



**GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED**

**大中華集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0141)

**截至二零零七年十二月三十一日止  
年度末期業績公佈**

大中華集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績及去年之相應比較數字。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。

就有關本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註在本公佈所列數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本集團於本年度經審核綜合財務報表所呈列的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行的保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此公佈作出具體保證。

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
收益	3	<b>1,395,161</b>	1,459,948
已售貨品成本		<b>(1,348,685)</b>	(1,259,419)
毛利		<b>46,476</b>	200,529
其他收入	4	<b>11,057</b>	9,212
投資物業之公平值增加／出售盈餘		<b>98,850</b>	22,176
商譽減值		<b>(19,308)</b>	—
分銷成本		<b>(83,333)</b>	(124,064)
行政支出		<b>(30,163)</b>	(30,505)
財務費用	5	<b>(15,960)</b>	(12,242)
所佔聯營公司業績		<b>26,770</b>	663
除稅前溢利	6	<b>34,389</b>	65,769
所得稅支出	7	<b>(4,549)</b>	(3,326)
年內溢利		<b>29,840</b>	62,443
股息	8	<b>5,234</b>	5,234
每股溢利－基本	9	<b>11.40港仙</b>	23.86港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
商譽		3,000	22,308
投資物業		661,521	601,163
物業、廠房及設備		6,382	11,561
預付租賃款項		503	10,824
收購租賃土地及樓宇之已付按金		4,466	—
於聯營公司權益		93,098	50,715
向一家聯營公司貸款		21,464	12,019
可出售財務資產		4,101	2,274
		<b>794,535</b>	<b>710,864</b>
<b>流動資產</b>			
持有待售物業		29,764	41,945
存貨		90,224	121,625
預付租賃款項		5	16
應收貿易款項及其他應收款	10	183,632	125,296
應收一家聯營公司款項		44,003	42,758
按公平值列入損益帳之財務資產		—	75
持有至到期日之財務資產		—	3,900
銀行結存及現金		70,778	57,715
已抵押存款		8,602	—
		<b>427,008</b>	<b>393,330</b>
列為持有待售之資產		14,881	—
		<b>441,889</b>	<b>393,330</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	11	159,318	120,229
其他應付款及應計費用		69,568	137,737
已收租務按金		6,510	5,370
借貸		158,871	54,334
應付稅項		1,215	1,496
		<b>395,482</b>	<b>319,166</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>46,407</b>	<b>74,164</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>840,942</b>	<b>785,028</b>

綜合資產負債表－續  
於二零零七年十二月三十一日

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
非流動負債		
借貸	134,435	145,625
遞延所得稅負債	81,322	75,780
	<u>215,757</u>	<u>221,405</u>
	<u>625,185</u>	<u>563,623</u>
資本及儲備		
股本	52,337	52,337
儲備	572,848	511,286
	<u>625,185</u>	<u>563,623</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元 (經重列)	投資重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元 (經重列)	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日						
— 過往呈報	52,337	19,516	4,061	(1,976)	425,327	499,265
— 往年調整(附註)	—	—	—	—	(3,480)	(3,480)
	<u>52,337</u>	<u>19,516</u>	<u>4,061</u>	<u>(1,976)</u>	<u>421,847</u>	<u>495,785</u>
並無於綜合收益表內 確認之匯兌差異	—	—	9,249	—	—	9,249
可出售財務資產公平值 變動之收益	—	—	—	1,380	—	1,380
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,380</u>	<u>—</u>	<u>1,380</u>
直接於權益中確認之淨收入	—	—	9,249	1,380	—	10,629
年內溢利	—	—	—	—	62,443	62,443
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,249</u>	<u>1,380</u>	<u>62,443</u>	<u>73,072</u>
年內確認之收入總額	—	—	9,249	1,380	62,443	73,072
已付股息	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,234)</u>	<u>(5,234)</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>52,337</u>	<u>19,516</u>	<u>13,310</u>	<u>(596)</u>	<u>479,056</u>	<u>563,623</u>
並無於綜合收益表內 確認之匯兌差異	—	—	35,129	—	—	35,129
可出售財務資產公平值 變動之收益	—	—	—	1,827	—	1,827
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,827</u>	<u>—</u>	<u>1,827</u>
直接於權益中確認之淨收入	—	—	35,129	1,827	—	36,956
年內溢利	—	—	—	—	29,840	29,840
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,129</u>	<u>1,827</u>	<u>29,840</u>	<u>66,796</u>
年內確認之收入總額	—	—	35,129	1,827	29,840	66,796
已付股息	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,234)</u>	<u>(5,234)</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>52,337</u>	<u>19,516</u>	<u>48,439</u>	<u>1,231</u>	<u>503,662</u>	<u>625,185</u>

附註：往年調整之詳情載於綜合收益表及資產負債表附註1。

## 綜合收益表及資產負債表附註

二零零七年十二月三十一日

### 1. 往年調整

往年，由於位於中華人民共和國之物業僅須繳付預扣稅，故並無就若干投資物業確認遞延稅項負債。由於上述預扣稅包括外資企業所得稅，故須確認遞延稅項負債。因此，重估投資物業於二零零五年十二月三十一日之遞延稅項負債被低估港幣3,480,000元。此外，截至二零零六年十二月三十一日止年度重估投資物業之遞延稅項支銷同樣被低估港幣503,000元，而於二零零六年十二月三十一日之匯兌儲備則已增加港幣147,000元。針對上述情況，已作出往年調整，以確認過往期間之有關遞延稅項負債及將相應遞延稅項支銷及匯兌儲備列賬。因此，於二零零五年十二月三十一日之遞延稅項負債及於二零零五年十二月三十一日之保留溢利分別增加港幣3,480,000元及減少港幣3,480,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利已減少港幣503,000元，而於二零零六年十二月三十一日之匯兌儲備則減少港幣147,000元。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒布，並由二零零七年一月一日開始之本公司財政年度起生效之下列新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	在嚴重通貨膨脹經濟下之財務報告根據香港會計準則第29號採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則導致下列各項：

- 應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之影響為，財務報表內就本集團財務工具所提供之披露因而擴大，尤其是對市場風險之敏感度分析。
- 應用香港會計準則第1號(修訂本)「資本披露」之影響為，須披露有關其管理資本之目標、政府及過程之資料。

應用其餘新香港財務報告準則，對當前或以往財政期間業績及財政狀況之編製及呈列並無重大影響。因此，無須進行前期調整。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則－續

本集團並無提前採納下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。本集團董事正評估潛在影響，現時認為應用該等準則或詮釋，不會對本集團之財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(經修正)	歸屬條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號 －定額福利資產之限制、 最低資金需求及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

## 3. 分部資料

### 業務分部資料

為管理起見，本集團現時由兩個分部組成，即牲畜飼料貿易及物業投資。有關分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

牲畜飼料貿易	－	牲畜飼料貿易(主要為魚粉及木薯片)。
物業投資	－	投資物業之租金收入、出售持有待售物業及提供地產代理服務。

銷售額按類別分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銷售額		
出售貨物	1,349,922	1,419,826
出售物業	17,354	12,360
投資物業之租金收入	25,417	25,468
代理費收入	2,468	2,294
	<u>1,395,161</u>	<u>1,459,948</u>

### 3. 分部資料－續

#### 業務分部資料－續

有關該等業務之分部資料載列如下：

#### 二零零七年

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>銷售額</b>			
對外銷售	<u>1,349,922</u>	<u>45,239</u>	<u>1,395,161</u>
<b>業績</b>			
分部業績	<u>(67,656)</u>	<u>121,706</u>	54,050
商譽減值	(19,308)		(19,308)
未分配企業費用			(11,163)
財務費用			(15,960)
攤佔聯營公司業績		26,770	<u>26,770</u>
除稅前溢利			34,389
所得稅支出			<u>(4,549)</u>
年度溢利			<u>29,840</u>
<b>綜合資產負債表</b>			
	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>			
分部資產	311,596	722,201	1,033,797
於聯營公司投資	–	93,098	93,098
向一家聯營公司貸款	–	21,464	21,464
應收一家聯營公司款項	–	44,003	44,003
未分配企業資產			<u>44,062</u>
綜合總資產			<u>1,236,424</u>
<b>負債</b>			
分部負債	94,915	109,235	204,150
未分配企業負債			<u>407,089</u>
綜合總負債			<u>611,239</u>



### 3. 分部資料－續

#### 業務分部資料－續

二零零六年

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元 (經重列)
<b>銷售額</b>			
對外銷售	<u>1,419,826</u>	<u>40,122</u>	<u>1,459,948</u>
<b>業績</b>			
分部業績	<u>38,139</u>	<u>40,940</u>	79,079
未分配企業費用			(1,731)
財務費用			(12,242)
攤佔聯營公司業績		663	<u>663</u>
除稅前溢利			65,769
所得稅支出			<u>(3,326)</u>
年度溢利			<u>62,443</u>
<b>綜合資產負債表</b>			
	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元 (經重列)
<b>資產</b>			
分部資產	317,370	658,329	975,699
於聯營公司之權益	—	50,715	50,715
向一家聯營公司貸款	—	12,019	12,019
應收一家聯營公司款項	—	42,758	42,758
未分配企業資產			<u>23,003</u>
綜合總資產			<u>1,104,194</u>
<b>負債</b>			
分部負債	231,566	132,413	363,979
未分配企業負債			<u>176,592</u>
綜合總負債			<u>540,571</u>

### 3. 分部資料－續

#### 地區分部資料

本集團之業務位於香港及中國大陸。

下列按地區市場就本集團之銷售額(不論貨品／服務之來源)提供分析：

	按地區市場劃分之銷售收入	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	16,318	14,346
中華人民共和國(「中國」)其他地區	1,326,596	1,407,176
其他國家	52,247	38,426
	<u>1,395,161</u>	<u>1,459,948</u>

以下乃按資產所在地區，就分部資產帳面值、增加商譽、添置投資物業、增加預付租賃款項及添置物業、廠房及設備之分析：

#### 二零零七年

	分部資產帳 面值 港幣千元	添置物業 廠房及設備 港幣千元
香港	413,927	145
中國其他地區	822,356	574
其他國家	141	-
	<u>1,236,424</u>	<u>719</u>

#### 二零零六年

	分部資產帳 面值 港幣千元	增加商譽 港幣千元	添置 投資物業 港幣千元	添置 物業、廠房 及設備 港幣千元
香港	439,930	-	-	1,588
中國其他地區	664,145	22,308	93	53
其他國家	119	-	-	-
	<u>1,104,194</u>	<u>22,308</u>	<u>93</u>	<u>1,641</u>

#### 4. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行利息收入	5,547	5,958
匯兌淨盈餘	-	982
按公平值列入損益帳之財務資產之公平值變動收益	402	205
其他收入	5,108	2,067
	<u>11,057</u>	<u>9,212</u>

#### 5. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行借貸及透支之利息支出：		
— 償還期在5年內	9,263	4,394
— 償還期超過5年	6,697	7,848
	<u>15,960</u>	<u>12,242</u>

## 6. 除稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利經扣除以下各項：		
呆帳撥備	2,436	2,920
存貨撥備	364	11,035
核數師酬金	1,253	900
物業、廠房及設備折舊	1,379	1,035
預付租賃款項攤銷	16	16
列為持有待售物業之預付租賃款項攤銷	-	78
持有待售物業減值	-	1,074
出售物業、廠房及設備之虧損	57	91
分佔聯營公司稅項	3,218	767
員工成本(包括董事酬金)	16,441	18,733
確認為支出之存貨成本	1,344,796	1,234,213
匯兌淨虧損	1,663	-
並已計入以下各項：		
投資物業之總租金收入	25,262	25,006
減：開銷	(3,575)	(3,193)
投資物業之淨租金收入	<u>21,687</u>	<u>21,813</u>

有關員工宿舍之經營租賃之最低租賃款項港幣1,391,000元(二零零六年：港幣1,165,000元)已列入員工成本內。

## 7. 所得稅支出

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	37	270
往年過度撥備	(563)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
其他司法地區—本年度	(526)	270
	<u>1,127</u>	<u>          </u>
	601	270
遞延稅項負債		
本年度	4,538	3,056
稅率轉變之影響	(590)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
本集團應佔稅項	<u><u>4,549</u></u>	<u><u>3,326</u></u>

兩年之香港利得稅均以估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

其他司法權區所產生之稅項，乃以相關司法權區之現行稅率計算。

## 8. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
二零零七年已付中期股息每股普通股港幣0.01元 (二零零六年：港幣0.01元)	2,617	2,617
二零零六年已付末期股息每股普通股港幣0.01元 (二零零五年：港幣0.01元)	2,617	2,617
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><u>5,234</u></u>	<u><u>5,234</u></u>

於二零零七年及二零零六年支付的股息均為港幣5,234,000元(每股港幣0.02元)。於二零零八年五月二十三日舉行的股東週年大會上將建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發每股普通股港幣0.01元的末期股息，股息總額為港幣2,617,000元。綜合資產負債表並無反映此應付之股息。

## 9. 每股溢利

每股基本溢利按下列數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
用以計算每股基本溢利之盈利：		
本公司股份持有人應佔溢利	<u>29,840</u>	<u>62,443</u>
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	<u>261,684,910</u>	<u>261,684,910</u>

由於本公司兩年均無潛在普通股，故並無呈列每股攤薄溢利。

## 10. 應收貿易款項及其他應收款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據	160,076	103,083
減：呆帳撥備	<u>(4,325)</u>	<u>(1,889)</u>
	155,751	101,194
預付款和按金	25,334	22,670
其他應收款項	<u>2,547</u>	<u>1,432</u>
應收貿易款項及其他應收款	<u>183,632</u>	<u>125,296</u>

本集團批予牲畜飼料貿易之客戶30至90日之信貸期。應收貿易款項概不計息。本集團已就所有超過120日之應收款項進行全數撥備，此乃因為按照歷史慣例，過期超過120日之應收款項一般不可收回。基於銷售商品之估計不可收回款項，超過120日的應收貿易款項均予撥備，金額按過往拖欠經驗釐定。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應收貿易款項及應收票據之帳齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
少於三十日	151,789	94,973
三十至六十日	614	-
六十一至九十日	4	-
九十日以上	<u>3,344</u>	<u>6,221</u>
	<u>155,751</u>	<u>101,194</u>

## 11. 應付貿易款項及應付票據

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應付貿易款項及應付票據之帳齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
少於三十日	158,737	119,793
三十至六十日	-	14
六十日以上	581	422
	<u>159,318</u>	<u>120,229</u>

## 12. 承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資本承擔，已訂約但無撥備：		
收購物業、廠房及設備	38,325	1,066
向一家附屬公司注資	1,170	-
	<u>39,495</u>	<u>1,066</u>

## 業務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣1,395,000,000元，而二零零六年之營業額則約為港幣1,460,000,000元。本年度純利約為港幣29,800,000元（二零零六年：港幣62,400,000元（經重列）），較二零零六年下降約52%。

### 牲畜飼料貿易

年內，主要由於魚粉市況欠佳，一般貿易之業績表現有欠理想。一般貿易業務於二零零七年之毛利率僅為1%，二零零六年則為12%。

### 魚粉產品

中國內地對魚粉之需求由二零零六年第一季開始大幅上升，並持續至第三季為止。由於魚粉需求上升而供應有限，不同來源之魚粉價格（尤其是秘魯出產的魚粉）均自二零零六年第二季開始飆升，並一直處於高位，至二零零七年第一季為止。

中國大陸最終客戶因應過高之魚粉成本變動，從其他源頭找尋較為便宜之魚粉產品，並降低魚粉產品在飼料配方中之耗用量。此外，二零零七年初爆發嚴重而原因不明之豬瘟，令中國豬農損失沉重，因而令魚粉產品耗用量大減。由於魚粉產品在中國主要為豬農及水產業所消耗，豬瘟突然爆發，使魚粉產品之需求大幅下降，並因而壓低中國市場正常旺季時之魚粉售價。

魚粉產品耗用量大幅減少，明顯導致在正常之魚粉高耗用量期間(即五月至九月)，各中國港口存貨之積壓，並使秘魯進口之魚粉產品價格急速下調。事實上，魚粉價格在這段期間暴跌25%，其後於最後一季在強力支持水位上喘定。

本集團於中國內地之魚粉分發渠道有必要維持合理存貨水平，以確保全年對最終客戶供應穩定，故本集團須在魚粉市場價格高企時，仍與秘魯魚粉供應商訂立多份合約。

鑑於二零零七年之市況極為波動，本集團於中國大陸市場內負責向最終用戶分銷魚粉產品之當地銷售代理未能及時就需求及價格下跌作出反應。彼等未能迅速調整其市場策略，處理中國大陸市場之激烈競爭。以往經驗顯示，當價格開始下降，大部份最終用戶之即時反應是採取觀望態度。此情況迫使本集團以市場通行價格清理大部份存貨，因而導致虧損。

中國大陸魚粉價格在二零零七年最後一季達支持水位後，令本集團魚粉產品銷量出現反彈，並使得本集團於二零零七年之魚粉銷售量保持二零零六年之相同水平。中國大陸市場之魚粉售價自此逐漸提高。

本年度魚粉業務表現令人失望，此業務之將來亦會比較反覆，董事認為於本財政年度就因收購一家從事魚粉業務之附屬公司而產生之商譽作出約港幣19,300,000元之減值虧損撥備乃屬審慎做法。



## 木薯產品

全球對木薯產品(主要來自泰國及越南)需求量上升，使木薯片價格於年內增加約35%。然而，由於酒精產品供應過剩導致中國內地酒精市場充斥看淡情緒，酒精廠不能負擔從泰國及越南進口之高價木薯。市況欠佳導致木薯片業務未能為本集團帶來任何收益。

## 香港物業投資

於本年度，本集團售出兩個位於觀塘及尖沙咀之零售舖位，帶來出售物業所佔收益約港幣7,600,000元。本集團亦在二零零七年順利按市場租值就其現有投資物業續訂租約。

本集團耗資約港幣42,500,000元購入一項位於香港金鐘道95號統一中心26樓D室之辦公室單位。該物業其後由獨立估值師於結算日估值為港幣55,000,000元。

於本財政年度結束前，本集團訂立買賣協議，出售其位於香港德輔道西9號6樓之現有辦公單位，代價約為港幣36,500,000元，因而產生收益約為港幣21,600,000元，將於二零零八年確認入賬。

與二零零七年香港物業市場之升勢一致，本集團位於黃金地段之投資物業，因增值而錄得除稅前收益約港幣20,000,000元(二零零六年：港幣22,000,000元)。

應佔聯營公司溢利約為港幣26,700,000元，當中包括應佔聯營公司所擁有投資物業之公平值增益約港幣28,800,000元。

## 中國大陸物業投資

本集團於二零零七年第四季度抓緊上海住宅物業價格上漲之時機，以高價出售手上之住宅物業。本集團於結算日已成功售出位於上海靜安區的美麗園酒店式公寓頂層之五個單位，獲得出售住宅物業之收益約港幣4,000,000元。

二零零六年，本集團將一幢位於上海長寧區之投資物業之用途由服務式住宅改為商用物業。該物業之裝修工程已於二零零七年四月完成，該物業已於二零零七年五月獲新租客租住。該商用物業帶來每月額外租金收入人民幣460,000元。

於結算日，本集團重估中國內地投資物業之增益約為港幣71,000,000元。公平值增益之主要部分歸功於上述位於長寧區一座物業轉為商業用途，使其價值得以出現顯著增長。

## 前景

### 牲畜飼料貿易

本集團於年內順利以較高價格清理所有由秘魯進口之存貨。而年終的存貨均是於二零零七年下半年在低於目前中國大陸之魚粉市場價格購入。

魚粉乃動物蛋白當中最佳蛋白質來源之一，中國大陸及歐洲在多個重要行業使用大量魚粉，且魚粉現時並無替代品。然而，魚粉業務屬商品貿易業務，易受市場價格突然波動所帶來之風險影響，市場價格波動則主要因影響全球供求之多項因素所致。於二零零七年，本集團與中國大陸大部份魚粉貿易商均蒙受重大損失。故此，集團管理層已審慎檢討影響外界市況及內部運作之因素，並已於二零零八年推出多種市場策略，以控制風險，同時達到較佳表現。

於二零零八年，本集團貿易部之風險管理委員會已就維持全年魚粉存貨於較高水平實行一套財務政策，以限制因魚粉產品價格大幅降低所產生之潛在風險。此外，管理層已採取靈活之市場策略以縮短存貨周轉期。

此外，本集團貿易團隊致力於中國大陸發展銷售渠道及向最終客戶了解魚粉市場之最新消息，從而因應魚粉市場情況之變化，及時調整市場策略及存貨水平。

另一方面，按現時全球農作物價格，本集團相信木薯價格仍將偏高，故本集團之風險管理委員會決定維持低水平存貨及集中控制裝運費用。此外，把握人民幣升值之優勢，本集團考慮於二零零八年擴展以貨到繳款之基準於中國內地銷售市場擴大木薯業務之可能性。

## 物業投資

由於物價暴漲、利率下降以及新住宅及商業物業供應有限，香港物業價格自二零零七年下半年持續上升。本集團乘勢於主要商業區之寫字樓價格上漲之前，以較低價格收購位於金鐘道統一中心之寫字樓物業。本集團不久會將其總辦事處及註冊辦事處遷往上述新收購之寫字樓物業。本集團會考慮任何可以進入香港物業市場的機會。

中國中央政府已採取嚴厲政策來控制中國大陸經濟過熱，同時壓制中國大陸物業價格之高速增長。但是，一般相信人民幣在可預見未來仍會持續升值，上海之物業價格亦能確證如此。我們相信經過最近之合理價格調整後，中國大陸物業之價格將保持穩定。本集團將會繼續持有或收購位於上海之投資物業，賺取長期回報。

## 財務回顧及分析

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為21%（二零零六年：26%），乃按本集團之長期銀行借貸港幣134,000,000元（二零零六年：港幣146,000,000元）及股東權益港幣625,000,000元（二零零六年：港幣564,000,000元）計算。於二零零七年十二月三十一日，銀行結存及現金總額為港幣79,000,000元（二零零六年：港幣57,000,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣293,000,000元（二零零六年：港幣200,000,000元），而在本集團之銀行借貸中，有49%於一年內到期及51%於一年後到期。銀行借貸總額包括抵押銀行貸款港幣163,000,000元（二零零六年：港幣190,000,000元）、信託貸款港幣90,000,000元（二零零六年：港幣零元）、貼現可追索票據港幣40,000,000元（二零零六年：港幣5,000,000元）及無銀行透支（二零零六年：港幣5,000,000元）。本集團之借貸以港幣、美元及人民幣為單位。

於二零零七年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行貸款總額約為港幣465,000,000元（二零零六年：港幣317,000,000元）。以上貸款由下列資產作抵押：若干預付租賃款項帳面總值港幣200,000元（二零零六年：港幣10,500,000元）、列為持有待售之資產港幣14,900,000元（二零零六年：無）、物業、廠房及設備港幣1,200,000元（二零零六年：港幣6,000,000元）、持有待售物業港幣27,000,000元（二零零六年：港幣39,000,000元）及投資物業港幣651,000,000元（二零零六年：港幣580,000,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱員總數為95人(二零零六年：118人)，員工成本為港幣9,298,000元(二零零六年：港幣10,607,000元)。薪酬政策由管理層每年檢討。薪酬待遇之組合已考慮到市場上可供比較之水平。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及各附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 建議末期股息

董事會建議向於二零零八年五月二十三日星期五名列本公司股東登記名冊之股東派付截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股1港仙(「建議末期股息」)。待本公司股東於即將在二零零八年五月二十三日星期五舉行之應屆股東週年大會上批准後，建議末期股息將約於二零零八年六月十三日星期五向本公司股東支付。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年五月二十一日星期三至二零零八年五月二十三日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合獲取建議末期股息及出席本公司應屆股東週年大會及於會上投票的資格，尚未登記之本公司股份持有人須確保所有已填妥之過戶表格連同有關股票，已於二零零八年五月二十日星期二下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 企業管治

董事會已審閱本公司之企業管治常規，並信納本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治規常規守則之守則條文。

有關本公司企業管治之詳情將刊載於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所載之企業管治報告內。

## 鳴謝

本人謹代表董事會，感謝本集團所有同事之勤勞、貢獻、忠誠與正直。本人也要感謝所有股東、顧客、銀行以及其他業務伙伴，感謝他們的信任與支持。

代表董事會  
董事總經理  
賀鳴鐸

香港，二零零八年三月二十八日

本公司於本公佈日之董事為：賀鳴玉先生(主席)、賀鳴鐸先生(董事總經理)及潘國偉先生為執行董事；以及余錦基先生*BBS MBE JP*、俞漢度先生及吳旭洲先生為獨立非執行董事。