



BERJAYA

成功控股(香港)有限公司

股份代號: 288

2007

年報

目 錄

2	公司資料
3	主席報告書
4	管理層討論與分析
5	董事簡歷
6	董事會報告書
10	企業管治報告書
16	獨立核數師報告書
18	綜合損益表
19	綜合資產負債表
20	資產負債表
21	綜合現金流量表
22	綜合權益變動表
23	財務報表附註
56	財務概要
58	物業一覽表

公司資料

董事會

執行董事

陳健星先生 – 主席
Chin Chee Seng, Derek先生
陳依琳女士
黃文康先生

獨立非執行董事

拿督李雅和先生
陳智勇先生
Leou Thiam Lai先生

公司秘書

勞恆晃先生

註冊辦事處

香港
干諾道中59號
9樓901-2室

主要銀行

中信嘉華銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
馬來西亞銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘滙中心26樓

主席報告書

本人謹代表董事會欣然提呈截至二零零七年四月三十日止財政年度之年報及財務報表。

年內，本集團錄得除稅前虧損及股權持有人應佔虧損分別約3,120,000港元及3,680,000港元，相對上年度之除稅前虧損及股權持有人應佔虧損分別約14,320,000港元及14,950,000港元。此乃主要由於上年度錄得出售一間附屬公司虧損9,640,000港元。

本人謹藉此機會向所有員工之忠心服務及寶貴貢獻致謝。本人亦謹向本公司股東、業務夥伴及財務機構一直給予之支持表示感謝。

主席
陳健星

管理層討論與分析

財務表現

本集團於年內之營業額為1,570,000港元，較去年減少72%，此乃由於出售一項位於馬來西亞檳城之投資物業所致。回顧年內之營業額來自投資物業之租金收入。

年內，本集團錄得除稅前虧損及股權持有人應佔虧損分別約3,120,000港元及3,680,000港元，相對上年度之除稅前虧損及股權持有人應佔虧損分別約14,320,000港元及14,950,000港元。此乃主要由於上年度錄得出售一間附屬公司虧損9,640,000港元所致。

營運資金及現金需求

管理層相信，本公司將繼續維持充裕之營運資金。二零零七年並無重大現金需求。

投資物業

年內投資物業增值3,890,000港元，而上年度為4,080,000港元。由於已出售位於馬來西亞檳城之投資物業，故源自投資物業之租金收入較低。投資物業之平均出租率由90.47%微跌0.08%至90.39%。管理層預期來年之租金收入不會有重大變動。

資本與債項結構

本公司於本年度並無發行任何額外股份。且現時並無需要或計劃透過發行股本或借貸籌集額外資金。

於二零零七年四月三十日，本集團有未償還銀行貸款約6,890,000港元(二零零六年：7,250,000港元)。該筆銀行貸款乃以本集團位於香港賬面淨值約47,530,000港元(二零零六年：43,620,000港元)之若干投資物業作抵押。

本集團之資產負債比率由去年25.98%降至二零零七年四月三十日之25.85%。資產負債比率乃按銀行貸款總額除以本集團股東權益總額計算。

未來前景

本集團將繼續專注發展其核心業務，現時並無計劃分散或投資於其他業務活動。本集團亦無重大資本承擔需要大幅動用其現有現金資源或外來融資。

董事簡歷

執行董事

陳健星先生，51歲，於一九九三年加入本集團。彼為馬來西亞執業會計師公會(Malaysian Institute of Certified Public Accountants)及馬來西亞會計師公會(Malaysian Institute of Accountants)會員。陳先生於一九八九年加入Berjaya Group Berhad成為投資部總經理。彼於一九九三年獲委任為Berjaya Group Berhad董事會之集團執行董事。彼為 Berjaya Corporation Berhad在馬來西亞旗下多家附屬公司之董事。彼亦為於香港及美國多家海外公司之董事。

Chin Chee Seng, Derek先生，50歲，於一九八九年加入本集團。彼於一九八三年獲得馬來亞高等法院之辯護律師及律師資格，並在吉隆坡Allen & Gledhill律師行執業六年，直至彼於一九八九年加入Berjaya Group Berhad。彼現為Berjaya Corporation Berhad之法律事務高級總經理。

陳依琳女士，36歲，於一九九三年加入本集團。陳女士畢業於英國Essex大學，獲會計及財務管理一級榮譽學位。彼曾於會計師事務所工作，並且繼續深造，獲得英國Nottingham大學工商管理(財務)碩士學位。

黃文康先生，38歲，於二零零三年加入本集團。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，在電訊業擁有逾10年經驗。彼為陳依琳女士之丈夫。

獨立非執行董事

拿督李雅和先生，太平紳士，63歲，於一九九四年加入本集團出任獨立非執行董事。拿督李擁有逾33年物業發展經驗。

陳智勇先生，43歲，於一九九八年加入本集團出任獨立非執行董事。陳先生在商界擁有逾23年經驗，並在馬來西亞多間從事貨運、投資及汽車行業之公司出任董事職務。

Leou Thiam Lai先生，51歲，於二零零四年加入本集團出任獨立非執行董事。彼現為馬來西亞執業會計師行Leou & Associates之合夥人。Leou先生就讀於吉隆坡拉曼學院(Tunku Abdul Rahman College)，於一九八零年六月畢業後於一間特許會計師行開展事業，其後出任一間上市公司之集團會計師。Leou先生於一九八七年成立一間風險管理公司，並於一九八八年獲財政部批准核數執照後開設執業會計師行Leou & Associates。Leou先生為馬來西亞會計師公會(Malaysian Institute of Accountants)之執業會計師。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及馬來西亞稅務公會(Malaysian Institute of Taxation)資深會員。Leou先生現任DeGem Berhad、United Bintang Berhad、I-Power Berhad、Ramunia Holdings Berhad、MoBif Berhad及Nextnation Communication Berhad之董事會成員。

董事會報告書

本公司董事會(「董事會」)謹此提呈截至二零零七年四月三十日止年度之董事會報告書連同經審核財務報表。

主要業務

本公司及本集團之主要業務為物業投資、發展及投資控股。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第18頁之綜合損益表。本集團本年度按業務及地區分部劃分之業績分析載於財務報表附註7。

董事會不建議派發截至二零零七年四月三十日止年度之股息。

機器及設備

本集團及本公司機器及設備之變動詳情載於財務報表附註13。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情載於財務報表附註23。

董事

於年內及截至本報告書刊發日期止在任董事如下：

陳健星先生(主席)

Chin Chee Seng, Derek先生

陳依琳女士

黃文康先生

拿督李雅和先生*

陳智勇先生*

Leou Thiam Lai先生*

* 獨立非執行董事

董事會報告書

根據本公司之公司組織章程細則第110及111條，Chin Chee Seng, Derek先生、黃文康先生及拿督李雅和先生於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團於一年內不作補償(法定賠償除外)而不可終止之服務合約。

公眾持股量

根據本公司可得之公開資料及就董事所知，於本報告日期，本公司已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定維持指定之公眾持股量。

董事之合約權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司董事並無於本公司或其任何附屬公司所訂立有關本集團業務之重要合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事或彼等之聯繫人士可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。及於二零零七年四月三十日，各董事及彼等之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之任何股份及相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示，於二零零七年四月三十日，本公司已獲知會，下列主要股東持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉。此等權益並未包括於上文披露之董事權益。

名稱	股份數目	百分比
Berjaya Corporation Berhad (附註1及3)	292,149,475	49.43%
Berjaya Group Berhad (附註2及3)	292,149,475	49.43%
Berjaya Group (Cayman) Limited (附註2及3)	252,149,475	42.66%
天行投資有限公司 (附註3)	126,245,000	21.36%
Berjaya Leisure (Cayman) Limited (附註2及3)	40,000,000	6.77%

附註：

- 1 Berjaya Corporation Berhad為Berjaya Group Berhad之母公司，故被視為於Berjaya Group Berhad所持有之股份中擁有權益。
- 2 Berjaya Group Berhad於本公司已發行股本中擁有之權益，指Berjaya Group Berhad之附屬公司Berjaya Group (Cayman) Limited之權益。
- 3 概無董事身為該等公司之最終股東。

董事於競爭業務之權益

除本集團業務外，董事概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司並無贖回本身任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售本公司任何股份。

管理合約

年內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理及行政工作簽訂或訂有任何合約。

董事會報告書

主要客戶及供應商

年內，本集團來自五名最大客戶之營業額合共佔本集團總營業額31.29%，其中最大客戶佔7.25%。

年內，本集團並無重大供應商。

董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本超過5%之任何股東概無於上文披露之供應商或客戶中擁有任何權益。

企業管治

本公司已於截至二零零七年四月三十日止年度全年遵守上市規則附錄十四內所載之企業管治常規守則，惟出現若干偏離。詳情請參閱本年度報告內之企業管治報告。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該會計師事務所於即將舉行之股東週年大會上任滿告退，惟合資格並願獲重新委任。

代表董事會

主席
陳健星

香港，二零零七年七月二十六日

企業管治報告書

董事來自多個行業及擁有不同專業背景，彼等通過照顧全體股東之利益及更客觀地考慮各項事宜，為謀取本集團及其股東之最佳整體利益提供寶貴之專業知識及經驗。

於截至二零零七年四月三十日止財政年度內，董事會並無舉行任何全體會議。儘管如此，董事會有其自身制度，可向董事會成員傳閱文件及提案，從而使彼等能夠就將以書面決議案方式通過之事宜表達彼等之意見及觀點，並作出知情決定。草稿書面決議案將被傳閱，待收集董事會成員意見後，始傳閱正式書面決議案供其簽署。業務營運乃由執行董事及高級管理層負責管理及監督，彼等會不時舉行會議，以討論及決定所有重大業務或管理事宜。

董事會各成員均可隨時接觸公司秘書獲取意見及服務，以確保遵守所有適用法律及規例，彼等亦有權隨時取得董事會文件及相關資料，以便彼等能夠作出知情決定及履行彼等之職責及責任。

主席及行政總裁

陳健星先生(「陳先生」)為主席。由於並無委任行政總裁，故本公司日常管理由執行董事監控。董事會運作足以確保維持權責平衡，董事會認為，現時奉行之簡單運作方法可確保作出更高效率及有效之業務決策。

陳先生由於其他業務承擔而未能出席本公司二零零六年股東週年大會。

陳依琳女士乃黃文康先生之配偶。

委任及重選董事

概無董事(包括執行董事及獨立非執行董事)與本公司訂立服務合約。根據本公司之公司組織章程細則(「公司組織章程細則」)規定，彼等之委任須受輪值退任及於本公司股東週年大會重選之規定所規限。

企業管治報告書

本公司已於二零零六年股東週年大會上修改公司組織章程細則(尤其是守則下之董事退任規定)，以符合守則條文。

董事及高層管理人員酬金

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)已於二零零五年十月十七日成立，由三名獨立非執行董事組成。拿督李雅和先生為薪酬委員會主席。

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會之主要角色及功能如下：

- (1) 就本公司所有董事及高層管理人員之薪酬政策及架構，以及就制定該等薪酬政策建立正式及透明之程序，向董事會提出推薦意見。
- (2) 獲授權為全體執行董事及高級管理層釐定特定薪酬福利，包括實物利益、退休金權利及補償金(包括彼等失去或被終止職務或委任應獲付之補償)，並就執行董事之酬金向董事會作出推薦意見。委員會參考可比較公司支付之薪酬、時間投入及董事之職責、本集團內其他職位之僱用條件以及對與表現掛鈎薪酬之意願。
- (3) 參考董事會不時決定之公司目標，檢討及批准與表現掛鈎之薪酬。
- (4) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付失去或終止職務或委任應獲付之補償，以確保該等補償乃按有關合約條款釐定，以及該等補償對本公司而言屬於公平及不會過高。
- (5) 檢討及批准有關董事行為失當而被撤換或罷免所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃按有關合約條款釐定，且有關補償金屬於合理和適當。
- (6) 確保不會發生任何董事或其聯繫人士參與自行釐訂本身薪酬之情況。

企業管治報告書

薪酬委員會每年須至少舉行一次會議。本財政年度已舉行一次會議。每名成員之出席情況載列如下：

董事姓名	於截至二零零七年 四月三十日止財政年度	
	出席會議次數	出席率
拿督李雅和先生	1	100%
陳智勇先生	1	100%
Leou Thiam Lai先生	1	100%

於本年度舉行之會議上，本集團董事及高級管理層之薪酬已予以檢討。

有關董事酬金之詳情載於財務報表附註10。

問責及審核

財務呈報

管理層須向董事會提供充份解釋及適當資料，以供董事會就獲提交審批之財務及其他資料作出有根據之評估。

董事確認彼等有責任編製真實及公平地反映本集團財政狀況之財務報表。董事會並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本集團持續經營之能力，董事會已按持續經營基準編製財務報表。

外聘核數師之責任是根據其審核工作之結果，對該等由董事會編製之綜合財務報表表達獨立意見，並僅向本公司整體股東作出報告，除此之外別無其他目的。核數師就彼等之匯報責任所作聲明載於本年報第16頁及第17頁。

內部監控及風險管理

董事會對本集團之內部監控制度負有整體責任。董事會已對本集團之內部監控制度之有效性進行審核並對此感到滿意。彼等之責任包括：

- 批准各營運公司之年度預算，涵蓋策略、財務及業務表現、主要風險及機會。
- 監控對適用法律及法規及企業管治政策之遵守情況。
- 監控質量、及時性以及內部及外部呈報之內容。

董事會審核本集團重大內部監控之有效性。根據董事會所獲得資料及其本身之觀察，董事會信納本集團現行之內部監控制度令人滿意。

企業管治報告書

審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)於二零零零年十二月十五日成立，現時由三名獨立非執行董事組成。一名成員有合適專業資格及會計及相關財務管理專業知識。概無任何審核委員會成員為本公司前任或現任核數師成員。

審核委員會之現有職權範圍、其主要角色及職能(其中包括)如下：

1. 在向董事會提交前先行審閱半年及年度財務報表，並特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務之任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷之範疇；
 - (iii) 因審核而出現之重大調整；
 - (iv) 持續經營之假設；
 - (v) 遵守會計準則；及
 - (vi) 遵守聯交所規定及法例要求；
2. 審閱外聘核數師之致管理層函件及管理層之回應；
3. 考慮內部調查之主要結果及管理層之回應；及
4. 考慮由董事會界定之其他議題。

審核委員會自二零零零年起採納現有職權範圍。董事會正考慮採納經修訂之職權範圍，以符合及執行守則所載之原則。

本財政年度舉行兩次會議。每名成員之出席情況載列如下：

董事姓名	於截至二零零七年 四月三十日止財政年度	
	出席會議次數	出席率
拿督李雅和先生	2	100%
陳智勇先生	2	100%
Leou Thiam Lai先生	2	100%

於年內舉行之會議上，審核委員會根據其職權範圍履行職務時所履行之工作包括：

- 審閱截至二零零七年四月三十日止年度及截至二零零六年十月三十一日止六個月之財務報告；
- 審閱外聘核數師之法定核數計劃及委聘書；
- 審閱外聘核數師有關審核本公司截至二零零七年四月三十日止年度之致管理層函件；
- 審核二零零六年審核範圍及酬金，並建議董事會批准；
- 審核本公司內部監控制度之有效性。

核數師酬金

於截至二零零七年四月三十日止財政年度內，支付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

已提供服務	千港元
審核服務	<u>316</u>

獨立核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話:(852) 2289 8888
傳真:(852) 2810 9888

致成功控股(香港)有限公司之股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第18至55頁成功控股(香港)有限公司(「貴公司」)之財務報表，此財務報表包括於二零零七年四月三十日之綜合及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估算。

核數師的責任

本核數師的責任是根據審核的結果，對該等財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。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，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對貴公司之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，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年四月三十日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年七月二十六日

綜合損益表

截至二零零七年四月三十日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	6	1,572	5,677
銷售成本		(74)	(4,449)
毛利		1,498	1,228
其他收入		2,192	164
行政費用		(2,744)	(3,846)
其他經營開支		(3,708)	—
投資物業公允價值之變動		3,894	4,079
出售一間附屬公司之虧損		—	(9,635)
經營溢利／(虧損)	8	1,132	(8,010)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)		2,057	(425)
融資費用	9	(6,309)	(5,883)
除稅前虧損		(3,120)	(14,318)
稅項	11	(681)	(714)
年內虧損		(3,801)	(15,032)
應佔：			
股權持有人	23	(3,680)	(14,945)
少數股東權益		(121)	(87)
		(3,801)	(15,032)
		港仙	港仙
每股虧損	12	(0.62)	(2.53)

綜合資產負債表

於二零零七年四月三十日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產			
非流動資產			
機器及設備	13	118	112
投資物業	14	50,026	45,795
聯營公司	16	10,118	5,633
可供出售金融資產	17	295	295
應收一名股東款項	18	559	559
其他應收款項	19	—	8,210
		61,116	60,604
流動資產			
應收款項及預付款項	20	357	31,495
現金及銀行結餘	21	167	762
		524	32,257
資產總值		61,640	92,861
權益			
股本	22	118,210	118,210
儲備	23	(91,559)	(90,307)
權益總值		26,651	27,903
負債			
非流動負債			
長期負債	24	31,515	60,724
遞延稅項負債	25	2,095	1,414
		33,610	62,138
流動負債			
應付款項及應計費用	26	1,199	2,345
長期負債之即期部份	24	180	475
		1,379	2,820
負債總值		34,989	64,958
權益及負債總值		61,640	92,861

陳健星
董事

陳依琳
董事

資產負債表

於二零零七年四月三十日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產			
非流動資產			
機器及設備	13	113	105
投資物業	14	50,026	45,795
附屬公司	15	2,105	2,105
聯營公司	16	8,200	5,630
可供出售金融資產	17	295	295
應收一名股東款項	18	559	559
		61,298	54,489
流動資產			
應收款項及預付款項	20	1,958	36,938
現金及銀行結餘	21	128	722
		2,086	37,660
資產總值		63,384	92,149
權益			
股本	22	118,210	118,210
儲備	23	(87,572)	(88,299)
權益總值		30,638	29,911
負債			
非流動負債			
長期負債	24	28,023	57,354
遞延稅項負債	25	2,095	1,414
		30,118	58,768
流動負債			
應付款項及應計費用	26	2,448	2,995
長期銀行貸款之即期部份	24	180	475
		2,628	3,470
負債總值		32,746	62,238
權益及負債總值		63,384	92,149

陳健星
董事

陳依琳
董事

綜合現金流量表

截至二零零七年四月三十日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動產生之現金流量			
經營耗用之現金	28(a)	(1,281)	(30,669)
已付長期銀行貸款利息		(540)	(638)
經營活動耗用之現金淨值		(1,821)	(31,307)
投資活動產生之現金流量			
購買機器及設備		(26)	(10)
購入投資物業		(337)	—
待發展租賃土地整修		—	(129)
出售一間附屬公司所得款項	28(b)	—	30,953
已收銀行利息		2	—
投資活動(耗用)/產生之現金淨值		(361)	30,814
融資活動產生之現金流量			
償還長期銀行貸款		(365)	(461)
新增股東貸款		1,862	10
償還關連公司貸款		—	(173)
融資活動產生/(耗用)之現金淨值	28(c)	1,497	(624)
現金及銀行結餘減少		(685)	(1,117)
匯率變動之影響		90	534
年初之現金及銀行結餘		762	1,345
年終之現金及銀行結餘		167	762

綜合權益變動表

截至二零零七年四月三十日止年度

	股本 千港元	儲備 千港元	股權 持有人 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月三十日	118,210	(75,274)	42,936	—	42,936
匯兌差額	—	1,799	1,799	—	1,799
應佔聯營公司儲備	—	79	79	—	79
出售一間附屬公司	—	(1,966)	(1,966)	—	(1,966)
年內虧損	—	(14,945)	(14,945)	(87)	(15,032)
由少數股東權益墊支款項 以填補虧損之超額部份	—	—	—	87	87
於二零零六年四月三十日	118,210	(90,307)	27,903	—	27,903
匯兌差額	—	342	342	—	342
應佔聯營公司儲備	—	2,086	2,086	—	2,086
年內虧損	—	(3,680)	(3,680)	(121)	(3,801)
由少數股東權益墊支款項 以填補虧損之超額部份	—	—	—	121	121
於二零零七年四月三十日	118,210	(91,559)	26,651	—	26,651

財務報表附註

1 一般資料

成功控股(香港)有限公司(「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的主板上市。

本集團主要從事物業投資、發展及投資控股業務。

董事會已於二零零七年七月二十六日批准本財務報表。

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採用歷史成本會計法編製，並對投資物業及可供出售金融資產(按公允價值入賬)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。

截至二零零七年四月三十日止年度，本集團已應用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效及與本集團業務有關之新準則、修訂及詮釋。然而，採納該等新準則並未對會計政策或本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

此外，尚有若干已頒佈及於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間屬強制性但本集團並未提早採納之新準則、修訂及詮釋。本集團已評估該等新準則、修訂及詮釋之影響，並認為該等新準則、修訂及詮釋不會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

3 主要會計政策

(a) 綜合賬目

本集團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，並包括集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

本年度內購入或售出之附屬公司及聯營公司之應佔業績由其收購生效日期起計或計至出售日止反映在綜合損益表內。

出售附屬公司及聯營公司之溢利或虧損乃按於出售日期之應佔資產淨值及應佔未沖銷商譽計算。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財政及營運決策之公司，一般附帶超過半數投票權之直接或間接股權，或持有其超過半數已發行股本。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬，並於控制權終止當日起停止綜合入賬。

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，加上收購直接應佔之成本。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綜合損益表內確認。

集團內公司間之交易、交易之結餘及未變現盈利予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要更改，確保與本集團採用之會計政策一致。

於附屬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內列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息收入之基準入賬。

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綜合損益表中入賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔所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

聯營公司指本集團對其有重大影響但未擁有其控制權之所有企業，一般而言，當本集團持有一間企業20%至50%帶投票權之股份時，本集團則被視為對該企業有重大影響。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綜合損益表中確認，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內列賬。聯營公司之業績由本公司按股息收入之基準入賬。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

商譽指收購成本高於在收購日本集團應佔所收購之附屬公司及聯營公司之可識辨淨資產之公平值數額。若增持附屬公司，商譽則指收購成本高於所購少數股東份額之賬面值。收購成本以所付予的資產、發行之權益工具及於交易日所產生或承擔之債項的公平值計算，包括因收購而直接產生之費用。

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。商譽之減值虧損不予撥回。

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，差額則直接在綜合損益表中確認。

(f) 機器及設備

機器及設備按歷史成本減應計折舊及減值虧損入賬。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(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

機器及設備按直線法以成本減估計餘值於估計可使用年期計算折舊。主要年率如下：

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進行檢討及在適當時作出調整。倘資產之賬面值高於其可收回金額，則資產之賬面值即時減至其估計可收回金額。

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。

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。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入賬。公允價值乃按外間估值師之估值計算。公允價值變動會於損益表中列賬。投資物業之公允價值反映現有租約之租金及按目前市況對未來租金之假設。

其後支出僅會在與資產有關之未來經濟利益很可能會流向本集團，而該資產之成本又能可靠地計量之情況下，方會計入有關物業之賬面值。所有其他維修及保養成本於發生之財務期間在損益表列為支出。

倘一項投資物業成為自用物業，則須重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類當日之公允價值則作為成本入賬。

(h) 金融資產

本集團之金融資產分為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。管理層於首次確認金融資產時依據收購金融資產之目的確定其分類，並於每一結算日重新評估指定分類。

貸款及應收款項為在活躍市場並無報價而有固定或可計算付款金額之非衍生金融資產。此等款項包括於流動資產內，倘到期日為結算日起計十二個月後者，則會列作非流動資產。貸款及應收賬款乃以實際利息方法按攤銷成本入賬。

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列於資產負債表之非流動資產項下。可供出售金融資產初步按公允價值另加交易成本確認，其後按公允價值入賬。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產 (續)

定期購入及出售之金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。當收取投資產生之現金流量之權利屆滿或已被轉讓,及本集團已將絕大部分擁有權之風險及收益轉讓時,將不再確認有關金融資產。

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被出售或出現減值,累計公允價值調整則會作為出售盈利或虧損計入損益表內。

(i) 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。商譽以外之其他資產所出現之減值,會於每一結算日進行檢討撥回有關減值之可能性。

(j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認,其後採用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量,惟該減值撥備僅會在有客觀證據證明本集團將不能按原定之應收賬款條款收回所有應收數額之情況下作出。債務人面對重大財務困難,有可能破產及無法或延遲還款均被視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量按原實際息率貼現之現值兩者間之差額。應收款項之賬面值則會使用撥備賬抵減,撥備數額於損益表中確認為其他經營支出。倘應收款項無法收回,則會於應收款項撥備中撇銷。倘先前撇銷之金額隨後收回,則會於損益表內沖銷其他經營支出。

3 主要會計政策 (續)

(k) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括庫存現金、銀行結餘及從存款日期起計三個月內到期之存放於銀行及財務機構之通知存款，減去銀行透支及須於墊款日期起計三個月內償還之銀行及財務機構墊款。

(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，則不予入賬。遞延稅項採用在資產負債表結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及稅法而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能以未來應課稅溢利用以抵銷暫時差異時方予確認。

遞延稅項乃就投資於附屬公司及聯營公司產生之暫時差異而作出撥備，但假若本集團可控制暫時差異撥回之時間，並有可能在可預見將來不會撥回則除外。

(m) 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計準備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金可實質確定時確認。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(n) 經營租賃

擁有權之重大風險及回報由出租者保留之租約均列作經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何優惠後)，於租賃期內以直線法在損益表內扣除。

(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，於有關供款財務期間之損益表中扣除。

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

收益包括在本集團日常業務過程中提供服務及出售貨品之已收或應收代價之公允價值。收益於扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、信貸折讓及其他削減收益因素後列賬。

租金收入(經扣除給予承租人之任何優惠)後按各自租賃期以直線法確認。當完成銷售協議而合法擁有權轉移到買家後，物業銷售則予以確認。利息收入乃按未償還本金額及適用利率，採用時間比例以實際利率法確認。股息收入於確定有權收取款項時確認。

3 主要會計政策 (續)

(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。

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。

(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。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(r) 外幣換算 (續)

於綜合賬目時，換算境外業務投資淨值、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份。

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。

(s) 分類報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而產品及服務之風險及回報有別於其他業務分部。地區分部指在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，其產品及服務之風險和回報與在其他經濟環境中經營之分部不同。

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：包括外匯風險、價格風險、信貸風險、流通性風險及現金流量及公允價值利率風險。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。

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。董事會提出整體風險管理之原則。

(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。本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。

財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(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銀行結餘，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。

(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。

5 重要會計估計及判斷

編製財務報表所用之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。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。對資產及負債之賬面值有重大影響之估計及假設於下文論述。

(a) 投資物業之公允價值

投資物業之公允價值由獨立估師師按現有用途之公開市場基準釐定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市場情況，依照目前市況就有關未來租賃之租金收入及適當之資本化比率。該等估算會定期以本集團真實之成交及市場資訊作比較。

(b) 應用會計政策

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收益	1,572	1,515
出售持作出售物業	—	4,162
	1,572	5,677

財務報表附註

7 分類資料

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。資產總值及資本開支乃按資產所在地計算。

(a) 業務分類

	物業投資 及發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零七年四月三十日止年度			
營業額	1,572	—	1,572
分類業績	3,569	(2,437)	1,132
應佔一家聯營公司溢利	—	2,057	2,057
融資費用			(6,309)
除稅前虧損			(3,120)
稅項			(681)
本年度虧損			(3,801)
股權持有人 少數股東權益	(121)	—	(121)
分類資產	50,432	118	50,550
聯營公司	—	10,118	10,118
未分配資產			972
資產總值			61,640
分類負債	539	—	539
未分配負債			34,450
負債總值			34,989
資本開支	337	26	363
折舊	—	20	20

財務報表附註

7 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業投資 及發展 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
截至二零零六年四月三十日止年度			
營業額	5,677	—	5,677
分類業績	2,600	(10,610)	(8,010)
應佔一家聯營公司虧損	—	(425)	(425)
融資費用			(5,883)
除稅前虧損			(14,318)
稅項			(714)
本年度虧損			(15,032)
股權持有人 少數股東權益	(87)	—	(87)
分類資產	47,098	39,164	86,262
聯營公司	—	5,633	5,633
未分配資產			966
資產總值			92,861
分類負債	526	—	526
未分配負債			64,432
負債總值			64,958
資本開支	—	139	139
待發展租賃土地之攤銷	—	975	975
折舊	—	20	20

財務報表附註

7 分類資料 (續)

(b) 地區分類

	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
截至二零零七年四月三十日止年度				
香港	1,572	2,536	50,829	363
馬來西亞／新加坡	—	—	10,118	—
中國大陸	—	(1,404)	693	—
	1,572	1,132	61,640	363
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
	5,677	(8,010)	92,861	139

8 經營溢利／(虧損)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利／(虧損)經扣除下列各項後呈列：		
折舊	20	20
待發展租賃土地之攤銷	—	975
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他津貼	530	550
定額供款計劃供款	34	22
核數師酬金		
審核服務	316	310
非審核服務	—	250
匯兌(收益)／虧損	(2,186)	469

財務報表附註

9 融資費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款利息	540	638
股東貸款利息(附註29)	5,769	4,631
關連公司貸款利息(附註29)	—	614
	6,309	5,883

10 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
陳依琳		
薪金及其他酬金	319	300
花紅	25	40
退休福利	23	12
	367	352
黃文康		
袍金	24	24
退休福利	1	1
	25	25
	392	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(二零零六年：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。

財務報表附註

10 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

本公司五名最高薪酬人士包括兩名(二零零六年：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酬人士中其餘兩名之酬金詳列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他酬金	193	186
退休福利	10	9
	203	195

以上人士之酬金均少於1,000,000港元。

11 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期	—	—
遞延(附註25)	681	714
	681	714

財務報表附註

11 稅項 (續)

香港利得稅乃按17.5%(二零零六年：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(二零零六年：無)。本集團有關除稅前虧損之稅項與採用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前虧損	(3,120)	(14,318)
應佔一間聯營公司(溢利)／虧損	(2,057)	425
	(5,177)	(13,893)
按稅率17.5%計算之稅項抵免	(906)	(2,431)
毋須課稅之收入	(406)	(56)
不可扣稅之支出	1,747	2,816
未確認之稅務虧損	337	473
未確認之臨時差額	(91)	(88)
稅項支出	681	714

12 每股虧損

每股虧損乃根據年內股權持有人應佔虧損3,680,000港元(二零零六年：14,945,000港元)及於年內已發行591,047,975股(二零零六年：591,047,975股)股份計算。由於有關之兩個年度內概無已發行潛在攤薄股份，因此每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

財務報表附註

13 機器及設備

	傢俬、 裝置及設備	
	本集團 千港元	本公司 千港元
成本		
於二零零五年四月三十日	497	402
添置	10	10
出售一間附屬公司	(49)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年四月三十日	458	412
添置	26	26
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年四月三十日	484	438
	<hr/>	<hr/>
累計折舊		
於二零零五年四月三十日	368	288
年內支出	20	19
出售一間附屬公司	(42)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年四月三十日	346	307
年內支出	20	18
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年四月三十日	366	325
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於二零零六年四月三十日	112	105
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年四月三十日	118	113
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

14 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	45,795	41,716
添置	337	—
公允價值之變動	3,894	4,079
年終	50,026	45,795
佔：		
香港		
租賃期在50年以上	44,203	41,620
租賃期介乎10至50年	5,130	3,600
中國大陸		
租賃期在50年以上	693	575
總計	50,026	45,795

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按公開市場基準重新估值。

賬面總值為47,533,000港元(二零零六年：43,620,000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。

財務報表附註

15 附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	2,105	2,105
應收款項 撥備	38,235 (36,630)	74,349 (37,946)
應收款項淨額(附註20)	1,605	36,403
應付款項(附註26)	(1,548)	(1,559)

應收及應付款項主要以港元列值，乃無抵押、免息及於需要時償還，而公允價值與其賬面值相若。

於二零零七年四月三十日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	持有權益 百分比	主要業務
Hopemore Development Limited	香港	100港元	100	暫無營業
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
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	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外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

財務報表附註

16 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	8,200	8,200	8,200	8,200
所佔儲備	1,918	(2,567)	—	—
所佔資產淨值	10,118	5,633	8,200	8,200
撥備	—	—	—	(2,570)
	10,118	5,633	8,200	5,630

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	5,633	5,643
匯兌差額	342	336
應佔除稅前溢利／(虧損)	2,057	(425)
應佔稅項	—	—
應佔重估儲備之變動	2,086	79
年末	10,118	5,633

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	112,370	40,596
負債	(61,782)	(12,430)
資產淨值	50,588	28,166
收入	10,608	1,406
除稅後溢利／(虧損)	10,286	(2,127)

財務報表附註

17 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
會所債券，按公允價值	295	295

會所債券之公允價值與其成本值相若。

18 應收一名股東款項

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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。

19 其他應收款項

此為於二零零六年出售一間附屬公司應收代價之預扣款項。

20 應收款項及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業務應收賬(附註a)	31	17	31	17
應收附屬公司款項(附註15)	—	—	1,605	36,403
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	326	524	322	518
	357	31,495	1,958	36,938

財務報表附註

20 應收款項及預付款項 (續)

- (a) 業務應收賬以港元列示，餘額之賬面值相若於其公允價值。

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
31日至90日	31	17	31	17

- (b) 於二零零六年，本集團出售其於一間附屬公司全數之82%股本權益予第三方。鑑於中國大陸之外匯管制，而由於本集團於中國大陸並無人民幣銀行賬戶，出售代價人民幣36,142,000元，(相等於36,739,000港元(二零零六年：人民幣32,219,000元，相等於30,954,000港元))由中國大陸之一間關連公司以本集團之名義收取。年內，本集團與本公司股東Berjaya Group (Cayman) Limited已同意以此款項清償Berjaya Group (Cayman) Limited之相關貸款(附註24)。

21 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行存款及庫存現金	167	243	128	203
短期銀行存款	—	519	—	519
	167	762	128	722

短期銀行存款之實際利率為3.57%，平均到期日為7日。

財務報表附註

22 股本

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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

23 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	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月三十日	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)
匯兌差額	—	—	342	—	342
應佔一間聯營公司之儲備	—	2,086	—	—	2,086
本年度虧損	—	—	—	(3,680)	(3,680)
於二零零七年四月三十日	12,282	2,165	678	(106,684)	(91,559)

財務報表附註

23 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 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	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)
本年度溢利	—	727	727
於二零零七年四月三十日	12,282	(99,854)	(87,572)

本集團之累計虧損包括一間聯營公司保留之虧損925,000港元(二零零六年：2,982,000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。

財務報表附註

24 長期負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押銀行貸款	6,885	7,250	6,885	7,250
一名股東Berjaya Group (Cayman) Limited之貸款	22,972	51,990	21,318	50,579
少數股東之貸款	1,838	1,959	—	—
	31,695	61,199	28,203	57,829
流動負債之即期部分	(180)	(475)	(180)	(475)
	31,515	60,724	28,023	57,354
銀行貸款須於以下年期償還：				
一年內	180	475	180	475
一年至兩年	180	524	180	524
兩年至五年	540	1,914	540	1,914
五年以後	5,985	4,337	5,985	4,337
	6,885	7,250	6,885	7,250

應付股東之貸款為無抵押，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，已部份用作抵銷該附屬公司產生之所佔虧損。

財務報表附註

24 長期負債 (續)

貸款以下列貨幣列值，而其實際利率如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	30,041	9,209	28,203	7,250
人民幣	1,654	26,816	—	25,405
美元	—	25,174	—	25,174
	31,695	61,199	28,203	57,829
銀行貸款	7.50%	9.75%	7.50%	9.75%
股東貸款	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%

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。

25 遞延稅項負債

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	1,414	700
於損益表中確認(附註11)	681	714
年終	2,095	1,414

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，及倘遞延稅項涉及同一財政機關，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

本集團及本公司並未就本集團及本公司之虧損分別為44,928,000港元(二零零六年：43,001,000港元)及44,731,000港元(二零零六年：42,804,000港元)分別確認遞延稅項資產7,862,000港元(二零零六年：7,525,000港元)及7,828,000港元(二零零六年：7,491,000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。

財務報表附註

26 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他應付款項	847	1,441	548	532
應付附屬公司款項 (附註15)	—	—	1,548	1,559
應計費用	352	904	352	904
	1,199	2,345	2,448	2,995

27 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,265	1,043
一至五年	519	248
	1,784	1,291

(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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	108	259
一至五年	—	194
	108	453

財務報表附註

28 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營活動耗用之現金之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前虧損	(3,120)	(14,318)
應佔一間聯營公司(溢利)/虧損	(2,057)	425
投資物業之公允價值變動	(3,894)	(4,079)
利息收入	(2)	(164)
折舊	20	20
待發展租賃土地之攤銷	—	975
利息支出	6,309	5,883
出售一間附屬公司虧損	—	9,635
營運資金變動前之虧損	(2,744)	(1,623)
持作出售物業減少	—	4,162
應收款項及預付款項減少/(增加)	2,609	(31,005)
應付款項及應計費用減少	(1,146)	(2,203)
經營活動耗用之現金	(1,281)	(30,669)

財務報表附註

28 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售一間附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售資產／(負債)淨值：		
機器及設備	—	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)
	—	48,787
豁免應收款項	—	126
變現匯兌儲備	—	(1,966)
專業及其他開支	—	1,688
	—	48,635
出售一間附屬公司虧損	—	(9,635)
	—	39,000
支付方式：		
現金代價	—	30,954
預扣款項(附註19)	—	8,046
	—	39,000
已收現金代價		30,954
已售現金及銀行結餘	—	(1)
與出售一間附屬公司相關之現金及現金等價物流入淨額	—	30,953

於二零零六年，本集團向第三方出售其附屬公司上海成功一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

28 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
應付股東及關連公司之利息	—	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
匯兌差額	—	90	90
償還銀行貸款	(365)	—	(365)
新增股東貸款	—	1,862	1,862
應付股東之利息	—	5,769	5,769
清償(附註d)	—	(36,739)	(36,739)
於二零零七年四月三十日	6,885	22,972	29,857

(d) 主要非現金交易

本集團已動用應收一間關連公司之款項(附註20b)用以償還部分股東貸款(附註24)，金額為36,739,000港元(二零零六年：無)。

29 關連方交易

董事認為，年內在正常業務過程中本集團與關連方進行之重大交易摘要如下：

- 本集團就獲墊支之貸款向一名股東及關連公司支付之利息開支為5,769,000港元(二零零六年：5,245,000港元)。該等貸款及有關條款之詳情載於財務報表附註24。
- 本集團已部份清償一名股東之貸款，其詳情載於附註28(d)。

財務概要

	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	1,943	1,857	1,957	5,677	1,572
經營溢利／(虧損)	(1,712)	2,425	6,751	(8,010)	1,132
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	(7,623)	1,203	218	(425)	2,057
融資費用	(4,207)	(4,472)	(4,415)	(5,883)	(6,309)
除稅前(虧損)／溢利	(13,542)	(844)	2,554	(14,318)	(3,120)
稅項	667	(413)	(1,626)	(714)	(681)
本年度(虧損)／溢利	(12,875)	(1,257)	928	(15,032)	(3,801)
應佔：					
股權持有人	(12,834)	(1,213)	976	(14,945)	(3,680)
少數股東權益	(41)	(44)	(48)	(87)	(121)
	(12,875)	(1,257)	928	(15,032)	(3,801)

財務概要

	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
機器及設備	2,276	1,826	129	112	118
投資物業	30,420	32,427	41,716	45,795	50,026
自用租賃土地	3,881	3,814	—	—	—
待發展租賃土地	53,335	55,548	54,203	—	—
聯營公司	4,222	5,425	5,643	5,633	10,118
可供出售金融資產	295	295	295	295	295
遞延稅項資產	1,339	926	—	—	—
應收一名股東款項	557	559	559	559	559
其他應收款項	—	—	—	8,210	—
流動(負債)/資產淨值	3,112	2,540	2,205	29,437	(855)
長期負債	(56,264)	(61,400)	(61,114)	(60,724)	(31,515)
遞延稅項負債	—	—	(700)	(1,414)	(2,095)
	43,173	41,960	42,936	27,903	26,651
佔：					
股本	118,210	118,210	118,210	118,210	118,210
儲備	(75,037)	(76,250)	(75,274)	(90,307)	(91,559)
	43,173	41,960	42,936	27,903	26,651

物業一覽表

地點	應佔權益 百分比	租約	用途/ 預期用途	樓面面積 (平方呎)
投資物業				
香港九龍 尖沙咀 梳士巴利道3號 星光行 七樓單位：726、728、729、731、 735、736、739、740、741、742、 743、744、745、747、748、749、 750、751、753、754、755、 756及757	100	長期	商業	10,432
香港新界 葵涌 華星街12-14號 華星工業大廈 17樓1及2室 及地下低層之L5號車位	100	中期	工業	8,838
香港九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓83及84號室	100	長期	商業	595
中國福建省 廈門思明區 廈港新村32號 廈港花園C座803室 連10號車位	100	長期	住宅	1,882