



Nanyang Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號: 212

二〇〇九年 年報

目 錄

	頁數
公司資料	92
集團財務摘要	93
五年財務概要	94
股東週年大會通告	95-98
董事簡介	99-101
董事會報告	102-106
企業管治報告	107-110
主席報告	111-113
獨立核數師報告書	114-115
綜合損益表	116
綜合全面收益表	117
綜合資產負債表	118-119
資產負債表	120
綜合權益變動表	121
綜合現金流量表	122
財務報表附註	123-179
主要物業一覽表	180

董事會成員

- # 畢紹傅(主席)
王雲程(高級常務董事)
榮鴻慶，太平紳士(常務董事)
榮智權，太平紳士(副常務董事)
- # 占伯麒
- # 史習陶
陳珍妮

- # 獨立非執行董事

公司秘書

John Barr

股份註冊過戶代理

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton HM 11
P.O. Box HM 1020
Hamilton, HM DX
Bermuda

股份註冊過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈二十二樓

往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
上海商業銀行

律師

孖士打律師行

集團財務摘要

	2009 港幣千元	2008 港幣千元	變動
收益	<u>107,263</u>	<u>(29,805)</u>	460%
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之本公司股權 持有人應佔溢利／(虧損)	44,395	(122,132)	136%
加：投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>19,774</u>	<u>7,049</u>	181%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>64,169</u>	<u>(115,083)</u>	156%
總權益	<u>1,794,815</u>	<u>1,593,307</u>	13%
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之每股溢利／(虧損)	1.06	(2.83)	137%
加：每股投資物業公平值變動及 相關稅務影響	0.47	0.16	194%
每股溢利／(虧損)	1.53	(2.67)	157%
每股末期股息	0.40	0.20	100%
每股特別股息	0.15	—	不適用
每股股息	0.55	0.20	175%
每股資產淨值	<u>42.71</u>	<u>37.91</u>	13%

五年財務概要

	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
綜合損益表					
收益	107,263	(29,805)	113,755	120,892	78,121
經營溢利／(虧損)	76,866	(100,074)	176,833	145,780	400,422
財務成本	(25)	(1,483)	(4,685)	(1,609)	(46)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	(5,033)	(21,982)	10,387	8,714	8,940
除稅前溢利／(虧損)	71,808	(123,539)	182,535	152,885	409,316
所得稅(開支)／抵免	(7,639)	8,456	(23,343)	(15,496)	(64,771)
本公司股權持有人應佔 溢利／(虧損)	64,169	(115,083)	159,192	137,389	344,545
股息	8,405	21,668	30,817	15,468	13,507
綜合資產負債表					
物業、機器及設備	1,948	2,394	2,809	3,207	3,624
投資物業	999,900	978,700	998,400	885,600	812,200
共同控制實體	173,535	179,774	197,833	109,038	102,151
可供出售財務資產	510,774	367,471	472,173	416,780	64,006
遞延所得稅資產	106	106	115	117	142
衍生財務工具，淨額	350	—	—	—	—
其他非流動資產	62,766	—	—	—	—
流動資產淨值	182,798	195,818	331,402	393,618	446,141
遞延所得稅負債	(137,362)	(130,956)	(141,228)	(120,553)	(106,581)
資產淨值	1,794,815	1,593,307	1,861,504	1,687,807	1,321,683
股本	4,202	4,202	4,346	4,419	4,469
儲備	1,790,613	1,589,105	1,857,158	1,683,388	1,317,214
總權益	1,794,815	1,593,307	1,861,504	1,687,807	1,321,683

股東週年大會通告



通告Nanyang Holdings Limited謹訂於二零一零年五月二十四日星期一正午十二時假座香港中環雪廠街二號聖佐治大廈二十一樓召開股東週年大會，處理下列事項：—

- 一、省覽截至二零零九年十二月三十一日止年度賬項及董事會與核數師報告；
- 二、通過派發末期股息及特別股息；
- 三、重選董事；
- 四、重新委任核數師及釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過或修訂後通過下列決議案：

普通決議案：—

五、動議：

- (甲) 在下文(乙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內，行使本公司一切權力購買本公司之股份；
- (乙) 依據上文(甲)段之批准並依照香港公司股份購回守則，可於香港聯合交易所有限公司或任何獲證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就此而認可之其他證券交易所購回之股份面值總額不得超過本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之百分之十，而上文之批准須受此數額限制；

股東週年大會通告 (續)

(丙) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日至下列兩者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；及
- (ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力。

六、動議：

(甲) 在(丙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內，行使本公司一切權力配發、發行及處理本公司股本中之額外股份以及訂立或授予或需行使此等權力之售股建議、協議及認股權；

(乙) 在(甲)段之批准得授權本公司董事會於有關期間內訂立或授予或需於有關期間屆滿以後行使此等權力之售股建議、協議及認股權；

(丙) 本公司董事會依據(甲)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據認股權所配發者與否)之股本面值總額(但(i)因向股東進行配售股份而配發者或(ii)遵照公司細則進行任何以股代息或其他類似安排以代替全部或部份本公司股息而配發之股份除外)，不得超過(aa)本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之十及(bb)(倘本公司董事會獲本公司股東一項獨立普通決議案授權)本公司於本決議案通過之日後購回之本公司股本之面值(惟不得超過本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之十)兩者之總額，而上文之批准須受此數額限制；及

股東週年大會通告 (續)

(丁) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列兩者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；及
- (ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力；及

「配售股份」指向載列於一指定記錄日期之本公司股東名冊上之股份或其任何類別股份之持有人，按照彼等當時所持之股份或其任何類別股份之比例配售股份之建議，而該建議之接納期限乃由本公司董事會指定（惟本公司董事會有權就零碎股份或因香港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

七、動議授權本公司董事會就有關本大會通告第六項決議案(丙)段(bb)分段所述之本公司股本行使該決議案(甲)段所載之本公司權力。

承董事會命

公司秘書
John Barr

香港，二零一零年三月三十一日

股東週年大會通告 (續)

附註：

一、本公司將於二零一零年五月十七日起至二零一零年五月二十四日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保收取末期及特別股息起見，務請各股東於二零一零年五月十四日(星期五)下午四時三十分前，向本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室)辦妥過戶手續。

二、有權出席、行事及投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席、行事及投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有者)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回香港中環雪廠街二號聖佐治大廈1808室本公司之主要營業地點，方為有效；否則代表委任表格概被視為無效。在簽署代表委任表格日期起計十二個月之期間屆滿後，所有代表委任表格均告失效。

交回代表委任表格後，股東仍可親自出席有關大會及於會上投票，屆時代表委任表格將被當作已撤銷論。

三、公司代表須於大會開始舉行前提供董事或其他監管機構之有關決議案或彼等獲授權出席、行事及投票之授權書。

倘股東為一間公司，而欲委任一名代表出席大會及於會上投票，則上文附註二之規定適用。

四、有關上文第六項決議案所述之一般授權，董事會現時並無特定之建議，惟希望可運用任何可能出現之機會。

五、主席將會要求本大會通告所載各項決議案以投票方式表決。

畢紹傳

主席、獨立非執行董事兼薪酬委員會及審核委員會成員

畢紹傳先生，68歲，於一九九八年三月獲委任為本公司董事，並於二零零三年八月成為主席。彼於瑞士接受教育，並自一九七一年起在香港從事資產管理及私人銀行業務，包括於前 Swiss Bank Corporation 工作多年。來港之前，畢先生曾於倫敦、馬德里及紐約一家主要英資投資銀行工作。畢先生現時亦為中電控股有限公司之非執行董事(將於二零一零年四月一日退任)。

王雲程

高級常務董事兼薪酬委員會成員

王雲程先生，99歲，自一九四七年創立南洋紗廠有限公司後一直為本公司常務董事。王先生就學於美國取得紡織工程學士學位。一九三一年出道時在上海管理兩間紗廠。於日本佔領期間及期後，再興建兩間現代化棉紗廠及羊毛紡織廠以及多間製衣廠。其企業更擴展至數個海外國家。南洋紗廠方面，彼獲董事會批准與日本人組成合營企業，開辦一間自合成纖維絲經高溫加燃後生產經編西裝布料的工廠，該種布料當時在美國非常時髦及流行。其後，在當時的南洋主席羅蘭士嘉道理爵士(已故嘉道理勳爵)熱誠的支持下，與日本人共同成立印染廠，令成衣業受惠不少，馳譽香港。於一九七八年，在香港開始首次生產牛仔布，該項產品成為南洋紗廠之主要業務。該業務其後轉移至由南洋控制及管理的合營企業上海申南紡織有限公司經營。王先生在香港曾出任紡織諮詢委員會委員六年及中華電力有限公司董事達三十二年(自一九六零年至一九九二年)，並於太平地氈國際有限公司自啟業至重組出任該公司其中一名創辦董事。王先生是榮鴻慶先生的姊夫。

榮鴻慶(太平紳士)

常務董事兼薪酬委員會成員

榮鴻慶先生，87歲，自本公司於一九四七年創立以來一直出任常務董事達六十三年。榮先生於上海聖約翰大學修讀並於上海滬江大學畢業。彼現為台灣上海商業儲蓄銀行有限公司之主席。榮先生亦為上海申南紡織有限公司、香港上海商業銀行有限公司、寶豐保險(香港)有限公司及永安企業有限公司之董事。彼亦為香港棉紡公會職業先修學校之發起人，並於一九五六年至今出任東華三院之顧問。榮先生是榮智權先生的父親。

榮智權(太平紳士)

副常務董事

榮智權先生，64歲，出任本公司董事已達三十三年。榮先生為康奈爾大學經濟學畢業生，持有芝加哥大學之工商管理碩士學位主修會計和財務。榮先生擁有深厚之紡織、銀行及投資經驗，並曾參與多項公益及政府事務。榮先生現為上海商業銀行有限公司及寶豐保險(香港)有限公司之董事長兼非執行董事。彼現時亦為太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事、上海商業儲蓄銀行有限公司之董事；更是上海申南紡織有限公司及南方紡織有限公司之非執行副董事長。榮先生是榮鴻慶先生的兒子。

占伯麒

獨立非執行董事兼薪酬委員會主席及審核委員會成員

占伯麒先生，65歲，於二零零三年八月獲委任為本公司董事。占伯麒先生於英國接受教育，並於一九七零年獲接納為律師。一九七一年，彼於香港獲接納為律師，自始於的近律師行執業，並於一九八八年至二零零零年期間擔任高級合夥人。占伯麒先生現時獲聘為的近律師行顧問。

史習陶

獨立非執行董事兼審核委員會主席及薪酬委員會成員

史習陶先生，69歲，於二零零三年八月獲委任為本公司董事。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會及香港會計師公會資深會員，並曾任一間國際會計師行合夥人逾二十年。史先生為香港多間上市公司獨立非執行董事，亞洲衛星控股有限公司、香港中旅國際投資有限公司、大新銀行集團有限公司、大新金融集團有限公司、合興集團控股有限公司、閩信集團有限公司、QPL International Holdings Limited及滙富金融控股有限公司。史先生亦曾於過去三年擔任電視廣播有限公司(於二零零八年一月二十二日辭職)之獨立非執行董事。

陳珍妮

董事兼財務總監

陳珍妮女士，54歲，於二零零三年九月獲委任為本公司董事。陳女士最初獲聘為財務總監，於本公司工作逾二十四年之久。彼畢業於多倫多大學，擁有會計、財務和投資及紡織業經驗。

董

事會謹將截至二零零九年十二月三十一日止年度報告連同經審核之財務報表呈覽。

主要業務及營業分部分析

本公司之主要業務為投資控股。至於各共同控制實體及附屬公司之主要業務，請參閱財務報表附註17及36。

本集團在本年度之業績表現按業務及地區分部作出之分析載於財務報表附註5。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第116頁之綜合損益表內。

董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.15元，即總股息分派額約為港幣23,100,000元。如獲股東於股東週年大會通過，末期及特別股息將於二零一零年五月二十四日派發。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註25。

可供分派儲備

按照百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司於二零零九年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣370,671,000元(二零零八年：港幣360,264,000元)。

固定資產

本集團之物業、機器及設備、及投資物業變動詳情載於財務報表附註14及15。

主要物業

本集團主要物業之詳情列於第180頁。

股本

本公司之法定或已發行股本於年內概無變動，有關詳情載於財務報表附註24。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要列於第94頁。

董事

於年內及直至本報告日期止之董事名單列於第92頁。董事簡介列於第99至101頁。

占伯麟先生依照本公司細則第109(A)條輪值告退，惟符合資格，願意應選連任。

榮鴻慶先生依照本公司之企業管治常規守則自願告退，惟符合資格，願意應選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事權益

於二零零九年十二月三十一日，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之董事／行政總裁權益及淡倉登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份中之權益如下：

姓名	本公司每股面額港幣一角之股份				佔已發行股本 之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
王雲程	1,691,294	1,956,152	—	3,647,446	8.68%
榮鴻慶	10,701,944	30,000	5,500,000	16,231,944	38.62%
			(附註)		
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	5.35%
畢紹傳	100,000	—	—	100,000	0.24%

附註：如下文所述，根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由主要股東Tankard Shipping Co. Inc. 所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

董事權益 (續)

年內，本公司並無向董事、行政總裁或彼等各自之配偶及十八歲以下子女授予任何認購本公司股份之權利。

本年度內或年結時，本公司及附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

本年度內，本公司及附屬公司概無簽訂任何協議，使本公司董事、行政總裁或彼等各自之配偶及十八歲以下子女可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，按證券及期貨條例第336條而存置之主要股東權益及淡倉登記冊，顯示以下人士(以上公開之董事除外)擁有本公司之已發行股本百分之五或以上之權益：

	股份數量	佔已發行股本之百分比
Tankard Shipping Co. Inc.	5,500,000(附註)	13.09%

附註：根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由Tankard Shipping Co. Inc. 所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

購買、出售或贖回股份

本公司及各附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司任何股份。

優先權利

百慕達法例中並無有關本公司發行新股之優先權利。

管理合約

本年度內，本公司並無就全盤業務或其中重大部分簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶佔本年度購貨及銷貨之百分比如下：

購貨

— 最大供應商	75%
— 五大供應商合計	93%

本年度五大客戶均為本集團投資物業之租戶。來自最大客戶及五大客戶合計之收入分別佔本集團本年度投資物業總收入之16%及32%。

各董事，其聯繫人士及股東(就董事所知擁有本公司股本超過5%者)在上述主要供應商或客戶中概無擁有任何權益。

有關連人士交易

有關連人士交易之詳情載於財務報表附註35。該等交易並不構成上市規則內所定義之關連交易。

充足公眾持股量

根據公開及董事所得資料，確認本公司於二零一零年三月三十一日之已發行股份公眾持股量充裕，超逾25%水平。

核數師

本年度財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一零年三月三十一日

董

事會矢志促進良好企業管治以保障股東權益及提升本集團表現。年內，本公司一直符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

董事之證券交易

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」）。董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直符合標準守則所載標準。

董事會

本公司董事會（「董事會」）就本集團業務整體方向提供引領及監督，而日常管理則授權執行董事負責。

董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。一名獨立非執行董事具備上市規則所規定恰當專業會計資格或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條作出年度獨立身份確認書。

董事會定期舉行會議，以審閱財務報表、新項目重大投資、股息政策、重要融資、庫務政策及會計政策變動。全體董事均可取得依時提供之董事會文件及相關資料。公司秘書負責存管董事會會議記錄。

董事會 (續)

董事會曾於二零零九年舉行六次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
執行董事	
王雲程先生 (高級常務董事)	6/6
榮鴻慶先生，太平紳士 (常務董事)	6/6
榮智權先生，太平紳士 (副常務董事)	6/6
陳珍妮女士 (董事)	6/6
獨立非執行董事	
畢紹傅先生 (董事會主席)	6/6
占伯麟先生 (董事)	6/6
史習陶先生 (董事)	6/6

畢紹傅先生為董事會主席兼獨立非執行董事，榮鴻慶先生為本集團行政總裁。

王雲程先生為榮鴻慶先生之姊夫，而榮鴻慶先生為榮智權先生之父親。

獨立非執行董事按特定任期委任，且須輪值告退。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十五日由董事會成立，成員包括三名獨立非執行董事、高級常務董事及常務董事。

薪酬委員會曾於二零零九年舉行一次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
占伯麟先生 (薪酬委員會主席)	1/1
畢紹傅先生	1/1
王雲程先生	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士	1/1
史習陶先生	1/1

薪酬委員會 (續)

該委員會之主要職責為審閱本集團全體董事及高級管理層薪酬政策及結構，並就此向董事會提出建議，有需要時亦可徵求專業意見。概無董事或彼等之聯繫人士參與釐定彼等本身薪酬。

核數師酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度，應付本集團核數師之審核及非審核服務費用分別為港幣1,046,000元及港幣677,000元。

審核委員會

審核委員會於一九九八年九月二十五日由董事會成立，成員包括三名獨立非執行董事史習陶先生FCA, FCPA、畢紹傅先生及占伯麒先生。

審核委員會曾於二零零九年舉行二次會議，個別董事出席率詳列如下：

	出席率
史習陶先生FCA, FCPA (審核委員會主席)	2/2
畢紹傅先生	2/2
占伯麒先生	1/2

參照由香港會計師公會發佈之「成立審核委員會指引」及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文第C3.3條(「守則條文」)，本公司董事會已於二零零五年六月三十日編妥及採納職權範圍書(「職權範圍」)，其列明審核委員會之職權及責任。本公司董事會於二零零九年四月十五日採納已於二零零九年一月一日生效之守則條文修訂，並將其加入職權範圍內。審核委員會之主要責任包括審查及監察本集團之財政匯報系統及內部監控運作。

二零零九年內，審核委員會曾舉行會議以審查二零零八年年報以及二零零九年中中期報告及賬目，並與外聘核數師討論財務報告、守規、審核範圍以及維持獨立身份之政策，向董事會呈報有關事宜。

審核委員會 (續)

董事會知悉，其有責任確保維持健全有效之內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益。董事會負責檢討內部監控政策，並將營運風險之日常管理交由執行董事負責。

年內，本集團聘任獨立顧問，協助董事會對本集團進行高水平風險評估，工作範圍包括鑑定、分析及評估本集團面對之主要風險。經參考全球認可之內部監控準則，高水平風險評估涵蓋所有主要監控範疇，包括財務、守規及營運監控以及風險管理制度。

董事之責任聲明

董事知悉彼須根據法定規定及適用會計準則編製本集團財務報表，而本集團年度業績及中期業績均依時公佈。

致股東核數師報告列明核數師之申報責任。

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一零年三月三十一日

Nanyang Holdings Limited董事會謹此宣佈，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利港幣64,200,000元(二零零八年：虧損港幣115,100,000元)，主要原因為投資組合回升所致。本集團按公平值評估其投資物業價值，有關盈利於損益表確認。投資物業(包括一間共同控制實體擁有的投資物業)的公平值變動為本集團帶來盈利淨額港幣19,800,000元(二零零八年：港幣7,000,000元)。經扣除按公平值重估投資物業帶來的淨影響，年內溢利淨額將為港幣44,400,000元(二零零八年：虧損港幣122,100,000元)。每股溢利為港幣1.53元(二零零八年：每股虧損港幣2.67元)。本集團之每股資產淨值由港幣37.91元(於二零零八年十二月三十一日)上升13%至港幣42.71元(於二零零九年十二月三十一日)。

董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.15元，即總股息分派額約為港幣23,100,000元(二零零八年：末期股息每股港幣0.20元，即總股息分派額為港幣8,400,000元)。

紡織業務

本集團擁有65%權益之上海申南紡織有限公司(「申南」)已與中方合作夥伴達成協議，開始以拍賣形式出售紡織機器及設備。申南亦正與太倉地方政府商討，打算向其他投資者出讓江蘇省太倉之工業地盤項目。計入開支及在建工程減值，集團本年度應佔虧損為港幣13,000,000元。

本集團在深圳擁有45%權益之合營企業南方紡織有限公司，持續錄得理想業績。該公司之主要資產為一幢工廠大廈，已租予第三方，目前的佔用率為99%。

房地產

二零零九年下半年，甲級寫字樓需求隨著經濟改善而復甦，惟租金水平仍然受壓。觀塘工貿市場持續受到區內大量空置寫字樓影響，加上政府公佈活化工廈計劃，批准現有工業樓宇轉為非工業用途，令本集團面對的競爭增加。集團於南洋廣場所持290,000平方呎工商業樓面面積中，目前已租出91.4%。

本集團擁有33%權益位於上海靜安區之一幢商用物業的租務持續取得理想表現。該項目樓面面積為22,300平方米，目前已租出97.1%。由於二零一零年將陸續有新的辦公室大樓落成，屆時我們可能會為爭取優質租戶而面對競爭。

業務回顧及前景

二零零九年下半年，金融市場開始復甦。期內，本集團增加於股票、債券及商品方面的投資。於二零零九年十二月三十一日，本集團投資組合已回復金融危機前水平，並於年內，錄得19.5%正數回報，市值達31,600,000美元或約港幣244,900,000元。

踏入二零一零年，市場表現疲弱，一直在窄幅上落。鑑於全球經濟持續改善，本集團對投資組合取得理想表現持審慎樂觀態度。投資組合於二零一零年三月十九日的價值為31,500,000美元或約港幣244,300,000元，其中有48.3%投資於股票(其中30.5%為美國股票)、22.9%為債券、11.9%為其他投資及16.9%則為現金。

二零零九年十月二十四日，台灣持牌銀行上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)向全體現有股東提出供股建議，供股價為每股新台幣10元。於二零零九年十二月十一日舉行之股東特別大會上，出席的獨立股東一致批准並授予董事權力認購全部按比例上銀股份合共26,138,188股(「按比例股份」)及認購不多於7,000,000股額外上銀股份(「額外股份」)。二零零九年十二月十四日，本集團悉數認購按比例股份，總代價約港幣63,000,000元；並於二零一零年二月一日，本集團認購7,000,000股額外股份，代價約港幣17,000,000元。此項認購是穩健投資於高回報金融資產的良機。

財務狀況

本集團價值港幣975,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣954,000,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押。當中港幣9,000,000元(二零零八年：港幣9,000,000元)為一間共同控制實體提供作擔保之用。於二零零九年十二月三十一日，本集團已動用有關貸款額港幣50,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣零元)。於年終，本集團之流動資產淨值為港幣182,800,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣195,800,000元)。

僱員

截至二零零九年十二月三十一日，本集團聘有20名僱員。薪酬乃參考有關員工之資歷及經驗釐定。薪金每年檢討，並視乎個別員工表現發放酌情花紅。本集團亦提供其他福利，包括醫療保險及公積金。

最後，本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的貢獻致以衷心感謝。

主席

畢紹傳

香港，二零一零年三月三十一日

獨立核數師報告書
致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第116至179頁Nanyang Holdings Limited(「公司」)的財務報表,此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、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附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。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的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書
致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東(續)

核數師的責任(續)

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年三月三十一日

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
收益	5	107,263	(29,805)
直接成本	6	(11,157)	(12,005)
毛利／(損)		96,106	(41,810)
行政開支	6	(37,475)	(37,609)
其他經營收益	7	739	3,088
其他經營開支	6	(3,704)	(4,043)
投資物業公平值的變動		21,200	(19,700)
經營溢利／(虧損)		76,866	(100,074)
財務成本	9	(25)	(1,483)
應佔共同控制實體虧損	17	(5,033)	(21,982)
除所得稅前溢利／(虧損)		71,808	(123,539)
所得稅(開支)／抵免	10	(7,639)	8,456
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	11	64,169	(115,083)
每股溢利／(虧損)(基本及攤薄)	12	港幣1.53元	(港幣\$2.67元)
股息	13	23,114	8,405

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
年內溢利／(虧損)		64,169	(115,083)
其他全面收益：			
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	25	144,231	(120,310)
外幣匯兌差額	25	1,513	3,410
年內其他全面收益		145,744	(116,900)
本公司股權持有人應佔全面收益總額		209,913	(231,983)

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

綜合資產負債表

二零零九年十二月三十一日結算

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	1,948	2,394
投資物業	15	999,900	978,700
共同控制實體	17	173,535	179,774
可供出售財務資產	19	510,774	367,471
衍生財務資產	20	398	—
遞延所得稅資產	28	106	106
投資預付款項	21	62,766	—
		<u>1,749,427</u>	<u>1,528,445</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	21	7,170	7,147
按公平值透過損益記賬的財務資產	22	198,126	155,218
應收稅款		651	1,336
現金及現金等價物	23	70,247	77,666
		<u>276,194</u>	<u>241,367</u>
總資產		<u>2,025,621</u>	<u>1,769,812</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	24	4,202	4,202
其他儲備	25	474,889	328,852
保留溢利	25	1,315,724	1,260,253
總權益		<u>1,794,815</u>	<u>1,593,307</u>

綜合資產負債表 (續)

二零零九年十二月三十一日結算

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	28	137,362	130,956
衍生財務負債	20	48	—
		<u>137,410</u>	<u>130,956</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	26	43,396	45,549
短期銀行貸款	27	50,000	—
		<u>93,396</u>	<u>45,549</u>
總負債		<u>230,806</u>	<u>176,505</u>
總權益及負債		<u>2,025,621</u>	<u>1,769,812</u>
流動資產淨值		<u>182,798</u>	<u>195,818</u>
總資產減流動負債		<u>1,932,225</u>	<u>1,724,263</u>

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

第116至179頁之財務報表已由董事會於二零一零年三月三十一日批核，並代表董事會簽署。

王雲程
董事

榮鴻慶
董事

資產負債表

二零零九年十二月三十一日結算

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	378,782	378,782
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	21	11,216	16,165
現金及現金等價物	23	1,638	1,690
		12,854	17,855
總資產		391,636	396,637
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	24	4,202	4,202
其他儲備	25	357,039	357,039
保留溢利	25	13,632	3,225
總權益		374,873	364,466
負債			
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	26	16,763	32,171
總權益及負債		391,636	396,637
流動負債淨額		(3,909)	(14,316)
總資產減流動負債		374,873	364,466

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

第116至179頁之財務報表已由董事會於二零一零年三月三十一日批核，並代表董事會簽署。

王雲程
董事

榮鴻慶
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
一月一日之總權益		1,593,307	1,861,504
全面收益：			
年內溢利／(虧損)		64,169	(115,083)
其他全面收益：			
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	25	144,231	(120,310)
外幣滙兌差額	25	1,513	3,410
其他全面收益總額		145,744	(116,900)
全面收益總額		209,913	(231,983)
與權益持有者之交易：			
二零零八年／二零零七年末期股息	25	(8,405)	(17,334)
特別股息	25	—	(4,334)
股份回購及註銷	24	—	(14,546)
與權益持有者之交易總額		(8,405)	(36,214)
十二月三十一日之收益總額		1,794,815	1,593,307

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金流入淨額	29	194	135,280
支付利息		(25)	(1,483)
支付香港利得稅		(548)	(4,370)
		<u> </u>	<u> </u>
營業活動之現金(流出)／流入淨額		<u>(379)</u>	<u>129,427</u>
投資活動之現金流量			
投資預付款項	21	(62,766)	—
購買可供出售財務資產	19	—	(16,659)
購買機器及設備	14	(2)	(40)
出售機器及設備所得款		2	—
可供出售財務資產之分派		257	—
已收共同控制實體之股息		2,491	2,417
已收可供出售財務資產之股息		11,341	13,522
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流出		<u>(48,677)</u>	<u>(760)</u>
融資活動之現金流量			
回購股份		—	(14,546)
已付股息		(8,405)	(21,668)
提取銀行貸款		50,000	—
償還銀行貸款		—	(55,000)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>41,595</u>	<u>(91,214)</u>
現金及現金等價物之淨值(減少)／增加		<u>(7,461)</u>	<u>37,453</u>
一月一日結存之現金及現金等價物		77,666	40,683
匯率變動之影響		42	(470)
		<u> </u>	<u> </u>
十二月三十一日結存之現金及現金等價物		<u>70,247</u>	<u>77,666</u>

第123至179頁之附註為本財務報表之整體部分。

1 一般資料

Nanyang Holdings Limited為一家有限公司，在百慕達註冊成立。辦事處地址為香港中環雪廠街二號聖佐治大廈十八樓1808室。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業投資、投資控股與買賣及紡織貿易。

綜合財務報表以港幣列報。綜合財務報表已經由董事會在二零一零年三月三十一日批准刊發。

2 重要會計政策

編制本綜合財務報表採用的重要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編制基準

Nanyang Holdings Limited的綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務準則」)編制。綜合財務報表按照歷史成本法編制，並就投資物業重估、可供出售財務資產、衍生財務工具及按公平值透過損益記賬的財務資產均按公平值列賬而作出修訂。

編制符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重要會計政策(續)

2.1 編制基準(續)

(甲) 於二零零九年生效及與本集團業務相關之準則、詮釋及準則修訂

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已採納下列與其業務相關並必須於會計期間開始日二零零九年一月一日採用之新訂或經修訂的準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則第23號(經修訂) 及修訂本	借款費用
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號(修訂本)	合營公司權益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務準則第1號及香港會計 準則第27號修訂本	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資 成本
香港財務準則第7號(修訂本)	金融工具：披露
香港財務準則第8號	營運分部

除下述香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務準則第8號導致財務資料呈報及披露之若干變動外，採納此等經修訂準則及修訂不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

- 香港會計準則第1號(經修訂)要求所有非擁有人權益變動(即全面收益)於一份全面收益報表或兩份報表(一份獨立損益表及一份全面收益報表)呈列。本集團已選擇呈列兩份報表：一份損益表及一份全面收益表。綜合財務報表已根據經修訂披露規定編製。

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(甲) 於二零零九年生效及與本集團業務相關之準則、詮釋及準則修訂 (續)

- 香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號，其要求採用「管理層方法」，即分部資料乃按與內部報告之相同基準呈列。此準則導致分部報告之呈列及披露資料出現若干變動。

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之準則、修訂及詮釋

下列已頒佈之準則、修訂及詮釋與本集團業務相關及必須於會計期間開始日二零零九年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間 開始日及後生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報	二零一零年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	土地及樓宇租賃分類以及香港－詮釋第4號相應修訂	二零一零年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量	二零一零年一月一日
香港財務準則第3號(修訂本)	業務合併及相應修訂	二零零九年七月一日
香港財務準則第5號(修訂本)	持有待售的非流動資產及終止經營	二零零九年七月一日
香港財務準則第5號(修訂本)	有關持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的披露	二零一零年一月一日
香港財務準則第8號(修訂本)	披露有關分部資產之資料	二零一零年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之準則、修訂及詮釋 (續)

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無提早在綜合財務報表採納上述新準則及修訂。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定上述準則及修訂會否對本集團的財務報表造成重大影響。

2.2 集團會計

(甲) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在綜合損益表確認。

2 重要會計政策 (續)

2.2 集團會計 (續)

(甲) 綜合賬目 (續)

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未實現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(乙) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體成立日以權益法入賬。商譽的計量和確認與收購附屬公司時所產生的商譽相同。有關共同實體的商譽已包括在投資的賬面值上。合營者根據收購日期之公平值計算收購後應佔之盈利或虧損並於綜合財務報表作出適當調整。

本集團出售資產予共同控制實體時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或耗蝕虧損，則該虧損即時確認。

2 重要會計政策(續)

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的指導委員會負責分配資源和評估經營分部的表現。

首席經營決策者已確認為董事會。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐訂經營分部，並從商業角度進行分析。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、可供出售財務資產、衍生財務工具、按公平值透過損益記賬的財務資產、應收款及營運現金，而不包括項目如遞延所得稅資產。分部負債指營運負債，而不包括項目如當期及遞延所得稅負債及借款。資本開支指除財務工具及遞延所得稅資產外之非流動資產的增添。

2.4 外幣匯兌

(甲) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(乙) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

2 重要會計政策 (續)

2.4 外幣匯兌 (續)

(乙) 交易及結餘 (續)

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在損益表內的「融資收入或成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧在損益表內的「其他經營收益／開支」中呈列。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動分析為在該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動的兩者之間。有關攤銷成本變動之換算差額在損益表確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的股本證券)的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的股本證券)的換算差額包括在權益的可供出售投資重估儲備內。

(丙) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份損益表內的收入和開支按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

2 重要會計政策 (續)

2.4 外幣匯兌 (續)

(丙) **集團公司** (續)

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本減剩餘價值按直線法分攤計算：

樓宇	25年
其他	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售的收益或虧損根據收入金額與其賬面金額兩者之差額計算，並列入損益表處理。

2 重要會計政策 (續)

2.6 投資物業

投資物業界定為賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而持有之物業(土地或樓宇—樓宇其中部分或兩者)，而非(甲)用於生產或供應貨品或服務或行政用途；或(乙)於日常業務中出售。

投資物業主要包括租賃土地及辦公室樓宇，就長期租金收益持有，並非由本集團佔用。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。該情況下，營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據外部估值師於每個報告日期所定公開市場價格計算。公平值以活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年最少一次由外部估值師進行。公平值變動於損益表記賬，作為其他收入之重估盈利或虧損。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

2.7 附屬公司投資及非財務資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷及最少每年就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已遭受減值的非財務資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

2 重要會計政策(續)

2.7 附屬公司投資及非財務資產之減值(續)

當收到附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.8 財務資產

2.8.1 分類

本集團將其財務資產分類如下：按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(甲) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產分類為流動資產。

(乙) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.9)。

(丙) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2 重要會計政策(續)

2.8 財務資產(續)

2.8.2 確認及計量

投資的定期購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。按公平值透過損益記賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。所有其他財務資產初步按公平值加交易成本確認。當從財務資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的損益表中呈報於「按公平值透過損益記賬的財務資產盈虧」內。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動分析為在該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動的兩者之間。換算差額在損益表確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入損益表作為可供出售財務資產的盈虧。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和經改良的期權定價模式，以反映發行人的具體情況。

2 重要會計政策 (續)

2.8 財務資產 (續)

2.8.3 財務資產之減值

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。貿易應收款的減值測試在附註2.10中敘述。

2.8.4 抵銷財務工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.9 衍生財務工具

衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日之公平值確認，其後按其公平值重新計量。確認所產生收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否指定作套期工具，如指定為套期工具，則取決於其所套期項目的性質。

不符合套期會計法之衍生工具按公平值透過損益記賬。此等不符合套期會計法之衍生財務工具之公平值變動於損益表中「其他經營收益／開支」確認。

2 重要會計政策 (續)

2.10 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人有嚴重財政困難，可能進行破產或財務重組，以及欠繳或拖延付款，均視為應收款已經減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在收益表內的「其他經營開支」中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回收益表中的「其他經營開支」內。

2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

2.12 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認。

當期所得稅開支根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2 重要會計政策 (續)

2.12 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.13 職工福利

(甲) 退休金義務

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃為一項退休計劃，即本集團須向個別實體作出固定供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款義務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重要會計政策 (續)

2.13 職工福利 (續)

(乙) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

2.14 準備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出準備。重組準備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認準備。

如有多項類似義務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據義務的類別體考慮。即使在同一務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認準備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的準備確認為利息費用。

2.15 收入確認

(甲) 投資之已變現及未變現損益

投資之已變現損益於落實銷售合約時確認。投資之未變現損益按附註2.8之基準確認。

(乙) 租金及管理費收入

營業租約之租金及管理費收入按直線法於租期內確認。

2 重要會計政策 (續)

2.15 收入確認 (續)

(丙) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

(丁) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(戊) 佣金收入

佣金收入在提供服務時確認。

2.16 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

2.17 借款

借款按公平值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。

設立貸款融資時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

2 重要會計政策 (續)

2.18 或然負債

或然負債指因過往發生的事件而可能引起的責任，此等責任僅會於一項或多項本集團無法完全控制的不確定未來事件發生或不發生而予以確認。或然負債亦可能為因過往事件而形成的現有責任，但因導致經濟利益流出的可能性不大，或相關債務無法可靠計量，而不予確認。

或然負債雖不予確認，但會於綜合財務報表附註中披露。當經濟利益流出的可能性改變，導致經濟利益可能流出時，此等或然負債即確認為準備。

3. 財務風險管理

本集團的投資活動令集團承受著多種有關於其投資之金融工具及市場的風險。本集團所面對之財務風險為市場風險(包括價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(甲) 市場風險

(i) 價格風險

由於本集團持有的股權證券在綜合資產負債表中分類為可供出售或按公平值透過損益記賬的財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。為了管理股權證券投資產生的價格風險，本集團將其投資組合分散。

本集團之按公平值透過損益記賬的財務資產是公開買賣的。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後虧損下降/增加港幣7,226,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅後盈利將增加/下降港幣6,235,000元。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(甲) **市場風險** (續)

(i) **價格風險** (續)

本集團之可供出售財務資產主要為非上市股權證券。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，權益將增加/下降港幣25,536,000元 (二零零八年：港幣18,371,000元)。

(ii) **外匯風險**

本集團承受之外匯風險主要來自全球證券投資，主要涉及歐元、日圓、澳元及新台幣。本集團監控其以非美元/港元為單位的財務投資之外匯風險。

本集團持有於中華人民共和國(「中國」)的共同控制實體的投資，此等業務的淨資產承受人民幣的匯兌風險。本集團就此投資承受的匯兌風險並不重大。

於二零零九年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值/升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將減少/增加港幣1,897,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將增加/減少港幣1,307,000元，主要因為兌換以歐元為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益/虧損。

於二零零九年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值/升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將減少/增加港幣182,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅後盈利將增加/減少港幣367,000元，主要因為兌換以日圓為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益/虧損。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(甲) **市場風險** (續)

(ii) **外匯風險** (續)

於二零零九年十二月三十一日，假若港元兌澳元貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後盈利將減少／增加港幣402,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將增加／減少港幣102,000元，主要因為兌換以日圓為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益／虧損。

於二零零九年十二月三十一日，假若港元兌新台幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則權益將增加／減少港幣25,133,000元(二零零八年：港幣17,958,000元)，主要因為兌換以新台幣為單位的可供出售的股權證券的匯兌收益／虧損。

(iii) **利率風險**

本集團受附息借貸之利率變動所影響而須承受利率風險。

按變動利率發行的借貸令本集團承受現金流量利率風險。本集團於二零零九年及二零零八年之借貸以港元為單位。

本集團致力維持借貸於低水平，以管理其利率風險。

假若借貸利率上調／下調1%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將增加／減少港幣21,000元，主要由於變動利率借貸的利息開支增加／減少所致。

(乙) **信貸及交易對手風險**

信貸及交易對手風險主要來自存放於銀行及金融機構之存款及現金與投資，以及與銀行買賣之衍生財務工具。本集團透過僅選擇具良好信貸評級之金融機構及銀行，降低所承受之信貸風險。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(丙) **流動資金風險**

為確保資金的靈活性，本集團獲得銀行融資。

管理層根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測，包括未提取的借貸融資與現金及現金等價物。

下表顯示本集團及本公司之財務負債，按照相關到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘時間進行分析。於表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內
集團			
二零零九年十二月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	50,400	—	—
應付貿易賬款	1,290	—	—
其他應付款及應計費用	26,228	—	—
應付一共同控制實體款項	184	—	—
衍生財務負債	—	—	48
二零零八年十二月三十一日			
應付貿易賬款	1,996	—	—
其他應付款及應計費用	24,275	—	—
應付一共同控制實體款項	762	—	—
公司			
二零零九年十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	16,763	—	—
二零零八年十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	32,171	—	—

3 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零零九年及二零零八年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

本集團於二零零九年十二月三十一日的債務總額與權益比率摘要如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
總借貸(附註27)	50,000	—
總權益	1,794,815	1,593,307
債務總額與權益比率	2.8%	無

3.3 公平值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務報告準則第7號有關財務工具在資產負債表按公平值計量的修改，其規定按下列公平值計量架構披露公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表顯示本集團資產和負債按二零零九年十二月三十一日計量的公平值。

	第1層	第2層	第3層	總計
資產				
按公平值透過損益記賬的財務資產	198,126	—	—	198,126
衍生財務資產	—	398	—	398
可供出售財務資產	510,774	—	—	510,774
總資產	708,900	398	—	709,298
負債				
衍生財務負債	—	48	—	48

在活躍市場買賣的金融工具的公平值根據資產負債表日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。

沒有在活躍市場買賣的財務工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一財務工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該財務工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該財務工具列入第3層。

4 關鍵會計估算及判斷

投資物業公平值的估計

本集團之投資物業用作出租予第三者，其公平值之評估乃由獨立專業估值師測建行於二零零九年十二月三十一日以公開市值基準，按同一及／或類似物業之近期成交價格作出估值。

非上市之可供出售財務資產公平值的估計

非上市之可供出售財務資產的公平值按場外買賣市場結算日的買方報價釐定。本集團認為此價格為按公平基準實際定期進行之市場交易之價格，並反映投資之公平值。

5 收益分部資料

年內已確認之收益(即本集團之營業額)如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
投資物業之租金收入	47,628	48,802
按公平值透過損益記賬的財務資產之 已變現及未變現收益／(虧損)淨額	36,937	(110,337)
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	1,604	2,612
可供出售財務資產之股息收入	11,341	13,522
利息收入	1,799	2,492
投資物業之管理費收入	7,954	8,192
佣金收入(附註35(甲))	—	4,912
	107,263	(29,805)

5 收益及分部資料 (續)

管理層已根據報告釐定經營分部，並從商業角度作出分析：

紡織—製造及分銷紡織產品
 物業—投資及租賃工貿樓宇
 投資—持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
總收益	—	55,582	51,681	107,263
經營(虧損)/溢利	(595)	34,617	42,844	76,866
財務成本				(25)
應佔共同控制實體(虧損)/溢利	(10,209)	5,176	—	(5,033)
除所得稅前溢利				71,808
所得稅開支				(7,639)
本公司股權持有人應佔溢利				64,169
資本開支	—	2	—	2
折舊	328	95	22	445
物業估值收益	—	21,200	—	21,200

財務報表附註 (續)

5 收益及分部資料 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
總收益	4,912	57,205	(91,922)	(29,805)
經營溢利／(虧損)	4,955	(8,637)	(96,392)	(100,074)
財務成本				(1,483)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	(43,112)	21,130	—	(21,982)
除所得稅前虧損				(123,539)
所得稅抵免				8,456
本公司股權持有人應佔虧損				(115,083)
資本開支	—	40	—	40
折舊	331	102	22	455
物業估值虧損	—	(19,700)	—	(19,700)

財務報表附註 (續)

5 收益及分部資料 (續)

於二零零九年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
分部資產	50,743	1,126,151	848,621	2,025,515
分部資產包括：				
共同控制實體	<u>47,956</u>	<u>125,579</u>	<u>—</u>	<u>173,535</u>
分部負債	<u>382</u>	<u>41,145</u>	<u>1,917</u>	<u>43,444</u>

於二零零八年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
分部資產	62,971	1,145,503	561,232	1,769,706
分部資產包括：				
共同控制實體	<u>60,511</u>	<u>119,263</u>	<u>—</u>	<u>179,774</u>
分部負債	<u>933</u>	<u>42,726</u>	<u>1,890</u>	<u>45,549</u>

財務報表附註 (續)

5 收益及分部資料 (續)

可呈報分部資產及負債與總資產及總負債之對賬如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
總分部資產	2,025,515	1,769,706
遞延所得稅資產	106	106
	<hr/>	<hr/>
總資產	<u>2,025,621</u>	<u>1,769,812</u>
總分部負債	43,444	45,549
銀行短期貸款	50,000	—
遞延所得稅負債	137,362	130,956
	<hr/>	<hr/>
總負債	<u>230,806</u>	<u>176,505</u>

本公司於百慕達註冊成立及以香港為基地。截至十二月三十一日止年度本集團在香港及來自其他國家之總收益如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港	64,967	50,968
美國	15,604	(45,234)
歐洲	6,766	(36,872)
東南亞	5,924	(6,993)
台灣	11,272	12,044
其他國家	2,730	(3,718)
	<hr/>	<hr/>
	<u>107,263</u>	<u>(29,805)</u>

5 收益及分部資料 (續)

於二零零九年十二月三十一日，除位於香港及其他地區之財務工具、投資預付款項及遞延所得稅資產外之非流動資產總值如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港	1,000,557	979,646
中國大陸	174,826	181,222
	<u>1,175,383</u>	<u>1,160,868</u>

6 按性質分類之開支

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
核數師酬金		
— 本年度準備	1,046	1,046
— 往年度準備不足	—	106
有關投資組合之經紀及佣金開支	923	1,673
折舊	445	455
有關投資物業之直接經營支出		
— 產生租金收入	1,518	1,720
— 不會產生租金收入	129	81
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	27,164	29,177
法律及專業費用	4,575	2,425
有關投資物業之管理費支出	8,316	8,316
土地樓房之營業租約支出	2,800	2,782
可供出售財務資產之減值準備	697	—
差旅費	881	1,236
衍生財務資產之未套現公平值虧損	491	—
其他	3,351	4,640
	<u>52,336</u>	<u>53,657</u>
直接成本、行政開支及其他經營開支總額		

7 其他經營收益

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
其他經營收益如下：		
匯兌收益淨額	68	710
其他	671	2,378
	<u>739</u>	<u>3,088</u>

8 僱員福利開支

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
工資與薪酬	26,749	28,716
退休金成本－界定供款計劃(附註甲)	415	461
	<u>27,164</u>	<u>29,177</u>

(甲) 退休金成本－界定供款計劃

本集團設有一項為香港若干高級僱員而設之界定供款退休計劃(「高級僱員計劃」)。由二零零零年十二月一日起，本集團為香港其他合資格僱員設立強制性公積金計劃。集團按照僱員基本月薪之某個百分比作出供款。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理基金保管。向高級僱員計劃作出之供款額可按照僱員在獲得全數供款利益前退出計劃所被沒收之供款而減少。本年度並無供款被沒收(二零零八年：無)。於年結日應付予該等計劃之供款合共港幣31,000元(二零零八年：港幣50,000元)，已包括在應付貿易賬款及其他應付款項內。

8 僱員福利開支(續)

(乙) 董事及高級管理人員酬金

各董事於二零零九年酬金分列如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利# 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
王雲程先生	24	4,303	1,241	305	12	5,885
榮智慶先生	24	4,303	1,241	267	12	5,847
榮智權先生	24	4,303	1,241	160	12	5,740
畢紹傳先生	240	—	—	—	—	240
史習陶先生	240	—	—	—	—	240
占伯麟先生	180	—	—	—	—	180
陳珍妮女士	24	1,521	281	—	211	2,037
總額	756	14,430	4,004	732	247	20,169

各董事於二零零八年酬金分列如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利# 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
王雲程先生	24	4,303	993	341	12	5,673
榮鴻慶先生	24	4,303	993	299	12	5,631
榮智權先生	24	4,303	993	249	12	5,581
畢紹傳先生	240	—	—	—	—	240
史習陶先生	240	—	—	—	—	240
占伯麟先生	180	—	—	—	—	180
陳珍妮女士	24	1,521	281	—	211	2,037
總額	756	14,430	3,260	889	247	19,582

其他福利包括住宿及車輛津貼。

8 僱員福利開支(續)

(丙) 最高薪五位人士之酬金

本集團之最高薪五位人士之酬金包括四位(二零零八年：四位)董事，其酬金已在以上附註8(乙)的分析內列出。本年度支付餘下人士的酬金如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	1,687	1,617
僱主退休計劃供款	12	12
	<u>1,699</u>	<u>1,629</u>

9 財務成本

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	25	1,483
	<u>25</u>	<u>1,483</u>

10 所得稅開支／(抵免)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依16.5%(二零零八年：16.5%)之稅率撥備。

於二零零八年，香港政府頒佈在二零零八／二零零九年財政年度的利得稅率由17.5%調低至16.5%。

在綜合損益表支銷／(抵免)之稅項如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
當期所得稅		
香港利得稅	1,272	1,861
往年度當期稅項準備剩餘	(39)	(54)
	<u>1,233</u>	<u>1,807</u>
遞延所得稅(附註28)	6,406	(10,263)
	<u>7,639</u>	<u>(8,456)</u>

10 所得稅開支／(抵免) (續)

年內，在綜合損益表之應佔共同控制實體虧損包括應佔共同控制實體所得稅開支港幣2,357,000元(二零零八年：7,714,000元)。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本集團經營業務之香港利得稅率(即本集團經營業務地區之稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	71,808	(123,539)
減少：應佔共同控制實體虧損	5,033	21,982
	<u>76,841</u>	<u>(101,557)</u>
按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算	12,679	(16,757)
無須課稅之收入	(7,176)	(2,580)
不可扣稅之支出	1,352	17,352
往年度當期稅項準備剩餘	(39)	(54)
未確認之暫時差異之影響	(15)	1,665
使用早前未確認的稅損	(1,102)	(18)
確認海外未分派利潤之稅項負擔	1,940	—
香港稅率變動之影響	—	(8,064)
	<u>7,639</u>	<u>(8,456)</u>

其他全面收益沒有稅項支銷或(抵免)。

11 公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

本年度公司股權持有人在本公司財務報表內處理之數額為溢利港幣18,812,000元(二零零八年：港幣24,246,000元)。

12 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃根據本年度公司股權持有人應佔溢利／虧損及年內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	2009	2008
溢利／(虧損)(港幣千元)		
計算基本及攤薄每股溢利之溢利／(虧損)(附註)	64,169	(115,083)
股份數目		
已發行普通股份之加權平均股數(千股)	42,025	43,133
每股溢利／(虧損)(港元)		
基本及攤薄	1.53	(2.67)

附註: 本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

13 股息

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
二零零九年擬派末期股息每股港幣0.40元 (二零零八年: 每股港幣0.20元)	16,810	8,405
二零零九年擬派特別股息每股港幣0.15元 (二零零八年: 無)	6,304	—
總計	23,114	8,405

於二零一零年三月三十一日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.15元，即總股息分派額約為港幣23,100,000元。此等擬派股息將於二零一零年五月二十四日舉行的股東週年大會上經股東批核及並無於本財務報表中列作應付股息。

財務報表附註 (續)

14 物業、機器及設備 集團

	物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
期初賬面淨值	2,238	156	2,394
添置	—	2	2
出售	—	(3)	(3)
折舊	(371)	(74)	(445)
期終賬面淨值	1,867	81	1,948
於二零零九年十二月三十一日			
成本	12,189	4,026	16,215
累積折舊及減值虧損	(10,322)	(3,945)	(14,267)
賬面淨值	1,867	81	1,948
於二零零八年一月一日			
成本	12,189	4,044	16,233
累積折舊及減值虧損	(9,580)	(3,844)	(13,424)
賬面淨值	2,609	200	2,809
於二零零八年十二月三十一日			
期初賬面淨值	2,609	200	2,809
添置	—	40	40
折舊	(371)	(84)	(455)
期終賬面淨值	2,238	156	2,394
於二零零八年十二月三十一日			
成本	12,189	4,084	16,273
累積折舊及減值虧損	(9,951)	(3,928)	(13,879)
賬面淨值	2,238	156	2,394

14 物業、機器及設備 (續)

本集團之物業的賬面淨值分析如下：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港：		
租期十至五十年	576	790
	-----	-----
海外：		
租期逾五十年	363	386
租期十至五十年	928	1,062
	-----	-----
	1,291	1,448
	-----	-----
	1,867	2,238
	-----	-----

因本集團之租賃土地的總賬面淨值並不重大，所以並無根據香港會計準則第17號分別列賬和披露。

15 投資物業

	集團	
公平值	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於一月一日	978,700	998,400
公平值收益／(虧損)	21,200	(19,700)
	-----	-----
於十二月三十一日	999,900	978,700
	-----	-----

投資物業以公平值為估值基準，即自願買賣雙方於公平交易中按活躍市場就相同地點及狀況並附有類似租約之類似物業現行價格交換之數額。二零零九年估值乃以獨立專業合資格物業估值師測建行有限公司之獨立評估為準。

15 投資物業(續)

本集團賬面總值為港幣975,000,000元(二零零八年：港幣954,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行貸款之抵押。於二零零九年十二月三十一日，本集團動用之有關貸款額為港幣50,000,000(二零零八年：港幣零元)(附註27)。

本集團在香港持有之投資物業為十至五十年期的租賃。

16 附屬公司

	公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非上市股份，按成本	378,782	378,782

主要附屬公司詳細資料載於財務報表附註36。

17 共同控制實體

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
年初應估資產淨值	169,446	187,505
應估虧損	(5,033)	(21,982)
股息收入	(2,491)	(2,417)
匯兌差額	1,285	6,340
年末應估資產淨值	163,207	169,446
貸款予一共同控制實體	10,328	10,328
	173,535	179,774

17 共同控制實體 (續)

於二零零九年十二月三十一日，共同控制實體之詳細資料如下：

公司名稱	成立、註冊及 營業地點	主要業務	權益	利潤分配	表決權
China Able Limited	英屬處女群島	投資控股	33.33%	33.33%	33.33%
昌裕(上海)房地產經營 有限公司	中華人民共和國	物業投資	33.33%	33.33%	33.33%
上海申南紡織有限公司 (附註甲)	中華人民共和國	紡織製造	64.68%	64.68%	57%
南方紡織有限公司	中華人民共和國	紡織業務投資	45%	45%	43%

附註：

(甲) 由於任何重大事項的決策(包括財務及營運)，須分佔控制權各方一致通過，縱然本集團擁有57%表決權，此投資項目仍被列作共同控制實體。

財務報表附註 (續)

17 共同控制實體 (續)

以下為本集團應佔共同控制實體之資產、負債及業績總額：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
資產		
非流動資產	271,899	268,750
流動資產	23,975	40,157
	<u>295,874</u>	<u>308,907</u>
負債		
長期負債	105,825	104,714
流動負債	26,842	34,747
	<u>132,667</u>	<u>139,461</u>
資產淨值	<u>163,207</u>	<u>169,446</u>
收入	24,945	114,032
開支	(29,978)	(136,014)
除所得稅後虧損	<u>(5,033)</u>	<u>(21,982)</u>

財務報表附註 (續)

18 財務工具(按類別)

集團

	貸款及 應收款 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的資產 港幣千元	可供出售 財務資產 港幣千元	總計 港幣千元
二零零九年十二月三十一日				
根據資產負債表的資產				
可供出售財務資產	—	—	510,774	510,774
衍生財務資產	—	398	—	398
按公平值透過損益記賬的財務資產	—	198,126	—	198,126
貸款予一共同控制實體	10,328	—	—	10,328
應收貿易賬款及其他應收款 (不包括預付款)	492	—	—	492
現金及現金等價物	70,247	—	—	70,247
	<u>81,067</u>	<u>198,524</u>	<u>510,774</u>	<u>790,365</u>
二零零八年十二月三十一日				
根據資產負債表的資產				
可供出售財務資產	—	—	367,471	367,471
按公平值透過損益記賬的財務資產	—	155,218	—	155,218
貸款予一共同控制實體	10,328	—	—	10,328
應收貿易賬款及其他應收款 (不包括預付款)	755	—	—	755
現金及現金等價物	77,666	—	—	77,666
	<u>88,749</u>	<u>155,218</u>	<u>367,471</u>	<u>611,438</u>

18 財務工具(按類別)(續)

集團

	按公平值透過 損益記賬的 負債 港幣千元	按攤銷成本 之其他 財務負債 港幣千元	總計 港幣千元
二零零九年十二月三十一日			
根據資產負債表的負債			
衍生財務負債	48	—	48
短期銀行貸款	—	50,000	50,000
應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定準備、租金及 管理費用按金)	—	27,702	27,702
	<u>48</u>	<u>77,702</u>	<u>77,750</u>
	港幣千元	港幣千元	港幣千元

二零零八年十二月三十一日

根據資產負債表的負債

應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定準備、租金及 管理費用按金)	—	27,033	27,033
	<u>—</u>	<u>27,033</u>	<u>27,033</u>

公司

	貸款及應收賬款	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
根據資產負債表的資產		
應收貿易賬款及其他應收款	11,216	16,165
現金及現金等價物	1,638	1,690
	<u>12,854</u>	<u>17,855</u>

18 財務工具(按類別)(續)

公司

按攤銷成本之
財務負債

2009 2008
港幣千元 港幣千元

根據資產負債表的負債

應付貿易賬款及其他應付款

16,763 32,171

19 可供出售財務資產

集團

2009 2008
港幣千元 港幣千元

於一月一日

367,471 472,173

增加

— 16,659

創業基金之分派

(257) —

匯兌收益/(虧損)

26 (1,051)

於權益確認之淨公平值收益/(虧損)

144,231 (120,310)

減值

(697) —

於十二月三十一日

510,774 367,471

2009 2008
港幣千元 港幣千元

上市證券—香港

6,625 5,621

非上市證券

— 股本證券

502,710 359,207

— 創業基金

1,439 2,643

504,149 361,850

510,774 367,471

19 可供出售財務資產 (續)

可供出售財務資產以下列貨幣為單位：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
新台幣	502,660	359,157
其他	8,114	8,314
	<u>510,774</u>	<u>367,471</u>

沒有財務資產已逾期或減值。

於二零零九年十二月三十一日以下公司權益的賬面金額超過本集團總資產的10%。

名稱	註冊成立地點	持有已發行股份詳情	持有權益
上海商業儲蓄銀行有限公司	台灣	1,908,849,157股普通股 每股面值 新台幣10元發行	3.3%

所有證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

20 衍生財務資產／負債－集團

	資產		負債	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
外匯期權－持作買賣	398	—	—	—
遠期外匯合約－持作買賣	—	—	48	—
	<u>398</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>—</u>

20 衍生財務資產／負債－集團 (續)

於二零零九年十二月三十一日，尚未行使外匯期權及遠期外匯合約之名義本金額分別為5,000,000美元(相當於港幣38,600,000元)。

在報告日期信貸風險的最高承擔為呈報於綜合資產負債表之衍生財務資產賬面金額。

21 預付款項及應收貿易賬款及其他應收款項

	集團		公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非流動資產				
投資預付款項(附註甲)	62,766	—	—	—
流動資產				
應收貿易賬款	218	481	—	—
其他應收款項、預付款項及按金	6,678	6,392	245	194
應收款項				
— 附屬公司(附註乙)	—	—	10,971	15,971
— 共同控制實體(附註乙)	274	274	—	—
	7,170	7,147	11,216	16,165

附註：

(甲) 根據二零零九年十月二十四日的供股通知，本集團於二零零九年十二月十四日繳付港幣62,766,000元以認購26,138,188股上海商業儲蓄銀行有限公司股份。認購程序於二零零九年十二月三十一日尚未完成。於年結日後，本集團再支付港幣16,730,000元以認購額外7,000,000股股份。

21 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

(乙) 應收附屬公司及共同控制實體賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(丙) 應收貿易及其他應收款項的賬面金額均貼近其公平值。

(丁) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。應收貿易賬款為應收租戶之租金收入。租金收入在每月初預先向租戶收取，在開出發票時即為到期。於各有關結算日，應收貿易賬款已過期但並未減值。這關乎多個近期並無違約記錄之獨立客戶。於二零零九年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
30日內	218	481

應收貿易賬款並無集中的信貸風險。

22 按公平值透過損益記賬的財務資產

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
上市證券		
— 香港	19,124	9,867
— 海外	128,953	116,469
	148,077	126,336
於海外上市的債務證券	50,049	28,882
上市證券之市值	198,126	155,218

22 按公平值透過損益記賬的財務資產 (續)

以上按公平值透過損益記賬的財務資產持作買賣用途，並在綜合現金流量表的營運活動之營運資金變動中呈報(附註29)。

按公平值透過損益記賬的財務資產之公平值變動在綜合損益表內收益中列賬(附註5)。

所有權益證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔乃分類為按公平值透過損益記賬的財務資產之債務證券的賬面價值。

按公平值透過損益記賬的財務資產之賬面值以下列貨幣為單位：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
歐羅	37,946	26,147
日圓	3,634	7,339
港元	19,124	9,867
星加坡元	849	852
美元	129,388	109,826
其他	7,185	1,187
	198,126	155,218

23 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
銀行及庫存現金	70,247	62,213	1,638	1,690
短期銀行存款	—	15,453	—	—
	<u>70,247</u>	<u>77,666</u>	<u>1,638</u>	<u>1,690</u>

於二零零八年十二月三十一日，存款的實款利率1.45%，此等存款的平均到期日為16天。

現金及現金等價物之賬面金額主要以美元及港元為單位。

信貸風險的最高承擔為港幣702,247,000元(二零零八年：港幣77,666,000元)。

24 股本

	股數	總額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一角		
於二零零八年一月一日、 二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	60,000,000	6,000
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一角		
於二零零八年一月一日	43,464,299	4,346
購回公司股份	(1,439,000)	(144)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	42,025,299	4,202

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回本公司股份合共1,439,000股，全部均已註銷。總價格港幣14,546,000元已自保留溢利中扣除，而購回之股份面值港幣144,000元已轉撥往資本贖回儲備。

財務報表附註 (續)

25 儲備 集團

	實繳盈餘 港幣千元	可供出售 投資儲備 港幣千元	綜合賬目	普通儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	資本		總額 港幣千元
			產生之 儲備 港幣千元				贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
二零零九年一月一日	2,459	220,933	1,000	76,000	12,924	14,738	798	1,260,253	1,589,105
可供出售投資公平值收益	—	144,231	—	—	—	—	—	—	144,231
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	1,513	—	—	1,513
二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,405)	(8,405)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	64,169	64,169
轉撥入共同控制實體 法定儲備	—	—	—	—	293	—	—	(293)	—
二零零九年十二月三十一日	2,459	365,164	1,000	76,000	13,217	16,251	798	1,315,724	1,790,613
二零零八年一月一日	6,793	341,243	1,000	76,000	12,636	11,328	654	1,407,504	1,857,158
可供出售投資公平值虧損	—	(120,310)	—	—	—	—	—	—	(120,310)
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	3,410	—	—	3,410
股份回購及註銷(附註24)	—	—	—	—	—	—	144	(14,546)	(14,402)
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(17,334)	(17,334)
二零零七年特別股息	(4,334)	—	—	—	—	—	—	—	(4,334)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(115,083)	(115,083)
轉撥入共同控制實體 法定儲備	—	—	—	—	288	—	—	(288)	—
二零零八年十二月三十一日	2,459	220,933	1,000	76,000	12,924	14,738	798	1,260,253	1,589,105

財務報表附註 (續)

25 儲備(續)

公司

	實繳盈餘 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
二零零九年一月一日	356,241	798	3,225	360,264
本年度溢利	—	—	18,812	18,812
二零零八年末期股息(附註13)	—	—	(8,405)	(8,405)
二零零九年十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>798</u>	<u>13,632</u>	<u>370,671</u>
二零零八年一月一日	360,575	654	10,859	372,088
本年度溢利	—	—	24,246	24,246
股份回購及註銷(附註24)	—	144	(14,546)	(14,402)
二零零七年末期股息(附註13)	—	—	(17,334)	(17,334)
二零零七年特別股息(附註13)	(4,334)	—	—	(4,334)
二零零八年十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>798</u>	<u>3,225</u>	<u>360,264</u>

根據於一九八九年進行之集團重組，本公司購入南洋紗廠有限公司(「南洋紗廠」)全部已發行股份，並以本公司發行之新股份作為交換代價。本集團之實繳盈餘相當於南洋紗廠股份之面值與本公司根據集團重組發行之股份面值之差額減其後分配。本公司之實繳盈餘相當於本公司根據集團重組發行之股份面值與購入南洋紗廠之綜合淨資產於購入日期價值之差額減其後分配。

25 儲備(續)

法定儲備乃按照於中華人民共和國成立之共同控制實體之合營協議條款而設立，並須保留於實體之賬目中作特定用途。於二零零九年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈餘儲備港幣6,608,500元(二零零八年：港幣6,462,000元)及企業發展儲備港幣6,608,500元(二零零八年：6,462,000元)，兩者均自共同控制實體之保留溢利中撥款。

普通儲備來自保留溢利之轉撥且並無特定用途。

26 應付貿易賬款及其他應付款項

	集團		公司	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	1,290	1,996	—	—
租務及管理費按金	11,886	12,294	—	—
其他應付款項及應計費用	30,036	30,497	1,306	1,199
應付共同控制實體賬款(附註乙)	184	762	—	—
應付附屬公司賬款(附註乙)	—	—	15,457	30,972
	<u>43,396</u>	<u>45,549</u>	<u>16,763</u>	<u>32,171</u>

備註：

(甲) 於二零零九年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
30日內	950	1,656
31 - 60日	340	340
	<u>1,290</u>	<u>1,996</u>

26 應付貿易賬款及其他應付款項 (續)

(乙) 應付共同控制實體及附屬公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(丙) 應付貿易賬款及其他應付款項的賬面金額均貼近其公平值。

27 短期銀行貸款

於二零零九年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款以投資物業作抵押(附註15)，及其息率為一個月、二個月或三個月的香港銀行同業拆息加0.75%。此等以港元為單位之貸款於二零零九年十二月三十一日的實際利率為每年0.80%，該貸款面值與公平值相近。

28 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作全數撥備。

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
遞延所得稅資產	106	106
遞延所得稅負債	(137,362)	(130,956)
	<u>(137,256)</u>	<u>(130,850)</u>

遞延所得稅項資產及負債之變動如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
於一月一日	(130,850)	(141,113)
在綜合損益表內確認之所得稅(開支)/抵免(附註10)	(6,406)	10,263
	<u>(137,256)</u>	<u>(130,850)</u>

28 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債與同一司法權之結餘抵銷前之變動如下：

遞延所得稅負債：

	集團			
	加強稅項折舊 港幣千元	投資物業之 公平值盈利 港幣千元	共同控制 實體之 未分派利潤 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	(12,237)	(128,991)	—	(141,228)
在綜合損益表內(支銷)/抵免	(234)	10,506	—	10,272
在二零零八年十二月三十一日	(12,471)	(118,485)	—	(130,956)
在綜合損益表內支銷	(1,001)	(3,465)	(1,940)	(6,406)
於二零零九年十二月三十一日	(13,472)	(121,950)	(1,940)	(137,362)

遞延所得稅資產：

	集團 加強稅項折舊 港幣千元
於二零零八年一月一日	115
在綜合損益表內確認	(9)
在二零零八年十二月三十一日	106
在綜合損益表內確認	—
於二零零九年十二月三十一日	106

28 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現而就所結轉之稅損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損港幣13,518,364元(二零零八年：港幣23,666,000元) 確認遞延所得稅資產港幣2,230,530元(二零零八年：港幣3,905,000元)。此等稅損並無到期日。

29 綜合現金流量表附註

經營溢利／(虧損)與經營產生之現金流入淨額對賬：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
經營溢利／(虧損)	76,866	(100,074)
可供出售財務資產股息之收入	(11,341)	(13,522)
可供出售財務資產減值	697	—
折舊	445	455
出售固定資產之虧損	1	—
投資物業公平值之變動	(21,200)	19,700
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	45,468	(93,441)
應收貿易賬款及其他應收款項(增加)／減少	(23)	1,283
按公平值透過損益記賬的財務資產(增加)／減少	(42,908)	229,070
衍生財務資產增加	(398)	—
衍生財務負債增加	48	—
應付貿易賬款及其他應付款項減少	(2,153)	(223)
匯兌差額	160	(1,409)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	194	135,280

30 承擔

於二零零九年十二月三十一日，本公司並沒有承擔(二零零八年：無)。

本集團就可供出售財務資產之投資有下列承擔：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
已批准但未簽約	16,730	—

本集團應佔共同控制實體之資本承擔如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
已簽約但未撥備	—	21,716
已批准但未簽約	—	3,934
	—	25,650

31 營業租約承擔

於十二月三十一日，本集團依據辦事處用址之不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租金支出總額如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
第一年內	2,355	2,356
第二年至第五年內	5,006	491
	<u>7,361</u>	<u>2,847</u>

32 未來應收租金

於十二月三十一日，依據投資物業之不可撤銷營業租約而未於財務報表內確認為應收賬款之最低租金總額如下：

	集團	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元
第一年內	30,832	38,452
第二年至第五年內	21,126	28,605
	<u>51,958</u>	<u>67,057</u>

33 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團於共同控制實體之權益並無或然負債。然而，本集團持有64.68%權益的共同控制實體因提早終止建築合約而尚未履行承擔人民幣26,600,000元(相當於港幣30,200,000元)。共同控制實體之管理層未能可靠估計提早終止合約的有關責任。

34 銀行信貸

於二零零九年十二月三十一日，本集團之一般銀行信貸額中有港幣9,000,000元(二零零八年：港幣9,000,000元)為一間共同控制實體提供擔保之用。

35 有關連人士交易

(甲) 出售服務

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，一間附屬公司為一間共同控制實體經銷紡織產品，並向其收取代理佣金港幣4,912,000元。此等交易乃於本集團之正常業務範圍內進行，而佣金收入則按該附屬公司負責經銷之銷售額之若干固定百分比計算。

(乙) 主要管理人員之酬金

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	21,609	20,952
終止服務後福利	259	259
	21,868	21,211

36 附屬公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊地點	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2009	2008
浩誠投資有限公司	英屬處女群島	香港	投資控股	50,000股股份每股面值1美元	100%	100%
Cottage Investments Co SA	巴拿馬	香港	投資控股	100股無面值普通股按每股10美元發行及100股普通股每股面值10美元	100%	100%
+Culvert Investments Ltd	英屬處女群島	香港	投資控股	100股股份每股面值1美元	100%	100%
East Coast Investments Ltd	香港	香港	投資買賣	2股普通股每股面值1美元	100%	100%
Highriver Estates Ltd	香港	香港	物業持有	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Homestead Investments Inc	利比里亞	香港	不活躍	1股無面值股份按10,000美元發行	100%	100%
Infinity Peace Ltd	英屬處女群島	香港	投資控股	100股無面值股份按每股1美元發行	100%	100%
Mepal International Ltd	香港	香港	物業投資	3股普通股每股面值港幣1元	100%	100%

36 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2009	2008
Merry Co Inc	利比里亞	中華人民共和國	物業持有	1股無面值股份按1,000美元發行	100%	100%
南洋紗廠有限公司	香港	香港	投資控股及物業投資	25,000,000股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Nanyang Industrial (China) Ltd	香港	香港	投資控股	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Nanyangtextile.com Ltd	香港	香港	不活躍	2股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
半島投資有限公司	利比里亞	香港	投資控股	1股無面值股份按港幣10,000元發行	100%	100%
半島紗布貿易有限公司	香港	香港	物業投資	1,000股普通股每股面值港幣1元	100%	100%
Velden Ltd	英屬處女群島	香港	投資控股及買賣	10,000股普通股每股面值1美元	100%	100%
+ 此公司由本公司直接持有						

主要物業一覽表

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日

(甲) 投資物業

描述	地段	類型	租期	集團權益
英皇道250號 北角城中心20樓 2005至2008室	香港內地段 8416號	商業	中期租賃	100%
鴻圖道57號 南洋廣場 (包括總樓面面積 289,375平方呎之多個 單位及全部車位)	觀塘內地段 46號	商業／工業	中期租賃	100%

(乙) 其他物業

描述	地段	類型	租期	集團權益
大埔汀角道57號 太平工業中心 第一座五樓 A至D室	第11約地段 1637號	工業	中期租賃	100%