



# 大中華實業控股有限公司\*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

## 截至二零零七年十二月三十一日止年度 全年業績

### 業績概要

大中華實業控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同二零零六年度之數字如下：

### 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 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	5,218	3,298
銷售成本		(2,615)	(2,366)
毛利		2,603	932
其他收入	6	5,945	2,073
銷售及分銷成本		(530)	(1,020)
行政支出		(34,204)	(16,214)
商譽減值虧損		(7,586)	(7,783)
預付款項減值虧損		—	(8,054)
可供出售投資減值虧損撥備		(3,000)	—
融資成本	7	(409)	(286)
除稅前虧損		(37,181)	(30,352)
所得稅抵免	8	14,265	—
本年度來自持續經營業務之虧損		(22,916)	(30,352)
<b>終止經營業務</b>			
本年度來自終止經營業務之(虧損)溢利	9	(11,656)	127,186
本年度(虧損)溢利		(34,572)	96,834

\* 僅供識別

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
攤佔：			
本公司股本持有人		(32,200)	98,422
少數股東權益		(2,372)	(1,588)
		<u>(34,572)</u>	<u>96,834</u>
每股(虧損)盈利	10		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		<u>(11.14仙)</u>	<u>34.41仙</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>(7.10仙)</u>	<u>(10.06仙)</u>

## 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 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,538	8,794
預付土地租賃款項		31,822	30,460
可供出售投資		—	3,000
預付款項		15,714	10,164
商譽		—	—
		<u>57,074</u>	<u>52,418</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		57	69
應收賬款及其他應收款項	11	26,826	22,525
預付土地租賃款項		756	707
預付款項及按金		2,927	1,743
應付一家附屬公司一名少數股東款項		103	40,687
銀行結餘及現金		206,289	57,361
		<u>236,958</u>	<u>123,092</u>
分類為持作出售資產		—	440,000
		<u>236,958</u>	<u>563,092</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		4,134	11,200
應付附屬公司少數股東款項		7,003	65,475
租賃按金		—	3,878
應付稅項		—	14,687
銀行貸款		2,139	181,471
		<u>13,276</u>	<u>276,711</u>
與分類為持作出售資產相關之負債		—	22,000
		<u>13,276</u>	<u>298,711</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>223,682</u>	<u>264,381</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>280,756</u>	<u>316,799</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		1,166	696
<b>總資產及負債</b>		<u>279,590</u>	<u>316,103</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,499	1,430
儲備		278,091	297,558
本公司股本持有人應佔股本		279,590	298,988
少數股東權益		—	17,115
<b>權益總計</b>		<u>279,590</u>	<u>316,103</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獨豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

年內，鑒於本公司已透過其附屬公司而大幅減少其於香港物業投資之活動，繼而主要持有在中國經營主營業務之附屬公司之投資，故本公司決定將其功能貨幣由港元改成人民幣（「人民幣」）。

綜合財務報表以港元呈列，以方便讀者閱讀。

本集團主要從事物業發展、證券買賣、生產及銷售肥料和化學品及以港口基建設施為重點之工業物業發展。

### 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，並於二零零七年一月一日開始的會計期間生效的若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（經修訂）	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	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」 之重列法
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	重新評估內含衍生工具
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

採納新訂香港財務報告準則對本個或前會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須作出前期調整。本集團已追溯性地應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露規定。於上一年度根據香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度內首次根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之規定而呈列有關比較資料。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

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(修訂本)	歸屬條件及註銷 <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	經營分部 <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	忠實客戶計劃 <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 — 界定利益資產、最低資金規定 及兩者之相互影響 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修改)可能對收購日期為二零零九年七月一日或之後起首屆股東週年大會之日或之後的業務收購造成會計方法之影響。香港會計準則第27號(經修改)將影響母公司於附屬公司未構成失去控制權下所有權權益變動之會計處理方法，該等變動將作為股本交易而入賬。本公司董事預期，採用此等準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

### 3. 重大會計政策

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟下文載列之會計政策所解釋以公平值計量之若干物業除外。

綜合財務報表已按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括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規定之適用披露資料。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)之財務報告。當本公司有權力操縱某實體之財政及經營政策以藉其活動之中獲益，將視為擁有控制權。

於本會計年度內所收購或出售之附屬公司業績乃分別自其收購之生效日期起或直至其出售之生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

如有必要，對附屬公司之財務資料作出調整，以使各附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益乃與本集團之股本分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原有業務合併日期之金額及少數股東自綜合日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司股本中之權益之少數股東適用虧損乃根據本集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

## **業務合併**

本集團採用收購會計法為其所收購附屬公司列賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任及本集團發行之發行權益票據，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟根據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業務分類為持作出售之非流動資產(出售組別)按公平值減出售成本確認及計量則除外。

## **綜合賬目之基準**

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併高於本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時在收益表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

## **增購於附屬公司之權益**

增購於附屬公司之權益所產生之商譽，指收購成本高於在有關附屬公司之額外權益所應佔資產淨值之賬面值的部分。

## **商譽**

就收購業務產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期所佔有關附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平值權益間之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生撥充資本之商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生之商譽分配至預期將自收購協同效益獲益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行檢測。於自收購產生商譽之財政年度，經分配商譽之現金產生單位於財政年度結束時進行減值檢測。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售附屬公司，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

## **收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中就提供貨品應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

經營租賃之租金收入於有關租約期內按直線法確認。

銷售貨物之收益於貨物送抵且物權轉移時確認。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

## **物業、廠房及設備**

包括為生產目的而持有之樓宇在內的物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減累計折舊及攤銷和累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建廠房除外)項目之折舊按直線法於其估計可使用年期內撇銷成本(經扣除估計餘值)。

在建廠房乃按成本減去任何已確認減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及準備可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

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不再確認。不再確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於不再確認該項目之年度計入綜合收益表。

## **業主自用之租賃土地**

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

## **持作出售之非流動資產**

若有非流動資產賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該非流動資產須分類為待出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

被分類為持作出售之非流動資產須按過往的賬面值或公平價值扣減銷售成本，取其較低者列載。

## **有形資產(不包括商譽)減值虧損(見上列有關商譽之會計政策)**

本集團於各結算日均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於綜合收益表確認。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時於綜合收益表確認。

## **存貨**

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

## **租賃**

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

## **本集團作為出租人**

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

## **本集團作為承租人**

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。



## 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。

於結算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在綜合收益表確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內在收益表確認。

## 稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表內呈報之純利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。本集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

遞延稅項乃為財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差異而產生之應繳付或可退回稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅之暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃基於商譽(或負商譽)或初步確認(業務合併之情況下除外)不影響稅務溢利或會計溢利之交易中之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個結算日進行檢討，並在沒有可能於會有足夠應課稅溢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。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，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。

## 退休福利成本

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及國家管理退休福利計劃均為定額供款計劃，向該等計劃所作之供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

## 政府補貼

政府補貼按與有關成本配對所需期間確認為收入。有關開支項目之補貼按該等開支自綜合收益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為「其他收入」。

## 借貸成本

所有其他借貸成本均於其產生期間在收益表確認及入賬。

## 研究及開發支出

研究活動之支出於產生期間確認為開支。

## 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就透過損益按公平值計算之財務資產及負債而言，直接產生之交易成本即時在收益表確認。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

收入乃按實際利率基準確認。

## 財務資產

本集團之財務資產主要分為貸款及應收款項以及可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金)採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

## 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或未有劃分為透過損益按公平值計算之財務資產、貸款及應收款項或持作出售投資之非衍生工具。對於公平值不能可靠地計量之非上市可供出售股本投資，有關股本投資按成本值扣除減值計量。可供出售財務資產之任何減值虧損乃確認為損益。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過綜合收益表而撥回（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

## 財務資產減值

財務資產於每個結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

貿易及其他應收賬款等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘貿易應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

## 財務負債及股本

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據合約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約。

### 實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算財務負債的攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率是一種在財務負債的預期期限或(如適當)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付附屬公司少數股東權益款項及銀行貸款，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 股本工具

本公司所發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

### 終止確認

倘收取資產現金流量之權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉讓該等財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於股本直接確認之累計盈虧總和之差額於綜合收益表內確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認財務負債。獲終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之差額於綜合收益表內確認。

#### 4. 估計不確定性之主要來源

日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)乃討論如下。

#### 預付土地租賃款項及非流動預付款項之減值虧損

釐定預付土地租賃款項及非流動預付款項是否出現減值須估計資產所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，公司須估計現金產生單位預期產生之未來現金流量，以及選擇一合適之折現率以計算現值。預付土地租賃款項及非即期預付款項之賬面值分別為32,578,000港元(二零零六年：31,167,000港元)及15,714,000港元(二零零六年：10,164,000港元)。

#### 5. 收入及分類資料

收入指銷售肥料及化學品所得收入及租金收入。以下為本集團於本年及去年有關持續及終止經營業務收入之分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銷售貨品	5,218	3,298
<b>終止經營業務</b>		
租金收入	2,654	10,278
綜合	<u>7,872</u>	<u>13,576</u>

#### 業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為肥料及化學品、投資控股及以港口基建設施為重點之工業物業發展分部。本集團也經營物業投資分部，該分部已於二零零七年終止經營。該等分部乃本集團呈報其主要分類資料之基準。

下文呈列有關該等業務之分部資料。

## 收益表

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總額 千港元	終止 經營業務	綜合 千港元
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元		物業投資 千港元	
分部收入	5,218	—	—	5,218	2,654	7,872
業績						
分部業績	900	(3,046)	(16,759)	(18,905)	(8,222)	(27,127)
未分配企業收入				5,640	—	5,640
未分配企業開支				(23,507)	—	(23,507)
未分配財務成本				(409)	(3,434)	(3,843)
除稅前虧損				(37,181)	(11,656)	(48,837)
所得稅抵免				14,265	—	14,265
本年度虧損				<u>(22,916)</u>	<u>(11,656)</u>	<u>(34,572)</u>

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總額 千港元	終止 經營業務	綜合 千港元
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元		物業投資 千港元	
分部收入	3,298	—	—	3,298	10,278	13,576
業績						
分部業績	(1,186)	1,578	(11,281)	(10,889)	129,831	118,942
未分配企業收入				3	—	3
未分配企業開支				(19,245)	—	(19,245)
未分配財務成本				(221)	(8,685)	(8,906)
除稅前(虧損)溢利				(30,352)	121,146	90,794
所得稅抵免				—	6,040	6,040
本年度(虧損)溢利				<u>(30,352)</u>	<u>127,186</u>	<u>96,834</u>

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	物業投資 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	12,302	5,329	67,681	—	85,312
未分配企業資產					<u>208,720</u>
綜合資產總額					<u>294,032</u>
<b>負債</b>					
分部負債	8,487	338	835	—	9,660
未分配企業負債					<u>4,782</u>
綜合負債總額					<u>14,442</u>

於二零零六年十二月三十一日

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	物業投資 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	12,176	4,026	120,136	477,591	613,929
未分配企業資產					<u>1,581</u>
綜合資產總額					<u>615,510</u>
<b>負債</b>					
分部負債	10,108	—	59,295	30,701	100,104
未分配企業負債					<u>199,303</u>
綜合負債總額					<u>299,407</u>

## 其他資料

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	持續經營業務		總額 千港元	終止 經營業務	
			工業物業 發展 千港元	未分配 千港元		物業投資 千港元	綜合 千港元
增資	530	—	55	865	1,450	—	1,450
攤銷及折舊	765	—	1,094	172	2,031	—	2,031
商譽減值虧損	—	—	7,586	—	7,586	—	7,586
可供出售投資減值虧損撥備	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
出售附屬公司(收益)虧損	—	—	—	(111)	(111)	10,210	(10,099)
	<u>530</u>	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>865</u>	<u>1,450</u>	<u>10,210</u>	<u>(10,099)</u>

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	持續經營業務		總額 千港元	終止 經營業務	
			工業物業 發展 千港元	未分配 千港元		物業投資 千港元	綜合 千港元
增資	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司	—	—	28,949	—	28,949	—	28,949
其他添置	2,187	—	—	27	2,214	—	2,214
攤銷及折舊	518	—	255	93	866	—	866
商譽減值虧損	—	—	7,783	—	7,783	—	7,783
預付款項減值虧損	—	—	8,054	—	8,054	—	8,054
	<u>2,187</u>	<u>—</u>	<u>28,949</u>	<u>93</u>	<u>28,949</u>	<u>—</u>	<u>8,054</u>

## 地區分部

下表提供按地區市場(基於客戶所在地,而不論貨品/服務來源地)分析本集團之銷售額:

	按地區市場 劃分之銷售收入	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	2,654	10,278
中華人民共和國(「中國」)其他地區	5,218	3,298
	<u>7,872</u>	<u>13,576</u>

本集團來自終止經營業務之收入主要源自香港。



## 地區分部

以下為按資產所在地區分析之分部資產賬面值、添置物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項分析。

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房及設備、 預付土地租賃款項及商譽	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	6,351	481,617	865	27
中國其他地區	235,568	132,312	585	31,136
	<b>241,919</b>	<b>613,929</b>	<b>1,450</b>	<b>31,163</b>

## 6. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
外匯收益	—	1,556	—	—	—	1,556
銀行利息收入	5,529	69	28	321	5,557	390
雜項收入	235	66	—	216	235	282
政府補助金	70	235	—	—	70	235
出售附屬公司收益	111	—	—	—	111	—
銷售廢料	—	147	—	—	—	147
	<b>5,945</b>	<b>2,073</b>	<b>28</b>	<b>537</b>	<b>5,973</b>	<b>2,610</b>

## 7. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內全數償還借貸之利息：						
銀行借貸	107	—	3,434	8,685	3,541	8,685
其他借貸	302	286	—	—	302	286
	<b>409</b>	<b>286</b>	<b>3,434</b>	<b>8,685</b>	<b>3,843</b>	<b>8,971</b>

## 8. 所得稅抵免

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期稅項：						
因出售無業務附屬公司 而撥回應付所得稅	14,687	—	—	—	14,687	—
遞延稅項：						
本年度	—	—	—	6,040	—	6,040
稅率變動引致	(422)	—	—	—	(422)	—
	<u>14,265</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,040</u>	<u>14,265</u>	<u>6,040</u>

由於在香港營運之附屬公司於兩個年度均產生稅項虧損，故此並無於綜合財務報表中作出稅項撥備。

根據中國有關法律法規，本集團的中國附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。一間在珠海經濟特區成立之附屬公司有權獲享15%之優惠稅率。由於該等中國附屬公司於年內並無賺取利潤或利潤獲豁免繳付中國企業所得稅，因此並無作出中國所得稅撥備。

二零零六年度之所得稅抵免指終止經營業務(附註9)產生之遞延稅項之變動。

二零零七年度之所得稅抵免源自因出售負有應付稅項之無業務公司而撥回應付所得稅。

年內，中國全國人民代表大會批准新的中國企業所得稅法。自二零零八年一月一日起，內資及外資企業之稅率將劃一為25%。此外，於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法之實施細則。新法及實施細則將使本公司在珠海經濟特區成立之附屬公司分別於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之稅率由15%變更為18%、20%、22%、24%及25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期將會適用之稅率。稅率變動後，年內已在綜合收益表確認遞延稅項開支422,000港元。

年度所得稅抵免可與綜合收益表內之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)溢利：		
持續經營業務	(37,181)	(30,352)
終止經營業務	(11,656)	121,146
	<u>(48,837)</u>	<u>90,794</u>
按香港利得稅率17.5%計算之稅項抵免	(8,546)	15,889
不可扣稅支出之稅務影響	7,467	3,608
毋須課稅收入之稅務影響	(976)	(21,590)
因出售無業務附屬公司而撥回應付所得稅	(14,687)	—
上年度遞延稅項之超額撥備	—	(6,132)
未確認遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	2,191	2,188
中國附屬公司獲給予稅務豁免之稅務影響	(136)	—
因適用稅率調高導致遞延稅項負債增加	422	—
其他	—	(3)
	<u>(14,265)</u>	<u>(6,040)</u>

## 9. 終止經營業務

於二零零七年三月二日，本集團與獨立第三方訂立股份協議(經一份補充股份協議所修訂)，以出售一間從事物業投資之附屬公司China Faith Limited。實行出售事項之目的是帶來現金流量供本集團拓展至其他業務。出售於二零零七年三月二十日完成，而China Faith Limited之控制權亦於該日轉移給收購方。

終止營運業務於本年度之虧損乃分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度物業投資營運之(虧損)溢利	(1,446)	127,186
出售物業投資業務之虧損	(10,210)	—
	<u>(11,656)</u>	<u>127,186</u>

此項在綜合收益表及綜合現金流量表內計入之終止經營業務的業績及現金流量載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>本年度來自終止經營業務之(虧損)溢利</b>		
收入	2,654	10,278
租金開銷	(489)	(2,055)
其他收入	28	537
投資物業公平值變動收益	—	121,400
行政支出	(205)	(329)
融資成本	(3,434)	(8,685)
	<hr/>	<hr/>
除稅前(虧損)溢利	(1,446)	121,146
所得稅抵免	—	6,040
	<hr/>	<hr/>
本年度(虧損)溢利	<b>(1,446)</b>	<b>127,186</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>終止營運業務之現金流量</b>		
經營活動之現金流量淨額	680	100
投資活動之現金流量淨額	28	321
融資活動之現金流量淨額	(15,014)	(5,827)
	<hr/>	<hr/>
	<b>(14,306)</b>	<b>(5,406)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 每股(虧損)盈利

### 來自持續及終止經營業務

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股本持有人應佔(虧損)溢利(32,200,000)港元(二零零六年：溢利98,422,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000股)計算。

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司股本持有人應佔虧損20,544,000港元(二零零六年：虧損28,764,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000股)計算。

### 來自終止經營業務

來自終止經營業務之每股基本(虧損)盈利每股(4.03仙)(二零零六年：每股44.47仙)乃根據本公司股本持有人應佔來自終止經營業務之虧損11,656,000港元(二零零六年：溢利127,186,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000股)計算。

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬款	129	424
應收代價	5,000	—
其他應收款項	21,697	101
出售投資物業應收按金	—	22,000
	<u>26,826</u>	<u>22,525</u>

本集團給予之平均信貸期為30日。下列為本集團應收賬款於結算日之賬齡分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至60日	129	343
61至90日	—	81
	<u>129</u>	<u>424</u>

### 末期股息

董事不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，持續經營業務產生之營業額為5,218,000港元(二零零六年：3,298,000港元)，持續經營業務之虧損為22,916,000港元(二零零六年：30,352,000港元)，而本公司股本持有人應佔虧損(包括持續及終止經營業務)為32,200,000港元(二零零六年：純利98,422,000港元)。本集團業績大幅下跌，原因在於二零零六年曾確認投資物業公平值變動收益121,400,000港元，但於二零零七年度並無同類收益所致。

於二零零七年，由於營業額增加及管理層努力控制成本，故生產及銷售肥料及化學品分部錄得溢利900,000港元(二零零六年：虧損1,186,000港元)。儘管如此，業內競爭仍然十分激烈，管理層將會積極保持市場佔有率。同時，管理層將積極籌備將會給股東帶來最高回報之未來項目。

於回顧期間內，本集團出售其投資物業，一間附屬公司之全部股本權益，而該公司持有香港擺花街一號廣場（「出售投資物業」），從而終止其投資物業分部之營運。有關售價較該投資物業於二零零六年六月之估值溢價超逾30%，而上述投資物業於二零零六年十二月簽訂臨時買賣協議時，曾確認二零零六年度公平值變動之有關收益。出售事項於二零零七年三月完成。

就工業物業發展業務而言，於報告期間，倉庫設施仍在興建階段。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為17.85，而二零零六年十二月三十一日則為1.89；資本負債比率為0.03，而二零零六年十二月三十一日則為0.83。資本負債比率乃以二零零七年十二月三十一日之借貸總額9,142,000港元（二零零六年：246,946,000港元）及於二零零七年十二月三十一日之股本持有人應佔股本279,590,000港元（二零零六年：298,988,000港元）計算。

於回顧期間內，在香港取得之所有銀行貸款均已於完成出售事項後悉數償還。本集團之銀行及現金狀況亦因此由二零零六年十二月三十一日之57,361,000港元改善至二零零七年十二月三十一日之206,289,000港元。

本集團於二零零七年十二月三十一日並無重大資本承擔而須動用本集團大量現金資源或須就此舉債。

本集團預期並不會面對重大匯兌風險，蓋因手持現金、借貸、收入及開支均以港元及人民幣計價。

### 前景

繼二零零七年三月完成投資物業出售事項後，本集團財務狀況十分良好。鑒於中華人民共和國（「中國」）進出口貿易潛力甚為優厚，管理層對中國物業服務行業之未來發展頗為樂觀。有見及此，本集團透過兩宗收購事項收購了在中國太倉從事以港口基建設施為重點之工業物業發展的附屬公司剩餘股權。

於二零零七年七月二十七日，本集團與Keycharm Investments Limited（「Keycharm」）兩名少數股東（「首批賣方」）訂立買賣協議。Keycharm為本集團擁有51%權益之附屬公司，該公司持有在中國太倉從事以港口基建設施為重點之工業物業發展的合營公司（「合營公司」）之85.71%權益。根據該協議，本集團同意以總代價人民幣63,300,000元向首批賣方購入Keycharm剩餘49%權益及Keycharm應付首批賣方之貸款人民幣58,800,000元，其中人民幣53,300,000元以現金支付及餘額人民幣10,000,000元透過發行及配發本公司新股份而支付。

於二零零七年十一月九日，本集團與合營公司少數股東（「第二批賣方」）訂立股權轉讓協議，據此本集同意以現金代價人民幣20,000,000元向第二批賣方購入合營公司剩餘14.29%股本權益。繼該宗收購事項後，該合營公司成為本集團之全資附屬公司。

管理層認為，收購事項將使本集團可對該合營公司加以直接控制，此舉正好與本集團加強發展工業物業和物流行業業務之商業策略不謀而合。

倉庫設施仍在興建階段，預料於二零零八年年底便會開展業務。

在這段期間內，董事會將繼續努力藉著監督倉庫設施營運之開發進展，以及物色能帶來有利發展、合理回報兼且符合本集團整體業務方針的潛在項目，替股東爭取最大回報。

## **抵押資產**

於二零零七年十二月三十一日，為數7,127,000港元(二零零六年：7,005,000港元)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

## **或然負債**

本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

## **僱員及薪酬政策**

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用約61名員工，並根據員工各自之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強制性公積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

## **企業管治**

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則，惟以下偏離除外：

— 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐(「馬小姐」)為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職對本公司業務前景大有裨益。

— 守則第A.4.1條訂明，本公司非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司之獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之操守守則。本公司曾就董事有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬小姐及陳先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈發出之日，本公司董事會由執行董事馬曉玲小姐、陳思翰先生及陳兆敏小姐；及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。