



BERJAYA

成功控股(香港)有限公司

股份代號: 288

年報

2009

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
7	董事會報告書
12	企業管治報告書
18	獨立核數師報告書
	經審核財務報表
	綜合：
20	損益表
21	資產負債表
22	權益變動表
24	現金流量表
	本公司：
25	資產負債表
26	財務報表附註
73	五年財務概要
74	物業之詳情

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

陳永學先生

(於二零零九年三月三十日獲委任)

鄭之芬女士

(於二零零九年三月三十日獲委任)

陳添財先生

(於二零零九年三月三十日獲委任)

獨立非執行董事

拿督李雅和

陳智勇先生

廖添來先生

公司秘書

黃文康先生

註冊辦事處

香港

九龍佐敦

柯士甸道83號

柯士甸廣場17樓

1701室

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

核數師

安永會計師事務所

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

金鐘匯中心26樓

主席報告書

本人謹代表董事會提呈截至二零零九年四月三十日止財政年度之年報及經審核財務報表。

於本年度，本集團除稅前虧損及本公司股權持有人應佔虧損分別錄得約23,994,000港元及19,428,000港元，上年度則錄得除稅前溢利約12,923,000港元及本公司股權持有人應佔溢利約7,307,000港元。此乃主要由於全球金融危機影響下，香港物業市場大幅下滑導致本年度投資物業公允價值虧損14,576,000港元所致，而上一年度投資物業公允價值收益為13,942,000港元，此外，本年度本集團應佔一家聯營公司虧損6,568,000港元，而上一年度則為應佔聯營公司溢利2,416,000港元。上述聯營公司主要業務為投資上市證券，亦由於市場逆轉而出現貶值。

除上述外，本集團繼續從其投資物業獲得穩定租金收入，並將繼續物色新投資商機以提高盈利能力及為本集團帶來增長。

本人謹藉此機會向所有員工之忠心服務及寶貴貢獻致謝。本人亦謹向本公司所有股東、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

財務表現

本集團於年內之營業額為2,110,000港元，較去年增加11%。回顧年內之營業額來自投資物業之租金收入。

於本年度，本集團除稅前虧損及本公司股權持有人應佔虧損分別錄得約23,994,000港元及19,428,000港元，上一年度則錄得除稅前溢利約12,923,000港元及本公司股權持有人應佔溢利約7,307,000港元。此乃主要由於全球金融危機影響下，香港物業市場大幅下滑導致本年度投資物業公允價值虧損14,576,000港元所致，而上一年度投資物業公允價值收益為13,942,000港元，此外，本年度本集團應佔一家聯營公司虧損6,568,000港元，而上一年度則為應佔聯營公司溢利2,416,000港元。上述聯營公司主要業務為投資上市證券，亦由於市場逆轉而出現貶值。

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。來年並無重大現金需求。

投資物業

年內投資物業減值14,576,000港元，而上年度則增值13,942,000港元。源自投資物業之租金收入較高，皆因物業市場之不利影響乃發生於本年度下半年。投資物業之平均出租率由94.48%下降6.54%至87.94%。鑑於全球經濟繼續惡化，本集團預計來年租金收入將進一步下降。

資本與債項結構

本公司於年內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。

於二零零九年四月三十日，本集團有未償還銀行貸款約6,525,000港元（二零零八年：6,705,000港元）。該筆銀行貸款乃以本集團位於香港賬面淨值約46,787,000港元（二零零八年：60,901,000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44%升至二零零九年四月三十日之65%。資產負債比率乃按借貸淨額除以本集團總股本計算。

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，53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之執行董事及Berjaya Sports Toto Berhad、Matrix International Berhad及Berjaya Media Berhad（該等公司均於Bursa Malaysia Securities Berhad上市）之董事。彼亦為Berjaya Corporation Berhad在馬來西亞旗下多家附屬公司之董事以及香港及美國多家海外公司之董事。

Chin Chee Seng, Derek先生，52歲，於一九八九年加入本集團。彼持有商業法律學位且為大律師。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，38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，40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。彼為陳依琳女士之丈夫。

陳永學先生，30歲，於二零零九年加入本集團。彼於二零零零年畢業於英國倫敦經濟學院，取得會計及財務理學學士（一級榮譽）學位。彼於Jardine Fleming及Merrill Lynch & Co./Smith Zain Securities以實習研究員身份接受職業訓練期間，在物業、商品、電訊及運輸等多個行業的研究方面取得豐富經驗。彼於二零零一年五月加入Berjaya Group Berhad及其附屬公司，其後於二零零二年五月獲委任為執行董事。現時，彼為Berjaya Corporation Berhad以及Berjaya Sports Toto Berhad之執行董事。

鄭之芬女士，50歲，於二零零九年加入本集團。彼於一九八二年在澳洲Monash University取得經濟（會計）學士學位，其後成為澳洲會計師公會會員。彼於財資及財務方面擁有逾25年工作經驗，具備項目融資、債務資本募集、企業及債務重組及庫存現金管理等方面之廣泛專業知識。於一九八九年加入Berjaya Group Berhad財資部前，彼於Sunway Group of Companies工作6年，出任其財資部主管。現時，彼為Berjaya Corporation Berhad之執行董事及Berjaya Group Berhad之董事。彼亦於Berjaya Corporation Berhad及其附屬公司之多間私人有限公司出任董事。

董事簡歷

陳添財先生，50歲，於二零零九年加入本集團。彼畢業於Kolej Tuanku Abdul Rahman，取得商學（財務會計）文憑，並於一九八一年完成英國特許公認會計師公會之專業課程。彼自一九九零年起為英國特許公認會計師公會之資深會員，亦為馬來西亞會計師公會會員。彼最初在吉隆坡之會計師行工作約2年，其後於馬來西亞Hong Leong Group of Companies及香港出任多個財務及會計職位約8年。彼於一九九一年初加入Berjaya Corporation Berhad及其附屬公司，出任一間營運附屬公司之財務經理，於該年較後時間晉升為營運經理。於一九九二年，彼調任至Berjaya Group Berhad之公司總部，領導集團內部審核部，其後於一九九三年進一步監督Berjaya Group Berhad之集團會計部。現時，彼為Berjaya Corporation Berhad之財務總監，領導Berjaya Corporation Berhad及其附屬公司之集團會計及預算部。彼亦為Berjaya Land Berhad及Matrix International Berhad（於Bursa Malaysia Securities Berhad上市）之執行董事，以及Berjaya Capital Berhad、Cosway Corporation Berhad及Magni-Tech Industries Berhad（於Bursa Malaysia Securities Berhad上市）之董事，並於其他多間私人有限公司出任董事。

獨立非執行董事

拿督李雅和先生，太平紳士，65歲，於一九九四年加入本集團出任獨立非執行董事。李先生擁有逾35年物業發展經驗。

陳智勇先生，45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25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。

廖添來先生，53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。廖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，其後於一九八七年出任一間上市公司之集團會計師。廖先生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。廖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。廖先生現任DeGem Berhad、United Bintang Berhad、I-Power Berhad、Ramunia Holdings Berhad及Nextnation Communication Berhad之董事會成員。

董事會報告書

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零九年四月三十日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註15。於本年度，本集團之主要業務性質並無任何變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年四月三十日止年度之虧損及本公司及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第20至72頁。

董事會不建議派發該年度之任何股息。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第73頁，有關資料乃摘錄自經審核財務報表及重列（如適用）。該概要並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內本公司及本集團物業、機器及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團投資物業之其他詳情載於本年度報告第74頁。

股本

本公司於本年度之法定或已發行股本概無任何變動。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註27(b)及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零零九年四月三十日，本公司並無根據香港公司條例第79B節之條文計算之可分派儲備。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，來自本集團五大客戶之收入佔年內總收入之47%，其中來最大客戶之收入佔16%。年內，本集團並無重大供應商。

除本公司主要股東Berjaya Corporation Berhad於本集團最大客戶中擁有實益權益外，本公司董事或其任何聯繫人士或任何股東（就董事所知為擁有本公司已發行股本5%之該等人士）概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

於年內本公司董事如下：

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

陳永學先生 (於二零零九年三月三十日獲委任)

鄭之芬女士 (於二零零九年三月三十日獲委任)

陳添財先生 (於二零零九年三月三十日獲委任)

獨立非執行董事

拿督李雅和

陳智勇先生

廖添來先生

根據本公司之公司組織章程細則第110及111條，陳健星先生、黃文康先生及拿督李雅和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。

根據組織章程細則第115條，於二零零九年三月三十日獲董事會委任之陳永學先生、鄭之芬女士及陳添財先生亦將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟彼等均合資格於會上膺選連任。

本公司已接獲拿督李雅和、陳智勇先生及廖添來先生之年度獨立確認書並認為彼等乃獨立。

董事會報告書

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層履歷之詳情載於年報第5至6頁。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

董事酬金

董事袍金須待股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及本集團之表現及業績來釐定。

董事於合約之權益

除財務報表附註32披露者外，董事於年內概無於任何對本集團之業務為重要之合約（本公司或其任何附屬公司為其訂約方）中直接或間接擁有重大利益。

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。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年四月三十日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有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之標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於本年度任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授予可透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦並無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以致董事可購入任何其他法人團體之上述權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零九年四月三十日，於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊所記錄，於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益者如下：

好倉：

名稱	附註	屬性及權益性質	所持普通股 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Berjaya Corporation Berhad	(a)	透過受控法團	292,149,475	49.43%
Berjaya Group Berhad	(b)	透過受控法團	292,149,475	49.43%
Berjaya Group (Cayman) Limited	(b)	直接實益擁有	252,149,475	42.66%
天行投資有限公司		直接實益擁有	118,180,000	19.99%
Berjaya Leisure (Cayman) Limited	(b)	直接實益擁有	40,000,000	6.77%

附註：

- (a) Berjaya Corporation Berhad為Berjaya Group Berhad之控股公司，故被視為於Berjaya Group Berhad所持有之股份中擁有權益。
- (b) 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及Berjaya Leisure (Cayman) Limited之權益。

除上述披露者外，於二零零九年四月三十日，各主要股東或其他人士（本公司董事除外）概無於本公司之任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄之任何權益或淡倉。

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。

持續關連交易

於年內，本公司及本集團進行下列持續關連交易，相關若干詳情乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A條予以披露。

董事會報告書

於二零零八年五月二十日，本公司與科士威（香港）有限公司（一間於香港註冊成立之公司，為本公司主要股東之間接非全資附屬公司）訂立一項租賃協議。根據租賃協議，本公司由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止期間向科士威（香港）有限公司出租一幢樓宇之兩個單位，月租為31,000港元。

本公司獨立非執行董事已審閱上述及財務報表附註32(a)所載之持續關連交易並已確認該持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或不遜於本集團獨立第三方可取得之條款；及(iii)以規管該交易之有關協議（其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益）進行。

本公司核數師亦已向本公司董事會確認，持續關連交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)以規管該交易之有關協議進行；及(iii)並無超出本公司日期為二零零八年五月二十日之公佈所披露之年度上限。

足夠之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司最少25%已發行股本總額由公眾人士持有。

企業管治

本公司於截至二零零九年四月三十日止財政年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之條文，惟出現若干偏離。本公司之企業管治事務詳情載於本年度報告內之企業管治報告。

核數師

年內，羅兵咸永道會計師事務所退任本公司核數師，安永會計師事務所獲董事委任以填補該臨時空缺。於過往三年，核數師概無任何其他變動。重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
陳健星

香港
二零零九年六月二十九日

企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）認為，企業管治對本公司之持續成功至關重要，故已採納多項措施確保維持高標準之企業管治。自二零零五年一月一日起，本公司已採用及遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）企業管治常規守則（「守則」）之原則及規定，惟下文詳述之若干偏離則除外。本公司將審核及定期更新現行常規，以便遵循及遵守企業管治之最新發展。

董事

董事之證券交易

本公司已採納上市規則內上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）所載有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，彼等均已確認，彼等於整個年度均遵守標準守則所載之標準。

董事會

董事會由下列人士組成：

執行董事	陳健星先生 Chin Chee Seng, Derek先生 陳依琳女士 黃文康先生 陳永學先生 鄭之芬女士 陳添財先生	（主席） （於二零零九年三月三十日獲委任） （於二零零九年三月三十日獲委任） （於二零零九年三月三十日獲委任）
獨立非執行董事	拿督李雅和先生 陳智勇先生 廖添來先生	

陳依琳女士乃黃文康先生之配偶。

各獨立非執行董事每年均會向本公司確認其獨立性，本公司亦認為彼等均具上市規則第3.13條所界定之獨立性。

企業管治報告書

董事會負責各類與下列事項有關之決定：

- 制訂本公司之營運及策略方向；
- 監控本公司之財務表現；
- 監督管理層之表現；
- 確保有一套審慎及有效之內部監控制度，以評估及管理風險；及
- 建立本公司之價值觀及準則。

日常營運及行政乃委託管理層負責執行。

各董事擁有不同業務及專業背景，彼等具備寶貴之專長及經驗，能顧及全體股東之利益，及促進本集團及股東之最佳整體利益，同時亦能以更客觀之方式考慮問題。

於截至二零零九年四月三十日止財政年度內，未曾舉行任何董事會會議。然而，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二零零八年股東週年大會。

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。

於二零零九年三月三十日，董事會委任三位新執行董事。彼等之任命均無指定任期，但根據組織章程細則，彼等最少須每三年在本公司股東週年大會上輪值告退，並可獲膺選連任。根據組織章程細則第115條，彼等均將於即將舉行之股東週年大會上退任，但彼等均合資格於會上應選連任。

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	於截至二零零九年 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%
廖添來先生	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8。

問責及審核

財務呈報

管理層須向董事會提供充分解釋及適當資料，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。董事會已按持續經營基準編製財務報表。因此，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。董事會認為公司在會計及財務呈報職能方面之資源及員工資歷屬足夠及充分。

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18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。

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會計資格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。拿督李雅和為審核委員會主席。

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。

企業管治報告書

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	於截至二零零九年 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%
廖添來先生	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已審閱截至二零零九年四月三十日止年度及截至二零零八年十月三十一日止六個月之財務報告。

核數師酬金

於截至二零零九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（退任核數師）及安永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	318



安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
電話: +852 2846 9888
傳真: +852 2868 4432
www.ey.com

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20至72頁成功控股（香港）有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零零九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

貴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香港公司條例編製及真實而公平地列報該等財務報表。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計。

核數師的責任

本核數師的責任是根據本核數師的審核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。

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製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，但並非為對該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。

獨立核數師報告書

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 貴集團於二零零九年四月三十日的財政狀況及 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妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零零九年六月二十九日

綜合損益表

截至二零零九年四月三十日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	2,110	1,900
服務成本		(29)	(55)
毛利		2,081	1,845
其他收入	5	20	3
投資物業之公允價值收益／(虧損)		(14,576)	13,942
行政費用		(2,385)	(2,405)
其他經營開支		(95)	(55)
融資費用	6	(2,471)	(2,823)
應佔一聯營公司溢利／(虧損)		(6,568)	2,416
除稅前溢利／(虧損)	7	(23,994)	12,923
稅項	10	4,535	(2,440)
本年度溢利／(虧損)		(19,459)	10,483
應佔：			
本公司股權持有人	11	(19,428)	7,307
少數股東權益		(31)	3,176
		(19,459)	10,483
本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		(3.29)港仙	1.24港仙

綜合資產負債表

於二零零九年四月三十日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	292	126
投資物業	14	49,392	63,968
於一聯營公司之權益	16	5,531	15,191
可供出售投資	17	200	295
總非流動資產		55,415	79,580
流動資產			
業務應收賬	18	9	12
預付款項、按金及其他應收款項	19	309	302
現金及銀行結餘	20	127	117
總流動資產		445	431
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	630	963
應付關連公司款項	22	473	355
計息銀行借款	23	180	180
總流動負債		1,283	1,498
流動負債淨值		(838)	(1,067)
總資產減流動負債		54,577	78,513
非流動負債			
其他應付款項	21	259	–
計息銀行借款	23	6,345	6,525
股東貸款	24	28,895	25,824
遞延稅項負債	25	–	4,535
總非流動負債		35,499	36,884
資產淨值		19,078	41,629
權益			
本公司股權持有人應佔			
已發行股本	26	118,210	118,210
儲備	27(a)	(104,115)	(81,595)
		14,095	36,615
少數股東權益		4,983	5,014
總權益		19,078	41,629

陳健星
董事

陳依琳
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年四月三十日止年度

本公司股權持有人應佔

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	可供		外匯 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
			出售投資 重估儲備 千港元						
於二零零七年五月一日	118,210	12,282	2,165		678	(106,684)	26,651	–	26,651
匯兌調整	–	–	–		1,084	–	1,084	–	1,084
於一聯營公司儲備間轉撥	–	–	(1,413)		–	1,413	–	–	–
應佔一聯營公司儲備	–	–	1,573		–	–	1,573	–	1,573
直接於權益中確認之本年度 收入及開支總額	–	–	160		1,084	1,413	2,657	–	2,657
本年度溢利	–	–	–		–	7,307	7,307	3,176	10,483
本年度收入及開支總額	–	–	160		1,084	8,720	9,964	3,176	13,140
少數股東貸款之消弭	–	–	–		–	–	–	1,838	1,838
於二零零八年四月三十日	118,210	12,282*	2,325*		1,762*	(97,964)*	36,615	5,014	41,629

綜合權益變動表

截至二零零九年四月三十日止年度

	本公司股權持有人應佔							
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零八年五月一日	118,210	12,282	2,325	1,762	(97,964)	36,615	5,014	41,629
匯兌調整	-	-	-	(980)	-	(980)	-	(980)
應佔一聯營公司儲備	-	-	(2,112)	-	-	(2,112)	-	(2,112)
直接於權益中確認之本年度 收入及開支總額	-	-	(2,112)	(980)	-	(3,092)	-	(3,092)
本年度虧損	-	-	-	-	(19,428)	(19,428)	(31)	(19,459)
本年度收入及開支總額	-	-	(2,112)	(980)	(19,428)	(22,520)	(31)	(22,551)
於二零零九年四月三十日	118,210	12,282*	213*	782*	(117,392)*	14,095	4,983	19,078

* 該等儲備賬包括綜合資產負債表內之綜合負儲備104,115,000港元（二零零八年：81,595,000港元）。

綜合現金流量表

截至二零零九年四月三十日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(23,994)	12,923
就下列項目作出調整：			
融資費用	6	2,471	2,823
應佔一聯營公司虧損／(溢利)		6,568	(2,416)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	-	38
折舊	7	28	21
可供出售投資減值	7	95	-
投資物業之公允價值虧損／(收益)	7	14,576	(13,942)
		(256)	(553)
業務應收賬減少		3	19
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(7)	18
其他應付款項及應計費用減少		(74)	(236)
應付關連公司款項增加		118	355
		(216)	(397)
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目及 投資活動產生之現金流出		(194)	(67)
融資活動產生之現金流量			
償還銀行貸款		(180)	(180)
已付利息		(325)	(469)
額外股東貸款		925	1,063
		420	414
融資活動產生之現金流入淨值		420	414
		10	(50)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨值		10	(50)
年初之現金及現金等價物		117	167
年終之現金及現金等價物		127	117
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	20	127	117

資產負債表

二零零九年四月三十日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	292	126
投資物業	14	49,392	63,968
於附屬公司之權益	15	–	–
於一聯營公司之權益	16	8,200	8,200
可供出售投資	17	200	295
總非流動資產		58,084	72,589
流動資產			
業務應收賬	18	9	12
預付款項、按金及其他應收款項	19	305	297
現金及銀行結餘	20	88	79
總流動資產		402	388
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	630	963
應付一關連公司款項	22	118	–
應付一附屬公司款項	15	1,288	1,299
計息銀行借款	23	180	180
總流動負債		2,216	2,442
流動負債淨值		(1,814)	(2,054)
總資產減流動負債		56,270	70,535
非流動負債			
其他應付款項	21	259	–
計息銀行借款	23	6,345	6,525
股東貸款	24	28,895	24,005
遞延稅項負債	25	–	4,535
總非流動負債		35,499	35,065
資產淨值		20,771	35,470
權益			
已發行股本	26	118,210	118,210
儲備	27(b)	(97,439)	(82,740)
總權益		20,771	35,470

陳健星
董事

陳依琳
董事

1. 公司資料

成功控股(香港)有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處位於香港九龍佐敦柯士甸道83號柯士甸廣場17樓1701室。

年內，本集團之主要業務包括物業投資及投資控股。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採用之會計準則及香港公司條例而編製。除投資物業及可供出售投資按公允價值計量外，財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，此等財務報表以港元呈列，所有金額均調整至最接近千元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年四月三十日止年度之財務報表。附屬公司業績乃自收購日期(即本集團取得控制權當日)起綜合計算，直至不再擁有相關控制權為止。本集團內公司間交易所產生之所有收益、開支及未變現收益及虧損及公司間結餘均於綜合時全部抵銷。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司業績及資產淨值之權益。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團首次於本年度之財務報表採納以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂。除於若干情況須採用新訂及經修訂之會計政策及須要額外披露外，採納該等新詮釋及修訂對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號(修訂)

修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及
香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融
資產之重新分類

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

特許服務安排
香港會計準則第19號－設定福利資產之限額、
最低資金規定及其相互關係

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產之重新分類

香港會計準則第39號之修訂允許，倘若實體持有非衍生金融資產不再是為了於近期出售或回購，則在符合特定標準之情況下，該等金融資產可轉出透過損益按公允價值計算之類別，重新分類為持作交易資產，惟實體於初步確認時指定為透過損益按公允價值計算之金融資產則除外。

倘實體有意願及能力於可預見將來持有一項債券工具或持有直至到期，符合貸款及應收款項定義之債務工具（倘在初始確認時未被分類為持作買賣）可轉出透過損益按公允價值計算之類別或（倘未將其指定為可供出售）可將其從可供出售類別分類至貸款及應收款項類別。

倘金融資產不再為於近期出售或購回目的而持有，不符合條件分類為貸款及應收款項之金融資產，可由持作買賣類別轉至可供出售類別或持至到期類別（倘為債務工具）。

金融資產須按其重新分類日期之公允價值重新分類，而金融資產於重新分類日期之公允價值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。香港財務報告準則第7號之修訂要求對在上述情況下重新分類之任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並無對其任何金融資產進行重新分類，故該等修訂對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號特許服務安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於服務特許權經營商並就在服務特許權安排中所承擔之負債及享有之權益所需之會計處理進行了詮釋。由於本集團成員公司並非經營商，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號香港會計準則第19號－設定福利資產之限額、最低資金規定及其相互關係

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號闡明如何根據香港會計準則第19號僱員福利評估界定福利計劃日後供款退款或減供之限額，而該等款項可被確認為資產（包括存在最低資金要求之情形）。由於本集團並無界定福利計劃，故該詮釋對此等財務報表並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及單獨財務報表－投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採用香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	修訂香港財務報告準則第2號股份基礎付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善有關金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可認沽金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉出資產 ⁶

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈對香港財務報告準則之改進*，當中載列對多項香港財務報告準則作出之修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。除對香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設有過渡條文。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 自二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於截至二零零九年六月三十日或之後止年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後所收自客戶轉出資產時生效

* 對香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號作出之修訂。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

本集團正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時之影響作出評估。目前，本集團之結論為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能令導致新披露或經修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第23號（經修訂）可能會導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能令本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接持有其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響之實體。

各附屬公司之業績已計入本公司之損益表內，並以已收及應收股息為限。本公司於各附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，而是本集團長期擁有一般不少於20%投票股權權益，且本公司可對其發揮重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益在綜合資產負債表內以會計權益計價法按本集團分佔之淨資產扣除任何減值虧損列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備內。對於本集團與其聯營公司之間交易產生之未變現損益，除非可以證明轉移之資產發生了減值，否則將在本集團所佔聯營公司之份額進行沖銷。

聯營公司之業績按照已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於聯營公司之權益作為非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試（不包括金融資產及投資物業），則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或公允價值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則在此情況下，會就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值 (續)

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表扣除，惟倘有關資產按重估值入賬，在此情況下則有關減值虧損將根據相關會計政策列作重估資產。

本集團會於各報告日評估以往年度確認之減值虧損是否不復存在或可能有所減少。出現任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（而非商譽）所確認之減值虧損僅於用以釐定該資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可撥回，但是撥回之金額不可高於假設過往期間並無確認該資產之減值虧損之情況下資產應有之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表，惟倘有關資產按重估值入賬，在此情況下則有關減值虧損之撥回將根據相關會計政策列作重估資產。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團、受到本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為共同控制實體；
- (d) 有關方為本集團之主要管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 有關方為直接或間接受(d)或(e)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響之實體或該實體之重大投票權直接或間接歸屬其所有；或
- (g) 有關方為本集團僱員福利之退休福利計劃，或為本集團關連方之任何實體。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備會按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購入價及使資產處於擬定用途之運作狀況及地點之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出，例如維修及保養，則一般於產生該筆支出期間從損益表中扣除。倘清楚顯示該筆支出已導致預期日後運用該物業、廠房及設備項目所取得之經濟利益增加，以及當該項目之成本能可靠地計量時，則該筆支出會撥作該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用之主要年率如下：

租賃物業裝修	按租賃期之較短者與20%
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備之各部份具有不同之可使用年期，則該項目之成本將按合理基準進行分配，且各部份將作單獨折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個結算日進行檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目於處置時或預期於使用或處置後不會有日後經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度於損益表確認之任何出售或報廢盈虧，為有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值（而非作為生產或提供貨品或服務或行政管理用途）或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益（包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益）。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按反映結算日之市況之公允價值列賬。

投資物業公允價值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益表內。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租約

倘資產擁有權帶來之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租約。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租約所出租之資產將計入非流動資產內，而經營租約之應收租金則按照租期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租約項下之應付租金則按租期以直線法於損益表內扣除。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、貸款及應收款項，及可供出售金融資產（如適用）。金融資產初步按公允價值確認，倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

當本集團首次成為合約之訂約方時，本集團會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具，而當分析顯示嵌入衍生工具之經濟特性及風險並非與該主合約並無密切關連時，則會評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開處理。重估僅於合約條款變更並顯著影響現金流之情況下，方會根據合約另行作出。

本集團於初步確認後釐定金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

所有循正常途徑買入及出售之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場中沒有報價而附有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。該資產其後以實際率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本乃計及於收購時之任何折讓或溢價，並包括實際利率及交易成本之主體部份之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在損益表確認。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃被指定為可供出售之非衍生金融資產，或不被列入其他兩個類別之非衍生金融資產。於初步確認後，可供出售金融資產以公允價值計量，而收益或虧損則作為權益之單獨部分確認，直至該項投資解除確認或被確定減值，屆時過往於權益內確認之累計收益或虧損會計入損益表。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並按照下文「收入確認」所載政策在損益表中確認為「其他收入」。該等投資之減值虧損於損益表中確認為「可供出售金融資產減值虧損」，並轉撥自可供出售投資重估儲備。

倘非上市股本證券之公允價值因為(a)該投資之估計公允價值合理範圍之變數屬重大或(b)在範圍內之不同估計之可能性不能可靠地計量並且用於估計公允價值，則有關證券按成本減任何減值虧損列賬。

公允價值

於有序金融市場交投活躍之投資之公允價值乃參考結算日收盤時之市場買入報價而釐定。就並無形成活躍市場之投資而言，其公允價值則使用估值方法釐定。該等估值方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市值；折現現金流量分析；及其他估值模式。

金融資產減值

本集團於每個結算日均會評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以其初始實際利率（即初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值之差額計算。該資產之賬面值可直接沖減或通過使用備抵賬戶而抵減。減值虧損金額於損益表確認。當並無可能在日後收回貸款及應收款項時，撇銷貸款及應收款項連同任何相關準備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

以後期間，倘減值虧損數額減少，而減少原因客觀上與減值虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損可透過調整撥備賬目予以撥回。任何減值虧損之其後撥回將於損益表內確認入賬，惟於撥回當日有關資產賬面值不得超出其攤銷成本。

當有客觀跡象（例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難以及技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成不利影響之重大轉變）顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。應收款項之賬面值可透過運用撥備賬目予以調減。減值債務於被評定為不可收回時終止確認。

可供出售金融資產

倘可供出售資產出現減值，則一筆包括其成本（已扣除任何本金付款及攤銷）與其目前公允價值之差額扣減任何之前已在損益表中確認之減值虧損之金額會自股本權益轉撥往損益表。倘可供出售股本投資之公允價值大幅或持續低於其成本，或出現其他減值之客觀證據，則會作出減值撥備。在釐定何謂「大幅」或「持續」時須作出判斷。此外，本集團會評估諸如股價波動之其他因素。被列為可供出售股本工具之減值虧損不會在損益表中撥回。

終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分，倘適用）將於下列情況終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟承擔將在沒有嚴重延緩之情況下根據一項「通過」安排向第三方全額付款之責任；或
- 本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉移該項資產絕大部分風險及回報；或(b)並無轉移或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉移該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將視乎本集團持續涉及該項資產之程度確認入賬。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計算。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

凡以售出及／或購買期權（包括現金結算權或類似方式）持續涉及已轉讓資產，則本集團之持續涉及程度為本集團可回購該已轉讓資產之數額，惟以公允價值計算之資產存在認沽期權（包括以現金結算期權或類似方式），本集團之持續涉及程度則只限於該已轉讓資產之公允價值或期權行使價（以較低者為準）計算。

以攤銷成本計量之金融負債（包括計息貸款及借款）

金融負債包括其他應付款項、應付關連公司款項、股東貸款及計息銀行借款，初步按公允價值減直接應佔交易成本計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現之影響不重大，則按成本計量。有關利息支出於損益表之「融資成本」確認。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生之損益在損益表中確認。

終止確認金融負債

金融負債乃於有關負債承擔被解除或取銷或屆滿時終止確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作終止確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會於損益表內確認。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大之價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭及銀行現金，其中包括無使用限制之定期存款。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在權益中確認，則在權益中確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，按預期將從稅務當局收回或將支付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非業務合併交易時初次確認資產或負債（及在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）而產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 於進行非業務合併交易時首次確認之資產或負債（及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，及於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，惟必須存在容許將即期稅項資產抵銷及其稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項與同一實體及同一稅務當局有關，方可實行。

收入確認

在經濟利益可能流向本集團及收入能可靠計量之情況下，收入會按下列基準確認：

- (a) 租金收入，在租約年期內按時間比例基準計算；及
- (b) 利息收入按累計基準利用實際利率計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期內收取之估計未來現金流量貼現至財務資產賬面淨值之利率。

僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益表中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按結算日之外幣匯率重新換算。所有差額均會於損益表處理。按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公允價值計量之非貨幣項目乃採用釐定公允價值當日之匯率換算。

海外聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於結算日，該實體之資產及負債會按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該實體之損益表則按年內加權平均匯率換算為港元，而所產生之匯兌差額會計入外匯變動儲備內。於出售一海外實體時，於權益中確認與該特定海外業務有關之遞延累積金額會於損益表確認。

3. 重大會計判斷及估計

於編製本集團之財務報表時，須要管理層作出可能影響報告日收入、費用、資產及負債之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租約承擔 – 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據本集團之判斷（根據安排條件及條款之評估），其將保留此等以經營租約出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

不明朗因素估計

下文詳述有關日後之主要假設及於結算日之其他不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業之公允價值

在缺乏類似物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點（或訂有不同租約或其他合約）之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之貼現現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及（如可能）外在證據（如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金），使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之貼現率計算。

遞延稅項資產

就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以應課稅溢利可用於抵減可能動用之虧損為限。在釐定可確認之遞延稅項資產金額時，管理層需根據未來應課稅溢利之可能時間及金額連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

可供出售金融資產之減值

本集團將會籍分類為可供出售金融資產，並於權益中確認其公允價值變動。於可供出售金融資產公允價值下降時，管理層會就公允價值下降作出假設，以釐定是否存在須於損益表內確認之減值。於二零零九年四月三十日，已就可供出售資產確認減值虧損為95,000港元（二零零八年：無）。於二零零九年四月三十日，可供出售資產之賬面值為200,000港元（二零零八年：295,000港元）。

4. 分類資料

分類資料採用以下兩類呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地區分類為次要申報基準。

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。業務分類之摘要詳情如下：

- (a) 物業投資分類部門投資於有潛力帶來租金收入之優質辦公室單位；及
- (b) 投資控股分類部門包括本集團之投資活動。

於釐定本集團之地區分類時，收入乃按照客戶之所在地分配予分類，而資產乃按照資產之所在地分配予分類。

於本年度及過往年度，分部業務間概無交易。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零九年及二零零八年四月三十日止年度本集團業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料：

	物業投資		投資控股		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入	2,110	1,900	-	-	2,110	1,900
分類業績	(14,955)	13,330	-	-	(14,955)	13,330
融資費用					(2,471)	(2,823)
應佔一聯營公司溢利／(虧損)	-	-	(6,568)	2,416	(6,568)	2,416
除稅前溢利／(虧損)					(23,994)	12,923
稅項					4,535	(2,440)
本年度溢利／(虧損)					(19,459)	10,483
資產及負債						
分類資產	49,837	64,399	-	-	49,837	64,399
於一聯營公司之權益	-	-	5,531	15,191	5,531	15,191
未分配資產					492	421
資產總值					55,860	80,011
分類負債	628	586	355	355	983	941
未分配負債					35,799	37,441
負債總值					36,782	38,382
其他分類資料：						
資本開支	-	-	194	67	194	67
折舊	-	-	28	21	28	21
投資物業之公允價值收益／(虧損)	(14,576)	13,942	-	-	(14,576)	13,942
可供出售投資之減值	-	-	95	-	95	-

財務報表附註

二零零九年四月三十日

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表呈列截至二零零九年及二零零八年四月三十日止年度本集團地區分類之收入及若干資產及開支資料：

	分類收入		分類資產		資本開支	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	2,110	1,900	49,425	63,953	194	67
新加坡	-	-	5,531	15,191	-	-
中國大陸	-	-	904	867	-	-
	2,110	1,900	55,860	80,011	194	67

5. 收入及其他收入

收入亦為本集團之營業額，乃年內就投資物業收取及應收之租金收入總額。

本集團收入及其他收入之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
租金收入總額	2,110	1,900
其他收入		
雜項收入	20	3

6. 融資費用

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款之利息開支	325	469
股東貸款之利息開支	2,146	2,354
	2,471	2,823

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損) 乃經扣除／(計入)：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	28	21
土地及樓宇經營租約之最低租賃支出金付款	192	218
核數師酬金	318	318
員工福利開支 (包括董事酬金 (附註8))		
工資及薪金	622	604
退休金計劃供款	58	39
	680	643
租金收入總額	(2,110)	(1,900)
減：開支	29	55
租金收入淨額	(2,081)	(1,845)
投資物業之公允價值虧損／(收益)	14,576	(13,942)
業務應收款減值*	—	17
可供出售投資減值	95	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	38

* 業務應收款減值包括在綜合損益表「行政開支」中。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金載列如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	24	24
其他酬金		
薪金、津貼及實物利益	307	314
酌情表現花紅*	41	53
退休金計劃供款	29	28
	377	395
	401	419

* 本公司一名執行董事有權獲得花紅付款，該花紅付款乃根據彼於本年度之表現釐定。

(a) 獨立非執行董事

年內無需向獨立非執行董事支付任何袍金或其他酬金（二零零八年：無）。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情 表現花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零九年					
執行董事：					
陳健星先生	-	-	-	-	-
Chin Chee Seng, Derek先生	-	-	-	-	-
陳依琳女士	-	307	41	28	376
黃文康先生	24	-	-	1	25
陳永學先生	-	-	-	-	-
鄭之芬女士	-	-	-	-	-
陳添財先生	-	-	-	-	-
	24	307	41	29	401
二零零八年					
執行董事：					
陳健星先生	-	-	-	-	-
Chin Chee Seng, Derek先生	-	-	-	-	-
陳依琳女士	-	314	53	27	394
黃文康先生	24	-	-	1	25
	24	314	53	28	419

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零八年：無)。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

9. 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括兩名(二零零八年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名*(二零零八年：三名)非董事最高薪酬人士之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	250	213
退休金計劃供款	29	11
	279	224

全體非董事最高薪酬人士之酬金均少於1,000,000港元(二零零八年：1,000,000港元)。

* 本公司於年內僅有兩名非董事僱員。

10. 稅項

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零零八年：17.5%)稅率撥備。由於本集團於年內在海外並無產生任何應課稅溢利，故無就海外利得稅作出撥備(二零零八年：無)。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
本期	-	-
遞延(附註25)	(4,535)	2,440
本年度之稅項總開支/(抵免)	(4,535)	2,440

10. 稅項 (續)

適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)(採用本公司及其附屬公司業務所在之司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(23,994)	12,923
以法定稅率16.5% (二零零八年：17.5%)計算之稅項	(3,959)	2,262
稅率下降對期初遞延稅項之影響	(259)	–
應佔聯營公司溢利／(虧損)	1,084	(423)
毋須課稅收入	(6)	(189)
不可扣減課稅開支	390	617
動用過往期間之稅項虧損	(1,679)	–
未確認之稅項虧損	–	249
其他	(106)	(76)
以本集團之實際稅率18.9% (二零零八年：18.9%) 計算之稅項開支／(抵免)	(4,535)	2,440

應佔聯營公司稅項抵免為93,000港元(二零零八年：無)，乃包括於綜合損益表「應佔－聯營公司溢利及虧損」內。

11. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

截至二零零九年四月三十日止年度，本公司股權持有人應佔綜合溢利／(虧損)包括於本公司財務報表處理之虧損14,699,000港元(二零零八年：溢利4,832,000港元)(附註27(b))。

12. 本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃根據本年度本公司普通股持有人年內應佔虧損19,428,000港元(二零零八年：溢利7,307,000港元)及本年度已發行普通股數目591,047,975股(二零零八年：591,047,975股)計算。

由於該等年度內並無已發行之潛在攤薄普通股，因此兩年均無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

13. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
二零零九年四月三十日			
於二零零八年四月三十日及 於二零零八年五月一日：			
成本	–	358	358
累積折舊	–	(232)	(232)
賬面淨值	–	126	126
於二零零八年五月一日，扣除累積折舊 添置			
	178	16	194
年內折舊撥備	(9)	(19)	(28)
於二零零九年四月三十日，扣除累積折舊	169	123	292
於二零零九年四月三十日：			
成本	178	374	552
累積折舊	(9)	(251)	(260)
賬面淨值	169	123	292

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

傢俬、固定
裝置及設備
千港元

二零零八年四月三十日

於二零零七年五月一日：

成本	484
累積折舊	(366)

賬面淨值	118
------	-----

於二零零七年五月一日，扣除累積折舊

118

添置

67

出售

(38)

年內折舊撥備

(21)

於二零零八年四月三十日，扣除累積折舊

126

於二零零八年四月三十日：

成本	358
累積折舊	(232)

賬面淨值	126
------	-----

財務報表附註

二零零九年四月三十日

13. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	總計 千港元
二零零九年四月三十日			
於二零零八年四月三十日及 於二零零八年五月一日：			
成本	–	357	357
累積折舊	–	(231)	(231)
賬面淨值	–	126	126
於二零零八年五月一日，扣除累積折舊 添置			
	178	16	194
年內折舊撥備	(9)	(19)	(28)
於二零零九年四月三十日，扣除累積折舊	169	123	292
於二零零九年四月三十日：			
成本	178	373	551
累積折舊	(9)	(250)	(259)
賬面淨值	169	123	292

13. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

傢俬、固定
裝置及設備
千港元

二零零八年四月三十日

於二零零七年五月一日：

成本	438
累積折舊	(325)

賬面淨值	113
------	-----

於二零零七年五月一日，扣除累積折舊

113

添置

66

出售

(33)

年內折舊撥備

(20)

於二零零八年四月三十日，扣除累積折舊

126

於二零零八年四月三十日：

成本	357
累積折舊	(231)

賬面淨值	126
------	-----

財務報表附註

二零零九年四月三十日

14. 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初賬面值	63,968	50,026
公允價值調整產生之溢利／(虧損)淨額	(14,576)	13,942
年末賬面值	49,392	63,968
指：		
香港		
長期租約	42,388	55,561
中期租約	6,100	7,540
中國大陸		
長期租約	904	867
	49,392	63,968

本集團之投資物業於二零零九年四月三十日經獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按於公開市場現有用途基準重新估值為49,392,000港元。該等投資物業乃根據經營租約出租予客戶，進一步概要詳情載於財務報表附註30(a)。

於二零零九年四月三十日，本集團價值為46,787,000港元（二零零八年：60,901,000港元）之投資物業已作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品（附註23）。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	2,105	2,105
減值#	(2,105)	(2,105)
	—	—
應收附屬公司款項	6,219	4,336
減值#	(6,219)	(4,336)
	—	—
應付一附屬公司款項	(1,288)	(1,299)
	(1,288)	(1,299)

本公司已就於附屬公司之投資及應收附屬公司款項確認減值，乃由於本公司之該等附屬公司錄得虧損。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

15. 於附屬公司之權益 (續)

計入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於需要時償還。該等結餘之賬面值與其公允價值相若。

各附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 經營地點	已發行／註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
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	—	暫無營業
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

* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員公司審核。

** 北京中輝國際航運服務有限公司為本公司之非全資附屬公司，因本公司對其擁有控制權，故其乃作為附屬公司列賬。

債權人自動清盤。

16. 於一聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	-	-	8,200	8,200
所佔資產淨值	5,531	15,191	-	-
	5,531	15,191	8,200	8,200

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持有已發行 股份詳情	註冊成立／ 登記地點	本集團 應佔所有權 權益百分比	主要業務
Greenland Timber Industries (Private) Limited*	每股面值 1.4新加坡元 之普通股	新加坡	20	投資控股

* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員公司審核。

下表列示本集團聯營公司之財務資料概要（摘錄自其管理賬目）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	33,033	86,511
負債	(5,382)	(10,558)
收入	(33,261)	19,905
溢利／(虧損)	(32,838)	12,080

財務報表附註

二零零九年四月三十日

17. 可供出售投資

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
會所債券，按公允價值	200	295

會所債券之公允價值乃按其公開市價計算。

於本年度，會所債券之市值大幅下跌。董事認為該下跌表明會所債券已出現減值並已於本年度損益表內確認減值虧損95,000港元（二零零八年：無）。

18. 業務應收賬

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務應收賬	9	12

業務應收賬包括應收租金。租金是以預繳形式支付。信貸期一般為15日。本集團致力嚴謹監控未到期之應收款項，藉以將信貸風險減至最低。逾期未付之結餘由高級管理層定期審閱。鑒於以上所述，信貸風險並無重大集中。業務應收賬並不計息。該等結餘之賬面值與公允價值相若。

根據付款到期日，於結算日之業務應收賬（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三十日以內	9	12

18. 業務應收賬 (續)

業務應收賬之減值撥備變動如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	-	-
已確認減值虧損 (附註7)	-	17
列作無法收回之撇銷金額	-	(17)
年終	-	-

個別減值的應收賬乃有關遭遇財政困難之客戶，預期僅可收回部份應收款項。本集團就該等款項並無持有任何抵押品或其他信貸保證。

未被視為減值之業務應收賬賬齡分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期少於1個月	9	12

已逾期但未減值的應收賬款涉及與本集團保持良好業務記錄的客戶。根據以往之經驗，本公司董事認為毋須就該等款項作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，該等款項仍被視為可全部收回。本集團就該等款項並無持有任何抵押品或其他信貸保證。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	116	117	112	112
按金及其他應收款項	193	185	193	185
	309	302	305	297

以上資產概未逾期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與無近期拖欠記錄之按金及應收款項有關。

20. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	127	117	88	79

銀行結餘乃存放於信譽卓著及無近期違約記錄之銀行。

21. 其他應付款項及應計費用

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應付款項	510	586
應計費用	379	377
	889	963
減：分類為非流動負債之其他應付款項	(259)	—
本期部分	630	963

其他應付款項不計息。除應付租金按金259,000港元（二零零八年：無）歸類為非流動負債之其他應付款項外，所有其他應付款項預期將於未來十二個月內結清。其他應付款項之賬面值與公允價值相若。

22. 應付關連公司款項

除一筆於本公司與關連公司訂立之租賃安排租期屆滿時須償付之應付關連公司款項118,000港元(二零零八年：無)外，其餘應付關連公司(為本集團主要股東之附屬公司)款項均為無抵押、免息及按要求償還。該等關連公司結餘之賬面值與其公允價值相若。

23. 計息銀行借款

本集團及本公司	二零零九年			二零零八年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
流動						
銀行貸款－有抵押	5.0	二零零九年	180	5.0-7.5	二零零八年	180
非流動						
銀行貸款－有抵押	5.0	二零一零年至 二零一五年	6,345	5.0-7.5	二零零九年至 二零一五年	6,525
			6,525			6,705

分析為：	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內	180	180
第二年	180	180
第三至第五年(包括首尾兩年)	540	540
五年後	5,625	5,805
	6,525	6,705

附註：

- 銀行貸款為有抵押、按中信嘉華銀行有限公司之港元最優惠借款利率減年利率0.5厘計息及須於一九九九年十月開始按194個月分期償還。
- 該銀行貸款由本集團位於香港之投資物業作抵押，其於結算日之總賬面值約為46,787,000港元(二零零八年：60,901,000港元)。
- 該銀行貸款以港元計值。
- 該銀行貸款之賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註

二零零九年四月三十日

24. 股東貸款

股東貸款為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠貸款利率另加3%之年利率計息及毋須於未來十二個月內償還。該貸款之賬面值與其公允價值相若。

25. 遞延稅項

年內，就投資物業重估而確認之遞延稅項負債如下：

遞延稅項負債

本集團及本公司

	投資物業重估	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	4,535	2,095
年內遞延稅項扣自／(計入) 損益表 (附註10)	(2,670)	2,440
年終之遞延稅項負債總值	1,865	4,535

遞延稅項資產

本集團及本公司

	可用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	—	—
年內遞延稅項計入損益表 (附註10)	1,865	—
年終之遞延稅項資產總值	1,865	—

25. 遞延稅項 (續)

為方便呈列資產負債表，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務呈報而作出之本集團及本公司遞延稅項結餘分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	(1,865)	(4,535)
於資產負債表確認之遞延稅項負債淨值	1,865	-
	-	(4,535)

本集團及本公司在香港產生之未確認稅項虧損分別為36,175,000港元(二零零八年：46,351,000港元)及35,978,000港元(二零零八年：46,154,000港元)，可用於無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能取得可動用該等稅項之應課稅溢利，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向股東派付股息並無任何所得稅影響。

26. 股本

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
1,250,000,000股每股面值0.20港元之股份	250,000	250,000
已發行及繳足：		
591,047,975股每股面值0.20港元之股份	118,210	118,210

財務報表附註

二零零九年四月三十日

27. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備之數額及其於當前及過往年度之變動乃呈列於財務報表第22至23頁綜合權益變動表中。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年五月一日之結餘	12,282	(99,854)	(87,572)
年內溢利	–	4,832	4,832
於二零零八年四月三十日及 二零零八年五月一日	12,282	(95,022)	(82,740)
年內虧損	–	(14,699)	(14,699)
於二零零九年四月三十日	12,282	(109,721)	(97,439)

28. 主要非現金交易

- (a) 已付股東之利息開支2,146,000港元（二零零八年：2,354,000港元）乃透過股東貸款結餘撥付。
- (b) 於過往年度，本集團已動用應收一名股東之款項用以償還部分股東貸款，金額為559,000港元。此外，本集團已清償應付少數股東貸款1,838,000港元。

29. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註23。

30. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業（財務報表附註14），租賃期商定為兩年。租約條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時之市況調整租金。

於二零零九年四月三十日，本集團及本公司根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額之到期情況如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,563	1,377
二至五年（包括首尾兩年）	646	271
	2,209	1,648

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業。物業之租賃期商定為兩年。

於二零零九年四月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約之未來最低應付租金總額之到期情況如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	45	192
二至五年（包括首尾兩年）	—	46
	45	238

財務報表附註

二零零九年四月三十日

31. 承擔

於結算日，本集團或本公司均無任何重大承擔。

32. 關連方交易

(a) 除本財務報表其他部分所詳述之交易外，本集團於年內與關連方進行之重大交易如下：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向股東支付利息開支	(i)	2,146	2,354
來自關連公司之租金收入	(ii)	341	39

附註：

(i) 股東貸款之利息開支按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借貸利率另加每年3厘收取。

(ii) 來自關連公司之租金收入根據雙方訂立之協議條款收取。

(b) 未償還關連方結餘：

(i) 本集團及本公司與關連公司之結餘詳情載於財務報表附註22。

(ii) 本集團及本公司之股東貸款詳情載於財務報表附註24。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	372	391
退休福利	29	28
向主要管理人員支付薪酬總額	401	419

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

上文(a)(ii)項之關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

33. 金融工具分類

各類金融工具於結算日之賬面值如下：

二零零九年

本集團

金融資產

	貸款及應 收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	200	200
業務應收賬	9	–	9
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產(附註19)	193	–	193
現金及銀行結餘	127	–	127
	329	200	529

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債(附註21)	510
應付關連公司款項	473
計息銀行借款	6,525
股東貸款	28,895
	36,403

財務報表附註

二零零九年四月三十日

33. 金融工具分類 (續)

各類金融工具於結算日之賬面值如下：(續)

二零零八年

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	貸款及 總計 千港元
可供出售投資	–	295	295
業務應收賬	12	–	12
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產 (附註19)	185	–	185
現金及銀行結餘	117	–	117
	<u>314</u>	<u>295</u>	<u>609</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註21)	586
應付關連公司款項	355
計息銀行借款	6,705
股東貸款	<u>25,824</u>
	<u>33,470</u>

33. 金融工具分類 (續)

各類金融工具於結算日之賬面值如下：(續)

二零零九年

本公司

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	—	200	200
業務應收賬	9	—	9
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產 (附註19)	193	—	193
現金及銀行結餘	88	—	88
	290	200	490

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註21)	510
應付關連公司款項	118
應付附屬公司款項	1,288
計息銀行借款	6,525
股東貸款	28,895
	37,336

財務報表附註

二零零九年四月三十日

33. 金融工具分類 (續)

各類金融工具於結算日之賬面值如下：(續)

二零零八年

本公司

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	295	295
業務應收賬	12	–	12
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產 (附註19)	185	–	185
現金及銀行結餘	79	–	79
	276	295	571

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註21)	586
應付附屬公司款項	1,299
計息銀行借款	6,705
股東貸款	24,005
	32,595

34. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、股東貸款及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要用途乃為本集團之業務籌集資金。本集團擁有業務應收賬及其他應付賬等各種其他金融資產及負債，乃由其經營直接產生。

本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及議定管理各項該等風險之政策，概述如下。

利率風險

本集團承受之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率長期債務責任有關。

本集團之籌資政策乃使用計息借款以滿足其營運資金需求。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下，本集團及本公司之除稅前溢利及本集團及本公司之權益對利率合理可能變動之敏感性（透過對浮息借款之影響）。

	本集團及本公司	
	基點 增加／(減少)	除稅前溢利／ (虧損)及權益 增加／(減少) 千港元
二零零九年		
港元	100	(354)
港元	(100)	354
二零零八年		
港元	100	(325)
港元	(100)	325

財務報表附註

二零零九年四月三十日

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團僅與獲認可和信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為，所有希望按信貸條款進行交易之客戶均須經過信貸審核程序。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故本集團並無重大壞賬風險。

本集團之其他金融資產（包括現金及銀行結餘、可供出售金融資產及其他應收款項）之信貸風險乃因對方違約所致，其最大風險相等於該等工具之賬面值。

租約條款一般要求租戶支付保證金。信貸集中風險由客戶／對手方管控。鑑於本集團之業務應收賬之客戶基礎廣泛分佈於各個領域及行業，故本集團並無重大信貸集中風險。

本集團業務應收賬所面臨之信貸風險之進一步定量數據，已於附註18披露。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金規劃工具監察資金短缺風險。此項工具衡量金融工具及金融資產（例如業務應收賬）之到期日及營運中產生之預期現金流量。

本集團之目標為利用銀行貸款及股東貸款維持資金持續性及靈活性之間之平衡。

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團於結算日根據合約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

本集團	二零零九年				總計 千港元
	一年內 或須於要求 時償還 千港元	超過 一年 但不超過 兩年 千港元	超過 兩年 但不超過 五年 千港元	超過 五年 千港元	
計息銀行借款	502	493	1,425	6,082	8,502
其他應付款項 (附註21)	251	259	—	—	510
應付關連公司款項	473	—	—	—	473
股東貸款	2,312	28,895	—	—	31,207
	3,538	29,647	1,425	6,082	40,692

本集團	二零零八年				總計 千港元
	一年內 或須於要求 時償還 千港元	超過 一年 但不超過 兩年 千港元	超過 兩年 但不超過 五年 千港元	超過 五年 千港元	
計息銀行借款	510	501	1,450	6,524	8,985
其他應付款項 (附註21)	586	—	—	—	586
應付關連公司款項	355	—	—	—	355
股東貸款	2,130	25,824	—	—	27,954
	3,581	26,325	1,450	6,524	37,880

財務報表附註

二零零九年四月三十日

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	二零零九年				總計 千港元
	一年內 或須於要求 時償還 千港元	超過 一年 但不超過 兩年 千港元	超過 兩年 但不超過 五年 千港元	超過 五年 千港元	
計息銀行借款	502	493	1,425	6,082	8,502
其他應付款項 (附註21)	251	259	—	—	510
應付附屬公司款項	1,288	—	—	—	1,288
應付關連公司款項	118	—	—	—	118
股東貸款	2,312	28,895	—	—	31,207
	4,471	29,647	1,425	6,082	41,625

本公司

	二零零八年				總計 千港元
	一年內 或須於要求 時償還 千港元	超過 一年 但不超過 兩年 千港元	超過 兩年 但不超過 五年 千港元	超過 五年 千港元	
計息銀行借款	510	501	1,450	6,524	8,985
其他應付款項 (附註21)	586	—	—	—	586
應付附屬公司款項	1,299	—	—	—	1,299
股東貸款	1,980	24,005	—	—	25,985
	4,375	24,506	1,450	6,524	36,855

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發之股息，向股東退還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。於截至二零零九年四月三十日及二零零八年四月三十日止年度內，管理資本之目標、政策或過程均無變動。

本集團利用資產負債比率（即資本總額加借貨淨額除以借貨淨額）監察資本。本集團之政策乃維持資產負債比率低於75%。借款淨額包括計息銀行借款及股東貸款減現金及銀行結餘。資本指權益總額。於結算日之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行借款	6,525	6,705
股東貸款	28,895	25,824
減：現金及銀行結餘	(127)	(117)
借貨淨額	35,293	32,412
總權益	19,078	41,629
總資本及借貨淨額	54,371	74,041
資產負債比率	65%	44%

35. 批准財務報表

財務報表已於二零零九年六月二十九日獲董事會批准並授權刊發。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要載列如下，有關資料乃摘錄自已公佈之經審核財務報表及經重列（如適用）。

業績

	截至四月三十日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	2,110	1,900	1,572	5,677	1,957
除稅前溢利／(虧損)	(23,994)	12,923	(3,120)	(14,318)	2,554
稅項	4,535	(2,440)	(681)	(714)	(1,626)
本年度溢利／(虧損)	(19,459)	10,483	(3,801)	(15,032)	928
應佔：					
本公司股權持有人	(19,428)	7,307	(3,680)	(14,945)	976
少數股東權益	(31)	3,176	(121)	(87)	(48)
	(19,459)	10,483	(3,801)	(15,032)	928

資產、負債及少數股東權益

	於四月三十日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	55,860	80,011	61,640	92,861	124,062
總負債	(36,782)	(38,382)	(34,989)	(64,958)	(64,982)
少數股東權益	(4,983)	(5,014)	—	—	—
	14,095	36,615	26,651	27,903	59,080

物業之詳情

二零零九年四月三十日

投資物業

地點	用途	年期	本集團 應佔權益
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	商業	長期租約	100%
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	工業	中期租約	100%
香港九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心2樓 83及84室	商業	長期租約	100%
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	住宅	長期租約	100%