



建懋國際 有限公司

股份代號：108

2009 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	6
企業管治報告	9
董事局報告書	16
獨立核數師報告書	22
綜合收益表	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
綜合財務報表附註	30
財務摘要	62

執行董事

盧象乾(主席)
黃海平(行政總裁)
李建波
宋曉玲

獨立非執行董事

施德華
王昌
周安達源

秘書

鄭慧儀

合資格會計師

招偉安

審核委員會

施德華(審核委員會主席)
王昌
周安達源

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)
施德華
周安達源

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樓

註冊辦事處

香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
8樓806室

股份代號

108

網址

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



主席報告

本人謹向各位股東提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九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，經審核股東應佔虧損為8,291,125港元(二零零八年：溢利為4,303,851港元)。每股基本虧損為7.75港仙(二零零八年：每股基本盈利為4.58港仙)。

業務回顧

本集團透過兩間全資附屬公司福建益力物業發展有限公司(「福建益力」)及信立(中國)有限公司(「信立中國」)出租在中國所持有之物業予獨立租戶、從事物業管理服務及銀行利息而獲取穩定及合理之收入。

於二零零八年七月十五日，福建益力以總代價5,450,419港元(人民幣4,774,840元)向獨立第三者福州華凌貿易有限公司購入位於中國福建省福州市鼓樓區五四路436號益力公寓第二座臨街店舖3、4、5及7號及二樓店舖1、2、3、4、5及6號(總建築面積約為930.14平方米)，交易已於二零零八年七月三十日完成。目前除臨街4號店舖全部及5號店舖部份正同新租戶談判租約外，已盡數出租。

考慮中國物業管理業務競爭性大，經營成本不斷上漲，本集團決定縮減所承包之物業管理業務及相關員工。目前，福建益力已終止了三個住宅小區物業管理合約，僅保留溫泉公寓物業管理業務。

於二零零八年十二月二十六日，本集團透過全資附屬公司保成投資有限公司投資5,600,000港元(約人民幣5,000,000元)在中國福建省福州市註冊成立保成(福建)酒店管理有限公司(「福建保成」)，開展酒店管理和旅遊業務。福建保成正和多間酒店談判管理合約，並已承包了福建省西湖國際旅行社(「西旅社」)之經營權。

基於在中國業務的擴大，本集團決定在內地購買寫字樓，作為福建益力、福建保成、信立中國及西旅社之營業場所，避免各自租用之不便及減少租金費用。於二零零九年四月七日，福建益力以總代價3,625,442港元（人民幣3,191,948元）向關連人士林貢欽先生購入位於中國福建省福州市鼓樓區五四路119號嘉信大廈九樓全層（總建築面積約為607.99平方米），交易已於二零零九年五月十六日完成。

展望

在全球金融海嘯的衝擊下，加之冰雪、地震災害直至最近蔓延各國的甲型H1N1疫情，中國之經濟發展明顯減緩，而商業和加工出口業受到影響最大。本集團之租戶已有關閉者，其餘亦懇求大幅降租以維持經營。董事局相信，雖然新年度租金收入將減少，但中央和國務院實施之一系列促內銷、保發展政策，特別是關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見，正在及必將發生效應，帶領兩岸三地渡過危機，繼續發展。本集團亦將在此進程中尋求擴大經營範圍及物業投資之機遇，改善盈利能力，盡量減少損失，爭取新的發展。

流動資金及財務資源

於二零零九年一月三十一日，本集團可運用之現金及銀行存款為29,429,426港元及人民幣7,296,082元（二零零八年：42,669,609港元及人民幣1,831,502元），即代表資金流動比率（現金及銀行結存除以流動負債）為18.12（二零零八年：10.17）。

於二零零九年一月三十一日，本集團資本與負債比率為零（二零零八年：零）。

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。在二零零八年，人民幣對港幣匯率基本保持穩定，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。



主席報告

僱員及薪酬政策

於二零零九年一月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為38人（二零零八年：44人），其中37人在中國內地工作，僅1人在香港工作。

於本年度內，本集團支付僱員酬金（包括支付予本公司董事、公司秘書及合資格會計師之酬金）為1,004,000港元及人民幣1,074,996元（二零零八年：936,000港元及人民幣1,514,141元）。本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場水平及員工個人能力而定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

致謝

本人謹代表董事局同寅，對為本集團忠實服務多年而於2008年去世的獨立非執行董事Mr. David Gregory Jeaffreson, *CBE, JP*及公司秘書郭安生先生表示深切的懷念，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以誠摯的感謝。

主席

盧象乾

二零零九年五月二十二日

董事及高級管理人員個人資料簡介

執行董事

盧象乾先生，現年六十二歲，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信立(中國)有限公司、保成投資有限公司及福建益力物業發展有限公司之董事。此外，盧先生現時亦擔任中國林大綠色資源集團有限公司(股份代號：0910)之獨立非執行董事。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，現年五十七歲，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。此外，黃女士亦為本公司之全資附屬公司福建益力物業發展有限公司及保成(福建)酒店管理有限公司之董事。黃女士為工程師及高級經濟師，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，現年四十八歲，於二零零六年十月二十日獲委任為本公司執行董事，現時亦為本公司提名委員會主席，此外，李先生亦為本公司全資附屬公司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。



董事及高級管理人員個人資料簡介

宋曉玲女士，現年五十六歲，於二零零八年十月二十四日獲委任為本公司執行董事，並為本公司全資附屬公司保成(福建)酒店管理有限公司之董事。宋女士畢業於中國廈門大學中文系，在酒店管理及人事培訓方面具豐富經驗。宋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。

獨立非執行董事

施德華先生，現年四十六歲，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，現時亦為本公司審核委員會之主席及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。此外，施先生現時亦分別為日東科技(控股)有限公司(股份代號：0365)及第一電訊集團有限公司(股份代號：0865)之獨立非執行董事。施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。

王昌先生，現年五十四歲，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，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。

董事及高級管理人員個人資料簡介

周安達源先生，現年六十二歲，於二零零八年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事，現時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。周先生畢業於中國廈門大學中國語言及文學專業。他現時擔任和成國際集團有限公司(股份代號：0651)主席及執行董事，亦分別為錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：0794)、中遠威生物製藥有限公司(股份代號：8019)及榮德豐控股有限公司(股份代號：0109)之獨立非執行董事。周先生是中華人民共和國之中國人民政治協商會議委員及香港福建社團聯會副主席。周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

鄭慧儀女士，現年四十六歲，於二零零八年十月二十四日獲委任為本公司之公司秘書。鄭女士分別為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會士，擁有超過二十年提供公司秘書及企業服務經驗，鄭女士曾擔任多家香港律師行之公司秘書部門主管。鄭女士與本公司之董事、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，現年四十歲，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：0166)之獨立非執行董事。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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

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。

董事局

本公司董事局現由四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

宋曉玲女士(於二零零八年十月二十四日委任)

獨立非執行董事

施德華先生

王昌先生

周安達源先生(於二零零八年十二月一日委任)

David Gregory Jeaffreson先生, *CBE, JP* (於二零零八年十月三十日去世)

各在任董事之履歷載於本年報第6頁至第8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。

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)
王昌先生	成員 (獨立非執行董事)
周安達源先生	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與管理層討論有關事項，包括財務、營運及遵守監控以及風險管理等工作，特別考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；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)

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)
施德華先生	成員(獨立非執行董事)
周安達源先生	成員(獨立非執行董事)



於本年度內，各董事局成員於董事局、審核委員會、提名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	提名委員會會議	薪酬委員會會議
執行董事				
盧象乾先生	8/8	不適用	不適用	不適用
黃海平女士	6/8	不適用	不適用	2/2
李建波先生	8/8	不適用	2/2	不適用
宋曉玲女士	2/8	不適用	不適用	不適用
(於二零零八年十月二十四日委任)				
獨立非執行董事				
施德華先生	5/8	2/2	2/2	2/2
王昌先生	6/8	2/2	2/2	不適用
周安達源先生	1/8	0/2	不適用	0/2
(於二零零八年十二月一日委任)				
David Gregory Jeaffreson先生, CBE, JP	2/8	2/2	不適用	1/2
(於二零零八年十月三十日去世)				

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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本集團之審核費用	490,000	490,000
稅務服務	47,800	21,500
按程序委聘後協定	30,000	30,000
特別顧問服務	100,000	95,000
總額	667,800	636,500

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22頁至第23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。董事局特別考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。由於本公司仍保留招偉安先生擔任合資格會計師一職，董事局認為此安排可令本公司充份履行會計及財務匯報職能。

董事局現提呈截至二零零九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16項內。

業績

本集團截至二零零九年一月三十一日止年度之業績載於第24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21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27頁及綜合財務報表附註第22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78%。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14%。最大客戶及供應商分別佔本集團營業額及採購額約41%及7%。

於本年度內任何時間，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）於本集團五個最大供應商或客戶中之任何一個擁有權益。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



董事局報告書

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、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第15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

宋曉玲女士

(於二零零八年十月二十四日委任)

獨立非執行董事：

施德華先生

王昌先生

周安達源先生

(於二零零八年十二月一日委任)

David Gregory Jeaffreson先生, *CBE, JP*

(於二零零八年十月三十日去世)

遵照本公司之組織章程細則第八十一條規定，黃海平女士及王昌先生於即將召開之股東週年大會上輪換退任，而彼等已表示如獲重選，願繼續連任。

遵照本公司之組織章程細則第七十七條規定，宋曉玲女士及周安達源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。

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

於二零零九年一月三十一日，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（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；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)	29,173,638股股份(L)	27.27%
李建波	實益權益	776,000股股份(L)	0.73%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：此等普通股乃以盧象乾先生所全資實益擁有之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

除本報告所披露外，於二零零九年一月三十一日，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。

董事局報告書

主要股東

就董事所知，於二零零九年一月三十一日，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	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
Mass Honour Investment Limited	實益權益	29,173,638股股份(L)	27.27%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

除上文披露外，於二零零九年一月三十一日，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。

購買股份或債券之安排

除上文所披露者外，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9頁至第15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，本公司於截至二零零九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。

結算日後事項

重大結算日後事項之詳情載於綜合財務報表附註第26項內。



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

二零零九年五月二十二日

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24頁至第61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，此財務報表包括於二零零九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香港《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，並根據香港《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

審核涉及執行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 貴集團於二零零九年一月三十一日的事務狀況及截至該日止年度 貴集團之虧損及現金流量，並已按照香港《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

二零零九年五月二十二日

綜合收益表

截至二零零九年一月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收入	7	4,495,674	4,630,522
直接經營成本		(598,805)	(1,162,315)
毛利		3,896,869	3,468,207
其他收入		684,355	1,168,589
行政費用		(4,438,430)	(4,018,195)
投資物業之公平值(減少)增加		(8,723,681)	823,082
匯兌虧損淨額		(1,105,244)	—
稅前(虧損)溢利		(9,686,131)	1,441,683
稅項抵免	9	1,395,006	2,862,168
年度(虧損)溢利	10	(8,291,125)	4,303,851
每股基本(虧損)盈利	13	(7.75)港仙	4.58港仙

綜合資產負債表

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
投資物業	14	85,749,294	85,379,452
物業、廠房及設備	15	775,386	836,827
		86,524,680	86,216,279
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	17	372,199	1,052,818
銀行結餘及現金	18	37,701,724	44,669,825
		38,073,923	45,722,643
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,362,638	1,596,848
欠董事款項	19	52,239	59,239
應付優先股股份股息		-	1,615,426
稅項		665,923	1,120,745
		2,080,800	4,392,258
流動資產淨額		35,993,123	41,330,385
資產總值減流動負債		122,517,803	127,546,664
非流動負債			
遞延稅項	20	10,938,703	12,042,263
資產淨額		111,579,100	115,504,401
股本及儲備			
股本	21	106,973,638	106,973,638
儲備		4,605,462	8,530,763
本公司權益持有人應佔權益		111,579,100	115,504,401

載於第24頁至第61頁之綜合財務報表已於二零零九年五月二十二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

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	15,349	19,077
附屬公司權益	16	66,348,652	66,887,113
應收附屬公司款項	19	11,050,420	—
		77,414,421	66,906,190
流動資產			
其他應收款項及預付款項		148,160	244,955
應收附屬公司款項	19	3,452,451	3,517,174
銀行結餘及現金	18	29,377,544	42,669,609
		32,978,155	46,431,738
流動負債			
應計項目		568,544	767,143
欠附屬公司款項	19	2,032,464	1,117,861
應付優先股股份股息		—	1,615,426
		2,601,008	3,500,430
流動資產淨額		30,377,147	42,931,308
資產淨額		107,791,568	109,837,498
股本及儲備			
股本	21	106,973,638	106,973,638
儲備	22	817,930	2,863,860
本公司權益持有人應佔權益		107,791,568	109,837,498

盧象乾
董事

李建波
董事

綜合權益變動表

截至二零零九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
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	-	-	-	4,365,824	-	4,365,824
年度虧損	-	-	-	-	(8,291,125)	(8,291,125)
已確認年度收入(費用)總額	-	-	-	4,365,824	(8,291,125)	(3,925,301)
於二零零九年一月三十一日	106,973,638	197,576,221	4,536,895	11,646,522	(209,154,176)	111,579,100

股東出資指於以前年度本集團在附屬公司可辨認資產、負債和或然負債的公平值淨額中的權益超過從股東收購該附屬公司的成本而被視為股東出資的部分。

綜合現金流量表

截至二零零九年一月三十一日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
經營業務		
稅前(虧損)溢利	(9,686,131)	1,441,683
調整：		
物業、廠房及設備之折舊	142,952	54,089
利息收入	(662,877)	(1,043,890)
附屬公司解散之收益	(14,800)	—
投資物業之公平值減少(增加)	8,723,681	(823,082)
匯兌虧損淨額	1,105,244	—
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營現金流量	(391,931)	(371,200)
貿易及其他應收款項及預付款項減少	200,619	817,089
其他應付款項、已收按金及應計費用減少	(226,410)	(840,921)
欠董事款項減少	—	(10,970)
	<hr/>	<hr/>
用於營業的現金	(417,722)	(406,002)
已付海外利得稅	(209,812)	(290,445)
	<hr/>	<hr/>
用於經營業務之現金淨額	(627,534)	(696,447)
	<hr/>	<hr/>
投資業務		
購置投資物業	(5,450,419)	(5,328,586)
購置物業、廠房及設備	(45,545)	(454,658)
已收利息	662,877	1,043,890
	<hr/>	<hr/>
用於投資業務之現金淨額	(4,833,087)	(4,739,354)
	<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表

截至二零零九年一月三十一日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
融資業務		
發行普通股所得收益	-	19,580,000
發行股份開支	-	(391,600)
支付優先股股份股息	(1,615,426)	-
	<hr/>	<hr/>
(用於)產生自融資業務之現金淨額	(1,615,426)	19,188,400
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(7,076,047)	13,752,599
年初之現金及現金等價物	44,669,825	30,777,977
外幣匯率變動之影響	107,946	139,249
	<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等價物		
銀行結存及現金	37,701,724	44,669,825
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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的地址於年報「公司資料」一節披露。

本公司及其附屬公司（統稱為「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（「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，本集團應用了由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並已經生效之下列修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	財務資產之重新分類
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
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產、最低資金要求之限制及彼等間之互動關係

採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之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，無須對過往期間作出調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零九年) ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及個別財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽出之金融工具及於清盤所產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具的披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入衍生工具 ⁵
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁶
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第15號	興建物業之協議 ³
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第16號	於外國業務之淨投資之對沖 ⁷
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務匯報準則)– 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁸

¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間，惟對香港財務報告準則第5號的修訂除外，其適用於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視何者適用而定)或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間。

⁶ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間。

⁷ 適用於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間。

⁸ 適用於二零零九年七月一日或之後作出的轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)，可能影響本集團收購日期為二零一零年二月一日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權變動之會計處理方法。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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，惟投資物業及財務工具則按公平值計量，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香港《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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

物業管理收入在服務提供時確認。

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。

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。

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期間內列入綜合收益表。

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。

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。

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。

就呈列綜合財務報表而言，各有關集團公司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)。有關匯兌差額於有關業務出售之期間內在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九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。

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。

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。

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和貼息、交易成本及其他溢利或折扣)之利率。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零零九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

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。

財務資產之賬面值為直接來自所有財務資產 (貿易應收款項除外) 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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

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及應付董事款項乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

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

截至二零零九年一月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值虧損

於各結算日，本集團會審視其有形資產之賬面值，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的差額會在損益中確認。

4. 資金風險管理

本集團管理其資本，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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
財務資產				
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	37,900,204	45,000,350	43,880,415	46,212,786
財務負債				
已攤銷成本	131,204	2,613,262	2,032,464	2,733,287

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、其他應付款項、已收按金及欠董事款項。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附屬公司款項。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實體之功能貨幣計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

貨幣風險(續)

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：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
港元	29,429,000	42,670,000	29,378,000	42,670,000

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。

敏感度分析

本集團及本公司主要面臨港元匯率變動之風險。

下表詳列因應對港元兌人民幣減值及升值5%之敏感度。5%乃為內部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可能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，並於年末調整其兌換以反映外幣匯率之5%變動。於截至二零零九年一月三十一日止年度內，下列正數表示人民幣兌港元出現人民幣貶值5%所導致之虧損減少(二零零八年：溢利增加)。於截至二零零九年一月三十一日止年度內，倘人民幣兌港元出現人民幣升值5%，將會對年度虧損(二零零八年：溢利)造成相等及相反之影響，及下列結餘將會出現負數。

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
溢利或虧損	1,471,000	2,133,000	1,469,000	2,133,000

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。

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其他應收款項及銀行結餘。本公司之信貸風險主要來自其他應收款項、應收附屬公司款項及銀行結餘。

於二零零九年一月三十一日，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，為綜合資產負債表及本公司資產負債表所述該等資產之賬面值。為降低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責釐訂信貸限額、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貿易及其他債項之可收回金額，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有關應收附屬公司款項之信貸風險已獲明顯減低。

本集團及本公司之銀行結餘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任何重大而集中之信貸風險。於二零零九年及二零零八年一月三十一日，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，本公司董事認為本集團之信貸風險已獲明顯減低。

貿易應收款項包括大量客戶。

本公司之其他應收款項並無任何重大而集中之信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零零九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，於本集團綜合財務報表及本公司資產負債表中以攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與於結算日之公平值相若。

6. 估計不確定性的關鍵來源

下面討論於結算日有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，並且具有對下一財政年度資產和負債賬面金額造成重大調整的重大風險。

於結算日，根據獨立合格專業評估師進行估價，本集團的投資物業按公平值85,749,294港元(二零零八年：85,379,452港元)計量。在釐定公平值時，評估師以市場價值為基礎，當中涉及(其中包括)若干估計，包括合適的資本化率及復歸收入潛力。依賴估價時，管理層行使了其判斷力，信納估價方法能反映當前市場狀況。

7. 收入

收入指於本年度內已收及應收之物業租金及物業管理收入。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8項。

8. 分類資料

本集團主要從事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

綜合收益表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
營業額	4,060,684	3,738,511	434,990	892,011	4,495,674	4,630,522
分類業績	(5,798,285)	3,930,431	(310,106)	(427,989)	(6,108,391)	3,502,442
未分配集團收益					684,355	1,168,589
未分配集團開支					(4,262,095)	(3,229,348)
稅前(虧損)溢利					(9,686,131)	1,441,683
稅項抵免					1,395,006	2,862,168
年度(虧損)溢利					(8,291,125)	4,303,851

綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

(a) 按業務分類(續)

綜合資產負債表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產						
分類資產	86,720,159	86,501,724	13,211	23,341	86,733,370	86,525,065
未分配集團資產					37,865,233	45,413,857
綜合資產總額					124,598,603	131,938,922
負債						
分類負債	771,434	711,125	22,660	14,228	794,094	725,353
未分配集團負債					12,225,409	15,709,168
綜合負債總額					13,019,503	16,434,521

其他資料

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
折舊	142,952	54,089	-	-	142,952	54,089
投資物業之公平值 (減少)增加	(8,723,681)	823,082	-	-	(8,723,681)	823,082

(b) 按地區分類

本集團營業額主要產生自中國，而且所有分類資產均位於中國。因此，營業額及分類資產賬面值並無按地區分類作出分析。

9. 稅項抵免

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本年度稅項開支：		
中國	(212,645)	(350,031)
遞延稅項：		
本年度(附註20)	1,607,651	(313,453)
因稅率改變所致(附註20)	-	3,525,652
本公司及其附屬公司應佔稅項抵免	1,395,006	2,862,168

由於本集團在兩個年度均無得自香港的應課稅之溢利，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20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本公司一家中國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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

9. 稅項抵免(續)

本年度稅項與綜合收益表內稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
稅前(虧損)溢利	(9,686,131)	1,441,683
按所得稅率25%(二零零八年：33%)計算之稅項	(2,421,533)	475,755
不可扣稅開支之稅務影響	57,570	20,483
毋須課稅收入之稅務影響	(115,525)	(190,323)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	641,273	467,503
於其他司法權區經營之集團實體之不同稅率之影響	443,209	(109,934)
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	(1,395,006)	(2,862,168)

10. 年度(虧損)溢利

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年度(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	615,680	642,700
銀行利息收入	(662,877)	(1,043,890)
物業、廠房及設備之折舊	142,952	54,089
董事酬金(附註11)	1,187,964	1,028,959
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(4,060,684)	(3,738,511)
減：開支	260,637	319,347
租金收入淨額	(3,800,047)	(3,419,164)
其他員工成本(包括退休福利計劃供款12,800港元 (二零零八年：17,200港元))	1,132,174	1,610,058
有關物業之經營租賃租金	87,389	59,595
附屬公司解散之收益	(14,800)	-

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

向八名(二零零八年：十名)董事各自已付或應付之酬金如下：

截至二零零九年一月三十一日止年度

	盧象乾 港元	李建波 港元	黃海平 港元	David Gregory Jeaffreson 港元	施德華 港元	王昌 港元	宋曉玲 港元	周安達源 港元	總計 港元
其他酬金									
薪金及其他福利	386,208	199,656	204,000	90,000	120,000	120,000	18,000	20,000	1,157,864
退休福利計劃供款	6,000	-	10,200	-	6,000	6,000	900	1,000	30,100
酬金總額	392,208	199,656	214,200	90,000	126,000	126,000	18,900	21,000	1,187,964

截至二零零八年一月三十一日止年度

	盧象乾 港元	李建波 港元	黃海平 港元	David Gregory Jeaffreson 港元	施德華 港元	王昌 港元	莊漢傑 港元	蘇耀江 港元	言海揚 港元	莊麗晶 港元	總計 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

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

僱員酬金

在本集團五位最高薪人士中，四位(二零零八年：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(二零零八年：一名)個人之酬金如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
薪金及津貼	216,000	325,000
退休福利計劃供款	8,000	12,000
	224,000	337,000

於本年度內，本集團並無向上述人士支付酬金，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. 股息

於二零零九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(二零零八年：無)。

13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按以下資料計算：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
用以計算本公司權益持有人應佔每股基本(虧損)盈利之 (虧損)盈利	(8,291,125)	4,303,851
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股股份加權平均數	106,973,638	94,001,583

並無計算截至二零零九年及二零零八年一月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利，原因為兩個年度並無發行在外的潛在普通股股份。



14. 投資物業

	本集團 港元
公平值	
於二零零七年二月一日	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	85,379,452
增添	5,450,419
於綜合收益表確認之公平值減少	(8,723,681)
匯兌調整	3,643,104
	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	<u>85,749,294</u>

本集團於二零零九年一月三十一日賬面值85,749,294港元(二零零八年：85,379,452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。

投資物業乃位於中國，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

截至二零零九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
本集團						
成本						
於二零零七年二月一日	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
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
增添	–	–	45,545	–	–	45,545
匯兌調整	–	–	2,392	–	37,772	40,164
於二零零九年一月三十一日	38,000	47,790	140,671	203,590	869,181	1,299,232
折舊						
於二零零七年二月一日	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
於二零零八年一月三十一日	37,115	44,286	54,359	198,382	42,554	376,696
本年度準備	89	701	14,957	1,042	126,163	142,952
匯兌調整	–	–	1,371	–	2,827	4,198
於二零零九年一月三十一日	37,204	44,987	70,687	199,424	171,544	523,846
賬面淨值						
於二零零九年一月三十一日	796	2,803	69,984	4,166	697,637	775,386
於二零零八年一月三十一日	885	3,504	38,375	5,208	788,855	836,827

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
本公司					
成本					
於二零零七年二月一日	38,000	43,410	39,540	197,300	318,250
增添	—	4,380	11,800	6,290	22,470
於二零零八年一月三十一日及 於二零零九年一月三十一日	38,000	47,790	51,340	203,590	340,720
折舊					
於二零零七年二月一日	37,017	43,410	39,490	197,080	316,997
本年度準備	98	876	2,370	1,302	4,646
於二零零八年一月三十一日 本年度準備	37,115	44,286	41,860	198,382	321,643
於二零零九年一月三十一日	37,204	44,987	43,756	199,424	325,371
賬面淨額					
於二零零九年一月三十一日	796	2,803	7,584	4,166	15,349
於二零零八年一月三十一日	885	3,504	9,480	5,208	19,077

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

截至二零零九年一月三十一日止年度

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非上市股份，按成本值	66,348,652	69,110,948
減：已確認減值虧損	-	(2,223,835)
	66,348,652	66,887,113

本公司於二零零九年及二零零八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	本公司持有已發行股本/ 註冊資本面值之比例				已繳足 發行股本/ 註冊資本	主要業務
			直接		間接			
			二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年		
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%	100%	-	-	500,000美元	物業投資及 物業管理
信立(中國) 有限公司	香港/ 中國	普通股	100%	100%	-	-	1港元	物業投資
保成投資有限公司	香港	普通股	100%	-	-	-	1港元	投資控股
保成(福建)酒店 管理有限公司 (外商獨資企業)	中國	繳入資本	-	-	100%	-	5,600,000港元	尚未開業

16. 附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	註冊 成立/ 經營地點	所持股份 類別	本公司持有已發行股本/ 註冊資本面值之比例				已繳足 發行股本/ 註冊資本	主要業務
			直接		間接			
			二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年		
建懋財務有限公司 (附註)	香港	普通股	-	100%	-	-	1,000,000港元	無業務
建裕(中國)有限 公司(附註)	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(附註)	香港	普通股	-	100%	-	-	100,000港元	無業務

附註：有關附屬公司於本年度內解散。

附屬公司於本年度內或年終時並無發行任何債務證券。於二零零九年及二零零八年一月三十一日，本公司直接持有已發行股本/註冊資本之面值之比例並無變動。

17. 貿易及其他應收款項及預付款項

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
賬齡0至30天之貿易應收款項	198,480	304,522
其他應收款項及預付款項	173,719	748,296
	372,199	1,052,818

本集團容許其貿易客戶享有一個月之一般信貸期限。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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於二零零九年及二零零八年一月三十一日，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。

其他應收款項呆壞賬準備之變動

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初結餘	-	661,217
撇銷	-	(661,217)
年底結餘	-	-

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。

18. 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0.01%至0.73%（二零零八年：年息0.72%至2.85%）計息。本集團之銀行結餘及現金包括人民幣約8,273,000港元（二零零八年：2,000,000港元），不能自由兌換為其他貨幣。

本集團銀行結餘約29,429,000港元（二零零八年：42,670,000港元）以港元為單位，而港元並非相關集團公司之功能貨幣。

本公司銀行結餘約29,378,000港元（二零零八年：42,670,000港元）以港元為單位，而港元並非本公司之功能貨幣。

19. 應收／欠附屬公司及董事款項

本集團

應付董事款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。

本公司

應收附屬公司款項為無抵押及不計利息。結餘中11,050,420港元(二零零八年：無)預期將於一年後償還而列為非流動資產。餘額預期將於十二個月內償還而列為流動資產。

應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。

20. 遞延稅項

本集團

以下為本年度及上年度內已確認之遞延稅項負債及有關變動：

	投資物業 港元
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	12,042,263
匯兌調整	504,091
計入本年度綜合收益表	(1,607,651)
	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	<u>10,938,703</u>

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18,695,000港元(二零零八年：15,135,000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

截至二零零九年一月三十一日止年度

20. 遞延稅項(續)

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18,685,000港元(二零零八年：15,083,000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。

21. 股本

	股份數目		金額	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 港元	二零零八年 港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	5,000,000,000	200,000,000	5,000,000,000	200,000,000
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	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
發行及繳足：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初	106,973,638	89,173,638	106,973,638	89,173,638
私人配售(附註2)	-	17,800,000	-	17,800,000
於年終	106,973,638	106,973,638	106,973,638	106,973,638

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。

22. 儲備

	股份溢價 港元	股東出資 港元 (附註)	換算儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
本公司					
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/>	<hr/>
於二零零八年一月三十一日	197,576,221	3,317,997	–	(198,030,358)	2,863,860
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	–	–	1,175,388	–	1,175,388
年度虧損	–	–	–	(3,221,318)	(3,221,318)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	<u>197,576,221</u>	<u>3,317,997</u>	<u>1,175,388</u>	<u>(201,251,676)</u>	<u>817,930</u>

附註：有關金額乃因評估以前年度股東提供之貸款公平值而出現，有關貸款乃根據市場外利率授予。

分別於二零零九年及二零零八年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

23. 附屬公司解散

解散日附屬公司的淨負債如下：

	港元
貿易及其他應收款項	480,000
其他應付款項、已收按金及應計費用	(7,800)
欠董事款項	(7,000)
稅項	(480,000)
	<hr/>
	(14,800)
附屬公司解散之收益	14,800
	<hr/>
	—
	<hr/> <hr/>

於本年度內解散的附屬公司對本集團本年度的經營業績或現金流量貢獻不大。

24. 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。本集團僱主供款於向強積金計劃供款後全額歸屬予僱員。於二零零九年及二零零八年一月三十一日，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42,900港元（二零零八年：36,850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。

25. 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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	85,432	68,980
第二年至第五年(首尾兩者包括在內)	58,514	111,931
	143,946	180,911

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1至2年，並於初始確認時固定租金。

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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	4,587,833	3,129,057
第二年至第五年(首尾兩者包括在內)	2,662,729	3,021,302
	7,250,562	6,150,359

有關物業預期將每年持續產生租金回報率4.74%(二零零八年：3.66%)。所有物業均已有租戶承諾在未來1至2年租用。



綜合財務報表附註

截至二零零九年一月三十一日止年度

26. 結算日後事項

於二零零九年四月七日，福建益力(本公司之附屬公司)與福建益力前董事訂立有條件買賣協議，內容有關收購若干位於中國的物業，有關代價為人民幣3,191,948元(相等於大約3,625,442港元)。有關交易已經於二零零九年五月十六日完成。

27. 與關連人士之交易

有關與董事及附屬公司結餘的詳情，載於附註19。

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11項。

	截至一月三十一日止年度				
	二零零五年 港元 (經重列)	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元
營業額	304,000	45,757,333	2,796,661	4,630,522	4,495,674
稅前溢利(虧損)	3,300,743	(767,078)	25,957,246	1,441,683	(9,686,131)
撥歸稅項(支出)	—	716,677	(1,246,088)	2,862,168	1,395,006
年度溢利(虧損)	3,300,743	(50,401)	24,711,158	4,303,851	(8,291,125)
	於一月三十一日				
	二零零五年 港元 (經重列)	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元
總資產	62,522,818	60,000,994	105,968,235	131,938,922	124,598,603
總負債	(6,989,018)	(4,517,595)	(19,270,552)	(16,434,521)	(13,019,503)
股東資金	55,533,800	55,483,399	86,697,683	115,504,401	111,579,100

附註：截至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。