

建懋國際 有限公司



年 報

2 0 1 0

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
董事及高層管理人員個人資料簡介	7
企業管治報告	10
董事局報告書	17
獨立核數師報告書	23
綜合全面收益表	25
綜合財務狀況表	26
財務狀況表	27
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
綜合財務報表附註	31
財務摘要	94

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
魏世存

秘書

鄭慧儀

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」)截至二零一零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，經審核歸屬於本公司擁有人的虧損為526,521,501港元(二零零九年：8,291,125港元)。每股基本虧損為4.70港元(二零零九年：0.08港元)。

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

主席報告

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。

致謝

本人謹代表董事局同寅，對一貫支持本集團之股東和努力工作為本集團作出貢獻的全體員工表示崇高的敬意和衷心感謝。

主席

盧象乾

二零一零年五月二十六日

董事及高層管理人員個人資料簡介

執行董事

盧象乾先生，現年六十三歲，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佳成置業發展有限公司與及本公司擁有72.12%股權之附屬公司榮偉國際有限公司之董事。此外，盧先生曾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，但已於二零零九年九月三十日退任。盧先生畢業於中國福建師範大學外語系，在物業投資及發展市場積累近三十年經驗。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關係。

黃海平女士，現年五十八歲，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佳成置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。

李建波先生，現年四十九歲，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佳成置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。

董事及高層管理人員個人資料簡介

宋曉玲女士，現年五十七歲，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

施德華先生，現年四十七歲，於二零零四年九月三十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二十年經驗，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)及珠江石油天然氣鋼管控股有限公司(股份代號：1938)之獨立非執行董事，他曾擔任第一電訊集團有限公司(股份代號：0865)之獨立非執行董事，但已於二零零九年十二月二日退任。施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。

王昌先生，現年五十五歲，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之成員。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。

董事及高層管理人員個人資料簡介

周安達源先生，現年六十三歲，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。他現時擔任中海船舶重工集團有限公司(前稱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)及榮德豐控股有限公司(股份代號：0109)之獨立非執行董事。周先生曾擔任皓文控股有限公司(前稱中遠威生物製藥有限公司)(股份代號：8019)之獨立非執行董事，但已於二零零九年八月二十日退任。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。

魏世存先生，現年五十九歲，於二零一零年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。魏先生於一九八七年獲中國一所學院頒授大專文憑。他自一九七二年開始在福州鐵路局系統工作了十年，之後在福建省人民政府辦公廳任副處長至一九八九年，由一九八九年至一九九四年，他在福建省中福公司工作，任分公司總經理，其後他在福建省經濟諮詢公司擔任部門經理直至二零零四年。目前，他是置福國際有限公司的董事及於星際(福建)信息科技發展有限公司擔任顧問。魏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。

公司秘書

鄭慧儀女士，現年四十七歲，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。

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四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

獨立非執行董事

施德華先生

王昌先生

周安達源先生

魏世存先生(於二零一零年二月一日委任)

各在任董事之履歷載於本年報第7頁至9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。

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，本公司認為四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，並有書面職權範圍(因應其後變更曾經修訂)清晰確定其權力及職責。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及確保管理層履行其責任令本集團擁有有效的內部監控系統(包括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)；及
- (v) 就委聘或續聘外聘核數師提供建議及批准委聘條件。

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，並有書面職權範圍清晰確定其權力及職責。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，並有書面職權範圍清晰確定其權力及職責。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)

企業管治報告

於本年度內，各董事局成員於董事局會議、審核委員會會議、提名委員會會議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
<i>執行董事</i>				
盧象乾先生	7/7	不適用	不適用	不適用
黃海平女士	7/7	不適用	不適用	1/1
李建波先生	7/7	不適用	1/1	不適用
宋曉玲女士	7/7	不適用	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>				
施德華先生	5/7	2/2	1/1	1/1
王昌先生	6/7	2/2	1/1	不適用
周安達源先生	5/7	2/2	不適用	1/1
魏世存先生	0/7	不適用	不適用	不適用

(於二零一零年二月一日委任)

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	
	二零一零年	二零零九年
	港元	港元
本集團之審核費用	880,000	490,000
稅務服務	31,400	47,800
按程序委聘後協定	30,000	30,000
特別顧問服務	100,000	100,000
總額	1,041,400	667,800

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23頁至第24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。雖然招偉安先生已於二零一零年四月十八日起停止擔任本公司合資格會計師一職，董事局認為現有資源、員工資歷及經驗與及員工所接受的培訓課程及有關預算可令本集團充份履行會計及財務匯報職能。

董事局報告書

董事局現提呈截至二零一零年一月三十一日止年度之年報及本公司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21項內。

業績

本集團截至二零一零年一月三十一日止年度之業績載於第25頁之綜合全面收益表內。

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31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28頁及綜合財務報表附註第32項內。

主要客戶及供應商

本集團之五大客戶佔本集團收入約50%。本集團五大供應商應佔之採購額合共佔本集團總採購額約76%。最大客戶及供應商分別佔本集團收入及採購額約18%及34%。

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、出售或贖回任何本公司股份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註第17項及第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
黃海平女士
李建波先生
宋曉玲女士

獨立非執行董事：

施德華先生
王昌先生
周安達源先生
魏世存先生 (於二零一零年二月一日委任)

遵照本公司之組織章程細則第八十一條規定，盧象乾先生、李建波先生及施德華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，魏世存先生於即將召開之股東週年大會上退任，而彼已表示如獲重選，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

於二零一零年一月三十一日，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	證券數目及類別	佔已發行普通 股本百分比
盧象乾	公司權益(附註)	29,173,638股 每股面值1.00港元之 普通股(「股份」)(L)	22.11%

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。

除本報告所披露外，於二零一零年一月三十一日，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，於二零一零年一月三十一日，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：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
呂明豪	實益	131,250,000股股份(L) (附註a)	53.41%
王建平	實益	56,250,000股股份(L) (附註b)	31.12%
Mass Honour Investment Limited	實益	29,173,638股股份(L)	22.11%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

- (a) 該131,250,000股股份中，17,500,000股股份由呂明豪先生實益擁有，113,750,000股股份則於本金為191,100,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。
- (b) 該56,250,000股股份中，7,500,000股股份由王建平先生實益擁有，48,750,000股股份則於本金為81,900,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。

除上文披露外，於二零一零年一月三十一日，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10頁至第16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，本公司於截至二零一零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。

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

二零一零年五月二十六日

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25頁至第93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，此財務報表包括於二零一零年一月三十一日的綜合及 貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、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。

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 貴集團於二零一零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。

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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年五月二十六日

綜合全面收益表

截至二零一零年一月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
收入	8	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	9	(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	19	(509,234,337)	—
可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動	29	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	10	2,988,021	1,395,006
本年度歸屬於本公司擁有人的虧損	11	(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	15		
基本		(4.70)	(0.08)
攤薄		(4.70)	不適用

綜合財務狀況表

於二零一零年一月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
投資物業	16	68,153,445	85,749,294
物業、廠房及設備	17	7,002,596	775,386
商譽	18	-	-
無形資產	20	673,427	-
		75,829,468	86,524,680
流動資產			
存貨	22	1,582,877	-
貿易及其他應收款項及預付款項	23	4,435,310	372,199
銀行結餘及現金	24	19,696,363	37,701,724
		25,714,550	38,073,923
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	25	6,781,562	1,362,638
應付股東款項	26	957,977	-
欠董事款項	27	52,239	52,239
借款—於一年內到期	28	1,180,719	-
稅項負債		740,959	665,923
		9,713,456	2,080,800
流動資產淨額		16,001,094	35,993,123
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	26	159,560,735	-
借款—於一年後到期	28	4,096,099	-
可轉換債券	29	257,647,080	-
遞延稅項	30	7,887,177	10,938,703
		429,191,091	10,938,703
(負債)資產淨額		(337,360,529)	111,579,100
股本及儲備			
股本	31	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		(337,360,529)	111,579,100

載於第25頁至第93頁之綜合財務報表已於二零一零年五月二十六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

財務狀況表

於二零一零年一月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	244,190	15,349
附屬公司權益	21	68,077,415	66,348,652
應收附屬公司款項	27	18,609,622	11,050,420
		86,931,227	77,414,421
流動資產			
其他應收款項及預付款項		143,980	148,160
應收附屬公司款項	27	368,645	3,452,451
銀行結餘及現金	24	8,765,823	29,377,544
		9,278,448	32,978,155
流動負債			
其他應付款項及應計費用		963,694	568,544
欠附屬公司款項	27	-	2,032,464
		963,694	2,601,008
流動資產淨額			
		8,314,754	41,427,567
資產總值減流動負債			
		95,245,981	41,427,567
非流動負債			
可轉換債券	29	257,647,080	-
(負債)資產淨額			
		(162,401,099)	107,791,568
股本及儲備			
股本	31	131,973,638	106,973,638
股份溢價及儲備	32	(294,374,737)	817,930
本公司擁有人應佔權益			
		(162,401,099)	107,791,568

盧象乾
董事

李建波
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年一月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人					
	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
於二零零八年二月一日	106,973,638	197,576,221	4,536,895	7,280,698	(200,863,051)	115,504,401
年度虧損	-	-	-	-	(8,291,125)	(8,291,125)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	4,365,824	-	4,365,824
本年度全面收益(開支)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
年度虧損	-	-	-	-	(526,521,501)	(526,521,501)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	81,872	-	81,872
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	81,872	(526,521,501)	(526,439,629)
發行股份作為收購附屬公司 的代價(附註33)	25,000,000	52,500,000	-	-	-	77,500,000
於二零一零年一月三十一日	131,973,638	250,076,221	4,536,895	11,728,394	(735,675,677)	(337,360,529)

綜合現金流量表

截至二零一零年一月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
經營業務			
稅前虧損		(529,509,522)	(9,686,131)
調整：			
物業、廠房及設備之折舊		570,109	142,952
無形資產攤銷		27,395	-
利息收入		(35,741)	(662,877)
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	-
商譽減值虧損		509,234,337	-
附屬公司解散之收益		-	(14,800)
處置物業、廠房及設備的虧損		2,885	-
投資物業之公平值變動		21,983,884	8,723,681
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
		<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營現金流量		(5,980,746)	(391,931)
存貨增加		(664,832)	-
貿易及其他應收款項及預付款項(增加)減少		(363,194)	200,619
貿易及其他應付款項及應計費用減少		(2,713,889)	(226,410)
		<hr/>	<hr/>
用於營業的現金		(9,722,661)	(417,722)
已付香港及海外利得稅		-	(209,812)
		<hr/>	<hr/>
用於經營業務之現金淨額		(9,722,661)	(627,534)
		<hr/>	<hr/>
投資業務			
購置投資物業		(4,302,552)	(5,413,714)
購置物業、廠房及設備		(4,261,439)	(45,545)
收購附屬公司，扣除取得的現金及現金等價物	33	713,232	-
已收利息		35,741	662,877
		<hr/>	<hr/>
用於投資業務之現金淨額		(7,815,018)	(4,796,382)
		<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表

截至二零一零年一月三十一日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
融資業務		
償還借款	(326,467)	—
支付利息	(39,863)	—
支付優先股股份股息	—	(1,615,426)
	<hr/>	<hr/>
用於融資業務之現金淨額	(366,330)	(1,615,426)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物減少淨額	(17,904,009)	(7,039,342)
年初之現金及現金等價物	37,701,724	44,669,825
外幣匯率變動之影響	(101,352)	71,241
	<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等價物		
銀行結存及現金	19,696,363	37,701,724
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一零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（「聯交所」）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。

本公司為一間投資控股公司，而本公司附屬公司之主要業務載於附註第21項內。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而本公司之功能貨幣則為人民幣（「人民幣」）。由於本公司在聯交所上市，因此董事認為，適宜以港元呈列綜合財務報表。

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，將不會要求償還該墊款（定義見附註26）；
- (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. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

3. 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）

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（續）

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8）。

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。

3. 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（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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

3. 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）

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。

4. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本法慣例編製，惟投資物業及若干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（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露資料。

4. 主要會計政策(續)

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全面收益表內。

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

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司淨資產的少數股東權益與本集團於其中的權益分開列報。於淨資產的少數股東權益包括於原來企業合併日期該等權益的金額，以及少數股東攤佔自合併日期以來的權益變動。少數股東攤佔虧損超過少數股東於附屬公司權益中的權益會分配至與本集團的權益互相抵消，但以少數股東有具有約束力的義務並有能力作出額外投資以補償有關虧損為限。

企業合併

購買業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團在交易日為換取被購買方的控制權而放棄的資產、發生或承擔的負債、以及發行的權益工具的公平值，加上直接歸屬於企業合併的任何成本而計量。滿足香港財務報告準則第3號「企業合併」確認條件的被購買方可辨認資產、負債和或有負債應按其在購買日的公平值予以確認。

收購產生的商譽會確認為一項資產，初始按成本計量，即企業合併成本超過本集團在所確認的可辨認資產、負債和或有負債的公平值淨額中的權益的金額。如果經重新評估後，本集團在被購買方的可辨認資產、負債及或有負債的公平值淨額中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。

4. 主要會計政策 (續)

企業合併 (續)

少數股東於被購買方的權益初始按少數股東於所確認的資產、負債及或有負債的公平值淨額的比例計量。

商譽

收購企業所產生的商譽按成本減任何累計減值虧損計量，在綜合財務狀況表內分開列報。

為進行減值測試，收購產生的商譽應分配到本集團預計能從收購的協同效應中受益的每一現金產出單元或現金產出單元組。獲分配商譽的現金產出單元會每年及每當有跡象顯示某現金產出單元可能會發生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檢查。如果現金產出單元的可收回金額低於其賬面金額，減值虧損會首先沖減分配到該單元的商譽的賬面金額，然後根據該單元每一資產的賬面金額的比例將減值虧損分攤到該單元的其他資產。商譽的任何減值虧損會直接在損益中確認。商譽的減值虧損不可在後續期間轉回。

其後處置有關現金產出單元時，歸屬於所資本化的商譽金額在確定處置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財務狀況表內。附屬公司投資的收入按已收及應收股息入賬。

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銷售貨品及提供服務之應收款項及銷售相關稅項。

4. 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

銷售貨品的收入於交付貨品及所有權轉移時確認。

經營租賃之租金收入以直線法按有關租約年期於損益中確認。

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初始確認時賬面淨值之利率)以時間比例基準累計。

服務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損益中確認。在協商和安排經營租賃時發生的初始直接費用應計入租賃資產的賬面金額，並在租賃期內按直線法確認。

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。

4. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中的土地組成部分及樓宇組成部分會分開考慮，除非租賃付款額不能可靠地分配予土地組成部分與建築物組成部分，在這種情況下，整項合同一般視為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。倘若租賃付款額能可靠地分配，則土地租賃權益會作為經營租賃入賬，並在租賃期內按直線法攤銷，惟根據公平值模式分類為投資物業及作為投資物業入賬者除外。

投資物業

投資物業為賺取租金及／或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損益。

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。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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期間內列入損益。

企業合併中取得的無形資產

如果符合無形資產的定義，而公平值能可靠地計量，則企業合併中取得的無形資產會與商譽分開辨認及確認。有關無形資產的成本為其於收購日期的公平值。

在初始確認之後，具有有限使用壽命的無形資產應按成本減去任何累計攤銷額和累計減值虧損後的餘額列示。攤銷額在具有有限使用壽命的無形資產的預計使用壽命內按直線法確認。

無形資產終止確認的損益按資產處置所得款項淨額與其賬面值兩者之間的差額計量，並在資產終止確認期間在損益中確認。

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。在每一報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。以公平值入賬的以外幣計價的非貨幣性項目應按公平值確定日的現行匯率重新折算。以歷史成本計量的以外幣計價的非貨幣性項目不再重新折算。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益，但以下情況除外：境外經營的貨幣性項目（因此構成本公司境外經營淨投資的一部分）產生的匯兌差額，會在其他全面收益中進行初始確認，在權益中累積，並在處置境外經營時由權益重分類至損益。再度換算按公平值列值的非貨幣性項目所產生的匯兌差額包括於期間的損益，但再度換算損益直接在其他全面收益中確認的非貨幣性項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接在其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團的境外經營的資產及負債均按報告期末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期間平均匯率換算。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。

借款費用

可直接歸屬於符合條件的資產（指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產）的購置、建造或生產的借款費用，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。項目借款在發生符合條件的資產的支出之前用作暫時性投資而取得的投資收益，應從符合資本化條件的借款費用中扣除。

所有其他借款費用應在其發生的當期計入損益。

稅項

所得稅開支為即期應繳之稅項與遞延稅項之總和。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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，故有別於綜合全面收益表內呈報之溢利。本集團之即期稅項負債乃採用於報告期末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。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。倘暫時差額自商譽或某一既不影響課稅溢利也不影響會計溢利之非企業合併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。僅當很可能取得足夠的應納稅利潤以抵扣此類投資相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，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。

遞延稅項以報告期期末已執行或實質上已執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延所得稅負債和資產的計量，應反映本集團在報告期期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。遞延稅項於損益內扣除或計入，惟倘與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目相關，則遞延稅項亦在其他全面收益或直接在權益中確認。

4. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值孰低計量。成本會採用加權平均法進行計價。

退休福利計劃

向界定供款退休福利計劃及國家管理退休福利計劃所支付之供款，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，則於綜合財務狀況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。所有常規購買和出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

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。實際利率是指將金融資產在預計存續期或更短期間內（如適當）的估計未來現金收款額（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價）恰好折現為該金融資產初始確認時賬面淨額所使用的利率。

對於債務工具，利息收入按照實際利率基準來確認。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(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。於首次確認後之各報告期末，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金)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

財務資產是於各報告期末內按減值指標評定。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。應收款項組合減值的客觀證據可包括：本集團以往追討款項之經驗、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

截至二零一零年一月三十一日止年度

4. 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。

對於以攤餘成本計量的金融資產，如果在後續期間減值虧損的金額減少並且該減少客觀上與確認減值之後發生的事項相關，則此前確認的減值虧損應通過損益轉回，但該轉回不應使在減值轉回日的投資賬面金額超過假定其未確認減值情況下的攤餘成本。

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有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。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金付款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)恰好折現為該金融負債初始確認時賬面淨額所使用的利率。

對於債務工具，利息開支按照實際利率基準來確認。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本權益(續)

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款項、借款及應付董事及股東款項乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

可轉換債券

本集團所發行的可轉換債券包含主負債及嵌入衍生工具(轉換選擇權及發行人酌情提前贖回選擇權,其未與主負債部分緊密相關),於初始確認時分別分為各有關項目。並非以固定金額現金或另一財務資產交換為固定數目的本公司本身的權益性工具的轉換選擇權為轉換選擇權衍生工具。於發行日期,負債及嵌入衍生工具按公平值確認。

於後續期間,可轉換債券的負債部分運用實際利率法以攤餘成本列值。轉換選擇權及提前贖回選擇權按公平值計量,其公平值變動在損益中確認。

與發行可轉換債券有關的交易費用按照其相對公平值的比例分配至負債及嵌入衍生工具。與嵌入衍生工具有關的交易費用立即扣自損益。與負債部分有關的交易費用會包括在負債部分的賬面值內,並運用實際利率法於可轉換債券的期間內攤銷。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

4. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

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在其他全面收益中確認之累積損益之和之間之差額會在損益中確認。如果本集團保留了被轉讓金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，則應繼續確認該金融資產並同時將取得的款額確認為一項抵押借款。

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。

有形資產和無形資產 (不包括商譽) 的減值虧損 (見上文有關商譽的會計政策)

於各報告期末，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。如果存在任何此類跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度 (如有)。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。

5. 估計不確定性的關鍵來源

下面討論於報告期末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。

商譽減值

要確定商譽是否已發生減值，須對包含分配商譽在內的現金產出單元的使用價值作出估計。計算使用價值時，本集團須估計現金產出單元預期產生的未來現金流量以及用以計算現值的適當折現率。當實際未來現金流量少於預期，就可能出現重大減值虧損。於本年度內，本集團確認了509,234,337港元(二零零九年：無)的減值虧損。使用價值計算的詳情請參見附註19。

可轉換債券嵌入衍生工具的公平值

本集團管理層運用其判斷為在活躍市場沒有報價的財務工具選擇合適的估價技術。本集團應用市場人士常用的估價技術。可轉換債券嵌入衍生工具，會根據市場報價就衍生工具的特定特徵作出調整而作出假設(見附註29)。如果用於模型的輸入及估計有別，該等衍生工具的賬面值將會改變。於二零一零年一月三十一日，可轉換債券嵌入衍生工具的賬面值為85,702,547港元(二零零九年：無)。

投資物業的公平值

於報告期末，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68,153,445港元(二零零九年：85,749,294港元)計量。在釐定公平值時以市場價值為基礎，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，管理層行使其判斷力，信納估價方法能反映當前市場狀況。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

6. 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現金及現金等價物、借款、可轉換債券、應付股東款項、欠董事款項及本公司擁有人應佔之權益(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及發行新股及新增債務而平衡其整體資本結構。

7. 財務工具

財務工具分類

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
財務資產				
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	23,902,209	37,900,204	8,765,823	43,880,415
財務負債				
已攤銷成本	344,573,864	1,414,877	172,908,227	2,601,008
可轉換債券嵌入衍生工具	85,702,547	–	85,702,547	–

7. 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、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應計費用、借款、可轉換債券，以及應付董事及股東款項。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、銀行結餘及現金、其他應付款項及應計費用、應付附屬公司款項，以及可轉換債券。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

本集團的收入以人民幣或日本圓(「日圓」)為單位及支付。此外，本集團大多數經營支出及資本支出亦以人民幣或日圓計算。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。

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和負債列賬如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資產				
港元	8,828,744	29,429,426	8,765,823	29,377,544
	=====	=====	=====	=====
負債				
港元	171,944,533	—	171,944,533	—
	=====	=====	=====	=====

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

截至二零一零年一月三十一日止年度

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳細說明了本集團及本公司對港元兌有關集團實體的功能貨幣升值及貶值5%(二零零九年:5%)之敏感度。5%(二零零九年:5%)乃為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,並於報告日期調整其兌換以反映外幣匯率之5%(二零零九年:5%)變動。於本年度內,下列正數表示有關貨幣兌有關集團實體的功能貨幣升值5%(二零零九年:5%)所導致之年度稅後虧損減少。倘有關貨幣兌有關集團實體的功能貨幣貶值5%(二零零九年:5%),將會對業績造成相等及相反之影響,及下列結餘將會出現負數。

	損益			
	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
港元	(8,156,000)	1,471,000	(8,159,000)	1,469,000

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及可轉換債券負債部分的風險。

利率風險

本集團面臨的利率風險與以浮動利率計息的銀行存款及借款相關。本集團的政策是以浮動利率借款以儘量減低公平值利率風險。管理層監察利率風險敞口,並將於有需要時考慮為重大利率風險敞口進行套期。

7. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

敏感性分析

下述的敏感性分析根據非衍生工具的利率風險敞口確定。對於浮動利率借款，分析時假設報告期末未償付的負債金額在整個年度都未償付。50個基點的增加或減少代表管理層對浮動利率借款的利率可能發生的變動的合理評估。

對於浮動利率借款，如果利率增加或減少50個基點而其他所有變量維持不變，本集團的本年度虧損將增加／減少約264,000港元(二零零九年：無)。

其他價格風險

本集團面臨可轉換債券嵌入衍生工具所產生的權益價格風險。可轉換債券嵌入衍生工具的公平值以二項式期權定價模型計算。有關該等嵌入衍生工具的詳情載於附註29內。

如果估價模型有關可轉換債券嵌入衍生工具的股價輸入增加／減少5%而其他所有變量維持不變，將不會對可轉換債券嵌入衍生工具的公平值構成任何合理可能變動。

7. 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。

於二零一零年一月三十一日，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，為綜合財務狀況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，本集團於每個報告期末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、日本及中華人民共和國(不包括香港)(「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。

本集團有信貸風險集中的情況，因為於二零一零年一月三十一日，貿易應收款項總額中的35%(二零零九年：無)為應收本集團銷售染料熱昇華印刷產品經營分部的五名最大顧客。為就該等應收款項盡量降低信貸風險，本集團管理層密切監督應收款項的可收回程度。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險已獲明顯減低。

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等價物於管理層認為足以提供本集團經營業務所需資金及減少現金流量波動影響的水平。誠如附註2內所述，有鑑於其於二零一零年一月三十一日的淨負債，董事已經仔細考慮本集團未來的流動資金，董事已經採取若干行動去確保本集團在可見將來將會能力全面履行其到期財務義務。

下表詳細列出於報告日期，本集團及本公司金融負債的剩餘合同到期期限以及商定的償還期限。有關金融負債，該表格按金融負債在本集團及本公司可能被要求償付的最早之日的未折現現金流量而編製，其包括利息和本金的現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動表

本集團

	加權平均 實際利率 厘每年	不超過				未折現現金 流量合計 港元	於二零一零年 一月三十一日 的賬面值合計 港元
		1個月 港元	1至3個月 港元	4至12個月 港元	1至5年 港元		
二零一零年							
非衍生財務工具							
貿易及其他應付 款項及應計費用	-	1,592,018	3,228,010	1,961,534	-	6,781,562	6,781,562
應付股東款項	-	957,977	-	-	-	957,977	957,977
欠董事款項	-	-	52,239	-	-	52,239	52,239
借款	2.85%	-	328,916	980,610	4,306,665	5,616,191	5,276,818
應付股東款項	18.21%	-	-	-	219,285,077	219,285,077	159,560,735
可轉換債券負債部分	18.21%	-	-	-	273,000,000	273,000,000	171,944,533
		2,549,995	3,609,165	2,942,144	496,591,742	505,693,046	344,573,864

	加權平均 實際利率 厘每年	不超過				未折現現金 流量合計 港元	於二零零九年 一月三十一日 的賬面值合計 港元
		1個月 港元	1至3個月 港元	4至12個月 港元	1至5年 港元		
二零零九年							
非衍生財務工具							
貿易及其他應付 款項及應計費用	-	-	1,362,638	-	-	1,362,638	1,362,638
欠董事款項	-	-	52,239	-	-	52,239	52,239
		-	1,414,877	-	-	1,414,877	1,414,877

7. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動表 (續)

本公司

	加權平均 實際利率 厘每年	不超過				於二零一零年 未折現現金 一月三十一日 流量合計 的賬面值合計	
		1個月 港元	1至3個月 港元	4至12個月 港元	1至5年 港元	港元	港元
二零一零年							
非衍生財務工具							
其他應付及應計費用	-	-	963,694	-	-	-	963,694
可轉換債券負債部分	18.21%	-	-	-	273,000,000	273,000,000	171,944,533
		-	963,694	-	273,000,000	273,000,000	172,908,227

於二零零九年一月三十一日，本公司主要有短期負債，其須於報告期末起計兩個月內償還。

公平值

金融資產和金融負債的公平值是根據以下方式確定：

- 金融資產和金融負債(不包括可轉換債券嵌入衍生工具)的公平值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易價格或標價作為輸入按照折現現金流量分析而確定。
- 可轉換債券的嵌入轉換選擇權及嵌入提前贖回選擇權的公平值利用二項式期權定價模型來估計，見附註29內所載。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

7. 財務工具(續)

公平值(續)

董事認為，在綜合財務報表及本公司財務狀況表中以攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

在綜合及公司財務狀況表中確認的公平值計量

可轉換債券嵌入衍生工具歸入第3層。第3層公平值計量是指由包含以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入變量(不可觀察輸入變量)的估價技術得出的公平值計量。可轉換債券嵌入衍生工具公平值計量的對賬載於附註29內。公平值變動22,031,520港元乃有關於報告期末持有的可轉換債券嵌入衍生工具，並包括在綜合全面收益表內的「可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動」。

8. 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。

8. 收入及分部資料(續)

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，請見附註33內所載。

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	2,473,790	103,456	621,223	6,609,514	9,807,983
業績					
分部業績	(21,326,109)	(357,127)	30,734	(510,246,833)	(531,899,335)
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					(111,256)
稅前虧損					(529,509,522)

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

8. 收入及分部資料(續)

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	4,060,684	434,990	4,495,674
業績			
分部業績	(5,798,285)	(310,106)	(6,108,391)
其他收入			684,355
集團行政開支			(3,156,851)
匯兌虧損			(1,105,244)
稅前虧損			(9,686,131)

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。

8. 收入及分部資料(續)

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	合計 港元
				印刷產品 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

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

8. 收入及分部資料(續)

分部資產和負債(續)

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。

8. 收入及分部資料(續)

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	合計 港元
				印刷產品 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
	<u><u> </u></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
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	8,723,681	-	8,723,681
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

8. 收入及分部資料(續)

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	-
	9,807,983	4,495,674	75,829,468	86,524,680

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
	3,875,385	1,596,514

9. 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	—
	<hr/>	<hr/>
	13,666,171	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 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(附註30)	3,062,564	1,607,651
	<hr/>	<hr/>
本集團應佔稅項	2,988,021	1,395,006
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

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。

遞延稅項詳情載於附註第30項內。

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)

11. 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(附註12)	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)

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

12. 董事酬金

向七名(二零零九年：八名)董事各自已付或應付之酬金如下：

截至二零一零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	宋曉玲 港元	周安達源 港元	施德華 港元	王昌 港元	總計 港元
袍金	388,338	204,290	204,000	126,000	120,000	120,000	120,000	1,282,628
其他酬金								
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃 供款	7,500	-	10,200	6,300	6,000	6,000	6,000	42,000
酬金總額	395,838	204,290	214,200	132,300	126,000	126,000	126,000	1,324,628

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

12. 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。

13. 僱員酬金

在本集團五位最高薪人士中，四位(二零零九年：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(二零零九年：一名)個人之酬金如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
薪金及津貼	196,000	216,000
退休福利計劃供款	7,800	8,000
	203,800	224,000

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。

14. 股息

於二零一零年內並無支付或建議股息，而自財務狀況表日以來亦並無建議任何股息(二零零九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

15. 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	(526,521,501)	(8,291,125)
		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	111,935,426	106,973,638

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。

16. 投資物業

港元

公平值

於二零零八年二月一日	85,379,452
增添	5,413,714
於綜合全面收益表確認之公平值減少	(8,723,681)
匯兌調整	3,679,809
	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	85,749,294
增添	4,302,552
於綜合全面收益表確認之公平值減少	(21,983,884)
匯兌調整	85,483
	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	<u>68,153,445</u>

本集團於二零一零年一月三十一日賬面值68,153,445港元(二零零九年：85,749,294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。戴德梁行有限公司是The Institute of Valuers的會員。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

截至二零一零年一月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港元	租賃物業 裝修 港元	廠房及 機器 港元	空氣調節 系統 港元	傢俬、 裝置及 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								
於二零零八年二月一日	-	-	-	38,000	140,524	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	188,461	203,590	869,181	1,299,232
增添	3,625,442	325,242	-	-	74,244	-	236,511	4,261,439
收購附屬公司時取得 (附註33)	-	132,961	1,755,164	-	222,142	430,482	-	2,540,749
處置	-	-	-	-	(28,846)	-	-	(28,846)
匯兌調整	(2,757)	-	-	-	102	-	885	(1,770)
於二零一零年一月三十一日	3,622,685	458,203	1,755,164	38,000	456,103	634,072	1,106,577	8,070,804
折舊								
於二零零八年二月一日	-	-	-	37,115	98,645	198,382	42,554	376,696
本年度準備	-	-	-	89	15,658	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	115,674	199,424	171,544	523,846
本年度準備	122,266	118,498	115,345	89	45,753	37,178	130,980	570,109
處置時轉銷	-	-	-	-	(25,961)	-	-	(25,961)
匯兌調整	-	-	-	-	39	-	175	214
於二零一零年一月三十一日	122,266	118,498	115,345	37,293	135,505	236,602	302,699	1,068,208
賬面淨值								
於二零一零年一月三十一日	3,500,419	339,705	1,639,819	707	320,598	397,470	803,878	7,002,596
於二零零九年一月三十一日	-	-	-	796	72,787	4,166	697,637	775,386

17. 物業、廠房及設備(續)

	傢俬、裝置 及辦公室				總額
	空氣調節 系統	設備	電腦系統	汽車	
	港元	港元	港元	港元	港元
本公司					
成本					
於二零零八年二月一日及					
二零零九年一月三十一日	38,000	99,130	203,590	–	340,720
增添	–	–	–	236,511	236,511
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	38,000	99,130	203,590	236,511	577,231
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
折舊					
於二零零八年二月一日	37,115	86,146	198,382	–	321,643
本年度準備	89	2,597	1,042	–	3,728
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	37,204	88,743	199,424	–	325,371
本年度準備	89	2,597	1,042	3,942	7,670
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	37,293	91,340	200,466	3,942	333,041
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
賬面淨額					
於二零一零年一月三十一日	707	7,790	3,124	232,569	244,190
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零九年一月三十一日	796	10,387	4,166	–	15,349
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團賬面值為3,500,419港元(二零零九年：無)的租賃土地及樓宇位於香港以外，並以中期租賃持有。本公司董事認為，租賃土地及樓宇元素不能分開辨認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

17. 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：

租賃土地及樓宇	剩餘租賃期和50年的較短者
租賃物業裝修	租賃期和33 $\frac{1}{3}$ %的較短者
廠房及機器	20%
空氣調節系統	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
電腦系統	20%
汽車	20%

18. 商譽

港元

成本和賬面值

於二零零八年及二零零九年二月一日	—
收購附屬公司(附註33)	509,234,337
本年度確認的減值虧損	(509,234,337)
	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

有關商譽減值測試的詳情在附註19內披露。

19. 商譽及其他無形資產的減值測試

於本年度內，本集團收購了聯達(定義見附註21)的100%股本權益。聯達為一間投資控股公司，其持有榮偉(定義見附註21)之72.12%股本權益。榮偉為一家投資控股公司，持有日本樂普(定義見附註21)之100%註冊股本。日本樂普的業務為銷售染料熱昇華印刷產品。有關收購事項的詳情，載於附註33內。

19. 商譽及其他無形資產的減值測試(續)

管理層認為，就減值測試而言，附屬公司日本樂普為一個獨立的現金產出單元(「現金產出單元」)。

於截至二零一零年一月三十一日止年度內，就減值測試而言，本集團就分配至聯達附屬公司日本樂普的商譽確認減值虧損509,234,337港元。

商譽是收購聯達及其附屬公司(「聯達集團」)時產生，為收購成本超過本集團在聯達集團可辨認資產和負債的臨時公平值的權益的部分。本公司向賣方發行了本金合共為273,000,000港元的兩份可轉換債券以及發行及配發25,000,000股本公司普通股，以收購聯達的100%股本權益。根據由香港會計師公會所發布的香港財務報告準則第3號「企業合併」，這次企業合併的成本是按該等由本集團所發行的工具於企業合併日期的公平值釐定。本集團已經根據使用價值計算對現金產出單元(包括商譽)的賬面值進行減值評估。

用於計算使用價值的關鍵假設是有關期間內的折現率、增長率以及售價及直接成本的預期變動。管理層估計折現率時，會採用反映對貨幣時間價值的當前市場評價及現金產出單元特有的風險的稅前折現率。增長率是基於管理層對行業的估計。售價及直接成本的變動是基於過去慣例及對未來市場變動的預期。

本集團是根據管理層批准的未來四年期的最新財務預算編製現金流量預測。現金產出單元超過四年期的現金流量採用3%的穩定增長率加以類推。財務預算及增長率根據經營業務階段參考行業發展曲線估計。對現金產出單元的預測現金流量折現所採用的折現率為17.7%。

管理層預期，於收購事項(定義見附註26)後，該現金產出單元的經營規模將會透過投入本集團資源而進一步擴充。然而，由於該等預期未能清楚支持，以致就減值測試編製現金流量預測時並無將有關預期納入為假設，因此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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

20. 無形資產

	專利 港元	商標 港元	特許權 港元	總額 港元
成本				
於二零零八年及二零零九年二月一日	-	-	-	-
收購附屬公司(附註33)	604,897	65,295	30,630	700,822
於二零一零年一月三十一日	604,897	65,295	30,630	700,822
攤銷				
於二零零八年及二零零九年二月一日	-	-	-	-
本年攤銷	25,516	1,879	-	27,395
於二零一零年一月三十一日	25,516	1,879	-	27,395
賬面值				
於二零一零年一月三十一日	579,381	63,416	30,630	673,427
於二零零九年一月三十一日	-	-	-	-

無形資產擁有限定可使用年限及按直線基準按八年至十年攤銷。

21. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非上市股份，按成本值	418,577,415	66,348,652
減：已確認減值虧損	(350,500,000)	-
	68,077,415	66,348,652

21. 附屬公司權益(續)

本公司於二零一零年及二零零九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			
			二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年		
福建佳成置業發展 有限公司(前稱為 福建益力物業 發展有限公司) (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
保成投資有限公司	香港	普通股	100%	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%	100%	5,600,000港元	酒店管理
信立(中國) 有限公司	香港/ 中國	普通股	100%	100%	-	-	1港元	物業投資
聯達國際有限公司 (「聯達」)	英屬處女 群島	普通股	100%	-	-	-	50,000美元	投資控股
榮偉國際有限公司 (「榮偉」)	英屬處女 群島	普通股	-	-	72.12%	-	5,471美元	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

21. 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			
			二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年		
日本樂普株式會社 (「日本樂普」)	日本	普通股	-	-	72.12%	-	187,960,000日圓	生產及銷售 染料熱昇華 印刷產品

參考聯達集團的財務表現及財務狀況，本公司確認減值虧損350,500,000港元(二零零九年：無)以全數撇銷於聯達的投資。

附屬公司於本年度內或報告期末時並無發行任何債務證券。

22. 存貨

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
原材料	1,130,906	-
在產品	102,967	-
產成品	349,004	-
	1,582,877	-

23. 貿易及其他應收款項及預付款項

	本集團	
	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)	—
	<hr/>	<hr/>
	3,461,876	198,480
其他應收款項及預付款項	973,434	173,719
	<hr/>	<hr/>
	4,435,310	372,199
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	本集團	
	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	—
	<hr/>	<hr/>
	3,461,876	198,480
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

貿易應收款項呆賬準備之變動

	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	939,169	-

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。

24. 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、港元及日圓為單位，而本公司之銀行結餘則以港元為單位。結餘按年息0.001%至0.36%(二零零九年：年息0.01%至0.73%)計息。本集團之銀行結餘及現金包括以人民幣為單位的款項約8,943,000港元(二零零九年：8,273,000港元)，不能自由兌換為其他貨幣。

本集團銀行結餘約8,829,000港元(二零零九年：29,429,000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8,766,000港元(二零零九年：29,378,000港元)以港元為單位，而港元並非本公司之功能貨幣。

25. 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
	<hr/>	<hr/>
	6,781,562	1,362,638
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	—
	<hr/>	<hr/>
	2,960,637	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

26. 應付股東款項

應付股東款項160,518,712港元為應付其中一名聯達賣方(「賣方」)的款項，於收購聯達後，賣方已經成為本公司股東。該應付賣方款項為聯達集團於收購日期的可辨認淨負債的一部分(見附註33)。

於二零一零年一月三十一日，應付股東款項中包含金額957,977港元為無抵押、不計息及須按要求隨時付還，因此，其於綜合財務狀況表內列為流動負債。

其餘金額159,560,735港元在綜合財務狀況表內分類為非流動負債，並根據實際利率法確認，有關實際利率為每年18.21厘。應付股東款項非流動部分的本金為219,285,077港元，其為無抵押及不計息。根據賣方日期為二零零九年十月五日的函件，賣方已經承諾，根據日期為二零零九年九月十四日的買賣協議(「該協議」)收購聯達(「收購事項」)完成日期至二零一一年十二月三十一日期間，將不會要求償還向聯達墊付的款項219,285,077港元(「墊款」)。收購事項於二零零九年十一月十一日完成(見附註33)。

根據日期為二零一零年五月十九日的另一份函件，賣方已經進一步承諾，在本集團有足夠資金償還該墊款及於償還後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還該墊款。

27. 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按每年1.5厘計算利息(二零零九年：不計利息)。結餘中18,609,622港元(二零零九年：11,050,420港元)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。非流動部分按攤餘成本列值，採用的實際利率為10厘。於本年度內，參考有關附屬公司的財務表現及財務狀況，確認了減值虧損7,294,400港元(二零零九年：無)。

應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。

28. 借款

借款包括以下各項：

無抵押銀行貸款

應償還賬面值：

不超過一年

超過一年但不超過兩年

超過兩年但不超過五年

減：於一年內到期的金額，列為流動負債

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
無抵押銀行貸款	5,276,818	—
應償還賬面值：		
不超過一年	1,180,719	—
超過一年但不超過兩年	1,847,160	—
超過兩年但不超過五年	2,248,939	—
減：於一年內到期的金額，列為流動負債	1,180,719	—
	4,096,099	—

上述借款按利率每年2.45厘至3.00厘計算利息。

上述銀行貸款在附屬公司少數股東給予擔保的情況下由銀行授予。

29. 可轉換債券

誠如附註33內所載，作為收購事項的部分代價，本公司於二零零九年十一月十一日發行本金合共為273,000,000港元的兩份零票息可轉換債券予賣方（「賣方」），到期日為可轉換債券發行日期三周年當天。

可轉換債券不計利息，並可於事先通知本公司之情況下出讓或轉讓。

可轉換債券以港元為單位，其可於發行日期至到期日為止，隨時按每股1.68港元的價格轉換為本公司普通股，但任何可轉換債券於可轉換債券發行日期起六個月期間內不可轉換，而行使可轉換債券所附轉換權後將配發及發行予賣方之普通股數目，（如適用）連同賣方及／或其一致行動人士已擁有或同意收購之任何普通股，合共不得佔本公司當時已發行普通股股本之30%或以上。

1.68港元的轉換價受若干反攤薄調整所規限，如果發生若干事件，例如本公司股本之若干轉變，包括股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、以現金或實物分派資本，或本公司其後以較市價大幅折讓之價格發行證券等，可予調整。

可轉換債券於二零一二年十一月十日到期。於有關到期日前，發行人可透過向債券持有人發出至少三十日之事先通知書酌情隨時按面值贖回全數或部分可轉換債券。除非先前已轉換或失效或由本公司贖回，否則本公司將於有關可轉換債券到期日按其當時之未贖回本金額贖回可轉換債券。

可轉換債券包括負債部分以及轉換選擇權衍生工具和發行人提前贖回選擇權部分。

29. 可轉換債券 (續)

於初始確認時，負債部分的公平值按本金現值計算。計算時所採用的折現率每年18.21%為本集團於發行日期適用的債務成本。於後續期間，可轉換債券的負債部分運用實際利率法以攤餘成本列值。負債部分的實際利率為每年18.21厘。

嵌入轉換選擇權為債券持有人把可轉換債券轉換為普通股的選擇權的公平值。然而，轉換並非以固定金額的現金或另一財務資產交換為固定數目的本公司本身的權益性工具的方式結算。轉換選擇權被視為衍生工具，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。發行人提前贖回選擇權未與主負債緊密相關，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。

根據日期為二零一零年五月十九日的函件，該協議的賣方已經承諾，在本集團及本公司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。

於本年度內，可轉換債券負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	可轉換債券		合計
	負債	嵌入衍生工具	
	港元	港元	港元
於二零零八年二月一日及			
二零零九年一月三十一日	—	—	—
於年度內收購附屬公司			
(附註33)時發行	165,265,933	107,734,067	273,000,000
公平值變動	—	(22,031,520)	(22,031,520)
確認假計利息	6,678,600	—	6,678,600
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	<u>171,944,533</u>	<u>85,702,547</u>	<u>257,647,080</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

29. 可轉換債券 (續)

轉換選擇權的公平值採用二項式期權定價模型計算。下表列示了模型所用的輸入變量：

	於二零一零年 一月三十一日	於二零零九年 十一月十一日
股價	3.00 港元	3.10港元
轉換價	1.68 港元	1.68港元
預期波動率 (附註a)	122.17%	126.62%
預期期限 (附註b)	2.78 年	3年
無風險利率 (附註c)	0.887%	0.869%
預期股息率 (附註d)	0%	0%

附註：

- (a) 預期波動率乃計算本公司股份價格的歷史波動率而確定。
- (b) 預期期限為選擇權的預期剩餘期限。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金債券的孳息率而釐定。
- (d) 預期股息率以本公司以前派息記錄為基礎。

本公司所持有的發行人提前贖回選擇權的公平值按附有與沒有贖回選擇權的可轉換債券根據二項式期權定價模型分別所得的公平值兩者之間的差額釐定。

30. 遞延稅項

本集團

以下為本報告期及上一報告期內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	投資物業 港元
於二零零八年一月三十一日	12,042,263
匯兌調整	504,091
計入損益	(1,607,651)
	<hr/>
於二零零九年一月三十一日	10,938,703
匯兌調整	11,038
計入損益	(3,062,564)
	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	<u>7,887,177</u>

於報告期末，可用作抵銷未來溢利之估計尚未運用稅項虧損為46,753,000港元（二零零九年：18,695,000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。估計稅務虧損22,104,000港元（二零零九年：無）將於其有關課稅年度起計七年後（由二零一一年至二零一七年不等）屆滿。其餘稅項虧損可無限期地結轉。

本公司

於報告期末，可用作抵銷未來溢利之估計尚未運用稅項虧損為24,092,000港元（二零零九年：18,685,000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

截至二零一零年一月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目		股本金額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 港元	二零零九年 港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於年初及年終	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	106,973,638	106,973,638	106,973,638
發行股份作為收購附屬 公司的代價(附註33)	25,000,000	—	25,000,000	—
於年終	131,973,638	106,973,638	131,973,638	106,973,638

附註：於二零零九年十一月十一日，本公司發行25,000,000股每股面值1.00港元的普通股作為收購聯達的部分代價(附註33)。

於本年度內發行的股份與其他已發行股份在各方面都享有同等權益。

32. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬	股東出資	換算儲備	累計虧損	總額
	港元	港元	港元	港元	港元
本公司					
於二零零八年二月一日	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	–	–	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	197,576,221	3,317,997	1,175,388	(201,251,676)	817,930
發行股份作為收購附屬公司					
的代價(附註33)	52,500,000	–	–	–	52,500,000
年度虧損	–	–	–	(347,692,667)	(347,692,667)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年一月三十一日	250,076,221	3,317,997	1,175,388	(584,944,343)	(294,374,737)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分別於二零一零年及二零零九年一月三十一日，本公司並無可供分配予股東之儲備。

33. 收購附屬公司

於二零零九年十一月十一日，本集團收購了聯達的全部已發行股本。總代價已經以(i)配發及發行25,000,000股本公司普通股及(ii)發行本金為273,000,000港元的可轉換債券(見附註29)的方式支付。有關交易以會計的購買法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

在交易中所取得的淨負債如下：

	被購買方之賬面值 及臨時公平值 港元
所取得的淨負債：	
物業、廠房及設備	2,540,749
無形資產	700,822
存貨	918,045
貿易及其他應收款項及預付款項	3,699,917
銀行結餘及現金	713,232
貿易及其他應付款項及應計費用	(8,132,813)
應付股東款項	(153,571,004)
借款	(5,603,285)
	<hr/>
	(158,734,337)
	<hr/>
商譽	509,234,337
	<hr/>
總代價	350,500,000
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
可轉換債券(附註29)	273,000,000
配發本公司普通股	77,500,000
	<hr/>
	350,500,000
	<hr/> <hr/>
收購產生的淨現金流入：	
取得的銀行結餘及現金	713,232
	<hr/> <hr/>

33. 收購附屬公司(續)

本集團正在評估聯達集團於收購事項完成日期的無形資產的公平值。因此，一旦本公司完成其估價活動及於收到專業估價時，上文所披露的無形資產及商譽金額可予更改。

聯達為一間投資控股公司，其持有榮偉之72.12%註冊股本。榮偉為一家投資控股公司，持有日本樂普之100%註冊股本。日本樂普的主要業務為生產及銷售染料熱昇華印刷產品。

收購事項所產生的商譽主要歸屬於本集團管理層預期生產及銷售染料熱昇華印刷產品業務的預計盈利能力，當中考慮到本集團將會於收購事項後為進一步擴充聯達集團的現有業務而投入本集團資源的影響。

聯達及其附屬公司於收購日期至二零一零年一月三十一日期間為本集團帶來收入6,609,519港元及為本集團稅前虧損帶來969,064港元虧損。

如果收購事項於二零零九年二月一日已經完成，本集團於截至二零一零年一月三十一日止年度的總收入會是22,119,511港元，而於截至二零一零年一月三十一日止年度內，歸屬於本公司擁有人的虧損(包括商譽減值509,234,337港元)會是529,299,927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二零零九年二月一日已經完成，本集團實際上會取得之收入及溢利，其意亦並非對未來業績之預測。

可轉換債券公平值的釐定基準載於附註29內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

34. 附屬公司解散

解散日附屬公司的淨負債如下：

	二零零九年 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/>

於截至二零零九年一月三十一日止年度內解散的附屬公司對本集團於截至二零零九年一月三十一日止年度的經營業績及現金流量貢獻不大。

35. 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制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團全體香港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全面收益表中扣除。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。於二零一零年及二零零九年一月三十一日，並無已沒收供款可供扣減未來年份之應付供款。

35. 退休福利計劃(續)

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。

於日本之僱員乃日本地方政府營辦之國家管理之退休福利計劃之成員。本集團須根據各僱員之收入於退休福利計劃中之水平提供若干指定供款金額，以為有關福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任為須根據退休福利計劃提供供款。

於本年度，本集團就該等計劃所作出之供款總額及於綜合全面收益表內扣除之成本259,533港元(二零零九年：42,900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。

36. 經營租賃

本集團作為承租人

於報告期末，本集團已經就租賃物業及設備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：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	439,914	85,432
第二年至第五年(首尾兩者包括在內)	476,681	58,514
	916,595	143,946

經營租賃付款額指本集團租用其若干辦公室物業及設備而應付之租金。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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止年度

36. 經營租賃(續)

本集團作為出租人

於報告期末，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：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	2,644,288	4,587,833
第二年至第五年(首尾兩者包括在內)	2,629,893	2,662,729
超過五年	658,219	—
	5,932,400	7,250,562

有關物業預期將每年持續產生租金回報率3.63%(二零零九年：4.74%)。所有物業均已有租戶承諾在未來1至7年租用。

37. 報告期後事項

於報告期後，本集團出售其投資物業，其於二零一零年一月三十一日的賬面值約為1,774,000港元，有關代價約為2,247,000港元。

38. 關聯方交易

有關本集團與關聯方的未清償餘額詳情載於第26頁綜合財務狀況表內。有關餘額條款的詳情載於附註26及27內。

本集團之主要管理人員由一名執行董事組成，其亦為本公司股東。有關主要管理人員之酬金詳情，載於附註第12項及第13項。

截至一月三十一日止年度

	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	二零一零年 港元
營業額	45,757,333	2,796,661	4,630,522	4,495,674	9,807,983
稅前溢利(虧損)	(767,078)	25,957,246	1,441,683	(9,686,131)	(529,509,522)
稅項	716,677	(1,246,088)	2,862,168	1,395,006	2,988,021
本年度歸屬於本公司 擁有人的溢利(虧損)	(50,401)	24,711,158	4,303,851	(8,291,125)	(526,521,501)

於一月三十一日

	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	二零一零年 港元
總資產	60,000,994	105,968,235	131,938,922	124,598,603	101,544,018
總負債	(4,517,595)	(19,270,552)	(16,434,521)	(13,019,503)	(438,904,547)
歸屬於本公司擁有人	55,483,399	86,697,683	115,504,401	111,579,100	(337,360,529)