



GREAT CHINA

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：141

◇◇ 年報 2010 ◇◇

目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
董事總經理報告書	4
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層	8
企業管治報告	10
董事會報告	16
獨立核數師報告	21
綜合收益表	22
綜合全面收益表	23
財務狀況報表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
綜合財務報表附註	29
主要物業附表	93
財務摘要	95

公司資料

董事

執行董事

賀鳴玉先生(主席)
賀鳴鐸先生(董事總經理)
潘國偉先生
鄭金輝先生

非執行董事

賀羽嘉女士

獨立非執行董事

余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

公司秘書

馮國衛先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
金鐘道95號
統一中心26樓D室

審核委員會

俞漢度先生(主席)
余錦基先生
吳旭洲先生

提名委員會

賀鳴鐸先生(主席)
賀鳴玉先生
余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

薪酬委員會

余錦基先生(主席)
賀鳴鐸先生
俞漢度先生

股份代號

141

網址

www.greatchinaholdingsltd.com.hk

股東週年大會通告

茲通告本公司將於二零一一年五月二十日上午九時正假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳二號舉行股東週年大會。載有擬於上述股東週年大會上提呈事項詳情及其他相關資料之通函已連同本年報寄發予本公司全體登記股東。

承董事會命
公司秘書
馮國衛

香港，二零一一年三月二十八日

董事總經理報告書

董事總經理報告書

本人謹欣然提呈大中華集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績報告。

業務回顧

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣2,467百萬元(二零零九年:港幣1,867百萬元),較截至二零零九年十二月三十一日止年度上升約32%。本公司擁有人應佔本年度溢利約為港幣117百萬元(二零零九年:港幣155百萬元),較二零零九年減少約24%。

本年度其他收入大幅上升,主要來自利息收入港幣14百萬元(二零零九年:港幣6百萬元)及外匯收益港幣33百萬元(二零零九年:無)。

本公司擁有人應佔本年度溢利包括投資物業公平值增長港幣58百萬元(二零零九年:港幣57百萬元)及本集團所佔聯營公司業績港幣10百萬元(二零零九年:港幣12百萬元),其中公平值收益港幣13百萬元(二零零九年:港幣17百萬元)來自於中國內地的投資物業。

一般貿易

魚粉產品

過去十二個月對本集團的魚粉貿易業務而言挑戰重重。即使面對挑戰,本集團的魚粉產品貿易仍能於二零一零年維持穩定增長,並產生價值港幣2,383百萬元的銷售,較二零零九年增加31%。魚粉產品貿易取得溢利約港幣48百萬元(二零零九年:港幣83百萬元),而毛利率減少至7%(二零零九年:12%)。

由於秘魯仍然是全球魚粉的主要來源地,隨著秘魯政府於二零零九年實施個體戶捕撈限額制度,魚粉價格一直穩步上升。此外,於二零一零年二月二十七日的智利地震嚴重破壞該國的魚粉生產設施及分銷網絡,令魚粉價格進一步攀升。因此,魚粉供應減少而價格則升至歷史性高位。由於價格不斷攀升,再加上在國內去年三月至六月受到氣候不穩定對水產業造成負面影響,魚粉需求因而減少。該等因素導致魚粉的消耗放緩並導致價格下跌,令本集團魚粉產品貿易毛利率減少5%。

木薯片產品

於二零一零年下半年,由於大量存貨囤積於國內以及來自泰國及越南的新木薯片供應成本遠超國內售價,木薯片產品業務有所收縮。面對這些問題,本集團管理層對木薯片貿易採取審慎措施,並獲得港幣0.8百萬元溢利(二零零九年:虧損港幣0.6百萬元)。

董事總經理報告書

於香港之物業投資

本集團於香港的主要租賃物業於二零一零年得以維持高出租率。令本集團獲得平穩的租金收入港幣14百萬元(二零零九年：港幣16百萬元)，而計入本年度重估收益，物業業務產生的溢利為港幣32百萬元(二零零九年：港幣42百萬元)。本集團有兩項物業租賃期屆滿並已成功租出。但是，受到區內新開業的購物商場帶來競爭，所以每平方呎租金收入有所減少。而本集團於二零一零年度購入尖沙咀名鑄的一個物業亦以市價租出。

市場游資持續充裕加上利率低企，令物業市場前景樂觀。因此，本集團於香港的投資物業錄得重估收益約港幣23百萬元(二零零九年：港幣33百萬元)。

於國內之物業投資

本集團二零一零年的租金營業額港幣18百萬元(二零零九年：港幣17百萬元)及分部溢利港幣47百萬元(二零零九年：港幣39百萬元)均來自其於國內的投資物業。憑藉上海投資物業位處中心地段及人民幣升值的優勢，本集團於二零一零年於國內的租金收入錄得增長。本集團的國內投資物業公平值收益為港幣35百萬元(二零零九年：港幣24百萬元)。

前景

一般貿易

預期中國政府將進一步實施緊縮貨幣政策，以上調利率來控制通脹。由於近期北非及中東政局不穩，令到油價亦被推至高位。整體而言，全球營商環境仍然不明朗。

秘魯仍是全球的鯷魚魚粉主要來源地。於二零一零年十一月至二零一一年一月的捕魚季節，秘魯的捕撈船隊僅捕獲其鯷魚限額約40%的漁獲。此項差額無疑是由於秘魯政府為保護其海岸淺水水域的鯷魚苗，在捕魚季節中實施多次禁捕行動。該等措施已導致秘魯出口至世界各地的魚粉大量減少。該等因素令魚粉價格大幅上升。

由於魚粉供應數量減少，本集團管理層預期於二零一一年首季，魚粉產品的貿易量將會大幅減少。加上後期魚粉產品的供應情況並不明朗，本集團的魚粉產品貿易業務將受重大影響。

木薯片市場方面，管理層將繼續審慎行事，竭力作出正面貢獻。

物業投資

鑑於目前國內的房屋政策，令本集團目前決定終止上海翡翠苑進行大翻新。

本集團管理層將繼續關注市況及考慮香港及國內兩地(視乎適合情況而定)具吸引力的投資機會。

鳴謝

本人謹代表本公司董事會(「董事會」)感謝各位同事的辛勤、專注、忠心和誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、銀行和其他商界友好的信任和支持。

董事總經理

賀鳴鐸

香港，二零一一年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

業務回顧詳情載於董事總經理報告書。

財務回顧及分析

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為12%（二零零九年：14%），乃按本集團之長期銀行借貸港幣118百萬元（二零零九年：港幣120百萬元）及股東權益港幣995百萬元（二零零九年：港幣852百萬元）計算。本集團之流動比率為1.08（二零零九年：1.23），乃按流動資產港幣1,629百萬元（二零零九年：港幣718百萬元）除以流動負債港幣1,503百萬元（二零零九年：港幣584百萬元）。

於二零一零年十二月三十一日，已抵押銀行存款、銀行結存及手頭現金總額為港幣1,001百萬元（二零零九年：港幣246百萬元）。本集團之銀行借貸總額為港幣1,250百萬元（二零零九年：港幣307百萬元），其中，約港幣797百萬元（二零零九年：港幣141百萬元）已由銀行存款港幣808百萬元（二零零九年：港幣148百萬元）抵押。在本集團之銀行借貸中，有91%（二零零九年：61%）於一年內到期及9%（二零零九年：39%）於一年後到期。銀行借貸總額包括抵押銀行貸款港幣939百萬元（二零零九年：港幣283百萬元）及信託收據貸款港幣190百萬元（二零零九年：無），及有追索權貼現應收票據有關之負債為港幣121百萬元（二零零九年：港幣24百萬元）。本集團之借貸以美元、港幣及人民幣為單位。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行貸款約為港幣2,539百萬元（二零零九年：港幣773百萬元）。以上之銀行貸款由下列資產作抵押：

- 租賃土地及土地使用權賬面總值港幣37百萬元（二零零九年：港幣38百萬元）；
- 樓宇港幣6百萬元（二零零九年：港幣6百萬元）；
- 持有待售之物業港幣14百萬元（二零零九年：港幣13百萬元）；
- 投資物業港幣839百萬元（二零零九年：港幣729百萬元）；
- 已抵押銀行存款港幣808百萬元（二零零九年：港幣148百萬元）；及
- 應收票據港幣419百萬元（二零零九年：港幣24百萬元）。

外匯風險承擔

本集團之交易主要以美元、港幣及人民幣計值。年內，本集團已與銀行訂立多項外幣遠期合約，削減其於貨幣波動之風險承擔。本集團定期檢討外匯風險承擔，並於有需要時可能使用衍生財務工具對沖該等風險。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱員總數為85人（二零零九年：87人），員工成本（不包括董事酬金）為港幣10,188,000元（二零零九年：港幣12,198,000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。

董事及高級管理層

董事及高級管理層簡歷

賀鳴玉先生，現年五十九歲，為本公司之主席兼執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員及多家附屬公司之董事。賀鳴玉先生於一九九二年一月加入本集團。彼曾任職於紡織業之高級管理職位逾三十三年。賀鳴玉先生亦為廣豐實業股份有限公司之董事長及Fulcrest Limited (這兩間公司為／被視為本公司控股股東)之董事，賀鳴鐸先生(本公司執行董事)之胞兄，以及賀羽嘉女士(本公司非執行董事)之父親。

賀鳴鐸先生，現年五十七歲，為本公司之董事總經理兼執行董事。彼亦為提名委員會主席、薪酬委員會成員及本公司多家附屬公司之董事。賀鳴鐸先生於一九九一年十一月加入本集團。彼於商品買賣及證券交易具有逾三十三年之經驗。賀鳴鐸先生亦為Fulcrest Limited及Asian Pacific Investment Corporation (這兩間公司為／被視為本公司控股股東)之董事。此外，彼亦為賀鳴玉先生(本公司執行董事)之胞弟，以及賀羽嘉女士(本公司非執行董事)之叔父。

潘國偉先生，現年六十歲，自二零零六年四月二十日起為本公司之執行董事。潘先生於一九九七年加入本集團，自此一直擔任本集團管理團隊之高層成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，彼亦為Fulcrest Limited(本公司控股股東)之董事。潘先生於商品市場及銀行業務方面分別擁有豐富經驗，並在中華人民共和國持有「物業管理執業許可證」資格。潘先生專責管理本集團上海辦事處，並監察本集團位於中華人民共和國之物業業務逾十三年。彼自二零一零年五月三十一日起不再為本公司提名委員會成員。

鄭金輝先生(亦稱為Nelson CHENG)，現年四十五歲，自二零零九年四月一日起一直為本公司之執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。此外，彼亦為立美貿易有限公司及立美貿易(亞洲)有限公司等本公司主要附屬公司之行政總裁，該等公司從事魚粉及木薯片貿易業務。鄭先生於二零零零年加入本集團，於商品貿易方面擁有逾十六年經驗。彼持有美國聖荷西州立大學電子工程學士學位及泰國亞洲科技學院計算機科學碩士學位。

賀羽嘉女士，現年三十九歲，自二零零八年四月一日起一直為本公司非執行董事。賀女士持有Boston College市場及廣告理學學士學位，以及Santa Clara University科技及創新管理工商管理碩士學位。賀女士於策略市場推廣及業務策略規劃方面擁有豐富經驗，彼現以私人顧問身份協助若干新創公司及小型公司。賀女士過往曾於數間公眾上市公司擔任業務發展要職，並曾為廣豐實業股份有限公司(本公司控股股東)之國際市場推廣經理。另外，賀女士為賀鳴玉先生(本公司執行董事)之女兒，以及賀鳴鐸先生(本公司執行董事)之姪女。彼之英文姓名自二零一一年三月十八日起由Daphne HO更改為HO Yu Gia。

余錦基先生，BBS, MBE, JP，現年六十五歲，自一九九四年十一月起一直為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席和審核委員會及提名委員會之成員。余先生目前乃為下列於香港聯交所主板上市的公司的獨立非執行董事：中國移動多媒體廣播控股有限公司(股份代號：471)(於二零一零年五月十四日更改名稱，前為「佳邦環球控股有限公司」)及恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)。彼曾於德國Bayer AG及Cassella AG受訓，具有多年高級管理經驗。余先生為香港染料同業商會

董事及高級管理層

有限公司之終身名譽會長。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構，現時為香港公益金籌募委員會聯席主席、香港足球總會有限公司董事、香港汽車會會監，以及道路安全議會道路安全宣傳運動委員會主席。

余先生曾為漢傳媒集團有限公司(該公司於香港聯交所主板上市；股份代號：491)之主席兼執行董事，其於二零零九年十月一日辭任。余先生亦曾為卓施金網有限公司(該公司於香港聯交所創業板上市；股份代號：8063)之主席兼非執行董事，其於二零零九年十月一日辭任。余先生亦為香港建屋貸款有限公司(該公司於香港聯交所主板上市；股份代號：145)之獨立非執行董事，其於二零零九年十二月二日辭任。

俞漢度先生，現年六十三歲，自一九九九年一月七日起一直為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席和提名委員會及薪酬委員會之成員。俞先生為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員及香港會計師公會會員。彼曾為一所國際會計師事務所之合夥人，對於企業財務具有豐富經驗。俞先生為偉業資本有限公司之副董事長，該公司專門從事投資及財務顧問工作。現時，彼亦出任千里眼控股有限公司(該公司於香港聯交所創業板上市；股份代號：8051)以及下列公司(該等公司均於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事：中國大唐集團新能源股份有限公司(該公司於二零一一年一月十四日上市；股份代號：1798)、海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)、香港新能源(控股)有限公司(股份代號：987)、世界華文媒體有限公司(此公司亦於馬來西亞上市；香港股份代號：685，馬來西亞股份代號：5090)、萬華媒體集團有限公司(股份代號：426)、彩星集團有限公司(股份代號：635)、賽得利控股有限公司(該公司於二零一零年十二月八日上市；股份代號：1768)、新昌管理集團有限公司(股份代號：2340)及卓越金融有限公司(股份代號：727)。

俞先生至二零零八年亦為信達國際控股有限公司(前稱亨達國際控股有限公司，於香港聯交所主板上市；股份代號：111)及保昌控股有限公司(於二零零八年四月自香港聯交所撤銷上市地位)之獨立非執行董事。

吳旭洲先生，現年五十六歲，自二零零四年九月起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會之成員。吳先生為台北律師公會會員，現任台北歐亞法律事務所所長。彼亦為台灣國防醫學院醫學倫理講師，台灣三軍總醫院醫學倫理委員會委員、台灣內政部法規會委員及台灣內政部警政署法律顧問。吳先生為「遠離醫療糾紛」一書的作者。

馮國衛先生，現年五十一歲，為集團財務總監及本公司之公司秘書。彼於二零零九年加入本集團，負責本集團之財務管理與會計職能。彼持有學士學位，為特許公認會計師協會及香港會計師公會之資深會員。彼於審計，財務和會計方面擁有二十五年經驗。

企業管治報告

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治，以保障股東及本公司整體利益。

董事認為，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之所有規定，惟下文所述偏離者除外：

- 根據本公司之組織章程細則，所有獨立非執行董事之委任並無指定任期（守則條文第A.4.1條），惟彼等均須至少每三年一次在本公司股東週年大會上輪值告退及由股東重選連任。因此，董事會認為，本公司符合守則條文第A.4.1條的宗旨。

董事及僱員之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已獲各董事確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度整年一直遵守標準守則之規定。董事會亦已採納標準守則作為有關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於回顧年度並無得悉任何違章情況。

董事

董事會

董事會須向股東負責，並以負責任及有成效的方式領導本集團，而各董事則須基於本集團之最佳利益行事，以彼等之專業知識為本集團作出貢獻。董事會須決定本集團之整體方針，並代股東監察本集團之表現。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會根據守則大約每季度舉行一次會議，合共舉行四次定期會議。各董事之出席紀錄如下：

董事姓名	出席次數
賀鳴玉先生	4/4
賀鳴鐸先生	4/4
潘國偉先生	4/4
鄭金輝先生	4/4
余錦基先生	3/4
俞漢度先生	3/4
吳旭洲先生	4/4
賀羽嘉女士	4/4

為使董事有機會提出議事項目，董事會議通知通常會於最少14日前發出予各董事，而各董事可取得公司秘書之意見及服務，以確保遵守董事會之程序及一切適用規則與規例。會議紀錄概由公司秘書存檔，可供任何董事事先給予合理通知下查閱。董事會及其轄下委員會之會議紀錄須詳細紀錄彼等審議事項所考慮事項及達致的決定。董事會之會議紀錄草稿及最終定稿，會於董事會會議舉行後一段合理時間內寄予各董事，以供彼等表達意見及紀錄之用。

企業管治報告

董事獲悉，如任何董事認為有需要，公司秘書可安排尋求獨立專業意見，而費用則由公司負擔。倘某主要股東或董事在董事會將行審議之事宜上有重大利益衝突，該事宜將會根據適用規則及規例處理，而在適當之情況下，亦會成立獨立董事委員會處理有關事宜。

主席及董事總經理

目前，本公司之主席及董事總經理之職位由不同人士擔任，賀鳴玉先生為主席，而賀鳴鐸先生則為董事總經理。主席負責確保董事會正常運作及有良好企業管治常規及程序，並領導董事會與本公司向公司目標邁進。董事總經理則負責有效執行董事會採納之整體策略與政策。在董事總經理及公司秘書之協助下，主席致力確保所有董事均及時知悉會議當前事項，並且及時獲得充分及可靠之資料。

董事會組成

於二零一零年十二月三十一日，董事會由四名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成：

執行董事：

賀鳴玉先生(主席)

賀鳴鐸先生(董事總經理)

潘國偉先生

鄭金輝先生

獨立非執行董事：

余錦基先生

俞漢度先生

吳旭洲先生

非執行董事：

賀羽嘉女士

董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，而獨立非執行董事已各自根據上市規則第3.13條之規定每年一度確認本身之獨立性。本公司認為，全體獨立非執行董事均已遵守上市規則第3.13條所載之獨立指引，全部為獨立人士。有關董事會成員之間關係之資料，載於本年報「董事及高級管理層」內。

委任、重選和罷免

根據守則及本公司組織章程細則，全體董事(包括獨立非執行董事)均須每三年輪流退任。董事會之組成將會定期檢討，以確保其具備本公司業務所需之恰當專業知識、技巧及經驗領域。董事之簡介載於第8頁至9頁。本集團會不時評估董事會之架構、規模及組成，以確保董事會具有本集團業務所需之恰當技巧、知識與經驗領域。

董事責任

本公司經常向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等履行職責。透過定期參加董事會議，各董事可密切跟進本公司之舉動、業務活動及發展。各名獨立非執行董事均已出席所有定期董事會會議及由該等獨立非執行董事參與之委員會定期會議，並已審閱召開該等會議預先派發之會議材料。部分執行董事連同數名獨立非執行董事已出席股東週年大會，並已回答股東提出之問題。

資料提供及使用

董事會定期會議之議程及相關董事會文件全部會於擬定開會日期前最少3日向全體董事寄發。管理層有責任於適當時候向董事會及各委員會提供充足資料，以便成員在知情之情況下作出決定。董事亦可自行及獨自向本公司之管理高層，索取管理層所主動提供以外資料，並在有需要時作出進一步查詢。

提名委員會

本公司提名委員會於二零零五年成立，主席為賀鳴鐸先生，成員包括賀鳴玉先生、余錦基先生、俞漢度先生及吳旭洲先生。潘國偉先生於二零一零年五月三十一日辭任委員會成員之職位。提名委員會之主要職能為檢討及批准本集團所有董事及高級管理人員之新委任，及監察董事會成員組合是否恰當。

年內，提名委員會曾舉行三次會議，以審核當前董事及高級管理層結構，及監控董事會組成之總體適當性。已決定目前無需變動。各董事之出席紀錄如下：

董事姓名	出席次數
賀鳴鐸先生(主席)	3/3
賀鳴玉先生	3/3
潘國偉先生(於二零一零年五月三十一日辭任委員會成員之職位)	2/2
余錦基先生	3/3
俞漢度先生	2/3
吳旭洲先生	3/3

企業管治報告

薪酬委員會

本公司薪酬委員會於二零零五年成立，主席為余錦基先生，成員包括賀鳴鐸先生及俞漢度先生。大部份委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為本公司所有董事及高級管理人員薪酬政策及結構向董事會提供建議。董事酬金之釐定參考包括其於本公司所承擔之職務及責任、其於業界之經驗、現行市況及本公司業績等。截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，全體委員會成員均有出席。

問責及核數

財務匯報

管理層提供一切解釋及資料，以便董事會在知情之情況下就其提呈予以通過之財務及其他資料加以評定。董事確認，彼等有責任提交一份真實及公平反映本集團狀況之財務報表，同時亦須負責確保採納恰當之會計政策及貫徹採用，且所作判斷及估計乃審慎合理。截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表，乃採納香港公認之會計準則而編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括標準會計準則與詮釋)以及適用法律。董事會並不知悉任何可能會嚴重影響本集團繼續長遠經營之能力的重大不明朗事件或情況。因此，董事會在基於本集團長遠經營之假設下編製財務報表。本公司外聘核數師之申報責任載於「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會須在整體上負責保持本集團之內部監控制度有效妥善，當中包括設有一個權限分明之清晰管理架構、保障集團資產不會遭挪用或竊取、確保會計紀錄妥為存置以提供可靠財務資料作內部或公佈之用，並且確保有關法例及規則一一遵循。該制度旨在合理(但非絕對)保證不會出現嚴重失誤，並管控本集團之營運系統以及本集團爭取達成業務目標過程中之失誤風險。

董事認為，以本集團之規模無法承受設立內部審核部。然而，在外聘專業事務所李湯陳會計師事務所之協助下，董事會於年內已檢討監管之有效性、企業管治守則之遵循情況及內部監控制度及程序之各重大方面，以向董事會確保內部監控制度於截至二零一零年十二月三十一日止年度正在如期妥善運作。內部監控的檢討結果已提交予董事會作考慮之用。董事會並無發現任何有關內部監控的重大不足。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。主席為俞漢度先生，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會之主要職能為監督本集團之財務匯報制度與內部監控程序，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
俞漢度先生(主席)	2/2
余錦基先生	2/2
吳旭洲先生	2/2

會上，審核委員會分別與高級管理人員及本公司外聘核數師完成檢討截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期賬目。審核委員會亦完成檢討本集團之會計原則與常規、上市規則及其他法規之遵行，以及財務匯報事宜，包括資源充裕性、對本公司會計員工及財務申報職能之經驗以及其計劃及預算。

本公司外聘核數師之酬金

於本年度內，本公司向核數師德勤•關黃陳方會計師行支付之酬金為港幣1,230,000元，有關款項全數用作支付德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務；港幣313,000元則用作支付所提供之其他服務。

董事會權力之轉授

管理功能

執行董事根據各自之專業知識範疇負責不同業務與職能分支。董事會在主席領導下負責定立整體企業策略、評估集團及管理層之表現，以及批准重要或重大事宜。在高級管理人員各員之支持下，董事總經理則負責執行董事會之決定及本集團之日常運作。

董事會轄下的委員會

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會已成立，以監察本公司事務之特定範疇，並各自具有特定成文權責範圍，清楚說明委員會的權限及職責。

企業管治報告

與股東之溝通

有效溝通

本公司透過年報與財務報表、中期報告及股東週年大會向股東披露相關資料。年報內之「董事總經理報告書」與「管理層討論及分析」等章節，有助股東了解本公司之業務；而股東週年大會給予董事會見股東及與股東溝通之機會。本公司之財務報表及各項規定須披露之資料，概於法例及規例指定限期內發佈。為進一步促進有效溝通，本公司設有網站，透過電子渠道適時發放本公司之公佈及其他相關財務與非財務資料。

進行投票表決

有關要求進行投票表決之權利已於載有二零一零年股東週年大會通告之通函加以詳述。投票結果在聯交所網站及本公司網站上刊登。

董事會報告

董事會謹向股東提呈彼等之年度報告，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主業務為牲畜飼料貿易（包括魚粉及木薯片）、物業投資以及物業買賣。各附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註19。

業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第22頁之綜合收益表中。

於本年度內已向股東派付每股股份港幣0.01元之中期股息，總額為港幣2,616,849元。董事建議向於二零一一年五月二十日星期五名列本公司股東登記名冊之本公司股東派發每股股份港幣0.01元之本年度末期股息，總額為港幣2,616,849元。待本公司股東於二零一一年五月二十日舉行之本公司應屆股東週年大會批准後，上述建議末期股息將會於二零一一年五月三十日或前後派付。

儲備

本集團之儲備於本年度內變動載於第26頁之綜合權益變動表內。

本公司之儲備於本年度內變動則載於綜合財務報表附註33。

投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

主要物業

本集團於二零一零年十二月三十一日之主要物業詳情載於第93頁及94頁。

附屬公司及聯營公司

本公司於二零一零年十二月三十一日之附屬公司及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註19及20。

股本

本公司於本年度內之股本詳情載於綜合財務報表附註32。

董事會報告

本公司可供分配之儲備

於二零一零年十二月三十一日，按照香港公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備包括保留盈利約港幣129百萬元(二零零九年：港幣104百萬元)。

購買、出售或贖回上市股份

本公司及其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內概無購買、出售及贖回任何本公司之上市證券。

董事

於本年度及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

賀鳴玉先生(主席)

賀鳴鐸先生(董事總經理)

潘國偉先生

鄭金輝先生

非執行董事

賀羽嘉女士

獨立非執行董事

余錦基先生

俞漢度先生

吳旭洲先生

賀鳴鐸先生、鄭金輝先生及俞漢度先生依本公司之公司組織章程細則第104(A)條之規定，於本公司即將召開之股東週年大會輪值退任為本公司董事。上述三名退任董事均合資格且願意於大會上膺選連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條規定而提交的年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均屬於獨立人士。

董事之服務合約

鄭金輝先生已與本公司訂立服務合同，自二零零九年四月一日起計為期三年。彼有權收取薪金每年港幣1,200,000元，以及董事會根據其表現及本集團財務業績釐定的酌情花紅。

除上文所披露者外，擬於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事，並無與本公司訂立任何若在一一年內終止而須作出補償(法定補償除外)之服務合約。

董事於重要合約之權益

本年度末或本年度內任何時間，本公司各董事概無直接或間接於本公司或其任何控股公司或其附屬公司所訂立仍然有效之重要合約中，擁有重大權益。

收購股份或債券之安排

除綜合財務報表附註32所披露之購股權計劃之外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事因收購本公司及任何其他法人團體之股份或債券謀利。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，各董事在本公司之股份中擁有根據本公司按照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設置之登記名冊所紀錄之權益如下：

於本公司之股份之好倉

董事姓名	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股本 之百分比*
	家族權益	法團權益	合計權益	
賀鳴玉先生	—	138,347,288 (附註)	138,347,288	52.87%
賀鳴鐸先生	600,000	138,347,288 (附註)	138,947,288	53.10%

附註：根據證券及期貨條例，賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均被視為擁有Fulcrest Limited所持的138,347,288股本公司股份之權益。Fulcrest Limited由賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生擁有控股權，同一批普通股之權益亦有於下文「主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中列出。

* 百分比指擁有權益之普通股股份數目除以二零一零年十二月三十一日本公司已發行股份數目。

除上文披露外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中概無擁有任何權益或淡倉，為(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等分部董事被視作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例所指的登記名冊；或(c)須根據標準守則通知本公司及聯交所。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，各董事或主要行政人員（包括其配偶及十八歲以下之子女）並無擁有、獲授予或行使任何權利以認購本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份。

董事會報告

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司須予保存之主要股東登記名冊所示，以下公司持有本公司5%以上已發行股本之權益。

於本公司股份之好倉

主要股東名稱	擁有權益之股份數目			佔本公司之 已發行股本 之百分比*
	直接擁有之權益	視為擁有之權益	總權益	
Fulcrest Limited	138,347,288	—	138,347,288	52.87%
Asian Pacific Investment Corporation	—	138,347,288 (附註)	138,347,288	52.87%
Kwong Fong Holdings Limited	710,000	138,347,288 (附註)	139,057,288	53.14%
廣豐實業股份有限公司	8,680,000	139,057,288 (附註)	147,737,288	56.46%
COFCO (Hong Kong) Limited	45,058,000	—	45,058,000	17.22%

附註：Fulcrest Limited股本之51%由Asian Pacific Investment Corporation持有，49%由Kwong Fong Holdings Limited持有。Kwong Fong Holdings Limited為廣豐實業股份有限公司之全資附屬公司。因此，Asian Pacific Investment Corporation及Kwong Fong Holdings Limited被視為擁有Fulcrest Limited所持138,347,288股本公司股份之權益；而廣豐實業股份有限公司則被視為擁有Kwong Fong Holdings Limited擁有權益之139,057,288股本公司股份之權益。

* 百分比指擁有權益之普通股股份數目除以二零一零年十二月三十一日本公司已發行股份數目。

除上文披露外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事概不知悉有其他人士(本公司董事除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或須紀錄於根據證券及期貨條例第336條之規定保存之登記名冊內的權益或淡倉。

管理合約

本年度內，本集團並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

主要客戶及供應商

本集團之五位最大貿易業務客戶共佔本集團本年度就其貿易業務之營業額約56.44%（二零零九年：36.61%），而最大之客戶佔本集團就其貿易業務之營業額約26.02%（二零零九年：12.02%）。

本集團五位最大貿易業務之供應商共佔本集團購貨額約65.16%（二零零九年：71.43%），而最大之供應商佔本集團購貨額約26.14%（二零零九年：20.22%）。基於本集團其他業務之性質，本集團其他業務供應商之資料並無重大價值，因而不予披露。

概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（就董事會所知持有本公司超過5%股本之股東）擁有本集團五位最大客戶及五位最大供應商之任何實益權益。

企業管治

本公司採納之企業管治常規守則載於本年報企業管治報告。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策依據僱員之長處、資歷及能力訂定，並經董事會批准。

本公司董事之薪酬政策由董事會依據本公司之經營業績、個別表現及可比較之市場統計數據，按本公司薪酬委員會之建議釐定。

公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料以及就董事所知悉，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司全部已發行股本之25%。

核數師

本公司將於本公司即將召開之股東週年大會向股東提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

董事總經理

賀鳴鐸

二零一一年三月二十八日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致大中華集團有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第22至92頁大中華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實公平之該等綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,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

我們的責任是根據我們的審核工作對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告,除此之外,本報告不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守相關道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製真實公平之綜合財務報表相關之內部監控,以設計適當之審核程序,但並非為對公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量,並已按照香港公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	4	2,467,033	1,866,805
銷售成本		(2,278,114)	(1,620,314)
毛利		188,919	246,491
其他收入	6	50,292	7,541
投資物業之公平值增加		58,246	56,591
指定為按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		661	1,841
衍生財務工具公平值變動		(16,724)	(1,549)
出售可出售財務資產收益		750	—
可出售財務資產之(減值虧損)減值虧損撥回		(3)	680
分銷成本		(109,863)	(104,746)
行政開支		(40,973)	(40,269)
財務費用	7	(12,915)	(6,876)
所佔聯營公司業績		9,680	11,571
除稅前溢利	8	128,070	171,275
所得稅開支	10	(10,833)	(16,379)
本公司擁有人應佔之本年度溢利		117,237	154,896
每股盈利 — 基本	12	44.80港仙	59.19港仙

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利	117,237	154,896
其他全面收入		
換算產生之匯兌差額	31,071	3,804
可出售財務資產之公平值增加	565	1,025
於出售時已計入損益之累計收益之重新分類調整	(750)	—
本年度其他全面收入	30,886	4,829
本公司擁有人應佔之本年度全面收入總額	148,123	159,725

財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月 一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產						
商譽	14	3,000	3,000	3,000	—	—
投資物業	15	841,098	730,215	675,092	—	—
物業、廠房及設備	16	50,563	51,758	53,875	47	66
土地預付租賃款項	17	279	283	287	—	—
收購投資物業之已付按金	18	—	9,114	—	—	—
於附屬公司權益	19	—	—	—	78,616	68,587
於聯營公司權益	20	137,958	119,201	106,660	2,430	1,199
應收附屬公司款項	21	—	—	—	298,024	298,024
向一家聯營公司貸款	20	16,911	16,547	17,358	16,911	16,547
應收一家聯營公司款項	20	44,640	—	—	44,640	—
可出售財務資產	22	1,752	3,340	1,635	—	—
		1,096,201	933,458	857,907	440,668	384,423
流動資產						
持有待售物業	23	17,996	16,928	16,317	—	—
存貨	24	29,100	78,126	120,371	—	—
土地預付租賃款項	17	4	4	4	—	—
應收貿易及其他款項	25	580,530	308,180	92,530	355	349
應收附屬公司款項	21	—	—	—	345,847	360,574
應收一家聯營公司款項	20	—	44,616	44,596	—	44,616
指定為按公平值列入損益賬之						
財務資產	26	—	21,085	—	—	—
衍生財務資產	27	112	652	7,735	—	—
銀行結存及現金	28	193,303	97,693	164,065	5,138	7,937
已抵押銀行存款	28	807,864	148,329	—	—	—
		1,628,909	715,613	445,618	351,340	413,476
列為持有待售之資產	29	—	2,672	—	—	—
		1,628,909	718,285	445,618	351,340	413,476

財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月 一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元
流動負債						
應付貿易款項及應付票據	30	297,130	329,639	115,838	—	326,918
其他應付款項及應計費用		53,218	54,950	46,452	6,849	2,391
已收租務按金		1,344	3,529	83	—	—
應付附屬公司款項	21	—	—	—	344,819	237,006
借貸	31	1,131,861	187,210	230,815	196,529	6,940
應繳稅項		3,195	7,582	1,901	1,016	—
衍生財務負債	27	16,483	618	—	—	—
		1,503,231	583,528	395,089	549,213	573,255
流動資產(負債)淨額		125,678	134,757	50,529	(197,873)	(159,779)
總資產減流動負債		1,221,879	1,068,215	908,436	242,795	224,644
非流動負債						
借貸	31	117,888	119,678	121,755	41,624	48,564
遞延稅項負債	34	103,298	92,659	81,721	—	—
已收租務按金		5,543	3,617	7,190	—	—
		226,729	215,954	210,666	41,624	48,564
資產淨值		995,150	852,261	697,770	201,171	176,080
資本及儲備						
股本	32	52,337	52,337	52,337	52,337	52,337
儲備	33	942,813	799,924	645,433	148,834	123,743
總權益		995,150	852,261	697,770	201,171	176,080

第22至92頁之綜合財務報表已經董事會於二零一一年三月二十八日批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一零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	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年一月一日	52,337	19,516	76,432	495	—	548,990	697,770
換算產生之匯兌差額	—	—	3,804	—	—	—	3,804
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	1,025	—	1,025
年度其他全面收入	—	—	3,804	—	1,025	—	4,829
年度溢利	—	—	—	—	—	154,896	154,896
年度全面收入總額	—	—	3,804	—	1,025	154,896	159,725
已付股息(附註13)	—	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
於二零零九年十二月三十一日	52,337	19,516	80,236	495	1,025	698,652	852,261
換算產生之匯兌差額	—	—	31,071	—	—	—	31,071
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	565	—	565
於出售時已計入損益之 累計收益之重新分類調整	—	—	—	—	(750)	—	(750)
年度其他全面收入	—	—	31,071	—	(185)	—	30,886
年度溢利	—	—	—	—	—	117,237	117,237
年度全面收入總額	—	—	31,071	—	(185)	117,237	148,123
已付股息(附註13)	—	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
於二零一零年十二月三十一日	52,337	19,516	111,307	495	840	810,655	995,150

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	128,070	171,275
因下列事項之調整：		
財務費用	12,915	6,876
所佔聯營公司業績 (撥備撥回) 呆賬撥備	(9,680)	(11,571)
存貨撥備(撥備撥回)	(468)	735
土地預付租賃款項之攤銷	1,415	(5,062)
持有待售物業減值虧損撥回	4	4
可出售財務資產減值虧損(減值虧損撥回)	—	(16)
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	3	(680)
利息收入	2,421	2,444
向聯營公司貸款之估算利息收入	(14,416)	(5,987)
投資物業之公平值增加	(331)	(868)
指定為按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動	(58,246)	(56,591)
衍生財務工具之公平值變動	(661)	(1,841)
出售物業、廠房及設備之收益	16,724	1,549
出售可出售財務資產之收益	(226)	—
	(750)	—
營運資金變動前之經營現金流量	76,774	100,267
持有待售物業增加	—	(499)
存貨減少	49,596	48,156
應收貿易及其他款項增加	(245,752)	(215,884)
衍生財務工具(增加)減少	(319)	6,152
應付貿易款項及應付票據(減少)增加	(45,318)	213,801
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(5,137)	7,484
已收租務按金減少	(259)	(127)
經營業務(所用)產生之現金	(170,415)	159,350
(已付)已退香港利得稅	(652)	66
(已付)已退海外稅項	(5,700)	43
營運業務(所用)產生之淨現金	(176,767)	159,459

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
投資業務		
已抵押銀行存款增加	(656,085)	(148,329)
購置一處投資物業	(28,748)	—
購置物業、廠房及設備	(1,100)	(316)
(墊款予)還款自一家聯營公司	(917)	1,367
出售指定為按公平值列入損益賬之財務資產所得款項	21,746	—
已收利息	7,959	5,987
出售可出售財務資產所得款項	2,150	—
出售列為持有待售資產所得款項	1,658	—
出售物業、廠房及設備所得款項	324	—
因出售列為持有待售資產已收按金	—	1,014
購置投資物業所付按金	—	(9,114)
購置指定為按公平值列入損益賬之財務資產	—	(19,244)
投資業務所用之淨現金	(653,013)	(168,635)
融資業務		
新造銀行貸款	814,039	141,284
信託貸款增加(減少)	189,589	(71,735)
附全面追索權之貼現應收票據融資之增加	97,484	23,841
償還銀行貸款	(166,150)	(139,072)
已付利息	(8,496)	(6,876)
已付股息	(5,234)	(5,234)
融資業務產生(所用)之淨現金	921,232	(57,792)
現金及現金等值之淨增加(減少)	91,452	(66,968)
於一月一日之現金及現金等值	97,693	164,065
匯率變動之影響	4,158	596
於十二月三十一日之現金及現金等值	193,303	97,693
現金及現金等值之結存分析		
銀行結存及現金	193,303	97,693

附註：上述說明報告經營業務產生之現金流量乃採用間接法。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於香港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。其直接控股公司為 Fulcrest Limited，而其最終控股公司為廣豐實業股份有限公司，其股份於台灣證券交易所上市。本公司之註冊辦事處與主要經營地點為香港金鐘道95號統一中心26樓D室。

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為美元。綜合財務報表以港幣呈列，與本公司之功能貨幣有異，乃因為本公司董事認為，因其上市地關係，港幣乃最恰當之呈列貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為牲畜飼料貿易（包括魚粉及木薯片）、物業投資以及物業買賣。

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」）／會計政策變動

於本年度，本集團及本公司已應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂（二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份）
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股份付款交易
香港財務報告準則第3號	業務合併
（二零零八年經修訂）	
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港 — 詮釋第5號	財務報表的呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

除以下所述，本年度應用新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對該等綜合財務報表之呈報金額及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年頒佈之「香港財務報告準則之改進」之部份，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地分類作出修訂。於香港會計準則第17號修訂之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於綜合財務狀況表內將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已刪除此項規定。有關修訂規定租賃土地應根據香港會計準則第17號所載的一般原則（即租賃資產擁有權附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人）進行分類。

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」)／會計政策變動(續)

香港會計準則第17號「租賃」之修訂(續)

根據香港會計準則第17號修訂所載之過渡條文，本集團根據租約開始時存在之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地之分類。符合融資租約分類之租賃土地已由土地預付租賃款項追溯重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之賬面值分別為港幣37,977,000元及港幣37,658,000元之土地預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。

於二零一零年十二月三十一日，符合融資租約分類賬面值為港幣37,339,000元之租賃土地已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂並無對本年度及過往年度所呈報之損益產生任何影響。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策之變動對本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 一月一日 (先前列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零零九年 一月一日 (經重列) 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 (先前列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	15,898	37,977	53,875	14,100	37,658	51,758
土地預付租賃款項	38,268	(37,977)	291	37,945	(37,658)	287
對資產淨值之影響總額	54,166	—	54,166	52,045	—	52,045

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋

本集團及本公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士之披露 ⁵
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項 ⁵
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具抵償財務負債 ⁷
— 詮釋第19號	

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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」)／會計政策變動(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 1 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「財務工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「財務工具」(二零一零年十一月經修訂)增加財務負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有的債務投資，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按其公平值計量。
- 就財務負債而言，重大變動乃有關指定為按公平值列入損益賬之財務負債。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值列入損益賬之財務負債而言，該負債的信貨風險變動應佔的財務負債公平值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內呈列該負債的信貨風險的變動影響將造成或擴大於損益內的會計錯配。一項財務負債的信貨風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益內。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值列入損益賬之財務負債的公平值變動的全部數額均於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

本公司董事預期將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表內採納香港財務報告準則第9號，而董事正在評估應用新準則對本集團的業績及財務狀況所產生的影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 — 轉讓財務資產」增加涉及財務資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於轉讓財務資產而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內財務資產的轉讓並非均衡分佈時作出披露。

本公司董事預期香港財務報告準則第7號的該等修訂不會對本集團先前轉讓應收貿易款項相關的披露有重大影響。然而，倘本集團日後進行其他類型財務資產轉讓，則可能會影響該等轉讓相關的披露。

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」)／會計政策變動(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

此外，香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」所使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂，計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業之賬面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計應用香港會計準則第12號之修訂或會對使用公平值模式計量之投資物業所確認之遞延稅項產生重大影響。本集團正在評估潛在之影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團及本公司的業績及財務狀況構成任何重大影響。

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而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

本綜合財務報表乃按照歷史成本法編製(惟投資物業及若干財務工具按公平值計量除外)，所採用之主要會計政策載列如下。歷史成本一般按交換貨品之代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(即其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權監管實體之財政及經營政策以從其活動中獲取利益，則視為取得控制權。

年內所收購或出售附屬公司之業績，分別由收購生效日期起計入綜合收益表內或在綜合收益表內計至出售生效日期(如適用)止。

必要時，可調整附屬公司之財務報表使彼等之會計政策符合本集團其他成員公司所採用者。

本集團內各公司間之所有交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時抵銷。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本減任何已識別減值虧損列入本公司之財務狀況報表中。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)**業務合併****於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併**

業務收購採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公平值計量，而公平值乃按本集團所轉讓資產與收購日期之公平值、本集團向被收購公司原股東產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權發行之股權之總額計算。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購公司以股份付款之交易有關或以本集團以股份付款之交易取代被收購公司以股份付款之交易有關之負債或股本工具，於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」計量；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)按照該準則計量。

商譽按所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額、及收購方以往持有之被收購公司股權(如有)之公平值之總和，減所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計量。倘經過評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額以及收購方以往持有之被收購公司股權(如有)之公平值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且持有人有權於清盤時按比例分佔公司淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別淨資產之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而定。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括因或然代價安排而引致之資產或負債，則有關或然代價會按收購日期之公平值計量，並會被視為於業務合併中轉讓之代價之一部分。倘合資格作出計量期調整之或然代價公平值有變，則有關變動會作追溯調整，而商譽或議價收購收益亦會作出相應調整。計量期調整指因於計量期內取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。計量期為收購日期起計不超過一年。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併(續)

其後是否將不合資格作出計量期調整之或然代價公平值之變動入賬，則視乎或然代價之分類方式而定。被分類為權益之或然代價於往後之報告日期重新計量，而其後償付之款項則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價於往後之報告日期按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(視適用情況而定)重新計量，相應之收益或虧損則於損益內確認。

倘業務合併會分階段完成，則本集團以往所持被收購公司之股權會按收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平值重新計量，而所產生之損益(如有)則於損益內確認。於收購日期前因於被收購公司之權益(先前已於其他全面收入確認)而產生之款項會重新分類至損益；倘有關權益已出售，則上述處理方法乃屬適當。

於收購日期前在其他全面收入確認及在權益中累計之先前所持股權之價值變動，會於本集團取得對被收購公司之控制權時重新分類至損益。

倘業務合併未能於進行合併之報告期結束前完成初步入賬，則本集團會呈報未完成入賬之項目之臨時金額。該等臨時金額會於計量期(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得有關於收購日期已存在之事實及情況(如已知)、並會影響於當日確認之金額之新資料。

於二零一零年一月一日前進行之業務合併

業務收購採用購買處理法入賬。收購成本按交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及本集團為交換被收購公司之控制權而發行之股本工具三者之總公平值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合相關確認條件，則以收購日期之公平值確認。

收購時產生之商譽會確認為資產，並且以成本進行初始計量。商譽是指收購之成本超過本集團在所確認之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額中所佔份額之部分。倘經過評估後，本集團在被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額中所佔份額超過收購之成本，則超出之金額會立即在損益內確認。

被收購公司之少數股東權益初步按少數股東所佔被收購公司資產、負債及或然負債已確認金額之比例計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年一月一日前進行之業務合併(續)

或然代價倘及僅會於有可能出現及能可靠估計之情況下方會確認。往後對或然代價作出之調整會於收購成本確認。

分階段完成之業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響以往已確認之商譽。

商譽

因收購業務而產生之商譽乃按成本減任何累積減值虧損(如有)列賬，及於綜合財務狀況報表中分開呈列。

就減值測試而言，本集團向預期自合併產生之協同效益中受惠之每個現金產生單位(或每組現金產生單位)分配商譽。

本集團會每年或於現金產生單位之商譽有任何減值跡象時更頻繁地就獲分配商譽之單位進行減值測試。就於某報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間完結前進行減值檢測。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面金額，則本集團首先會分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面金額，再根據該單位之各項資產之賬面金額按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內的損益項下確認。已確認商譽減值虧損不再於往後期間撥回。

於出售有關現金產生單位，計算出售之損益時會計及所佔商譽款額。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或擁有合資公司之權益。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收入。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超逾本集團於該聯營公司之權益(當中包括實質上為本集團於聯營公司之淨投資一部分之任何長期利息)不會予以確認，本集團會取消確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團有法定或推定責任或代表聯營公司作出付款時確認為負債。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

自二零一零年一月一日起，若出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留之投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務資產之公平值作其公平值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，若該聯營公司先前已於其他全面收入內確認損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，由與聯營公司進行之交易所致之損益僅於聯營公司之權益與本集團無關的情況下於本集團之綜合財務報表確認。

於聯營公司之權益按成本減任何已識別減值虧損計入本公司之財務狀況表內。

持有待售非流動資產

倘若非流動資產之賬面值可透過一宗銷售交易而非透過繼續使用而收回，該等資產則列作持作出售。只有當銷售是極可能發生及該非流動資產是可按現狀立即出售才符合相關條件。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，指於一般業務過程中已售貨品及已提供服務之已收及應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

貨品銷售額於交付貨品及轉移所有權後確認。

銷售物業所產生之收入，在簽立具約束力之銷售協議並將相關物業交付買方後，即物業所有權之重大風險及回報已移交予買方後才可確認。

經營租約之租金收入(包括在營業租賃下出租物業時預收之租金)乃按相關租約年期以直線法確認。於協商及安排經營租約時引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作支出。

代理費收入於提供服務時確認。

當經濟利益將可能流入本集團而收益金額可可靠地計量時會確認來自財務資產之利息收入。來自財務資產之利息收入按未償還本金額及適用實際利率以時段比例累積計算，該利率為確實地將財務資產之預計可使用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持有至賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益賬。

投資物業乃於出售後或當永遠不再使用有關投資物業或預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)計入項目取消確認期間之損益賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨物或服務或者用於行政用途之土地及樓宇)按成本減隨後之累計折舊及累計減值虧損(倘有任何)入賬。

物業、廠房及設備項目之折舊於其估計可使用年期內以直線法撇銷成本(減其殘值)予以確認。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期終檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時取消確認。任何出售或報廢物業、機器及設備項目之損益乃為該資產之銷售所得款項與該資產賬面值之差額，並於損益賬確認。

租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為營運租約。

本集團作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬確認。

本集團作為承租人

營運租約付款以直線法按租約年期確認為支出。除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

本集團作為承租人(續)

倘收訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有一有系統基準更能代表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

當租賃包括土地及樓宇，本集團需要考慮其風險與報酬是否全部轉移至集團並把每項資產劃分為經營租賃或融資租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取利益的公平值的比例分派。

租金能夠可靠的分配時，經營租賃的土地利益應在合併財務報表中列為「預付土地租金」，按直線基準在租賃期間攤銷(該等按公平值模式被分類及入賬為投資物業的利益除外)。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠的分配時，整項租賃視為融資租賃，並作為物業、機器及設備列賬，如並未能夠明確地分配則視為經營租賃。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之一方，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本(按公平值列入損益賬之財務資產或財務負債除外)乃按適當情況於初步確認時加入，或從財務資產或財務負債之公平值扣除(如適合)。按公平值列入損益賬之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時於損益賬確認。

財務資產

本集團之財務資產列入下列三類之一，包括按公平值列入損益賬之財務資產、貸款及應收款項及可出售財務資產。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或出售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框內付運資產。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折價)按財務資產之預期使用年期，或較短期間(倘適用)實際折現至初步確認時之賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利息基準確認，惟倘財務資產被分類為按公平值列入損益賬之財務資產則除外。

按公平值列入損益賬之財務資產

列入按公平值列入損益賬之財務資產內之財務資產有兩個子類，包括持有待售財務資產及於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之資產。

財務資產在下列情況劃分為持有待售財務資產：

- 倘被收購後主要用來在不久將來銷售；或
- 倘屬本集團一併管理及近期實際模式為短期獲利之已識別財務工具投資組合之一部分；或
- 倘屬未被指定為有效對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣財務資產以外之財務資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關分類可避免或大幅減少如無分類而引致的計算或確認不一致；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債或兩者其中部分，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上內含附帶衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益。

通過損益按公平值列賬之財務資產乃按公平值計量，而公平值之變動在其產生之期間內直接在損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括財務資產賺取之任何股息或利息。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定款項而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、貸款予一家聯營公司、應收貿易及其他款項、應收一間聯營公司款項、銀行結存及已抵押銀行存款)以實際利息法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

可出售財務資產

可出售財務資產乃指定為或未被列為按公平值列入損益賬之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資之非衍生工具。

可出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於其他綜合收入中確認並於投資重估儲備中累計，直至該財務資產被出售或決定出現減值，屆時過往於其他綜合收入並於投資重估儲備中累計中累計收益或虧損重新分類為損益賬(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

財務資產之減值

財務資產(按公平值列入損益賬之財務資產除外)會於報告期間結束時評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致某項財務資產失去活躍市場。

就若干財務資產(例如應收貿易款項)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超出平均信貸期90天的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收款項未能償還的情況吻合)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之減值(續)

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間的差額計量。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易款項除外，應收貿易款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

就可出售債務投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將予撥回。

財務負債及股本工具

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預期年限，或較短期間(倘適用)實際折現之利率。利息支出按實際利率法基準予以確認。

財務負債

財務負債(包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項、已收租賃按金、應付附屬公司款項及借貸)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具(續)

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本公司已出具及並不是按公平值列入損益賬之財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於初步確認後，本公司以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按照香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

衍生財務工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期初步以公平值確認，隨後於報告期末按其公平值重新計量。產生之收益或虧損隨即於損益內確認，除非該衍生工具被指定且為有效之對沖工具，在此情況下，於損益內確認之時間將取決於對沖關係之性質。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移時，財務資產將被取消確認。

於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及直接於其他綜合收入確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。倘本集團保留已轉移財務資產之所有權之絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該財務資產以及確認已收所得款項之抵押借貸。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益賬中確認。

存貨及持作待售物業

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按先進先出法計算。

持作待售物業指未售出之已落成物業，按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

可變現淨值相當於在日常業務中之估計銷售價減估計完成成本及預計銷售所需之成本。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

無形資產之減值虧損

於報告期末，本集團會審核其有形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何減值跡象，將估算該資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。倘估計資產之可收回金額低於其賬面金額，則將該資產之賬面金額減低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值則增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

外幣

編製個別實體之財務報表時，並非以該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易按交易當日適用之匯率以各自之功能貨幣(即實體營運業務所在主要經濟環境之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按有關該日適用之匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣為單位之非貨幣項目，按釐定公平值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量並以外幣為單位之非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間於損益賬確認。按重新換算按公平值列賬並以外幣為單位之非貨幣項目所產生之匯兌差額於期間之損益中列賬。

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報告期末適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而彼等之收支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率曾出現大幅波動，則按該等交易日期所適用之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他綜合收入中確認並於權益中確認(匯兌儲備)。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部分。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再資本化。合資格資產出現開支前，於具體借款作短期投資而賺取的投資收入會從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所以其他借貸成本於產生期間在損益賬內確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合收益表所列溢利淨額不同。本集團之現時稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項指綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常於很可能可對銷應課稅溢利應用可扣減暫時差額之情況下才就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額由商譽或由初步確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟暫時差額之撥回可由本集團控制及暫時差額很大可能不會於可見將來撥回者則除外。因與有關投資及權益相關之可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益並預期可在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供補回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期之方式於結算日收回或結清其資產及負債之賬面值之稅務結果。遞延稅項於損益賬中確認，惟在有關於直接扣除自或計入其他綜合收入之項目情況下，遞延稅項亦於其他綜合收入中處理則除外。

退休福利成本

退休福利計劃之付款，均於僱員提供使彼等有權享用供款之服務時列為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 收益

年內，收益指銷售魚粉及木薯片、銷售物業、租金及租賃以及代理收入等產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售貨物	2,432,803	1,833,872
投資物業之租金收入	31,364	31,910
代理費用收入	2,866	1,023
	2,467,033	1,866,805

5. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料乃集中於營運部門。

根據香港財務報告準則第8號，集團營運及報告分類如下：

1. 一般貿易 — 魚粉及木薯片貿易
2. 香港物業投資 — 位於香港之物業租賃
3. 中華人民共和國(「中國」)物業投資 — 位於中國之物業租賃及中國之代理服務
4. 物業買賣 — 位於中國之物業銷售

上述分部資料報告如下。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下是本集團收益及業績按可報告分部劃分之分析。

二零一零年

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
對外銷售	2,434,968	13,635	18,430	—	2,467,033
分部溢利	48,875	31,677	46,702	—	127,254
指定為按公平值列入損益賬之					
財務資產之公平值變動					661
出售可出售財務資產之收益					750
可出售財務資產之減值虧損					(3)
中央管理費用					(8,904)
未分配財務費用					(994)
未分配所得稅開支					(1,527)
年度溢利					117,237

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

二零零九年

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
對外銷售	1,833,872	15,961	16,972	—	1,866,805
分部溢利	82,468	41,627	38,536	—	162,631
指定為按公平值列入損益賬之					
財務資產之公平值變動					1,841
可出售財務資產之減值虧損撥回					680
中央管理費用					(9,095)
未分配財務費用					(1,161)
年度溢利					154,896

可報告分部之會計政策與載於附註3之本集團計政策相同。分部利潤指每個可報告分部賺取之未分配本集團總公司收入和開支之利潤，包括：指定為按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動、出售可出售財務資產之收益、可出售財務資產之減值虧損／減值虧損撥回、中央管理費用、未分配財務費用及未分配所得稅開支。此乃向主要營運決策者報告用以調配資源和評估業績之計量準則。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收益及負債

以下是本集團資產和負債按可報告分部劃分之分析。

於二零一零年十二月三十一日

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	1,590,542	464,992	599,014	17,996	2,672,544
企業資產					52,566
綜合資產					2,725,110
負債					
分部負債	1,454,338	113,755	84,770	—	1,652,863
企業負債					77,097
綜合負債					1,729,960

於二零零九年十二月三十一日

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	597,011	412,011	567,854	16,928	1,593,804
企業資產					57,939
綜合資產					1,651,743
負債					
分部負債	536,675	91,213	85,656	—	713,544
企業負債					85,938
綜合負債					799,482

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

分部收益及負債(續)

用以監察分部業績及於分部之間調配資源：

- 除本集團總公司的企業資產外，所有資產均分配至可報告分部；及
- 除本集團總公司的企業負債外，所有負債均分配至可報告分部。

其他分部資料

二零一零年

計入分部溢利或分部資產之款項：

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
非流動資產之增加(附註)	664	37,862	19,193	—	—	57,719
聯營公司權益	—	—	137,958	—	—	137,958
所佔聯營公司業績	—	—	(9,680)	—	—	(9,680)
投資物業之公平值增加	—	(23,358)	(34,888)	—	—	(58,246)
物業、廠房及設備之						
折舊及攤銷	588	9	829	—	995	2,421
土地預付租賃款項之攤銷	—	—	4	—	—	4
出售物業、廠房及設備收益	—	(8)	(218)	—	—	(226)
衍生財務工具之公平值變動	16,724	—	—	—	—	16,724
呆賬撥備撥回	—	—	(468)	—	—	(468)
存貨撥備	1,415	—	—	—	—	1,415
匯兌(收益)虧損淨額	(33,973)	(4)	(202)	—	708	(33,471)
利息收入	(14,349)	—	(67)	—	—	(14,416)
向聯營公司貸款之						
估算利息收入	—	—	(331)	—	—	(331)
利息支出	9,926	638	1,357	—	994	12,915
所得稅開支	46	3,998	5,262	—	1,527	10,833

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零零九年

計入分部溢利或分部資產之款項：

	一般貿易 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	中國物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	未分配 港幣千元 (經重列)	綜合 港幣千元 (經重列)
非流動資產之增加(附註)	168	9,114	12,689	—	—	21,971
聯營公司權益	—	—	119,201	—	—	119,201
所佔聯營公司業績	—	—	(11,571)	—	—	(11,571)
投資物業之公平值增加	—	(32,760)	(23,831)	—	—	(56,591)
物業、廠房及設備之						
折舊及攤銷	532	37	880	—	995	2,444
土地預付租賃款項之攤銷	—	—	4	—	—	4
衍生財務工具之公平值變動	1,549	—	—	—	—	1,549
呆賬撥備	—	—	735	—	—	735
存貨撥備撥回	(5,062)	—	—	—	—	(5,062)
持有待售物業減值虧損撥回	—	—	—	(16)	—	(16)
匯兌虧損(收益)淨額	296	12	(117)	—	177	368
利息收入	(5,926)	—	(61)	—	—	(5,987)
向聯營公司貸款之						
估算利息收入	—	—	(868)	—	—	(868)
利息支出	3,557	408	1,750	—	1,161	6,876
所得稅開支	5,866	5,912	4,601	—	—	16,379

附註：非流動資產不包括財務工具。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

地區資料

本集團之業務位於香港及中國大陸。

本集團之收入乃按客戶地點及本集團之非流動資產地理位置之資料詳述如下：

	收入		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
香港	13,635	15,961	508,274	457,171
中國其他地區	2,453,398	1,850,844	524,624	456,400
	2,467,033	1,866,805	1,032,898	913,571

附註：非流動資產不包括財務工具。

有關主要客戶之資料

來自貢獻本集團相應年份總銷售10%以上之客戶之收益如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
客戶A	633,677	220,384
客戶B	272,607	—
客戶C	251,370	—

來自上述客戶之收益屬於一般貿易分部。

6. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	14,416	5,987
匯兌收益淨額	33,471	—
出售物業、廠房及設備收益	226	—
向一間聯營公司貸款之估算利息收入	331	868
雜項收入	1,848	686
	50,292	7,541

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款之利息		
— 須於五年內悉數償還	11,283	5,307
— 毋須於五年內悉數償還	1,632	1,569
	12,915	6,876

8. 除稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利已扣除(計入)以下各項：		
呆賬(撥備撥回)撥備	(468)	735
土地預付租賃款項攤銷	4	4
核數師酬金	1,230	1,020
已確認為開支之存貨成本	2,276,699	1,625,392
物業、廠房及設備折舊及攤銷	2,421	2,444
匯兌虧損淨額	—	368
存貨撥備(撥備撥回)(附註)	1,415	(5,062)
持有待售物業減值虧損撥回	—	(16)
所佔聯營公司稅項	3,614	4,514
員工成本(包括董事酬金)	19,546	23,152
投資物業之租金總收入	(31,364)	(31,910)
減：開銷	1,349	1,857
投資物業租金收入淨額	(30,015)	(30,053)

就員工宿舍經營租賃之最低租賃款項合計港幣2,213,000元(二零零九年：港幣1,146,000元)已計入員工成本之內。

附註：因為截至二零零九年十二月三十一日止年度市價上漲，存貨撥備撥回已於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	賀鳴玉 先生 港幣千元	賀鳴鐸 先生 港幣千元	潘國偉 先生 港幣千元	鄭金輝 先生 港幣千元	余錦基 先生 港幣千元	俞漢度 先生 港幣千元	吳旭洲 先生 港幣千元	賀羽嘉 女士 港幣千元	總計 港幣千元
二零一零年									
袍金	—	—	—	—	250	240	60	60	610
其他酬金									
薪金及其他福利	757	4,067	1,316	1,200	—	—	—	—	7,340
酌情表現花紅	50	525	170	600	—	—	—	—	1,345
退休福利計劃供款	—	12	39	12	—	—	—	—	63
	807	4,604	1,525	1,812	250	240	60	60	9,358
二零零九年									
袍金	—	—	—	—	240	240	60	60	600
其他酬金									
薪金及其他福利	757	4,053	1,586	673	—	—	—	—	7,069
酌情表現花紅	100	1,712	217	1,196	—	—	—	—	3,225
退休福利計劃供款	—	12	39	9	—	—	—	—	60
	857	5,777	1,842	1,878	240	240	60	60	10,954

附註：

1. 酌情表現花紅乃參考個人表現及本集團財政業績釐定。
2. 鄭金輝先生於二零零九年四月一日獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員酬金(續)

(b) 僱員酬金

上述本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零零九年：四名)本公司董事，彼等之薪酬已列於上述附註(a)中披露。應付其餘一名(二零零九年：一名)僱員之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及其他福利	1,081	711
酌情表現花紅	90	134
退休福利成本 — 定額供款計劃	12	9
	1,183	854

酬金組別如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
零至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	1	—

10. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅 本年度	1,718	—
其他司法權區 本年度	121	5,996
往年度超額撥備	(4)	(432)
	117	5,564
遞延稅項負債(附註34) 本年度	8,998	10,815
本公司及其附屬公司應佔稅項	10,833	16,379

香港利得稅乃根據兩年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，由二零零八年一月一日起，本集團各中國附屬公司之稅率為25%。

本年度所得稅開支與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	128,070	171,275
按香港利得稅率16.5%計算之稅項(二零零九年：16.5%)	21,131	28,260
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	1,094	3,442
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(4,940)	(2,291)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	5,949	84
所佔聯營公司業績之稅務影響	(1,597)	(1,909)
其他司法權區內業務稅率不同之稅務影響	(2,966)	2,276
動用往年尚未確認之稅項虧損之稅務影響	(7,505)	(13,175)
動用可扣稅暫時差額之稅務影響	(240)	(416)
往年超額撥備	(4)	(432)
其他	(89)	540
年度所得稅開支	10,833	16,379

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利於本公司之財務報表處理之最高限額為溢利港幣30,325,000元(二零零九年：港幣34,138,000元)。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利：		
本公司擁有人本年度應佔溢利	117,237	154,896

股份數目

	二零一零年	二零零九年
用以計算每股基本盈利之普通股數目	261,684,910	261,684,910

由於本公司兩年均無任何潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

13. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已付二零一零年中期股息每股普通股港幣0.01元(二零零九年：港幣0.01元)	2,617	2,617
已付二零零九年末期股息每股普通股港幣0.01元 (二零零九年：二零零八年之港幣0.01元)	2,617	2,617
	5,234	5,234

董事已建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.01元(二零零九年：港幣0.01元)，惟有待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日	22,308
減值	
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日	19,308
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	3,000
於二零零九年十二月三十一日	3,000
於二零零九年一月一日	3,000

二零零九年及二零一零年之商譽已分配予現金產生單位(「現金產生單位」)，即於中國從事牲畜飼料貿易業務營運。

現金產生單位之可收回金額已按照使用價值計算而釐定。本集團根據管理層所批核之十年期財務預算及9%貼現率(二零零九年：7%)，按現金流量推斷使用價值。超過五年期之現金流量按零增長率及第五年之現金流量穩定之假設釐定。有關增長率並不超過該現金產生單位所營運牲畜飼料貿易業務之長期平均增長率。其他評定使用價值之主要假設，與估算現金流入／流出有關，當中包括預算銷售額及毛利，乃以現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期為基礎釐定。所採用之貼現率為稅前比率及反映相關分部之特定風險。於本年度內，並無於綜合收益表確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團 港幣千元
公平值	
於二零零九年一月一日	675,092
匯兌調整	1,204
公平值增加	56,591
轉撥至列為持有待售之資產(附註29)	(2,672)
於二零零九年十二月三十一日	730,215
添置	37,862
匯兌調整	14,775
公平值增加	58,246
於二零一零年十二月三十一日	841,098

所有本集團於用以賺取租金或資本增值並以經營租賃持有之土地租賃權益，均以公平值模式衡量，並以投資物業分類及列賬。

本集團投資物業於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平值乃按由與本集團概無關連之獨立合資格專業估價師韋堅信測量師行於該日進行之估值而得出。韋堅信測量師行為香港測量師學會成員，具有適當資歷，亦有近期於中國及香港之物業估值經驗。該項估值乃參照同類物業之市場交易價格後達致，而淨收入之資本化則參照同類物業之市場回報後達致。

若干投資物業之總賬面值為港幣839,342,000元(二零零九年：港幣728,478,000元)用作為本集團取得銀行信貸之擔保。

上述投資物業賬面值包括：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
位於下列地方之物業：		
— 於香港之土地，按下列方式持有：		
長期租約	422,600	402,580
中期租約	41,200	—
— 於香港以外土地，按下列方式持有：	463,800	402,580
長期租約	377,298	327,635
	841,098	730,215

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元 (經重列)	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及辦公設備 港幣千元	總額 港幣千元 (經重列)
本集團						
成本						
於二零零九年一月一日	38,216	9,269	9,097	3,496	5,304	65,382
匯兌調整	—	12	18	3	7	40
添置	—	—	116	—	200	316
於二零零九年十二月三十一日	38,216	9,281	9,231	3,499	5,511	65,738
匯兌調整	—	128	207	33	85	453
添置	—	—	—	765	335	1,100
出售	—	—	—	(1,017)	(8)	(1,025)
於二零一零年十二月三十一日	38,216	9,409	9,438	3,280	5,923	66,266
折舊及攤銷						
於二零零九年一月一日	239	469	3,903	2,374	4,522	11,507
匯兌調整	—	—	7	16	6	29
年度撥備	319	222	1,123	536	244	2,444
於二零零九年十二月三十一日	558	691	5,033	2,926	4,772	13,980
匯兌調整	—	37	114	28	50	229
年度撥備	319	222	1,143	510	227	2,421
出售時撇銷	—	—	—	(919)	(8)	(927)
於二零一零年十二月三十一日	877	950	6,290	2,545	5,041	15,703
賬面值						
於二零一零年十二月三十一日	37,339	8,459	3,148	735	882	50,563
於二零零九年十二月三十一日	37,658	8,590	4,198	573	739	51,758
於二零零九年一月一日	37,977	8,800	5,194	1,122	782	53,875
本公司						
成本						
於二零零九年一月一日、二零零九年 十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日	—	—	—	—	1,307	1,307
折舊						
於二零零九年一月一日	—	—	—	—	1,222	1,222
年度撥備	—	—	—	—	19	19
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—	—	1,241	1,241
年度撥備	—	—	—	—	19	19
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—	—	1,260	1,260
賬面值						
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—	—	47	47
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—	—	66	66

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目之折舊按其估計剩餘價值以直線法，按下列年率計算：

資產類別

租賃土地及樓宇	超過租約期或四十年(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
汽車	25%
傢俬、固定裝置及辦公設備	20%

若干土地及樓宇之總賬面值為港幣43,181,000元(二零零九年：港幣43,656,000元)用作為本集團取得銀行信貸之擔保。

租賃土地之賬面值包括長期租賃項下位於香港之土地(二零零九年：長期租賃)。

17. 土地預付租賃款項

本集團之土地預付租賃款項包括：

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (經重列)
以下列方式持有之中國租賃土地			
— 長期租約	283	287	291
為呈報所作分析：			
— 非流動資產	279	283	287
— 流動資產	4	4	4
	283	287	291

18. 購置投資物業之已付按金

於二零零九年八月二十六日，本公司之全資附屬公司Halesite Limited與獨立第三方Sunfield Investments Limited及Park New Astar Hotel Limited(「賣方」)訂立協議，以代價港幣36,457,000元購置一項位於香港九龍尖沙咀河內道18號名鑄57樓F室之物業。截至二零零九年十二月三十一日止年度，按金為港幣9,114,000元已付予賣方。購置事項已於二零一零年二月完成。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
非上市股份，按成本值	51,216	51,216
視為向附屬公司出資	31,272	21,243
減：已確認減值虧損	(3,872)	(3,872)
	78,616	68,587

本年度，本公司董事已審閱投資之賬面值。本年度該等投資之可收回金額乃參考董事於報告期末對投資之貼現未來現金流量及資產淨值估算而釐定。因此，概無進一步減值虧損於本公司財務報表內確認。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／經營之 地點／國家	已發行股本	本公司直接／間接持有之 已發行股本面值百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
<i>直接附屬公司</i>					
Dajen Properties Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
立美貿易(中國)有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
G.C. Nominees Limited	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	暫無營業
Great China Development (Shanghai) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股 面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Halesite Limited	香港	4,000,000股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
豪德物業管理(上海)有限公司*	中國	註冊資本500,000美元	100%	100%	於中國上海 經營地產代理
順成發展有限公司	香港	100股每股面值港幣1元之 普通股	100%	100%	投資控股
大來實業有限公司	香港	43,344,000股每股面值港幣 1元之普通股	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之 地點／國家	已發行股本	本公司直接／間接持有之 已發行股本面值百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
<i>間接附屬公司</i>					
Adamgate Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
盟億投資有限公司(「盟億」)	香港	2股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	暫無業務
加凱投資有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	於中國上海進行物業投資
和志發展有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之 普通股及2股每股 面值港幣1元之無投票 權遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海進行物業投資
Fairlight Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	—	100%	暫無業務
立美貿易有限公司	香港	4,000,000股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(亞洲)有限公司	香港	2股每股面 值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(國際)有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
國南投資有限公司	香港	2股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
Great China Commodities Limited	英屬處女群島／香港	10,000股每股 面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
安盟發展有限公司	香港	100股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
Jasmine Ocean Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	船舶租賃
振盛企業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之 普通股及2股每股 面值港幣1元之無投票 權遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海 進行物業投資

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之 地點／國家	已發行股本	本公司直接／間接持有之 已發行股本面值百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
Poppins Properties Limited	英屬處女群島／香港	55,603股每股 面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
星智投資有限公司(「星智」)	香港	2股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	暫無業務
瑞怡發展有限公司	香港	100股每股 面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
上海裕景貿易有限公司*	中國	註冊資本 人民幣(「人民幣」) 3,000,000元	100%	100%	牲畜飼料貿易
博平置業(上海)有限公司*	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海 進行物業投資
上海澤尼貿易有限公司*	中國	註冊資本150,000美元	100%	100%	牲畜飼料貿易

* 外商獨資企業

附註：非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取舉行相關公司任何股東大會通知或出席該等大會及於會上投票之權利，亦無權於清盤時收取任何分派。

於年終或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益／向一家聯營公司貸款／應收一家聯營公司款項

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
於非上市聯營公司之投資成本	—	—	—	—	—
所佔收購後儲備	135,528	118,002	105,792	—	—
視為出資	2,430	1,199	868	2,430	1,199
	137,958	119,201	106,660	2,430	1,199

向一家聯營公司貸款為無抵押，免息並不會在報告期末後未來十二個月內還款。因此，該款項已列為非流動資產。

免息貸款採用實際利息法按攤銷成本計量。該筆款項之實際利率為每年2厘（二零零九年：2厘）。

於二零零九年十二月三十一日，應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事評估該筆款項可於報告期末後十二個月內收回，遂將該筆款項分類為流動資產。

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事估計該筆款項將不會於自報告期末起計未來十二個月內償還。因此，該筆款項被分類為非流動資產。該免息結餘乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該筆款項之實際利率為每年2厘。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	商業結構形式	註冊登記／經營地點	本公司間接持有之 已發行股本面值百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
Samstrong International Limited (附註a)	法團	英屬處女群島／香港	43%	43%	投資控股
大大置業(上海)有限公司(附註b)	法團	中國	43%	43%	於中國上海 進行物業投資
Yield Commence Limited(附註c)	法團	香港	43%	43%	投資控股

附註：

- 本集團合共持有43股股份，其中7股（二零零九年：7股）已抵押予Samstrong International Limited之另一名股東，交換條件為該名股東同意抵押聯營公司之投資物業，作為本集團所動用之銀行融資信貸之押記。
- 大大置業(上海)有限公司為一間外商獨資企業，亦為Yield Commence Limited之全資附屬公司。
- Yield Commence Limited為Samstrong International Limited之全資附屬公司。

20. 於聯營公司權益／向一家聯營公司貸款／應收一家聯營公司款項(續)

本集團之聯營公司之綜合財務資料概述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	560,298	504,589
總負債	(241,404)	(227,816)
淨資產	318,894	276,773
本集團所佔聯營公司資產淨值	137,958	119,201
收益	3,775	5,894
本年度溢利	22,950	28,059
本集團所佔聯營公司之本年度業績	9,680	11,571

21. 應收(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應收附屬公司款項	648,259	662,986
減：已確認減值虧損	(4,388)	(4,388)
減：列入流動資產一年內可收回之款項	643,871 (345,847)	658,598 (360,574)
一年後可收回之款項	298,024	298,024

本年度，董事已審閱應收附屬公司款項之賬面值。應收附屬公司款項之可收回金額乃參考結算日附屬公司之資產淨值而釐定。年內，本公司並無進一步確認任何減值虧損。

計入應收附屬公司款項之款項港幣298,024,000元(二零零九年：港幣298,024,000元)，為無抵押、免息，且預期不會於結算日後未來十二個月內償還。因此，該筆款項被分類為非流動項目。餘額為無抵押、免息並須應要求償還。

免息結餘初步按公平值計量，隨後則採用實際利息法按攤銷成本計量。該筆款項之實際利率為每年2厘(二零零九年：2厘)。

應付聯營公司款項為無抵押、免息並須應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 可出售財務資產

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
會所債券	1,752	3,340	1,635

所有可出售財務資產(包括會所債券)乃以公平值列賬。

23. 持有待售物業

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
持有待售物業			
— 土地使用權預付租賃款項	5,634	5,404	5,384
— 樓宇	12,362	11,524	10,933
	17,996	16,928	16,317
於中國按長期租約持有待售物業	17,996	16,928	16,317

若干賬面值為港幣13,778,000元(二零零九年：港幣12,951,000元)之持有待售物業已予抵押，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

24. 存貨

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
貿易商品	29,100	78,126	120,371

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易及其他款項

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項及應收票據	550,374	295,894	64,533	—	—
減：呆賬撥備	(594)	(1,382)	(2,559)	—	—
	549,780	294,512	61,974	—	—
預付款和按金	3,232	2,985	19,327	355	349
其他應收款項	27,518	10,683	11,229	—	—
應收貿易及其他款項	580,530	308,180	92,530	355	349

本集團批予牲畜飼料貿易之客戶30至90日(二零零九年：30至90日)之信貸期。

應收貿易及其他款項包括應收貿易款項及應收票據，其賬齡按發票日期分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30日	122,514	286,502
31至60日	23	7,989
61至90日	8,183	21
91至120日	419,060	—
	549,780	294,512

接受任何新客戶之前，本集團對新客戶實行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並界定該客戶之信貸限額。客戶所得之限額每年審查一次。

已逾期但未減值之應收貿易款項賬齡

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
91至120天	122,498	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易及其他款項(續)

已逾期但未減值之應收貿易款項賬齡(續)

於二零一零年十二月三十一日，應收貿易及其他款項包括賬面值分別為港幣130,630,000元及港幣12,118,000元之應收一位單一客戶款項，其中港幣122,498,000元之應收貿易款項及其他應收款項結餘於報告日期逾期，而本集團並未計提減值虧損撥備。本集團持有為該客戶入口的貨物並已向獨立第三方取得個人擔保作為該等結餘的抵押品。本公司董事估計抵押品之公平值超過應收款項的賬面值。

於二零零九年十二月三十一日，本集團於報告日期概無就已逾期應收貿易款項作出撥備。

呆賬撥備之變動

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初結餘	1,382	2,559
年內撇銷款項	(320)	(1,912)
於損益賬確認撥備(減少)增加	(468)	735
年末結餘	594	1,382

呆賬撥備包括出現嚴重財務困難之個別已減值應收貿易款項，總結餘為港幣594,000元(二零零九年：港幣1,382,000元)。

確定應收貿易款項能否收回時，本集團考慮應收貿易款項之信貸質素自初步批出信貸當日起至報告日期止期間之任何變化。本公司之信貸風險集中，乃因為應收款項總額中分別有25%(二零零九年：18%)及100%(二零零九年：69%)為應收本公司最大客戶及應收本公司五大客戶者。

於二零一零年十二月三十一日，應收可追索票據之賬面值(已被抵押予多家銀行為借貸之擔保)為港幣122,488,000元(二零零九年：港幣23,841,000元)。對應負債之賬面值為港幣121,325,000元(二零零九年：港幣23,841,000元)。因此，本集團繼續足額確認應收款項之賬面值，並將向銀行收取之現金確認為已抵押借貸。

26. 指定為按公平值列入損益賬之財務資產

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團買入180份零息可換股債券，該等債券於聯交所上市，每份本金金額為人民幣100,000元，到期日為二零一零年二月二日。該等可換股債券以人民幣計值，將以美元結算。該等可換股債券可於二零一零年一月二十三日前隨時按固定兌換價兌換為發行人之股份，而發行人可於到期日前隨時按本金金額加毛息率每年1.5厘(每半年計算)贖回全部或部分可換股債券。倘可換股債券未獲兌換或贖回，則會於到期日按本金金額乘以104.59%予以贖回。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團概無進行兌換，發行人亦概無進行贖回。由於該可換股債券之約定到期日為此報告期末後十二個月之內。故此，該筆金額分類為流動資產。該等可換股債券已隨後於二零一零年二月二日贖回。

該等可換股債券附帶之嵌入衍生工具，與主合約聯繫並不密切。整份合約於初步確認時被分類作指定為按公平值列入損益賬之財務資產。該等可換股債券之公平值經參考金融機構發行之同類工具之競價及報價釐定。

27. 衍生財務工具

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
衍生財務資產			
不交收遠期外匯合約	112	596	7,735
掉期息率	—	56	—
	112	652	7,735
衍生財務負債			
不交收遠期外匯合約	13,562	333	—
掉期息率	2,921	285	—
	16,483	618	—

兩年內，本集團訂立多項不交收遠期外匯合約，以管理其貨幣波動風險。購買之工具主要為買入美元及售出人民幣，並於該等工具之到期日按淨值結算基準結算。

於二零一零年十二月三十一日，遠期合約之總面值達103,898,000美元(二零零九年：18,363,000美元)。合約之到期日於結算日起計為2個月至12個月(二零零九年：8個月至12個月)。合約費率由人民幣6.45元兌1美元至人民幣6.79元兌1美元不等(二零零九年：由人民幣6.63元兌1美元至人民幣6.83元兌1美元不等)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 衍生財務工具(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團遠期外匯合約之公平值估計分別為約港幣112,000元之財務資產(二零零九年：港幣596,000元)及港幣13,562,000元(二零零九年：港幣333,000元)之財務負債。

此外，本集團訂立多項掉期息率合約，通過將一部分短期浮動利率貸款轉換為固定利率貸款，以最大程度地降低其美元短期浮動利率貸款的利率波動引起的風險。

於二零一零年十二月三十一日，掉期息率合約之總面值達92,743,000美元(二零零九年：17,130,000美元)。合約之到期日於報告期結束之日起計為4至12個月(二零零九年：8至12個月)。本集團以倫敦銀行同業拆放利率(「LIBOR」)加上每年0至200個基本點(二零零九年：50至55個基本點)的浮動利率轉換為每年0.75%至2.9%(二零零九年：1.12%至1.29%)的固定利率。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的掉期息率合約之公平值估計分別為約港幣零元之財務資產(二零零九年：港幣56,000元)及約港幣2,921,000元之財務負債(二零零九年：港幣285,000元)。

28. 銀行結存及現金及已抵押銀行存款

本集團

銀行結存及現金包括本集團所持有之現金以及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行結存按當時市場利率每年0.01%至1.91%(二零零九年：0.01%至1.71%)計息。

本集團持有之已抵押存款按當時市場利率每年2.5%(二零零九年：2.25%)計息。存款乃為可於報告期末後12個月內償還之銀行借貸而予抵押，故該已抵押存款分類為流動資產。

於二零一零年十二月三十一日，已抵押存款包括結構性銀行存款合共本金總額人民幣239,200,000元。結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款，最低年利率介乎1.7%至2%，可增長至最高介乎4%至6%，惟須於一段釐訂前時間內參考美元兌歐羅的市場匯率作出釐訂。結構性存款包含嵌入式衍生工具，其回報將與美元／歐元之當前市場匯率變動。本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公平值極低，故並無確認衍生財務工具。

本公司

銀行結存及現金包括本公司持有之現金以及原到期日為三個月或更少之短期銀行存款。銀行結存按當時市場利率每年0.01%(二零零九年：介乎0.01%至0.25%)計息。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 列為持有待售之資產

於二零零九年十一月七日及二零零九年十一月二十三日，本公司間接附屬公司盟億及星智分別與獨立第三方（「買方」）訂立協議，以分別出售本集團位於中國北京市朝陽區朝陽路城市廣場一座14樓E室及20樓E室（「該等物業」）之投資物業，該等物業預期於二零零九年十二月三十一日起計12個月內售出。出售該等物業之總代價約為港幣2,672,000元。於二零零九年十二月三十一日，已自買方收取按金約港幣1,014,000元。該出售於二零一零年四月完成。

30. 應付貿易款項及應付票據

於報告期末，應付貿易款項及應付票據之賬齡按發票日期分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30日	—	326,940	—	326,918
31至60日	—	2,028	—	—
61日至90日	—	—	—	—
91日至120日	297,130	671	—	—
	297,130	329,639	—	326,918

採購貨品之平均信貸期為30日（二零零九年：30日）。應付貿易款項不計息。本集團具有財務風險管理政策，確保所有應付款項可於信貸限期內繳付。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 借貸

	本集團			本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押					
銀行貸款	938,835	283,047	280,835	48,564	55,504
附全面追索權之貼現應收票據有 關之負債	121,325	23,841	—	—	—
信託票據貸款	189,589	—	71,735	189,589	—
	1,249,749	306,888	352,570	238,153	55,504
須償還賬面值*：					
一年內	1,131,861	187,210		196,529	6,940
超過一年但不逾兩年	25,565	22,099		6,940	6,940
超過兩年但不逾五年	43,121	50,970		20,819	20,819
超過五年	49,202	46,609		13,865	20,805
	1,249,749	306,888		238,153	55,504
減：列入流動負債一年內到期之款項	(1,131,861)	(187,210)		(196,529)	(6,940)
一年後到期之款項	117,888	119,678		41,624	48,564

* 到期款項乃基於貸款協議所載之預定還款日期。

本集團及本公司之借貸中分別有港幣1,128,424,000元(二零零九年：港幣283,047,000元)及港幣238,153,000元(二零零九年：港幣55,504,000元)浮息借貸，按中國人民銀行規定的銀行貸款利率、香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加上若干基點計息，並須承受現金流量利率風險。本集團之定息借貸港幣121,325,000元(二零零九年：港幣23,841,000元)是指附有追索權的貼現應收票據，其年利率為1.31%(二零零九年：介乎1.05%至1.23%)。

於有抵押的銀行貸款中，有賬面值港幣796,936,000元(二零零九年：141,284,000元)已由銀行存款港幣807,864,000元(二零零九年：港幣148,329,000元)作為抵押。已質押銀行存款將會於償還相關銀行貸款後解除。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 借貸(續)

本集團及本公司之借貸於報告期末之實際年利率如下：

	本集團			本公司	
	港幣	美元	人民幣	港幣	美元
二零一零年					
浮動利率借貸：					
銀行借貸	1.58%	1.53%	2.30%	0.86%	1.52%
信託票據貸款	—	1.64%	—	—	1.64%
固定利率借貸：					
附全面追索權之貼現應收 票據有關之負債	—	1.31%	—	—	—
二零零九年					
浮動利率借貸：					
銀行借貸	1.27%	1.09%	5.96%	0.77%	1.48%
固定利率借貸：					
附全面追索權之貼現應收 票據有關之負債	—	1.10%	—	—	—

銀行借貸乃以若干投資物業、土地及樓宇、持有待售物業及應收票據作擔保，本公司亦為其附屬公司之若干借貸提供擔保。

以下為本集團及本公司並非以有關集團實體之功能貨幣為單位之借款：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	30,749	38,882	25,443	29,883
美元	181,213	141,284	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 借貸(續)

於報告期末，本集團及本公司有下列未動用貸款融通額：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
浮動利率				
— 於一年內到期	2,539,241	773,471	933,034	651,882

於一年內到期的融通額為年度融通額，須於二零一零年多個日期審核。

32. 股本

股份

	股份數目	金額
	二零一零年及 二零零九年	二零一零年及 二零零九年 港幣千元
普通股，每股面值港幣0.2元		
法定股本：		
於一月一日及十二月三十一日	500,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於一月一日及十二月三十一日	261,684,910	52,337

購股權

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務成功有所貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司或任何投資實體(本集團持有股權之實體)之任何僱員(不論全職或兼職)或執行董事、本公司、其任何附屬公司或本公司任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)、本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資實體的任何客戶、向本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援的任何人士或實體、以及本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券的任何持有人。該計劃由本公司股東於二零一零年五月十四日採納及批准，除另行取消或修訂外，將自該日期起有效十年。

根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可發行之股份總數，合計不得超過26,168,491股股份，相當於本公司於本年報日期發行之普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之最高股份數目限於本公司已發行股份的1%。倘於截至進一步授出購股權日期當日止之12個月期間內(包括該日)，進一步授出購股權，導致超逾此項上限，則須經股東於股東大會上批准。

32. 股本 (續)

購股權 (續)

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，於截至進一步授出購股權日期當日之12個月期間內(包括該日)，向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，將導致向該人士已授出或將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使)獲行使時已發行或將予發行的股份超逾本公司已發行股份的0.1%而總值(按本公司股份於授出日期之收市價)超逾港幣5,000,000元，則須經股東於本公司股東大會上事先批准。

授出購股權建議須於建議日期起計28日內由承授人支付名義代價港幣1元獲接納。獲授購股權的行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自建議授出購股權日期起計10年(或會因該計劃載列的提早終止條款予以調整)。除非董事會全權酌情另行釐定，否則概無行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權的行使價由董事會釐定，惟不得低於以下的最高者：

- (i) 建議授出購股權日期(必須為交易日)本公司股份於聯交所每日報價表所述的收市價；
- (ii) 緊接建議授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所每日報價表所述的平均收市價；及
- (iii) 本公司股份的面值。

自採納該計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

33. 儲備

本公司

	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	19,516	75,323	94,839
本年度溢利	—	34,138	34,138
已付股息	—	(5,234)	(5,234)
於二零零九年十二月三十一日	19,516	104,227	123,743
本年度溢利	—	30,325	30,325
已付股息	—	(5,234)	(5,234)
於二零一零年十二月三十一日	19,516	129,318	148,834

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩年內，本集團已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

本集團

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	5,374	78,123	(1,776)	81,721
匯兌差額	19	104	—	123
扣自年度損益賬	748	9,432	635	10,815
於二零零九年十二月三十一日	6,141	87,659	(1,141)	92,659
匯兌差額	239	1,402	—	1,641
扣自年度損益賬	707	8,100	191	8,998
於二零一零年十二月三十一日	7,087	97,161	(950)	103,298

於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣52,869,000元(二零零九年：港幣76,239,000元)，可與未來溢利相抵。已就上述虧損中約港幣950,000元(二零零九年：港幣1,141,000元)確認約港幣5,760,000元之遞延稅項資產(二零零九年：港幣6,915,000元)。

本集團

由於未來溢利流動不明確，故並無就上述虧損中之其餘港幣47,109,000元(二零零九年：港幣69,324,000元)確認任何遞延稅項資產。為數港幣28,670,000元(二零零九年：港幣4,989,000元)之虧損將於二零一二年至二零一五年到期，而為數港幣24,199,000元(二零零九年：港幣71,250,000元)之虧損則無到期時限。

於報告期末，本集團擁有港幣3,983,000元(二零零九年：港幣5,417,000元)之可扣稅暫時差額。由於不可能有足夠之應課稅溢利與上述可動用可扣稅暫時差額相抵，故並無就上述可扣稅暫時差額確認任何遞延稅項資產。

中國企業所得稅法規定，自二零零八年一月一日起，將向於中國的附屬公司就其所賺取之溢利而宣派之股息徵收預扣稅。中國附屬公司累計溢利應佔之臨時差異為港幣零元(二零零九年：港幣25,019,000元)，本集團並未就該筆款項於綜合財務報表計提撥備為遞延稅項，原因是本集團能控制撥回臨時差額之時間，且有關臨時差額將可能不會於可見將來撥回。

本公司

於報告期末，本公司擁有可與未來溢利相抵之未動用之稅項虧損為港幣零元(二零零九年：港幣14,850,000元)。由於未來溢利流動不明確，並無就有關虧損確認遞延稅項資產，故該等虧損並無到期日。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 或然負債及承擔

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
或然負債：		
就附屬公司所獲授之銀行融資作出公司擔保	2,350,863	1,409,305

本公司之其他應付款項及應計費用港幣4,876,000元(二零零九年：港幣807,000元)當中，包含就本公司為其附屬公司所動用之銀行融資而向銀行發出之上述擔保所確認之負債。

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資本承擔：				
已訂約但無撥備：				
購置投資物業	—	27,343	—	—

36. 經營租賃安排

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賃之未來最低租賃款項承擔，將於下列期間到期：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	296	1,229
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	272
	296	1,501

經營租賃款項是指本集團為若干土地及樓宇應付之租金。土地及樓宇之租賃按一年至三年租期議定，租金固定。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃安排(續)**本集團作為出租人：**

於報告期末，按本集團就租賃物業與承租人訂立之不可撤銷經營租賃之未來最低租金，將於下列期間到期：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	31,474	24,873
第二年至第五年(包括首尾兩年)	73,328	55,832
五年後	30,069	19,694
	134,871	100,399

平均議定租賃期由一年至十年不等，租賃期內租金固定。

37. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月參與根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產與本集團分開持有，並由託管人控制。

於強積金計劃設立前已屬根據職業退休計劃條款登記之定額供款計劃成員之僱員，須由二零零零年十二月一日起轉為強積金計劃成員，至於在二零零零年十二月一日或以後加入之新僱員，均須參與強積金計劃。

作為強積金計劃成員，本集團及該等僱員共同按僱員每月薪酬之5%或每月港幣1,000元(以較低者為準)供款。

於綜合收益表中抵扣之總成本港幣238,142元(二零零九年：港幣241,433元)，乃本集團於本年度內應向強積金計劃作出之供款。

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團已向銀行抵押下列資產及向銀行轉授租出物業之租金收入，以取得銀行融通額：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業	839,342	728,478
租賃土地	37,339	37,658
持有待售物業	13,778	12,951
樓宇	5,842	5,998
已抵押銀行存款	807,864	148,329
應收票據	419,050	23,841

39. 關連人士交易

- (1) 本集團及本公司與關連人士之結存載於綜合財務狀況報表及附註20及21。
- (2) 主要管理層之薪酬如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及其他福利	9,856	11,139
退休福利成本 — 定額供款計劃	75	69
	9,931	11,208

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 估計不確定性之主要來源

估計與假設乃受到持續評估，並以歷史經驗及其他因素(包括於特定情況下被認為合理的預期未來事件)為基準。相關會計估計，顧名思義，將很少與相關事實之結果一致。帶有相當風險，可導致下一財政年度之資產及負債賬面值有重大調整之估計及假設於下文論述。

(i) 投資物業公平值之估計

公平值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之最新價格。估值每年由合資格估值師經考慮多方面資料後審閱，有關資料包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；
- 於稍欠活躍市場之類似物業近期價格，進行調整以反映自從按該等價格訂立交易之日期以來經濟狀況之任何變化；及
- 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之貼現率計算。

倘無法取得有關投資物業最新或最近期價格之資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業公平值。本集團所用假設主要以報告期末出現之市況為依據。

支援管理層所作公平值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；空置期；維修保養規定；及適當之貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行實際交易及市場提供之交易紀錄作比較。

預計未來市場租值乃根據相同地點及狀況之類似物業之最新市場租值釐定。

(ii) 應收貿易款項之估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團即考慮估計未來現金流量。減值虧損乃按該資產之賬面值及按該財務資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未計入之未來信貸損失)之差額計量。當實際未來現金流量低於預期時，或會產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為港幣549,780,000元(二零零九年：港幣294,512,000元(已扣除呆賬撥備：港幣594,000元(二零零九年：港幣1,382,000元)))。

40. 估計不確定性之主要來源(續)

(iii) 其他財務工具的公平值

並非於活躍市場買賣的其他財務工具(例如會所債券)的公平值使用估值技巧釐定。本集團以判斷選擇多種方法，作出主要基於每個結算日的當時市況的假設。結構性存款嵌入之衍生工具之公平值乃根據公認購股權定價模型釐定。

(iv) 存貨之可變現淨值

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價，扣除估計不同銷售開支。當有客觀證據顯示存貨成本不可收回時，存貨成本乃撇減至可變現淨值。於收益表撇銷的數額為存貨賬面淨值及可變現淨值之間的差額。釐定存貨的成本能否收回時需要作出重大判斷。作出判斷時，本集團亦須評估(其中包括)盡力收回數額的期限及範圍等因素。此等估計乃根據現行市況及過往出售同類性質產品之經驗而作出。若客戶喜好改變，及競爭對手因應市場狀況而採取不同行動，將可能導致此等估計出現重大變動。

41. 資本風險管理

本集團管理資本乃為確保本集團屬下之實體有能力持續經營，並通過優化債務及股本平衡，盡量增大股東之回報。

本集團之資本結構包括債務(其中包括於附註31披露之借貸)，扣除現金與現金等值及母公司股本持有人所佔之權益，並由已發行股本、儲備及保留盈利構成，該等項目於附註33及綜合權益變動表內分別披露。

本公司董事定期檢討其資本結構。作為檢討一環，本公司董事在顧及資金撥備下編製年度預算。根據所提交之年度預算，本公司董事考慮資本成本及相關類別資本之風險。根據本集團管理層之建議，本集團將通過支付股息、發行新股份、購回股份及在有需要時另行舉借或償還現有債務，以平衡整體資本結構。

本集團之整體策略自二零零九年以來並無變化。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具

(a) 重要會計政策

就各類財務資產、財務負債及股權工具已採納之重要會計政策及方法(包括確認準則、計量基準及收與支之確認基準)之詳情於附註3披露。

(b) 財務工具分類

本集團

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
財務資產			
按公平值列入損益賬			
指定為按公平值列入損益賬	—	21,085	—
衍生財務資產	112	652	7,735
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	1,632,126	611,688	304,201
可出售財務資產	1,752	3,340	1,635
	1,633,990	636,765	313,571
財務負債			
攤銷成本	1,561,355	654,753	478,752
衍生財務負債	16,483	618	—
	1,577,838	655,371	478,752

本公司

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	711,453	727,698
財務負債		
攤銷成本	583,230	619,690

42. 財務工具(續)

(c) 財務風險管理目標

管理層透過按照分析風險大小及程度之內部風險報告，監控及管理與本集團營運業務相關之財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保適當之措施得以及時並有效地執行。

本年度，本集團已訂立若干不交收遠期外匯合約及利率掉期合約，以降低本集團之貨幣波動風險及利率風險，如附註27所載。

本集團及本公司所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

(d) 外匯風險管理

本公司有多家附屬公司以外幣進行銷售及採購，致使本集團面臨外匯風險。本集團之銷售額中約1%(二零零九年：1%)及1%(二零零九年：5%)以進行銷售及採購之本集團實體功能貨幣以外之貨幣計價。

(i) 非衍生外幣貨幣資產與貨幣負債

本集團之若干應收票據、銀行結餘、已質押銀行存款、其他應付款項及借貸以外幣計值。本公司之若干銀行結餘、應收／應付附屬公司款項、其他應付款項及借貸以外幣計值。

於報告日期，本集團及本公司以外幣計值之貨幣資產與貨幣負債之賬面值如下：

本集團

	資產		負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	2,763	1,138	33,160	40,525
美元	7	273	181,213	141,284
人民幣	844,788	6,926	136	184

本公司

	資產		負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	288,591	273,472	176,288	180,855
人民幣	58,247	41,322	47,520	42,234

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(d) 外匯風險管理(續)

(i) 非衍生外幣貨幣資產與貨幣負債(續)

外幣敏感度

本集團主要使用外幣為港幣、美元及人民幣。本公司主要承擔港幣及人民幣之貨幣風險。

下表詳述了本集團相關實體及本公司之功能貨幣兌相關外幣升值及貶值10%對本集團及本公司之敏感度。10% (二零零九年：10%) 乃內部向主要管理人員匯報外匯風險時所使用之敏感度比率，即管理層就外幣匯兌之可能變化所作評估。敏感性分析僅包括以外幣計值之突出項目，並按外幣匯兌之10% (二零零九年：10%) 變化就期末換算進行調整。正數表示溢利或虧損及其他權益之增加，即相關集團實體及本公司之功能貨幣兌相關外幣出現升值。

本集團

	年度溢利	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	2,495	3,939
美元	13,590	14,101
人民幣	(70,528)	(674)

本公司

	年度溢利	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	(9,377)	(9,262)
人民幣	(896)	91

管理層認為，由於年底所承受之風險不能反映該年度內之風險，故此敏感度分析對財務資產及財務負債固有之外匯風險並無代表性。

42. 財務工具(續)

(d) 外匯風險管理(續)

(ii) 遠期外匯合約

年內，本集團已與若干銀行訂立若干外幣不交收遠期合約，以降低其美元與人民幣之貨幣波動風險。該等衍生工具並未以對沖會計法列賬。本集團須於各結算日估評不交收遠期外匯合約之公平值，從而令本集團面臨外匯風險。

外幣敏感度

以下敏感度分析乃根據本集團於報告日所承受遠期購入匯率風險而釐定。

倘人民幣兌美元之遠期匯率上升／下降10%（二零零九年：10%），而估值模式之所有其他變數維持不變，則本集團之本年度溢利增加（減少）如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上升10% 衍生財務工具： 不交收遠期外匯合約	76,045	13,231
下降10% 衍生財務工具： 不交收遠期外匯合約	(92,944)	(16,171)

(e) 利率風險管理

(i) 非衍生財務資產及負債

本集團及本公司因借予一家聯營公司之免息貸款及附屬公司所欠款項及固定利率借款而須承受公平值利率風險。

本集團及本公司因浮息借貸（該等借貸之詳情請參閱附註31）及銀行結存而須承受現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行結余之利率風險乃屬微不足道。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)**(e) 利率風險管理(續)****(i) 非衍生財務資產及負債(續)****利率敏感度**

以下敏感度分析乃按非衍生工具(包括銀行結存及借貸)於結算日所面臨之利率風險,以及於財政年度開始時已規定之變動及(若為以浮動息率計息之工具)於整個報告期間內以一致利率計息為基準。50個基點(二零零九年:50個基點)之上升及10個基點(二零零九年:10個基點)之下跌乃內部向主要管理人員匯報利率風險時所用,即管理層就利率之可能變化所作評估。

本集團

倘利率升50個基點(二零零九年:50個基點),而所有其他因素不變,本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣4,625,000元(二零零九年:港幣1,415,000元),主要因本集團承受浮息借貸之利率風險所致。

倘利率跌10個基點(二零零九年:10個基點),而所有其他因素不變,本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣925,000元(二零零九年:港幣283,000元),主要因本集團承受浮息借貸之利率風險所致。

本公司

倘利率升50個基點(二零零九年:50個基點),而所有其他因素不變,本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣994,000元(二零零九年:港幣280,000元),主要因本公司承受浮息借貸之利率風險所致。

倘利率跌10個基點(二零零九年:10個基點),而所有其他因素不變,本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣199,000元(二零零九年:港幣56,000元),主要因本公司承受浮息借貸之利率風險所致。

(ii) 衍生財務資產及負債

年內,本集團與多家銀行訂立多份利率掉期合約,以減少其與浮息利率借款(該等借款詳情見附註31)有關之利率風險。該等衍生工具並無列入套期會計處理項下。於報告期末,本集團須估計利率掉期合約之公平值,從而令本集團承受利率風險。

42. 財務工具(續)

(e) 利率風險管理(續)

(ii) 衍生財務資產及負債(續)

利率敏感度

本集團

倘遠期利率上升10個基點(二零零九年：10個基點)，而所有其他因素不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利將增加港幣272,000元(二零零九年：港幣75,000元)。這主要是由於本集團承受其利率掉期合約之風險。

倘遠期利率下降10個基點(二零零九年：10個基點)，而所有其他因素不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利將減少港幣213,000元(二零零九年：港幣75,000元)。這主要是由於本集團承受其利率掉期合約之風險。

(f) 其他價格風險

本集團須於各個結算日分別對可出售財務資產的會所債券及指定按公平值列入損益賬之財務資產的可換股債券之公平值進行估值，因此，本集團面對可出售財務資產及指定按公平值列入損益賬之財務資產所產生之價格風險。

價格敏感度

以下敏感度分析乃按報告當日所面臨之價格風險而釐定。

可出售財務資產

倘債務工具之價格上升10%(二零零九年：10%)，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加港幣155,000元(二零零九年：港幣313,000元)及年度溢利增加港幣20,000元(二零零九年：港幣21,000元)，主要因可出售財務資產之公平值變動及已撥回減值虧損所致。

倘債務工具之價格下降10%(二零零九年：10%)，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備減少港幣155,000元(二零零九年：港幣313,000元)及年度溢利減少港幣20,000元(二零零九年：21,000元)，主要因可出售財務資產之減值虧損。

指定按公平值例如損益賬之財務資產

於二零零九年十二月三十一日若可換股債券一直為5%上升/下降，而所有其他因素不變，由於可換股債券公平值變動，年度利潤將增加/減少港幣1,054,000元。

本集團之股價敏感度較去年並無大幅改變。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)**(g) 信貸風險管理**

於二零一零年十二月三十一日，因交易對手方未能履行其責任而本公司已提供財務擔保，導致本集團及本公司蒙受財務虧損，從而令本集團及本公司須承受之最高信貸風險，乃源自下列各項：

- 綜合資產負債表及本公司資產負債表所列，各項已確認財務資產之賬面值；及
- 附註35所披露，有關本公司所發行財務擔保之或然負債金額。

本集團之信貸風險集中於向一家聯營公司貸款及應收一家聯營公司款項。本公司之信貸風險集中於向一家聯營公司貸款、應收附屬公司款項及應收一家聯營公司款項。本集團之信貸風險亦集中於若干客戶，乃因應收款項總額中分別有25%（二零零九年：18%）及100%（二零零九年：69%）為應收本集團最大客戶及應收本集團五大客戶者。

本集團及本公司已採納一項政策，僅與信譽卓著之對手方交易，作為減低因不履約產生之財務損失的風險。本集團及本公司之風險及對方之信用評級一直受到監察，所達成之交易總值僅限於與獲批准之交易對手方進行。信貸風險通過對方獲批之信貸限額所控制，該限制由風險管理委員會按年審核及審批。

由於交易對方為獲國際 金信貸評級機構評定為信貸評級高之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

按地理位置分類，本集團之信貸風險主要集中於中國，於二零一零年十二月三十一日佔應收貿易款項及應收票據總額之99%（二零零九年：99%）。

(h) 流動資金風險管理

流動資源風險最終由董事會負責管理，董事會就本集團及本公司之短期、中期及長期資金之管理與流動資金風險管理之需求，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團及本公司通過持續監控預測及實際現金流量，以及將財務資產與負債之限期組合進行配合來維持充足儲備、銀行融資信貸及動用借貸融資，從而管理流動資金風險。本集團及本公司依賴銀行借貸為流動資源之重要來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司未動用之可用透支及短期銀行借貸融資分別約港幣2,539,241,000元（二零零九年：港幣773,471,000元）及港幣933,034,000元（二零零九年：港幣651,882,000元）。其詳情載於附註31。

42. 財務工具(續)

(h) 流動資金風險管理(續)

流動資金表

下表詳細列明本集團及本公司之非衍生財務負債其餘的合同到期日情況(根據經同意還款日期得出)。該表根據本集團及本公司須付款的最早日期的財務負債中未折現現金流量編製。

表內包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未折現金額根據報告期末的利率計算。

此外，下表詳細列明本集團之衍生財務工具的流動資金分析。該表根據按淨值基準結算之衍生工具的未折現合同淨現金(流入)及流出量編製。倘應付金額不固定，其披露金額則根據預期利率所決定，預期利率如報告期末的利率曲線所示。由於管理層認為合同到期情況對於瞭解衍生工具的現金流量時間非常重要，因此本集團的衍生財務工具流動資金分析乃根據合同到期情況編製。

本集團

	零至六十日	六十一至 一百八十日	一百八十一至 三百六十五日	一至兩年	兩至三年	三年以上	未經貼現 現金總流量	於二零一零年 十二月三十一日 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一零年								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	44,167	209,092	43,871	—	—	—	297,130	297,130
其他應付款項	7,589	—	—	—	—	—	7,589	7,589
信託票據貸款	189,902	—	—	—	—	—	189,902	189,589
銀行貸款 — 浮動利率	13,132	229,726	587,642	26,990	15,450	81,841	954,781	938,835
已收租務按金	—	107	1,237	2,377	1,287	1,879	6,887	6,887
	254,790	438,925	632,750	29,367	16,737	83,720	1,456,289	1,440,030
衍生工具 — 按淨值結算								
外匯遠期合約	79	4,264	9,219	—	—	—	13,562	13,562
利率掉期	—	1,456	1,465	—	—	—	2,921	2,921
	79	5,720	10,684	—	—	—	16,483	16,483

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(h) 流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

本集團(續)

	零至六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未經貼現 現金總流量 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 賬面值 港幣千元
二零零九年								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	329,639	—	—	—	—	—	329,639	329,639
其他應付款項	11,080	—	—	—	—	—	11,080	11,080
銀行貸款 — 浮動利率	5,080	24,132	149,419	23,821	24,584	75,122	302,158	283,047
已收租務按金	389	1,525	1,615	1,209	566	1,842	7,146	7,146
	346,188	25,657	151,034	25,030	25,150	76,964	650,023	630,912
衍生工具 — 按淨值結算								
外匯遠期合約	—	—	333	—	—	—	333	333
利率掉期	—	—	285	—	—	—	285	285
	—	—	618	—	—	—	618	618

本公司

	零至六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未經貼現 現金總流量 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 賬面值 港幣千元
二零一零年								
非衍生財務負債								
其他應付款項	258	—	—	—	—	—	258	258
信託票據貸款	189,902	—	—	—	—	—	189,902	189,589
銀行貸款 — 浮動利率	1,246	2,486	3,714	7,374	7,303	28,609	50,732	48,564
應付附屬公司款項	344,819	—	—	—	—	—	344,819	344,819
	536,225	2,486	3,714	7,374	7,303	28,609	585,711	583,230
財務擔保合約	2,350,863	—	—	—	—	—	2,350,863	4,876

綜合財務報表附註
截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(h) 流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

本公司(續)

	零至六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未經貼現 現金總流量 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 賬面值 港幣千元
二零零九年								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及								
應付票據	326,918	—	—	—	—	—	326,918	326,918
其他應付款項	262	—	—	—	—	—	262	262
銀行貸款 — 浮動利率	1,258	2,509	3,749	7,445	7,374	35,681	58,016	55,504
應付附屬公司款項	237,006	—	—	—	—	—	237,006	237,006
	565,444	2,509	3,749	7,445	7,374	35,681	622,202	619,690
財務擔保合約	1,409,305	—	—	—	—	—	1,409,305	807

上述計入財務擔保合約之金額為於擔保之對手方申索有關款項時，本公司根據安排可能需就全數擔保金額償還之最高金額。根據報告期末之預期，本公司認為，不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性作出變動，而有關可能性則與對手方所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

上述計入非衍生財務負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(i) 財務工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值按下列方式釐定：

- 並無於活躍流通市場買賣之財務資產及財務負債(衍生工具除外)之公平值根據普遍接受的定價模式，按折現現金流量分析法釐定，折現現金流量分析使用現時市場交易已有的價格或同類工具之交易對方報價作為資料。
- 可出售財務資產之公平值乃參照市場所報買入價而釐定。
- 不交收外匯遠期合約之公平值乃採用所報遠期利率計量，並按該等工具存續期間之適用孳息率折現。
- 利率掉期公平值乃按估計未來現金流量現計量，並按所報利率之適用孳息率貼現。
- 可換股債券公平值乃參考金融機構提供之同類工具之市場報價而釐定。

本公司董事認為，以攤銷成本記錄於財務報表之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

財務狀況報表中已確認公平值計量

下表提供初步以公平值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至二級。

- 第一級公平值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。

42. 財務工具(續)

(i) 財務工具之公平值(續)

財務狀況報表中已確認公平值計量(續)

本集團

二零一零年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
可出售財務資產	1,752	—	1,752
按公平值列入損益賬之財務資產			
衍生財務資產	—	112	112
	1,752	112	1,864
按公平值列入損益賬之財務負債			
衍生財務負債	—	16,483	16,483

二零零九年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
可出售財務資產	3,340	—	3,340
按公平值列入損益賬之財務資產			
指定為按公平值列入損益賬 衍生財務資產	21,085	—	21,085
	—	652	652
	24,425	652	25,077
按公平值列入損益賬之財務負債			
衍生財務負債	—	618	618

本年度內第一級與第二級之間並無轉讓。

主要物業附表

本集團持有之主要物業於二零一零年十二月三十一日之詳情如下：

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益%	租賃期限
香港				
香港銅鑼灣 軒尼詩道479-481號 及波斯富街29號 東南大廈地下 A2號店舖	430	出租店舖	100%	長期租約
九龍尖沙咀彌敦道111-139號、 143-161號及165-181號 栢麗大道A座地下 G55號、G56號、G57號及G58號店舖	3,032	出租店舖	100%	長期租約
九龍旺角 西洋菜南街12-24號及山東街40P號 榮華大樓荷里活購物中心 地下A3及A4店舖	326	出租店舖	100%	長期租約
香港港灣道1號 會展中心西翼 會景閣18樓4室	1,400	出租住宅物業	100%	長期租約
香港德輔道西9號 京光商業中心 2樓P20號車位	200	商業大廈	100%	長期租約

主要物業附表

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益%	租賃期限
中國大陸				
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第2幢 404、504、604、704及804室	10,903	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第二層201室至220室及 第三層301室至314室	40,734	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第四層會所及 地庫第一層車位 38、39、40、41及60號	10,958(會所)	會所及車位	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第一層商場	16,685	出租商場	100%	長期租約
海南島海口 銀谷苑5座12層G室	1,162	可出售住宅物業	100%	長期租約
上海市靜安區 延安西路396號及 鎮寧路168號 美麗園大廈 6D、6E、14C單位、 17樓、23樓及27樓、 第1層西翼、 第2層全層、 第3層西翼及 第1-3層地庫西翼	95,300	待售住宅單位、 出租商場及停車場	100%	長期租約
上海徐匯區 興國路111號 翡翠園	31,501(花園) 96,445(室內) 34,825(地庫)	出租住宅物業	43%	長期租約

財務摘要

業績：

於十二月三十一日

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	2,467,033	1,866,805	1,604,840	1,395,161	1,459,948
銷售成本	(2,278,114)	(1,620,314)	(1,449,221)	(1,348,685)	(1,259,419)
毛利	188,919	246,491	155,619	46,476	200,529
其他收入	50,292	7,541	20,452	11,057	9,212
投資物業之公平值增加(減少)	58,246	56,591	(3,372)	98,850	22,176
指定按公平值列入損益賬之財務資產公 平值變動	661	1,841	—	—	—
衍生財務工具之公平值變動	(16,724)	(1,549)	6,268	—	—
出售列為持有待售資產之收益	—	—	21,604	—	—
商譽減值	—	—	—	(19,308)	—
出售可出售財務資產之收益	750	—	—	—	—
可出售財務資產之(減值虧損)減值虧損 撥回	(3)	680	(1,235)	—	—
分銷成本	(109,863)	(104,746)	(104,609)	(83,333)	(124,064)
行政支出	(40,973)	(40,269)	(29,164)	(30,163)	(30,505)
財務費用	(12,915)	(6,876)	(18,343)	(15,960)	(12,242)
所佔聯營公司業績	9,680	11,571	4,569	26,770	663
除稅前溢利	128,070	171,275	51,789	34,389	65,769
所得稅開支	(10,833)	(16,379)	(1,227)	(4,549)	(3,326)
本公司持有人應佔年度溢利	117,237	154,896	50,562	29,840	62,443
每股盈利	44.80港仙	59.19港仙	19.32港仙	11.40港仙	23.86港仙

財務摘要

資產及負債：

於十二月三十一日

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	2,725,110	1,651,743	1,303,525	1,236,424	1,104,194
總負債	(1,729,960)	(799,482)	(605,755)	(611,239)	(540,571)
本公司持有人應佔權益	995,150	852,261	697,770	625,185	563,623

附註：二零零六年前之上述財務摘要並無因顧及採納就截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表就有關遞延稅項負債之往年調整之影響而作出調整。