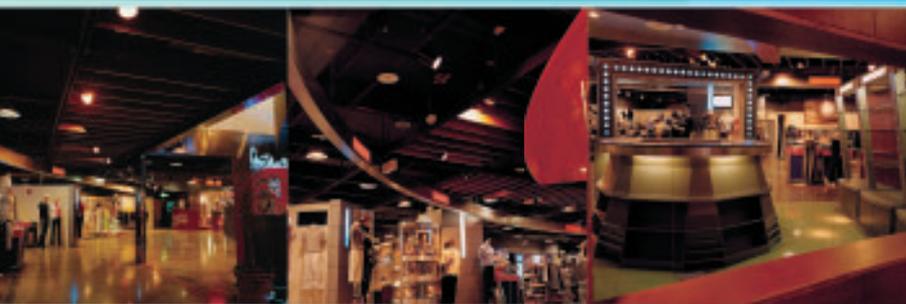




建懋國際 有限公司

股份代號：108



2008

年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
董事及高級管理人員個人資料簡介	5
企業管治報告	7
董事局報告書	14
獨立核數師報告書	20
綜合收益表	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	24
綜合權益變動表	25
綜合現金流量表	26
綜合財務報表附註	28
財務摘要	68

公司資料

執行董事

盧象乾(主席)

黃海平(行政總裁)

李建波

獨立非執行董事

David Gregory Jeaffreson, CBE, JP

施德華

王昌

秘書

郭安生

合資格會計師

招偉安

審核委員會

施德華(審核委員會主席)

David Gregory Jeaffreson, CBE, JP

王昌

提名委員會

李建波(提名委員會主席)

施德華

王昌

薪酬委員會

黃海平(薪酬委員會主席)

David Gregory Jeaffreson, CBE, JP

施德華

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股票登記處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26字樓

註冊辦事處

香港

北角

英皇道338號

華懋交易廣場二期

8字樓 806室

股份代號

108

網址

www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108

主席報告

本人謹向各股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年一月三十一日止年度（「本年度」）之年報。

財務業績

按本集團於本年度之業績，經審核股東應佔溢利為4,303,851港元（二零零七年：24,711,158港元）。每股基本溢利為0.05港元（二零零七年：0.29港元）。

業務回顧

本集團之財務資源均來自租賃位於中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）之物業及在中國福建省福州市從事物業管理服務及銀行利息所得。

於二零零七年九月十日，本公司與台証證券（香港）有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，根據配售協議，本公司同意透過配售代理按配售價每股1.10港元之價格向獨立第三者配售本公司每股面值1.00港元之普通股新股17,800,000股。上述交易已於二零零七年十月三十一日前完成。

有關一個於收購福建益力物業發展有限公司（「福建益力」）時仍未取得產權證之泊車位（該泊車位由福建益力持作投資用途），已於二零零八年二月一日獲有關部門發給產權證。

在過往數年間，因中國經濟持續暢旺，使國內樓價處於一個較高水平，令中國政府需要進一步深化宏觀緊縮措施，令國內房地產市場成為宏調緊縮的主要對象，故本集團於本年度內並無進一步收購任何物業。

本集團透過全資附屬公司持作出租用途的店鋪物業因受惠於經濟持續增長支持，已全部租出，並帶來穩定的租金收益。

基於國內近年經濟持續暢旺，使各行各業之從業員求過於供，再加上物業管理業務之競爭性極大，導致經營成本不斷上漲；在考慮上述因素後，本集團現正分階段縮減所承包之物業管理業務及相關員工。

主席報告

展望

中國經濟繼續穩步發展，雖然國家政府加強宏觀緊縮措施力度以防止經濟過熱，但市場認為有關國家緊縮措施的重點已由針對樓市過熱，轉遷至愈來愈劇烈的物價上升和通漲問題。此舉對本集團在國內尋求投資物業項目較為有利。本集團正積極留意物業市場的發展和機遇，以改善盈利能力，擴大收入基礎。

流動資金及財務資源

於二零零八年一月三十一日，本集團可運用之現金及銀行存款為42,669,609港元及人民幣1,831,502元（二零零七年：29,481,736港元及人民幣1,296,241元），即代表資金流動比率（現金及銀行結存除以流動負債）為10.17（二零零七年：6.03）。

於二零零八年一月三十一日，本集團資本與負債比率為零（二零零七年：零）。此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

本集團之業務營運皆位於中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。在二零零七年，人民幣對港幣匯率升值約7%，本集團未有預見有不利於本集團之匯率趨勢出現。故此，本集團並無須作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

僱員

於本年度內，本集團在中國的僱員酬金總額為人民幣1,514,141元（二零零七年：人民幣362,893元），而在香港的僱員酬金總額則為936,000港元（二零零七年：453,526港元）。本集團提供之薪酬乃參考市場水平及員工個人能力而定。

本集團根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）的強制性公積金規定設立一項退休計劃。

致謝

本人謹代表董事局同寅，對一直支持本集團之股東及辛勤工作為本集團帶來貢獻之全體僱員致謝。

主席

盧象乾

二零零八年五月二十三日

董事及高級管理人員個人資料簡介

執行董事

盧象乾先生，現年六十一歲，於一九九八年九月三十日獲委任為本公司執行董事，現為本公司之主席。盧先生亦為本公司之全資附屬公司建裕(中國)有限公司、信立(中國)有限公司和福建益力物業發展有限公司之董事。盧先生現時並擔任中國林大資源集團有限公司 China Grand Forestry Resources Group Limited(聯交所股份代號：0910)之獨立非執行董事、審核委員會委員和薪酬委員會委員，該公司為一間在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司。盧先生在物業投資及發展市場積累逾20年經驗。盧先生為本公司主要股東Mass Honour Investment Limited之董事和實益擁有人。除所披露者外，盧先生與本公司之其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何其他關係。

黃海平女士，現年五十六歲，於二零零七年二月一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。現時亦為本公司薪酬委員會主席。黃女士為工程師及高級經濟師。黃女士在工程設計、概預算、金融財務及行政管理各方面均極具豐富經驗。黃女士與本公司的其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

李建波先生，現年四十七歲，於二零零六年十月二十日獲委任為本公司執行董事。李先生現時亦為本公司提名委員會主席，並為本公司全資附屬公司建裕(中國)有限公司和福建益力物業發展有限公司之董事。李先生畢業於中國福建師範大學。李先生曾在中國福建省人民政府辦公廳及其駐港機構華閩(集團)有限公司擔任秘書工作，現時李先生主要在香港從事私人基金會的管理工作，並擔任該基金會公司的董事。李先生於基金投資擁有豐富經驗。李先生現時持有776,000股(佔本公司已發行股本約0.725%)。李先生與本公司之其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

獨立非執行董事

David Gregory Jeaffreson先生，*CBE, JP*，現年七十六歲，於二零零二年一月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。Jeaffreson先生，*CBE, JP*現時亦為本公司之審核委員會及薪酬委員會成員。Jeaffreson先生，*CBE, JP*為退休公務員，於一九六一年加入香港政府。Jeaffreson先生，*CBE, JP*現為國民亞洲有限公司之副主席。Jeaffreson先生，*CBE, JP*與本公司之其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

董事及高級管理人員個人資料簡介

施德華先生，現年四十五歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。施先生現時亦擔任本公司審核委員會之主席，並為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。施先生以一級榮譽取得紐西蘭懷卡托河大學管理學院管理學學士學位，現為紐西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。施先生於財務及綜合管理方面具逾十八年經驗，曾擔任諾基亞流動電話亞太區之地區營業總監、諾基亞流動電話香港區董事總經理、第一電訊集團有限公司之營運總監，並曾於飛利浦及西門子北亞區辦事處擔任管理要職。施先生現時經營其策略顧問業務。施先生現時亦為日東科技(控股)有限公司(股份代號：365)及第一電訊集團有限公司(股份代號：8110)之獨立非執行董事，該兩間公司分別在聯交所主板及創業板上市。

王昌先生，現年五十三歲，於二零零六年十月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生現時亦為本公司之審核委員會及提名委員會成員。王先生過往在澳門多間公司擔任工程師逾十五年。王先生於營建工程、物業維修保養及管理方面擁有豐富經驗。王先生與本公司的其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

公司秘書

郭安生先生，現年五十四歲，於一九八九年十一月七日獲委任為本公司之公司秘書。郭先生獲委任為本公司之公司秘書前曾任本港多間上市公司之公司秘書。郭先生與本公司之董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

合資格會計師

招偉安先生，現年三十九歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之合資格會計師。招先生為香港會計師公會會員並具逾十一年於會計行業之工作經驗。招先生曾於會計師事務所擔任經理逾五年。招先生現時亦為新時代集團控股有限公司(股份代號：166)之獨立非執行董事，該公司為一間在聯交所主板上市之公司。招先生與本公司之董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。

企業管治報告

企業管治常規

本公司之董事局(「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。

除下文所披露外，於本年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)。

本公司並無完全遵守企業管治守則之守則條文第A.4.1及A.4.2條之規定。根據守則條文第A.4.1條，非執行董事應以特定之年期委任，並可獲重選連任。本公司之獨立非執行董事David Gregory Jeaffreson先生，*CBE, JP*及施德華先生並無特定委任年期，但須根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據守則條文第A.4.2條，所有獲委任填補臨時空缺之董事須於其獲委任後之首次股東大會上經股東選舉，而每位董事，包括有特定委任年期之董事，最少須每三年一次輪值退任。根據組織章程細則，本公司任何獲委任填補臨時空缺之董事之任期將至下屆本公司股東週年大會，屆時將可重選連任，而於本公司每屆股東週年大會上當其時三分之一之董事(或倘若董事之人數不是三之倍數，則最接近但不少於董事人數三分之一之董事)將須輪值退任，除非每名董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格可重選連任。

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。

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之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，在向所有董事作出具體查詢後，本公司並不知悉本年度內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則之情況。

企業管治報告

董事局

本公司董事局現由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於本年度內及截至本報告之日期，本公司之董事為：－

執行董事

盧象乾先生(主席)

黃海平女士(行政總裁)

李建波先生

莊漢傑先生(於二零零七年二月一日辭任)

蘇耀江先生(於二零零七年五月二十三日辭任)

言海楊女士(於二零零七年二月一日辭任)

非執行董事

莊麗晶女士(於二零零七年二月一日辭任)

獨立非執行董事

David Gregory Jeaffreson先生, CBE, JP

施德華先生

王昌先生

各在任董事之履歷載於本年報第5頁至第6頁。董事局成員具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。本公司之獨立非執行董事於董事局會議上提出之意見有助維持良好之企業管治常規。其中一名獨立非執行董事施德華先生擁有適當之專業資格及相關會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。執行董事及獨立非執行董事之均衡分配比例亦大大提升董事局之獨立性，可有效發揮獨立判斷及客觀地為本公司之最佳利益制訂決策。本公司將定期檢討董事局之組成，確保董事局擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務發展需求。

企業管治報告

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為三名獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事局之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，並提供有效監督本集團之業務及事務管理事宜。除其法定責任外，董事局亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事局直接執行或透過董事局成立之委員會間接執行。

董事局每年至少舉行四次例會，議程包括批准全年及中期業績，以及檢討本集團之業務運作及內部監控系統。會期將於每年開始時訂定。除此等例會外，董事局亦就批准重大事項召開會議。全體董事於每次例會舉行之前獲發至少14日通知。議程及有關文件於董事局會議舉行日期之前至少3日寄予董事，確保董事有充份時間審閱。董事獲分發董事局會議及董事委員會會議之草擬會議記錄以供審閱批註，而經正式簽署之會議記錄定稿則送交全體董事局成員存案。上述所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事於任何合理時間內在發出合理通知後公開查閱。

主席及行政總裁

主席為盧象乾先生，而行政總裁（「行政總裁」）為黃海平女士。主席與行政總裁之職責有清晰界定，其中主席承擔之主要職責為確保董事局有效運作而履行其職能，而行政總裁則獲授權負責本集團之日常業務管理，以及實施獲董事局批准之策略。

企業管治報告

審核委員會

董事局於一九九九年七月成立審核委員會，並以書面明確界定其權力及職責。審核委員會負責審閱本集團之財務申報、內部監控及企業管治等問題，並向董事局提供有關建議。

審核委員會成員包括：—

施德華先生	主席 (獨立非執行董事)
David Gregory Jeaffreson先生, <i>CBE, JP</i>	成員 (獨立非執行董事)
王昌先生	成員 (獨立非執行董事)

就履行其職責而言，審核委員會於本年度已進行如下工作：—

- (i) 根據適用準則檢討審核過程之成效；
- (ii) 審閱已草擬之中期及全年財務報表及相關之草擬業績公佈；
- (iii) 審閱會計準則之變動及評估可能對本集團財務報表產生之潛在影響；
- (iv) 檢討本集團之內部監控系統及商議有關事項，包括財務、營運及遵守監控以及風險管理等工作；及
- (v) 就委聘或續聘外界核數師提供建議及批准委聘條件。

企業管治報告

提名委員會

董事局於二零零七年三月九日成立提名委員會，並以書面確認界定其權力及職責。提名委員會之職責主要包括：定期審閱董事局規定的架構、大小及組成及就任何建議修訂向董事局提供建議；物色合資格成為董事的合適人選，並就此向董事局提供建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會之成員包括：－

李建波先生	主席(執行董事)
施德華先生	成員(獨立非執行董事)
王昌先生	成員(獨立非執行董事)

於本年度內，提名委員會並無召開會議。

薪酬委員會

董事局於二零零五年五月成立薪酬委員會，並以書面明確界定其權力及職責。薪酬委員會之職責為就董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向董事局提供建議，並確保在顧及股東利益之餘，對本集團整體表現有所貢獻之董事及高層管理人員均獲得公平回報。薪酬委員會之主要職責包括釐定全體執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，以及根據董事局不時議決之公司目標及宗旨檢討及批准按工作表現釐定之酬金。概無董事或其任何聯繫人士可參與有關其本身薪酬之任何決定。

薪酬委員會之成員包括：－

黃海平女士	主席(執行董事)
David Gregory Jeaffreson先生, CBE, JP	成員(獨立非執行董事)
施德華先生	成員(獨立非執行董事)

企業管治報告

於本年度內，各董事局成員於董事局、審核委員會及薪酬委員會會議之出席情況載列如下：—

董事	會議之出席次數／會議之舉行次數		
	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會
<i>執行董事</i>			
盧象乾先生	6/6	不適用	不適用
黃海平女士	5/6	不適用	0/1
李建波先生	6/6	不適用	不適用
莊漢傑先生(於二零零七年二月一日辭任)	0/6	不適用	不適用
蘇耀江先生(於二零零七年五月二十三日辭任)	0/6	不適用	不適用
言海揚女士(於二零零七年二月一日辭任)	0/6	不適用	不適用
<i>非執行董事</i>			
莊麗晶女士(於二零零七年二月一日辭任)	0/6	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>			
David Gregory Jeaffreson先生, CBE, JP	4/6	2/2	1/1
施德華先生	5/6	2/2	1/1
王昌先生	4/6	2/2	不適用

企業管治報告

核數師之酬金

於本年度內，本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就向本集團提供下列服務分別收取之費用為：—

服務種類	截至一月三十一日止年度 所收取之費用	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本集團之審核費用	490,000	460,000
稅務服務	21,500	9,500
按程序委聘後協定	30,000	28,000
特別顧問服務	95,000	945,000
總額	636,500	1,442,500

編製及呈報賬目之責任

本公司董事明白彼等須負責根據法例規定及適用會計準則編製賬目。核數師就其呈報責任而發出之聲明載於本年報第20頁至第21頁。

概無有關事件或情況之重大不明朗因素可能對本公司按持續基準經營之能力構成重大疑問。

內部監控

健全而有效之內部監控系統對於保障股東投資及本公司之資產非常重要。於本年度內，董事局已檢討本集團內部監控系統之成效。檢討工作涵蓋所有重要監控範疇，包括本集團之財務、營運及遵守監控以及風險管理。

董事局報告書

董事局現提呈截至二零零八年一月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，而本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註第17項內。

業績

本集團截至二零零八年一月三十一日止年度之業績載於第22頁之綜合收益表內。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註第22項內。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於第25頁及綜合財務報表附註第23項內。

主要客戶及供應商

本集團之五大客戶佔本集團收入之60%。本集團五大供應商應佔之採購額合共佔本集團總採購額之8%。最大客戶及供應商分別佔本集團營業額及採購額約30%及4%。

除上文所披露外，概無本公司董事、董事之聯繫人仕或股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）於本集團兩大客戶中之任何一個擁有權益。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

董事局報告書

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註16項內。

董事

於本年度內及截至本報告書提呈之日期，本公司之董事為：

執行董事：

盧象乾先生

李建波先生

黃海平女士

(於二零零七年二月一日委任)

莊漢傑先生

(於二零零七年二月一日辭任)

蘇耀江先生

(於二零零七年五月二十三日辭任)

言海揚女士

(於二零零七年二月一日辭任)

非執行董事：

莊麗晶女士

(於二零零七年二月一日辭任)

獨立非執行董事：

David Gregory Jeaffreson先生，*CBE · JP*

施德華先生

王昌先生

遵照本公司之組織章程細則第八十一條規定，李建波先生及施德華先生於即將召開之股東週年大會上退任，而彼等已表示如獲重選，願繼續連任。

盧象乾先生、David Gregory Jeaffreson先生，*CBE · JP*及施德華先生各自之任期乃直至其須遵照本公司組織章程細則輪值退任為止。黃海平女士、李建波先生及王昌先生各自之任期乃由獲委任為董事之日期起計兩年。

董事局報告書

董事之服務合約

於即將舉行之股東週年大會上獲建議重選之董事均無訂立本集團不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事之權益

於二零零八年一月三十一日，董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	證券數目	佔已發行普通 股本百分比
盧象乾	公司權益(附註)	17,173,638普通股， 每股面值1.00港元 (「股份」)(L)	16.05%
李建波	實益權益	776,000股股份(L)	0.725%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

此等股份乃以盧象乾先生所控制之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

董事局報告書

除本報告所披露外，於二零零八年一月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有或被視作擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

就董事所知，於二零零八年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益之人仕（不包括本公司董事或最高行政人員）如下：

股東名稱	身份	證券數目	佔已發行普通 股本百分比
Nordstan Company Limited	實益權益	16,650,000股股份(L)	15.56%
Mass Honour Investment Limited	實益權益	17,173,638股股份(L)	16.05%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

除上文披露外，於二零零八年一月三十一日，董事不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）須根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

董事局報告書

購買股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事或其配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事於重大合約中之權益

於本年度終結時或於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重要合約。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策乃薪酬委員會根據彼等之才幹、資歷及競爭力制訂。

本公司董事之酬金乃薪酬委員會於參考本公司之經營業績、個人表現及可供比較之市場統計數據後決定。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治常規。有關本公司企業管治常規之詳情載於第7頁至第13頁之「企業管治報告」內。

充足公眾持股量

於本報告書刊行前之最後實際可行日期，根據本公司得悉之公開資料及其董事所悉，本公司於截至二零零八年一月三十一日止年度內全年皆按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

董事局報告書

核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事局命

主席

盧象乾

二零零八年五月二十三日

Deloitte.

德勤

致建懋國際有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第22頁至第67頁建懋國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零零八年一月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據《公司條例》第141條，將此意見僅向閣下報告而不作其他用途。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已獲得充足和適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，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 貴集團於二零零八年一月三十一日的事務狀況及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並已按照《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年五月二十三日

綜合收益表

截至二零零八年一月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收入	6	4,630,522	2,796,661
銷售成本		(1,162,315)	(714,249)
毛利		3,468,207	2,082,412
其他收入		1,168,589	1,338,953
行政費用		(4,018,195)	(5,716,834)
投資物業之公平值增加		823,082	3,679,040
財務成本	8	-	(989,493)
應佔聯營公司業績		-	4,408,514
出售聯營公司收益	9	-	35,397,566
就收購附屬公司所產生商譽而確認之減值虧損	11	-	(11,253,191)
提早償還董事提供之貸款之虧損	24	-	(2,328,504)
呆壞賬準備		-	(661,217)
稅前溢利		1,441,683	25,957,246
稅項抵免(開支)	10	2,862,168	(1,246,088)
年度溢利	11	4,303,851	24,711,158
每股盈利	14		
基本		0.05 港元	0.29 港元
攤薄		不適用	0.28 港元

綜合資產負債表

於二零零八年一月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
投資物業	15	85,379,452	73,199,281
物業、廠房及設備	16	836,827	405,453
		86,216,279	73,604,734
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	18	1,052,818	1,585,524
銀行結餘及現金	19	44,669,825	30,777,977
		45,722,643	32,363,501
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,596,848	2,394,077
欠董事款項	20	59,239	70,209
應付優先股股份股息		1,615,426	1,615,426
稅項		1,120,745	1,024,647
		4,392,258	5,104,359
流動資產淨額		41,330,385	27,259,142
資產總值減流動負債		127,546,664	100,863,876
非流動負債			
遞延稅項	21	12,042,263	14,166,193
資產淨額		115,504,401	86,697,683
股本及儲備			
股本	22	106,973,638	89,173,638
股份溢價及儲備		8,530,763	(2,475,955)
本公司權益持有人應佔權益		115,504,401	86,697,683

載於第22頁至第67頁之綜合財務報表已於二零零八年五月二十三日獲董事局批准及授權發出，並由下列董事代表董事局簽署：

盧象乾
董事

李建波
董事

資產負債表

於二零零八年一月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	19,077	1,253
附屬公司權益	17	66,887,113	60,226,186
		66,906,190	60,227,439
流動資產			
其他應收款項及預付款項		244,955	244,955
應收附屬公司款項	20	3,517,174	116,451
銀行結餘及現金	19	42,669,609	29,475,772
		46,431,738	29,837,178
流動負債			
其他應收款項及應計項目		767,143	850,684
欠附屬公司款項	20	1,117,861	6,590,992
應付優先股股份股息		1,615,426	1,615,426
		3,500,430	9,057,102
流動資產淨額		42,931,308	20,780,076
資產淨額		109,837,498	81,007,515
股本及儲備			
股本	22	106,973,638	89,173,638
股份溢價及儲備	23	2,863,860	(8,166,123)
本公司權益持有人應佔權益		109,837,498	81,007,515

盧象乾
董事

李建波
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年一月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	股東出資 港元	換算儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零六年二月一日	89,173,638	196,187,821	-	-	(229,878,060)	55,483,399
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額， 並直接於權益確認	-	-	-	1,966,231	-	1,966,231
年度溢利	-	-	-	-	24,711,158	24,711,158
已確認年度收入總額	-	-	-	1,966,231	24,711,158	26,677,389
收購附屬公司而出現 之折讓(附註24)	-	-	4,536,895	-	-	4,536,895
二零零七年一月三十一日 及二零零七年二月一日	89,173,638	196,187,821	4,536,895	1,966,231	(205,166,902)	86,697,683
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額， 並直接於權益確認	-	-	-	5,314,467	-	5,314,467
年度溢利	-	-	-	-	4,303,851	4,303,851
已確認年度收入總額	-	-	-	5,314,467	4,303,851	9,618,318
因私人配售發行股份	17,800,000	1,780,000	-	-	-	19,580,000
發行股份開支	-	(391,600)	-	-	-	(391,600)
於二零零八年一月三十一日	106,973,638	197,576,221	4,536,895	7,280,698	(200,863,051)	115,504,401

綜合現金流量表

截至二零零八年一月三十一日止年度

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務		
稅前溢利	1,441,683	25,957,246
調整：		
物業、廠房及設備之折舊	54,089	3,765
利息收入	(1,043,890)	(693,501)
財務成本	-	989,493
應佔聯營公司業績	-	(4,408,514)
出售聯營公司收益	-	(35,397,566)
投資物業之公平價增加	(823,082)	(3,679,040)
提早償還董事提供之貸款之虧損	-	2,328,504
呆壞賬準備	-	661,217
就收購附屬公司所產生商譽而確認之減值虧損	-	11,253,191
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營現金流量	(371,200)	(2,985,205)
貿易及其他應收款項及預付款項減少	817,089	1,120,223
其他應付款項、已收按金及應計費用(減少)增加	(840,921)	274,610
欠董事款項(減少)增加	(10,970)	70,209
	<hr/>	<hr/>
用於營業的現金	(406,002)	(1,520,163)
已付香港及海外利得稅	(290,445)	-
	<hr/>	<hr/>
用於經營業務之現金淨額	(696,447)	(1,520,163)
	<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表

截至二零零八年一月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資業務			
購置投資物業		(5,328,586)	—
購置物業、廠房及設備		(454,658)	—
已收利息		1,043,890	693,501
聯營公司還款		—	65,254
出售聯營公司及提供予聯營公司墊款之所得款項	9	—	54,763,160
收購附屬公司	24	—	(40,850,090)
		<hr/>	<hr/>
(用於) 產生自投資業務之現金淨額		(4,739,354)	14,671,825
		<hr/>	<hr/>
融資業務			
發行普通股所得收益		19,580,000	—
發行股份開支		(391,600)	—
償還股東貸款		—	(1,368,974)
償還欠董事款項		—	(24,906,925)
		<hr/>	<hr/>
產生自(用於) 融資業務之現金淨額		19,188,400	(26,275,899)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加(減少)淨額		13,752,599	(13,124,237)
		<hr/>	<hr/>
年初之現金及現金等價物		30,777,977	43,853,152
		<hr/>	<hr/>
外幣匯率變動之影響		139,249	49,062
		<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等價物		44,669,825	30,777,977
銀行結存及現金		44,669,825	30,777,977
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

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地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團之主要業務為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」）。由於本公司在香港聯合交易所有限公司上市，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（「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」）新頒佈之以下全新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則於本集團二零零七年二月一日開始之財政年度內生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
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
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
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
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值

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。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號下之披露規定。去年按香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度首次呈列按香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料。

綜合財務報表附註

截至二零零八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（「香港財務報告準則」）（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。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	合併及個別財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ³
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第12號	服務優惠安排 ⁴
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第13號	客戶忠實計劃 ⁵
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產之限額、 最低資金要求及彼等各自之相互關係 ⁴

¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

² 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

³ 適用於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響收購日期為由二零零九年七月一日或以後開始之首個年報期間或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司之所有權變化（但不會喪失控制權）之會計處理法，將作為權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則及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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

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（包括特別目的實體）（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。

企業合併

收購業務使用購買法入賬。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之權益性工具於交換日期之公平值，加上直接歸因於企業合併之任何成本而計量。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之可辨認資產、負債及或然負債，會按其於收購日期之公平值確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

企業合併 (續)

因收購而產生之商譽會確認為資產，其初始按成本計量，即企業合併成本超過本集團於所確認之可辨認資產、負債及或然負債淨公平值之權益的金額。如果於重新評估後，本集團於被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過企業合併成本，則有關金額會立即在損益中確認。

少數股東於被收購方之權益初始按少數股東於所確認之資產、負債及或然負債之淨公平值之比例計量。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽指收購成本超過本集團於有關附屬公司之可辨認資產、負債及或然負債於收購日期公平值之權益的金額。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之商譽在綜合資產負債表內分開列報。

就減值測試而言，收購所產生之商譽會分配予預期可從收購之協同效應得益之各有關現金產出單元，或現金產出單元組別。商譽分配予之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。於在財政年度內收購所產生之商譽，商譽分配予之現金產出單元會在財政年度完結前進行減值測試。當現金產出單元之可收回金額少於單元之賬面值，減值虧損會首先分配予減少所分配予單元之任何商譽賬面值，其後再根據單元內各資產之賬面值按比例分配予單元之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接在綜合收益表中確認。商譽之減值虧損不會在後續期間轉回。

在其後出售附屬公司時，所資本化之商譽之應佔金額會在釐定出售損益之金額時包括在內。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

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。

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。

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。

財務資產之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。協商及安排經營租約所產生之最初直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租約內按直線法確認為開支。

本集團作為承租人

根據經營租賃應付之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之已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金費用減少。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為賺取租金或者為了資本增值而持有之物業。

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列賬。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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之非貨幣性項目會按確定公平值日期之匯率再換算。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之非貨幣性項目所形成之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之非貨幣性項目所形成之匯兌差額除外。

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(集團公司之呈列貨幣除外)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。

由收購海外業務所得之商譽及公平值調整視為海外業務之資產及負債，並按照收盤匯率換算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

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。

遞延稅項負債乃就附屬公司及聯營公司之投資產生之短期應課稅項差異予以確認，惟若本集團能夠控制短期差異之撥回而短期差異有可能於可見未來不能撥回則除外。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

退休福利計劃

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)政府管理之其他計劃所支付之供款，於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支扣除。

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。財務資產之所有常規買賣均按買賣日期基準來確認或者終止確認。所有須於某段時間內交付資產之財務資產常規買賣，按市場內之法規及慣例來建立。

實際利息法

實際利息法是計算財務資產之攤銷成本並分配相關時期內之利息收入之一種方法。實際利息乃實際上貼現通過財務資產之預期壽命(或(如適當)較短時期內)來對可估算未來現金收益(包括形成整體實際利息之一切應付或應收費用、交易成本及其他溢利或折扣)之利率。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

實際利息法(續)

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以及銀行結餘)採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關財務資產之減值虧損之會計政策)。

財務資產之減值

財務資產是於各結算日內按減值指標評定。當有客觀證據證明資產因財務資產之最初確認後發生之一個或多個事件而導致減值，則財務資產之可估計未來現金流量已受影響。

減值之客觀證據包括：

- 發行者或對手之重大財務困難；或
- 利息或主要款項之欠繳或拖欠；或
- 借貸人可能破產或者進行財務重組。

若干類別獲評估為未出現減值之財務資產(如貿易及其他應收款項)於其後按照集體基準評估為減值。於確定應收款項之組合是否有任何減值時，本集團亦考慮到以往追討款項之經驗、於平均信貸期為三十日之組合內延遲付款次數之增加以及與欠繳應收款項有關之國家或地方經濟狀況之其他可見變動。

當有客觀證據證明資產已遭受減值，則減值虧損於損益表內確認並根據資產之賬面值與按最初實際利率貼現之可估計未來之現金流量面值之間之差異來來計量。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產之減值(續)

財務資產之賬面值為直接來自所有財務資產(貿易及其他應收款項除外)之減值虧損而減少,而賬面值則為撥備賬之使用而減少。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。當貿易及其他應收款項被認為是不可收回,則於撥備賬內撇銷。先前已撇銷款項於其後撥回時均計入損益內。

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。

實際利息法

實際利息法是計算財務負債之攤銷成本並分配相關時期內之利息開支之一種方法。實際利息乃實際上貼現通過財務負債之預期壽命(或(如適當)較短時期內)來對可估算未來現金付款之利率。

利息開支按照實際利率基準來確認。

財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付董事款項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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本權益 (續)

實際利息法 (續)

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。

減值虧損

於各結算日，本集團會審視其有形資產之賬面值(上述商譽除外)，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之可收回金額低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值則會調高至經修訂後之預測可收回金額。惟經調高後之賬面值不得超過倘若有關資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。所撥回之減值虧損即時確認為收入。

終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，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之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，資產之賬面值與收到及應收之代價與已直接在權益中確認之累積損益之和之間之差額會在損益中確認。

當財務負債有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，會終止確認該項財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與支付及應付之代價之間之差額會在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

4. 資金風險管理

管理層管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化權益結餘為股東帶來最大回報。於過往兩年，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括現金及現金等價物以及本公司股權持有人應佔之權益（包括已發行股本及儲備）。本公司董事按可持續基準審閱資本結構。作為此審閱之一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事之意見透過支付股息、發行新股及新增債務而平衡其整體資本結構。

5. 財務工具

財務工具分類

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
財務資產				
貸款及應收款項（包括 現金及現金等價物）	45,000,350	31,468,143	46,212,786	29,618,226
財務負債				
已攤銷成本	2,613,262	2,539,901	2,733,287	8,206,418

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

5. 財務工具(續)

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、欠附屬公司款項及應付優先股股份股息作為其主要財務工具。本公司之主要財務工具包括其他應收款項、應收附屬公司款項、銀行結餘、其他應付款項及應付優先股股份股息。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。

貨幣風險

於本財政年度，本集團所有收入均以人民幣計算，本集團大多數支出及資本支出亦以人民幣計算。因此，董事認為，本集團因經營活動所面臨之外匯匯兌風險微不足道，乃由於本集團之大多數經營活動都按本集團各成員之功能貨幣計算。

本集團及本公司於本報告日之外幣之賬面值乃以貨幣資產列賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
港幣(「港元」)	42,669,609	29,475,772

本集團及本公司現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯匯兌風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

5. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

敏感度分析

本集團及本公司主要主要面臨港元之風險。

下表詳列因應對港元兌人民幣升值及減值5%之敏感度。5%乃為向本集團主要管理層人員報告外幣風險時以及根據管理層對外幣匯率合理變動之評估時所採納之敏感度利率。敏感度分析僅包括以外幣計算之尚未平倉貨幣項目，並於期末調整其兌換以反映外幣匯率之5%變動。下列正數表示人民幣兌港元出現人民幣貶值5%所導致之溢利增加。倘人民幣兌港元出現人民幣升值5%，將會對年度溢利造成相等及相反之影響，及下列結餘將會出現負數。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
溢利或虧損	2,133,000	1,474,000

主要來自本集團及本公司於年底時主要面臨之港元銀行結餘風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

5. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及多項應收款項及銀行結餘。本公司之信貸風險來自其他應收款項、應收附屬公司款項及銀行結餘。

於二零零八年一月三十一日，本集團及本公司就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認財務資產面對之最高信貸風險，為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為降低信貸風險，本集團及本公司管理層訂有政策以釐訂信貸限額、批核信貸，以及其他監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，本集團於每個結算日審閱每項個別交易債項之可收回金額，以確保就不能收回金額作出足夠減值撥備。

為就應收附屬公司款項盡量降低本公司之信貸風險，本公司管理層密切監督應收款項的可收回程度。就此而言，本公司董事認為本公司之信貸風險已獲明顯減低。

本集團及本公司之銀行結餘及現金存於香港及中國之銀行。流動資金之信貸風險有限，乃由於對方均為具備良好之信貸評級之銀行。

本集團之貿易應收款項並無其他任何重大而集中之信貸風險。於二零零八年及二零零七年一月三十一日，本集團之貿易應收款項既無過期亦無減值，管理層亦密切監督其後承租人之結賬情況，亦不向對手方授出長信貸期。就此而言，本公司董事認為本公司之信貸風險已獲明顯減低。

貿易應收款項包括大量客戶。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

5. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

考慮到本集團及本公司之可見將來之現金流量後，董事認為流動資金風險有限，乃因為本集團及本公司所持有者主要為短期負債，將於相應結算日後兩個月內償還。本集團及本公司管理流動資金風險之方式為維持足夠儲備；管理銀行結餘之方式為不斷監督預測及實際現金流量，及注視財務資產及負債之到期情況。

公平值

其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃按照普遍接納之定價模式，輸入按以相關之適用市場利率得出之貼現現金流分析釐訂。

董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列賬之財務資產及負債之賬面值與於結算日之公平值相若。

6. 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7項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

7. 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

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	3,738,511	1,744,538	892,011	1,052,123	4,630,522	2,796,661
分類業績	3,930,431	4,235,412	(427,989)	(470,876)	3,502,442	3,764,536
未分配集團收益					1,168,589	1,338,953
未分配集團開支					(3,229,348)	(6,709,639)
財務成本					-	(989,493)
應佔聯營公司業績					-	4,408,514
出售聯營公司收益					-	35,397,566
就商譽而確認之減值虧損	-	(11,253,911)	-	-	-	(11,253,191)
稅前溢利					1,441,683	25,957,246
稅項					2,862,168	(1,246,088)
本年度溢利					4,303,851	24,711,158

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

資產負債表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產						
分類資產	86,501,724	74,287,157	23,341	176,893	86,525,065	74,464,050
未分配集團資產					45,413,857	31,504,185
綜合資產總額					131,938,922	105,968,235
負債						
分類負債	711,125	315,175	14,228	695,105	725,353	1,010,280
未分配集團負債					15,709,168	18,260,272
綜合負債總額					16,434,521	19,270,552

其他資料

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
呆壞賬準備	-	-	-	661,217	-	661,217
折舊	54,089	3,765	-	-	54,089	3,765
投資物業之公平值增加	823,082	3,679,040	-	-	823,082	3,679,040

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

(b) 按地區分類

本集團營業額主要產生自中國。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。

8. 財務成本

利息：

董事提供之貸款之假定利息開支

二零零八年 港元	二零零七年 港元
-	989,493
-	989,493

9. 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。

10. 稅項抵免(開支)

本年度稅項開支：

中國

遞延稅項：

本年度(附註21)

因稅率改變所致(附註21)

本公司及其附屬公司應佔稅項抵免(開支)

二零零八年 港元	二零零七年 港元
(350,031)	(536,067)
(313,453)	(710,021)
3,525,652	-
2,862,168	(1,246,088)

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

10. 稅項抵免(開支)(續)

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21項內。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席令第63號頒佈中國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施規定。新稅法及實施規定使一附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘已按預期負債結清時適用於相關期間之稅率作出調整。

本年度稅項與綜合收益表內稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
稅前溢利	1,441,683	25,957,246
按所得稅率33%計算之稅項	475,755	8,565,892
應佔聯營公司業績之稅務影響	-	(771,490)
不可扣稅開支之稅務影響	20,483	3,008,453
毋須課稅收入之稅務影響	(190,323)	(6,455,934)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	467,503	756,121
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	(109,934)	(3,856,954)
因適用稅率降低導致期初遞延稅項負債之減少	(3,525,652)	-
年度稅項抵免(開支)	(2,862,168)	1,246,088

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

11. 年度溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	642,700	460,000
銀行利息收入	(1,043,890)	(693,501)
物業、廠房及設備之折舊	54,089	3,765
董事酬金(附註12)	1,028,959	408,017
匯兌收益	-	(619,957)
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(3,738,511)	(1,744,538)
減：開支	319,347	76,754
租金收入淨額	(3,419,164)	(1,667,784)
就收購附屬公司所產生商譽而確認之減值虧損(附註)	-	11,253,191
其他員工成本(包括退休福利計劃供款17,200港元 (二零零七年：11,213港元))	1,610,058	808,955
有關物業之經營租賃租金	59,595	32,482
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績內)	-	591,465
	1,610,058	808,955
	59,595	32,482
	-	591,465

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，因此已經於截至二零零七年一月三十一日止年度內確認商譽減值虧損11,253,191港元。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

12. 董事及僱員酬金

董事酬金

向十名(二零零七年：十二名)董事各自已付或應付之酬金如下：

截至二零零八年一月三十一日止年度

	David										總計
	盧象乾	李建波	黃海平	莊漢傑	蘇耀江	言海揚	莊麗晶	Jeaffreson	施德華	王昌	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
袍金	339,398	162,911	180,000	-	-	-	-	96,000	96,000	96,000	970,309
其他酬金、薪金及											
其他福利	-	-	15,000	-	-	-	-	8,000	8,000	8,000	39,000
退休福利計劃											
供款	-	-	9,250	-	-	-	-	-	5,200	5,200	19,650
酬金總額	339,398	162,911	204,250	-	-	-	-	104,000	109,200	109,200	1,028,959

截至二零零七年一月三十一日止年度

	David												總額
	盧象乾	李建波	莊漢傑	蘇耀江	莊達豐	言海揚	朱國柱	莊麗晶	Jeaffreson	施德華	王昌	蕭永強	
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	88,000	96,000	24,000	90,000	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,213	1,600	35,500	48,313
酬金總額	30,852	-	-	-	-	30,852	-	-	88,000	107,213	25,600	125,500	408,017

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

12. 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(二零零七年：四位)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(二零零七年：一名)個人之酬金如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金及津貼	325,000	96,000
退休福利計劃供款	12,000	11,213
	337,000	107,213

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。

13 股息

於年內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(二零零七年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

14. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 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盈利	4,303,851	24,711,158
用以計算每股基本盈利之普通股股份加權平均數	94,001,583	86,515,237
優先股份潛在可兌換普通股股份之攤薄影響		2,658,401
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數		89,173,638

並無計算截至二零零八年一月三十一日止年度之每股攤薄盈利，乃由於本年度並無潛在普通股股份。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

15. 投資物業

	港元
公平值	
於二零零六年二月一日	—
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	2,384,140
	<hr/>
於二零零七年一月三十一日	73,199,281
增添	5,328,586
於綜合收益表確認之公平值增加	823,082
匯兌調整	6,028,503
	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	<u>85,379,452</u>

本集團於二零零八年一月三十一日賬面值85,379,452港元(二零零七年：73,199,281港元)投資物業之公平值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。有關估值乃於將來自現有租約之淨租金收入資本化，並計入該物業租約期滿後可能調升之租金後達致。

投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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

16. 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
本集團						
成本						
於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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年一月三十一日	38,000	43,410	68,582	197,300	379,261	726,553
增添	–	4,380	20,911	6,290	423,077	454,658
匯兌調整	–	–	3,241	–	29,071	32,312
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	38,000	47,790	92,734	203,590	831,409	1,213,523
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
折舊						
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年一月三十一日	37,017	43,410	43,593	197,080	–	321,100
本年度準備	98	876	9,259	1,302	42,554	54,089
匯兌調整	–	–	1,507	–	–	1,507
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	37,115	44,286	54,359	198,382	42,554	376,696
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
賬面淨值						
於二零零八年一月三十一日	885	3,504	38,375	5,208	788,855	836,827
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零七年一月三十一日	983	–	24,989	220	379,261	405,453
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

16. 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
增添	—	4,380	11,800	6,290	22,470
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	<hr/> 38,000	<hr/> 47,790	<hr/> 51,340	<hr/> 203,590	<hr/> 340,720
折舊					
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年一月三十一日	<hr/> 37,017	<hr/> 43,410	<hr/> 39,490	<hr/> 197,080	<hr/> 316,997
本年度準備	98	876	2,370	1,302	4,646
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	<hr/> 37,115	<hr/> 44,286	<hr/> 41,860	<hr/> 198,382	<hr/> 321,643
賬面淨額					
於二零零八年一月三十一日	<hr/> 885	<hr/> 3,504	<hr/> 9,480	<hr/> 5,208	<hr/> 19,077
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零七年一月三十一日	<hr/> 983	<hr/> —	<hr/> 50	<hr/> 220	<hr/> 1,253
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

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%

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非上市股份，按成本值	69,110,948	69,110,948
減：已確認減值虧損(附註)	(2,223,835)	(8,884,762)
	66,887,113	60,226,186

附註：於二零零八年一月三十一日，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。於截至二零零八年一月三十一日止年度，因該等附屬公司之經營業績改善，已撥回減值虧損6,660,927港元(二零零七年：確認減值虧損8,307,404港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

17. 附屬公司權益 (續)

本公司於二零零八年及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 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	主要業務
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	無業務
策畢治置業 (香港)有限公司	香港	普通股	100%	100,000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
福建益力物業 發展有限公司 (「福建益力」) (外商獨資企業)	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。於二零零八年及二零零七年一月三十一日，本集團直接持有之已發行股本/註冊股本之賬面值比例並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零零八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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
賬齡0至30天之貿易應收款項	304,522	683,677
其他應收款項及預付款項	748,296	1,563,064
	1,052,818	2,246,741
減：其他應收款項之呆壞賬準備	-	(661,217)
	1,052,818	1,585,524

本集團容許其貿易客戶享有一個月之信貸期限。一般而言，本集團只會按客戶之財務信譽及已建立之付款記錄而給予信貸期限。

於二零零八年及二零零七年一月三十一日，貿易應收款項既無過期亦無減值。交易對方過往並無拖欠記錄。於二零零七年一月三十一日，其他應收款項661,217港元已經過期，並與本集團出現爭議。本集團已就此作出全額準備。本集團對該等結餘並無持有任何抵押。

其他應收款項呆壞賬準備之變動

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年初結餘	661,217	-
就其他應收款項確認之減值虧損	-	661,217
其他應收款項之撇銷	(661,217)	-
年底結餘	-	661,217

在釐定貿易及其他應收款項之可收回程度時，本集團會考慮貿易及其他應收款項之信貸素質自初步授出日期直至申報當日之任何變動。因此，董事認為並無需作出進一步信貸撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

19. 銀行結餘及現金

本集團及本公司

本集團之銀行結餘主要以人民幣及港元為單位，而本公司之銀行結餘則以港元為單位。結餘按年息0.72%至2.85%（二零零七年：年息0.72%至2%）計息。本集團之銀行結餘及現金包括人民幣約2,000,000港元（二零零七年：1,296,000港元），不能自由兌換為其他貨幣。

銀行結餘約42,670,000港元（二零零七年：29,476,000港元）以港元為單位，而港元並非相關集團公司之功能貨幣。

20. 應收／欠附屬公司及董事款項

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。本公司之董事預期，應收附屬公司款項將於一年內收回。

21. 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：

	投資物業 港元
於二零零六年二月一日	—
收購附屬公司時收購	12,996,926
匯兌調整	459,246
扣自本年度綜合收益表	710,021
	<hr/>
於二零零七年一月三十一日	14,166,193
匯兌調整	1,088,269
扣自本年度綜合收益表	313,453
稅率變更之影響	(3,525,652)
	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	<u>12,042,263</u>

本集團

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15,135,000港元（二零零七年：12,465,000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。

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15,083,000港元（二零零七年：12,455,000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

截至二零零八年一月三十一日止年度

22. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港元	二零零七年 港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	200,000,000	196,967,761	200,000,000	196,967,761
於兌換優先股時增加	-	3,032,239	-	3,032,239
於二零零七年十月十五日 增加(附註1)	4,800,000,000	-	4,800,000,000	-
於年終	5,000,000,000	200,000,000	5,000,000,000	200,000,000
每股面值1.00港元之5% 可換股優先股				
於年初	-	3,032,239	-	3,032,239
於兌換優先股時減少	-	(3,032,239)	-	(3,032,239)
於年終	-	-	-	-
	5,000,000,000	200,000,000	5,000,000,000	200,000,000
發行及繳足：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	89,173,638	86,141,399	89,173,638	86,141,399
兌換優先股	-	3,032,239	-	3,032,239
私人配售(附註2)	17,800,000	-	17,800,000	-
於年終	106,973,638	89,173,638	106,973,638	89,173,638
每股面值1.00港元之5% 可換股優先股				
於年初	-	3,032,239	-	3,032,239
兌換優先股	-	(3,032,239)	-	(3,032,239)
於年終	-	-	-	-
	106,973,638	89,173,638	106,973,638	89,173,638

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

22. 股本(續)

附註：

- (1) 根據二零零七年十月十五日通過之決議案，本公司之法定股本，由200,000,000港元(分為200,000,000股每股1.00港元之普通股)增加至5,000,000,000港元(分為5,000,000,000股每股1.00港元之普通股)，方法為增設4,800,000,000股普通股。
- (2) 於二零零七年十月二十四日，本公司向獨立第三方出售17,800,000股每股面值1.00港元之新發行普通股，代價為每股股份1.10港元。該等新股份與現有股份在各方面享有同等權益。該等所得款將撥作本集團一般營運資金及／或用於未來任何合適投資。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

23. 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
本公司				
於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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年一月三十一日至				
於二零零七年二月一日	196,187,821	3,317,997	(207,671,941)	(8,166,123)
配售新股份之額外股份溢價	1,780,000	–	–	1,780,000
發行股份開支	(391,600)	–	–	(391,600)
年度溢利	–	–	9,641,583	9,641,583
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	<u>197,576,221</u>	<u>3,317,997</u>	<u>(198,030,358)</u>	<u>2,863,860</u>

分別於二零零八年及二零零七年一月三十一日，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(定義見附註第24項)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24項所披露。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

24. 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(本公司董事盧象乾先生(「盧先生」)及言海揚女士(於二零零七年二月一日辭任)於其中擁有實益權益)收購益力已發行股本之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	(12,942,208)
	<hr/>
	30,188,535
商譽(附註11)	11,253,191
	<hr/>
以現金代價支付	41,441,726
	<hr/>
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	585,860
	<hr/>
	(40,855,866)
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

24. 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)
	<hr/>
	26,125,823
收購折讓(附註1)	(4,536,895)
	<hr/>
以董事提供貸款之公平值支付(附註2)	21,588,928
	<hr/>
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
	<hr/>
	5,776
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

24. 收購附屬公司(續)

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港元由二零零七年六月十五日起計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之10%，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2,329,000港元。

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，則本集團之二零零七年一月三十一日止年度總收入會是4,900,594港元，而二零零七年一月三十一日止年度溢利會是26,010,007港元。備考資料僅為說明之用途，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。

25. 主要非現金交易

截至二零零七年一月三十一日止年度，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24項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

26. 退休福利計劃

本集團按強制性公積金計劃條例之規則及法規為全體香港僱員營運強積金計劃。本集團全體僱員均須參與強積金計劃。本集團已依循最低法定供款規定，即合資格僱員相關總收入之5%，每月供款上限為每人1,000港元。供款於根據強積金計劃規則須予支付時從綜合收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理之基金持有，與本集團之資產分開。本集團僱員供款於向強積金計劃供款後全額歸屬。於二零零八年及二零零七年一月三十一日，並無已沒收供款可供扣減未來年份之應付供款。

本集團位於中國之附屬公司，已遵循中國適用法規，參與由地方政府營運之國家管理退休福利計劃。該等附屬公司須向退休福利計劃作出相當於薪金成本之特定百分比之供款。就該退休福利計劃而言，本集團之唯一義務為作出特定供款。

於本年度，本集團就該等計劃所作出之供款總額及於綜合收益表內扣除之成本36,850港元（二零零七年：59,526港元）即按該等計劃之規則所特定之費率，本集團須就該等計劃支付之供款。

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：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	68,980	34,986
第二年至第五年（首尾兩者包括在內）	111,931	—
	180,911	34,986

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年一月三十一日止年度

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：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	3,129,057	2,143,324
第二年至第五年(首尾兩者包括在內)	3,021,302	4,502,052
	6,150,359	6,645,376

有關物業預期將每年持續產生租金回報率3.66%(二零零七年：5.25%)。所有物業均已有租戶承諾在未來2年租用。

28. 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：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
支付租金開支予關連公司	-	32,482

截至二零零七年一月三十一日止年度，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24項披露。

本集團之主要管理人員由若干執行董事組成，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12項。

財務摘要

	截至一月三十一日止年度				二零零八年 港元
	二零零四年 港元 (經重列)	二零零五年 港元 (經重列)	二零零六年 港元	二零零七年 港元	
營業額	370,000	304,000	45,757,333	2,796,661	4,630,522
稅前溢利(虧損)	14,269,574	3,300,743	(767,078)	25,957,246	1,441,683
撥歸稅項(支出)	—	—	716,677	(1,246,088)	2,862,168
年度溢利(虧損)	14,269,574	3,300,743	(50,401)	24,711,158	4,303,851
下列人士應佔：					
本公司權益持有人	14,338,882	3,300,743	(50,401)	24,711,158	4,303,851
少數股東權益	(69,308)	—	—	—	—
	14,269,574	3,300,743	(50,401)	24,711,158	4,303,851
	於一月三十一日				二零零八年 港元
	二零零四年 港元 (經重列)	二零零五年 港元 (經重列)	二零零六年 港元	二零零七年 港元	
總資產	66,382,637	62,522,818	60,000,994	105,968,235	131,938,922
總負債	(14,149,580)	(6,989,018)	(4,517,595)	(19,270,552)	(16,434,521)
股東資金	52,233,057	55,533,800	55,483,399	86,697,683	115,504,401
本公司權益持有人 應佔權益	52,233,057	55,533,800	55,483,399	86,697,683	115,504,401

附註：截至二零零四年一月三十一日及二零零五年一月三十一日止年度之本集團稅前溢利及於二零零四年一月三十一日及二零零五年一月三十一日之總資產、總負債及本公司權益持有人應佔總股本權益已由於採納香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」而予以重列。