



添利工業  
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

# 2012/2013 年報

# 目錄

2	公司資料
3	主席報告
9	管理層論述及分析
9	業績
9	收益及分部資料
11	流動資金及財務資源
12	資本架構
12	訂單
12	主要客戶及供應商
13	員工及薪酬政策
14	董事會報告
28	企業管治報告
39	獨立核數師報告
	綜合財務報表
41	綜合全面收益表
42	綜合財務狀況表
44	綜合權益變動表
45	綜合現金流量表
47	綜合財務報表附註
91	有關本公司財務狀況表之資料
92	主要物業表
93	五年財務概要

## 公司資料

### 執行董事

李立先生，主席  
李銘浚先生，副主席兼行政總裁  
梁麗萍女士  
黃紹基先生

### 獨立非執行董事

盧耀熙先生  
湯顯和先生  
蕭榮秋先生

### 非執行董事

李嘉士先生

### 公司秘書

羅泰安先生

### 審核委員會

盧耀熙先生  
湯顯和先生  
李嘉士先生  
蕭榮秋先生

### 薪酬委員會

盧耀熙先生  
李立先生  
蕭榮秋先生

### 提名委員會

李立先生  
盧耀熙先生  
蕭榮秋先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 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  
電郵：group@termbray.com.hk  
網址：www.termbray.com.hk

### 香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓  
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  
恒生銀行有限公司

### 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



# 主席報告



李立  
主席

## 主席報告

### 業績

本人謹向股東報告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止財政年度之業績,本集團錄得年度溢利244,994,000港元,而上年度則錄得年度虧損7,077,000港元。

### 股息

本公司沒有就截至二零一二年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一一年:每股0.06港元,總額為117,500,000港元)。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息(二零一二年:每股0.09港元,總額為176,200,000港元)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月二日(星期一)至二零一三年九月六日(星期五)(包括首尾兩天在內),暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格,所有已填妥之過戶表格連同有關股票,最遲須於二零一三年八月三十日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓,以便辦理有關手續。

## 主席報告

### 業務回顧

#### 物業投資及發展

於回顧年度內，本集團物業投資及發展業務之營商環境依然困難。中國內地（「中國」）廣東省物業市場整體表現仍然呆滯。本集團之物業項目發展主要在廣東省，年內業務並不活躍。

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。該物業地處交通便利之黃金地點，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。商場持續空置及住宅單位之入住率較去年同期有輕微升幅。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及努力改善該商場之經營。年內本集團於永勝廣場之租金收入微升7.79%。於回顧年度內，本集團已售出6個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，本集團尚有217個住宅單位仍未售出，其中有134個住宅單位已租出。

有關於從化白天鵝寶源房地產開發有限公司（「從化寶源」）之投資，本集團已於過往年度之財務報表就從化寶源所持有之物業作出全數減值虧損撥備。本年度，從化寶源已與有關地方部門完成磋商，並與地方部門訂立一份補償協議。根據補償協議，本集團將可獲得約4,114,000港元之補償，有關補償已入賬於本年度之損益賬內。

#### 油田工程及顧問服務

於本財政年度初，本集團透過添利天然資源有限公司（本集團之全資附屬公司）持有添利百勤油田服務有限公司（「添利百勤」）之45.90%權益（作為一家聯營公司）。

於添利百勤發行新股份1.01%換取其聯合控制實體（「聯合控制實體」）（於新加坡從事油田工具及設備製造及銷售）股權之額外5.5%權益後，本集團於添利百勤之權益攤薄至45.44%。該聯合控制實體自二零一二年六月起成為添利百勤持股51%之附屬公司。



## 主席報告

添利百勤及其附屬公司(「添利百勤集團」)之財政年度年結日為二零一二年十二月三十一日。於回顧年度內，本集團已就添利百勤集團(作為一家聯營公司)於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止之經審核業績採用權益會計法入賬。

於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止年度，添利百勤集團實現營業額1,106,000,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約98%。營業額大幅增長來自添利百勤集團中國市場油田增產業務之迅猛發展和取得南美市場完井項目之新海外客戶之重大突破。二零一二年，添利百勤集團之市場戰略取得顯著成果。在年內策略性地陸續減少並最終停止在伊朗及敘利亞等受制裁國家之業務，轉而投放資源於發展中國市場和南美市場。二零一二年來自中國及南美市場之收益較二零一一年顯著上升。得益於中國繼續引領世界之經濟增長及能源需求之增長，添利百勤集團廣受認可之專業、優質高端油田服務，特別是致密氣及頁岩氣田之服務質素深受市場及其客戶歡迎。作為擁有自主開發及製造若干主要油田服務工具及部件能力之高端油田服務供應商之一，添利百勤集團在新加坡及中國繼續擴大製造及生產能力，並已就多項自主開發之產品獲API頒發證書。有關策略讓添利百勤集團在成本降低、工具及部件之可供性、質量及可靠性方面相較本身並無製造能力之競爭對手享有重大優勢。董事認為，添利百勤集團於本回顧年度之整體表現令人滿意。

本集團應佔添利百勤集團之可識別資產及負債之淨公允值內包含未完成合約有關之無形資產，該金額乃根據收入法釐定。有關無形資產於其估計可使用年期內(自二零一零年十月起一至兩年)根據管理層對未完成合約之溢利變現所作預計進行攤銷。

添利百勤集團於本回顧年度完成之大多數合約均為於二零一零年十月之後訂立之合約。因此，於本回顧年度未完成合約有關之無形資產攤銷與本集團應佔添利百勤集團之經營業績之抵銷影響甚微。該無形資產於本年度攤銷450,000港元(二零一二年：42,200,000港元)。

## 主席報告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)已批准添利百勤之上市，添利百勤(股份代號：2178)之股份已於二零一三年三月六日成功在聯交所主板上市。全球發售已完成，根據香港公開發售及國際配售發行250,000,000股添利百勤股份，每股發行價為3.28港元。此外，國際包銷商已行使超額配股權，37,500,000股額外添利百勤股份已按每股3.28港元獲發行。於行使超額配股權後，添利百勤之已發行股本合共有1,037,500,000股股份。於二零一三年三月三十一日，本集團目前持有添利百勤32.85%權益。

於上市完成後，添利百勤之所得款項總額為約943,000,000港元。經考慮本集團應佔添利百勤集團於添利百勤股份上市前之資產淨值及添利百勤集團於添利百勤股份完成上市後之資產淨值(包括行使超額配股權)，本集團已就其於添利百勤集團之權益由45.44%減少至32.85%之視作出售確認約166,000,000港元之收益。

## 財務投資活動

本集團仍持有大量資金約361,000,000港元，並已存入香港大型金融機構作短期銀行存款。

## 前景

全球經濟正從二零零八年爆發之全球金融危機中逐漸復甦。但現今歐債危機對全球經濟復甦有不可預知的影響。美國及中國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。美國經濟復甦速度遜於預期。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻其經濟，尤其是過熱之房地產市場及高通脹率。本集團相信，中國將繼續在未來全球經濟復甦中扮演重要角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

有鑒於中國政府有關發展非常規燃氣田之政策，添利百勤集團管理層預期中國國家石油公司(「國家石油公司」)將繼續積極尋求海外勘探及生產項目，以確保油氣供應足以滿足國內之消耗量增長。添利百勤集團管理層預期油田項目服務(特別是增產)之需求將於可見未來出現顯著增長。



## 主席報告

添利百勤集團之業務策略為透過多元化發展擴充客源。與國家石油公司保持良好業務關係之同時，添利百勤集團亦已向國際石油公司，如來自俄羅斯及南美及其他非國家石油公司提供服務。預期添利百勤集團之南美市場業務將繼續增長及對二零一三年之收益帶來可觀貢獻。

此外，擁有自主開發及製造油田服務工具及部件能力於長遠而言將進一步提升添利百勤集團在產品質素及技術層面方面之競爭力。

添利百勤集團在香港完成首次公開發售後，成功為其未來業務發展籌集資金。添利百勤集團將加快在惠州興建研發中心及生產設施，目標於二零一四年開始該等設施之商業投產。

添利百勤集團管理層相信，其技術在市場之領先地位、高端油田服務獲公認之能力、在海內外營運方面之實戰經驗以及在油田服務行業具國際背景及深厚專業知識之員工將讓添利百勤集團處於更明顯之優勢地位，以把握中國境內及海外之新商機。

我們對添利百勤集團之未來表現持審慎樂觀態度。

本集團將繼續經營其物業投資及發展業務，並透過其於添利百勤集團之權益從事油田工程及顧問服務。本集團將謹慎探索各種投資機會以使本集團之長期表現保持穩定增長。另一方面，本集團不能忽視目前存在之若干潛在風險因素，例如油價及商品價格波動、利率走勢、全球經濟復甦進程及自然災害等。本集團對來年業務持審慎樂觀態度，並深信能提升其競爭力及為其股東創造價值。

主席

李立

香港，二零一三年六月二十一日

## 管理層論述及分析

### 業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益8,464,000港元及年度溢利244,994,000港元，而去年錄得之收益為5,642,000港元及年度虧損為7,077,000港元。

年度溢利大幅上升主要由於分享添利百勤集團之經營業績所帶來之貢獻所致。於截至二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止年度，添利百勤集團營業額為1,106,000,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約98%。營業額大幅增長來自添利百勤集團中國市場油田增產業務之迅猛發展和取得南美市場完井項目之新海外客戶之重大突破。此外，於本回顧年度本集團應佔添利百勤集團之經營業績被與添利百勤集團未完成合約有關之無形資產攤銷450,000港元（二零一二年：42,200,000港元）所抵銷之影響甚微。

此外，添利百勤集團於二零一三年三月六日成功在聯交所主板上市後，本集團已就其於添利百勤集團之權益由45.44%減少至32.85%之視作出售確認約166,000,000港元之收益。

### 收益及分部資料

本集團於年內之收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業	3,146	476
租金收入	5,318	5,166
	<b>8,464</b>	5,642

## 管理層論述及分析

### 分部收益及業績：

本集團按經營分部之收益及業績分析如下。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業投資及發展分部之收益	<b>8,464</b>	5,642
物業投資及發展分部之分部溢利	<b>9,136</b>	5,636
未分配其他收入	<b>946</b>	1,503
未分配其他收益及虧損	<b>3,786</b>	1,707
未分配開支	<b>(12,557)</b>	(13,401)
分佔一間聯營公司業績	<b>78,048</b>	(2,522)
視作出售一間聯營公司權益之收益	<b>165,635</b>	–
年內溢利(虧損)	<b>244,994</b>	(7,077)

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

各經營分部所用會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分佔一間聯營公司業績及視作出售一間聯營公司權益之收益。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。



## 管理層論述及分析

### 地區資料

本集團之業務營運乃位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團源自外部客戶之收益按商品交付及服務提供之地點細分如下：

	來自外部客戶之收益	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	<b>2,400</b>	2,400
中國	<b>6,064</b>	3,242
	<b>8,464</b>	5,642

本集團分部資料之更詳細分析載於綜合財務報表附註6。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團繼續坐擁充裕現金，且無重大資本開支承擔。經營所需資金由資本及儲備支持。

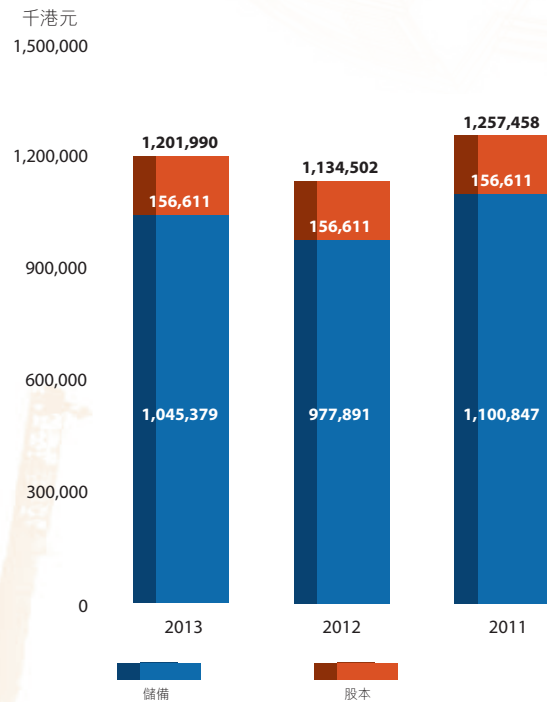
銀行結存及現金合共約361,000,000港元，佔流動資產總值73.6%。

由於本集團之資產大部份為以港元計值之現金，故本集團之匯兌風險並不顯著。就利率及貨幣而言，並不需要作對沖用途之財務工具。

## 管理層論述及分析

### 資本架構

於二零一三年三月三十一日，本集團經營所需資金以資本及儲備支持。



### 訂單

因本集團業務性質關係，於二零一三年三月三十一日，本集團並無訂單記錄。本集團並無新產品及服務將推出市場。

### 主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶之總銷售額分別約佔本集團本年度收益之28.4%及55.1%。本集團首五大供應商則佔本集團本年度總購貨額不足30.0%。

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。

除本報告第24至25頁所披露之關連交易外，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首五大客戶及首五大供應商中擁有實益權益。

## 管理層論述及分析

### 員工及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用39名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅及購股權計劃。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個別僱員表現及可比市場數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人以及高層僱員參與釐定其本身薪酬。本公司設有購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於董事會報告第25至26頁。



## 董事會報告

本公司董事提呈彼等之年度報告連同本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 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發展及投資。本集團轄下聯營公司之主要業務乃提供油田工程及顧問服務及銷售及生產油田相關工具及設備。

## 業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於第41至90頁之綜合財務報表。

## 股息

本公司沒有就截至二零一二年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一一年：每股0.06港元，總額為117,500,000港元)。

董事會不建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息(二零一二年：每股0.09港元，總額為176,200,000港元)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月二日(星期一)至二零一三年九月六日(星期五)(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一三年八月三十日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，以便辦理有關手續。

## 董事會報告

### 股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註21。

### 物業、機器及設備以及投資物業

年內本集團物業、機器及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及附註15。

### 主要物業

本集團主要已落成待售物業之詳情載於第92頁。

### 儲備

年內本集團之儲備變動詳情載於第44頁之綜合權益變動表。

### 捐款

年內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零一二年: 851,000港元)。

### 五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第93及94頁。

### 本公司可供分派儲備

本公司於二零一三年三月三十一日可供分派予股東之儲備如下:

	千港元
繳入盈餘	191,810
保留溢利	107,556
	<b>299,366</b>

## 董事會報告

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司無法自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或於派付後無法支付到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值將因派付而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬總額。

## 董事

於本財政年度直至本報告日期，本公司之董事包括：

### 執行董事

李立先生  
李銘浚先生  
梁麗萍女士  
黃紹基先生

### 獨立非執行董事

盧耀熙先生  
湯顯和先生  
蕭榮秋先生

### 非執行董事

李嘉士先生

根據本公司之公司細則第99(A)條，李銘浚先生、盧耀熙先生及湯顯和先生須輪值退任董事會。所有退任董事均符合資格並願於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13段就彼等於本公司之獨立性發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。



## 董事會報告

### 董事之服務合約

李立先生與梁麗萍女士分別與本公司訂立服務合約，獲委任為執行董事，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。

李銘浚先生與黃紹基先生分別與本公司訂立服務合約，獲委任為執行董事，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

盧耀熙先生及湯顯和先生（獨立非執行董事）及李嘉士先生（非執行董事）均已分別與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事或非執行董事，任期自二零一三年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零一四年十二月三十一日；或(ii)相關董事根據公司細則或任何其他適用法律終止擔任獨立非執行董事或非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

蕭榮秋先生已於二零一一年十二月十二日與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一一年十二月十二日起至二零一三年十二月十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零一三年十二月十一日；或(ii)相關董事根據細則或任何其他適用法律終止擔任獨立非執行董事之日（兩者以較早者為準）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須作出賠償（法定賠償除外）才能終止之服務合約。

## 董事會報告

### 董事履歷

#### 執行董事

**李立先生**，70歲，本公司主席，亦兼任本公司董事會之薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼為本集團創辦人，自一九六八年起一直在香港積極從事印刷線路板及電子行業。李先生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。

**李銘浚先生**，35歲，自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼為李立先生與梁麗萍女士之子。彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生曾出任一家主要從事印刷線路板製造及銷售之私營公司之副總裁，負責該私營公司之整體管理及策略規劃。彼為添利百勤油田服務有限公司（一間於聯交所上市之公司）之非執行董事。

**梁麗萍女士**，64歲，李立先生夫人。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**，49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重新加入本公司。黃先生擁有逾20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

**盧耀熙先生**，55歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會主席及薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。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，於財務及會計方面擁有逾20年經驗。盧先生為澳洲會計師公會中國香港分會二零零零年至二零零一年與二零零三年至二零零四年年度之副會長及一九九七年至二零零六年之理事。彼現為一間服裝製造公司之財務總監，以及澳洲會計師公會紀律委員會會員。

## 董事會報告

湯顯和先生，68歲，於二零零八年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會成員。彼持有香港理工大學管理學文憑。湯先生從事財務管理工作逾30年。湯先生於一九九一年擔任添利電子有限公司之財務總監。彼先後於一九九三年擔任嘉利產品有限公司（主要從事製造電子產品及金屬片）之財務總監，於一九九五年擔任Elec & Eltek (International) Limited之集團總監及由一九九五年至二零零四年擔任Elec & Eltek Corporate Services Limited之集團副總裁。湯先生為添利百勤油田服務有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。

蕭肇秋先生，59歲，於二零一一年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。蕭先生在工業製造業管理方面積逾35年工作經驗，曾於一九九四年擔任添利電子有限公司總經理一職。蕭先生亦曾於多間不同行業之跨國公司任職總經理。彼現時擔任安奈特（香港）網絡有限公司董事總經理一職，該公司之主要業務為開發及製造網絡產品。

### 非執行董事

李嘉士先生，53歲，由一九九七年三月至二零零四年九月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，現為本公司董事會之審核委員會成員。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。李先生為合和實業有限公司、石藥集團有限公司、渝港國際有限公司、渝太地產集團有限公司及安全貨倉有限公司之非執行董事，以及合景泰富地產控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股份均於聯交所上市。彼為聯交所上市委員會之主席。李先生亦為香港證監會(香港交易所上市)委員會委員、證監會雙重存檔事宜顧問小組成員及香港會計師公會紀律小組之成員。李先生已辭任港通控股有限公司之非執行董事一職，由二零一二年十二月三十一日起生效。

### 高級管理人員

董事密切參與及直接負責本集團所有活動。董事會認為，僅上述四名執行董事被視為本集團之高級管理人員。



## 董事會報告

### 董事及高級僱員酬金

董事及高級僱員酬金之詳情載於綜合財務報表附註11。

### 董事之股份及購股權權益

本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人於二零一三年三月三十一日在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

#### (A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目					合共	佔全部 已發行股份 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%	
梁麗萍女士	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%	
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%	

附註：

李立先生、梁麗萍女士及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由First Trend Management (PTC) Limited(作為Lee & Leung家族單位信託之受託人)全資擁有。Lee & Leung家族單位信託之所有單位均由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)持有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。

## 董事會報告

### (B) 持有相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份數目 (附註)	佔全部已發行 無投票權遞延 股份之百分比
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	40%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	萬力電子有限公司	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	70%
梁麗萍女士	愛利實業有限公司	1,500	60%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	添利電子有限公司	3,000	30%

註： 上文所有無投票權遞延股份均由以上董事個人以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，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、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

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訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

## 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」)訂立交易(詳情載於財務報表附註25)。李立先生及梁麗萍女士於騰達置業擁有實益權益。

年內，本集團之物業租予李永強先生(李立先生之兒子)，有關詳情已於「關連交易」一節披露。

除上述者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無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內地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」)。

鑒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。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

### 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。

## 董事會報告

### 主要股東

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，於二零一三年三月三十一日持有本公司已發行股本5%或以上之人士（「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外）如下：

#### 本公司之普通股

股東名稱	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 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	63.99%
First Trend Management (PTC) Limited (附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族 單位信託之受託人) 持有	1,252,752,780	63.99%
滙豐國際信託有限公司(附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族 信託之受託人) 持有	1,252,752,780	63.99%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	7.72%
Jing Xiao Ju女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	7.72%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	5.28%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%



## 董事會報告

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份指Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有之股份，Lee & Leung (B.V.I.) Limited由First Trend Management (PTC) Limited (作為Lee & Leung家族單位信託之受託人) 全資擁有。Lee & Leung家族單位信託之所有單位均由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人) 持有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之子女(包括李銘浚先生) 及該等子女之後代。
- (2) Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (3) 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。

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二零一三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：

於二零一一年三月十四日，本公司之全資附屬公司添利(福建)地產發展有限公司(「添利福建」)(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)重續租賃協議，據此，承租人由二零一一年三月十六日起至二零一四年三月十五日止，以月租200,000港元(包括差餉、管理費及公用設施費用)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，租期為三年。月租乃根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零一一年一月三十一日發出之估值報告釐定。

本集團於本年內賺取之租金收入為2,400,000港元(二零一二年：2,400,000港元)。李永強先生為本公司主席李立先生之兒子，故根據上市規則第14A.11(4)(b)條，被視為李立先生之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，彼為本公司之關連人士。故根據上市規則，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) 於本公司日常及一般業務過程中訂立；及
- (ii) 按一般商業條款訂立；及

## 董事會報告

(iii) 以規管交易之相關協議為根據，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關上述本集團披露之持續關連交易之發現及結論，並確認上述持續關連交易：

- (a) 已取得董事會批准；
- (b) 乃按本公司之定價政策訂立；
- (c) 乃按規管該交易之相關協議條款訂立；及
- (d) 並未超過截至二零一三年三月三十一日止財政年度之相關上限金額2,400,000港元。

## 購股權計劃

本公司之現有購股權計劃（「計劃」）乃於二零零六年八月十八日獲採納，旨在令本公司吸納、挽留及激勵優秀之參與者致力為本集團未來業務發展及擴充而努力，並為本公司提供一個靈活方法，藉以獎勵、回報、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。計劃自二零零六年八月十八日採納當日起為期十年。董事可酌情邀請任何參與者接納購股權。承授人於簽署有關接納購股權之複印函件，並支付代價1港元後，有關之購股權即被視為已授出及獲承授人接納。

根據計劃認購本公司股份之認購價將為下列三者中較高者：(i)本公司股份於授出日期（該日必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報收市價之平均價；及(iii)本公司股份面值。

因行使根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之本公司股份總數，合共不得超過批准計劃當日本公司已發行股份總數之10%。購股權可於董事全權酌情釐定之期間內行使，惟於任何情況下，該期間由購股權獲授出之日期起計不得長於十年。

## 董事會報告

於任何十二個月內，每名參與者根據計劃獲授之購股權在行使時發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出超過1%上限之購股權，均須另外得到股東於股東大會上之批准，而該名參與者及其聯繫人須就此放棄投票權。

年內概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。截至二零一三年三月三十一日，概無任何尚未行使購股權。

## 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制性公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。於二零一三年三月三十一日，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(二零一二年：無)。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司按薪金成本之定額百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對該退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

年內本集團於收益表中扣除之供款如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
僱主供款總額	151	213
減：沒收供款	-	-
供款淨額	151	213

## 董事會報告

### 公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，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，本公司或其任何附屬公司均無購買、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

截至二零一三年三月三十一日止三個年度之財務報表均由德勤•關黃陳方會計師行審核。

將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命  
添利工業國際(集團)有限公司  
主席  
李立

香港，二零一三年六月二十一日



## 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。

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度已遵守守則。

根據守則條文A.4.2，每名董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際(集團)有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事無須於每屆股東週年大會上膺選，惟須(任何主席或董事總經理除外)按照公司細則規定之方式及頻率輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事(擔任主席或董事總經理職務之董事除外)均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

## 董事會

董事會(「董事會」)須肩負重任，盡責和有效地領導本集團。各董事必須本著遠高於任何現行適用法律及法規標準之至誠態度，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。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定界定表。董事會定期檢討該界定表，以確保其仍然配合本公司之需要。

## 企業管治報告

本公司董事會目前由四名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。彼等之履歷簡介資料載於年報第18及19頁。除本文所披露者外，董事之間概無任何其他業務、財務、家族或其他有關權益。

主席與行政總裁職責分工不同。主席負責董事會之運作而行政總裁則負責管理本集團之營運。彼等之職能清晰界定，以確保權責分配平衡，而非集中於單一個人。

獨立非執行董事全部獨立於本公司管理層，具有各種行業背景之豐富專業經驗。彼等確保董事會維持高水準之財務報告及其他必備報告，並進行充分核查和判斷衡量，維護股東及本公司之整體利益。

獨立非執行董事盧耀熙先生及湯顯和先生，以及非執行董事李嘉士先生已分別與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事或非執行董事，任期自二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零一四年十二月三十一日；或(ii)有關董事依據本公司之公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事或非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

蕭榮秋先生已於二零一一年十二月十二日與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一一年十二月十二日至二零一三年十二月十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零一三年十二月十一日；或(ii)有關董事依據公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

董事會已設立獨立專業諮詢程序，能在合理要求下以適當方式尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會全體每年定期會晤，審閱本集團之財務及業務表現。額外董事會會議於需要時舉行。本公司已根據上市規則及守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括下列各項：

- 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 董事培訓

本公司董事持續得悉法律及監管發展最新消息，以及營商環境之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能。

此外，由二零一二年四月一日起，董事獲提供有關本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

董事定期獲提供持續進修及資料，以確保董事掌握本集團經營業務之商業、法律與監管環境之最新變化。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零一三年三月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

## 企業管治報告

董事姓名	閱讀監管規定更新資料/ 參加公司內部簡介會	參加與業務／董事職責 相關之專家簡介會/ 研討會／會議
李立先生(主席)	√	
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	√	
梁麗萍女士	√	
黃紹基先生	√	√
李嘉士先生	√	√
盧耀熙先生	√	√
湯顯和先生	√	
蕭榮秋先生	√	

截至二零一三年三月三十一日止財政年度共舉行五次董事會會議。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	出席董事會會議次數	出席率
李立先生(主席)	5/5	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	4/5	80%
梁麗萍女士	5/5	100%
黃紹基先生	5/5	100%
李嘉士先生	5/5	100%
盧耀熙先生	5/5	100%
湯顯和先生	5/5	100%
蕭榮秋先生	5/5	100%



## 企業管治報告

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之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行為守則。

本公司已向全體董事具體查詢，彼等於截至二零一三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書面指引。

### 董事委員會

為加強董事會之職能並提升其專業水平，董事會轄下設有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各自履行不同職能。

### 審核委員會

本公司已參照符合香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，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，由盧耀熙先生擔任主席。其他成員包括李嘉士先生、湯顯和先生及蕭榮秋先生。

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閱本集團採納之會計原則及慣例以及其他財務報告事宜，保證本集團之財務報表完整、準確及公平，討論整個集團的內部控制制度之有效性，而最為重要者，審閱所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。審核委員會亦向董事會提供意見及建議，並監察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。

## 企業管治報告

審核委員會於截至二零一三年三月三十一日止財政年度內舉行了兩次會議。下文載列其於回顧年度完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一二年九月三十日止六個月之財務報表；
- 探討內部控制制度是否有效；
- 審閱核數師之法定審核計劃及聲明函件；及
- 審議並批准二零一二年之核數費用。

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。

審核委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生(主席)	2/2	100%
湯顯和先生	2/2	100%
李嘉士先生	2/2	100%
蕭榮秋先生	2/2	100%

## 薪酬委員會

本公司已設立有明確職權範圍之薪酬委員會，現由盧耀熙先生擔任主席。其他成員為李立先生及蕭榮秋先生。

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；而薪酬待遇乃由薪金、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。

薪酬委員會之角色及職能包括制定薪酬政策、檢討及向董事會建議每年之薪酬政策，以及釐定執行董事之酬金。

## 企業管治報告

下文載列薪酬委員會於回顧年度完成之工作概要：

- 檢討截至二零一三年三月三十一日止年度之薪酬政策；
- 檢討獨立非執行董事及非執行董事之委任書；
- 檢討執行董事、獨立非執行董事及非執行董事之酬金；及
- 檢討每年之購股權政策。

薪酬委員會於截至二零一三年三月三十一日止財政年度內舉行了一次會議，薪酬委員會全體成員均與會。每名成員之出席會議記錄列示如下：

薪酬委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生(主席)	1/1	100%
李立先生	1/1	100%
蕭榮秋先生	1/1	100%

董事會認為，只有四名執行董事被視為高級管理層成員。根據上市規則附錄16須就董事薪酬以及五名最高薪酬僱員披露之詳情載於綜合財務報表附註11。

## 提名委員會

本公司已於二零一二年四月一日設立有明確職權範圍之提名委員會，現由李立先生擔任主席。其他成員為盧耀熙先生及蕭榮秋先生。

提名委員會負責：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

## 企業管治報告

- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 研究其他由董事會界定之課題。

提名委員會於截至二零一三年三月三十一日止財政年度內開會一次，提名委員會全體成員均與會。每名成員之出席會議記錄列示如下：

提名委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
李立先生(主席)	1/1	100%
盧耀熙先生	1/1	100%
蕭榮秋先生	1/1	100%

## 其他資料

本公司已設立其本身之網站，以與股東及投資者進行溝通。

## 核數師之酬金

有關德勤•關黃陳方會計師行於截至二零一三年三月三十一日止年度向本集團提供服務之酬金分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
審核服務	1,100,000	1,100,000
非審核服務	298,039	256,908
	<b>1,398,039</b>	1,356,908

附註：非審核服務酬金主要包括審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之中期財務報告之費用268,239港元(二零一二年：227,108港元)。



## 企業管治報告

### 內部控制

本公司十分重視內部控制及風險管理。董事會負責整體內部控制制度，並檢討其成效。年內，董事會就本集團內部控制制度之成效作出檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理職能，亦考慮本公司會計及財務報告職能員工之資源是否足夠、資格、經驗及其培訓項目及預算。本集團會根據檢討結果繼續採取措施，務求進一步提升內部控制制度之成效。

### 公司秘書

本公司已聘用及委任羅泰安先生（外部秘書服務供應商之代表）為本公司之公司秘書。本公司公司秘書之主要聯絡人為本公司之執行董事黃紹基先生。羅先生確認，彼已參加不少於15個小時之相關培訓。

### 章程文件

於本年度，本公司之章程文件並無任何變動。

### 股東權利及投資者關係

#### 請求召開股東特別大會之程序

根據公司細則第62條，當董事會認為合適時，可召開股東特別大會，而根據公司法所規定，股東亦可請求召開股東特別大會，或在請求不獲回應時自行召開股東特別大會。

#### 於股東大會提呈建議之程序

持有不少於二十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東或不少於100名股東可根據百慕達一九八一年公司法向公司秘書遞交經簽署之書面要求，費用由彼等自行承擔。

## 企業管治報告

### 與股東及投資者之溝通

本公司將於中期／年度報告及／或通函向股東提供有關本公司之詳細資料，以使彼等於知情的情況下行使彼等之權利。

本公司使用各種溝通工具，如召開股東週年大會、發佈年度報告及中期報告、各種通告、公告及通函等，以確保股東能夠及時知悉重要業務發展。本公司股東大會會議主席將於會上解釋進行投票之程序。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席（或倘彼缺席，本公司之執行董事），以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席（或倘彼等缺席，相關委員會之其他成員），及（倘適用）獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡公司秘書作出書面查詢。

於二零一二年九月七日舉行之股東週年大會上，大會主席以決議案提呈議程所列每項會議表決事宜（包括重選退任董事）。董事會主席及各委員會成員回答股東提問。本年度並無舉行其他股東大會。每名董事之出席會議記錄列示如下：

董事姓名	出席股東大會次數	出席率
李立先生（主席）	1/1	100%
李銘浚先生（副主席兼行政總裁）	0/1	0%
梁麗萍女士	0/1	0%
黃紹基先生	1/1	100%
李嘉士先生	1/1	100%
盧耀熙先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%
蕭榮秋先生	1/1	100%

本公司致力加強與投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員維持與傳媒及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站([www.termbray.com.hk](http://www.termbray.com.hk))，可供查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料及新聞。

## 企業管治報告

股東及投資者可隨時向董事會作出書面查詢及提問。聯絡詳情如下：

地址： 香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座  
傳真： (852) 2480 4214  
電郵： group@termbray.com.hk

此外，股東提名候選人參選本公司董事之程序刊載於本公司網站www.termbray.com.hk。上述程序須受本公司公司細則及適用法律及法規規限。

### 董事就編製財務報表之責任

董事確認，編製財務報表乃彼等之責任。有關核數師就其對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第39及40頁之獨立核數師報告內。

### 總結

本公司深信，企業管治之質素及水平反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能確保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平及質素。

## 獨立核數師報告

**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添利工業國際(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第41至90頁之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益表、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解釋資料。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須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之披露規定，負責編製反映真實及公平情況之綜合財務報表，及董事認為就編製綜合財務報表屬必要之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師之審核工作結果，對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條將此意見僅向股東(作為一個團體)報告，而不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士承擔任何義務或接受責任。本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。



## 獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露事項的審核憑證。所選定的程序取決於本核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製反映真實及公平情況之綜合財務報表有關之內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為就對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評估綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師行認為綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一三年六月二十一日

## 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	6	<b>8,464</b>	5,642
銷售貨品及提供服務成本		<b>(3,833)</b>	(2,636)
毛利		<b>4,631</b>	3,006
其他收入	7	<b>5,176</b>	1,799
其他收益及虧損	8	<b>171,068</b>	6,389
行政開支		<b>(13,565)</b>	(15,380)
分佔一間聯營公司業績		<b>78,048</b>	(2,522)
除稅前溢利(虧損)		<b>245,358</b>	(6,708)
稅項	9	<b>(364)</b>	(369)
年內溢利(虧損)	10	<b>244,994</b>	(7,077)
其他全面(開支)收益			
換算海外營運所產生之匯兌差額		<b>(740)</b>	(1,820)
應佔一間聯營公司之其他全面收益		<b>711</b>	3,399
視作出售一間聯營公司之權益後分類調整轉撥 至損益表之匯兌換算儲備		<b>(1,289)</b>	–
年內其他全面(開支)收益		<b>(1,318)</b>	1,579
本公司擁有人應佔年內全面收益(開支)總額		<b>243,676</b>	(5,498)
		港仙	港仙
每股基本盈利(虧損)	13	<b>12.51</b>	(0.36)

## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	<b>44,435</b>	46,109
投資物業	15	<b>29,839</b>	30,172
於一間聯營公司之權益	16	<b>659,262</b>	477,357
作抵押銀行存款	17 & 23(a)	<b>2,000</b>	2,000
		<b>735,536</b>	555,638
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		<b>122,634</b>	122,771
其他應收賬款		<b>4,148</b>	42
按金及預付款項		<b>2,065</b>	1,995
可退回稅項		<b>429</b>	377
銀行結存及現金	17	<b>361,259</b>	473,155
		<b>490,535</b>	598,340
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		<b>3,030</b>	3,480
應派付股息		<b>12,505</b>	5,002
已收按金		<b>710</b>	652
撥備	18	<b>–</b>	3,173
應付一關連公司款項	19 & 25(b)	<b>2,589</b>	1,992
應付稅項		<b>3,767</b>	3,830
		<b>22,601</b>	18,129
<b>淨流動資產</b>		<b>467,934</b>	580,211
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,203,470</b>	1,135,849

## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	20	<b>1,063</b>	930
<b>淨資產</b>		<b>1,202,407</b>	1,134,919
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	<b>156,611</b>	156,611
儲備		<b>1,045,379</b>	977,891
本公司擁有人應佔權益		<b>1,201,990</b>	1,134,502
非控股權益		<b>417</b>	417
<b>總權益</b>		<b>1,202,407</b>	1,134,919

董事會於二零一三年六月二十一日已批准並授權刊發第41至90頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

李立  
董事

黃紹基  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於二零一一年四月一日	156,611	404,370	13,046	683,431	1,257,458	417	1,257,875
年內虧損	-	-	-	(7,077)	(7,077)	-	(7,077)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(1,820)	-	(1,820)	-	(1,820)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	3,399	-	3,399	-	3,399
年內全面收益(開支)總額	-	-	1,579	(7,077)	(5,498)	-	(5,498)
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	(117,458)	(117,458)	-	(117,458)
於二零一二年三月三十一日	156,611	404,370	14,625	558,896	1,134,502	417	1,134,919
年內溢利	-	-	-	244,994	244,994	-	244,994
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(740)	-	(740)	-	(740)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	711	-	711	-	711
視作出售一間聯營公司之權益後 分類調整至損益	-	-	(1,289)	-	(1,289)	-	(1,289)
年內全面(開支)收益總額	-	-	(1,318)	244,994	243,676	-	243,676
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	(176,188)	(176,188)	-	(176,188)
於二零一三年三月三十一日	156,611	404,370	13,307	627,702	1,201,990	417	1,202,407

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	<b>245,358</b>	(6,708)
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>1,482</b>	1,352
投資物業之折舊	<b>333</b>	333
分佔一間聯營公司業績	<b>(78,048)</b>	2,522
視作出售一間聯營公司權益之收益	<b>(165,635)</b>	-
利息收入	<b>(987)</b>	(1,572)
匯兌收益淨額	<b>(2,260)</b>	(6,390)
撥回撥備	<b>(3,173)</b>	-
中國政府之徵地補償	<b>4,114</b>	-
營運資金變動前之經營現金流量	<b>1,184</b>	(10,463)
已竣工待售物業減少	<b>1,437</b>	227
其他應收賬款增加	<b>(8,220)</b>	-
按金及預付款項(增加)減少	<b>(70)</b>	27
其他應付賬款及應計費用減少	<b>(450)</b>	(550)
已收按金增加(減少)	<b>58</b>	(149)
應付關連公司款項增加(減少)	<b>597</b>	(961)
經營業務所用現金	<b>(5,464)</b>	(11,869)
已付所得稅	<b>(346)</b>	(160)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(5,810)</b>	(12,029)

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>投資業務</b>		
已收利息	987	1,572
來自聯營公司之股息	61,200	-
購買物業、機器及設備	(400)	(1,787)
出售物業、機器及設備之所得款項	592	-
<b>投資業務所得(所用)現金淨額</b>	<b>62,379</b>	(215)
<b>融資業務所用現金</b>		
已派付股息	(168,685)	(112,456)
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>	<b>(112,116)</b>	(124,700)
年初之現金及現金等值項目	473,155	597,413
匯率變動之影響	220	442
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b>361,259</b>	473,155
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
銀行結存及現金	361,259	473,155

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited，且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之First Trend Management (PTC) Limited。First Trend Management (PTC) Limited由滙豐國際信託有限公司為Lee & Leung家族信託持有，該信託之財產託管人為李立先生。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本公司年報「公司資料」一節披露。

本集團主要從事物業投資及發展。

此綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之以下香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第12號（修訂）

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第7號（修訂）

金融工具：披露－金融資產轉讓

本年度應用該等香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況以及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2009-2011) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的 披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第20號詮釋	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 有關綜合賬目、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一系列有關綜合賬目、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之主要規定描述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關綜合財務報表之部分。香港(詮釋常務委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號生效當日撤回。香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)對投資對象的權力、(b)自參與投資對象營運所得不同回報之風險或權利，及(c)能夠運用對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於於附屬公司、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，已頒佈對香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之修訂，對首次應用該等香港財務報告準則之若干過渡性指引作出澄清。

本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該等準則連同有關過渡性指引之修訂。預期應用該等準則將不會對綜合財務報表呈報之金額造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港會計準則第1號之修訂呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂呈列其他全面收益項目於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂,「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂亦保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益表及其他全面收益之選擇權。然而,香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益內之項目分為兩類:(a)不會於其後重新分類至損益表之項目;及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一三年四月一日開始之本集團年度期間生效。當應用該等修訂時,其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

本公司董事認為應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合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編製。此外，綜合財務報表亦載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露資料。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般按為換取貨品所作代價之公允值計算。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表載納本公司及本公司控制實體（其附屬公司）之財務報表。控制乃指本公司有權控制一間實體的財務及經營政策，以自其業務中獲取利益。

於本年度收購或出售之附屬公司收入及開支，由實際收購日期起至實際出售日期止（如適用）列入綜合全面收益表。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司之會計政策一致。

集團內部所有交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團擁有之權益分開呈列。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之投資

聯營公司指集團對其擁有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營公司之權益。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入此等綜合財務報表內。根據權益會計法，於聯營公司之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並於本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益確認後調整。當本集團攤佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團在聯營公司之投資淨額中一部分之任何長期權益)，本集團終止確認其攤佔之進一步虧損。額外虧損僅以本集團已招致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

倘本集團與聯營公司之報告期結束之日不同，聯營公司則為供本集團使用而編製日期與本集團財務報表截止日期相同之財務報表，除非無法如此編製。在此情況下，倘聯營公司應用權益會計法之財務報表乃按與本集團財務報表不同之日期而編製，將就當日至本集團財務報表日期期間的重大交易或事件的影響予以調整。在任何情況下，聯營公司報告期結束之日與本集團報告期結束之日相差不得超過三個月。報告期的長短及報告期之結束之日之間之任何差異將於每個期間相同。

收購成本高出本集團應佔聯營公司於收購日期確認的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額確認為商譽，有關商譽列入該投資賬面值內。

經重新評估後，本集團攤佔可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本之任何數額，即時於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之投資(續)

香港會計準則第39號之規定乃應用以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

倘出售或視作出售於聯營公司之權益不會導致本集團失去對聯營公司之重大影響力，則在考慮相關出售事項後，於釐定出售權益之收益或虧損時計入所出售權益應佔聯營公司當時賬面值與所出售權益之應佔資產淨值之差額。此外，倘聯營公司已直接出售相關資產或負債，本集團過往與該聯營公司有關並於其他全面收益確認之所有金額須按相同基準列賬。因此，過往於其他全面收益(即匯兌換算儲備)確認並與減少擁有權權益有關之收益或虧損部份會重新分類為損益，猶如聯營公司已按比例出售相關資產或負債。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量，乃指於日常業務過程中就所售出貨品及所提供服務應收之款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

來自於日常業務中銷售物業之收益乃於有關物業完工並交付買家時確認。於符合上述收益確認之準則前自買家收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債。

來自經營租約之租金收入乃以直線法按有關租賃之租期確認入賬。

金融資產產生之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率累算，而實際利率為於初步確認時透過金融資產之預期可用年限將估計日後收取之現金準確貼現至該資產之賬面淨值之比率。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括租賃土地(分類為融資租賃)及持作行政用途之樓宇)按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損(倘有)於綜合財務報表內列賬。

物業、機器及設備之折舊乃按直線法於其估計可使用年期內確認,以撇銷其成本至其剩餘價值。估計使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期期末審閱,任何估計變動之影響乃按往後基準處理。

物業、機器及設備項目於出售時或當日後繼續使用該資產預期不會產生任何經濟利益時終止確認。物業、機器及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損,按出售所得款項金額與資產賬面值間之差額釐定,並於損益中確認。

#### 投資物業

投資物業乃指持有用作賺取租金收入及/或資本增值為目的之物業。

投資物業首次以成本計量,包括任何直接應佔開支。首次確認後,投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。投資物業折舊乃按直線法於其估計可使用年期內確認,以撇銷其成本(經扣除其估計剩餘價值)。

投資物業於出售時,或當投資物業永遠不再使用,或預計未來出售該物業不會帶來任何經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於終止確認期間計入損益中。

#### 待售物業

待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、開發支出、其他應佔成本及根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團均會審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將預計資產之可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產屬於的現金產生單位的可收回金額。如分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值會調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘一項減值虧損隨後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會調增至經修訂之估計可收回金額，惟已調增之賬面值不得超過有關資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損情況下釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收益。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人根據債務工具之原訂或經修訂條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失之合約。

本集團發出而不指定為透過損益以公允值列賬之財務擔保合約初次按公允值減發出財務擔保合約之直接應佔成本而確認。在初次確認後，本集團則按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約下債務金額；及(ii)初次確認之金額減去根據收益確認政策確認之累計攤銷(如適用)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當一個集團實體訂立有關工具之合約時，金融資產及金融負債在綜合財務狀況表確認入賬。

金融資產及金融負債首先以公允值計量。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生之直接應佔交易成本將加入或扣自金融資產或金融負債之公允值(如適用)。

#### 金融資產

本集團之金融資產乃分類列作貸款及應收款項。分類乃取決於金融資產之性質及用途及於初次確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金收入至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款項減值

貸款及應收款項會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示貸款及應收款項之預期未來現金流量因於首次確認該貸款及應收款項後發生之一項或多項事件而受到影響時，該貸款及應收款項被視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

減值虧損金額按資產賬面值與按貸款及應收款項原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。

就所有金融資產而言，貸款及應收款項之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。

倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則之前確認之減值虧損經損益撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值不超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本工具

債務及由集團實體發行之股本工具按照所訂立之實際合約安排與金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具為證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及分攤相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金付款至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

##### 金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應付一關連公司款項)隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認

本集團僅於收取資產現金流量之合約權利屆滿時終止確認金融資產。

當金融資產終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價之和的差額於損益內確認。

當及僅當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債方終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

##### 撥備

倘本集團因過往事件導致現時產生承擔，且可能將償付有關承擔而有關承擔之金額能夠可靠估計時，則確認撥備。撥備乃按董事就於報告期末償付現時承擔所需代價之最佳估計，並計及與該承擔相關之風險及不確定因素予以計量。倘撥備乃使用抵償該當前責任之估計現金流量計量，其賬面值即為該等現金流量之現值(倘貨幣之時間值影響屬重大)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

於編製每間個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，以其各自功能貨幣(即實體經營業務所在主要經濟環境下之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不可重新換算。

於結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按每一個報告期末適用之匯率換算成本集團之呈報貨幣(即港元)。收入及支出乃按本年度之平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益累計(匯兌換算儲備)。

就所有部份出售事項(即不會導致本集團失去重大影響力之部份出售屬海外業務之聯營公司)而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

#### 借貸成本

因收購、建造或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產大致上可作其擬定用途或出售。在合資格資產產生支出前，臨時投資於該等特定借貸所賺取之投資收入，乃在合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生之期間在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

當租賃條款將擁有權之幾乎所有風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約付款於租賃年期按直線法確認為支出，惟另有系統基準更能反映租賃資產使用經濟利益之時間模式則除外。

#### 租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，獨立將各部分分類評估為財務或經營租約，除非可明顯確定兩個部分均為經營租約，在該情況下，整份租約分類為經營租約。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報「除稅前溢利」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，並且不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按截止報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項按綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之間之暫時差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而當應課稅溢利預計可以可扣減暫時差異抵扣時，遞延稅項資產通常就所有該等可扣減暫時差異確認。若於一項交易中，因其他資產及負債的首次確認而引致之暫時差異既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債應就與投資附屬公司及聯營公司有關之應課稅暫時差異確認，除非本集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來都不會回撥。就該等有關投資及權益所產生之可扣減暫時差異有關之遞延稅項資產只會在可見未來有足夠的應課稅溢利可能出現以致暫時差異被利用而將預期可被撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末審閱，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按負債清付或資產實現期間預期將會應用之稅率（以報告期末已實施或大致已實施之稅率（及稅法）為基準）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值之模式而引致之稅務後果。

當期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### 退休福利費用

向定額供款退休福利計劃（包括強制性公積金計劃及國家管理之退休福利計劃）所作之供款於僱員已提供服務，以享有該等供款之權利時列作開支入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 4. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本結構包括本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、保留溢利及其他儲備）。

管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一環，管理層會考量資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會透過派付股息及發行新債之方式平衡整體資本結構。

### 5. 金融工具

#### (a) 金融工具之分類

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值項目）	<b>367,407</b>	475,197
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之負債	<b>2,920</b>	2,497

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團管理層對建立及監督本集團之風險管理架構負有整體責任。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面對之風險、設定適當風險上限及控制措施，監控風險並緊貼市況及本集團之業務活動。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展具紀律且積極之監控環境，讓所有僱員瞭解其職能及責任。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險

本集團之業務活動令其主要面對外匯風險及利率風險。

本集團所面對之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

##### 外幣風險管理

本集團若干銀行結餘以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣為單位，因此本集團須面對外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察匯兌風險，並將於需要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之主要貨幣資產及負債(包括集團內部結餘)於呈報日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>本集團</b>				
港元	<b>10,607</b>	10,604	—	—
美元(「美元」)	<b>326</b>	452	—	—
<b>集團內部結餘</b>				
港元	<b>127,010</b>	125,425	<b>318,428</b>	316,982

##### 敏感度分析

下表詳列本集團就相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。向主要管理人員內部匯報外幣風險時所用之敏感率為5%，此敏感率亦為管理層對合理可能之匯率變動之評估。敏感度分析包括以外幣計值之未兌換貨幣項目以及以外幣計值之集團內部結餘，並按5%匯率變動調整於年終之換算金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險(續)

###### 外幣風險管理(續)

###### 敏感度分析(續)

本公司董事認為，由於港元與美元掛鈎，有關港元及美元匯率波動之外幣風險並不重大。就此而言，下文之敏感度分析並不反映此情況。

下文之敏感度分析顯示以港元或美元計值之貨幣資產或負債分別兌相關集團實體功能貨幣人民幣(「人民幣」)之影響。

倘相關集團實體之功能貨幣較相關外幣升值5%，則年度稅後溢利將會增加9,040,000港元(二零一二年：稅後虧損減少9,048,000港元)。

倘功能貨幣貶值5%，則年度稅後溢利(二零一二年：稅後虧損)會受到相同數額之相反影響。

###### 利率風險管理

本集團須就其計息金融工具承擔現金流利率風險，該等計息金融工具主要為作抵押銀行存款及銀行結存。本集團現時並無利率對沖政策。本集團管理層監控利率風險，並會考慮於必要時對沖重大利率風險。

###### 敏感度分析

由於作抵押銀行存款及銀行結存產生之利息收入甚低，故並無呈列有關作抵押銀行存款及銀行結存之利率之敏感度分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險管理

因交易對方未能履行責任及本集團提供之財務擔保不能得以解除而令本集團蒙受財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自：

- 綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值；及
- 與本集團發出財務擔保有關之或然負債金額(見附註23(a)及(b))。

管理層於各報告期末評估各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於作抵押銀行存款及銀行結存總額中70%(二零一二年：93%)乃存放於銀行之存款，故本集團存在信貸集中風險。然而，因為對方為具有良好聲譽及高度信用之銀行，本公司董事認為作抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險實屬有限。

本集團就給予物業購買者之按揭貸款向銀行作出擔保。該等擔保將於客戶向銀行交付相關物業之房產權證作為所獲授按揭貸款之擔保質押時予以解除。董事認為，所涉及之信貸風險並不重大。

本集團就授予聯營公司之信貸向銀行作出擔保。該等擔保將於聯營公司悉數償還信貸時予以解除。董事認為，所涉及之信貸風險並不重大。合共30,918,000港元之財務擔保其後於報告期末後解除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層視為就本集團營運提供資金及減輕現金流量波動影響而言充足的水平。

下表詳列本集團非衍生性金融負債於協定還款條款下之剩餘約定到期日。該表乃根據本集團於可能須償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。

	到期或				未貼現	賬面值 千港元
	於一個月 千港元	一至兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	現金流量 總額 千港元	
二零一三年						
其他應付賬款	-	-	331	-	331	331
應派付股息	12,505	-	-	-	12,505	12,505
應付一關連公司款項	2,589	-	-	-	2,589	2,589
已收租金定金	82	19	606	3	710	710
財務擔保合約	37,038	-	-	-	37,038	-
	52,214	19	937	3	53,173	16,135



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險管理(續)

	到期或於				未貼現現金流量	
	於一個月 千港元	一至兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
二零一二年						
其他應付賬款	174	-	331	-	505	505
應派付股息	5,002	-	-	-	5,002	5,002
應付一關連公司款項	1,992	-	-	-	1,992	1,992
已收租金定金	200	-	52	400	652	652
財務擔保合約	37,044	-	-	-	37,044	-
	44,412	-	383	400	45,195	8,151

上述財務擔保合約之金額乃本集團根據悉數獲擔保金額之安排而可被要求償付之金額上限(倘擔保之對手方索償該筆金額)。根據報告期末之預期,本集團認為很可能無須根據安排支付款項。合共30,918,000港元之財務擔保其後於報告期末後解除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 5. 金融工具(續)

#### (c) 公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按公認定價模式以折算現金流量分析釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

### 6. 收益及分部資料

本集團於年內之收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業	3,146	476
租金收入	5,318	5,166
	8,464	5,642

就資源分配及評估分部表現而向本公司主要經營決策者即執行董事呈報之分部資料主要集中於本集團一個主要經營分部，即從事物業租賃及物業銷售之物業投資及發展分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 收益及分部資料(續)

#### 分部收益及業績

本集團按經營分部之收益及業績分析如下。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業投資及發展分部之收益	<b>8,464</b>	5,642
物業投資及發展分部之分部溢利	<b>9,136</b>	5,636
未分配其他收入	<b>946</b>	1,503
未分配其他收益及虧損	<b>3,786</b>	1,707
未分配開支	<b>(12,557)</b>	(13,401)
分佔一間聯營公司業績	<b>78,048</b>	(2,522)
視作出售一間聯營公司權益之收益	<b>165,635</b>	—
年內溢利(虧損)	<b>244,994</b>	(7,077)

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該經營分部所用會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分佔一間聯營公司業績及視作出售一間聯營公司權益之收益。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 收益及分部資料(續)

#### 其他分部資料

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業投資 及發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：			
折舊	364	1,451	1,815
利息收入	60	927	987
稅項開支	364	—	364

截至二零一二年三月三十一日止年度

	物業投資 及發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：			
折舊	359	1,326	1,685
利息收入	69	1,503	1,572
稅項開支	369	—	369



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 收益及分部資料(續)

#### 地區資料

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團來自外部客戶之持續經營業務之收益按貨品交付及服務提供所在地區劃分以及非流動資產按資產所在地區劃分之資料如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	<b>2,400</b>	2,400	<b>74,204</b>	76,184
中國	<b>6,064</b>	3,242	<b>70</b>	97
未分配 <sup>1</sup>	–	–	<b>659,262</b>	477,357
	<b>8,464</b>	5,642	<b>733,536</b>	553,638

附註：非流動資產不包括作抵押銀行存款。

1 未分配非流動資產指於一間聯營公司(為投資控股公司，其附屬公司在香港及中國均有營業)之權益。詳情載於附註16。

#### 有關主要客戶之資料

外部收益包括於截至二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年三月三十一日止年度，因租賃予本集團最大客戶之物業所產生之收益2,400,000港元。並無其他客戶在該兩個年度內佔收益逾10%。

#### 分類資產及負債

向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之用之本集團經營分部資料並無計入任何資產及負債。因此，並無呈列分部資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自銀行結存之利息收入	987	1,572
雜項收入	75	227
中國政府之徵地補償(附註)	4,114	—
	<b>5,176</b>	1,799

附註：該金額乃指中國政府就本集團於廣東省持有之一幅地塊作出之徵地補償，而有關該地塊之金額已於過往年度全數撤銷。

該4,114,000港元之補償於二零一三年三月三十一日列為其他應收賬款，而其中3,702,000港元於報告期後收訖。

### 8. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
匯兌收益淨額	2,260	6,389
視作出售一間聯營公司權益之淨收益(附註16)	165,635	—
撥回撥備(附註18)	3,173	—
	<b>171,068</b>	6,389

### 9. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	200	250
中國企業所得稅	31	33
	<b>231</b>	283
遞延稅項(附註20)	133	86
	<b>364</b>	369

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 9. 稅項 (續)

香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國企業所得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利之25%計算。

本年度稅項支出與綜合全面收益表之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<b>245,358</b>	(6,708)
根據適用所得稅稅率16.5%計算之稅項	<b>40,484</b>	(1,107)
稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	<b>1,696</b>	2,249
稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(30,200)</b>	(2,160)
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	<b>(12,878)</b>	416
未確認之稅務虧損之稅務影響	<b>997</b>	544
其他	<b>265</b>	427
本年度稅項支出	<b>364</b>	369

遞延稅項詳情載於附註20。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 10. 年內溢利(虧損)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 本年度	1,368	1,100
— 過往年度撥備不足	58	74
已確認為開支之存貨成本	1,437	227
折舊		
— 物業、機器及設備	1,482	1,352
— 投資物業	333	333
僱員成本(包括除實物利益以外之董事酬金)(附註)	7,705	8,569
土地及樓宇之經營租金	343	314
投資物業所得租金收入總額	(2,400)	(2,400)
減：年內產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	561	544
	<b>(1,839)</b>	<b>(1,856)</b>

附註：本集團提供予本公司若干董事作為住所之土地及樓宇之應課差餉租值載於附註11。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 11. 董事、行政總裁及高級僱員酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

已付或應付八名(二零一二年: 八名)董事(包括行政總裁)各自之酬金如下:

	截至二零一三年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、 津貼及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李立先生	–	3,800	–	3,800
梁麗萍女士	–	3,300	15	3,315
黃紹基先生	–	1,500	75	1,575
李銘浚先生	–	240	12	252
獨立非執行董事				
盧耀熙先生	100	–	–	100
湯顯和先生	100	–	–	100
蕭榮秋先生	100	–	–	100
非執行董事				
李嘉士先生	100	–	–	100
	400	8,840	102	9,342

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 11. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

#### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

	截至二零一二年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、 津貼及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
李立先生	–	3,800	–	3,800
梁麗萍女士	–	3,300	12	3,312
黃紹基先生	–	1,500	75	1,575
李銘浚先生	–	240	12	252
<b>獨立非執行董事</b>				
盧耀熙先生	100	–	–	100
湯顯和先生	100	–	–	100
蕭榮秋先生 (於二零一一年 十二月十二日獲委任)	50	–	–	50
<b>非執行董事</b>				
李嘉士先生	100	–	–	100
	350	8,840	99	9,289

李銘浚先生亦為本公司之行政總裁，彼於上述所披露之酬金已包括彼擔任行政總裁提供服務之薪酬。

年內，本集團應課差餉租值為3,600,000港元(二零一二年：3,600,000港元)之土地及樓宇乃作為本公司若干董事之住所，並已包括在上文披露之底薪、津貼及實物利益內。

除上述者外，概無就解除職務而支付非合約賠償。在兩個年度內，均無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 11. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

#### (b) 高級僱員酬金

本集團五位最高薪僱員包括本公司三名(二零一二年:三名)董事,彼等之酬金已載於上文(a)項之中。

個別酬金少於1,000,000港元之其餘兩名(二零一二年:兩名)人士之酬金如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	603	1,100
退休福利計劃供款	30	33
	<b>633</b>	<b>1,133</b>

### 12. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認為分派之股息		
二零一三年中期 – 每股零港元 (二零一二年:二零一二年中期股息每股6港仙)	–	117,458
二零一二年末期 – 每股9港仙 (二零一二年:二零一一年末期股息每股零港元)	<b>176,188</b>	–
	<b>176,188</b>	<b>117,458</b>

概無就截至二零一三年三月三十一日止年度宣派或建議宣派股息,而自報告期末後,亦概無建議宣派任何股息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 13. 每股基本盈利(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算每股基本盈利(虧損)之本公司擁有人 應佔年內盈利(虧損)	<b>244,994</b>	(7,077)
	股份數目 千股	千股
計算每股基本盈利(虧損)之普通股數目	<b>1,957,643</b>	1,957,643

由於兩個年度並無已發行潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置、設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零一一年四月一日	45,149	6,250	10,035	7,070	68,504
添置	-	-	-	1,787	1,787
於二零一二年三月三十一日	45,149	6,250	10,035	8,857	70,291
添置	-	-	-	400	400
出售	-	-	(51)	(2,407)	(2,458)
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>45,149</b>	<b>6,250</b>	<b>9,984</b>	<b>6,850</b>	<b>68,233</b>
<b>折舊</b>					
於二零一一年四月一日	7,022	2,257	7,968	5,583	22,830
年內撥備	373	141	309	529	1,352
於二零一二年三月三十一日	7,395	2,398	8,277	6,112	24,182
年內撥備	372	142	308	660	1,482
出售時抵銷	-	-	(51)	(1,815)	(1,866)
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>7,767</b>	<b>2,540</b>	<b>8,534</b>	<b>4,957</b>	<b>23,798</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一三年三月三十一日	<b>37,382</b>	<b>3,710</b>	<b>1,450</b>	<b>1,893</b>	<b>44,435</b>
於二零一二年三月三十一日	37,754	3,852	1,758	2,745	46,109

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

以上各項物業、機器及設備乃按其估計可使用年期及經計及估計剩餘價值以直線法折舊如下：

租賃土地	按租賃期間
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者之中較短者
傢俬、裝置及設備及租賃裝修	10%至20%
汽車	15%至18%

本集團租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港並以下列方式持有：		
按長期租約	<b>37,511</b>	37,908
按中期租約	<b>3,581</b>	3,698
	<b>41,092</b>	41,606

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一一年四月一日、二零一二年及二零一三年三月三十一日	<b>35,286</b>
<b>折舊</b>	
於二零一一年四月一日	4,781
年內撥備	333
於二零一二年三月三十一日	5,114
年內撥備	333
於二零一三年三月三十一日	<b>5,447</b>
<b>賬面值</b>	
於二零一三年三月三十一日	<b>29,839</b>
於二零一二年三月三十一日	30,172

投資物業於香港按長期租約持有。

上述投資物業乃按下列年利率以直線法予以折舊：

租賃土地	按租賃期間
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者

本集團之投資物業於二零一三年三月三十一日之公允值為129,400,000港元(二零一二年：118,600,000港元)。該公允值乃按與本集團無關連之獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)於該日作出之估值算出。威格斯為估值師公會會員。該估值乃參考相同地點相同狀況之類似物業之近期成交價市場憑證後達致。

本集團之投資物業皆以經營租約租出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 16. 於一間聯營公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一間聯營公司之投資成本		
— 於香港上市	295,311	—
— 非上市	—	473,826
應佔收購後溢利及其他全面收益及 視作出售聯營公司權益之影響	363,951	3,531
	659,262	477,357
於一間聯營公司之權益之市值		
— 於香港上市	1,516,445	—

該聯營公司之財政年度結算日為十二月三十一日。就採用權益會計法而言，已使用該聯營公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，此乃由於本集團認為聯營公司另行編製一份截至二零一三年三月三十一日止之經審核財務報表為不實際。

於一間聯營公司之投資成本內包含商譽180,139,000港元(二零一二年：251,701,000港元)，即於收購聯營公司日期初始投資成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之淨值之差額。於二零一二年三月三十一日，董事已檢討本集團於聯營公司之權益，且於聯營公司之權益之可收回金額乃通過估計應佔該聯營公司預期將產生之估計未來現金流(包括該聯營公司之營運現金流及最終處置該項投資將產生之款項)之現值而釐定，並認為無需確認減值虧損。

聯營公司之可識別資產及負債內包含零港元(二零一二年：450,000港元)未完成合約之無形資產，該金額乃根據收入法釐定。有關無形資產於其估計可使用年期內(一至兩年)根據管理層對未完成合約之溢利變現所作預計進行攤銷。年內，有關未完成合約之無形資產攤銷450,000港元(二零一二年：42,205,000港元)，用以抵銷應佔收購後溢利及其他全面收益。

本集團於聯營公司之股權由45.90%攤薄至32.85%，因為聯營公司於二零一二年六月發行102股股份以收購一間附屬公司以及於二零一三年三月透過全球發售發行287,500,000股股份。因此，視作出售一間聯營公司權益之淨收益165,635,000港元已於損益中確認，有關累計匯兌換算儲備1,289,000港元重新分類至損益。

於本年度，聯營公司向本集團宣派收購前溢利之股息61,200,000港元，並於一間聯營公司之投資成本中扣除。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 16. 於一間聯營公司之權益 (續)

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立 股權形式	地點/國家	持股類別	本集團所持已發行				主要業務
				股本面值比例		所持投票權比例		
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
添利百勤油田服務有限公司 (前身為「添利百勤油田服務 (英屬維爾京群島)有限公司」)	註冊成立	英屬維爾京群島	普通股	32.85%	45.90%	32.85%	45.90%	買賣工具及設備 及提供油田顧 問服務

有關本集團應佔本集團聯營公司於二零一二年十二月三十一日(包括全球發售之影響)之權益之財務資料摘要載列如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元
總資產	2,249,985	754,613
總負債	741,498	222,064
本集團應佔一間聯營公司之淨資產(不包含商譽)	475,966	244,440
收益	1,106,333	559,491
年內溢利(虧損)	171,530	(5,495)
其他全面收益	1,574	7,406
本集團應佔一間聯營公司之溢利(虧損)	78,048	(2,522)
本集團應佔一間聯營公司之其他全面收益	711	3,399

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 17. 作抵押銀行存款／銀行結存及現金

作抵押銀行存款、銀行結存及現金包括短期銀行存款，其按介乎0.01%至0.29%（二零一二年：0.01%至0.29%）不等之實際年利率計息。

作抵押銀行存款之詳情載於附註23(a)。

### 18. 撥備

於二零一二年三月三十一日，撥備乃指管理層對於解除本集團就於一九九九年出售經營線路板製造及銷售之附屬公司（如出售該等附屬公司之協議所訂明）而作出之保證及承諾下須承擔之責任及負債所需之成本及開支作出之最佳估算。於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團已接獲購買方就保證及承諾向本集團提出索償之通知。管理層擬就該等索償作出強烈抗辯。

截至二零一三年三月三十一日，購買方尚未對本集團提起法律程序。管理層預期不大可能需要作出撥備。因此，3,173,000港元之撥備已於本年度撥回。

### 19. 應付一關連公司款項

應付一關連公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

本公司之董事李立先生及梁麗萍女士於該關連公司擁有最終實益權益及控制權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 20. 遞延稅項負債

下表為在本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債以及有關變動情況：

	加速稅項折舊 千港元
於二零一一年四月一日	844
於損益表支出	86
於二零一二年三月三十一日	930
於損益表支出	133
於二零一三年三月三十一日	<b>1,063</b>

於報告期末，本集團擁有未動用稅項虧損107,355,000港元（二零一二年：103,792,000港元）可供抵銷未來溢利，分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
結轉至		
二零一二年十二月三十一日	—	2,650
二零一三年十二月三十一日	<b>2,494</b>	2,459
二零一四年十二月三十一日	<b>3,052</b>	3,009
二零一五年十二月三十一日	<b>3,301</b>	3,255
二零一六年十二月三十一日	<b>3,346</b>	3,299
二零一七年十二月三十一日	<b>3,584</b>	—
無限期結轉	<b>91,578</b>	89,120
	<b>107,355</b>	103,792

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，概無就未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產，原因為尚不確定是否有足夠之應課稅溢利可扣減未動用稅項虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 21. 股本

	二零一三年及二零一二年 股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.08港元之普通股 法定	<b>2,800,000</b>	<b>224,000</b>
已發行及繳足	<b>1,957,643</b>	<b>156,611</b>

於截至二零一三年三月三十一日止兩個年度概無股本變動。

### 22. 經營租約承擔

#### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團賬面值為29,839,000港元（二零一二年：30,172,000港元）之投資物業（包括土地及樓宇出租權益）及賬面值為30,364,000港元（二零一二年：24,018,000港元）之若干持作出售物業已根據經營租約分別予以出租。管理層正積極營銷持作出售物業。所有已出租物業於一年（二零一二年：一至兩年）均有租戶承諾租用。

於報告期末，本集團已與租戶訂約以收取下列將來最低應付租金：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>3,070</b>	2,668
第二年至第五年（包括首尾兩年）	-	2,297
	<b>3,070</b>	4,965

#### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日之將來最低應付租金承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>234</b>	198

經營租約付款乃本集團就辦公室物業應付之租金。租約乃經磋商而租金乃按一年（二零一二年：一年）期間釐定。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 23. 資產抵押及或然負債

本集團於報告期末之資產抵押及或然負債詳情載列如下：

- (a) 已將2,000,000港元(二零一二年：2,000,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為銀行授予物業買方按揭貸款之抵押品。
- (b) 本集團就授予一間聯營公司之銀行信貸向銀行作出財務擔保。倘擔保獲悉數履行而可能須支付之總額為37,038,000港元(二零一二年：37,044,000港元)，其中32,705,000港元(二零一二年：27,804,000港元)已由聯營公司動用。董事認為，該筆擔保於初步確認時之公允值並不重大。合共30,918,000港元之財務擔保其後已於報告期末後解除。

### 24. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立一項強制性公積金計劃。有關計劃之資產乃與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團向該計劃按有關薪金成本作出5%之供款。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司按薪金成本之定額百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

本集團於年內向該等計劃作出之供款為132,000港元(二零一二年：159,000港元)，已在損益表扣除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 25. 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」)與本集團訂立之租賃協議，本集團以雙方同意之租金每年276,000港元(二零一二年：264,000港元)於年內租用騰達置業的若干寫字樓及貨倉。騰達置業為本公司最終母公司First Trend Management (PTC) Limited的全資附屬公司。
- (b) 於二零一三年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約達2,589,000港元(二零一二年：1,992,000港元)。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 根據本公司董事李立先生及梁麗萍女士之兒子李永強先生與本集團訂立之租賃協議，本集團將其投資物業出租予李永強先生，租期自二零一一年三月十六日起計為期三年，月租為200,000港元。年內已確認之租金收入為2,400,000港元(二零一二年：2,400,000港元)。
- (d) 本集團就授予一間聯營公司之銀行信貸向銀行作出財務擔保。倘擔保獲悉數履行而可能須支付之總額為37,038,000港元(二零一二年：37,044,000港元)，其中32,705,000港元(二零一二年：27,804,000港元)已由聯營公司動用。董事認為，該筆擔保於初步確認時之公允值並不重大。合共30,918,000港元之財務擔保其後於報告期末後解除。
- (e) 本集團年內已付或應付主要管理人員之薪酬9,342,000港元(二零一二年：9,289,000港元)，絕大部份由應付本公司董事之短期福利構成，詳情載於附註11(a)。

主要管理人員酬金乃由薪酬委員會參照個人表現及市場狀況而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 26. 主要附屬公司詳情

由於董事認為列示所有附屬公司過於冗長，下表僅載列截至二零一三年及二零一二年三月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司詳情。所有主要附屬公司均為全資附屬公司，而除非另有說明，所有附屬公司均於註冊成立／成立地點營運。概無任何附屬公司於二零一三年及二零一二年三月三十一日或本年度任何時候有任何未償還借入資本。

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	繳足已發行股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本 面值比例	主要業務
<i>直接附屬公司：</i>				
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited (i)	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>				
永勝置業有限公司(ii)	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	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	100%	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	100%	物業投資
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	100%	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	100%	投資控股及 金融活動
中山永勝置業有限公司(iii)	中國	註冊資本 人民幣1,500,000元	100%	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

## 有關本公司財務狀況表之資料

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>總資產</b>		
於附屬公司之非上市投資	<b>234,230</b>	234,230
附屬公司欠款	<b>563,149</b>	802,935
銀行結存及現金	<b>76,418</b>	7,725
其他流動資產	<b>168</b>	168
	<b>873,965</b>	1,045,058
<b>總負債</b>		
應付股息	<b>12,505</b>	5,002
其他流動負債	<b>1,113</b>	1,064
	<b>13,618</b>	6,066
	<b>860,347</b>	1,038,992
<b>總權益</b>		
股本	<b>156,611</b>	156,611
儲備	<b>703,736</b>	882,381
	<b>860,347</b>	1,038,992

### 儲備變動

	股本 千港元	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	繳入盈餘 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	156,611	404,370	89,063	191,810	841,854
年內溢利及年內全面收益總額	-	-	314,596	-	314,596
確認為分派之股息	-	-	(117,458)	-	(117,458)
於二零一二年三月三十一日	156,611	404,370	286,201	191,810	1,038,992
年內虧損及年內全面開支總額	-	-	(2,457)	-	(2,457)
確認為分派之股息	-	-	(176,188)	-	(176,188)
於二零一三年三月三十一日	<b>156,611</b>	<b>404,370</b>	<b>107,556</b>	<b>191,810</b>	<b>860,347</b>



## 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 中山市 安欄路90-124號	商業及停車場 住宅	15,152 24,413	100 100

## 五年財務概要

下表乃根據經審核財務報表所載本集團過往五個財政年度之業績、資產及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				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
					(附註)
收益	<b>8,464</b>	5,642	9,160	5,700	218,809
除稅前溢利(虧損)					
— 持續經營業務	<b>245,358</b>	(6,708)	(6,716)	(25,016)	32,899
— 已終止經營業務	—	—	126,876	123,381	—
	<b>245,358</b>	(6,708)	120,160	98,365	32,899
稅項					
— 持續經營業務	<b>(364)</b>	(369)	(342)	(322)	(11,041)
— 已終止經營業務	—	—	(3,873)	(29,117)	—
	<b>(364)</b>	(369)	(4,215)	(29,439)	(11,041)
年內溢利(虧損)	<b>244,994</b>	(7,077)	115,945	68,926	21,858
本公司擁有人應佔	<b>244,994</b>	(7,077)	109,516	22,977	(6,629)
非控股權益應佔	—	—	6,429	45,949	28,487

附註：

包括添利百勤集團(其業務已於二零一零年十月終止經營)之業績。董事認為，本集團單獨重列添利百勤集團於二零零九年之業績並不實際可行。

## 五年財務概要

### 綜合資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	<b>44,435</b>	46,109	45,674	57,378	56,010
投資物業	<b>29,839</b>	30,172	30,505	30,839	31,173
於聯營公司投資	<b>659,262</b>	477,357	476,480	–	–
作抵押銀行存款	<b>2,000</b>	2,000	2,000	2,034	2,034
商譽	–	–	–	247,121	243,318
無形資產	–	–	–	5,226	8,213
<b>流動資產</b>	<b>490,535</b>	598,340	718,597	1,143,762	1,064,065
<b>總資產</b>	<b>1,226,071</b>	1,153,978	1,273,256	1,486,360	1,404,813
<b>流動負債</b>	<b>(22,601)</b>	(18,129)	(14,537)	(218,911)	(88,927)
<b>非流動負債</b>	<b>(1,063)</b>	(930)	(844)	(5,797)	(127,090)
<b>淨資產</b>	<b>1,202,407</b>	1,134,919	1,257,875	1,261,652	1,188,796
本公司擁有人應佔權益	<b>1,201,990</b>	1,134,502	1,257,458	1,150,803	1,124,096
非控股權益	<b>417</b>	417	417	110,849	64,700
<b>總權益</b>	<b>1,202,407</b>	1,134,919	1,257,875	1,261,652	1,188,796

### 每股股份資料

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 港仙	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙	二零一零年 港仙	二零零九年 港仙
每股基本盈利(虧損)	<b>12.51</b>	(0.36)	5.59	1.17	(0.34)
每股股息					
中期股息	–	6	–	–	–
末期股息	–	9	–	–	–
每股資產淨值	<b>61.42</b>	57.97	64.25	64.45	60.73