

1. 主要會計政策

賬目乃根據歷史成本法編製，就重估投資物業及土地及樓宇作出修訂，並符合香港財務申報準則。

編製此等賬目所採納之主要會計政策載列如下。

(a) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至四月三十日止之賬目，及本集團所佔聯營公司在收購後之業績及儲備。

年內附屬公司及聯營公司所佔業績由集團擁有控制權之日起計入綜合損益賬或計至控制權終止之日止（倘適用）。

集團內公司間之一切重大交易及結餘於綜合賬目時予以對銷。

出售附屬公司及聯營公司之溢利或虧損按出售所得款項淨額與本集團於出售日期應佔之資產淨值（包括仍未攤銷應佔商譽或之前直接於儲備中撇銷之金額）之差額，連同早前未於綜合損益賬中扣除或確認之任何商譽或資本儲備。

(b) 商譽

商譽指於收購生效日期收購成本與本集團佔所收購附屬公司或聯營公司資產淨值之公平值之間之差額。收購產生之商譽作為一項獨立資產列入資產負債表，並以其估計可使用年期以直線法分不超過二十年予以攤銷。資產淨值之公平值超過購買代價，該等差額於收購年度或按所收購非金融資產之加權平均可使用年期於損益賬確認為收入。

商譽之面值每年檢討，並僅於董事認為出現非暫時性減值時作出撥備。

(c) 附屬公司

附屬公司指本集團直接或間接長期持有其已發行股本50%以上或控制其董事局之組成之公司。於附屬公司之投資乃按成本值或以低於成本值在本公司之資產負債表列賬。撥備乃於董事認為已出現非短暫性質之減值時作出。

賬目附註

1. 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，本集團長期持有其股本權益並可對其管理層發揮重大影響力之公司。聯營公司根據權益法計算，而本集團應佔之業績及資產淨值分別計入綜合損益賬及綜合資產負債表內。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值或估值減除累計折舊列賬，並就重大永久減值作出撥備。

投資物業乃於建築及發展工程均已完成並因其投資潛力而持有之土地及樓宇之權益，而任何租金收入均按公平原則磋商。以二十年以上租約持有之投資物業按每年由獨立估值師於結算日以公開市值計算之估值列賬。估值虧損於損益賬中扣除；增值之數額則先撥入損益賬內，惟最高以早前按組合基準扣除之重估虧損數額為限，餘額則撥入投資物業重估儲備內。出售投資物業時，相關之重估盈餘轉撥入損益賬內。

投資物業以外之土地及樓宇按每年由獨立估值師於結算日以公開市值計算之估值列賬。估值虧損於損益賬中扣除；增值之數額則先撥入損益賬內，惟最高以早前按個別物業扣除之重估虧損數額為限，餘額則撥入土地及樓宇重估儲備內。出售土地及樓宇時，相關之重估盈餘轉撥入累計虧損賬內。

以二十年以上之租約持有之投資物業並無撥備折舊。土地及樓宇於租約尚餘年期按直線法計算折舊，而其他資產則按遞減餘額基準按主要估計可使用年期足夠撇銷其成本之比率計算折舊。所用之主要年率如下：

傢俬及裝置	10%
辦公室設備	20%

將資產重修至其正常運作狀況之主要成本均在損益賬內支銷。裝修改良增值均資本化，並按其對本集團之預計可使用年期折舊。資產之面值將定期作出檢討。當其估計可收回價值已永久跌至低於其賬面值時，則撇減其面值至估計可收回價值。於釐定可收回價值時，預計將來之現金流量折算為現值。

出售（投資物業除外）所得之溢利及虧損根據資產之出售所得款項淨額與其賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中處理。

1. 主要會計政策 (續)

(f) 待發展土地

待發展土地按成本列賬，包括開發及建築費用、利息及發展所需之其他直接成本減去董事認為需要及非短暫性之減值準備。

(g) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本或可變現淨值之較低者列賬。成本包括地價、發展及建築開支、利息及其他直接成本。可變現淨值乃按預期銷售所得款項減估計銷售開支計算。

(h) 投資

預期長期持有之投資乃包括於資產負債表之非流動資產內並按成本值扣除非暫時性質減值撥備入賬。買賣投資(收購之主要目的為從價格之短期波動產生溢利)按公平值列賬。從變動之公平值產生之未變現收益或虧損於損益賬確認。出售投資之溢利或虧損指銷售所得款項淨額與賬面額之差額，並於產生時於損益賬確認。

(i) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。遞延稅項採用結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認，遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時性差異而作出撥備。但假若可控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見將來不會撥回則除外。

於過往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之溢利與賬目所述之溢利兩者間之時間差異根據預期於可預見將來支付或收回之負債或資產而按現行稅率計算。本會計政策已作出修改，以符合香港會計公會頒佈之經修訂會計準則第12號「所得稅」。採納經修訂會計政策對本集團之賬目並無影響。

賬目附註

1. 主要會計政策 (續)

(j) 撥備

撥備於現有法定或法律構成承擔為過往事項之結果出現時確認，可能將須流出資源償還承擔，並可就金額作出可靠估計。預期撥備會予以補還，補還確認為獨立資產，惟僅於補還為實際肯定時。

(k) 租賃資產

租約實質上將擁有資產之風險及回報之主要部份全部由出租者保留，列為經營租賃。根據經營租賃應付租金扣除自出租者收取之優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

(l) 僱員福利

根據界定供款退休計劃作出之供款按僱員基本薪酬之一個百分比計算，於有關供款年度之損益賬中扣除。

僱員之年假及長期服務假期權益在僱員享用時確認。本集團就僱員直至結算日就提供之服務所享有之估計年假及長期服務假期作出撥備。僱員之病假及產假權益直至僱員告假後始確認。

結算日後十二個月內應付之所有花紅計劃撥備，於本集團由於僱員提供之服務而有現有法律或構成責任，以及可就責任作出可靠估計時確認。

(m) 收益確認

當完成銷售協議而合法擁有權轉移到買家後，已落成物業之銷售則予以確認。根據經營租賃收取之租金收入扣除自承租人已付之優惠，按各自租賃期以直線基準確認。利息收入按時間比例基準確認，計入尚未償還本金及適用利率。股息收入於肯定有權收取付款時確認。

(n) 借貸成本

因為收購、建造及發展資產（該資產須經過頗長時間籌備及準備作擬定用途）提供資金而直接產生之借貸利息及有關成本，均資本化為資產之部份成本。其他一切借貸成本均於產生時在損益表中扣除。

1. 主要會計政策 (續)

(o) 外幣換算

年內以外幣結算之交易按交易當日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按當日之匯率換算。匯兌差額均於損益賬內處理。

附屬公司及聯營公司以外幣結算之損益賬按本年度之加權平均匯率換算，而資產負債表按結算日之匯率換算。產生自換算外國附屬公司及聯營公司之投資淨額之匯兌差額直接計入儲備。

2. 營業額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業租金	<u>1,857</u>	<u>1,943</u>

3. 分類資料

本集團主要從事物業出租、發展及投資控股。根據本集團內部財務報告及經營業務，首要分類呈報乃按業務劃分，而次要分類呈報乃按地區劃分。分類資產主要包括非流動資產、應收款項及預付款項。分類負債包括應付款項及應計費用。業務分類之間並無銷售或買賣交易。就地區劃分之呈報而言，銷售乃以客戶所在國家為基礎。資產總額及資本開支乃按資產所在地計算。

賬目附註

3. 分類資料(續)

業務分類資料概要載列如下：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零四年四月三十日止年度				
營業額	1,857	—	—	1,857
分類業績	1,448	(1,244)	3,613	3,817
融資費用				(4,472)
應佔聯營公司溢利	—	—	1,203	1,203
少數股東權益	—	44	—	44
股東應佔溢利				592
分類資產	33,060	4,162	69,600	106,822
於一間聯營公司之投資	—	—	5,425	5,425
未分配資產				6,494
資產總值				118,741
分類負債	540	—	—	540
未分配負債				63,115
負債總值				63,655
資本開支	—	—	61	61
折舊	—	—	174	174
持作出售物業撥備	—	1,244	—	1,244

賬目附註

3. 分類資料(續)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零三年四月三十日止年度				
營業額	1,943	—	—	1,943
分類業績	(5,521)	—	5,201	(320)
融資費用				(4,207)
應佔聯營公司虧損	—	—	(7,623)	(7,623)
少數股東權益	—	41	—	41
股東應佔虧損				(12,109)
分類資產	31,667	5,406	66,207	103,280
於一間聯營公司之投資	—	—	4,222	4,222
未分配資產				7,009
資產總值				114,511
分類負債	577	—	—	577
未分配負債				59,440
負債總值				60,017
資本開支	—	—	1,004	1,004
折舊	—	—	206	206

地區分類資料概要載列如下：

	香港		馬來西亞／新加坡		中國大陸		總計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	1,335	1,457	458	468	64	18	1,857	1,943
經營溢利／(虧損)	1,112	(6,473)	(1,095)	(1,047)	3,800	7,200	3,817	(320)
資產總值	38,966	36,894	9,627	9,982	70,148	67,635	118,741	114,511
資本開支	61	9	—	—	—	995	61	1,004

賬目附註

4. 其他收益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
撥回就發展土地之撥備	3,605	—
出售投資物業之收益	211	—
出售投資證券之收益	5	—
撥回應付款項及應計費用	—	7,389
	<u>3,821</u>	<u>7,389</u>

5. 經營溢利／（虧損）

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／（虧損）已扣除：		
折舊	174	206
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其他津貼	629	849
界定供款退休計劃供款	34	46
出售買賣證券之虧損	—	948
買賣證券未變現虧損	—	246
出售機器及設備之虧損	416	—
呆壞賬	—	561
核數師酬金	280	280
	<u>280</u>	<u>280</u>

6. 融資費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款利息	1,054	1,206
股東貸款利息（附註23）	2,867	2,575
關連公司貸款利息（附註23）	551	426
	<u>4,472</u>	<u>4,207</u>

7. 董事及高級行政人員之酬金

(a) 董事酬金

本公司支付予董事之酬金詳列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	24	24
薪金及其他酬金	382	562
酌情發放之花紅	47	54
退休福利	26	38
	<u>479</u>	<u>678</u>

所有董事收取之酬金均少於1,000,000港元。於本年度並無董事放棄收取酬金之權利。於本年度並無任何酬金支付予獨立非執行董事（二零零三年：無）。

(b) 行政人員之酬金

本集團支付予集團內五名最高薪酬人士，包括三名（二零零三年：三名）董事，其酬金已載於上文詳列。其餘兩名（二零零三年：兩名）最高薪人士之酬金詳列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他酬金	176	209
退休福利	8	8
	<u>184</u>	<u>217</u>

該兩名最高薪人士之酬金均少於1,000,000港元。

賬目附註

8. 稅項

本公司並無香港利得稅及海外溢利稅項之估計應課稅溢利(二零零三年:無)。本集團有關除稅前溢利之稅項與採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	548	(12,150)
按17.5%稅率計算之稅項負債／(資產)	96	(2,126)
毋須課稅之收入	(1,512)	(1,386)
不可扣稅之支出	957	3,040
未確認之短期時差	(90)	(83)
不獲確認之稅務虧損	549	555
	<u> </u>	<u> </u>
稅項支出	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

本集團及本公司未於賬目內確認之未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產分別為6,845,000港元(二零零三年:6,213,000港元)及6,648,000港元(二零零三年:6,016,000港元)。未動用稅項虧損並無屆滿期限。

9. 每股溢利／(虧損)

每股溢利／(虧損)根據年內股東應佔溢利592,000港元(二零零三年:虧損12,109,000港元)及於年內已發行之591,047,975股(二零零三年:591,047,975股)計算。

10. 物業、廠房及設備

本集團

	投資物業 千港元	土地及樓宇 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本或估值				
於二零零三年四月三十日	30,420	5,600	1,596	37,616
添置	—	—	61	61
出售	(1,071)	—	(1,172)	(2,243)
重估	3,078	(100)	—	2,978
	<u>32,427</u>	<u>5,500</u>	<u>485</u>	<u>38,412</u>
於二零零四年四月三十日	<u>32,427</u>	<u>5,500</u>	<u>485</u>	<u>38,412</u>
累計折舊				
於二零零三年四月三十日	—	—	1,039	1,039
本年度折舊	—	112	62	174
出售	—	—	(756)	(756)
重估	—	(112)	—	(112)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>345</u>	<u>345</u>
於二零零四年四月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>345</u>	<u>345</u>
賬面淨值				
於二零零四年四月三十日	<u>32,427</u>	<u>5,500</u>	<u>140</u>	<u>38,067</u>
於二零零三年四月三十日	<u>30,420</u>	<u>5,600</u>	<u>557</u>	<u>36,577</u>

賬目附註

10. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	投資物業 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零三年四月三十日	30,420	1,296	31,716
添置	—	61	61
出售	(1,071)	(967)	(2,038)
重估	3,078	—	3,078
於二零零四年四月三十日	<u>32,427</u>	<u>390</u>	<u>32,817</u>
累計折舊			
於二零零三年四月三十日	—	909	909
本年度折舊	—	46	46
出售	—	(687)	(687)
重估	—	—	—
於二零零四年四月三十日	<u>—</u>	<u>268</u>	<u>268</u>
賬面淨值			
於二零零四年四月三十日	<u>32,427</u>	<u>122</u>	<u>32,549</u>
於二零零三年四月三十日	<u>30,420</u>	<u>387</u>	<u>30,807</u>

香港及中國大陸之投資物業分別為31,886,000港元（二零零三年：28,787,000港元）及541,000港元（二零零三年：1,633,000港元）乃按中期租賃持有。香港之土地及樓宇按中期租賃持有。投資物業以獨立估值師卓德測計師行有限公司於二零零四年四月三十日以公開市場基準作出之專業估值列賬。土地及樓宇以董事參考於二零零四年四月三十日後之出售價列賬（詳列如下）。所有其他資產均以成本值列賬。假若土地及樓宇以成本值列賬，則其賬面值應為5,710,000港元（二零零三年：5,863,000港元）。

投資物業及土地及樓宇分別為30,886,000港元（二零零三年：27,927,000港元）及5,500,000港元（二零零三年：5,600,000）已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

土地及樓宇已於二零零四年五月十九日以5,500,000港元售予一位第三者。

賬目附註

11. 待發展土地

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
成本	69,600	69,600
撥備	—	(3,605)
	69,600	65,995

待發展土地指於一九九六年購入，位於中國上海浦東區之土地使用權，該土地使用權為期50年，將於二零四四年屆滿。董事會有意開始發展該土地並待市場狀況適合時才開始有關活動。根據獨立註冊估值師卓德測計師行有限公司編製之估值報告，該待發展土地於二零零四年四月三十日以公開市場基準及現時狀況之估值為79,000,000港元（二零零三年：77,000,000港元）。

12. 附屬公司

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	2,105	2,105
應收款項	79,794	79,792
應付款項	(1,670)	(1,681)
撥備	(21,000)	(20,000)
	59,229	60,216

應收及應付款項為無抵押、免息及無訂明還款日期。

賬目附註

12. 附屬公司(續)

本集團之附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 及繳足股本	所持股本 權益之百分比		主要業務
			直接	間接	
Hopemore Development Limited	香港	100港元	100	—	物業持有及管理
正福有限公司	香港	100,000港元	100	—	投資控股
Mallia Limited	香港	2港元	100	—	暫無營業
成功樂利投資有限公司	香港	10,000港元	51	—	暫無營業
上海成功－惠通房地產 發展有限公司	中國大陸	8,407,432美元	—	82	物業持有
永鴻基期貨有限公司	香港	2,000,000港元	100	—	暫無營業
中輝航運有限公司*	香港	1,000,000港元	55	—	暫無營業
北京中輝國際航運服務 有限公司*	中國大陸	人民幣 3,750,000元	—	27.5	暫無營業

* 自一九九五年開始展開債權人自動清盤

13. 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市投資，按成本值	8,200	8,200	8,200	8,200
所佔累計儲備	(2,775)	(3,978)	—	—
所佔資產淨值	5,425	4,222	8,200	8,200
撥備	—	—	(2,650)	(4,000)
	5,425	4,222	5,550	4,200

聯營公司指本公司直接持有Greenland Timber Industries (Pte.) Limited 百分之二十之權益。此公司於新加坡註冊成立，其主要業務為投資控股。

14. 長期投資

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
會所債券，按成本值	295	295

15. 股東應收款項

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
Berjaya Group Berhad	559	557

應收款項為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

賬目附註

16. 應收款項及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
業務應收賬	60	90	60	90
其他應收款項及預付款項	472	441	379	348
	532	531	439	438

業務應收賬之信貸期一般為十五天。本集團根據賬單日期之業務應收賬之賬齡如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
31至90日	43	84	43	84
超過180日	17	6	17	6
	60	90	60	90

17. 其他投資

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	11,204	11,204
撥備	(11,204)	(11,204)
	—	—
上市股份，按市值	—	212
	—	212

賬目附註

18. 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
業務應付賬	—	—	—	—
其他應付款項	597	589	597	589
應計費用	804	856	676	782
	<u>1,401</u>	<u>1,445</u>	<u>1,273</u>	<u>1,371</u>

19. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定股本： 每股面值0.2港元之股份1,250,000,000股	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足股本： 每股面值0.2港元之股份591,047,975股	<u>118,210</u>	<u>118,210</u>

20. 儲備

	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本集團				
於二零零二年四月三十日	12,282	756	(64,392)	(51,354)
匯率變動	—	(253)	—	(253)
本年度虧損	—	—	(12,109)	(12,109)
於二零零三年四月三十日	12,282	503	(76,501)	(63,716)
本年度盈利	—	—	592	592
於二零零四年四月三十日	<u>12,282</u>	<u>503</u>	<u>(75,909)</u>	<u>(63,124)</u>

賬目附註

20. 儲備(續)

	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零二年四月三十日	12,282	—	(65,794)	(53,512)
本年度虧損	—	—	(14,583)	(14,583)
於二零零三年四月三十日	12,282	—	(80,377)	(68,095)
本年度虧損	—	—	(2,901)	(2,901)
於二零零四年四月三十日	12,282	—	(83,278)	(70,996)

本集團之累計虧損包括聯營公司保留之虧損2,775,000港元(二零零三年:3,978,000港元)。根據香港公司條例第79B條,本公司並無可供分派予股東之儲備。

21. 少數股東權益

少數股東權益包括由一間附屬公司少數股東墊支之款項11,000,000港元(二零零三年:11,000,000港元)。該墊支之款項為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

22. 長期銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押之銀行貸款 包括於流動負債之即期部份	13,706 (854)	15,439 (2,308)
	12,852	13,131
銀行貸款須於以下年度償還:		
二零零四年	—	2,308
二零零五年	854	2,005
二零零六年	870	2,160
二零零七年	928	2,329
二零零八年	991	2,509
二零零九年	1,057	2,704
二零一零年以後	9,006	1,424
	13,706	15,439

賬目附註

23. 關連公司之貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股東				
Berjaya Group (Cayman) Limited	16,771	12,397	16,772	12,397
Berjaya Group Berhad	23,449	22,886	20,860	20,472
	<u>40,220</u>	<u>35,283</u>	<u>37,632</u>	<u>32,869</u>
關連公司				
Berjaya Engineering and Construction (HK) Limited	3,028	2,804	3,028	2,804
National Gain Investments Limited	—	218	—	218
三河成功房地產開發有限公司 (前名三河成功休閒文化 發展有限公司)	3,031	2,528	—	—
成功集團(中國)投資有限公司	175	162	—	—
	<u>6,234</u>	<u>5,712</u>	<u>3,028</u>	<u>3,022</u>
	<u>46,454</u>	<u>40,995</u>	<u>40,660</u>	<u>35,891</u>

貸款為無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借款利率加3%計息及不須於未來十二個月內償還。

24. 承擔

(a) 經營租賃可收回租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份可收回有關土地及樓宇之未來最低租約租金總收入如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
二零零四年	—	1,632
二零零五年	1,470	390
二零零六年	620	—
	<u>2,090</u>	<u>2,022</u>

賬目附註

24. 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔

按不可撤銷經營租賃於下列年份須支付有關土地及樓宇之未來最低租約租金總開支如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
二零零五年	153	—
二零零六年	114	—
	<u>267</u>	<u>—</u>

(c) 資本承擔

根據為成立上海成功一惠通房地產發展有限公司(「成功一惠通」)而於一九九五年四月十九日訂立之合營協議，本集團同意於一九九七年五月十二日或之前向該合營企業出資合共約10,000,000美元。雖然本集團於二零零四年四月三十日仍未出資餘下之約1,592,568美元(約相等於12,400,000港元)以履行合營協議下之責任，惟董事認為不會因而承擔風險或負債。成功一惠通已與某承建商訂約在其於上海浦東區之租賃土地草擬發展綜合工商大樓之藍圖。未於二零零四年四月三十日之賬目中撥備之已訂約承諾約為3,950,000港元(二零零三年：3,950,000港元)。

25. 訴訟

於二零零四年一月，一全資附屬公司Hopemore Development Limited訂立一項協議，向第三方(「原告」)出售香港德輔道中71號永安集團大廈2301室(「該物業」)，代價為5,500,000港元。由於Hopemore Development Limited原於一九九一年七月二十六日購買該物業時，有關轉讓規定賣方擁有優先購買權，故Hopemore Development Limited未能完成是項出售。該物業其後售予賣方(附註27)，因此，原告就Hopemore Development Limited違反協議及有關損失提出索償。現時有關Hopemore Development Limited之訴訟仍處於初步階段，董事認為，最終負債(如有)將不會對本集團整體財務狀況構成影響。

26. 綜合現金流量表

(a) 除稅前溢利／(虧損)與經營活動動用之現金之調節

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	548	(12,150)
應佔聯營公司之(溢利)／虧損	(1,203)	7,623
買賣證券未變現虧損	—	246
出售買賣證券之(溢利)／虧損	(5)	948
重估投資物業、土地及樓宇之(溢利)／虧損	(3,090)	5,033
已變現之匯兌儲備	—	(253)
折舊	174	206
利息支出	4,472	4,207
出售投資物業之收益	(211)	—
撥回待發展土地之準備	(3,605)	—
持作出售物業撥備	1,244	—
出售機器及設備之虧損	416	—
營運資金變動前之經營(虧損)／盈利	(1,260)	5,860
應收款項及預付款項(增加)／減少	(1)	590
應付款項及應付費用減少	(44)	(8,554)
股東應收款項增加	(2)	—
經營活動動用之現金	<u>(1,307)</u>	<u>(2,104)</u>

賬目附註

26. 綜合現金流量表(續)

(b) 融資活動之分析：

	長期銀行 貸款 千港元	應付貸款 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月三十日	16,717	34,549	51,266
償還長期銀行貸款	(1,278)	—	(1,278)
新增關連公司貸款	—	2,489	2,489
新增股東貸款	—	956	956
應付關連公司及股東之利息	—	3,001	3,001
於二零零三年四月三十日	15,439	40,995	56,434
償還長期銀行貸款	(1,733)	—	(1,733)
新增關連公司貸款	—	1,131	1,131
新增股東貸款	—	910	910
應付關連公司及股東之利息	—	3,418	3,418
於二零零四年四月三十日	13,706	46,454	60,160

27. 結算日後事項

如上文附註25所提述，於二零零四年五月十九日，Hopemore Development Limited向賣方出售香港德輔道中71號永安集團大廈2301室，代價為5,500,000港元，有關代價為該物業於二零零四年四月三十日之賬面值。

28. 賬目之批准

董事會於二零零四年七月十九日批准賬目。