟進行動收回過期債項。此外，本集團會於每個結算日檢討各個別貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額確認足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大為減少。

本集團並無重大而集中之信貸風險，有關風險分布於多個交易對手及客戶。

本集團之信貸風險主要源自銀行結餘。

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。

### 市場風險

#### 現金流量利率風險

本集團的現金流量利率風險主要有關浮息銀行結餘。本集團並無使用任何利率掉期以減低其面對有關利息現金流量之波動之風險。然而，管理層會監察利率風險，並將考慮於預計出現重大利率風險時採取其他所需行動。

#### 公平值

本公司董事認為，財務資產及財務負債在綜合財務報表內按經攤銷成本記錄的賬面值與其公平值相若。

## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七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、物業投資及物業管理，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		物業管理		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額	—	43,581,333	<b>1,744,538</b>	176,000	<b>1,052,123</b>	—	<b>2,796,661</b>	43,757,333
分類業績	—	1,584,379	<b>4,235,412</b>	155,508	<b>(470,876)</b>	—	<b>3,764,536</b>	1,739,887
未分配集團收益							<b>1,338,953</b>	1,101
未分配集團開支							<b>(6,709,639)</b>	(2,297,035)
財務成本							<b>(989,493)</b>	(167,071)
應佔聯營公司業績	<b>4,408,514</b>	—	—	—	—	—	<b>4,408,514</b>	(43,960)
出售聯營公司收益							<b>35,397,566</b>	—
就商譽而確認之 減值虧損	—	—	<b>(11,253,911)</b>	—	—	—	<b>(11,253,191)</b>	—
稅前溢利(虧損)							<b>25,957,246</b>	(767,078)
稅項							<b>(1,246,088)</b>	716,677
年度溢利(虧損)							<b>24,711,158</b>	(50,401)

## 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		物業管理		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>資產</b>								
分類資產	<b>480,000</b>	480,000	<b>74,287,157</b>	—	<b>176,893</b>	—	<b>74,944,050</b>	480,000
聯營公司權益							—	13,322,872
應收聯營公司款項							—	2,130,328
未分配集團資產							<b>31,024,185</b>	44,067,794
綜合資產總額							<b>105,968,235</b>	60,000,994
<b>負債</b>								
分類負債	<b>480,000</b>	517,000	<b>315,175</b>	585,329	<b>695,105</b>	—	<b>1,490,280</b>	1,102,329
欠聯營公司款項							—	430,866
未分配集團負債							<b>17,780,272</b>	2,984,400
綜合負債總額							<b>19,270,552</b>	4,517,595

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (a) 按業務分類(續)

其他資料

	物業貿易		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
呆壞賬準備	-	-	-	-	661,217	-	661,217	-
折舊	-	-	3,765	266	-	-	3,765	266
就收購附屬公司所 產生商譽而確認 之減值虧損	-	-	11,253,911	-	-	-	11,253,911	-

### (b) 按地區分類

本集團營業額主要產生自中國，不包括香港。因此，並無按地區分類之營業額分析。

由於本集團所有分類資產均位於中國，因此，分類資產賬面值並無按地區分類作出分析。

## 7. 財務成本

利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款  
董事提供之貸款之假定利息開支

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
	-	167,071
	<b>989,493</b>	-
	<b>989,493</b>	167,071

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 8. 出售聯營公司收益

依據一份日期為二零零六年七月四日由本公司與獨立第三方簽訂之協議，本公司向該第三方出售其於Gladiolus Trading Limited(「Gladiolus」)之36.74%股本權益及本公司授予Gladiolus一家附屬公司而尚未償還之貸款，有關總代價為54,763,160港元，從而錄得35,397,566港元之出售收益。

## 9. 稅項

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本年度稅項支出：		
中國	<b>(536,067)</b>	(480,000)
可收回稅項開支	—	480,000
	<b>(536,067)</b>	—
遞延稅項：		
本年度	<b>(710,021)</b>	—
撥回過往年度之遞延稅項	—	716,677
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b><u>(1,246,088)</u></b>	<b><u>716,677</u></b>

由於本集團在兩個年度均無應課稅之溢利，故並無於綜合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22項內。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 9. 稅項 (續)

本年度稅項與綜合收益表內稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
稅前溢利(虧損)	<b>25,957,246</b>	(767,078)
按所得稅率33%計算之稅項	<b>8,565,892</b>	(253,136)
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(771,490)</b>	7,693
不可扣稅開支之稅務影響	<b>3,008,453</b>	16,753
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(6,455,934)</b>	(54,755)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	<b>756,121</b>	398,969
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	<b>(3,856,954)</b>	364,476
撥回遞延稅項	—	(716,677)
年度稅項	<b>1,246,088</b>	(716,677)

附註：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。



# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 10. 年度溢利(虧損)

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	<b>460,000</b>	470,000
銀行利息收入	<b>(693,501)</b>	(1,101)
持有待轉售物業成本確認為開支	—	41,700,000
物業、廠房及設備之折舊	<b>3,765</b>	266
董事酬金(附註11)	<b>408,017</b>	216,000
匯兌收益	<b>(619,957)</b>	—
就收購附屬公司所產生商譽而確認之減值虧損(附註)	<b>11,253,191</b>	—
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	<b>(1,744,538)</b>	(176,000)
減：開支	<b>76,754</b>	13,666
租金收入淨額	<b>(1,667,784)</b>	(162,334)
出售投資物業虧損	—	6,826
其他員工成本(包括退休福利計劃供款11,213港元 (二零零六年：零港元))	<b>808,955</b>	96,000
有關物業之經營租賃租金	<b>32,482</b>	—
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績內)	<b>591,465</b>	—

附註：由於收購附屬公司時所收購之現金產出單元之可收回金額少於收購時所支付之總代價，因此已經於本年度內確認商譽減值虧損11,253,191港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 11. 董事及僱員酬金

### 董事酬金

向十二名(二零零六年：十名)董事各自已付或應付之酬金如下：

截至二零零七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		李建波	王昌	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	港元	港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	90,000	88,000	96,000	-	24,000	298,000
其他酬金													
薪金及其他福利	-	30,852	-	-	30,852	-	-	-	-	-	-	-	61,704
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	35,500	-	11,213	-	1,600	48,313
酬金總額	<u>-</u>	<u>30,852</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,852</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,500</u>	<u>88,000</u>	<u>107,213</u>	<u>-</u>	<u>25,600</u>	<u>408,017</u>

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		施德華	總額
									Jeaffreson	Gregory		
	港元	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>-</u>	<u>120,000</u>	<u>-</u>	<u>96,000</u>	<u>216,000</u>

## 11. 董事及僱員酬金 (續)

### 董事酬金 (續)

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。

### 僱員酬金

在本集團五位最高薪人士中，四位(二零零六年：兩位)為本公司董事，彼等之酬金已列入上文之披露資料內。其餘一名(二零零六年：三名)個人之酬金如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
薪金及津貼	<b>96,000</b>	96,000

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。

彼等之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
零至1,000,000港元	<b>1</b>	3

## 12. 股息

於二零零七年並無支付或建議股息，而自結算日以來亦並無建議任何股息(二零零六年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 13. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下資料計算：

	二零零七年 港元	二零零六年 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(虧損)之盈利(虧損)	<b>24,711,158</b>	(50,401)
用以計算每股基本盈利(虧損)之普通股份 加權平均數	<b>86,515,237</b>	86,141,399
優先股份潛在可兌換普通股份之攤薄影響	<b>2,658,401</b>	—
用以計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股份 加權平均數	<b>89,173,638</b>	86,141,399

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。

## 14. 投資物業

	港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年二月一日	4,800,000
出售	<u>(4,800,000)</u>
於二零零六年一月三十一日	—
收購附屬公司時收購	67,136,101
於綜合收益表確認之公平值增加	3,679,040
匯兌調整	<u>2,384,140</u>
於二零零七年一月三十一日	<u><u>73,199,281</u></u>

本集團投資物業於二零零七年一月三十一日之公平價及賬面值73,199,281港元乃經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於同日進行估值而釐定。戴德梁行有限公司為The Institute of Valuers成員，擁有合適資格及最近評估有關地區類似物業價值之經驗。有關估值符合國際估值準則，並於參考類似物業交易價格之例證後釐定。

資物業乃位於香港以外，並以中期租賃持有。所有本集團為賺取租金或資本增值用途而根據經營租賃持有之物業權益，均使用公平值模式計量，分類為投資物業，並作為投資物業入賬。

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，而有關直接費用為196,826港元。

於本報告日期，本集團正在為本集團擁有賬面值為399,281港元之投資物業向有關政府機關申請發給產權證。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 15. 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	汽車 港元	總額 港元
<b>本集團</b>						
<b>成本</b>						
於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
收購附屬公司時收購	—	—	27,709	—	—	27,709
增添	—	—	—	—	379,261	379,261
匯兌調整	—	—	1,333	—	—	1,333
	<u>38,000</u>	<u>43,410</u>	<u>68,582</u>	<u>197,300</u>	<u>379,261</u>	<u>726,553</u>
於二零零七年一月三十一日	38,000	43,410	68,582	197,300	379,261	726,553
<b>折舊</b>						
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
	<u>36,908</u>	<u>43,410</u>	<u>39,483</u>	<u>197,056</u>	<u>—</u>	<u>316,857</u>
於二零零六年二月一日	36,908	43,410	39,483	197,056	—	316,857
本年度準備	109	—	3,632	24	—	3,765
匯兌調整	—	—	478	—	—	478
	<u>37,017</u>	<u>43,410</u>	<u>43,593</u>	<u>197,080</u>	<u>—</u>	<u>321,100</u>
於二零零七年一月三十一日	37,017	43,410	43,593	197,080	—	321,100
<b>賬面淨值</b>						
於二零零七年一月三十一日	<u>983</u>	<u>—</u>	<u>24,989</u>	<u>220</u>	<u>379,261</u>	<u>405,453</u>
於二零零六年一月三十一日	<u>1,092</u>	<u>—</u>	<u>57</u>	<u>244</u>	<u>—</u>	<u>1,393</u>

## 15. 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
<b>本公司</b>					
<b>成本</b>					
於二零零五年二月一日、 二零零六年二月一日及 二零零七年一月三十一日	38,000	43,410	39,540	197,300	318,250
<b>折舊</b>					
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
於二零零六年二月一日	36,908	43,410	39,483	197,056	316,857
本年度準備	109	—	7	24	140
於二零零七年一月三十一日	37,017	43,410	39,490	197,080	316,997
<b>賬面淨值</b>					
於二零零七年一月三十一日	983	—	50	220	1,253
於二零零六年一月三十一日	1,092	—	57	244	1,393

上述物業、廠房及設備之項目乃採用直線法按下列年率折舊：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
非上市股份，按成本值	<b>69,110,948</b>	2,762,297
減：已確認減值虧損(附註)	<b>(8,884,762)</b>	(577,358)
	<b><u>60,226,186</u></b>	<b><u>2,184,939</u></b>

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8,307,404港元(二零零六年：577,358港元)及已於本公司之收益表內確認。

本公司於二零零七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		主要業務
			直接持有已發行 股本/註冊資本 面值之比率	已繳足 發行股本/ 註冊資本	
建懋財務有限公司	香港	普通股	100%	1,000,000港元	無業務
信立(中國)有限公司(「信立」)	香港/中國	普通股	100%	1港元	物業投資
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
福建益力物業發展有限公司 (「福建益力」)	中國	繳入資本	100%	500,000美元	物業投資及 物業管理

附屬公司於本年度內或年終時並無發行任何債務證券。



# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
聯營公司投資成本，				
非上市	—	8,696,708	—	8,696,708
應佔收購後溢利	—	4,626,164	—	—
	<u>—</u>	<u>13,322,872</u>	<u>—</u>	<u>8,696,708</u>

聯營公司已經於截至二零零七年一月三十一日止年度內出售，有關詳情載於附註第8項。

本集團聯營公司之概要財務資料如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
總資產	—	68,290,716
總負債	—	(23,878,490)
資產淨值	<u>—</u>	<u>44,412,226</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>—</u>	<u>13,322,872</u>
收入	<u><b>45,200,000</b></u>	<u>972,774</u>
年度溢利(虧損)	<u><b>14,696,571</b></u>	<u>(146,539)</u>
本集團應佔聯營公司年度業績	<u><b>4,408,513</b></u>	<u>(43,960)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 18. 貿易及其他應收款項及預付款項

本集團給予其貿易客戶之平均除賬期為30天。以下為貿易應收款項於結算日之賬齡分析：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
0至30天	<b>683,677</b>	—
貿易應收款項	<b>683,677</b>	—
其他應收款項及預付款項	<b>901,847</b>	693,249
	<b>1,585,524</b>	693,249

## 19. 應收／欠附屬公司、聯營公司及董事款項

本集團及本公司

有關款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。

## 20. 銀行結餘及現金

本集團及本公司

銀行結餘按市場利率每年0.72%至2%不等計算利息。

## 21. 借款

本集團及本公司

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
股東貸款，無抵押及於一年內到期	—	1,368,974

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。有關貸款已經於本年度內償還。

## 22. 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		總額 港元
	重估物業 港元	時按公平價值調整 港元	
於二零零五年二月一日	—	716,677	716,677
計入本年度綜合收益表	—	(716,677)	(716,677)
於二零零六年二月一日	—	—	—
收購附屬公司時收購	12,996,926	—	12,996,926
匯兌調整	459,246	—	459,246
扣自本年度綜合收益表	710,021	—	710,021
於二零零七年一月三十一日	<u>14,166,193</u>	<u>—</u>	<u>14,166,193</u>

### 本集團及本公司

於結算日，可用作抵銷未來溢利之估計尚未運用稅項虧損為16,111,000港元(二零零六年：11,790,000港元)可用作抵銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，因此並無就尚未確認之估計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。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 23. 股本

	股份數目		股本	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 港元	二零零六年 港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	<b>196,967,761</b>	196,967,761	<b>196,967,761</b>	196,967,761
於兌換優先股時增加	<b>3,032,239</b>	—	<b>3,032,239</b>	—
於年終	<b>200,000,000</b>	196,967,761	<b>200,000,000</b>	196,967,761
每股面值1.00港元之5% 可兌換優先股				
於年初	<b>3,032,239</b>	3,032,239	<b>3,032,239</b>	3,032,239
於兌換優先股時減少	<b>(3,032,239)</b>	—	<b>(3,032,239)</b>	—
於年終	—	3,032,239	—	3,032,239
	<b>200,000,000</b>	200,000,000	<b>200,000,000</b>	200,000,000
發行及繳足：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	<b>86,141,399</b>	86,141,399	<b>86,141,399</b>	86,141,399
兌換優先股	<b>3,032,239</b>	—	<b>3,032,239</b>	—
於年終	<b>89,173,638</b>	86,141,399	<b>89,173,638</b>	86,141,399
每股面值1.00港元之5% 可兌換優先股				
於年初	<b>3,032,239</b>	3,032,239	<b>3,032,239</b>	3,032,239
兌換優先股	<b>(3,032,239)</b>	—	<b>(3,032,239)</b>	—
於年終	—	3,032,239	—	3,032,239
	<b>89,173,638</b>	89,173,638	<b>89,173,638</b>	89,173,638

## 23. 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。本公司有合約義務須支付股息。

於二零零六年十二月十八日，優先股按一對一之基準兌換為本公司普通股。該等普通股與其他已發行普通股在各方面均享有同等權益。

## 24. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬 港元	股東出資 港元	累計虧損 港元	總額 港元
<b>本公司</b>				
於二零零五年二月一日	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及 二零零六年二月一日	196,187,821	—	(236,292,338)	(40,104,517)
董事提供之貸款之折扣 (附註)	—	3,317,997	—	3,317,997
年度溢利	—	—	28,620,397	28,620,397
於二零零七年一月三十一日	<u>196,187,821</u>	<u>3,317,997</u>	<u>(207,671,941)</u>	<u>(8,166,123)</u>

分別於二零零七年及二零零六年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

附註：有關金額乃因評估本公司股東兼執行董事盧象乾先生（「盧先生」）提供之貸款24,906,925港元之公平值為21,588,928港元而出現，詳情見附註第25項所披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 25. 收購附屬公司

於二零零六年六月十五日，本集團從香港益力有限公司(本公司董事盧先生及言海揚女士於其中擁有實益權益)收購福建益力已發行股本之100%權益，有關現金代價為41,441,726港元。

	被收購者於合併前 之賬面值及公平值 港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	42,136,101
物業、廠房及設備	27,709
貿易及其他應收款項	1,402,395
銀行結餘及現金	585,860
其他應付款項、已收按金及應計費用	(1,021,322)
遞延稅項	<u>(12,942,208)</u>
	30,188,535
商譽(附註10)	<u>11,253,191</u>
	41,441,726
以現金代價支付	<u>41,441,726</u>
收購所產生之現金流出淨額：	
所支付之現金代價	(41,441,726)
所收購之現金及現金等價物	<u>585,860</u>
	<u><u>(40,855,866)</u></u>

## 25. 收購附屬公司(續)

於二零零六年六月十五日，本集團從盧先生收購信立之股東貸款及其已發行股本之100%權益，有關代價為24,906,925港元，並已以董事提供之貸款支付。

	被收購者於合併前 之賬面值及公平值 港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	25,000,000
貿易及其他應收款項	1,271,320
銀行結餘及現金	5,776
其他應付款項及應計費用	(96,555)
遞延稅項	(54,718)
	<u>26,125,823</u>
收購折讓(附註1)	(4,536,895)
	<u>21,588,928</u>
以董事提供貸款之公平值支付(附註2)	<u>21,588,928</u>
收購所產生之現金流入淨額：	
所支付之現金代價	—
所收購之現金及現金等價物	5,776
	<u>5,776</u>

附註：

- (1) 本集團於被收購者可辨認資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過企業合併成本之金額被視為盧先生所作之股東出資，並記入權益貸方。因收購信立而出現之收購折讓乃主要由於盧先生所授出之市場外利率貸款所致。
- (2) 根據本公司與盧先生於二零零六年六月十五日訂立之貸款協議(「貸款協議」)，董事提供之貸款24,906,925港元由二零零六年六月十五日起計18個月為免息期，其後則按年利率3厘計息，並須於貸款協議訂立日期起計18個月後按要求隨時付還。

由於應用香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，董事提供之貸款之公平值乃根據實際利率10厘，並假設董事提供之貸款將會於貸款協議訂立日期起計18個月後償還而釐定。

由於本集團持有現金盈餘，因此，有關金額已經於二零零六年十二月全數償還，導致提早償還董事提供之貸款之虧損為數約2,328,504港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

## 25. 收購附屬公司(續)

於截至二零零七年一月三十一日止年度所收購之附屬公司於收購日期至結算日期間為本集團帶來收入及溢利分別2,796,661港元及3,619,921港元。

倘若收購事項於二零零六年二月一日已經完成，則本集團之年度總收入會是4,900,594港元，而年度溢利會是26,010,007港元。備考資料僅為說明的用途，可能未能反映倘若收購事項於二零零六年二月一日已經完成，本集團實際上會取得之收入及業績，其意亦並非對未來業績之預測。

## 26. 主要非現金交易

於本年度內，本集團從盧先生收購信立之股東貸款及其已發行股本之100%權益，有關總代價為24,906,925港元，並已以董事提供之貸款支付。有關收購事項及其條款之詳情，載於附註第25項。

## 27. 經營租賃

### 本集團作為承租人

於結算日，本集團已經就租賃物業訂立不可撤銷之經營租賃，有關之未來最低租賃付款額承擔之到期日如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	<b>34,986</b>	—

經營租賃付款額指本集團租用其若干辦公室物業而應付之租金。就租賃磋商之租賃期為2年，並於初始確認時固定租金。



## 27. 經營租賃 (續)

### 本集團作為出租人

於結算日，本集團已經與租戶訂立合約，有關之未來最低租賃付款額如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	<b>2,143,324</b>	—
第二年至第五年 (首尾兩者包括在內)	<b>4,502,052</b>	—
	<b>6,645,376</b>	—

有關物業預期將持續產生租金回報率5.25%。所有物業均已有租戶承諾在未來2年租用。

## 28. 結算日後事項

於二零零七年三月十九日，福建益力與獨立第三者就收購位於中國福建省福州市之物業而訂立買賣協議，有關總代價為人民幣4,912,950元。有關交易已於二零零七年三月十九日完成。

## 29. 與關連人士之交易

於本年度內，本集團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：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
從關連公司獲得租金收入	—	176,000
支付租金開支予關連公司	<b>32,482</b>	—

資產負債表所披露於二零零六年一月三十一日之股東貸款指股東提供之短期墊款。有關款項為無抵押、不計利息及已經於本年度內償清。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止年度

### 29. 與關連人士之交易 (續)

於本年度內，本集團分別從香港益力有限公司(本公司董事盧先生及言海揚女士於其中擁有實益權益)及盧先生收購兩家附屬公司，並已經於附註第25項披露。

本集團由若干執行董事管理，彼等亦為本公司股東。有關主要管理人員之酬金詳情，載於附註第11項。