

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

BUILDMORE INTERNATIONAL LIMITED

建懋國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

截至二零一零年一月三十一日止年度之末期業績公佈

建懋國際有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年一月三十一日止年度(「本年度」)並經本公司審核委員會審閱之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

		截至一月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
	附註	港元	港元
收入	3	9,807,983	4,495,674
銷售成本		(5,164,707)	(598,805)
毛利		4,643,276	3,896,869
其他收入		103,253	684,355
銷售及分銷成本		(993,656)	—
行政費用		(10,298,267)	(4,438,430)
融資成本	4	(13,666,171)	—
投資物業之公平值變動		(21,983,884)	(8,723,681)
商譽減值虧損		(509,234,337)	—
可轉換債券嵌入衍生工具 公平值變動		22,031,520	—
匯兌虧損淨額		(111,256)	(1,105,244)
稅前虧損		(529,509,522)	(9,686,131)
稅項	5	2,988,021	1,395,006
本年度歸屬於本公司 擁有人的虧損	6	(526,521,501)	(8,291,125)
其他全面收益			
將功能貨幣換算為列報 貨幣而產生之匯兌差額		81,872	4,365,824
本年度歸屬於本公司 擁有人的全面開支總額		(526,439,629)	(3,925,301)
每股虧損	7		
基本		(4.70)	(0.08)
攤薄		(4.70)	不適用

綜合財務狀況表

	附註	於一月三十一日	
		二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
投資物業		68,153,445	85,749,294
物業、廠房及設備		7,002,596	775,386
商譽		—	—
無形資產		673,427	—
		<u>75,829,468</u>	<u>86,524,680</u>
流動資產			
存貨		1,582,877	—
貿易及其他應收款項 及預付款項	8	4,435,310	372,199
銀行結餘及現金		19,696,363	37,701,724
		<u>25,714,550</u>	<u>38,073,923</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	9	6,781,562	1,362,638
應付股東款項		957,977	—
欠董事款項		52,239	52,239
借款—於一年內到期		1,180,719	—
稅項負債		740,959	665,923
		<u>9,713,456</u>	<u>2,080,800</u>
流動資產淨額		<u>16,001,094</u>	<u>35,993,123</u>
資產總值減流動負債		91,830,562	122,517,803
非流動負債			
應付股東款項		159,560,735	—
借款—於一年後到期		4,096,099	—
可轉換債券		257,647,080	—
遞延稅項		7,887,177	10,938,703
		<u>429,191,091</u>	<u>10,938,703</u>
(負債) 資產淨額		<u>(337,360,529)</u>	<u>111,579,100</u>
股本及儲備			
股本		131,973,638	106,973,638
股份溢價及儲備		(469,334,167)	4,605,462
本公司擁有人應佔權益		<u>(337,360,529)</u>	<u>111,579,100</u>

附註：

1. 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，本集團採用了以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新的及已修訂的準則、修訂及詮釋(「新的及已修訂的香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年修訂版)	借貸成本
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
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
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
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
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第15號	興建物業之協議
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
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第18號	從客戶轉移資產
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年發布的「改善香港財務報告準則」，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以後開始的年度期間
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年發布的「改善香港財務報告準則」當中有關對香港會計準則第39號第80段的修訂

除下文所述者外，採納新的及已修訂的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綜合財務報表無重大影響。

對列報和披露構成影響的新的及已修訂的香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)修訂了若干術語(包括修訂綜合財務報表標題)並對綜合財務報表格式和內容作了變更。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號是一項有關披露的準則，其並無導致本集團重新認定報告分部(見附註3)。

改善有關金融工具的披露(對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂)

修訂後的香港財務報告準則第7號擴大了有關按公平值計量的金融工具的公平值計量的披露要求。根據修訂提供的過渡性規定，本集團不對新的披露事項提供比較信息。

對已報告的業績及／或財務狀況構成影響的新的及已修訂的香港財務報告準則

香港會計準則第23號(二零零七年修訂版)「借貸成本」

於以前年度，本集團的會計政策為將所有借款費用在發生時確認為費用。香港會計準則第23號(二零零七年修訂版)取消了先前將所有借款費用在發生時確認為費用的選擇權。採用香港會計準則第23號(二零零七年修訂版)導致本集團更改其會計政策，將可直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造或生產的所有借款費用予以資本化為該符合條件的資產的一部分成本。經修訂的會計政策對本集團於本會計期間或以前會計期間報告的業績及財務狀況無重大影響，因為本集團並無符合條件的資產。

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。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零八年)中對香港財務報告準則第5號的修訂 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
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零一零年) ⁸
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	給予首次採用者的額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團內以現金結算的以股份為基礎的支付交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求 ⁶
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 ¹
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第19號	終絕附有權益性工具的金融負債 ⁵

¹ 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

² 修訂適用於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 適用於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間。

⁶ 適用於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間。

⁷ 適用於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

⁸ 修訂適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視何者適用而定)或之後開始的年度期間。

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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融工具分類和計量的新要求，其將會於二零一三年一月一日起生效，並允許提前應用。準則要求屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目標為集合合約現金流量的業務模式中所持有及(ii)合約現金流量均為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般按攤餘成本計量。所有其他債務投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融資產的分類和計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對綜合財務報表無重大影響。

2. 綜合財務報表的編製基礎

在編製綜合財務報表時，有鑑於本集團於截至二零一零年一月三十一日止年度發生虧損526,521,501港元，而於當天，本集團的總負債超過其總資產337,360,529港元及本公司的總負債超過其總資產162,401,099港元，董事已經仔細考慮本集團及本公司未來的流動資金。於二零一零年一月三十一日後，本公司董事已經採取以下行動去改善本集團及本公司的流動資金狀況：

- (i) 一名股東已經承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還本金為219,285,077港元的墊款；
- (ii) 可轉換債券持有人已經承諾，在本集團有足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額；及
- (iii) 本集團出售於二零一零年一月三十一日的賬面值約為1,774,000港元的投資物業，有關代價約為2,247,000港元。

本公司董事認為，考慮到上文所述、報告期末起計未來十二個月的現金需要以及本集團能否取得銀行提供的外部融資(如有需要)，本集團及本公司在可見將來將會有足夠營運資金全面履行彼等之到期財務義務。因此，綜合財務報表已經按持續經營基準編製。

3. 收入及分部資料

收入指於本年度內已收及應收之物業租金、物業管理收入、酒店管理費及銷售染料熱昇華印刷產品的銷售額。收入之分析載於下文。

本集團已採用於二零零九年二月一日起生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號是一項有關披露的準則，其規定，經營分部應基於定期由主要經營決策者（為本公司執行董事）覆核的、關於本集團組成部分的內部報告進行識別，以便向各分部分配資源並評估其業績。相反，該準則的前身（香港會計準則第14號「分部報告」）則要求主體採用風險和回報法來識別兩種分部（業務分部和地區分部）。在過去，本集團的主要報告形式為業務分部。應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團對根據香港會計準則第14號所釐定的主要報告分部作出重新認定。採用香港財務報告準則第8號亦無改變計量分部損益的基準。

出於分配資源以及評估分部業績的目的而向本集團主要經營決策者報告的信息專注於業務部門。本集團目前組織成四個經營分部：(i)物業投資；(ii)物業管理；(iii)酒店管理；及(iv)銷售染料熱昇華印刷產品。

於本年度內，本集團開始進行酒店管理業務，並且於收購附屬公司後涉足銷售染料熱昇華印刷產品業務。

以下是按報告分部劃分的本集團收入和業績分析：

截至二零一零年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	物業管理 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	合計 港元
收入					
分部收入—對外部 客戶銷售	<u>2,473,790</u>	<u>103,456</u>	<u>621,223</u>	<u>6,609,514</u>	<u>9,807,983</u>
業績					
分部業績	<u>(21,326,109)</u>	<u>(357,127)</u>	<u>30,734</u>	<u>(510,246,833)</u>	<u>(531,899,335)</u>
其他收入					103,253
集團行政開支					(6,007,396)
應付股東款項的假計 利息開支					(6,947,708)
可轉換債券的假計 利息開支					(6,678,600)
可轉換債券嵌入衍生 工具公平值變動					22,031,520
匯兌虧損					<u>(111,256)</u>
稅前虧損					<u>(529,509,522)</u>

截至二零零九年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	物業管理 港元	合計 港元
收入			
分部收入—對外部客戶銷售	<u>4,060,684</u>	<u>434,990</u>	<u>4,495,674</u>
業績			
分部業績	<u>(5,798,285)</u>	<u>(310,106)</u>	<u>(6,108,391)</u>
其他收入			684,355
集團行政開支			(3,156,851)
匯兌虧損			<u>(1,105,244)</u>
稅前虧損			<u>(9,686,131)</u>

分部業績反映了在未分攤集團行政費用，包括董事工資、其他收入、應付股東款項的假計利息開支、可轉換債券的假計利息開支及匯兌虧損之前，各分部產生的業績。向主要的經營決策者報告時採用此方法，以便用於資源分配和分部業績評估。

分部資產和負債

以下是按報告分部劃分的本集團資產和負債分析：

於二零一零年一月三十一日

	物業投資 港元	物業管理 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	合計 港元
分部資產					
分部資產	68,618,559	-	15,602	10,794,055	79,428,216
物業、廠房及設備(集團)					4,200,054
其他應收款項及 預付款項(集團)					143,980
銀行結餘及現金(集團)					17,771,768
綜合資產					101,544,018
分部負債					
分部負債	9,759,395	9,420	6,506	9,647,695	19,423,016
其他應付款項及應計 費用(集團)					1,263,500
應付股東款項					160,518,712
欠董事款項					52,239
可轉換債券					257,647,080
綜合負債					438,904,547

於二零零九年一月三十一日

	物業投資 港元	物業管理 港元	合計 港元
分部資產			
分部資產	86,720,159	13,211	86,733,370
物業、廠房及設備(集團)			15,349
其他應收款項及預付款項(集團)			148,160
銀行結餘及現金(集團)			37,701,724
綜合資產			124,598,603
分部負債			
分部負債	12,376,060	22,660	12,398,720
其他應付款項及應計費用(集團)			568,544
欠董事款項			52,239
綜合負債			13,019,503

為了監督分部業績以及在分部間分配資源：

- 所有資產均分攤至報告分部，惟本集團的集團資產除外。
- 所有負債均分攤至報告分部，惟並非直接關於分部經營業務的負債除外，例如其他應付款項及應計費用(集團)、應付股東款項、欠董事款項及可轉換債券。

其他分部信息

分部損益或分部資產計量方法內所包括的金額：

截至二零一零年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	物業管理 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	合計 港元
物業、廠房及設備增加	54,749	-	9,477	-	64,226
無形資產攤銷	-	-	-	27,395	27,395
物業、廠房及設備折舊	145,927	-	1,819	185,477	333,223
投資物業公平值變動	21,983,884	-	-	-	21,983,884
商譽減值虧損	-	-	-	509,234,337	509,234,337

截至二零零九年一月三十一日止年度

	物業投資 港元	物業管理 港元	合計 港元
物業、廠房及設備增加	45,545	–	45,545
物業、廠房及設備折舊	142,952	–	142,952
投資物業公平值變動	<u>8,723,681</u>	<u>–</u>	<u>8,723,681</u>

地區信息

本集團在日本及中華人民共和國(不包括香港)(「中國」)運營。

按顧客地區劃分的本集團源自外部顧客的收入及按資產地區劃分的非流動資產詳情如下：

	外部顧客收入		非流動資產	
	截至 二零一零年 一月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 一月三十一日 止年度 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
中國	3,198,469	4,495,674	72,556,579	86,509,331
香港	–	–	244,190	15,349
日本	6,609,514	–	3,028,699	–
	<u>9,807,983</u>	<u>4,495,674</u>	<u>75,829,468</u>	<u>86,524,680</u>

主要顧客信息

有關年度內佔本集團總銷售額超過10%的顧客收入如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
顧客甲—銷售染料熱昇華印刷產品	1,777,880	–
顧客乙—銷售染料熱昇華印刷產品	1,060,958	–
顧客丙—物業投資	1,036,547	–
顧客丁—物業投資	–	1,596,514
	<u>–</u>	<u>1,596,514</u>

4. 融資成本

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
須於五年內全數償還的借款的利息開支	39,863	—
應付股東款項的假計利息開支	6,947,708	—
可轉換債券的假計利息開支	6,678,600	—
	<u>13,666,171</u>	<u>—</u>

5. 稅項

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度稅項支出：		
中國	(74,543)	(212,645)
遞延稅項：		
本年度	<u>3,062,564</u>	<u>1,607,651</u>
本集團應佔稅項	<u>2,988,021</u>	<u>1,395,006</u>

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施規定，中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起為25%。

由於本集團並無於香港產生或得自香港的收入，故並無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。

源於日本的所得稅按實際法人稅率42%計算，包括國家稅、居民稅及企業稅（股本超過100,000,000日圓的法團）的總和。因於年度並無日本應課稅溢利，故並無於截至二零一零年一月三十一日止年度之綜合全面收益表內就日本法人稅提撥準備。

本年度稅項與綜合全面收益表內稅前虧損對賬如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
稅前虧損	(529,509,522)	(9,686,131)
按稅率25% (二零零九年：25%) 計算之稅項	(132,377,381)	(2,421,533)
不可扣稅開支之稅務影響	133,316,669	57,570
毋須課稅收入之稅務影響	(5,525,795)	(115,525)
未獲確認稅項虧損之稅務影響	1,414,519	641,273
於其他司法權區經營之集團實體之不同稅率之稅務影響	183,967	443,209
年度稅項	(2,988,021)	(1,395,006)
6. 年度虧損		
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度虧損已扣除 (計入)：		
核數師酬金	1,000,000	615,680
確認為開支的存貨成本	3,031,032	-
物業、廠房及設備之折舊	570,109	142,952
無形資產攤銷 (包括在銷售成本)	27,395	-
董事酬金	1,324,628	1,187,964
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(2,473,790)	(4,060,684)
減：開支	270,087	260,637
租金收入淨額	(2,203,703)	(3,800,047)
出售物業、廠房及設備的虧損	2,885	-
其他員工成本 (包括退休福利計劃供款217,533港元 (二零零九年：12,800港元))	2,982,085	1,132,174
經營租賃租金：		
物業	250,192	87,389
設備	89,221	-
利息收入	(35,741)	(662,877)

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(526,521,501)</u>	<u>(8,291,125)</u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>111,935,426</u>	<u>106,973,638</u>

於截至二零一零年一月三十一日止年度內，計算每股攤薄虧損時並無假設可轉換債券獲轉換為本公司普通股，原因是假設轉換會減少每股虧損。

並無計算截至二零零九年一月三十一日止年度之每股攤薄虧損，原因為該年度並無發行在外的潛在普通股股份。

8. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
貿易應收款項	4,401,045	198,480
減：呆壞賬準備	(939,169)	—
	<u>3,461,876</u>	<u>198,480</u>
其他應收款項及預付款項	973,434	173,719
	<u>4,435,310</u>	<u>372,199</u>

根據發票日期，於報告期末對貿易應收款項(扣除呆壞賬準備)進行的賬齡分析如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0至90天	2,794,123	198,480
91至180天	223,445	—
181至365天	444,308	—
	<u>3,461,876</u>	<u>198,480</u>

本集團容許其租客享有一個月之一般信貸期限。銷售染料熱昇華印刷產品的貿易顧客並無獲授任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

於二零一零年一月三十一日，全數貿易應收款項(二零零九年：無)均有關銷售染料熱昇華印刷產品，其已逾期但並無減值，因為相關債務人的信用質量未發生重大變動並且這些金額仍被認為可以收回。本集團並沒有就這些餘額持有任何抵押品。於二零一零年一月三十一日，這些貿易應收款項的平均賬齡為80天(二零零九年：不適用)。於二零零九年一月三十一日，貿易應收款項既無逾期亦無減值。

貿易應收款項呆壞賬準備之變動

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初結餘	-	-
收購附屬公司	939,169	-
年底結餘	<u>939,169</u>	<u>-</u>

由於長期未償還，呆賬準備中包含被個別認定發生減值的貿易應收款項939,169港元(二零零九年：無)。本集團已經就該等債項全數計提準備。在確定貿易應收款項的可收回性時，本集團會自發票日期起至財務狀況表日止的期間內考慮貿易應收款項的信用質量是否發生任何變化。已逾期但並無減值的貿易應收款項為其後已支付或有關顧客沒有欠繳記錄。由於顧客數量多且並不相關，所以信用風險並不集中。因此，除呆賬準備外，董事認為並無需作出進一步信貸撥備。

9. 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
貿易應付款項	2,960,637	-
其他應付款項及應計費用	2,068,249	1,137,609
應付稅項，所得稅除外	1,663,793	165,679
顧客預付款項	88,883	59,350
	<u>6,781,562</u>	<u>1,362,638</u>

根據發票日期，於報告日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0至90天	2,857,794	-
90至180天	10,322	-
181至365天	1,050	-
365天以上	91,471	-
	<u>2,960,637</u>	<u>-</u>

獨立核數師報告摘錄

「在並無作出保留意見的情況下，我們敬請閣下垂注綜合財務報表附註2，其顯示貴集團於截至二零一零年一月三十一日止年度發生虧損526,521,501港元，而於當天，貴集團的總負債超過其總資產337,360,529港元及貴公司的總負債超過其總資產162,401,099港元。這些情況，加上綜合財務報表附註2內所載的其他事宜，顯示存在重大不確定性，可能對貴集團及貴公司按持續經營基準繼續營業的能力構成重大疑問。」

末期股息

董事局不建議派發本年度之末期股息（二零零九年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧及展望

本集團透過兩間全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司（「福建佳成」，原名福建益力物業發展有限公司）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）出租在中國福州所持有之物業予獨立租戶以及透過全資附屬公司保成（福建）酒店管理有限公司（「福建保成」）管理兩間酒店的建設裝修及開業籌備而獲取主要收入。

福建佳成及信立中國的物業出租曾受到金融海嘯的衝擊，隨着中央政策落實和世界經濟逐步回暖，形勢正在好轉。福建佳成及信立中國正在同各家租戶談判，期望能提高租金，增加收入。福建佳成於二零一零年三月九日終止《溫泉公寓》的物業管理，完全結束了物業管理的業務。同時，福建佳成於二零一零年四月二十三日分別以859,545港元(人民幣756,400元)、856,943港元(人民幣754,110元)及423,920港元(人民幣373,050元)將位於中國福建省福州市五四路436號益力公寓第二座一層04號商鋪、07號商鋪及二層06號商鋪出售給獨立第三者徐玉華女士；較購入價分別溢值128,932港元(人民幣113,460元)、113,676港元(人民幣100,035元)及94,205港元(人民幣82,900元)。

福建保成除已管理籌備兩間酒店外，正同福州一家賓館談判投資裝修、長期承包經營的合同，以及同另兩間酒店談判管理合同。由於一些特殊情況，福建保成於二零一零年三月三十一日中止了福建省西湖國際旅行社(「西國旅」)的承包經營協議，代西國旅繳納的旅遊保證金人民幣壹佰陸拾萬元已全部收回。

於二零零九年五月十六日，福建佳成完成以總代價3,625,442港元(人民幣3,191.948元)向關連人士林貢欽先生收購位於中國福建省福州市鼓樓區五四路119號嘉信大廈九層(總建築面積為607.99平方米)；該物業經過裝修後，作為福建佳成、福建保成、信立中國及西國旅之營業場所，以利各公司業務之發展。

於二零零九年九月二十七日，福建佳成以總代價908,142港元(人民幣800,000元)向獨立第三者福建益力房地產開發有限公司收購位於中國福建省福州市鼓樓區五四路436號益力公寓第八座架空層04號至10號及第九座架空層07、09及10號車庫，合計十個車庫。交易於二零零九年十月十六日完成。該等車庫委托益力公寓物業管理公司作短期出租，租金約為每個車庫每月人民幣300元。於二零一零年五月四日福建佳成轉讓第九座架空層07號車庫予獨立第三者，價格為106,818港元(人民幣94,000元)。

於二零零九年十月二十六日，信立中國以總代價3,394,410港元（人民幣2,990,000元）向獨立第三者福州凱華房地產開發有限公司收購位於中國福建省福州市鼓樓區溫泉街道溫泉公園路53號花園臺（盛世名門）4#樓一層（臨街）十三個車位。交易於二零零九年十一月六日完成。二零一零年四月花園臺（盛世名門）地庫車位賣價已達人民幣320,000元（不含手續費和稅金）。已有多名客戶談判要求租下全部十三個車位，作商鋪或茶室用；該物業可望獲得較好的回報。

於二零零九年十一月十一日本公司完成以總代價315,000,000港元（42,000,000港元按每股1.68港元價格發行新股，273,000,000港元發行可換股債券）向獨立第三者呂明豪先生及王建平先生收購聯達國際有限公司 United Achieve International Limited（「聯達」）已發行之全部股本，聯達國際持有榮偉國際有限公司 Viswell International Limited（「榮偉國際」）72.12%已發行之股本，而榮偉國際持有日本樂普株式會社Rakupuri Inc.（「日本樂普」）100%之股權。日本樂普是一間生產及銷售染料熱昇華印刷產品的公司，擁有多項有關生產「Pita Clean」產品（一種便攜式清潔布）之專利權和漂染拉鍊雙面之獨特技術專利權，有關技術可用於拉鍊、安全帶及服飾。本公司此次收購之目的並非單純在日本樂普在日本的業務，而是發揮本公司人脈網絡之優勢，借助日本樂普專利技術之推廣運用，在中國大陸與相關企業合作，積極拓展業務，並逐步同世界名品公司建立合作關係，爭取多元發展、擴大經營範圍，為本集團帶來利益。日本樂普雖然本年度是虧損，但相信經過重組，適當投入，加強管理，將會扭虧為盈。

流動資金及財務資源

本集團本年度錄得歸屬於本集團擁有人的虧損526,521,501港元，當中包括一次過商譽減值509,234,337港元，該商譽乃由於收購聯達所產生。

509,234,337港元的商譽是因本公司收購聯達及其附屬公司榮偉國際及日本樂普（「收購事項」）而產生的。作為收購代價，本公司發行兩張本金總值273,000,000港元的可換股債券和25,000,000股本公司普通股給賣方。根據香港會計準則規定，收購代價須按收購事項完成之日之公允值計算。重組至本年度完結時方完成，中國大陸的合作亦仍在洽商中，管理層對此發展前景具有充分信心。依適用香港會計準則，管理層認為，就減值測試而言，日本樂普為一個獨立的現金產出單元（「現金產出

單元])。由於在收購事項後在本集團的影響下對日本樂普在中國大陸的業務之發展的假設未能清楚量化及支持，因此在釐定現金產出單元的可收回金額時並無包括在使用價值計算內。由於現金產出單元(包括商譽)的賬面值大幅高於其可收回金額，於本年度內，本集團將商譽金額509,234,337港元作出全面減值。此商譽減值已經包括在財務報表內，但對本集團之現金流並無影響。管理層依然充滿信心，在可見將來，日本樂普將會產生正現金流量。商譽減值將不會影響到本集團的經營業務。

於二零一零年一月三十一日，本集團可運用之現金及銀行存款為8,828,744港元、人民幣7,879,698元及日幣22,343,837圓(二零零九年：29,429,426港元及人民幣7,296,082元)，即代表資金流動比率(現金及銀行結存除以流動負債)為2.03(二零零九年：18.12)。

於二零一零年一月三十一日，本集團之負債對資產比率為3.33(二零零九年：零)。負債對資產比率按債項總額(包括應付股東款項160,518,712港元(二零零九年：無)、借款5,276,818港元(二零零九年：無)及可轉換債券負債部分171,944,533港元(二零零九年：無))除以資產總額101,544,018港元(二零零九年：124,598,603港元)計算。

本集團本年度之業務營運主要在中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣，人民幣對港幣匯率依然保持穩定。收購Rakupuri後，增加了日本境內的業務及一個營運貨幣日元。本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減少外匯風險及承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一零年一月三十一日，本集團的僱員(不包括本公司董事)總數為53人(二零零九年：38人)，其中39人在中國工作，13人在日本工作，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1,036,000港元、人民幣1,299,269元及12,146,900日元(二零零九年十一月一日至二零一零年一月三十一日)(二零零九年：1,004,000港元及人民幣1,074,996元)。本集團提供之酬金乃根據香港、日本及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而定。其他福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司之上市證券。

企業管治常規

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（「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。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有本公司董事作出具體查詢後，本公司並不知悉於本年度就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定之情況。

審核委員會

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論財務、營運及遵守監控以及風險管理職能，特別是本集團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。審核委員會對本集團採納之會計政策以及本集團之內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

刊登全年業績公佈及年報

本公司之全年業績公佈，將於本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料之本公司二零一零年年報將於稍後寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事局命
主席
盧象乾

香港，二零一零年五月二十六日

於本公佈日期，董事局成員包括執行董事為盧象乾先生、黃海平女士、李建波先生及宋曉玲女士；以及獨立非執行董事為施德華先生、王昌先生、周安達源先生及魏世存先生。