

綜合財務報告附註

截至二零零六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有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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。

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

本綜合財務報告以港元呈列。本公司之功能性貨幣為港元，而於中華人民共和國（「中國」）註冊之附屬公司之功能性貨幣為人民幣。

董事認為本公司之最終控股公司為Lee & Leung (B.V.I.) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

2. 應用新訂香港財務報告準則／會計政策變動

本年內，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」），此等準則均於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則已導致綜合收益表，綜合資產負債表及綜合權益變動表呈報之變動。尤其是少數股東權益之呈報已作相應變動。該等呈報變動已作追溯應用。採納此等新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下述範圍有所變動：

以股份為基礎的支付

於本年度，本集團已開始採用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」，該準則要求本集團於通過股份或股權交換方式（「股權結算交易」）或通過等值於一定數量股份或股權之其他資產之交換方式（「現金結算交易」）購買商品或服務時必須確認相關費用。香港財務報告準則第2號對本集團之影響主要與在購股權授出當天確定之本公司僱員及董事之購股權於歸屬期間之公允值之開支列賬有關。根據有關過渡條款，本集團未將香港財務報告準則第2號應用於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權。由於本公司之購股權乃於該日之前授出，採納香港財務報告準則第2號對本集團本年及過往數年之業績無影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則／會計政策變動(續)

財務工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈報」以及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。應用香港會計準則第32號對綜合財務報告當中財務工具之呈報無任何重大影響。於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號一般不容許追溯確認、終止確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

財務資產之分類及計量

本集團已就符合香港會計準則第39號之財務資產及財務負債之分類及計量採用香港會計準則第39條之有關過渡性條文。

截至二零零五年三月三十一日，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第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「透過損益按公允值處理的財務資產」、「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。「透過損益按公允值處理的財務資產」及「可供出售財務資產」以公允值列賬，公允值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」按實際利率法以經攤銷之成本值計量。本集團持作買賣之其他投資及於金融市場基金之投資賬面總值分別為271,937,000港元及298,386,000港元，已於二零零五年四月一日分別列賬為「持作買賣投資」及「可供出售投資」。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則／會計政策變動(續)

財務工具(續)

除債務及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，本集團就除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「透過損益按公允值處理的財務資產」、「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「透過損益按公允值處理的財務負債」或「透過損益按公允值處理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列賬。

採納香港會計準則第39號對本集團於本年度之業績無重大影響。

於土地之租賃權益

在以往年度，租賃土地及樓宇按成本法計量及包括於物業、機器及設備。在本年度，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以直線法攤銷。由於追溯採納香港會計準則第17號，於二零零四年四月一日之土地租賃權益賬面值69,665,000港元已重新分類為預付土地租金(先前歸入物業、機器及設備)。採納香港會計準則第17號並無對本年度及以往年度之業績造成重大影響。

3. 會計政策變動影響概要

附註2所述會計政策變動對本集團本年度及過往年度業績並無重大影響。該等會計政策變動於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (先前呈列) 千港元	採納下列會計準則之影響		重新歸類 千港元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 千港元	採納香港	於二零零五年 四月一日 千港元
		香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元			會計準則 第39號 之影響 千港元	
物業、機器及設備	84,295	—	(69,067)	(3,801)	11,427	—	11,427
預付土地租金							
— 非即期	—	—	68,469	—	68,469	—	68,469
— 即期	—	—	598	—	598	—	598
投資物業	—	—	—	3,801	3,801	—	3,801
可供出售投資	—	—	—	—	—	298,386	298,386
持作買賣投資	—	—	—	—	—	271,937	271,937
其他證券	271,937	—	—	—	271,937	(271,937)	—
金融市場基金投資	298,386	—	—	—	298,386	(298,386)	—
對資產及負債之總影響		—	—	—		—	
資本及儲備							
少數股東權益	—	416	—	—	416	—	416
對權益之總影響		416	—	—		—	
少數股東權益	416	(416)	—	—	—	—	—

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 會計政策變動影響概要(續)

附註2所述會計政策變動對本集團於二零零四年四月一日權益之財務影響概述如下：

	於 二零零四年 四月一日 (先前呈列) 千港元	採納 香港會計準則 第1號 之影響 千港元	於 二零零四 年四月一日 (重列) 千港元
資本及儲備			
少數股東權益	—	416	416
對權益之總影響		416	
少數股東權益	416	(416)	—

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預計，應用該等新訂準則、修訂及詮釋，對本集團之綜合財務報告不會有重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公允值之選擇 ²
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場-廢棄電力及電子設備產生之負債 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務 報告」採用重列法 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第9號	內含衍生工具之再評估 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

4. 主要會計政策

綜合財務報告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，綜合財務報告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。

綜合財務報告乃按歷史成本基準編製，惟若干財務工具乃如下文會計政策所述按公允值計量。

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。

本集團內公司之間所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益應佔部份與本集團擁有之權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括於原業務合併日期之有關權益數額及自合併日期起計之少數股東應佔之權益變動。少數股東應佔虧損超出附屬公司權益中少數股東權益應佔之數額，將以本集團之權益作出分配，惟少數股東有具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

(b) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值減日後累計折舊及任何確定之減值虧損列賬。

物業、機器及設備之折舊乃按其估計可使用年期及經計及估計殘值以直線法攤銷其成本計算。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(b) 物業、機器及設備 (續)

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

(c) 土地租賃權益

土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份應視乎租賃分類而獨立入賬，若租金能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於土地之租賃權益應分類為經營租賃下之預付土地租金，並按成本列賬及於租賃期以直線法攤銷。

(d) 投資物業

於首次確認時，投資物業乃以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業乃按成本減期後累計折舊及累計減值虧損列賬。折舊準備乃按資產之預計可使用年期以直線法撇銷其成本。

投資物業於出售時，或當投資物業永遠不再使用，或預計出售該物業不會帶來任何經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於取消確認期間在綜合收益表內確認。

(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

待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

4. 主要會計政策 (續)

(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跡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該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) 財務工具

當一個集團實體參與訂立有關工具之合約，財務資產及財務負債在資產負債表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公允值計算。首次確認時，收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本(以公允值計入收益表之財務資產及財務負債除外)將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公允值。以公允值計入收益表之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時在收益表確認。

財務資產

本集團之財務資產可歸為以下幾個類別：所有定期之財務資產買賣於交易日確認或終止確認。定期之財務資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。以下為各類財務資產所採納之會計政策。

持作買賣投資

持作買賣投資分類至透過損益按公允值計量之財務資產類別下。於首次確認後之每個結算日，持作買賣投資乃按公允值計算，而公允值之變動於產生期間直接於收益表內確認。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 財務工具(續)

財務資產(續)

可供出售投資

於首次確認後之每個結算日，可供出售投資按公允值計算。公允值之變動於權益賬內確認，直至該投資被出售或決定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計收益或虧損會自權益賬內剔除，並於收益表中確認。可供出售投資之任何減值虧損於收益表中確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資之公允值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將獲撥回。

貸款及應收款項

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、有抵押銀行存款及銀行結餘)按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。當有客觀證據證明資產已減值，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算時，減值虧損在收益表確認。當資產之可收回數額在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

財務負債及權益

本集團實體所發行之財務負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和權益工具之定義予以分類。

權益工具為一任何合約，證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益。以下為各類財務負債及權益工具所採納之會計政策。

4. 主要會計政策 (續)

(h) 財務工具 (續)

財務負債及權益 (續)

財務負債

財務負債(包括應付一關連公司之貿易及其他應付賬款)乃於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收之所得款項扣除直接發行成本後記賬。

(i) 撥備

倘本集團因過往事件導致現時產生承擔，且可能須償付有關承擔時，則予以確認撥備。撥備乃按董事就於結算日時償付有關承擔所須開支之最佳推測計算，並於影響重大時貼現至現值。

(j) 外幣

於編製每間個別集團實體之財務報告時，倘交易之貨幣(外幣)與實體之功能性貨幣不同，則以其功能性貨幣(實體經營業務之主要經濟環境下貨幣按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣為面值之貨幣項目按結算日適用之匯率換算。外幣列值以公允值入賬之非貨幣項目，按釐定公允值日期適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於其產生期間在收益表內確認，惟構成本集團於海外業務投資淨額一部分之貨幣項目產生之匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額乃於綜合財務報告之權益當中確認。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(j) 外幣 (續)

就編製綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債乃按年結日當時之匯率換算成本公司之呈報貨幣，其收入及支出乃按本年度之平均匯率換算，除非年內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日之匯率。產生之匯兌差異(如果有)確認為一個權益之獨立構成部份(匯兌儲備)。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於收益表內確認。

(k) 租約

凡資產擁有權之一切回報及風險絕大部份仍屬出租人之租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約所產生之租金收入乃以直線法於其有關租期內於綜合收益表當中確認。洽談及安排經營租約過程中產生之初始直接成本乃加至租賃資產之賬面值當中，並以直線法於其租期內確認為支出。

本集團作為承租人

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。作為訂立經營租約之獎勵而已收利益及應收利益乃以直線在有關租期內作為租金開支之扣減而確認。

(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。應課稅盈利與綜合收益表中所報盈利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支，並且不包括收益表內不需課稅及不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按於年結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

4. 主要會計政策 (續)

(l) 稅項 (續)

遞延稅項為就綜合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扣暫時差異，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首次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。

(m) 收入之確認

收入乃按已收及應收代價之公允值計算，指於一般業務過程中提供服務之應收款項扣除相關直接稅。

租金收入

租金收入乃以直線法按有關租期確認入賬。

利息收入

財務資產之利息收入乃考慮未提取之本金額及所適用之實際利率按時間比例確認入賬，該利率指將財務資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至該資產賬面淨值之利率。

(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。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

5. 估計不穩定因素之主要來源

涉及對將來之主要假設，及於資產負債表日其他估計不穩定因素之主要來源，並對資產及負債於下一財政年度之賬面價值有較大風險引致重要調整的，列舉如下：

撇減待售物業

賬面金額總計為114,000,000港元之待售物業已列入於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表。根據一項通過全面分析相似標準和位置之物業目前市價來估計該等物業之可收回金額之評估，管理層已估計了該等資產之可收回程度。倘該等物業之可變現淨值因市場狀況之不利變動或成本之增加而低於預期，可能會產生減值虧損。

保證及承諾之撥備

為數3,400,000港元之撥備餘額已列入於二零零六年三月三十一日之撥備，撥備餘額乃由管理層對於解除本集團就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估算(見附註26)。若本集團解除責任及負債所產生之實際成本及開支高於或低於撥備餘額，撥備餘額及實際成本與開支之差額須於綜合財務報告內確認。

6. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括可供出售之投資、持作買賣之投資、貿易及其他應收款項、貿易應付款項、作抵押銀行存款、銀行結餘和現金。有關財務工具之詳情已於各有關附註中披露。該等財務工具之相關風險及風險減低政策等載於下文。管理層會管理及監察有關風險，確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團財務資產及財務負債主要以港元及與港元掛鈎美元作結算。因此，管理層認為匯兌風險對本集團並不顯著。

6. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團之計息財務資產承擔利率風險。該等計息財務資產主要為可供出售之投資、持作買賣之投資和銀行存款。由於該等投資及銀行存款分別為固定利率和浮動利率，因此本集團承擔公允值利率風險及現金流量利率風險。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。

(iii) 其他價格風險

本集團之可供出售之投資和持作買賣之投資乃按於各個結算日之公允值計量。因此，除了利率風險外，本集團還承受權益和債權證券價格風險。管理層監控該等資產之價格波動並作出合適之投資決定。

信貸風險

倘對方於二零零六年三月三十一日未能履行彼等之義務，則本集團就每類已確認財務資產須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。本集團於每個資產負債表日評估每項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已降低。

本集團按地區劃分之信貸風險主要集中於香港和中國，有關之風險分散於多個交易對方及客戶。

由於交易對方均為銀行或信用良好之公司，因此本集團流動資金(包括可供出售之投資、持作買賣之投資和銀行存款)之信貸風險有限。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 營業額及分類資料

營業額指出租物業所得之租金收入。

分類資料載列如下：

(A) 業務分類

本集團主要業務為物業發展及物業投資。

有關此項業務之分類資料呈列如下：

(i) 業績

	營業額		溢利(虧損)貢獻	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業發展及物業投資				
物業發展	—	—	—	(36,578)
物業出租	5,399	3,095	2,794	1,684
	5,399	3,095		
分類業績			2,794	(34,894)
其他收入(附註(a))			18,035	5,502
撥為收入之負商譽			—	6,601
減：解除法律訴訟				
虧損撥備			(3,000)	—
未分配行政開支			(13,724)	(13,776)
除稅前溢利(虧損)			4,105	(36,567)
稅項			(130)	—
年內溢利(虧損)			3,975	(36,567)

7. 營業額及分類資料 (續)

(A) 業務分類 (續)

(i) 業績 (續)

附註：

- (a) 其他收入主要指短期金融活動(包括投資證券及金融市場基金以及銀行存款)所產生之淨收入。
- (b) 去年，上文所述物業發展應佔虧損36,578,000港元包括撇減待售物業16,000,000港元及待發展物業減值虧損20,578,000港元。

(ii) 資產與負債

	資產		負債	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類資產／負債				
物業發展及物業投資	149,065	147,100	2,742	2,545
未分配資產／負債	652,295	646,444	14,372	13,534
	801,360	793,544	17,114	16,079

(iii) 其他資料

	物業發展及物業投資		未分配		綜合總額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資本性項目增加	—	—	213	—	213	—
折舊及攤銷	333	333	2,060	2,627	2,393	2,960
出售物業、機器 及設備之虧損	—	—	330	—	330	—
解除法律訴訟 產生之虧損 撥備	—	—	3,000	—	3,000	—
撇減待售物業	—	16,000	—	—	—	16,000
待發展物業減值 虧損	—	20,578	—	—	—	20,578
證券投資未變現 持有虧損	—	—	—	9,951	—	9,951

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 營業額及分類資料 (續)

(B) 地區分類

本集團主要業務（包括物業發展及物業投資）均在香港及中國進行。

下表呈列本集團按客戶所在地區劃分之營業額分析：

	地區市場營業額	
	二零零六年	二零零五年
香港	1,440	62
中國	3,959	3,033
	5,399	3,095

資產之賬面值以及物業、機器及設備添置按資產所在地區劃分之分析如下：

	資產賬面值		物業、機器及設備添置	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類資產				
香港	32,174	32,504	—	—
中國	116,891	114,596	213	—
	149,065	147,100	213	—
其他資產				
香港	57,581	60,372	—	—
中國	16,004	16,069	—	—
美國(附註)	324,817	327,363	—	—
歐洲國家(附註)	253,893	242,640	—	—
	801,360	793,544	213	—

附註：資產指在各自國家營運之債務及股本證券以及金融市場基金。

8. 其他收益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入來自		
— 可供出售投資	11,268	—
— 持作買賣投資	9,459	—
— 金融市場基金投資	—	4,715
— 債務證券	—	10,948
— 銀行存款	69	65
	20,796	15,728
雜項收入	499	319
	21,295	16,047

9. 解除法律訴訟產生之虧損撥備

於過往年度，若干前附屬公司向一家外來供應商購買生產材料約12,000,000港元，用於印刷電路板生產。其後發現該批材料存在缺陷，故該等前附屬公司隨即中止購貨付款。該供應商其後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，就該供應商交付之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。關於該等出售，本集團已承諾就該供應商向前附屬公司採取法律訴訟所產生之任何損失(如有)向買方作出賠償。

二零零六年三月三十一日後，該等前附屬公司與外來供應商訂立一項協議，據此，前附屬公司已向外來供應商支付3,000,000港元以解除該法律行動。因本集團就此提供彌償保證而產生之為數3,000,000港元之虧損已記入綜合財務報告。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

10. 待發展物業之減值虧損／撥為收益之負商譽

本公司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。從化寶源之合營期已於二零零四年九月二十六日屆滿，而本集團已申請延長合營期。若有關政府當局不批准延長合營期，從化寶源所持有之資產將於解除由有關各方釐定之負債後，無償撥歸國內合營方所有。透過從化寶源國內合營方與有關政府當局磋商後，本公司於二零零五年一月二十一日獲國內合營方通知，政府部門批准延長合營期之機會渺茫。本公司已向政府部門作出進一步查詢。在此背景下，董事認為於截至二零零五年三月三十一日止年度內就待發展物業賬面值20,578,000港元作出全面減值虧損撥備乃屬合宜。就此，包含在儲備內之收購從化寶源權益所產生之負商譽6,601,000港元乃撥入截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表內。上述詳情載於本公司日期為二零零五年二月二日之公佈內。

11. 除稅前溢利(虧損)

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	396	343
預付土地租金之攤銷	598	598
拆舊：		
— 物業、機器及設備	1,686	2,253
— 投資物業	109	109
僱員成本(包括董事酬金)(附註)	6,391	6,379
有關土地及樓宇之經營租約租金	360	360
出售物業、機器及設備之虧損	330	—
匯兌虧損(收益)	1,578	(311)

附註：僱員成本並不包括本集團提供予本公司若干董事作為住所之土地及樓宇之租金價值(於附註12披露)。

12. 董事及高級僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付每位董事之酬金如下：

	截至二零零六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	退休金 福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事				
李立先生	—	3,020	12	3,032
梁麗萍女士	—	2,520	12	2,532
黃紹基先生	—	910	46	956
獨立非執行董事				
李東海博士	100	—	—	100
陳紹耕先生	100	—	—	100
盧耀熙先生	100	—	—	100
非執行董事				
李嘉士先生	100	—	—	100
	400	6,450	70	6,920

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

12. 董事及高級僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

	截至二零零五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	退休金 福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事				
李立先生	—	2,900	12	2,912
梁麗萍女士	—	2,400	12	2,412
黃紹基先生	—	1,041	52	1,093
獨立非執行董事				
李東海博士	100	—	—	100
陳紹耕先生	50	—	—	50
盧耀熙先生	50	—	—	50
非執行董事				
李嘉士先生	100	—	—	100
	300	6,341	76	6,717

年內，本集團租值為2,040,000港元(二零零五年：1,800,000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。

(b) 高級僱員酬金

本集團五位最高薪僱員包括本公司三名(二零零五年：三名)董事，彼等之酬金已載於上文。其餘兩名(二零零五年：兩名)酬金個別低於1,000,000港元之最高薪僱員之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
底薪、津貼及實物利益	559	559
退休金福利計劃供款	27	28
	586	587

13. 稅項

本年度稅項開支指就估計應課稅溢利按17.5%計算之香港利得稅。由於上年度本集團並無應課稅溢利，故此並未於該年度之綜合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綜合收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利(虧損)	4,105	(36,567)
按適用所得稅稅率17.5%計算之稅項	718	(6,399)
在稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	3,056	7,641
在稅務方面不應課稅之收入之稅務影響	(3,659)	(3,950)
未確認之可扣減臨時差額之稅務影響	280	2,923
未確認之稅務虧損之稅務影響	58	46
動用先前未確認之稅務虧損	(323)	(261)
本年度稅項支出	130	—

未確認遞延稅項詳情載於附註30。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

14. 每股盈利(虧損)

本公司權益持有者應佔每股基本及攤薄盈利／虧損之計算乃基於下列數據：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／虧損 本公司權益持有者應佔本年度溢利(虧損)	3,975	(36,567)
	股份數目 千股	
計算每股基本盈利／虧損之普通股數目	1,664,643	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響－購股權	29,010	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股數目	1,693,653	不適用

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

15. 物業、機器及設備

	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	總額 千港元
成本					
於二零零四年四月一日及 二零零五年三月三十一日	6,250	89	8,609	6,126	21,074
添置	—	—	213	—	213
出售	—	—	—	(1,480)	(1,480)
於二零零六年三月三十一日	6,250	89	8,822	4,646	19,807
折舊					
於二零零四年四月一日	734	89	4,048	2,523	7,394
年內撥備	673	—	693	887	2,253
於二零零五年三月三十一日	1,407	89	4,741	3,410	9,647
年內撥備	142	—	712	832	1,686
出售時撇減	—	—	—	(795)	(795)
於二零零六年三月三十一日	1,549	89	5,453	3,447	10,538
賬面值					
於二零零六年三月三十一日	4,701	—	3,369	1,199	9,269
於二零零五年三月三十一日	4,843	—	3,868	2,716	11,427

以上各項物業、機器及設備以直線法按可使用年期折舊如下：

資產類別	估計使用年期
樓宇	25至40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者
其他物業、機器及設備	4至10年

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備 (續)

本集團樓宇之賬面值分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
位於香港租約權益土地上之樓宇：		
按長期租約	3,812	3,922
按中期租約	889	921
	4,701	4,843

16. 預付土地租金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團預付土地租金包括：		
於香港之租約土地：		
按長期租約	64,960	65,472
按中期租約	3,509	3,595
	68,469	69,067
按呈報目的分析：		
非即期	67,871	68,469
即期	598	598
	68,469	69,067

17. 投資物業

	樓宇 千港元
成本	
於二零零四年四月一日、二零零五年三月三十一日 及二零零六年三月三十一日	4,480
折舊	
於二零零四年四月一日	570
年內撥備	109
於二零零五年三月三十一日	679
年內撥備	109
於二零零六年三月三十一日	788
賬面淨值	
於二零零六年三月三十一日	3,692
於二零零五年三月三十一日	3,801

該等樓宇於香港以長期租賃持有。本集團於二零零六年三月三十一日於土地之租賃權益賬面值28,480,000港元(二零零五年：28,704,000港元)已計入預付土地租金內(附註16)。

本集團之投資物業於二零零六年三月三十一日之公允值為50,000,000港元(二零零五年：47,000,000港元)。該公允值乃按與本集團無關連、擁有合適資格、對評估相關地點相同物業價值有近期經驗之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日作出之估值算出。估值報告由戴德梁行之一董事(為估值師學會成員)簽發。該估值乃參考類似物業之成交價市場憑證後達致，符合香港測量師學會之物業估值準則。

於二零零五年三月三十一日賬面值為3,801,000港元之投資物業乃自物業、廠房及設備重新歸類，以符合本年度呈報。

本集團之所有投資物業皆以經營租約租出。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 待發展物業

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
根據長期租約在中國持有之土地使用權：		
按成本值	32,341	32,341
減：已確認減值虧損	(32,341)	(32,341)
	—	—

19. 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64,600,000港元(二零零五年：63,077,000港元)。

20. 貿易及其他應收賬款

應收租金按相關協議條款支付。

本集團普遍不授予其租戶任何信貸期。

於結算日之貿易及其他應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
1-90日	4,072	5,280
90日以上	2,217	1,408
	6,289	6,688

董事認為貿易及其他應收賬款之賬面值與其公允值相約。

21. 可供出售投資

可供出售投資指由國際金融機構管理之金融市場基金投資，並可於要求時贖回。此等金融市場基金以其於二零零六年三月三十一日之公允值列值。公允值乃按金融機構參考場外市場所報基金相關投資價格釐定。有關金融市場基金於二零零六年三月三十一日之平均實際利率約為4.4%。

22. 持作買賣投資

	千港元
於二零零六年三月三十一日持作買賣投資之公允值包括：	
非上市債務證券	239,460
香港上市股本證券	205
	239,665
上市證券市值	205

債務證券主要附有固定息率，以美元列值，到期日由二零零六年四月十四日至二零一三年八月六日。債務證券於二零零六年三月三十一日之平均實際利率約為4.11%。

非上市證券之公允值按金融機構或場外市場所報價格計算，而該等上市權益證券按相關聯交所所報之買入價計算。

23. 其他證券

	二零零五年 千港元
非上市債務證券	271,617
於香港之上市權益證券	320
	271,937
上市證券市值	320

債務證券於二零零五年三月三十一日主要附有固定息率，以美元列值，到期日由二零零五年四月十四日至二零一三年八月六日。債務證券於二零零五年三月三十一日之平均實際利率約為4.37%。

於本集團採納香港會計準則第39號後，其他證券於二零零五年四月一日已分類為持作買賣投資。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

24. 金融市場基金投資

該金額指本集團於二零零五年三月三十一日之國際金融機構管理之金融市場基金投資(可於要求時贖回)之公允值。於本集團採納香港會計準則第39號後，金融市場基金投資於二零零五年四月一日已分類為可供出售投資。金融市場基金於二零零五年三月三十一日之平均實際利率約為2.48%。

25. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬齡九十天以上之貿易及其他應付賬款	1,800	1,823
應計費用	4,365	4,440
	6,165	6,263

董事認為貿易及其他應付賬款及應付費用之賬面值與其公允值相約。

26. 撥備

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就保證及承諾作出之撥備(下文附註)		
年初	4,725	6,039
年內已動用	(1,295)	(1,314)
年終	3,430	4,725
解除法律行動撥備(附註9)		
於本年度及年終	3,000	—
年終總額	6,430	4,725

附註：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(見附註32(c))。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。

27. 其他財務資產及財務負債

其他財務資產包括作抵押銀行存款和銀行結餘及現金。作抵押銀行存款、銀行結餘及現金包括短期銀行存款，其按介乎0.1%至4.4%（二零零五年：0.1%至3%）不等之實際利率計息。

其他財務負債包括應付一關連公司款項。

董事認為，該等財務資產及負債之賬面值與其各自之公允值相若。

28. 股本

	二零零六年及二零零五年	
	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	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。年內概無購股權獲行使，因此該等購股權於二零零五年及二零零六年三月三十一日尚未行使。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

29. 儲備

本集團儲備詳情披露於第32頁之綜合權益變動表內。

董事建議不派發本年度股息(二零零五年：無)。

30. 遞延稅項

於結算日，本集團擁有可扣減之暫時差異為32,296,000港元(二零零五年：31,696,000港元)及可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損91,314,000港元(二零零五年：92,827,000港元)。由於無法預知未來溢利，故並無確認遞延稅項資產。大部份稅項虧損均可無限期結轉。

截至二零零五年三月三十一日止年度，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。於以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。

31. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於結算日，本集團之投資物業(包括土地及樓宇出租權益)賬面額共32,172,000港元(二零零五年：32,505,000港元)及賬面值為81,505,000港元(二零零五年：53,750,000港元)之持作買賣物業已根據經營租約予以出租，其中部份物業租賃包含免租期及租金於租期內上漲。所有已出租物業於未來一年至六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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	3,663	3,376
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,025	8,315
五年以上	878	3,668
	11,566	15,359

31. 經營租約承擔(續)

本集團作為承租人

於結算日，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
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。

32. 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(二零零五年：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411,000港元(二零零五年：775,000港元)向銀行作出擔保，以及就此而言本集團已將2,117,000港元(二零零五年：2,112,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為抵押品。
- (c) 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，主要為有關就前附屬公司所持有之若干物業獲得業權文件。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。

綜合財務報告附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

33. 退休福利計劃

本集團為所有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，而僱員亦按相同比率向該計劃供款。

本集團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。

本集團年內應向該等計劃作出之供款為117,000港元(二零零五年：104,000港元)，已在綜合收益表列支。

34. 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(二零零五年：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) 於二零零六年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約達370,000港元(二零零五年：1,236,000港元)。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (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」)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，於二零零五年三月十六日起為期三年，月租為120,000港元，乃根據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1,440,000港元(二零零五年：62,000港元)。
- (d) 年內本集團已付或應付關鍵管理人員之薪酬(絕大部分為應付本公司董事之短期福利構成)為6,920,000港元(二零零五年：6,717,000港元)，詳情載於附註12。

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。

35. 附屬公司詳情

由於董事認為列示所有附屬公司過於冗長，下表僅載列截至二零零六年三月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之附屬公司詳情。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地點運營。概無任何附屬公司於二零零六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	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