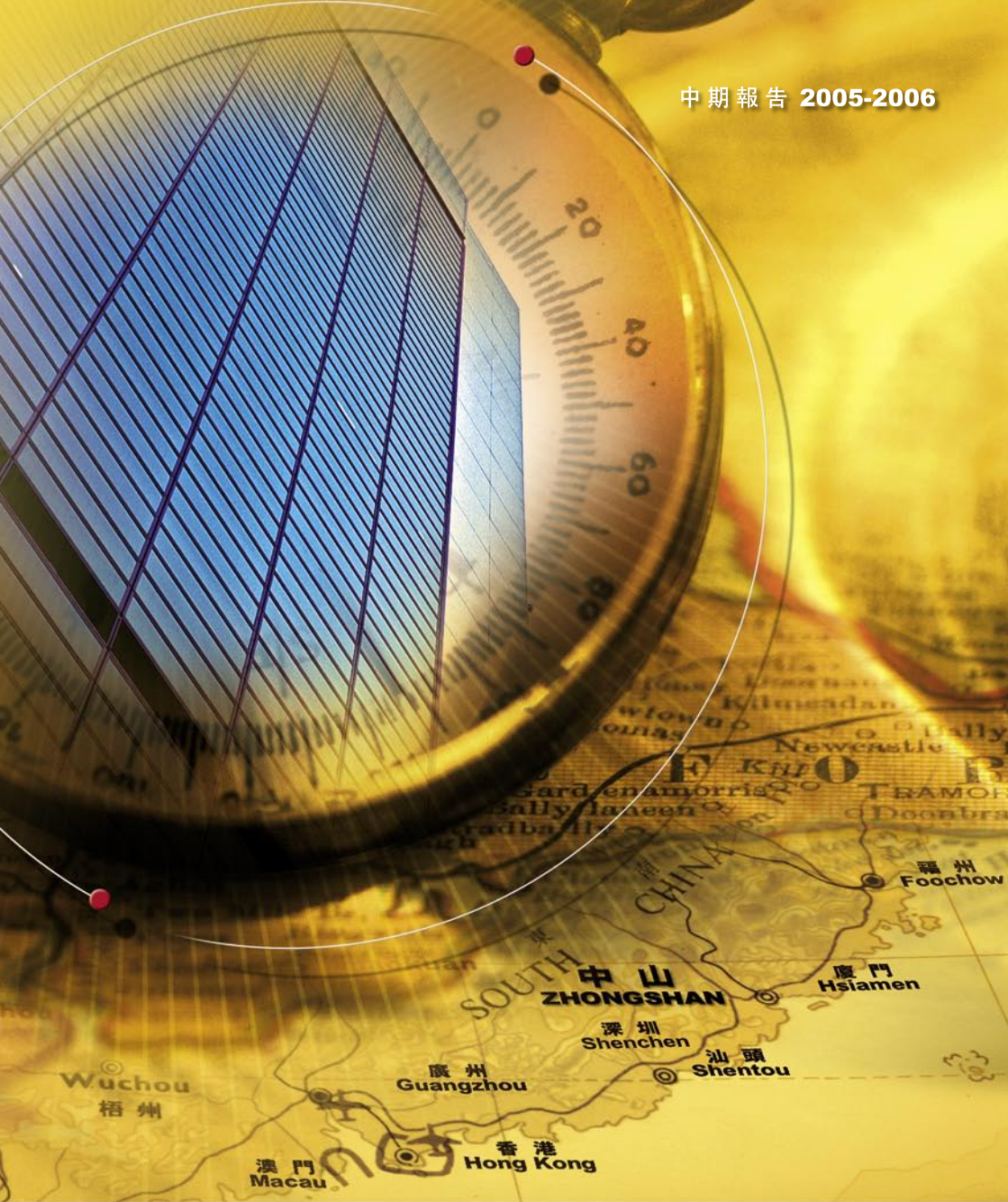


中期報告 2005-2006



添利工業
國際(集團)有限公司

目 錄

2	公司資料
3	業務回顧
4	流動資金及財務資源
4	訂單
5	員工
5	前景
6	董事股份及購股權權益
9	主要股東
11	購股權計劃
11	購買、出售或贖回本公司上市證券
11	公司監管
12	董事之證券交易
13	審核委員會
14	獨立審閱報告
16	簡明綜合收益表
17	簡明綜合資產負債表
18	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	簡明財務報告附註

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
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

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)董事會欣然向股東提呈截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，連同期內本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核簡明綜合財務報告。

截至二零零五年九月三十日止六個月未經審核之股東應佔綜合溢利約為**1,461,000**港元(二零零四年：虧損**4,346,000**港元)。本集團期內之分類業績分析載述於本報告第24頁。

董事會議決不派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

業務回顧

於回顧期間六個月內，本集團營業額達**2,494,000**港元(二零零四年：1,449,000港元)，股東應佔溢利為**1,461,000**港元(二零零四年：虧損**4,346,000**港元)。

本集團之核心業務為物業投資及發展，於回顧期內，此等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，期內業務並不活躍。

位於廣東省中山市之本集團已落成作為出售之物業—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。期內，管理層推出一系列宣傳推廣計劃，並致力該等物業之市場推廣活動。市場反應良好。期內本集團租金收入明顯增加。於二零零五年九月三十日，本集團尚有**228**個住宅單位仍未售出，其中有**84**個住宅單位已租出。本集團已租出商場之全部樓面面積。商場租戶正努力招徠顧客，於過去幾個月，商場之客流量已有所改善。

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，本集團仍然繼續與中方合營夥伴商討延長合營期限。惟獲准延長從化寶源合營期限之機會仍然很低。本集團去年之財務報告已就從化寶源所持有之物業作出減值虧損撥備。

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。利率持續上調，已為本集團帶來源自此等資產更佳之收益。

回顧期內並無收購附屬公司或聯營公司。

自二零零五年三月三十一日以來，本集團之或然負債及資產抵押並無重大變動。

流動資金及財務資源

本集團仍然持有充裕資金，及於二零零五年九月三十日並無銀行借貸及重大資本開支承擔或財務負擔。所有營運資金來自內部股東資金，並無債項及負擔之到期情況出現。

基於本集團主要資產為與港元正式掛鈎之美元作為貨幣之現金、固定收入票據或金融市場基金，因此本集團之匯兌風險很低。就利率及貨幣而言，並沒有需要作對沖用途之財務工具。

於回顧期內，本集團之股本並無變動。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零零五年九月三十日，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。

員工

於二零零五年九月三十日，本集團以市場薪酬待遇聘用47名員工，並提供員工福利如保險、退休金計劃、酌情花紅及購股權計劃。

前景

全球經濟將於來年繼續增長，中國經濟同時亦快速增長。人民幣升值已為國際貿易之穩定增長及中國經濟未來之蓬勃發展造成良好環境。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，一些不容忽視之潛在風險因素，如不穩定之石油價格、利率波動及天災仍然存在。本集團對來年仍審慎樂觀。

董事股份及購股權權益

於二零零五年九月三十日，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 股份總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	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，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。

(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	於二零零五年四月一日及	佔已發行股份 總數百分比
	二零零五年九月三十日 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。

除本公司之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於期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，於二零零五年九月三十日，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。

主要股東

於二零零五年九月三十日，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 股本之百分比
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%
Jing Xiao Ju女士	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Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (4) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited實益擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。

(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九月三十日之已發行股本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。於二零零一年八月三十一日，本公司根據購股權計劃以總代價2港元分別向李立先生及梁麗萍女士(兩位均為本公司董事)授出可於二零零一年十月一日至二零零六年九月三十日期間任何時間以行使價每股0.261港元行使以認購30,000,000股股份之購股權。截至二零零五年九月三十日，所有該等購股權均未獲行使。除上述購股權外，並無其他未行使之購股權。於截至二零零五年九月三十日止六個月期間內，並無購股權獲授出、獲行使、已失效或已註銷。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期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。

公司監管

除守則條文C.2有關內部控制(於二零零五年七月一日或之後起之會計期間實施)及下述事項外，本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月期間內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14載列之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文：

- (1) 根據守則條文A.2.1，發行人主席及行政總裁之職務應分開及不應由同一人士擔任，並以書面明確界定主席與行政總裁各自之職責。李立先生目前擔任本集團主席兼行政總裁。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為李立先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接納及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。

- (2) 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，本公司主席或董事總經理並不受制於輪值退任。

鑑於上述及守則4.2段之規定，本公司已於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上修訂其現有公司細則，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)均須至少每三年輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須至少每三年膺選連任。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事查詢，彼等於截至二零零五年九月三十日止六個月整段期間內已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括本公司三位獨立非執行董事及一位非執行董事。審核委員會之職權範圍已遵照守則之規定而更新。本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及商討審核、內部監控及財務呈報之事宜，包括審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告。

承董事會命

李立

主席兼行政總裁

香港，二零零五年十二月十六日

獨立審閱報告

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)
董事會

引言

吾等乃按 貴公司委託審閱載於第16至30頁之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告之編製須按照香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其相關條文。編製中期財務報告乃董事之責任並已由彼等審批。

吾等之責任為根據吾等之審閱結果，對中期財務報告作出獨立結論，並按吾等接受委聘之協定條款將此結論僅向董事會(作為法人)報告，而不作其他用途。吾等不對任何其他人士就本報告內容負責或承擔責任。

審閱工作

吾等之審閱工作乃按香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「中期財務報告的審閱」進行。有關審閱主要包括向集團管理層作出查詢，以及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此分析評估所採納之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地

運用(另有披露者除外)。審閱工作不包括測試內部監控系統及核實資產、負債及交易活動等審核程序。是次審閱之工作範圍遠較一般審核工作為少，所以只能提供之可確定之程度亦較審核為低。因此，吾等不會就中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱(並不構成審核工作)之結果，吾等並不察覺須對截至二零零五年九月三十日止六個月之中期財務報告作出任何重大修改。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零五年十二月十六日

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至 二零零五年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	2,494	1,449
服務成本		(1,229)	(591)
其他經營收益	4	1,265	858
持作買賣之投資之公允值 變動所產生之收益		9,844	6,950
持有證券投資未變現虧損		72	—
出售證券投資變現虧損		—	(4,355)
行政開支		—	(394)
		(9,720)	(7,405)
除稅前溢利(虧損)	5	1,461	(4,346)
稅項	6	—	—
母公司權益持有人應 佔期內溢利(虧損)		1,461	(4,346)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	8		
基本		0.09	(0.26)
攤薄		0.09	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日結算

	附註	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核及重列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,746	11,427
預付土地租金		68,170	68,469
投資物業		3,748	3,801
作抵押銀行存款	13(b)	2,112	2,112
		84,776	85,809
流動資產			
待售物業		113,007	110,875
貿易及其他應收賬款	9	7,026	6,688
按金及預付款項		2,309	2,421
預付土地租金		598	598
可供出售投資		309,531	—
持作買賣投資		264,331	—
證券投資		—	271,937
金融市場基金投資		—	298,386
作抵押銀行存款	13(a)	465	465
銀行結存及現金		14,295	16,365
		711,562	707,735
流動負債			
應付貿易及其他賬款及應計費用	10	5,850	6,263
已收按金		1,010	871
撥備	11	3,685	4,725
應付一關連公司款項	14(b)	1,584	1,236
稅項負債		2,984	2,984
		15,113	16,079
流動資產淨值		696,449	691,656
資產總值減流動負債		781,225	777,465
資本及儲備			
股本	12	133,171	133,171
儲備		647,638	643,878
母公司權益持有人應佔權益		780,809	777,049
少數股東權益		416	416
總權益		781,225	777,465

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔						少數	
	股本	股份溢價	匯兌		保留溢利	總額	股東權益	總額
			換算儲備	負商譽				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零四年								
四月一日	133,171	132,550	(361)	6,601	548,164	820,125	416	820,541
於權益中確認因匯兌 海外附屬公司財務 報告所產生之匯兌 差額	-	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
期間虧損	-	-	-	-	(4,346)	(4,346)	-	(4,346)
期內確認支出總額	-	-	(9)	-	(4,346)	(4,355)	-	(4,355)
於二零零四年								
九月三十日	133,171	132,550	(370)	6,601	543,818	815,770	416	816,186
於二零零五年								
四月一日	133,171	132,550	(269)	-	511,597	777,049	416	777,465
於權益中確認因匯兌 海外附屬公司財務 報告所產生之匯兌 差額	-	-	2,299	-	-	2,299	-	2,299
期間溢利	-	-	-	-	1,461	1,461	-	1,461
期內確認收入總額	-	-	2,299	-	1,461	3,760	-	3,760
於二零零五年								
九月三十日	133,171	132,550	2,030	-	513,058	780,809	416	781,225

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
用於經營業務之現金淨額	(5,065)	(3,308)
投資業務產生之現金淨額	2,828	5,481
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(2,237)	2,173
期初之現金及現金等值項目	16,365	13,847
匯率變動之影響	167	(9)
期終之現金及現金等值項目	14,295	16,011
現金及現金等值項目結餘分析 銀行結存及現金	14,295	16,011

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

1. 財務報告編製基準

本簡明財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干財務工具在適當情況下以公允值計量外，本簡明財務報告乃按歷史成本法編製。

本簡明財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者貫徹一致，惟下述情況除外：

於本期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及註釋(在下文統稱為「新訂香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新訂香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及權益變動表的呈列方法有所改變，尤其對有關少數股東權益的呈列方法已按照香港會計準則第1號「財務報告的呈列」作出改變，並已追溯應用。採用新訂香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變：

股權支付

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務(「權益結算交易」)或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利(「現金結算交易」)須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公允值，須於有歸屬期內支銷。本集團根據相關過渡條文，不會應用香港財務報告準則第2號於二零零二年十一月七日或之前授出的購股權。由於本公司的購股權乃於該日之前授出，故採納香港財務報告準則第2號並未影響本集團本期間及過往期間的業績。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

財務工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。香港會計準則第32號之應用對在本集團的財務報告呈報財務工具沒有重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始的年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

截至二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）的基準處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，投資債務證券或股本證券會適當地分類為「投資證券」、「其他投資」及「持有至到期日投資」。「投資證券」按成本減減值虧損（如有）計量，而「其他投資」以公允值計量，未實現損益列為盈利或虧損。「持有至到期日投資」乃按攤銷成本減減值虧損（如有）計量。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「以公允值計量且其變動計入損益的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。分類視乎所收購資產之目的而定。「以公允值計量且其變動計入損益的財務資產」及「可供出售財務資產」以公允值列賬，公允值的變動分別於損益及權益中確認。本集團於持作買賣之證券及金融市場基金之投資賬面值分別為271,937,000港元及298,386,000港元，已於二零零五年四月一日重新分類為「持作買賣投資」及「可供出售投資」。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

債務與股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年四月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將財務資產分類為「以公允值計量且其變動計入損益的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公允值處理的財務負債」或「以公允值計量且其變動計入損益的財務負債以外之其他財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

香港會計準則第39號之採納對本集團本期間之業績並沒有重大影響。

於土地之租賃權益

在以往期間，租賃土地及樓宇按成本法計量及包括於物業、廠房及設備。在本期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付土地租賃付款額，以成本入賬並按租賃期攤銷。由於採納香港會計準則第17號，於二零零五年九月三十日之土地租賃權益賬面值68,768,000港元（二零零五年三月三十一日：69,067,000港元）已重新分類為預付土地租金（先前歸入物業、廠房及設備）。採納香港會計準則第17號並無對本期間及以往期間之業績造成重大影響。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

投資物業

期內，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選用成本模式計入投資物業，據此，投資物業按原值減累計折舊及累計減值虧損(如有)列值。投資物業之租賃土地及建築物成份之租賃付款若可靠地作出分配，土地租賃權益乃分類為經營租賃項下之預付土地租金，並按成本列賬及於租賃期內攤銷。因此，於二零零五年九月三十日賬面值為**28,589,000**港元(二零零五年三月三十一日：**28,702,000**港元)之持作租賃用途之若干物業其土地租賃權益部份已包括在本集團預付土地租金其於該日總值**68,768,000**港元(二零零五年三月三十一日：**69,067,000**港元)內。於二零零五年九月三十日賬面值為**3,748,000**港元(二零零五年三月三十一日：**3,801,000**港元)先前包括在物業、廠房及設備內之該等物業之建築物成份已重新分類為投資物業。採納香港會計準則第40號對本集團本期間及過往期間之業績並無重大影響。

本集團並無提早採納其他新訂但並未於本期間生效之香港財務報告準則。本集團已開始考慮此等新香港財務報告準則之潛在影響，但仍未適宜決定此等新香港財務報告準則會否對本集團編製及呈報之營運業績及財務狀況有重大影響。此等新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變動。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

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。

本集團按其業務報告主要分部資料。以下為本集團按業務分類營業額及溢利(虧損)貢獻之分析：

	營業額		除稅前 溢利(虧損)貢獻	
	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
物業發展及投資 出租物業	2,494	1,449	1,265	858
其他活動(附註) 減：未分配行政及 其他開支			6,755	2,190
			(6,559)	(7,394)
			1,461	(4,346)

附註：其他活動主要為財務活動，包括證券及金融市場基金投資以及存放銀行存款。

4. 其他經營收益

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
利息收入來自		
—可供出售投資	4,496	—
—持作買賣投資	5,176	—
—金融市場基金投資	—	1,718
—債務證券	—	5,196
—銀行存款	26	34
其他收益	146	2
	9,844	6,950

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

5. 除稅前溢利(虧損)

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
折舊及攤銷	1,214	1,480
匯兌虧損	3,163	9

6. 稅項

由於本集團於兩段呈報期間內均無應課稅溢利，故此並未就香港利得稅及海外稅項於簡明財務報告作出撥備。

7. 股息

董事會不建議派發中期股息(二零零四年九月三十日：無)。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

8. 每股盈利(虧損)

母公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利／虧損乃按以下數據計算：

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
計算每股基本／攤薄盈利及虧損之母公司 權益持有人應佔期內溢利(虧損)	1,461	(4,346)
	股份數目	
	千股	千股
計算每股基本盈利／虧損用途之股份數目	1,664,643	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響		
— 購股權	28,675	不適用
計算每股攤薄盈利用途之普通股數目	1,693,318	不適用

由於假設行使本公司購股權將導致截至二零零四年九月三十日止六個月之每股虧損減少，故該期間並無呈列攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收賬款

本集團並無給予其租戶信用期限。

於結算日之貿易及其他應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
零至九十天	4,909	5,280
九十天以上	2,117	1,408
	7,026	6,688

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

10. 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：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
賬齡九十天以上之應付貿易及其他賬款	1,812	1,823
應計費用	4,038	4,440
	5,850	6,263

11. 撥備

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
就保證及承諾作出之撥備		
期初	4,725	6,039
期內已動用	(1,040)	(1,314)
期終	3,685	4,725

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。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

12. 股本

(a) 普通股

本公司於兩段呈報期內均無股本變動。

(b) 購股權

期內並無可認購本公司股份之購股權獲授出、獲行使、已失效或已注銷。於二零零五年九月三十日尚未行使之購股權包括先前由本公司於二零零一年八月三十一日授出並可以每股0.261港元之認購價認購60,000,000股本公司普通股及可於二零零一年十月一日至二零零六年九月三十日止期間行使之購股權。

13. 資產抵押及或然負債

- (a) 本集團465,000港元(二零零五年三月三十一日：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之擔保。
- (b) 一間附屬公司就物業買家取得之按揭貸款561,000港元(二零零五年三月三十一日：775,000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(二零零五年三月三十一日：2,112,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為抵押品。
- (c) 往年度，本公司若干前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達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，該等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，該等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，董事相信訴訟結果不會對本集團之財政狀況造成重大負面影響。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

- (d) 有關於一九九九年出售經營線路版製造及銷售之附屬公司之事宜，本集團於出售該等附屬公司之協議中訂明向購買方作出若干保證及承諾。於截至二零零一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，董事認為，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簡明財務報告中已作出之撥備。

14. 關連交易

期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**180,000**港元(截至二零零四年九月三十日止六個月：**180,000**港元)於期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) 於二零零五年九月三十日，本集團應付騰達置業款項為**1,584,000**港元(二零零五年三月三十一日：**1,236,000**港元)，該等款項為無抵押、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。期內確認之租金收入為**720,000**港元(二零零四年九月三十日止六個月：無)。

簡明財務報告附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

14. 關連交易(續)

期內董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
董事袍金	200	100
基本薪金、津貼及實物福利	3,070	3,190
公積金供款	33	39
	3,303	3,329

董事及主要行政人員之酬金乃薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢而釐定。