

廣東
Guangdong

廣州
Guangzhou

深圳
Shenzhen

中山
Zhongshan

香港
Hong Kong

年報

2004-2005



添利工業國際(集團)有限公司

廣東 Guangdong

目錄

廣州
Guangzhou

2	公司資料
4	主席報告
	管理層論述及分析
6	業績
6	分類資料
7	流動資金及財務資源
7	資本架構
7	主要客戶及供應商
7	員工
8	董事會報告
19	企業管治報告
22	核數師報告書
	財務報告
23	綜合收益表
24	綜合資產負債表
25	資產負債表
26	綜合權益變動表
27	綜合現金流量表
28	財務報告附註
50	主要物業表
51	五年財務概要

執行董事

李立先生，主席兼行政總裁
梁麗萍女士
黃紹基先生

獨立非執行董事

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士
陳紹耕先生
盧耀熙先生

非執行董事

李嘉士先生

合資格會計師

黃紹基先生

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士
李嘉士先生
陳紹耕先生
盧耀熙先生

薪酬委員會

李立先生
陳紹耕先生
盧耀熙先生

總辦事處及主要營業地點

香港新界荃灣
荃景圍30-38號
匯利工業中心8樓B座
電話號碼：(852) 2487 5211
傳真號碼：(852) 2480 4214
Email: group@termbray.com.hk

香港股份過戶登記處

標準證券登記有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下
電話號碼：(852) 2980 1768
傳真號碼：(852) 2528 3158

上市資料

本公司股份於香港聯合交易所
有限公司之上市代號 0093

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

加強競爭力，
為股東創造價值。

主席兼行政總裁
李立



業績

本人公佈添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止財政年度之業績。

本集團錄得截至二零零五年三月三十一日止年度之股東應佔虧損36,567,000港元，而上年度則為溢利1,820,000港元。

股息

本年度本公司董事會建議不派付股息(二零零四年：無)。

業務回顧

回顧年內全球經濟繼續復甦。美國及中國內地(「中國」)之經濟增長為全球經濟擴展帶來協同效益及動力。中國經濟仍然成為全球市場焦點。

物業投資及發展

於回顧年度內，本集團之核心業務 - 物業投資及發展之營商環境仍然嚴峻。中國廣東省物業市場整體表現依然呆滯。本集團之物業項目主要位於廣東省，年內有關業務活動仍處於低水平。

本集團位於廣東省中山市之已落成待售物業永勝廣場擁有超過440個住宅單位，座落於一幢三層高之商場及停車場上，地處交通便利之黃金地點，兼有高尚河畔景觀。於二零零五年三月三十一日，尚有228個住宅單位仍未售出，其中25個住宅單位已出租，全部商場樓面面積均已租出。商場租戶一直努力改善顧客流量。中山市之物業市場競爭激烈。現代化設計物業供應充足。本集團已就中山待售物業作出虧損撥備16,000,000港元。

本集團全資附屬公司從化白天鵝寶源房地產開發公司(「從化寶源」)之唯一資產為位於中國廣東省從化之待發展物業，於本集團二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表中列賬為20,578,000港元。從化寶源之合營期已於二零零四年九月二十六日屆滿，透過從化寶源國內合營方與有關政府機構磋商後，本公司於二零零五年初獲國內合營方通知，政府部門批准延長合營期之機會渺茫，董事認為從化寶源之合營期不大可能獲中國政府機構批准延長，原因為合營期之原有年期為12年，而從化寶源原擬發展為住宅用途之物業均無發展計劃。倘政府部門不批准延長合營期，根據從化寶源合營協議條款，從化寶源將要清盤，而其所有資產(包括位於從化之物業)經扣除將由有關各方釐定之負債後，將無償交回國內合營方。董事認為於截至二零

主席報告

零五年三月三十一日止財政年度之本集團綜合收益報表內就從化寶源之待發展物業面值作出減值虧損20,578,000港元為適當。往年收購從化寶源權益產生並已撥入本集團儲備內之負商譽6,601,000港元，現已撥至本集團截至二零零五年三月三十一日止財政年度之綜合收益報表，導致本集團綜合收益報表計入淨虧損13,977,000港元。

財務投資活動

本集團仍持有大量資金約六億港元，並已存入銀行作短期銀行存款或透過國際財務機構投資於金融市場基金或定息收入票據，為本集團帶來穩定收入來源。由於年內低息環境，本集團自該等資產賺取之有關收入偏低。另一方面，預期利率上升趨勢對債券市場造成不利影響。本集團之證券投資蒙受未變現持有虧損。然而，本集團並無任何資金需求而須變現投資。

前景

由於中國及美國經濟維持增長趨勢，本集團對來年之營商環境感到樂觀。中央政府實施一系列宏觀經濟措施調節若干過熱行業，有利於中國經濟健康發展。國內消費者之消費模式提高，以及全球生產基地轉移至中國，將導致中國經濟強勁增長。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種機遇，力求建立本身獨有之優勢，開拓中國新業務。

本集團擁有充裕之資金，現正積極尋找投資機會，使業務趨向多元化發展，從而有助本集團保持長遠穩定增長。本集團亦對資金投放對象保持開明態度，惟於作出投資決定時務必小心謹慎。

另一方面，目前亦有若干潛在風險因素不容忽視，例如油價波動、利率走勢及自然災害等。本集團對來年抱持審慎樂觀，並深信能提升其競爭力及為股東增值。

最後，本人謹此向在過去一年提供寶貴意見之董事仝人及努力不懈兼熱誠投入本集團之全體員工致謝。

主席兼行政總裁

李 立

香港，二零零五年七月八日

管理層論述及分析

業績

於本回顧年度內，本集團錄得營業額3,095,000港元及股東應佔虧損36,567,000港元，而去年錄得之營業額為3,370,000港元及股東應佔溢利為1,820,000港元。年內低息環境導致本集團財務收入並不理想，持有證券投資亦出現未變現虧損。此外，本集團分別就從化待發展物業作出20,578,000港元之減值虧損及中山待售物業作出16,000,000港元之撥備。

分類資料

本集團主要業務為物業發展及投資。

以下為本集團營業額及(虧損)/溢利貢獻之分析：

	營業額		除稅前(虧損)/溢利貢獻	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業發展及投資				
物業發展	-	-	(36,578)	-
出租物業	3,095	3,370	2,017	2,350
	3,095	3,370		
分類業績			(34,561)	2,350
其他活動			5,502	13,468
撥為收益之負商譽			6,601	-
減：未分配行政及其他開支			(14,109)	(13,998)
			(36,567)	1,820

附註：

- (i) 本集團之物業發展及投資業務在中國內地進行。
- (ii) 其他活動主要為財務活動，包括投資於美國、歐洲國家及香港運作之證券及金融市場基金，以及於香港存放之銀行存款。
- (iii) 上列物業發展應佔虧損36,578,000港元包括待售物業撥備及待發展物業減值虧損分別為16,000,000港元及20,578,000港元。

管理層論述及分析

流動資金及財務資源

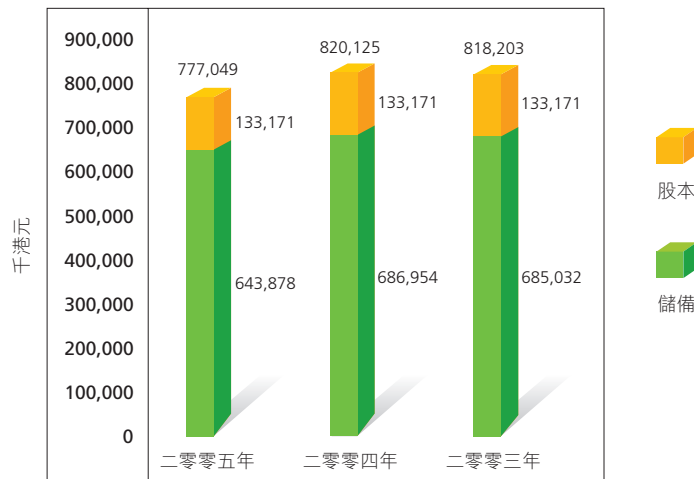
於二零零五年三月三十一日，本集團繼續坐擁充裕現金，且概無銀行借貸，亦無重大資本開支承擔或財務負擔。

本集團現金及其他速動資產合共達587,153,000港元，佔總流動資產總額83.03%。

由於本集團之資產大部份為與港幣正式掛鈎之美元現金、定期收入票據或金融市場基金，故本集團之匯兌風險甚微。

資本架構

於二零零五年三月三十一日，本集團並無任何長期借貸，其業務全部以股東資金融資。



主要客戶及供應商

本年度本集團總營業額中，本集團最大及首五大客戶分別約佔總營業額之63.8%及69.10%。本集團首五大供應商則佔本集團本年度購貨額少於30%。

除支付租賃業務支出及經營費用外，本年度本集團並無作任何採購。

本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東(就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者)概無於本集團之任何最大五名客戶及最大五名供應商中擁有實益權益。

員工

於二零零五年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用44名員工，員工福利包括保險、公積金計劃、酌情花紅及購股權計劃。

本公司董事提呈彼等之報告連同本公司及本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本公司轄下附屬公司於年內之主要業務乃物業投資及發展。

業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財政狀況載於第23至49頁之財務報告。

股息

本年度董事會建議不派付股息(二零零四年：無)。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告附註19。年內本公司之股本並沒有任何變動。

物業、機器及設備

年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於財務報告附註10。

主要物業

本集團主要已落成待售物業之詳情載於第50頁。

儲備

年內本集團及本公司之儲備變動詳情載於財務報告附註20。

捐款

年內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零零四年：113,000港元)。

董事會報告

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第51及52頁。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

李立先生
梁麗萍女士
黃紹基先生

獨立非執行董事

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士
陳紹耕先生 (於二零零四年九月三十日獲委任)
盧耀熙先生 (於二零零四年九月三十日獲委任)

非執行董事

李嘉士先生

根據本公司細則第102條，陳紹耕先生及盧耀熙先生須於即將舉行之股東週年大會退任董事，惟彼願膺選連任。

根據本公司細則第99條，黃紹基先生及李東海博士須於即將舉行之股東週年大會輪席退任董事，惟彼願膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等對本公司之獨立性而作出之年度確認，而本公司亦認為各獨立非執行董事對本公司均為獨立。

董事之服務合約

各獨立非執行董事及非執行董事與本公司訂立委聘書，據此，彼等各自獲委任由二零零四年九月三十日至二零零六年十二月三十一日期間為本公司服務。委聘事項可於(i)二零零六年十二月三十一日，或(ii)董事根據本公司細則或任何其他適用法例因任何原因不再出任董事之日(以較早發生者為準)終止。

除上文所述者外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內要作賠償(法定賠償除外)才能終止之服務合約。

董事履歷

執行董事

李立先生，62歲，本公司主席兼行政總裁。李先生為本集團創辦人，自一九六八年起一直在香港積極從事印刷線路版及電子行業，現時負責本集團之整體政策、決策及業務發展。李先生為中國中山市、深圳市及廣州市之榮譽市民。

梁麗萍女士，56歲，李立先生之夫人。自一九六八年起一直參與本集團之整體政策、決策及一般行政工作。

黃紹基先生，41歲，本公司之財務董事。彼於一九九一年首次加入本公司及於二零零零年十月重新加入本公司。黃先生擁有超過十九年財務管理經驗，為英國特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員，亦為合資格特許秘書，持有ACIS及ACS資格。

獨立非執行董事

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士，83歲，為香港東泰公司集團主席及包括北京控股有限公司、嘉華國際集團有限公司、亞洲金融集團(控股)有限公司、廖創興企業有限公司、蜆殼電器工業(集團)有限公司等本港多家上市公司之獨立非執行董事或非執行董事，於過去三年，李博士曾任Prime Investments Holdings Limited獨立非執行董事。李博士現任東華三院顧問局顧問及東華三院歷屆主席會主席、香港友好協進會主席、中華海外聯誼會副會長等多個公職委員會成員及社團首長，並曾任中國人民政治協商會議全國委員會第八及九屆常務委員、國務院港澳事務辦公室及新華社香港分社港事顧問，以及香港特別行政區籌備委員會委員，中華人民共和國香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。李博士曾獲多國政府頒授勳銜，包括意大利大十字爵士勳銜、英帝國官佐勳銜、法國榮譽騎士勳銜、比利時里奧普二世司令勳銜及中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。李博士在商業管理方面積逾四十年豐富經驗。

陳紹耕先生，68歲，國立臺灣大學畢業，獲電機工程學士學位。陳先生於電子工業擁有30年生產及高級管理經驗。當中20年出任總經理及董事職務。

盧耀熙先生，46歲，持有香港中文大學工商管理碩士學位。盧先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。盧先生曾於多家上市公司工作，於財務及會計方面逾20年經驗。盧先生為於香港上市之百靈達國際控股有限公司之前任執行董事。盧先生現為一製衣公司之營運總監及澳洲會計師公會香港分會之理事。

董事會報告

非執行董事

李嘉士先生，45歲，自一九九七年三月起出任本公司獨立非執行董事。彼於二零零四年九月三十日轉任本公司非執行董事。彼持有香港大學法律學士學位，為執業律師及胡關李羅律師行之合夥人。

高級管理人員

各董事均緊密參與及直接負責本集團所有業務。董事會認為僅上述三名執行董事乃本集團之高級管理人員。

董事及高級僱員酬金

董事及高級僱員酬金之詳情載於財務報告附註9。

董事之股份及購股權權益

於二零零五年三月三十一日，本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設存之名冊所載之權益如下：

(A) 持有本公司股份好倉

董事姓名	持有每股面值0.08港元之普通股數目					佔已發行 股份總數 百分比
	個人 股份權益	家族 股份權益	公司 股份權益	其他 股份權益	合共	
李立先生	37,500,000	37,500,000 (附註2)	884,752,780 (附註1)	—	959,752,780	57.66%
梁麗萍女士	37,500,000	922,252,780 (附註3)	—	—	959,752,780	57.66%

附註：

- (1) 李立先生之公司權益項下所述股份指Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有之884,752,780股股份，其中李立先生及其配偶梁麗萍女士分別持有其已發行股本68%及32%。
- (2) 李立先生之家族權益項下所述股份指梁麗萍女士以其個人權益持有之37,500,000股股份。
- (3) 梁麗萍女士之家族權益項下所述股份指李立先生以其個人權益持有之37,500,000股股份及以其公司權益持有之884,752,780股股份。

董事會報告

(B) 持有相聯法團股份好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份數目
李立先生	愛利實業有限公司	1,000
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000
	萬力電子有限公司	5,000
	添利電子有限公司	7,000
梁麗萍女士	愛利實業有限公司	1,500
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000
	添利電子有限公司	3,000

附註：上述所有無投票權遞延股份均由上述董事以個人身份實益擁有。

(C) 擁有本公司所授出購股權之好倉

董事姓名	於二零零四年四月一日及 二零零五年三月三十一日 尚未行使之購股權數目	佔已發行股份 總數百分比
李立先生	30,000,000	1.80%
梁麗萍女士	30,000,000	1.80%

附註：該等購股權根據本公司股東於二零零一年八月二十二日批准之購股權計劃於二零零一年八月三十一日按總代價2港元授出，並可於二零零一年十月一日至二零零六年九月三十日期間以每股0.261港元之價格行使。年內，本公司並無可認購股份之購股權獲授出、獲行使、已失效或已註銷。年內並無其他未行使購股權。

除本公司之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與任何安排致使本公司董事以收購本公司或任何其他公司實體之股份或債券而獲利。

除本文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之任何股份或相關股份或債務證券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須由本公司設存之名冊所登記之權益或淡倉。

董事會報告

董事之合約權益

本年度內，本集團與騰達置業有限公司（「騰達置業」）進行財務報告附註26所披露之交易。李立先生及梁麗萍女士擁有騰達置業之控制性權益。

除上述者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無參與訂立於年終或年內任何時間仍然有效，且本公司董事直接或間接擁有重大權益之其他與本集團業務有關之重大合約。

董事於競爭性業務之權益

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第8.10段，本公司披露李立先生及梁麗萍女士均於多間在中國大陸及香港從事物業投資及發展之公司中擁有權益（「競爭性業務」）。

鑑於李立先生及梁麗萍女士擁有之利益，本公司董事會已制訂程序識別任何利益衝突。倘利益衝突產生，李立先生及梁麗萍女士將放棄參與決策之權力。因此本集團能夠與競爭性業務獨立地，並在公平情況下經營業務。

管理合約

年內概無訂立或存在與本公司或其附屬公司整體或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

主要股東

於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，持有本公司已發行股本5%或以上之人士如下：

(A) 本公司之普通股

股東姓名	身份	持有每股面值 0.08港元之已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之比例
李立先生	實益擁有人、由彼控制之 公司持有及由配偶持有	959,752,780 (附註1)	57.66%
梁麗萍女士	實益擁有人、由彼控制之 公司持有及由配偶持有	959,752,780 (附註1)	57.66%
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註2)	實益擁有人	884,752,780	53.15%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註3)	實益擁有人	151,202,960	9.08%
Leung Wai Tak先生	由彼控制之公司持有	151,202,960	9.08%
East Glory Trading Limited (附註4)	實益擁有人	103,397,540	6.21%
Master Winner Limited (附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	6.21%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	6.21%

附註：

- (1) 代表由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有之884,752,780股股份，由其個人持有之37,500,000股股份及由其配偶持有之37,500,000股本公司股份。
- (2) Lee & Leung (B.V.I.) Limited由李立先生擁有68%及其配偶梁麗萍女士擁有32%，其於本公司已發行股本之權益已分別包括在李立先生及梁麗萍女士持有之權益內。
- (3) Cosmo Telecommunication Inc.由Leung Wai Tak先生全資擁有。
- (4) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。

董事會報告

(B) 購股權

姓名	身份	購股權數目	相關股份數目
李立先生	實益擁有人	30,000,000	30,000,000
梁麗萍女士	實益擁有人	30,000,000	30,000,000

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有佔本公司於二零零五年三月三十一日之已發行股本5%或以上之任何其他權益或淡倉。

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司披露以下於年內訂立之持續關連交易：

於二零零五年三月十一日，本公司之全資附屬公司添利(福建)地產發展有限公司(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)於二零零五年三月十一日訂立租賃協議，據此，承租人由二零零五年三月十六日起，將以月租120,000港元(包括差餉、管理費、公用設施費用及防盜警報系統保養費)向出租人租賃位於港島區實用面積約為306平方米之住宅物業作住宅用途，為期三年。

本集團於本年內賺取之租金收入為62,000港元。

李永強先生為本公司主席兼行政總裁李立先生之兒子，並由此而根據上市規則第14A.11(4)(b)條被視為李立先生之聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，彼為本公司之關連人士。根據上市規則，簽訂上述租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱以上交易，並認為該項關連交易乃：

- (i) 於本公司日常業務過程中訂立，及
- (ii) 按一般商業條款訂立，及
- (iii) 以規管交易之有關協議為根據，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

購股權計劃

本公司於二零零一年八月二十二日採納一項購股權計劃以激勵本集團之僱員，據此，本公司董事可酌情邀請本集團之全職僱員（包括執行董事）接納購股權以認購本公司股份，認購價為不少於緊接授出購股權日期前五個交易日本公司股份平均收市價之80%或股份面值（以較高者為準）。根據該計劃及任何其他計劃可授出購股權所涉及股份數目（連同根據已行使或註銷之購股權所發行股份及尚未行使之購股權所涉及股份）不得超逾本公司不時已發行股本之10%（不包括根據該計劃授出之購股權獲行使而發行之任何股份）。倘向任何僱員授出之購股權獲悉數行使可令該僱員有權認購之股份數目，超過該計劃下當時股份總數之25%，則不得向該僱員授出購股權。授予購股權之要約可於要約日期起28日內接納，惟承授人須支付象徵式代價1.00港元。每份購股權持有人有權按有關行使價認購1股股份。每項購股權之行使期限將自購股權獲接納後不少於一個月期間屆滿時起計不超過五年期間。應於行使購股權時須悉數支付股份之認購價。

該計劃將自二零零一年八月二十二日起持續有效，為期十年。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）已修訂監管購股權計劃之上市規則。新規定自二零零一年九月一日生效，因此本公司之購股權計劃之若干條文（包括釐定認購價之基準）已不再適用。根據上市規則，購股權之認購價將按下列之最高者釐定：(i)本公司股份之面值，(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日聯交所日報表所報之本公司股份平均收市價，及(iii)授出購股權當日聯交所日報表所報之本公司股份收市價。除非按上市規則所載之方式獲本公司股東批准，否則因授予每位僱員（本集團之董事除外）之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將予發行股份之總數，於任何12個月期間不得超過本公司已發行股份之1%。

於二零零一年八月三十一日，本公司根據該計劃向本公司董事李立先生與梁麗萍女士授出購股權，可於二零零一年十月一日至二零零六年九月三十日期間隨時按每股0.261港元之行使價行使，分別認購30,000,000股股份。

根據該計劃，年內概無授出、行使、失效或註銷任何購股權。於二零零五年三月三十一日，所有上述根據該計劃授出以認購合共60,000,000股股份之購股權尚未獲行使。

董事會報告

公積金計劃

本集團設有由一間銀行集團管理之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。所有在香港聘用之員工均已參加強積金計劃。強積金計劃是一項定額供款計劃，計劃之資產與本集團資產是分別持有，並由獨立基金管理。僱員及僱主均須按照強積金計劃條例之規則及規例，按僱員每月有關收入之5%向強積金計劃作出強制性供款。

年內本集團於收益表中扣除之供款如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
僱主供款總額	104	117
減：沒收供款	-	-
供款淨額	104	117

於二零零五年三月三十一日，本集團並無可用於抵銷強積金計劃僱主未來供款之沒收供款(二零零四年：無)。

公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及董事所知悉，於本年報日期，本公司之公眾持股量充足，不少於上市規則規定之本公司已發行股份總數25%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之法定限制，本公司之公司細則並無就優先購買權作出任何規定。

核數師

截至二零零五年三月三十一日止三個年度之財務報告均由德勤•關黃陳方會計師行審核。

於即將舉行之股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
主席兼行政總裁
李 立

香港，二零零五年七月八日

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平。本公司確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，能確保本公司以其整體股東之最佳利益經營業務。

本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度整年已遵守上市規則附錄十四「最佳應用守則」，自二零零五年一月一日起《企業管治常規守則》已替代該守則。

董事會

董事會須肩負重任，盡責和有效地領導本集團。各董事必須本着遠高於任何現行適用法律法規標準之致誠態度，履行其職責，並以股東之最佳利益行事。董事會職責包括為本集團確立策略性方向、設定目標及監督本集團之業務表現。

本公司董事會由3名執行董事、3名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

獨立非執行董事全部獨立於本公司管理層，具有各種行業背景的豐富專業經驗。彼等之履歷簡介資料載於年報第10頁。彼等確保董事會維持高水準之財務報告及其他必備報告，並進行充份核查和判斷衡量，維護股東及本公司之整體利益。

董事會全體每年會晤至少兩次，審核本集團之財務及業務表現。

截至二零零五年三月三十一日止財政年度共舉行5次董事會會議。每名董事之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為存檔。

董事姓名	舉行董事會會議次數	出席董事會會議次數	出席率
李立先生	5	4	80%
梁麗萍女士	5	2	40%
黃紹基先生	5	5	100%
李東海博士	5	3	60%
李嘉士先生	5	1	20%
陳紹耕先生	3	3	100%
盧耀熙先生	3	3	100%

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事證券交易之守則。

本公司曾特別查詢全體董事，彼等於截至二零零五年三月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套不比標準守則所訂標準為低之守則。

主席及行政總裁

依據上市規則附錄十四《企業管治常規守則》第A.2.1段，發行人之主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。李立先生目前擔任董事會主席兼本集團行政總裁。經考慮本集團目前之業務運作及規模，董事會認為李立先生擔任董事會主席並兼任本集團行政總裁為可予接受，且符合本集團最佳利益。董事會將定期檢討此情況。

非執行董事

各獨立非執行董事及非執行董事已與本公司訂立僱用書，據此彼等各自受僱用服務本公司，由二零零四年九月三十日起至二零零六年十二月三十一日止。該僱用應於(i)二零零六年十二月三十一日，或(ii)董事因任何依據本公司公司細則或任何其他適用法律為理由終止成為董事之日（兩者以較早者為準）終止。

審核委員會

本公司已參照符合香港會計師公會刊發之「審核委員會有效運作指引」內載建議之職權範圍，以及上市規則企業管治守則所載守則條文設立審核委員會，由李東海博士擔任主席。其他成員包括李嘉士先生、陳紹耕先生及盧耀熙先生。

審核委員會與高級管理層及外部核數師每年開會至少兩次，以審核本集團採納之會計原則及實務以及其他財務報告事宜，保證本集團財務報表之完整、準確及公平、討論整個集團的內部控制制度效益，而最為重要者，審核所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。委員會亦向董事會提供意見及建議，並總覽一切有關外部核數師之事宜，同時在監督及維護外部核數師之獨立性方面扮演重要角色。

審核委員會於截至二零零五年三月三十一日止財政年度期內開會兩次。每名成員之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為存檔。

企業管治報告

每次審核委員會會議後，審核委員會主席將呈交董事會一份報告，撮述會議上曾討論之任何重要問題。

審核委員會 成員姓名	舉行審核委員會 會議次數	出席會議 次數	出席率
李東海博士	2	2	100%
李嘉士先生	2	2	100%
陳紹耕先生	1	1	100%
盧耀熙先生	1	1	100%

薪酬委員會

本公司已於二零零四年十二月十七日參照職權範圍設立薪酬委員會，由李立先生擔任主席。其他成員為陳紹耕先生及盧耀熙先生。

本公司旨在設立吸引並挽留成就本集團業務所需行政人員，並推動行政人員追求合適之業務發展策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映個別員工之表現、能力及責任；而薪酬計劃乃由包含薪金、獎金及購股權計劃構成，給予董事及高級管理層獎勵，刺激彼等改進個別之表現。

薪酬委員會於截至二零零五年三月三十一日止財政年度期內開會一次。薪酬委員會會就本公司各董事，包括非執行董事及高級管理層全部薪酬之政策及結構向董事會作出建議。

核數師之酬金

有關德勤•關黃陳方會計師事務所於截至二零零五年三月三十一日止年度提供本集團服務之酬金分析如下：

	二零零五年 三月三十一日 港元	二零零四年 三月三十一日 港元
審核服務	343,000	350,000
非審核服務	92,000	91,000
	435,000	441,000

總結

本公司深信，企業管治之質素及水準反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能維護妥善運用資金及有效分配資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治及將嘗試盡最大努力維繫、鞏固及完善本集團企業管治之水準及質素。

Deloitte. 德勤

致添利工業國際(集團)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師行已完成審核載於第23至49頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報告。

董事及核數師各自之責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之財務報告。在編製該等真實與公平之財務報告時，必須貫徹採用適當之會計政策。

本行之責任乃根據本行之審核工作結果，對該等財務報告作出獨立意見，並根據百慕達公司法第90條將此意見僅向全體股東報告，而不作其他用途。本行概不對本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務報告時所作之重大估算和判斷，所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃及進行審核工作時，均以取得所有本行認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報告是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本行亦已衡量該等財務報告所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本行認為上述之財務報告足以真實與公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零五年三月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零五年七月八日

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3	3,095	3,370
服務成本		(1,078)	(1,020)
其他經營收益	4	2,017	2,350
持有證券投資之未變現虧損		16,047	14,383
出售證券投資之變現(虧損)盈利		(9,951)	(1,757)
行政開支		(594)	842
待售物業撥備		(14,109)	(13,998)
待發展物業減值虧損	5	(16,000)	—
撥為收益之負商譽	5	(20,578)	—
撥為收益之負商譽	5	6,601	—
除稅前(虧損)溢利	6	(36,567)	1,820
稅項	7	—	—
股東應佔(虧損)溢利		(36,567)	1,820
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
基本		(2.20)	0.11
攤薄		不適用	0.11

綜合資產負債表 於二零零五年三月三十一日結算

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	10	84,295	87,255
待發展物業	11	—	20,578
作抵押銀行存款	25(b)	2,112	2,806
		86,407	110,639
流動資產			
待售物業	13	110,875	126,875
貿易及其他應收賬款	14	6,688	6,181
按金及預付款項		2,421	2,468
證券投資	15	271,937	233,453
金融市場基金投資	16	298,386	345,057
作抵押銀行存款	25(a)	465	465
銀行結存及現金		16,365	14,392
		707,137	728,891
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計費用	17	6,263	6,920
已收按金		871	655
撥備	18	4,725	6,039
應付一關連公司款項	26(b)	1,236	1,846
稅項負債		2,984	2,984
無抵押銀行透支		—	545
		16,079	18,989
流動資產淨值			
		691,058	709,902
		777,465	820,541
資本及儲備			
股本	19	133,171	133,171
儲備	20	643,878	686,954
少數股東權益			
		777,049	820,125
		416	416
		777,465	820,541

董事會於二零零五年七月八日已批准並授權刊發第23至49頁之財務報告，並由下列董事代表簽署：

李立
董事

黃紹基
董事

資產負債表

於二零零五年三月三十一日結算

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	12	664,864	668,393
流動資產			
貿易及其他應收賬款		168	229
作抵押銀行存款		465	465
銀行結存及現金		42	40
		675	734
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計費用		3,130	2,994
流動負債淨值		(2,455)	(2,260)
		662,409	666,133
資本及儲備			
股本	19	133,171	133,171
儲備	20	451,871	455,586
		585,042	588,757
非流動負債			
應付附屬公司款項	21	77,367	77,376
		662,409	666,133

李立
董事

黃紹基
董事

綜合權益變動表 截至二零零五年三月三十一日止年度

	權益總額 千港元
於二零零三年四月一日	818,203
換算附屬公司財務報告時產生之匯兌差額(未於綜合收益表中確認)	102
年度溢利	1,820
於二零零四年三月三十一日	820,125
換算附屬公司財務報告時產生之匯兌差額(未於綜合收益表中確認)	92
年度虧損	(36,567)
由儲備撥至收益表之負商譽	(6,601)
於二零零五年三月三十一日	777,049

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(36,567)	1,820
調整：		
物業、機器及設備之折舊	2,960	2,821
持有證券投資之未變現虧損	9,951	1,757
出售證券投資之變現虧損(盈利)	594	(842)
出售物業、機器及設備之盈利	—	(50)
待售物業之撥備	16,000	—
待發展物業之減值虧損	20,578	—
撥為收益之負商譽	(6,601)	—
存貨撇銷	—	191
利息收入	(15,728)	(12,510)
流動資金變動前之經營現金流量	(8,813)	(6,813)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	520	(285)
應收分期款項減少	—	452
貿易及其他應付賬款及應計費用及已收按金減少	(441)	(1,347)
撥備減少	(1,314)	(1,297)
應付一間關連公司款項減少	(610)	(14,418)
用於經營業務之現金淨額	(10,658)	(23,708)
投資業務		
已收利息	14,748	11,712
三個月以後到期之銀行存款減少	694	1,534
購置物業、機器及設備	—	(978)
出售物業、機器及設備所得款項	—	50
購入證券投資	(67,607)	(166,382)
出售證券投資所得款項	18,578	136,747
贖回金融市場基金所得款項	46,671	41,214
來自投資業務之現金淨額	13,084	23,897
現金及現金等值項目之增加淨額	2,426	189
年初之現金及現金等值項目	13,847	13,556
匯率變動之影響	92	102
年終之現金及現金等值項目	16,365	13,847
現金及現金等值項目之分析		
銀行結存及現金	16,365	14,392
銀行透支	—	(545)
	16,365	13,847

1. 最近頒佈之會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（統稱「新訂香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號「業務合併」則除外。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度提早採納此等新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於協議日期在二零零五年一月一日或以後之業務合併。本集團並無進行任何業務合併而其協議日期為二零零五年一月一日或以後。因此，香港財務報告準則第3號對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度並無造成任何影響。

本集團已開始評估新訂香港財務報告準則之潛在影響，但仍未能說明新訂香港財務報告準則是否對其編製及呈報營運業績及財務狀況有重大影響。此等新訂香港財務報告準則或會對日後如何編製及呈報業績及財務狀況有所影響。

2. 主要會計政策

財務報告已根據香港普遍採納之會計原則編製。

編製財務報告以歷史成本為計量基準，並就重估證券投資予以修訂。

本集團所採用之主要會計政策概要如下。

(a) 綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報告。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，由收購日期起計或計至出售日期止（視情況而定）列入綜合收益表。

所有本集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目內撇銷。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 商譽／負商譽

於合併時產生之商譽／負商譽指收購成本高於／低於收購當日本集團佔附屬公司可識別資產及負債公平價值之差額。

於二零零一年四月一日前因收購所產生之商譽／負商譽繼續保留在儲備中。商譽將在出售有關附屬公司時或在決定將商譽予以減值時自收益表中扣除。負商譽則將在出售有關附屬公司時計入收益表。

於二零零一年四月一日或以後因收購所產生之商譽撥作資本，並於其經濟使用年期內按直線法攤銷。收購附屬公司所產生之商譽單獨呈列於資產負債表中。出售附屬公司時，在計算出售附屬公司之盈虧時乃包括尚未攤銷商譽之應佔數額。

於二零零一年四月一日或以後因收購所產生之負商譽呈列為資產扣減項目，並將按結餘產生情況分析撥入收入中。

倘負商譽乃屬收購當日之預期虧損或開支，則於該等虧損或開支發生年度撥入收入中。其餘負商譽則於所收購可識別折舊資產之餘下平均使用年期內按直線法確認為收入。倘該項負商譽高於所收購可識別非貨幣資產之公平價值總額，該超出部份則即時確認為收入。

(c) 附屬公司投資

本公司資產負債表所列對附屬公司之投資，乃按成本值扣除任何已確定之減值虧損入賬。附屬公司之業績乃按已收及應收股息計入本公司之賬目。

(d) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值減折舊及任何確定之減值虧損列賬。

2. 主要會計政策 (續)

(d) 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備之折舊根據下列估計可使用年期以直線法攤銷其成本計算：

資產類別	估計可使用年期
租約土地	按有關租約尚餘年期
樓宇	25至40年或按有關租約尚餘年期兩者中較短者
其他資產	4至10年

出售或棄用資產所得之收益或虧損以出售該資產所得款項與其賬面值之差額釐定，並計入收益表內。

(e) 待發展物業

待發展物業按成本值扣除任何已確認減值虧損列賬。

(f) 待售物業

持作銷售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

(g) 減值

於每個結算日，本集團均會審閱其資產之賬面金額以確定是否有任何迹象顯示該等資產出現減值虧損。倘預計一項資產之可收回金額少於其賬面金額，則將該項資產之賬面金額減至其可收回金額。減值虧損立即確認為一項開支。

倘一項減值虧損隨後撥回，則將該項資產之賬面金額增至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設有關資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為一項收益。

(h) 證券投資

證券投資乃於交易當日初步按成本計量確認。

並非持作長期策略用途之證券投資乃按公平價值計量，其未變現損益計入年內之虧損或溢利淨額中。

2. 主要會計政策 (續)

(i) 外幣

外幣換算初步乃按交易日之通行匯率換算記錄。外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之匯率重新換算。匯兌盈虧均計入期間之溢利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收入及開支項目按年內平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)列為權益並轉撥至本集團之匯兌換算儲備。該等換算差額於出售該業務之期間確認為收入或支出。

(j) 經營租約

經營租約項下之應付租金乃按有關租約之年期以直線法在收益表中扣除。

(k) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅盈利計算。應課稅盈利與收益表中所報盈利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支，並且不包括收益表內不需課稅及不可扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報告中資產及負債賬面值及計算應課稅盈利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，倘估算應課稅溢利可抵押暫時差異，則該差異可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外的初步確認之其他資產及負債而引致之暫時差異既不影響應課稅務盈利及會計盈利時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅盈利恢復全部或部分資產價值時作調減。

2. 主要會計政策 (續)

(k) 稅項 (續)

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

遞延稅項資產及負債乃其與同一課稅機關徵收之所得稅，而本集團計劃以淨額基準處理其流動稅項資產及負債時，該等遞延稅項資產及負債將予抵銷。

(l) 收入之確認

倘進行之交易產生之經濟效益可流入本集團且該等效益可靠地量度時，則該等效益將按以下基準予以確認：

(i) 租金收入

租金收入乃以直線法按有關租期確認入賬。

(ii) 利息收入

金融市場基金、債務證券及銀行存款之利息收入乃考慮未提取之本金按時間比例並以有關利率計算入賬。

(m) 退休福利費用

退休福利計劃之付款於到期支付時按一項支出列賬。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 營業額及分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資。

以下為本集團營業額及(虧損)溢利貢獻之分析：

	營業額		除稅前(虧損)溢利貢獻	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業發展及投資				
物業發展	—	—	(36,578)	—
出租物業	3,095	3,370	2,017	2,350
	3,095	3,370		
分類業績			(34,561)	2,350
其他活動			5,502	13,468
撥為收益之負商譽			6,601	—
減：未分配行政及其他開支			(14,109)	(13,998)
			(36,567)	1,820

附註：

- (i) 本集團之物業發展及投資業務在中國內地(「中國」)進行。
- (ii) 其他活動主要為財務活動，包括投資於美國、歐洲國家及香港運作之證券及金融市場基金以及於香港存放之銀行存款。
- (iii) 上文呈示之物業發展應佔虧損36,578,000港元包括待售物業撥備及待發展物業減值虧損分別為16,000,000港元及20,578,000港元。分部業績中並無計及折舊或攤銷及其他非現金開支。

3. 營業額及分類資料(續)

以下為本集團按地域劃分資產及負債之分析：

	資產		負債	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中國				
物業發展及投資	114,596	151,651	2,305	2,340
香港及其他司法權區				
其他活動(附註(i))	573,319	579,858	—	—
	687,915	731,509	2,305	2,340
未分配資產／負債	105,629	108,021	13,774	16,649
	793,544	839,530	16,079	18,989

附註：

(i) 其他活動所動用資產包括證券投資、金融市場基金及銀行存款如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於下列地區之債務證券及金融市場基金：		
美國	327,363	342,196
歐洲國家	242,640	235,611
	570,003	577,807
於香港上市之股本證券	320	703
於香港之銀行存款	2,996	1,348
	573,319	579,858

(ii) 絕大部分於二零零四年購置之本集團物業、機器及設備位於香港。添置有關資產並不歸於任何特定業務。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 其他經營收益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入來自		
— 金融市場基金投資	4,715	3,623
— 債務證券投資	10,948	8,817
— 銀行存款	65	70
	15,728	12,510
其他收入	319	1,873
	16,047	14,383

5. 待發展物業之減值虧損／撥至收益之負商譽

本公司一家全資附屬公司從化白天鵝寶源房地產開發有限公司(「從化寶源」)之唯一資產為位於中國廣東省從化用作發展之物業。從化寶源之合營年期已於二零零四年九月二十六日屆滿，本集團已申請延長合營期。在透過從化寶源之中國合營方與有關政府機關商討後，中國合營方於二零零五年一月二十一日知會本公司政府機關批准延長合營期之機會渺茫。本公司已進一步向政府機關查詢。按此背景，董事認為於本年度就待發展物業之賬面值全數減值虧損撥備20,578,000港元乃為適當。就此，因收購從化寶源之權益而產生及計入儲備之負商譽6,601,000港元已撥至本年度之綜合收益表。上述詳情載於本公司二零零五年二月二日之公佈內。

6. 除稅前(虧損)溢利

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	343	350
物業、機器及設備之折舊	2,960	2,821
僱員成本(包括董事酬金)(附註)	6,379	6,480
有關土地及樓宇之經營租約租金	360	360
出售物業、機器及設備之盈利	—	(50)
租金收入減支出1,078,000港元 (二零零四年：1,020,000港元)	(2,017)	(2,350)

附註：年內根據本集團之退休福利計劃已支付或應支付之供款為104,000港元(二零零四年：117,000港元)，並已計入僱員成本。

7. 稅項

由於各呈報年度本集團並無應課稅溢利，故此並未於兩個年度之財務報告中就香港利得稅及海外稅項作出撥備。

本年度稅項支出可與收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(36,567)	1,820
按適用所得稅稅率17.5%(計入)扣除之稅項	(6,399)	319
在稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	7,641	2,529
在稅務方面不應課稅之收入之稅務影響	(3,950)	(2,218)
未確認之可扣減臨時差額之稅務影響	2,923	—
未確認之稅務虧損之稅務影響	46	34
動用先前未確認之稅務虧損	(261)	(664)
本年度稅項支出	—	—

未確認遞延稅項詳情載於附註22。

財務報告附註 截至二零零五年三月三十一日止年度

8. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄虧損／盈利之計算乃基於下列數據：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損／盈利之股東應佔(虧損)溢利	(36,567)	1,820
	股份數目 千股	
計算每股基本虧損／盈利之普通股數目	1,664,643	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響 — 購股權	不適用	20,071
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	不適用	1,684,714

由於假設行使本公司購股權或會導致每股虧損減少，因此，並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

9. 董事及高級僱員酬金

(a) 董事

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非執行董事		
董事袍金	300	200
執行董事		
底薪、津貼及其他實物利益	6,341	6,520
公積金計劃供款	76	89
酬金總額	6,717	6,809

上述呈示之董事袍金包括應付予獨立非執行董事之酬金200,000港元(二零零四年：200,000港元)。

9. 董事及高級僱員酬金 (續)

(a) 董事 (續)

年內，本集團之土地及樓宇其中部份租值為1,800,000港元(二零零四年：1,680,000港元)乃作為本公司若干董事之住所，該租值已包括在以上披露之底薪、津貼及其他實物利益內。

董事酬金數額可分為：

	二零零五年 董事人數	二零零四年 董事人數
港元		
零 – 1,000,000	4	2
1,000,001 – 1,500,000	1	1
2,000,001 – 2,500,000	1	1
2,500,001 – 3,000,000	1	1
	7	5

(b) 高級僱員

本集團五位最高薪僱員包括本公司三名(二零零四年：三名)董事，彼等之酬金已載於上文。其餘兩名(二零零四年：兩名)酬金個別低於1,000,000港元之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
底薪、津貼及其他實物利益	559	559
公積金計劃供款	28	28
	587	587

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 物業、機器及設備

	土地 及樓宇 千港元	機器、模具 及設備 千港元	傢俬、裝置 及租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團					
成本					
於二零零四年四月一日及 於二零零五年 三月三十一日	86,685	89	8,609	6,126	101,509
折舊					
於二零零四年四月一日	7,594	89	4,048	2,523	14,254
年內撥備	1,380	—	693	887	2,960
於二零零五年三月三十一日	8,974	89	4,741	3,410	17,214
賬面淨值					
於二零零五年三月三十一日	77,711	—	3,868	2,716	84,295
於二零零四年三月三十一日	79,091	—	4,561	3,603	87,255

本集團之土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於香港之土地及樓宇：		
按長期租約	73,197	74,257
按中期租約	4,514	4,834
	77,711	79,091

11. 待發展物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於中國之長期租約土地使用權：		
成本值	32,341	32,341
減：已確認減值虧損(附註5)	(32,341)	(11,763)
	—	20,578

12. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份·成本值	261,810	261,810
應收附屬公司款項減準備	403,054	406,583
	664,864	668,393

財務報告附註 截至二零零五年三月三十一日止年度

12. 附屬公司權益 (續)

由於董事會認為包括所有附屬公司之名單將過於冗長，故下表僅列載於二零零五年三月三十一日主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。除另有註明外，所有附屬公司均為全資附屬公司及於其註冊／成立地點經營業務。概無附屬公司於二零零五年三月三十一日或年內任何時間存有任何借貸資本。

公司名稱	註冊／成立地點	繳足已發行股本／ 註冊資本	主要業務
<i>直接持有之附屬公司：</i>			
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited (i)	英屬處女群島	100股每股面值 1美元之普通股	投資控股
<i>間接持有之附屬公司：</i>			
寶源實業有限公司(ii)	香港	28,000股每股面值 1港元之普通股	投資控股
永勝置業有限公司(ii)	香港	100股每股面值 1港元之普通股	投資控股
添利(中國)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	投資控股
添利(福建)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	物業持有
添利(廣州)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	物業持有
添利電子有限公司	香港	2股每股面值100港元 之普通股及10,000股 每股面值100港元之 無投票權遞延股份	投資控股 及財務活動
中山永勝置業 有限公司(iii)	中國	註冊資本 人民幣1,500,000元	物業發展

(i) 在香港營業

(ii) 在中國營業

(iii) 於中國成立之有限責任公司

13. 待售物業

包括於待售物業為按可變現淨值列賬之物業數額為63,077,000港元(二零零四年：79,077,000港元)。

14. 貿易及其他應收賬款

應收租金及物業銷售所得款項乃按有關協議條款支付。

於結算日之貿易及其他應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一至九十天	5,280	4,240
九十天以上	1,408	1,941
	6,688	6,181

15. 證券投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市債務證券	271,617	232,750
香港上市股本證券	320	703
	271,937	233,453
上市證券市值	320	703

16. 金融市場基金投資

該款項指本集團於由國際金融機構管理及可在按要求時贖回之金融市場基金之投資成本。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應付賬款及應計費用

於結算日之貿易及其他應付賬款及應計費用之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
賬齡九十天以上之貿易及其他應付賬款	1,823	1,761
應計費用	4,440	5,159
	6,263	6,920

18. 撥備

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就保證及承諾作出之撥備		
年初	6,039	7,336
年內已動用	(1,314)	(1,297)
年終	4,725	6,039

撥備乃指管理層對於解除本集團就往年度出售附屬公司而作出之保證及承諾下須承擔之責任及負債所須之成本及開支作出之最佳估算。該等成本及開支之支付時間乃依賴若干需要中國當地政府機構審批之事項之落實，因此現階段準確估計支付有關款項之時間並不切實可行。

19. 股本

	二零零五年及二零零四年	
	股份數目 千股	面值 千港元
本集團及本公司		
每股面值0.08港元之普通股		
法定	2,800,000	224,000
已發行及繳足	1,664,643	133,171

(a) 普通股

於呈報之各年內，本公司股本並無任何變動。

(b) 購股權

根據本公司於二零零一年八月二十二日召開之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃，以代替於一九九一年被採納並於大會同日被終止之購股權計劃。

根據新購股權計劃，本公司於二零零一年八月三十一日授出購股權予其董事，以認購本公司合共60,000,000股普通股股份，認購價為每股0.261港元，可於自二零零一年十月一日起至二零零六年九月三十日止期間行使。授出購股權之代價為2港元，並已於收悉時在收益表中確認。該等購股權於二零零四年及二零零五年三月三十一日尚未行使，年內概無授出、行使、失效或註銷任何購股權。

授出購股權之財務影響將不會於本公司或本集團之資產負債表內列賬，直至購股權獲行使為止。其費用亦不會就年內授出之購股權價值於收益表內確認。因行使購股權而發行之股份，均以股份面值作為本公司之額外股本，而每股行使價高於股份面值之部份，將於本公司之股份溢價賬內列賬。行使日期到期前失效或被註銷之購股權，將於尚未行使購股權登記名冊上刪除。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

20. 儲備

	匯兌		負商譽 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元				
本集團						
於二零零三年四月一日	132,550	(463)	6,601	—	546,344	685,032
換算附屬公司財務報告時產生	—	102	—	—	—	102
年度溢利	—	—	—	—	1,820	1,820
於二零零四年三月三十一日	132,550	(361)	6,601	—	548,164	686,954
換算附屬公司財務報告時產生	—	92	—	—	—	92
負商譽撥為收益(附註5)	—	—	(6,601)	—	—	(6,601)
年度虧損	—	—	—	—	(36,567)	(36,567)
於二零零五年三月三十一日	132,550	(269)	—	—	511,597	643,878
本公司						
於二零零三年四月一日	132,550	—	—	191,810	132,318	456,678
年度虧損	—	—	—	—	(1,092)	(1,092)
於二零零四年三月三十一日	132,550	—	—	191,810	131,226	455,586
年度虧損	—	—	—	—	(3,715)	(3,715)
於二零零五年三月三十一日	132,550	—	—	191,810	127,511	451,871

20. 儲備(續)

附註：

- (a) 繳入盈餘指本公司所收購附屬公司於一九九一年上市前之綜合股東資金，與本公司因進行集團重組作為收購代價之股份面值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司繳入盈餘賬目可供分派。然而，如有下列情況，則本公司不可宣派或派發股息或分派繳入盈餘：

- (i) 派發後無法支付到期債務；或
- (ii) 資產變現值低於負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

- (b) 董事會認為，本公司可供分派予各股東之儲備如下：

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
繳入盈餘	191,810	191,810
保留溢利	127,511	131,226
	319,321	323,036

董事建議不派發本年度股息(二零零四年：無)。

21. 應付附屬公司款項

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關款項不會於結算日起一年內被要求償還，因此該等數額列為非流動負債。

22. 遞延稅項

於結算日，本集團擁有可扣減之暫時差異為34,490,000港元(二零零四年：17,786,000港元)及可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損90,409,000港元(二零零四年：107,388,000港元)。由於無法預知未來溢利，故並無確認遞延稅項資產。

年內，本集團之未動用稅項虧損15,756,000港元不獲香港稅務局允許用作抵銷日後之應課稅溢利。於往年度並無就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。因此，無需就本集團之遞延稅項予以調整。

於結算日，本公司並無任何重大遞延稅項資產或負債。

財務報告附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

23. 項目承擔

於結算日，本集團並無任何重大項目承擔。於二零零四年三月三十一日，本集團就物業發展支出及購入中國土地使用權已訂約但未於財務報告作出撥備之項目承擔合共約為65,347,000港元。

於結算日，本公司並無任何重大項目承擔。

24. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於結算日，本集團持有之待售物業賬面值共49,949,000港元(二零零四年：51,225,000港元)及本集團賬面值為32,504,000港元(二零零四年：無)之物業、機器及設備已根據經營租約予以出租。所有已出租物業於未來一年至七年均擁有租戶承諾租用，租約並無附予終止權。

於結算日，本集團已與租戶訂約以收取下列日後最低租約付款：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一年內	3,376	1,826
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,315	5,074
五年以上	3,668	5,672
	15,359	12,572

本集團作為承租人

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團之日後最低租約付款承擔載列如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一年內	270	270

經營租約付款乃本集團就辦公室物業及貨倉應付之租金。租約乃經磋商而租金乃按年釐定。

25. 資產抵押及或然負債

於結算日，本集團已予抵押資產及或然負債之詳情如下：

- (a) 465,000港元(二零零四年：465,000港元)之銀行存款已予抵押，作為授予本集團之信貸融資擔保。
- (b) 一間附屬公司就物業買家取得之按揭貸款約775,000港元(二零零四年：1,412,000港元)向銀行作出擔保，以及就此而言本集團已將2,112,000港元(二零零四年：2,806,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為抵押品。
- (c) 往年度，若干前附屬公司向外來供應商購買生產材料約12,000,000港元，其後發現該批材料乃次貨，該等前附屬公司隨即中止付款清還該等購料。該等供應商因而向該等前附屬公司採取法律行動，追討欠款及有關利息。另一方面，上述前附屬公司亦向該供應商採取法律行動，就該批材料引致之損失索償。於一九九九年，上述前附屬公司已出售予外界人士。按該等出售，本集團已承諾向買方就該供應商向前附屬公司索償採取法律訴訟所引致之任何虧損(如有)作出賠償。雖然目前未能確定該等訴訟之結果，惟根據法律意見，董事相信訴訟結果將不會對本集團之財政狀況造成重大負面影響。
- (d) 有關於一九九九年出售從事製造及銷售線路版業務之附屬公司事宜，本集團於出售該等附屬公司之協議中訂明向購買方作出保證及承諾。截至二零零一年三月三十一日止年度內，本集團接獲購買方就保證及承諾向本集團發出之索償通知。管理層擬就該等索償作出強烈抗辯。對本集團之有關申索並未引起法律程序開展。根據所得法律意見，管理層認為，該等索償(如確實)亦不會導致本集團有任何重大負債超越在財務報告中已作出之撥備。

26. 關連人士交易

年內本集團與關連人士曾進行下列交易：

- (a) 根據騰達置業有限公司(「騰達置業」)與一全資附屬公司添利電子有限公司(「添利電子」)訂立之租約，添利電子以雙方同意下之租金360,000港元(二零零四年：360,000港元)於年內向騰達置業租用若干寫字樓及貨倉。本公司董事李立先生及梁麗萍女士於騰達置業擁有控股權益。
- (b) 於二零零五年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約達1,236,000港元(二零零四年：1,846,000港元)。該款額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 根據李立先生之兒子李永強先生與一全資附屬公司添利(福建)地產發展有限公司(「添利福建」)於二零零五年三月十一日訂立之租賃協議，添利福建將其土地及樓宇出租予李永強先生，月租為120,000港元，乃參考由物業估值師評估該物業之市值租金釐定。年內於綜合收益表確認之租金收入為62,000港元。租賃協議詳情已載於本公司二零零五年三月十一日之公佈內。

27. 最終控股公司

董事認為本公司之最終控股公司為Lee & Leung (B.V.I.) Limited，其為一間於英屬處女群島註冊成立之公司。

主要物業表

待售物業

物業地點	用途	總樓面 概約面積 平方米	本集團 應佔權益 %
廣東省	商業及停車場	16,452	100
中山市 安欄路90-124號	住宅	27,020	100

五年財務概要

下表乃根據經審核財務報告所載本集團過往五個財政年度之業績、資產與負債而編製之若干綜合財務資料概要。

綜合業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	3,095	3,370	3,316	2,258	6,656
除稅前(虧損)/溢利	(36,567)	1,820	2,488	506	9,142
稅項	—	—	—	—	817
股東應佔(虧損)/溢利	(36,567)	1,820	2,488	506	9,959

綜合資產及負債

	於三月三十一日結算				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	84,295	87,255	89,098	91,072	94,497
待發展物業	—	20,578	20,578	20,578	24,227
其他非流動資產	2,112	2,806	4,792	6,435	3,186
流動資產	707,137	728,891	739,657	734,266	735,431
總資產	793,544	839,530	854,125	852,351	857,341
流動負債	(16,079)	(18,989)	(35,506)	(36,213)	(43,241)
少數股東權益	(416)	(416)	(416)	(416)	(416)
總負債	(16,495)	(19,405)	(35,922)	(36,629)	(43,657)
淨資產	777,049	820,125	818,203	815,722	813,684

五年財務概要

每股股份資料

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙	二零零三年 港仙	二零零二年 港仙	二零零一年 港仙
每股基本(虧損)／盈利	(2.20)	0.11	0.15	0.03	0.60
每股股息	—	—	—	—	—
每股資產淨值	46.68	49.27	49.15	49.00	48.88