

# 財務報表附註

## 1 一般資料

本公司乃於一九七一年一月十九日於香港註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處地址為香港干諾道中59號9樓901-2室。本公司之股份乃在香港聯合交易所有限公司上市。

本集團主要從事物業投資、發展及投資控股業務。

董事會已於二零零六年七月十二日批准財務報表。

## 2 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。本財務報表乃採用歷史成本會計法，並對投資物業及可供出售金融資產(按公允價值列賬)之重估值作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需用若干特定關鍵會計估算。為此，管理層在應用本公司會計政策時亦需要作出其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對本財務報表而言屬重大假設與估算之範疇，在財務報表附註5披露。

### (a) 會計政策變動

本集團於截至二零零六年四月三十日止會計年度採納與本集團經營業務相關之新及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港會計詮釋委員會－詮釋」)(統稱「新香港財務準則」)。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列方式
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及錯誤更正
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	聯營公司投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計算
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計詮釋委員會詮釋－第12號	綜合－特殊目的實體
香港會計詮釋委員會詮釋－第15號	營運租賃－優惠
香港會計詮釋委員會詮釋－第21號	所得稅－收回經重估之不可折舊資產
香港財務準則第3號	業務合併

## 2 編製基準 (續)

### (a) 會計政策變動 (續)

香港會計準則第1號對少數股東權益、應佔聯營公司除稅後業績淨額之呈列方式及其他披露事項構成影響。採納新及經修訂香港會計準則第2、7、8、10、21、23、24、27、28、33、36號及香港會計詮釋委員會詮釋—第12及15號對本集團會計政策並無任何重大影響。主要會計政策之主要變動及被採納之該等新政策載列如下：

#### (i) 投資物業

投資物業指本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括經營租賃下之土地及融資租賃下之樓宇。經營租賃下之土地如能符合投資物業其他定義則分類為投資物業及入賬，而該等經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)入賬。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，其估值由外間估值師每年重審。公允價值之變動於損益表中確認。

於過往年度，估值虧絀自損益表中扣除；任何增值應首先計入損益表，以抵銷先前扣減之估值虧絀，其後則撥入資產重估儲備。此等會計政策現已作出變動，以符合香港會計準則第40號「投資物業」之規定。於二零零五年四月三十日，投資物業之重估盈餘已計入重估儲備，因此，前年調整已將該筆儲備3,998,000港元撥移至累計虧損。

#### (ii) 持作發展土地

預付持作發展之租賃土地款項在租賃期內以直線法於損益表內列作開支，倘出現減值，則該減值亦會於損益表內撇銷。

於過往年度，持作發展土地乃按成本減可預見虧損撥備列賬。此項會計政策已作出變動，以符合香港會計準則第17號「租賃」之規定。因此，於二零零五年四月三十日已就過往年度之租賃土地攤銷作出前期調整15,444,000港元，並增加累計虧損。

## 財務報表附註

### 2 編製基準 (續)

#### (a) 會計政策變動 (續)

##### (iii) 投資

本集團於採納香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」後將其於資產負債表之投資重新分類。此外，可供出售金融資產及買賣投資於其後按公允價值列賬。除非衍生工具指定為對沖項目，否則亦會被劃分為買賣投資。貸款及應收款項以及持至到期投資乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。買賣投資公允價值變動所產生之已變現及未變現收益及虧損乃於產生期間計入損益表內。因列作可供出售金融資產分類之公允價值變動而產生之未變現盈虧會在權益內確認入賬。倘可供出售金融資產獲出售或出現減值，累計公允價值調整則計入損益表內。

於過往年度，除附屬公司及聯營公司外，本集團已將其投資分類為長期投資。長期投資按成本減撥備列賬。此項會計政策之變動並無對本集團構成重大影響。

##### (iv) 遞延稅項

採納香港會計詮釋委員會詮釋－第21號「所得稅－經重估非折舊資產的收回」導致重估投資物業之遞延稅項之會計政策出現變動。重估物業所產生之遞延稅項乃根據使用物業所收回之賬面值計算。

於過往年度，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業所收回之賬面值計算。因此上年度已作出調整，致使二零零五年四月三十日之遞延稅項負債及累計虧損均增加700,000港元。

##### (v) 借貸

借貸最初乃按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬予金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用和佣金、規管機構及證券交易所收取之費用，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益表內確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

## 2 編製基準 (續)

### (a) 會計政策變動 (續)

會計政策的所有變動均須追溯應用，惟香港會計準則第39號則應用過渡條文。因此，二零零五年之比較數字已按相關要求而重列或修訂。會計政策各項變動之影響在下文附註(b)及(c)概述。

### (b) 對二零零六年財務報表之影響

以下摘要載列採納新香港財務報告準則後，截至二零零六年四月三十日止年度之綜合損益表及綜合資產負債表內相關賬項之增加／(減少)如下：

#### (i) 綜合損益表

	香港會計詮釋			總計 千港元
	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	委員會詮釋 — 第21號 千港元	
行政費用	975	—	—	975
投資物業公允價值的變動	—	4,079	—	4,079
除稅前溢利	(975)	4,079	—	3,104
稅項	—	—	(714)	(714)
本年度溢利	(975)	4,079	(714)	2,390
應佔：				
股權持有人	(975)	4,079	(714)	2,390
每股(虧損)／溢利(港仙)	(0.16)	0.69	(0.12)	0.40

# 財務報表附註

## 2 編製基準 (續)

### (b) 對二零零六年財務報表之影響 (續)

#### (ii) 綜合資產負債表

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第32 及第39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計詮釋 委員會詮釋 — 第21號 千港元	總計 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	—	—	4,079	—	4,079
待發展租賃土地	(975)	—	—	—	(975)
可供出售金融資產	—	295	—	—	295
長期投資	—	(295)	—	—	(295)
<b>資產總值</b>	(975)	—	4,079	—	3,104
<b>權益</b>					
儲備	(975)	—	4,079	(714)	2,390
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	—	—	—	714	714
<b>權益及負債總值</b>	(975)	—	4,079	—	3,104

## 2 編製基準 (續)

## (c) 對二零零五年財務報表之影響

下列摘要載列上述各項新香港財務報告準則對先前已於截至二零零五年四月三十日止年度財務報表呈列之綜合損益表及綜合資產負債表相關賬項之影響如下：

## (i) 綜合損益表

	先前呈列 千港元	香港會計詮釋			經重列 千港元
		香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	委員會詮釋 —第21號 千港元	
營業額	1,957				1,957
銷售成本	(475)				(475)
毛利	1,482				1,482
行政費用	(2,628)	(1,392)			(4,020)
投資物業公允價值的變動	5,291		3,998		9,289
經營溢利	4,145				6,751
應佔一間聯營公司溢利	218				218
融資費用	(4,415)				(4,415)
除稅前(虧損)/溢利	(52)				2,554
稅項	—			(1,626)	(1,626)
本年度(虧損)/溢利	(52)	(1,392)	3,998	(1,626)	928
應佔：					
股權持有人	(4)	(1,392)	3,998	(1,626)	976
少數股東	(48)	—	—	—	(48)
	(52)	(1,392)	3,998	(1,626)	928
每股(虧損)/溢利(港仙)	(0.0007)	(0.24)	0.69	(0.28)	0.17

# 財務報表附註

## 2 編製基準 (續)

### (c) 對二零零五年財務報表之影響 (續)

#### (ii) 綜合資產負債表

	先前呈列 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	經重列 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	129		129
投資物業	41,716		41,716
待發展租賃土地	69,647	(15,444)	54,203
聯營公司	5,643		5,643
長期投資	295		295
應收一名股東款項	559		559
	<u>117,989</u>		<u>102,545</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	4,162		4,162
應收款項及預付款項	566		566
現金及銀行結餘	1,345		1,345
	<u>6,073</u>		<u>6,073</u>
<b>資產總值</b>	<u>124,062</u>	<u>(15,444)</u>	<u>108,618</u>

## 2 編製基準(續)

## (c) 對二零零五年財務報表之影響(續)

## (ii) 綜合資產負債表(續)

	先前呈列 千港元	香港會計詮釋		經重列 千港元
		香港會計 準則第17號 千港元	委員會詮釋 — 第21號 千港元	
<b>權益</b>				
股本	118,210			118,210
儲備	(59,130)	(15,444)	(700)	(75,274)
股東資金	59,080			42,936
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期負債	61,114			61,114
遞延稅項負債	—		700	700
	61,114			61,814
<b>流動負債</b>				
應付款項及應計費用	3,364			3,364
長期負債之即期部分	504			504
	3,868			3,868
<b>負債總值</b>	64,982			65,682
<b>權益及負債總值</b>	124,062	(15,444)	—	108,618



## 財務報表附註

### 2 編製基準 (續)

#### (d) 已頒佈但尚未生效之準則、詮釋及準則修訂本

以下為若干本集團必須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間或其後期間強制性採用，惟本集團並無提早採納之已頒佈新訂準則及現有準則之修訂及詮釋：

於截至二零零七年四月三十日止年度生效

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利—精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂本)	匯率變動之影響—境外業務投資淨額
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂本)	公允價值選擇
香港會計準則第39號及 香港財務準則第4號(修訂本)	金融工具：確認及計算及保險合約—財務擔保合約
香港財務準則第1號及6號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則及礦物資源之勘探及評估
香港財務準則第6號	礦物資源之勘探及評估
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第4號	判斷安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備產生之負債

於截至二零零八年四月三十日止年度生效

香港財務準則第7號及 香港會計準則第1號(修訂本)	金融工具：披露，及香港會計準則第1號之補充修訂， 財務報表之呈報—資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟之財務報告 下之重列方法

香港財務準則第4號(修訂本)及香港會計準則第39號(修訂本)規定，已作出之財務擔保(該等實體以往宣稱為保險合約者除外)初步按公允價值確認，其後則按下列兩項之較高者計量：(a)所收取及遞延相關費用之未攤銷結餘；及(b)用以繳付於結算日承擔之開支。本公司視向附屬公司提供之財務擔保為保險合約。

本集團已開始評估其他新訂準則、經修訂準則及詮釋對集團之影響，但現階段未能確定其對本集團之營運業績及財務狀況會否造成重大影響。

### 3 主要會計政策

#### (a) 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至四月三十日止之財務報表，及應佔聯營公司在收購後之業績及儲備。

年內所收購或出售附屬公司及聯營公司所佔業績由控制權或重大影響力轉讓予本集團之日起計入綜合損益表或計至控制權或重大影響力終止之日止(倘適用)。

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於出售日期應佔之資產淨值(包括仍未攤銷應佔商譽)之差額。

#### (b) 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%以上或控制其董事會之組成之公司。於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損撥備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。附屬公司之業績乃按股息收入在本公司列賬。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

本集團採用收購會計法為本集團收購之附屬公司入賬。收購成本按於交易當日所獲資產之公允價值、已發行股本工具及已產生或承擔之負債計算，加上收購直接應佔的成本。在商業合併過程中所收購之可識別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公允價值作初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購之可識別淨資產公允價值之差額列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公允價值，則有關差額將直接在損益表內確認。

公司間交易、集團內公司間之結餘及未變現盈利已對銷。除非交易顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策 (續)

#### (c) 少數股東權益

少數股東權益即外部股東於附屬公司之經營業績及資產淨值之權益。

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。本集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在損益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產之賬面值有差額，則產生商譽。

當少數股東於附屬公司所虧損之股份超出附屬公司之權益，少數股東權益不再攤佔進一步虧損，除非其因此產生責任或代表附屬公司支付款項。

#### (d) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，由本集團長期持有其股權並可對其管理層發揮重大影響力之公司。對聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初期按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營公司之收購後損益在損益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。累積收購後變動會對投資賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

於聯營公司之投資乃按成本扣除減值虧損撥備在本公司之資產負債表列賬。聯營公司之業績由本公司按股息收入之基準列賬。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (e) 商譽

商譽指於收購生效日期收購成本超過本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司可辨別資產淨值之公允價值的部分。收購成本按於交換日期所提供資產、所發行權益性工具及所招致或承擔負債的公允價值，加收購直接應佔成本計量。

收購附屬公司之商譽包括在無形資產，而收購聯營公司之商譽則包括在聯營公司投資。商譽會每年進行減值檢查，並按成本減累計減值虧損列值。

倘收購成本少於所收購資產淨值之公允價值或所收購少數股東權益比例之賬面值，差額則直接在損益表中確認。

#### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬，歷史成本包括收購各資產之直接應佔費用。當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而資產成本能可靠計算時，有關之其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於發生之財務期間在損益賬列為支出。

物業、廠房及設備以直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊。主要年率如下：

樓宇	2%
傢俬及裝置	10%
辦公室設備	20%

資產之餘值及可使用年期於每個結算日予以檢討及作出調整(如適用)。倘資產面值大於其估計可收回金額，則資產之賬面值即時減至其可收回金額。

出售資產之收益或虧損指出售收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益賬入賬。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策 (續)

#### (g) 投資物業

投資物業指本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括經營租賃下之土地及融資租賃下之樓宇。經營租賃下之土地如能符合投資物業其他定義則分類為投資物業及入賬，而該等經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值列賬，其估值由外間估值師每年評審。公允價值變動會於損益表中確認。

#### (h) 待發展租賃土地

就待發展租賃土地支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷，若出現減值則將減值於損益表中支銷。在租賃土地上興建物業期間，待發展租賃土地之攤銷在相關資產項下撥充資本。待發展租賃土地之剩餘賬面值於相關物業出售時以銷售成本確認。

#### (i) 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、發展開支、專業費用、已資本化之利息及其他直接成本，並按加權平均基準計算。可變現淨值乃按預期銷售所得款項減估計銷售開支計算。

#### (j) 投資

本集團根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」將其投資於資產負債表中分類。可供出售金融資產及買賣投資按公允價值列賬。除非衍生工具指定為對沖項目，否則亦會被劃分為買賣投資。貸款及應收款項以及持至到期投資乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。買賣投資公允價值變動所產生之已變現及未變現收益及虧損乃於產生期間計入損益表內。因列作可供出售金融資產分類之公允價值變動而產生之未變現盈虧，會在權益內確認入賬。倘可供出售金融資產獲出售或出現減值，累計公允價值調整則計入損益表內。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (k) 資產減值

無指定使用年期之資產毋需攤銷，但至少每年或每當有事項或情況轉變顯示不可收回賬面值時檢討是否需要減值。需要攤銷之資產於每年或每當有事項或情況轉變顯示賬面值不可收回時檢討是否需要減值。減值虧損即時按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值減銷售成本與使用價值之較高者。於評估減值時，資產應按可分開確認現金流量之最低水平(現金產生單位)分類評估。

#### (l) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基及其在資產負債表內之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項乃來自交易(不包括企業合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。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差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之投資所產生暫時差額而作出撥備，但假若可控制時差撥回之時間，並有可能在可預見將來不會撥回則除外。

#### (m) 撥備

倘因過往事件而產生即時法律或推定責任；可能須就解除責任而導致經濟資源流失之可能性高於不會導致資源流失之可能性；及可就責任之款額作出可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損則不會確認撥備。

倘有多項類似責任時，解除該等責任導致損失之可能性按責任之類別作整體釐定。即使在同一類別責任內任何一項目導致損失之可能性可能會很小，亦需就此確認撥備。

#### (n) 經營租賃

資產擁有權之重大風險及回報由出租者保留之租約列作經營租賃。經營租賃之應付租金在扣除自出租人收取之優惠後，以直線法按租約年期於損益表扣除。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策 (續)

#### (o) 僱員福利

根據定額供款退休計劃作出之供款按僱員基本薪酬之百分比計算，於有關供款年度之損益表中扣除。

僱員之年假及長期服務假期權益在僱員享用時確認。本集團就直至結算日僱員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推定承擔，以及可就承擔作出可靠估計時確認。

#### (p) 收益確認

根據經營租賃收取之租金收入扣除已付承租人之優惠後，按各自租賃期以直線基準確認。

收益包括在本集團日敘業務過程中出售貨品之已收或應收代價之公允價值。

當完成銷售協議而合法擁有權轉移到買家後，物業之銷售則予以確認。

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。倘應收款項出現減值，本集團則會將賬面值減至其可收回金額，即估計日後現金流量按該工具原定實際利率貼現之數值，並繼續解除貼現作為利息收入。減值貸款之利息收入會視情況許可按收取現金或收回成本基準確認。

股息收入於肯定有權收取付款時確認。

#### (q) 借貸

借貸最初乃按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬予金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、規管機構及證券交易所所收取之費用，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益表內確認。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (q) 借貸 (續)

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

因收購、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，均撥充資本為資產之部分成本。其他一切借貸成本均於產生時在損益表中扣除。

#### (r) 外幣換算

本集團每個實體之財務報表所列交易均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務報表以港元呈列，港元乃本公司之功能及列賬貨幣。

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產及負債以結算日匯率換算產生之匯兌盈虧在損益表確認。

若本集團內各實體之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (a) 呈列於每份資產負債表內之資產及負債均以結算日之匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支均按期內平均匯率換算；及
- (c) 所有兌換差異乃作為權益之一部份確認。

於綜合賬目時，換算境外實體投資淨值、借貸款及作為上述投資之對沖之其他貨幣投資時產生之匯兌差額均列入權益內。出售境外業務時，匯兌差額均於損益表中確認為出售收益或虧損之部分。

收購境外實體產生之商譽及公允價值調整視為該境外實體之資產及負債，並按結算日之匯率換算。



# 財務報表附註

## 4 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團之經營活動面對各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利息風險及價格風險）、信貸風險、流通性風險及現金流量利率風險。本集團整體之風險管理針對金融市場不可預測及尋求盡量減少本集團財務表現所受之潛在負面影響。本集團並未採用任何衍生金融工具對沖所承受之風險。

風險管理之責任由一名執行董事在本公司董事會監督下執行。該名執行董事通過與業務部門緊密合作來識別、評價和對沖財務風險。董事會提出整體風險管理之原則，以及涵蓋外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及投放過剩資金進行投資等特定範疇之政策。

#### (i) 外匯風險

本集團在多個國家經營業務，須承受來自主要為港元兌各種貨幣之外匯風險。外匯風險來自境外業務之未來商業交易、已確認資產及負債及境外業務之投資淨額。

本集團持有若干境外業務投資，該等業務之淨資產承受外幣風險。本集團在中國大陸之境外業務之淨資產所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸管理。

#### (ii) 價格風險

本集團持有之投資於資產負債表中分類為可供出售金融資產，本集團就此承受股本證券之價格風險。本集團並無承受商品價格風險。

#### (iii) 信貸風險

本集團沒有信貸重大集中之風險。集團訂有政策確保客戶有良好信用記錄。本集團訂有政策限制對任何財務機構承擔信貸風險之額度。

#### (iv) 流通性風險

審慎之流通性風險管理包含維持充足之現金及透過足夠額度之已承諾信貸融資維持備用資金，以及結算市場持倉之能力。本集團銳意透過維持可用信貸額度，以維持資金之靈活性。

#### 4 財務風險管理 (續)

##### (a) 財務風險因素 (續)

##### (v) 現金流量及公允價值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量幾乎不受市場利率變動之影響。

本集團之利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。本集團以浮息工具維持其大部份借貸。

##### (b) 公允價值估計

在交投活躍市場買賣之金融工具之公允價值，乃根據結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產所採用之市場報價為當時買盤價；而金融負債之適當市場報價為當時賣盤價。

並非在交投活躍市場買賣之金融工具之公允價值，則利用估值技巧釐定。本集團採用多種方法，並根據每個結算日之現存市況作出市場假設。長期債務採用類似工具之市場報價或交易商報價釐定。其他技巧如估計貼現現金流量，乃用以釐定其餘金融工具之公允價值。

貿易應收賬款及應付賬款之面值減減值撥備，乃假定為其概約公允價值。就披露而言，財務負債公允價值乃按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率貼現計算。

## 財務報表附註

### 5 重要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷按照過往經驗及其他因素作出評估，包括在各情況下相信是合理之未來事件預測。

#### (a) 重要會計估計及假設

本集團對未來作出推算及假設。所得之會計估計理論上難以與相關之實際結果相同。有相當風險會引致須於下個財政期間對資產及負債之賬面值作重大調整之估計及假設，乃與以下所論述之投資物業之公允價值估計有關。

各項投資物業之公允價值於各個結算日由獨立估值師參照可資比較之市場交易，以及按租金收入淨額／收入淨額資本化扣減開支之基準釐定。該等方法以未來業績之估算及一系列有關物業之收入及開支，以及未來經濟狀況之假設作基準。各項投資物業之公允價值反映(其中包括)現有租賃之租金收入及按照目前市況就有關未來租賃之租金收入作出假設。公允價值亦按類似基準反映有關物業可預期之任何現金流出。

#### (b) 應用會計政策之關鍵判斷

本集團自行釐定物業是否符合資格列作投資物業，或分類為待發展土地或持作出售物業。在作出有關判斷時，本集團考慮物業所提供之現金流量是否高度獨立於本集團所持之其他資產。業主自用物業所提供之現金流量不僅來自物業本身，同時亦來自生產或供應過程中所運用之其他資產。

各項物業依據就管理用途目的劃分之判斷而重新分類。於作出判斷時，本集團對各物業均作獨立考慮，而物業亦據此而入賬。

### 6 營業額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金收益	1,515	1,957
出售持作出售物業	4,162	—
	<b>5,677</b>	1,957

## 7 分類資料

本集團主要從事物業投資、發展及投資控股業務。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。總資產及資本開支乃按資產所在地計算。

業務分類資料概要如下：

	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
<b>截至二零零六年四月三十日止年度</b>				
營業額	<b>5,677</b>	—	—	<b>5,677</b>
分類業績	<b>2,600</b>	—	<b>(10,610)</b>	<b>(8,010)</b>
應佔一家聯營公司虧損 融資費用	—	—	<b>(425)</b>	<b>(425)</b>
				<b>(5,883)</b>
除稅前虧損				<b>(14,318)</b>
稅項				<b>(714)</b>
本年度虧損				<b>(15,032)</b>
股權持有人 少數股東權益	—	<b>(87)</b>	—	<b>(87)</b>
分類資產	<b>47,098</b>	—	<b>39,164</b>	<b>86,262</b>
聯營公司	—	—	<b>5,633</b>	<b>5,633</b>
未分配資產				<b>966</b>
資產總值				<b>92,861</b>
分類負債	<b>526</b>	—	—	<b>526</b>
未分配負債				<b>64,432</b>
負債總值				<b>64,958</b>
資本開支	—	—	<b>139</b>	<b>139</b>
待發展租賃土地之攤銷	—	—	<b>975</b>	<b>975</b>
折舊	—	—	<b>20</b>	<b>20</b>

## 財務報表附註

## 7 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
截至二零零五年四月三十日止年度				
營業額	1,957	—	—	1,957
分類業績	8,143	—	(1,392)	6,751
應佔一家聯營公司溢利	—	—	218	218
融資費用				(4,415)
除稅前溢利				2,554
稅項				(1,626)
本年度溢利				928
股權持有人				976
少數股東權益	—	(48)	—	(48)
分類資產	43,627	4,162	54,203	101,992
聯營公司	—	—	5,643	5,643
未分配資產				983
資產總值				108,618
分類負債	501	—	—	501
未分配負債				65,181
負債總值				65,682
資本開支	—	—	59	59
待發展租賃土地之攤銷	—	—	1,392	1,392
折舊	—	—	23	23

## 7 分類資料(續)

地區分類資料概述如下：

	營業額 千港元	經營溢利/ (虧損) 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
截至二零零六年四月三十日止年度				
香港	1,405	3,618	47,445	10
馬來西亞/新加坡	4,267	(51)	5,677	—
中國大陸	5	(11,577)	39,739	129
	<b>5,677</b>	<b>(8,010)</b>	<b>92,861</b>	<b>139</b>

	營業額 千港元	經營溢利/ (虧損) 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
截至二零零五年四月三十日止年度				
香港	1,389	8,177	43,909	12
馬來西亞/新加坡	458	118	9,870	—
中國大陸	110	(1,544)	54,839	47
	<b>1,957</b>	<b>6,751</b>	<b>108,618</b>	<b>59</b>

## 8 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利及經(計入)及扣除下列各項後呈列：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
折舊	20	23
待發展租賃土地之攤銷	975	1,392
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他津貼	550	538
定額供款計劃供款	22	21
匯兌差額	469	(41)
核數師酬金		
審計服務	310	280
非審計服務	250	—

## 財務報表附註

### 9 融資費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款利息	638	572
股東貸款利息 (附註32)	4,631	3,321
關連公司貸款利息 (附註32)	614	522
	<b>5,883</b>	4,415

### 10 董事酬金及五名最高薪酬人士

#### (a) 董事酬金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
陳依琳		
薪金及其他酬金	300	300
花紅	40	40
退休福利	12	12
	<b>352</b>	352
黃文康		
袍金	24	24
退休福利	1	1
	<b>25</b>	25
	<b>377</b>	377

概無董事放棄收取酬金之權利。於本年度並無向獨立非執行董事支付任何袍金(二零零五年：無)。

董事為本公司具有計劃、指示及控制本集團活動之權力及責任之主要管理人員。

## 10 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

## (b) 五名最高薪人士

本公司五名最高薪酬人士包括兩名(二零零五年：兩名)本公司董事，彼等之酬金已載於上文(a)項。董事以外之五名最高薪人士中其餘兩名之酬金詳列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他酬金	186	174
退休福利	9	8
	<b>195</b>	<b>182</b>

以上人士之酬金均少於1,000,000港元。

## 11 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期	—	—
遞延 (附註27)	714	1,626
	<b>714</b>	<b>1,626</b>

香港利得稅乃按17.5%之稅率撥備。由於年內並無應課稅溢利，故並無就海外稅項作出撥備(二零零五年：無)。本集團有關除稅前(虧損)/溢利之稅項與採用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(14,318)	2,554
按稅率17.5%計算之稅項(抵免)/支出	(2,506)	447
毋須課稅之收入	(56)	(144)
不可扣稅之支出	2,891	1,032
未確認之臨時差額	473	378
未確認之稅務虧損	(88)	(87)
稅項支出	<b>714</b>	<b>1,626</b>

## 12 每股(虧損)/溢利

每股(虧損)/溢利根據年內股權持有人應佔虧損14,945,000港元(二零零五年：溢利976,000港元)及於年內已發行591,047,975股(二零零五年：591,047,975股)股份計算。



# 財務報表附註

## 13 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>			
<b>成本</b>			
於二零零四年四月三十日	3,450	485	3,935
添置	—	12	12
出售	(3,450)	—	(3,450)
於二零零五年四月三十日	—	497	497
添置	—	10	10
出售一間附屬公司	—	(49)	(49)
於二零零六年四月三十日	—	458	458
<b>累計折舊</b>			
於二零零四年四月三十日	1,764	345	2,109
年內支出	—	23	23
出售	(1,764)	—	(1,764)
於二零零五年四月三十日	—	368	368
年內支出	—	20	20
出售一間附屬公司	—	(42)	(42)
於二零零六年四月三十日	—	346	346
<b>賬面淨值</b>			
於二零零五年四月三十日	—	129	129
於二零零六年四月三十日	—	112	112

## 13 物業、廠房及設備 (續)

	傢俬、 裝置及設備 千港元
<b>本公司</b>	
<b>成本</b>	
於二零零四年四月三十日	390
添置	<u>12</u>
於二零零五年四月三十日	402
添置	<u>10</u>
於二零零六年四月三十日	<u>412</u>
<b>累計折舊</b>	
於二零零四年四月三十日	268
年內支出	<u>20</u>
於二零零五年四月三十日	288
年內支出	<u>19</u>
於二零零六年四月三十日	<u>307</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零五年四月三十日	<u>114</u>
於二零零六年四月三十日	<u>105</u>

## 財務報表附註

### 14 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按估值		
年初	41,716	32,427
公允價值的變動	4,079	9,289
年終	45,795	41,716
佔：		
香港		
租賃期在50年以上	41,620	38,562
租賃期介乎10至50年	3,600	2,600
中國大陸		
租賃期在50年以上	575	554
總計	45,795	41,716

投資物業乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二零零五年：卓德測計師行有限公司)按公開市場基準重新估值。

賬面總值為43,620,000港元(二零零五年：39,762,000港元)之投資物業已用作擔保本公司獲授予一般銀行信貸之抵押品。

### 15 待發展租賃土地

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬面淨值		
年初	54,203	55,548
匯兌差額	1,590	—
土地整修	129	47
攤銷	(975)	(1,392)
出售一間附屬公司	(54,947)	—
年終	—	54,203

於一九九六年購置之租賃土地乃位於中國大陸上海浦東區，其土地使用權為期50年，至二零四四年屆滿。

## 16 附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	2,105	2,105
應收款項 撥備	74,349 (37,946)	74,308 (21,000)
應收款項淨額(附註23)	36,403	53,308
應付款項(附註28)	(1,559)	(1,659)

應收及應付款項主要以港元列值，乃無抵押、免息及無固定還款期，而公允價值與其賬面值相若。

各附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行及 繳足股本	所持有 權益之實際百分比		主要業務
			二零零六年	二零零五年	
Hopemore Development Limited	香港	100港元	100	100	暫無營業
正福有限公司	香港	100,000港元	100	100	投資控股
Mallia Limited	香港	2港元	100	100	暫無營業
成功樂利投資有限公司	香港	10,000港元	51	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	100	暫無營業
中輝航運有限公司*	香港	1,000,000港元	55	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	28	28	暫無營業

\* 自一九九五年開始展開債權人自動清盤

# 除北京中輝國際航運服務有限公司和上海成功－惠通房地產發展有限公司外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

## 財務報表附註

## 17 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>8,200</b>	8,200	<b>8,200</b>	8,200
所佔儲備	<b>(2,567)</b>	(2,557)	—	—
所佔資產淨值	<b>5,633</b>	5,643	<b>8,200</b>	8,200
撥備	—	—	<b>(2,570)</b>	(2,380)
	<b>5,633</b>	5,643	<b>5,630</b>	5,820

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	<b>5,643</b>	5,425
應佔除稅前應佔(虧損)/盈利	<b>(425)</b>	218
應佔稅項	—	—
匯兌差額	<b>336</b>	—
應佔重估儲備之變動	<b>79</b>	—
年末	<b>5,633</b>	5,643

有關投資指於Greenland Timber Industries (Pte) Limited之20%股本權益，該公司於新加坡註冊成立，其主要業務為投資控股。聯營公司之未經審核財務資料概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	<b>40,596</b>	39,310
負債	<b>(12,430)</b>	(11,095)
資產淨值	<b>28,166</b>	28,215
收入	<b>1,406</b>	1,050
除稅後(虧損)/收益	<b>(2,127)</b>	1,088

## 18 可供出售金融資產

	二零零六年 千港元
本集團及本公司	
會所債券，按公允價值	295
會所債券之公允價值與其成本值相若。	

## 19 長期投資

	二零零五年 千港元
本集團及本公司	
會所債券，按成本值	295
於二零零五年五月一日之長期投資已根據香港會計準則第32號及第39號計入可供出售金融資產。	

## 20 應收一名股東款項

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
Berjaya Group Berhad	559	559
應收款項以港元列值，為無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。		

## 21 其他應收款項

此為年內出售一間附屬公司代價之預扣款項(附註31(b))。該款項將由託管人於二零零八年，即附屬公司股東變動完成當日兩年後發放。

## 22 持作出售物業

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按成本值，扣除撥備	—	4,162

本物業乃位於馬來西亞檳城之永久物業。

## 財務報表附註

### 23 應收款項及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
業務應收賬(附註a)	17	99	17	99
應收附屬公司款項(附註16)	—	—	36,403	53,308
應收一間關連公司款項(附註b)	30,954	—	—	—
其他應收款項及預付款項	524	467	518	374
	<b>31,495</b>	566	<b>36,938</b>	53,781

(a) 業務應收賬以港元列值，餘額之賬面值與其公允價值相若。

業務應收賬之信貸期一般為15日。根據賬單到期日之業務應收賬賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
31日至90日	17	99	17	99

(b) 年內，本集團出售於附屬公司全數之82%權益予第三方(附註31(b))。鑒於中國大陸的外匯管制，部份代價人民幣32,219,000元(相等於30,954,000港元)由中國大陸之關連公司以本集團之名義接收。由於本集團於中國大陸並無人民幣銀行戶口，本集團正向國家外匯管理局上海市分局申請，以批准將上述代價匯出中國大陸境外。

### 24 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定股本： 每股面值0.20港元之股份1,250,000,000股	250,000	250,000
已發行及繳足股本： 每股面值0.20港元之股份591,047,975股	118,210	118,210

## 25 儲備

## 本集團

	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	投資物業		總計 千港元
				重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零五年四月三十日						
先前呈列	12,282	—	503	3,998	(75,913)	(59,130)
租賃土地攤銷 (香港會計準則第17號)	—	—	—	—	(15,444)	(15,444)
重估儲備轉撥 (香港會計準則第40號)	—	—	—	(3,998)	3,998	—
遞延稅項負債增加 (香港會計詮釋委員會 詮釋—第21號)	—	—	—	—	(700)	(700)
經重列	12,282	—	503	—	(88,059)	(75,274)
匯兌差額	—	—	1,799	—	—	1,799
應佔一間聯營公司之儲備	—	79	—	—	—	79
出售一間附屬公司	—	—	(1,966)	—	—	(1,966)
本年度虧損	—	—	—	—	(14,945)	(14,945)
於二零零六年四月三十日	12,282	79	336	—	(103,004)	(90,307)
於二零零四年四月三十日						
先前呈列	12,282	—	503	—	(75,909)	(63,124)
租賃土地攤銷 (香港會計準則第17號)	—	—	—	—	(14,052)	(14,052)
遞延稅項負債增加 (香港會計詮釋委員會 詮釋—第21號)	—	—	—	—	926	926
經重列	12,282	—	503	—	(89,035)	(76,250)
本年度溢利，經重列	—	—	—	—	976	976
於二零零五年四月三十日	12,282	—	503	—	(88,059)	(75,274)



## 財務報表附註

## 25 儲備(續)

## 本公司

	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月三十日				
先前呈列	12,282	3,998	(82,613)	(66,333)
重估儲備轉撥(香港會計準則第40號)	—	(3,998)	3,998	—
遞延稅項負債之增加 (香港會計詮釋委員會詮釋—第21號)	—	—	(700)	(700)
經重列	12,282	—	(79,315)	(67,033)
本年度虧損	—	—	(21,266)	(21,266)
於二零零六年四月三十日	12,282	—	(100,581)	(88,299)
於二零零四年四月三十日				
先前呈列				
遞延稅項負債之減少 (香港會計詮釋委員會詮釋—第21號)	12,282	—	(83,278)	(70,996)
(香港會計詮釋委員會詮釋—第21號)	—	—	926	926
經重列	12,282	—	(82,352)	(70,070)
本年度溢利，經重列	—	—	3,037	3,037
於二零零五年四月三十日	12,282	—	(79,315)	(67,033)

本集團之累計虧損包括一間聯營公司保留之虧損2,982,000港元(二零零五年：2,557,000港元)。根據香港公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派予股東之儲備。

## 26 長期負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押銀行貸款	<b>7,250</b>	7,711	<b>7,250</b>	7,711
股東之貸款				
Berjaya Group (Cayman) Limited	<b>51,990</b>	19,572	<b>25,174</b>	19,572
Berjaya Group Berhad	—	25,334	<b>25,405</b>	22,537
	<b>51,990</b>	44,906	<b>50,579</b>	42,109
關聯公司之貸款				
Berjaya Engineering and Construction (HK) Limited	—	3,272	—	3,272
三河成功房地產開發有限公司	—	3,494	—	—
成功集團(中國)投資有限公司	—	189	—	—
	—	6,955	—	3,272
少數股東之貸款	<b>1,959</b>	2,046	—	—
流動負債之即期部分	<b>61,199</b> <b>(475)</b>	61,618 (504)	<b>57,829</b> <b>(475)</b>	53,092 (504)
	<b>60,724</b>	61,114	<b>57,354</b>	52,588
銀行貸款須於以下年期償還：				
一年內	<b>475</b>	504	<b>475</b>	504
一年至兩年	<b>524</b>	541	<b>524</b>	541
兩年至五年	<b>1,914</b>	1,898	<b>1,914</b>	1,898
五年以後	<b>4,337</b>	4,768	<b>4,337</b>	4,768
	<b>7,250</b>	7,711	<b>7,250</b>	7,711

應付股東及關連公司之貸款為無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借款利率加年利率3厘計息及毋須於未來十二個月內償還。少數股東貸款為無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還，包括由一間附屬公司少數股東墊支之款項11,000,000港元，已用作抵銷該附屬公司產生之所佔虧損。

## 財務報表附註

### 26 長期負債(續)

貸款以下列匯率列值，而其實際利率如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	9,209	13,029	7,250	10,983
美元	25,174	19,572	25,174	19,572
人民幣	26,816	29,017	25,405	22,537
	<b>61,199</b>	61,618	<b>57,829</b>	53,092
銀行貸款	9.75%	7.00%	9.75%	7.00%
股東及關連公司貸款	11.00%	8.50%	11.00%	8.50%

該等貸款之賬面賬與採用貼現率(即本集團及本公司於結算日可獲得之借貸利率)計算之公允價值相若。

### 27 遞延稅項負債

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項負債	<b>(1,414)</b>	(700)

遞延稅項已就重估投資物業作出撥備，並預期將於超過十二個月後收回或支付。倘擁有可按法例強制執行之權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及倘遞延所得稅涉及同一財政機關，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。變動情況載列如下：

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	<b>(700)</b>	926
於損益表中確認(附註11)	<b>(714)</b>	(1,626)
年終	<b>(1,414)</b>	(700)

本集團及本公司並未就本集團及本公司之虧損分別為43,001,000港元(二零零五年：40,296,000港元)及42,804,000港元(二零零五年：40,099,000港元)分別確認遞延稅項資產7,525,000港元(二零零五年：7,051,000港元)及7,491,000港元(二零零五年：7,017,000港元)。該等虧損可予結轉以抵銷未來應課稅收入而並無屆滿日期。

## 28 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付附屬公司款項 (附註16)	—	—	1,559	1,659
其他應付款項	1,441	2,739	532	2,603
應計費用	904	625	904	625
	<b>2,345</b>	3,364	<b>2,995</b>	4,887

## 29 承擔

## (a) 經營租賃應收租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份應收有關投資物業之未來最低租約租金收入總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,043	1,230
一至五年	248	420
	<b>1,291</b>	1,650

## (b) 經營租賃應付租金

按不可撤銷經營租賃於下列年份應付有關土地及樓宇之未來最低租金開支總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	259	114
一至五年	194	—
	<b>453</b>	114

## 財務報表附註

### 30 訴訟

於二零零四年一月，本公司一間全資附屬公司訂立一項協議，按代價5,500,000港元向第三方(「原告」)出售其租賃土地及樓宇。然而，由於該等物業之法定業權附帶若干限制，該附屬公司無法完成出售，因此撤銷協議。在符合上述限制之情況下，該等物業於二零零四年五月按代價5,500,000港元售予另一名第三方。因此，原告就違反協議向該附屬公司申索有關賠償。出售該物業後，該附屬公司暫無業務。該附屬公司並無有意義資產，因此，倘其須負法律責任，其無力支付任何應付申索。本集團其他成員公司均無責任承擔該附屬公司之負債，而其亦不會向該附屬公司提供資金以支付任何有關申索。自二零零四年十一月起，原告並無作出進一步程序，董事認為，鑑於上述因素，最終負債(如有)將不會對本集團財務狀況構成重大影響。

### 31 綜合現金流量表附註

#### (a) 除稅前(虧損)/溢利與經營活動(耗用)/產生之現金之對賬

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(14,318)	2,554
應佔一間聯營公司虧損/(溢利)	425	(218)
投資物業重估之盈餘	(4,079)	(9,289)
銀行利息收入	(164)	—
折舊	20	23
待發展租賃土地之攤銷	975	1,392
利息支出	5,883	4,415
出售一間附屬公司虧損	9,635	—
營運資金變動前之虧損	(1,623)	(1,123)
持作出售物業減少	4,162	—
應收款項及預付款項增加	(31,005)	(34)
應付款項及應計費用(減少)/增加	(2,203)	1,963
經營活動(耗用)/產生之現金	(30,669)	806

## 31 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 出售一間附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售資產／(負債)－淨值		
物業、廠房及設備	7	—
待發展租賃土地	54,947	—
應收款項及預付款項	76	—
現金及銀行結餘	1	—
應付予直接控股公司款項	(126)	—
應付款項及應計費用	(504)	—
關連公司之貸款	(5,614)	—
	<b>48,787</b>	
豁免應收款項	126	—
變現匯兌儲備	(1,966)	—
專業及其他開支	1,688	—
	<b>48,635</b>	
出售虧損	(9,635)	—
	<b>39,000</b>	
支付方式：		
現金代價淨額	30,954	—
預扣款項淨額(附註21)	8,046	—
	<b>39,000</b>	
已收現金代價淨額	30,954	—
已售現金及銀行結餘	(1)	—
	<b>30,953</b>	

年內，本集團向第三方出售其附屬公司上海成功-惠通房地產開發有限公司全數82%之股本權益。

## 財務報表附註

### 31 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 融資活動變動分析

	長期銀行貸款 千港元	應付貸款 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月三十日	13,706	46,454	60,160
償還銀行貸款	(5,995)	—	(5,995)
新增關連公司貸款	—	199	199
新增股東貸款	—	1,365	1,365
應付關連公司及股東之利息	—	3,843	3,843
於二零零五年四月三十日	7,711	51,861	59,572
匯兌差額	—	661	661
償還銀行貸款	(461)	—	(461)
償還關連公司貸款	—	(173)	(173)
新增股東貸款	—	10	10
應付關連公司及股東之利息	—	5,245	5,245
出售一間附屬公司	—	(5,614)	(5,614)
於二零零六年四月三十日	7,250	51,990	59,240

### 32 關連方交易

於本年度，就本集團獲墊支之貸款應付予股東及關連公司之利息開支分別為4,631,000港元(二零零五年：3,321,000港元)及614,000港元(二零零五年：522,000港元)。該等貸款及有關期限之詳情載於財務報表附註26。