



年報

2003-2004



添利工業國際(集團)有限公司

目錄

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
6	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
18	核數師報告
	財務報告
19	綜合收益表
20	綜合資產負債表
21	資產負債表
22	綜合權益變動表
23	綜合現金流量表
24	財務報告附註
46	主要物業表
47	五年財務概要

公司資料

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
李嘉士先生

公司秘書

李嘉士先生
(於二零零四年三月二十二日辭任)
羅泰安先生
(於二零零四年三月二十二日就任)

審核委員會

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士
李嘉士先生

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
香港
干諾道中111號
永安中心26樓

加強競爭力，
為股東帶來更佳回報。

主席兼行政總裁
李立



主席報告

業績

本人欣然公佈添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止財政年度之業績。

本集團錄得截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔溢利1,820,000港元，而上年度則為2,488,000港元。

股息

本年度本公司董事會建議不派付股息(二零零三年：無)。

業務回顧

於本回顧年度，全球經濟發展情況仍然充滿挑戰。非典型肺炎之負面影響及恐怖主義之陰霾漫延，導致全球經濟及投資環境不明朗。

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。中山市之物業市場競爭激烈。商場之全部樓面面積已租出。於二零零四年三月三十一日，本集團已租出23個住宅單位，尚有228個單位仍未售出。

本集團目前尚未就其他空置之土地儲備制訂任何發展計劃。

財務投資活動

本集團仍持有約6億港元之龐大資金，並已存作短期銀行存款或透過國際金融機構投資於金融市場基金或定期收入票據或股本證券，為本集團帶來穩定收入來源。由於年內利率持續低企，本集團自該等資產所得收入亦處於低水平。

主席報告

前景

二零零四年初，全球經濟顯現復甦跡象。事實上，中國亦能維持8%以上之強勁經濟增長。中國之經濟發展成為全球焦點。中國於國際貿易中擔當之主要角色日益重要。不斷增加之國內需求為投資者提供更多投資機會。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，致力在中國開拓新業務。

本集團擁有充裕之資金，現正積極物色投資商機，務求使業務多元化發展，令本集團之業績表現得以長期穩定增長。本集團在選擇投資範疇時抱持開放態度，惟於作出投資決定時務必小心謹慎。

本集團對來年仍抱審慎樂觀態度，並有信心加強競爭力，為股東帶來更佳回報。

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，二零零四年七月九日

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3,370,000港元及股東應佔溢利1,820,000港元，而去年錄得之營業額為3,316,000港元及股東應佔溢利為2,488,000港元。永勝廣場商用面積繼續全面租出，本集團之租金及相關收入輕微增長12%。然而，在年內利息率處於極低水平之環境下，本集團所賺取之財務收入未如理想，持有證券投資亦出現未變現虧損。此外，本集團於中國之物業項目於年內進展緩慢。

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溢利貢獻之分析：

	營業額		除稅前溢利貢獻	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業發展及投資				
銷售已落成物業	—	312	—	(7)
出租物業	3,370	3,004	2,350	2,113
	3,370	3,316		
分類業績			2,350	2,106
其他活動			13,468	14,605
減：未分配行政及其他開支			(13,998)	(14,223)
			1,820	2,488

附註：

- (i) 本集團之物業發展及投資業務在中國大陸（「中國」）進行。
- (ii) 其他活動主要為財務活動，包括投資美國、歐洲國家及香港之證券及金融市場基金以及於香港存放銀行存款。

流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團繼續坐擁充裕現金，且概無重大銀行借貸、資本開支承擔或財務負擔。

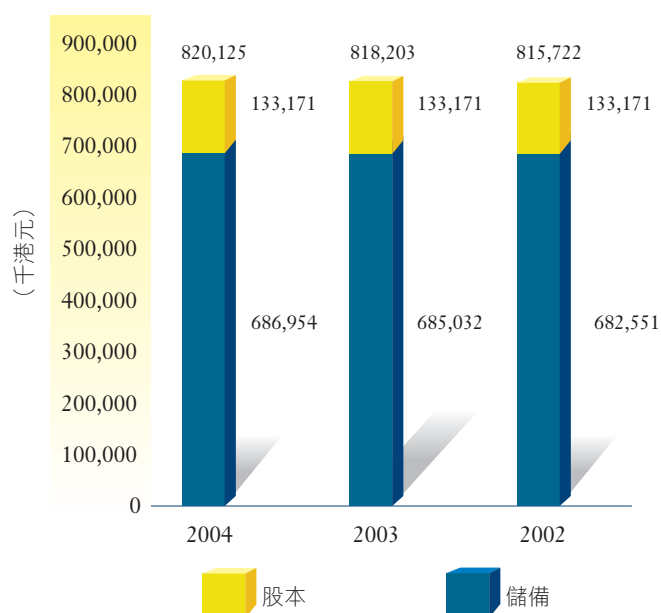
管理層論述及分析

本集團現金及其他流動資產合共達592,902,000港元，佔總流動資產總額81%。

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

於二零零四年三月三十一日，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56.5%及60.4%。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

於二零零四年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用53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。

董事會報告

本公司董事欣然提呈彼等之報告連同本公司及本集團截至二零零四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於中國之物業投資及發展。

業績

本集團截至二零零四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19至45頁之財務報告。

股息

本年度董事會建議不派付股息，本年度溢利擬予以保留。

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9。

主要物業

本集團主要待發展物業及已落成待售物業之詳情載於第46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。

董事會報告

捐款

年內本集團之慈善及其他捐款達113,000港元(二零零三年：無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第47至48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
李嘉士先生

根據本公司細則，李嘉士先生須於即將舉行之股東週年大會輪流退任董事，惟彼願膺選連任。

根據本公司細則，每位獨立非執行董事之任期為截至輪流退任日止之期間。

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會膺選連任之各董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立任何僱主公司倘無支付賠償(法定賠償除外)則於一年內不可終止之任何服務合約。

董事會報告

董事履歷

執行董事

李立先生，61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，55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，40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。黃先生擁有超過十八年財務管理經驗，為英國特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事

李東海博士，G.B.S., LL.D., 太平紳士，82歲，為香港東泰公司集團主席及包括北京控股有限公司等本港多家上市公司之非執行董事，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。

李嘉士先生，44歲，自一九九七年三月起出任本公司獨立非執行董事。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。

董事會報告

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8。

董事、行政總裁及彼等之聯繫人士持有證券權益之詳情

於二零零四年三月三十一日，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

董事名稱	持有每股面值0.08港元之普通股數目				佔已發行股份 合共	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		
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

董事名稱	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	於二零零三年四月一日及 二零零四年三月三十一日	佔已發行股份 總數百分比
	尚未行使之 購股權數目	
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、已失效或已注銷。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，於二零零四年三月三十一日，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。

董事會報告

主要股東

於二零零四年三月三十一日，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 股本之比例
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	884,752,780	53.15%
李立先生(附註2)	實益擁有人、由彼控制之公司持有 及由配偶持有	959,752,780	57.66%
梁麗萍女士(附註2)	實益擁有人、由彼控制之公司持有 及由配偶持有	959,752,780	57.66%
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) 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。
- (2) 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。
- (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二零零四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。

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。

董事會報告

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。於二零零四年三月三十一日，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。

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
僱主供款總額	117	118
減：沒收供款	—	—
供款淨額	117	118

於二零零四年三月三十一日，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(二零零三年：無)。

董事會報告

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。

公司監管

本公司截至二零零四年三月三十一日止整個年度內均遵守上市規則附錄十四所述最佳應用守則之規定。

此外，本公司已設立一個審核委員會，由兩名獨立非執行董事組成，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。

核數師

截至二零零四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，二零零四年七月九日

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載於第19至45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二零零四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溢利及現金流量，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

二零零四年七月九日

綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	3,370	3,316
銷售成本		—	(319)
服務成本		(1,020)	(891)
其他經營收益	4	2,350	2,106
持有證券投資之未變現(虧損)盈利		15,225	13,937
行政開支		(1,757)	668
行政開支		(13,998)	(14,223)
除稅前溢利	5	1,820	2,488
稅項	6	—	—
股東應佔溢利		1,820	2,488
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		0.11	0.15
攤薄		0.11	0.15

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日結算

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	87,255	89,098
待發展物業	10	20,578	20,578
應收分期款項	12	—	452
作抵押銀行存款	25(b)	2,806	4,340
		110,639	114,468
流動資產			
存貨	13	—	191
待售物業		126,875	126,875
貿易及其他應收賬款	14	6,181	4,876
按金及預付款項		2,468	2,690
證券投資	15	233,453	204,733
金融市場基金投資	16	345,057	386,271
作抵押銀行存款	25(a)	465	465
銀行結存及現金		14,392	13,556
		728,891	739,657
流動負債			
應付貿易及其他賬款及應計費用	17	6,920	8,230
已收按金		655	692
撥備	18	6,039	7,336
應付一關連公司款項	26(b)	1,846	16,264
稅項負債		2,984	2,984
無抵押銀行透支		545	—
		18,989	35,506
流動資產淨值		709,902	704,151
		820,541	818,619
資本及儲備			
股本	19	133,171	133,171
儲備	20	686,954	685,032
		820,125	818,203
少數股東權益		416	416
		820,541	818,619

董事會於二零零四年七月九日已批准並授權刊發第19至45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

於二零零四年三月三十一日結算

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	11	668,393	669,457
流動資產			
貿易及其他應收賬款		229	241
作抵押銀行存款		465	465
銀行結存及現金		40	56
		734	762
流動負債			
應付貿易及其他賬款及應計費用		2,994	2,994
流動負債淨值		(2,260)	(2,232)
		666,133	667,225
資本及儲備			
股本	19	133,171	133,171
儲備	20	455,586	456,678
		588,757	589,849
非流動負債			
應付附屬公司款項	21	77,376	77,376
		666,133	667,225

李立
董事

黃紹基
董事

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	權益總額 千港元
於二零零二年四月一日	815,722
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)	(7)
年度溢利	2,488
於二零零三年三月三十一日	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

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,820	2,488
調整：		
物業、機器及設備之折舊	2,821	3,053
持有證券投資之未變現虧損(盈利)	1,757	(668)
出售證券投資之變現盈利	(842)	(550)
出售／撤銷物業、機器及設備之(盈利)虧損	(50)	197
利息收入	(12,510)	(13,366)
存貨撤銷	191	—
流動資金變動前之經營現金流量	(6,813)	(8,846)
待售物業減少	—	320
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項增加	(285)	(2,179)
應收分期款項減少	452	120
貿易及其他應付賬款及應計費用及已收按金減少	(1,347)	(2,502)
撥備減少	(1,297)	(6,391)
應付一間關連公司款項(減少)增加	(14,418)	8,186
用於經營業務之現金淨額	(23,708)	(11,292)
投資業務		
已收利息	11,712	12,948
三個月以後到期之銀行存款減少	1,534	1,361
購置物業、機器及設備	(978)	(1,836)
出售物業、機器及設備所得款項	50	560
購入證券	(166,382)	(220,096)
出售證券所得款項	136,747	78,655
贖回金融市場基金所得款項	41,214	143,879
來自投資業務之現金淨額	23,897	15,471
現金及現金等值項目之增加淨額	189	4,179
年初之現金及現金等值項目	13,556	9,384
匯率變動之影響	102	(7)
年終之現金及現金等值項目	13,847	13,556
現金及現金等值項目之分析		
現金結存及現金	14,392	13,556
銀行透支	(545)	—
	13,847	13,556

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

1. 採納香港財務報告準則

年內，本集團首次採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈下列之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港財務報告準則之詞彙亦包括經香港會計師公會批准的會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋：

會計實務準則第12號（經修訂） 所得稅

採納會計實務準則第12號（經修訂）帶來之主要影響乃有關遞延稅項。會計實務準則第12號（經修訂）規定必須採納資產負債表負債法，從而將財務報告中資產及負債之賬面值，以及在計算應課稅溢利所採用之相關稅基兩者間之一切暫時性差異確認入賬，惟在若干情況下則除外。該經修訂會計政策之詳情載於附註2。採納會計實務準則第12號（經修訂）對本年度或前會計期間之業績並無重大影響，因此毋須作出前期調整。

2. 主要會計政策

本財務報告乃根據由香港會計師公會頒佈之適用會計實務準則及詮釋、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露要求而編制。

財務報告乃按歷史成本之量度基準編制，並就證券投資之重估作出修訂。

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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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減值虧損列賬。

(f) 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。

(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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 證券投資

證券投資乃於交易當日初步按成本計量確認。

並非持作指定長期策略用途之證券投資乃按公平價值計量，其未變現損益計入本年度之虧損或溢利淨額中。

(i) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃按先入先出法計算。

(j) 外幣

外幣換算乃按交易日之匯率換算進行。外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。匯兌盈虧均包括於期內之溢利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團之海外營運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。

(k) 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。

(l) 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。應課稅盈利與收入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或可扣稅收入及開支，並且不包括收入表內不需課稅及不可扣稅之項目。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(l) 稅項(續)

遞延稅項為就財務報表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。

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。遞延稅項於收入表中扣除或計入收入表。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。

(m) 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) 銷售物業

銷售物業所得收入於訂立具約束力之銷售合約時確認入賬。

(ii) 租金收入

租金收入乃以直線法按有關租期確認入賬。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(m) 收入之確認(續)

(iii) 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。

(n) 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。

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溢利貢獻之分析：

	營業額		除稅前溢利貢獻	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業發展及投資				
銷售已落成物業	—	312	—	(7)
出租物業	3,370	3,004	2,350	2,113
	3,370	3,316		
分類業績			2,350	2,106
其他活動			13,468	14,605
減：未分配行政及其他開支			(13,998)	(14,223)
			1,820	2,488

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3. 營業額及分類資料(續)

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) 分類業績並無包括折舊或攤銷以及其他非現金支出。

以下為本集團按地域劃分資產及負債之分析：

	資產		負債	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國				
物業發展及投資	151,651	151,560	2,340	4,704
香港及其他司法權區				
其他活動(附註(i))	579,858	594,079	—	—
	731,509	745,639	2,340	4,704
未分配資產／負債	108,021	108,486	16,649	30,802
	839,530	854,125	18,989	35,506

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於下列地區之債務證券及金融市場基金：		
美國	342,196	360,843
歐洲國家	235,611	214,425
香港	—	15,736
	577,807	591,004
於香港運作之股本證券	703	—
於香港之銀行存款	1,348	3,075
	579,858	594,079

- (ii) 絕大部分於年內購置之本集團物業、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

截至二零零四年三月三十一日止年度

4. 其他經營收益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入來自		
— 金融市場基金投資	3,623	8,384
— 證券投資	8,817	4,846
— 銀行存款	70	136
	12,510	13,366
出售證券投資之已變現盈利	842	550
其他收入	1,873	21
	15,225	13,937

5. 除稅前溢利

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	350	350
物業、廠房及設備折舊	2,821	3,053
僱員成本(包括董事酬金)(附註)	6,480	6,426
有關土地及樓宇之經營租約租金	360	430
出售／撤銷物業、廠房及設備之(盈利)虧損	(50)	197
租金收入減支出1,020,000港元 (二零零三年：891,000港元)	(2,350)	(2,113)

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117,000港元(二零零三年：118,000港元)，並已計入僱員成本。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

6. 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溢利對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	1,820	2,488
按適用所得稅稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算之稅項	319	398
在稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	2,529	2,165
在稅務方面不應課稅之收入之稅務影響	(2,218)	(2,312)
未確認之稅務虧損之稅務影響	34	30
動用先前未確認之稅務虧損	(664)	(281)
本年度稅項支出	—	—

未確認遞延稅項詳情載於附註22。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於下列數據：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利之股東應佔溢利	1,820	2,488

	股份數目	
	千股	千股
計算每股基本盈利之普通股數目	1,664,643	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響		
— 購股權	20,071	20,168
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,684,714	1,684,811

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

8. 董事及高級僱員酬金

(a) 董事

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事袍金	200	200
底薪、津貼及其他實物利益	6,520	6,497
公積金計劃供款	89	90
酬金總額	6,809	6,787

上述披露之董事袍金200,000港元(二零零三年：200,000港元)乃應付予獨立非執行董事之酬金。

年內，本集團之土地及樓宇其中部份租值為1,680,000港元(二零零三年：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：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
港元		
零 — 1,000,000	2	2
1,000,001 — 1,500,000	1	1
1,500,001 — 2,000,000	—	—
2,000,001 — 2,500,000	1	1
2,500,001 — 3,000,000	1	1
	5	5

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

8. 董事及高級僱員酬金(續)

(b) 高級僱員

本集團五位最高薪僱員包括本公司三名(二零零三年：三名)董事，彼等之酬金已載於上文。其餘兩名(二零零三年：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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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

9. 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 及裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團					
成本					
於二零零三年四月一日	86,685	89	8,551	6,050	101,375
添置	—	—	58	920	978
出售／報銷	—	—	—	(844)	(844)
於二零零四年三月三十一日	86,685	89	8,609	6,126	101,509
折舊					
於二零零三年四月一日	6,215	89	3,354	2,619	12,277
年內撥備	1,379	—	694	748	2,821
出售／報銷時撇銷	—	—	—	(844)	(844)
於二零零四年三月三十一日	7,594	89	4,048	2,523	14,254
賬面淨值					
於二零零四年三月三十一日	79,091	—	4,561	3,603	87,255
於二零零三年三月三十一日	80,470	—	5,197	3,431	89,098

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

9. 物業、機器及設備(續)

本集團之土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於香港之土地及樓宇：		
按長期租約	74,257	75,315
按中期租約	4,834	5,155
	79,091	80,470

10. 待發展物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	(11,763)	(11,763)
	20,578	20,578

11. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	406,583	407,647
	668,393	669,457

由於董事會認為包括所有附屬公司之名單將過於冗長，故下表僅列載於二零零四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。概無附屬公司於二零零四年三月三十一日或年內任何時間存有任何借貸資本。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 附屬公司權益(續)

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
直接持有之附屬公司：			
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
間接持有之附屬公司：			
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
從化白天鵝寶源房地產 開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國	註冊資本 12,000,000美元	物業發展
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

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11. 附屬公司權益(續)

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
中山永勝置業 有限公司 ^(iv)	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) 於中國成立之中外合作合營企業

(iv) 於中國成立之有限責任公司

12. 應收分期款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收物業買家分期款項	904	1,025
減：一年內到期之款項並已列入貿易 及其他應收賬款	(904)	(573)
	—	452

13. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料(按可變現淨值)	—	191

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至九十天	4,240	3,528
九十天以上	1,941	1,348
	6,181	4,876

15. 證券投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市債務證券	232,750	204,733
香港上市股本證券	703	—
	233,453	204,733
上市證券市值	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

截至二零零四年三月三十一日止年度

17. 應付貿易及其他賬款及應計費用

於結算日之應付貿易及其他賬款及應計費用之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
賬齡九十天以上之應付貿易及其他賬款	1,761	3,848
應計費用	5,159	4,382
	6,920	8,230

18. 撥備

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就保證及承諾作出之撥備		
年初	7,336	13,727
年內已動用	(1,297)	(6,391)
年終	6,039	7,336

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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

19. 股本

	二零零四年及二零零三年	
	股份數目	面值
	千股	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。該等購股權於二零零三年及二零零四年三月三十一日尚未行使。

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

截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 儲備

	股份溢價 千港元	匯兌 換算儲備 千港元	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
本集團						
於二零零二年四月一日	132,550	(456)	6,601	—	543,856	682,551
換算附屬公司財務報告時產生	—	(7)	—	—	—	(7)
年度溢利	—	—	—	—	2,488	2,488
於二零零三年三月三十一日	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
本公司						
於二零零二年四月一日	132,550	—	—	191,810	133,474	457,834
年度虧損	—	—	—	—	(1,156)	(1,156)
於二零零三年三月三十一日	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

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出收購所發行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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

20. 儲備(續)

(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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
繳入盈餘	191,810	191,810
保留溢利	131,226	132,318
	323,036	324,128

董事建議不派發本年度股息(二零零三年：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17,786,000港元(二零零三年：15,447,000港元)及可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損107,388,000港元(二零零三年：110,986,000港元)。由於無法預知未來溢利，故並無確認遞延稅項資產。

於結算日，本公司並無任何重大遞延稅項資產或負債。

23. 項目承擔

於結算日，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(二零零三年：65,347,000港元)。

於結算日，本公司並無任何重大項目承擔。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

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共賬面總值51,225,000港元(二零零三年：51,389,000港元)已根據經營租約予以出租。所有已出租物業於未來一年至八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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一年內	1,826	1,907
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,074	5,814
五年以上	5,672	5,034
	12,572	12,755

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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。租金乃按年釐定。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

25. 資產抵押及或然負債

於結算日，已予抵押資產及或然負債之詳情如下：

- (a) 465,000港元(二零零三年：465,000港元)之銀行存款已予抵押，作為授予本集團之一般銀行信貸擔保。
- (b) 一間附屬公司就物業買家取得之按揭貸款約1,412,000港元(二零零三年：2,852,000港元)向銀行作出擔保，以及就此而言本集團已將2,806,000港元(二零零三年：4,340,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為抵押品。
- (c) 往年度，若干前本公司附屬公司向來供應商購買印刷線路版製造業務之生產材料約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。

財務報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

26. 關連交易

年內本集團與本公司董事李立先生及梁麗萍女士擁有控制性權益之騰達置業有限公司(「騰達置業」)曾進行下列交易：

- (a) 根據騰達置業與本公司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(二零零三年：430,000港元)於年內向騰達置業租用若干寫字樓及貨倉。
- (b) 於二零零四年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約達1,846,500港元(二零零三年：16,264,000港元)。該款額為無抵押、免息及無固定還款期。

27. 最終控股公司

董事認為最終控股公司為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 中山市 安欄路90-124號	商業及停車場 住宅	16,452 27,020	100 100

待發展物業

物業地點	擬計劃用途	地盤面積 平方米	總樓面 概約面積 平方米	本集團 應佔權益 %
廣東省 廣州市 從化縣	住宅	76,654	尚未確定	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	二零零零年 千港元
營業額	3,370	3,316	2,258	6,656	500,947
除稅前溢利	1,820	2,488	506	9,142	1,389,895
稅項	—	—	—	817	(3,288)
除稅後溢利	1,820	2,488	506	9,959	1,386,607
少數股東權益	—	—	—	—	(62)
股東應佔溢利	1,820	2,488	506	9,959	1,386,545

五年財務概要

綜合資產及負債

	於三月三十一日結算				
	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	二零零零年 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	87,255	89,098	91,072	94,497	46,897
待發展物業	20,578	20,578	20,578	24,227	24,227
其他非流動資產	2,806	4,792	6,435	3,186	7,065
流動資產	728,891	739,657	734,266	735,431	806,881
總資產	839,530	854,125	852,351	857,341	885,070
流動負債	(18,989)	(35,506)	(36,213)	(43,241)	(81,214)
少數股東權益	(416)	(416)	(416)	(416)	(416)
總負債	(19,405)	(35,922)	(36,629)	(43,657)	(81,630)
淨資產	820,125	818,203	815,722	813,684	803,440

每股股份資料

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零零零年 港仙
每股基本盈利	0.11	0.15	0.03	0.60	86.58
每股股息	—	—	—	—	108.00
每股資產淨值	49.27	49.15	49.00	48.88	48.27