



南華(中國)有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號: 413



2009
年 報

目錄

公司資料	2
主席報告及管理層討論及分析	3
董事履歷	8
董事報告	9
企業管治報告	18
獨立核數師報告	22
綜合收益表	23
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
綜合股本權益變動表	27
綜合現金流量表	29
財務狀況表	31
財務報表附註	32
財務摘要	124
物業詳情	125

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
張賽娥女士 (副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生 (副主席)
吳旭峰先生

非執行董事

吳旭萊女士

獨立非執行董事

李遠瑜女士
趙善真先生
謝黃小燕女士

審核委員會

李遠瑜女士 (委員會主席)
趙善真先生
謝黃小燕女士

薪酬委員會

謝黃小燕女士 (委員會主席)
趙善真先生
李遠瑜女士

公司秘書

鄭民光先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國建設銀行
星展銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
大新銀行有限公司
中國銀行股份有限公司

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor
P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

主要營業地點

香港中環花園道一號
中銀大廈二十八樓

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港灣仔駱克道33號
中央廣場福利商業中心十八樓

股票代號

413

網站

<http://www.sctrade.com>

主席報告及管理層討論及分析

本人欣然提呈South China (China) Limited南華(中國)有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務報告。

財務摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入1,900,000,000港元及本公司擁有人應佔溢利383,000,000港元，較二零零八年之業績增加3.9倍溢利。

股息

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.00港仙(二零零八年：0.08港仙)，合共約29,710,000港元(二零零八年：2,120,000港元)給予在二零一零年五月十八日已登記在股東名冊內之股東。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零一零年六月二十五日或該日前後派付。

業務回顧

於二零零九年八月，本集團以實物派付方式分派其持有South China Land Limited南華置地有限公司(「南華置地」)之權益。南華置地是一家主要從事物業投資及發展和雜誌出版業務的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市(股份編號：8155)。於年內，本集團合併南華置地截至二零零九年八月十八日止(即該分派之完成日期)之業績於其綜合財務報表內。

本集團現在的主要業務包括在中國的貿易及製造、物業投資及發展和農業。

貿易及製造

貿易及製造分部主要由三間主要的附屬公司(即華盛玩具、南華製鞋及華昇電子)組成。儘管於截至二零零九年十二月三十一日止年度收入下降2.2%至1,840,000,000港元，本分部於二零零九年下半年見到急遽轉向。華盛玩具能把握於二零零八年尾金融海嘯後玩具製造業整合之機遇。雖然本年度之收入仍低於二零零七年所達致的1,500,000,000港元，但於二零零九年下半年之收入復甦卻令人鼓舞。

於二零零九年經營溢利增加1.5倍至133,000,000港元，這主要是來自華盛玩具透過新客戶訂單、提高效率及成本控制作出的貢獻。此外，二零零九年人民幣匯率、原材料價格及工資相對穩定亦有助經營溢利增長。於年內，我們結束了南京若干虧損的製造業務。其他從事出口至美國之業務錄得經營溢利溫和下降。

物業投資及發展

本公司於二零零九年八月以實物派付股息模式派付其於南華置地之全部權益給其股東。本集團自此以後不再於其綜合財務報表合併南華置地及其附屬公司之業績。

由於若干租約期滿，截至二零零九年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部之收入下降了6.1%至46,800,000港元。本分部經營溢利於計入投資物業公平值收益前從二零零八年之11,400,000港元下降至二零零九年之10,800,000港元。前述經營溢利之下降主要因為本公司在分派南華置地給股東前南華置地用於大發商業廣場(一個座落於瀋陽之七層高級購物商場)推廣活動之成本。於二零零九年，本集團確認了143,500,000港元之投資物業公平值收益。

* 僅供識別

一家本集團持30%之主要聯營公司(該公司持有位於中環的甲級商業大廈「中央廣場」)經營溢利錄得35%增長，這主要是因租金於年內續租時增加。應佔該物業公平值變動於扣除相關遞延稅後為157,800,000港元(二零零八年：淨虧損18,500,000港元)。本年度應佔聯營公司損益顯著增加乃由於來自此主要聯營公司的貢獻。

於年內，本集團亦出售若干在香港的投資物業。這基本反映本集團持續致力於出售香港物業以調配更多資源給我們於中國的投資。出售投資物業帶來6,500,000港元之利潤。

農業

本集團於近年積極擴大其所佔農地及林地之畝數。儘管農林業務分部仍處投資階段，近年之業務規模的增長需要專業化的管理人才及資源。有見及此，本集團決定集中於農業業務並於二零零九年十二月把其林木業務出售予南華集團有限公司。

本集團在二零零九年於重慶、武漢、西安及河北簽訂約17,000畝新的農地及林地租賃合同。

於二零零九年，農業分部之收入增長85%至6,300,000港元。收入的增加主要來自河北的豬隻養飼業務。農業分部在計入生物資產公平值收益前之經營虧損從二零零八年之15,500,000港元上升至二零零九年之24,400,000港元。這主要反映武漢林業業務經營成本增加及新開設於西安的農業業務對經營成本的影響。由於我們無法跟第三方達成滿意之條件，收購柏泉農場項目並沒有進一步進行。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為5.5%（二零零八年十二月三十一日：分別為1.2及14.8%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額102,900,000港元，對比本集團股本權益1,878,000,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供資金。

承受兌匯率浮動及相關對沖之風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無承受匯率浮動及任何有關對沖的重大風險。

資本架構

本集團於二零零九年十二月三十一日及直至本年報日期，除未行使認股權證外，本集團並沒有債券或其他資本工具。與二零零八年年報比較，本集團之股本架構並無重大改變。

主席報告及管理層討論及分析

重大收購及出售

以實物派付南華置地之股份

於年內，本公司宣佈行使由南華置地發出之可換股票據之兌換權之意圖，南華置地當時為本公司之附屬公司，從事物業發展及投資和雜誌出版業務。正如本公司二零零九年七月二十三日之通函所披露，待取得股東之批准後，於悉數兌換南華置地可換股票據而獲配發的10,666,666,666股南華置地之股份將分派予本公司之股東。待取得上述分派之所有批准後，本公司同意應南華置地之要求，向南華置地注款 280,000,000 港元，包括於該分派日期將股東貸款資本化。該等交易之詳情刊載於上述通函內。

於二零零九年八月十日舉行之股東特別大會上，以上之分派及注款獲得股東批准。上述兌換於二零零九年八月十八日被執行，同時間上述分派於同一天生效。

當上述交易完成後，本公司不再持有任何南華置地之股份。因此，南華置地自此不再為本公司之附屬公司。故此，本公司自此以後不再合併南華置地及其附屬公司於綜合財務報表內。

出售若干於中國從事林木種植之附屬公司

於年內，本集團出售了若干從事林木種植之附屬公司予 South China Holdings Limited 南華集團有限公司* (一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)，代價為 8,500,000 港元。本集團及 South China Holdings Limited 南華集團有限公司*均最終由本公司之主要股東操控。

資產抵押及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，大部份貸款乃作一般交易(其貸款額視乎交易及投資量而定)之用途。本集團之若干物業、機器及設備以及投資物業已作銀行信貸之抵押。

本集團之或然負債及資產抵押詳情分別載於財務報表附註49及50。

投資

截至二零零九年十二月三十一日止年度，可供出售財務資產由44,300,000港元微降至41,900,000港元及按公平值經損益入賬之財務資產由10,900,000港元增加至22,100,000港元。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱員總數約18,400人(二零零八年：18,100人)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)約581,500,000港元(二零零八年：589,500,000港元)。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情的花紅。本公司已採納一項購股權計劃，該購股權計劃已於二零零二年六月十八日生效。

* 僅供識別

展望

貿易及製造

由於美國及中國的復甦步伐不一樣，於二零一零年出口到美國依然具挑戰性，特別是以中國為生產基地之業務。我們預計中國從金融海嘯復甦後之通脹壓力會增加，這會導致中國製造業之生產成本增加。在近來數月，我們已看見塑膠價格上調的跡象。我們亦預料勞動力短缺及工資上漲會隨著中國經濟復甦而出現。另一方面，出口美國的增長可能無法抵銷生產成本的上升。

我們預料華盛玩具於本年度會有令人鼓舞的業績，因為其一直在積極爭取客戶訂單以盡量善用淡季的產能，從而減輕受玩具製造業傳統性季節的影響。

預期南華製鞋於二零一零年會保持平穩增長。其已獲得來自加拿大的新訂單，並且將會在本年度進一步開拓歐洲市場。其強大的管理團隊及與客戶的長期關係將繼續鞏固它在業界的地位。本公司還正在研究把南華製鞋分拆獨立上市。

物業投資及發展

本集團擁有在中國及香港之物業組合分別超過400,000平方米及300,000平方呎。於中國的投資物業多位於優質地段，且其平均地積比率低於1.0，因此擁有強大的重新發展潛力。本公司正對該等物業之重建進行可行性研究以為股東帶來最佳的回報。

南京：本集團之主要投資物業位於南京。於獅子橋(南京市中心鼓樓區的傳統行人／美食街)的街舖是我們其中一個隱藏的寶石。儘管位處優質地段，但因為現有的租賃合同在租金回升前簽訂，從該等店舖獲得的租金收入遠低於市場價格。以該地皮的位置及面積來看，一旦與地方政府就重新發展計劃達成協議時，該等建築物可以很快便被重新發展成為大型購物商場。

在南京雨花台的29,000平方米地皮現出租作花卉批發市場。由於該處為優質地段，我們估計當與地方政府就興建高檔購物商場達成協議後，重建可很快展開。

本集團亦於秦淮區擁有相當大面積且具重新發展潛力的物業，正等待與地方政府洽商。

廣東：本公司現在與地方政府洽談關於把增城之2,000畝荔枝種植場重新發展成為商業／住宅物業。這將會是發展這龐大的種植場之第一階段，該處鄰近將於二零一一年完成的三環道路。該種植場與廣州市只相距30公里，長遠來說發展種植場可帶來豐厚的潛在優勢。

本公司現正對位於東莞市霄邊行政區33,700平方米工業用地就把該物業作商業用途的可行性進行可行性研究。鑑於該地皮的低地積比率及鄰近廣州市，該處可以被發展成為住宅樓宇。因為在惠陽的四海大酒店未有表現，這物業可能將會被出售。

天津：本公司現正評估若干於天津的工業用地的重新發展潛力，特別是一彼鄰為地鐵站的廠廈，其發展作商業用途的計劃已在成熟階段。

主席報告及管理層討論及分析

香港：受惠於物業市場及經濟復甦，本集團投資物業之價值於二零零九年大幅增加。因為租金上升及融資成本下降，中央廣場之租務貢獻錄得35%之增幅。我們將繼續出售我們在香港的非核心投資物業以投放更多資源到中國。

農業

本公司現時於中國不同省份承租了約65,000畝農業用地、魚塘及湖面。我們正集中於果物種植(如冬棗、蘋果及瓜類)作銷售。受惠著中央政府對農業的支持，且農業產品的需求及銷售價格正在上升，我們對農業分部的前景樂觀。因此，本公司將繼續擴展其佔地的畝數。一旦政府落實其大規模把鄉村土地商業化作建設用途的宏觀政策，這龐大的農地儲備之巨大價值便會顯露出來。

在重慶南川的大觀園的總體規劃已經完成。該項目覆蓋20,000畝範圍，將包括興建現代化農莊、農業相關旅遊中心、郊野公園及溫泉度假酒店。

末期股息之股份過戶登記手續

由二零一零年五月十三日至二零一零年五月十八日止(首尾二天包括在內)，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證證書及認購款項必須於二零一零年五月十二日下午四時正前交回本公司股份過戶登記處—聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道三十三號中央廣場福利商業中心18樓，辦理過戶登記手續。

致謝

承蒙各客戶及股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零一零年三月十六日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，六十歲，為本公司執行董事兼主席。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任南華金融控股有限公司(「南華金融」)、South China Holdings Limited (「南華集團」)及 South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。吳先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。彼為本公司非執行董事吳旭茱女士及執行董事吳旭峰先生之父親。

張賽娥女士，五十六歲，為本公司之執行董事、副主席及行政總裁。彼亦為南華金融之執行董事兼副主席、南華集團之執行董事及南華置地之執行董事、監察主任及授權代表。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。

Richard Howard Gorges先生，六十六歲，為本公司及南華金融之執行董事兼副主席。彼亦為南華集團及南華置地之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges 先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。

吳旭峰先生，二十九歲，為本公司、南華集團及南華置地之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員。吳先生於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之董事。彼為本公司主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭茱女士之胞弟。

非執行董事

吳旭茱女士，三十一歲，為本公司、南華集團及南華置地之非執行董事。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。吳女士為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議天津市委員會委員。吳女士於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。彼為本公司主席吳鴻生先生之女兒及本公司執行董事吳旭峰先生之胞姊。

獨立非執行董事

李遠瑜女士，四十歲，為本公司之獨立非執行董事，為香港鄭鄭會計師事務所有限公司之董事。李女士亦為中國能源開發控股有限公司之獨立非執行董事。彼於一九九四年取得澳洲 Monash University 之會計學位，並於一九九七年被認可為澳洲註冊會計師及於一九九八年被認可為香港執業會計師。彼為香港稅務學會之資深會員。李女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

趙善真先生，六十二歲，於報業及傳媒業具有超過三十多年之經驗。趙先生於二零零一年八月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

謝黃小燕女士，五十二歲，為本公司、南華集團及南華金融之獨立非執行董事，彼亦為香港鮮花零售業協會主席、勞工及福利局園藝花藝業技能提升計劃小組委員及職業訓練局青年花藝技能競賽召集人。謝女士持有加拿大安大略省西安大學理科學士學位。謝女士於二零零四年十月十九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

董事報告

本公司之董事欣然提呈彼等之報告及截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司主要從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品之製造和貿易、物業投資及發展及農林業務。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及本公司及本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第23至123頁。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.00港仙(二零零八年：每股0.08港仙)，合共約29,710,000港元(二零零八年：約2,120,000港元)給予在二零一零年五月十八日已登記在股東名冊內之股東。特別股息於二零零九年八月十八日以實物派付方式分派South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)之股份予於二零零九年八月十日名列本公司股東名冊內之股東。基數為股東所持之每100股本公司股份獲派付約370.946股南華置地股份(詳情請參照本公司日期為二零零九年七月二十三日之通函)。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零一零年六月二十五日或該日前後派付。

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要刊載於本年報第124頁，此摘要乃摘錄自經審核財務報表並經重列／重新分類(如適用)，此摘要並不構成經審核財務報告部份。

物業、機器及設備、投資物業與列為持作出售的非流動資產

本集團本年度內之物業、機器及設備、投資物業與列為持作出售的非流動資產於年內之變動詳情分別載於財務報告附註15、16及25內。本集團之投資物業及列為持作出售的非流動資產之詳情刊載於本年報第125至130頁。

股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證於本年度內之變動詳情載於財務報告附註43及44內。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則及開曼群島之法例，並無有關優先購買權之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情分別載於財務報告附註45及綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，根據開曼群島公司條例第22章(經綜合及修定之1961年第3條條例)計算可分派儲備為139,433,000港元。

董事

以下為於年內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

吳鴻生先生(主席)
張賽娥女士(副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges先生(副主席)
吳旭峰先生

非執行董事：

吳旭茱女士

獨立非執行董事：

李遠瑜女士
趙善真先生
謝黃小燕女士

根據本公司之組織章程細則第116條，吳鴻生先生、吳旭茱女士及謝黃小燕女士將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等合符資格，願膺選連任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收取各獨立非執行董事(即趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就截至二零零九年十二月三十一日止年度發出獨立性週年確認書及截至本報告日期，本公司仍認為獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

本公司董事之履歷詳情刊載於本年報第8頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬連任之本公司董事，概無與本公司訂下不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

董事報告

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例352條規定須予備存之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出的呈報，本公司董事及主要行政人員於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、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 股份權益之好倉

董事姓名	身份	普通股股份數目	普通股股份數目總數	約佔股本百分比
吳鴻生（「吳先生」）	實益擁有人	90,187,157	1,787,764,069	60.17%
	配偶之權益	53,500,000		
	受控制公司之權益	1,644,076,912 (附註 a)		
吳旭峰	實益擁有人	104,544,000	104,544,000	3.52%
吳旭茱	實益擁有人	68,280,000	68,280,000	2.30%

(ii) 相關股份權益之好倉

(a) 認股權證

董事姓名	身份	相關股份數目	相關股份數目總數	約佔股本百分比
吳先生	實益擁有人	811,137	36,975,246	1.24%
	受控制公司之權益	36,164,109 (附註b)		

(b) 購股權

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
張賽娥（「張女士」）	實益擁有人	26,000,000 (附註c)	0.88%
吳旭峰	實益擁有人	26,000,000 (附註c)	0.88%

(b) 相關法團

股份權益之好倉

盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註d)

董事姓名	身份	普通股股份 數目	約佔 股本百分比
吳先生	受控制公司之權益	30	30%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之1,644,076,912股本公司之股份包括由Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」) 持有之489,866,418股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」) 持有之465,933,710股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」) 持有之310,019,381股股份、Bannock Investment Limited (「Bannock」) 持有之293,515,649股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」) 持有之20,613,338股股份及世統投資有限公司(「世統」) 持有之64,128,416股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生透過South China Holdings Limited (吳先生持有73.72%權益) 間接持有世統；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges (「Gorges先生」) 擁有20%及張女士擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之64,128,416股股份，及由Bannock和盈麗持有，合共603,535,030股股份之權益。
- (b) 由吳先生透過受控制公司持有之36,164,109份本公司之認股權證包括由Fung Shing持有之13,117,401份認股權證、Parkfield持有之6,333,570份認股權證、盈麗持有之8,301,547份認股權證、Bannock持有之7,859,617份認股權證及Ronastar持有之551,974份認股權證。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。根據上文附註(a)所述，吳先生被視為持有由Bannock和盈麗持有，合共16,161,164份認股權證之權益。
- (c) 該等購股權於二零零七年九月十八日授出，行使價每股本公司股份1.50港元，行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第十年止，可行使不超過1/3所授出之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第十年止，可行使不超過2/3所授出之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第十年止，可行使全部所授出之購股權。
- (d) 盈景豐為本公司之70%附屬公司。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須向本公司及聯交所之權益或淡倉作出的呈報，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第xv部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益及淡倉。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事及僱員有權參與本公司及其附屬公司之購股權計劃。本公司及附屬公司的購股權計劃及授出購股權之詳情載列於財務報告附註44內。部分董事有權參與本公司之購股權計劃。本公司授予董事的購股權詳情載於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

董事報告

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司之董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女亦無獲授出任何權利認購本公司或任何其他法人團體之證券或債券或曾行使任何該等權利。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報告附註2.4。

董事於重要合約之權益

本集團與本公司一名董事持有權益之其他公司於本年度內交易詳情載列於財務報告附註53及本報告「關連及持續關連交易」一節內。

除上文所披露者外，於本年底或本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司概無作為與本集團業務有關的重要合約的參與方，而本公司董事於該重要合約中擁有直接或間接的重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關與公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊顯示，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有之權益及淡倉：

股份之好倉

股東姓名	身份	普通股 股份數目	約佔已發行 股本百分比	相關 股份數目 (附註a)	約佔已發行 股本百分比
盈麗	實益擁有人 及受控制公司權益	603,535,030 (附註b)	20.31%	16,161,164 (附註b)	0.54%
Bannock	實益擁有人	293,515,649 (附註b)	9.88%	7,859,617 (附註b)	0.26%
Parkfield	實益擁有人	465,933,710	25.68%	6,333,570	0.21%
Fung Shing	實益擁有人	489,866,418	16.49%	13,117,401	0.44%

附註：

- (a) 此乃本公司之認股權證，賦予其持有人自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止期間(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股0.40港元(可予調整)認購本公司繳足股款股份。
- (b) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之603,535,030股本公司之股份及16,161,164份本公司之認股權證包括由Bannock直接持有之293,515,649股股份及7,859,617份認股權證。

除於上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，其權益已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)根據證券及期貨條例第336條須予記錄為已登記擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事於競爭性業務之權益

吳先生為南華集團及南華置地之執行董事及控股股東。

張女士及Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)皆為南華集團及南華置地之執行董事，並與吳先生聯合持有若干南華集團及南華置地之公司權益。

吳旭峰先生為南華集團及南華置地之執行董事，而吳旭茱女士為南華集團及南華置地之非執行董事。

南華集團及南華置地之若干附屬公司從事物業投資及發展業務，其被視為本集團之競爭業務。據此，吳先生、張女士、Gorges先生、吳旭峰先生及吳旭茱女士各自被視為於該等與本集團具競爭性的業務中擁有權益。

董事認為本公司可獨立於南華集團及南華置地，按公平原則營運其業務，因為三家上市集團之間並沒有直接之競爭。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，各董事或任何其各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團之利益構成或可能構成任何衝突之任何業務中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，本公司於本年報刊發日一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

遵守企業管治常規守則

本公司遵守企業管治常規守則之詳情載於本年報第18至21頁內。

證券交易標準守則

本公司遵守證券交易標準守則之詳情載於本年報第19頁內。

董事報告

關連及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關連人士交易載於財務報表附註53。

關連交易

於年內，本集團進行了下列關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露：

- (1) 一份日期為二零零九年八月十八日由本公司及南華置地簽訂之同意書，關於在本公司以實物派付方式分派南華置地每股0.01元之普通股股份之特別股息獲批准後，本公司向南華置地提供一筆金額約280,000,000港元之注款。
- (2) 一份日期為二零零九年十二月十六日之買賣協議，由南華集團間接全資附屬公司Thousand China Investments Limited (作為買方)與本公司間接全資附屬公司Beat Time Enterprises Limited (作為賣方)訂立。該協議關於以代價8,500,000港元買賣一股Eagle Bonus Investments Limited (一家連同其附屬公司一起從事林木業務之公司)之股份。

吳先生為本公司之主席、執行董事及主要股東，彼透過受控制公司持有66.47%南華置地之權益及73.72%南華集團之權益。

持續關連交易

於年內，本集團進行了下列持續關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露：

- (1) 六份日期為二零零八年二月六日之租約，由本公司之全資附屬公司Cophorne Holdings Corp. (作為業主)與南華傳媒管理有限公司(「南華傳媒管理」) (作為租客)簽訂，以租用位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓A室、B室及D室，四樓A室、B室、C室及D室；十樓D室及十二樓A室、B室、C室及D室(總面積59,017平方呎)，連同12A、12B、13A及13B號停車場車位。租金合共為每月307,085港元，租約期由二零零八年二月六日至二零零九年十二月三十一日止。
- (2) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約，由本公司之全資附屬公司帝港有限公司(作為業主)與香港四海旅行社有限公司(「四海旅行社」) (作為租客)簽訂，以租用位於香港德輔道中25-27號安樂園大廈一樓，租金為每月110,120港元，租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日止。
- (3) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約，由本公司之全資附屬公司采龍投資有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)，以租用位於香港德輔道中25-27號安樂園大廈二樓，租金為每月101,460港元，租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日止。
- (4) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約，由本公司之全資附屬公司善登有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)，以租用位於香港九龍尖沙咀河內道3-4號世紀商業大廈九樓B室及C室租金為每月32,982港元，租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日止。

- (5) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約，由本公司之全資附屬公司兆添發展有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)租用位於香港九龍油麻地廣東道530至536號四海玉器中心二樓301至312室租金為每月12,500港元租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。

南華傳媒管理由本公司之主席、執行董事及主要股東吳先生持有100%權益，故南華傳媒管理為一間與吳先生有關連的公司。四海旅行社為南華集團之全資附屬公司，吳先生透過受控制公司之權益擁有南華集團73.72%。

本集團其中一項主要業務為物業投資，上述租約為本集團提供穩定的租金收益。

本公司之獨立非執行董事已審核上列持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本公司之日常業務；
- (2) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

此外，核數師已向董事會確認該等持續關連交易：

- (1) 已獲董事會批准；
- (2) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (3) 並無超逾於日期分別為二零零七年十二月二十八日及二零零八年五月二十七日之公佈中所披露之上限。

於二零零九年十二月十五日，上述於華盛中心三樓、四樓及十二樓之單位連同12A、12B、13A及13B號停車場車位之租賃獲雙方續期，租金合共為每月229,916港元，租約為期兩年，由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。於同日，所有其餘租約由各自相同的立約方及各自相同之條款簽訂續租協議，租約為期兩年，由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。

有關租約續期之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十二月十五日之公佈。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李遠瑜女士(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士。

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零一零年度之核數師作出建議。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，該等業績已遵照適用會計準則及規定編制，並已作出充分之披露。

董事報告

主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團五名最大客戶佔總銷售額75.0%，當中最大客戶佔總銷售額39.8%。本集團五名最大供應商佔總採購額11.1%，當中最大供應商佔總採購額2.5%。

概無本公司董事或彼等各自之聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商中擁有重大權益。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼合符資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，二零一零年三月十六日

企業管治報告

本公司致力豎立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「常規守則」)載列的所有守則條文。

董事會之組合及董事會常規

於二零零九年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，包括一名主席(其為執行董事)、一名副主席及行政總裁(其為執行董事)、一名副主席(其為執行董事)另外一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會之三分之一成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間之關係詳情載於本年報第8頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合上市規則之有關規定，其中一位獨立非執行董事具備適當會計資格及專業經驗，彼並為審核委員會主席。

每位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條規定，就各自本身之獨立性作出年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條關於獨立身份的指引，而依據該等指引彼等均具有所需之獨立性。

董事會已採納關於委任新董事之正式書面程序及政策。公司揀選董事候選人時的主要考慮因素為有關人選之技能、經驗、專業知識、可投放之時間及利益衝突等。本公司並無設立提名委員會，因此，提名及遴選程序均由董事會執行。董事會最少每年舉行一次會議討論董事會之組合、人數、架構之適切性。董事會於二零零九年在全數董事出席下就上述目的開會一次。

所有董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則最少每三年退任及輪值退任。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括(而不限於)策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁之職權均列明，並由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已接收足夠和可靠的資訊。

企業管治報告

於二零零九年董事會曾舉行五次會議：

出席

執行董事

吳鴻生先生(主席)	4/5
張賽娥女士(副主席及行政總裁)	5/5
Richard Howard Gorges 先生(副主席)	5/5
吳旭峰先生	5/5

非執行董事

吳旭茱女士	5/5
-------	-----

獨立非執行董事

李遠瑜女士	4/5
趙善真先生	5/5
謝黃小燕女士	5/5

就董事會定期會議，董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由公司發出董事在執行其職責時之法律及監管機構之修定。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載關於上市公司董事進行證券交易的標準守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券的未公佈之股價敏感資料的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度，一直遵守買賣標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關方面之要求，確實甚為重要。董事亦明白其須對本公司內部監控、財務監控及風險管理負責，並有責任不時監察其效能。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組(「內審組」)以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而製訂季度審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之事項及範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議(如有)。本年度內，內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告審閱，就有關電子玩具業務之銷售及收款週期和於重慶之農林業務之支出及付款週期之內部監控及建物業付款方面之支出監控作出檢討。

董事對財務報表之責任

董事確認對編製本集團之財務報表負有責任。董事須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第22頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師就核數服務及非核數服務收取之費用分別約為2,170,000港元及3,000港元。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月二十一日設立，由全體獨立非執行董事組成，委員會成員包括謝黃小燕女士(薪酬委員會主席)、趙善真先生及李遠瑜女士。

薪酬委員會於二零零九年十二月舉行了一次會議，所有委員會成員均出席。薪酬委員會檢討了執行董事的薪酬政策。執行董事的薪酬(包括基本薪金、酬情業績花紅及其他酬金)乃根據個人的技能、知識、於本公司之參與度及工作表現，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。授予購股權被視作長遠激勵以挽留員工的方法之一。

董事的袍金經股東於股東週年大會上批准。執行董事之酬金經薪酬委員會檢討。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事包括李遠瑜女士(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士組成。審核委員會之主要職責依據其職權範圍書(與管治守則所載者大致相同)，包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。

審核委員會於二零零九年舉行兩次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱中期及年度業績、中期報告及年報，及其他財務和內部監控事項。本集團之核數師亦有出席其中一次會議。

企業管治報告

出席

李遠瑜女士	2/2
趙善真先生	2/2
謝黃小燕女士	2/2

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零一零年度之核數師作出建議。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

獨立核數師報告



致South China (China) Limited (南華(中國)有限公司*)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

列位股東

我們已審核第23頁至123頁所載South China (China) Limited (南華(中國)有限公司*)的財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量報表，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

貴公司董事的責任為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，編製及真實與公允地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與財務報表編製及真實與公允地呈列財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及運用適當的會計政策；以及在不同情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是在實施審核工作的基礎上，對該等財務報表發表意見。我們僅向全體股東報告，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守操守規定，並計劃及實施審核工作，以對財務報表是否不存在重大錯誤陳述合理確定。

審核工作涉及實施審核程序，以獲取有關財務報表金額及披露的審核憑證。選擇的審核程序取決於核數師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯誤陳述風險的評估。在進行風險評估時，核數師考慮與財務報表編製及真實與公允地呈列財務報表相關的內部控制，以在不同情況下設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為發表審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，財務報表已按照香港財務報告準則真實與公允地反映了 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
二零一零年三月十六日

* 僅供識別

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	1,893,080	1,934,033
銷售成本		(1,541,380)	(1,667,552)
毛利		351,700	266,481
其他收入及收益淨額	5	27,029	12,688
超逾業務合併成本	46	–	172,831
投資物業公平值收益	16	143,450	31,941
生物資產公平值收益	14	3,695	5,893
按公平值經損益入帳之金融資產 公平值收益／(虧損)		13,519	(27,771)
銷售及分銷成本		(42,308)	(33,329)
行政費用		(261,286)	(272,928)
股份結算購股權費用		(12,925)	(21,533)
其他開支		(4,283)	–
財務費用	7	218,591	134,273
應佔聯營公司損益		(16,337)	(21,015)
聯營公司墊款減值淨額	6及21	189,335	(724)
		(1,131)	(28,306)
除稅前溢利	6	390,458	84,228
所得稅	10	(12,788)	(17,910)
本年度溢利		377,670	66,318
應佔方：			
本公司擁有人		383,277	78,004
少數股東權益		(5,607)	(11,686)
		377,670	66,318
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本		13.7港仙	2.9港仙
攤薄		13.2港仙	2.8港仙

本年度已付及建議股息之詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利	377,670	66,318
其他全面(虧損)/收益		
可供出售金融資產之公平值改變	(2,380)	7,890
折算境外業務之匯兌差額	178	67,762
扣除稅項後的其他全面(虧損)/收益淨額	(2,202)	75,652
年度全面收益總額	375,468	141,970
應佔方：		
本公司擁有人	381,077	136,343
少數股東權益	(5,609)	5,627
	375,468	141,970

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	234,504	258,263
投資物業	16	1,396,616	1,619,673
預付土地租賃款項	17	42,484	48,323
在建工程	18	27,597	27,279
於聯營公司權益	21	468,862	297,827
生物資產	14	88,990	84,904
可供出售金融資產	22	41,901	44,281
其他非流動資產	23	16,666	21,549
商譽	19	3,011	5,514
非流動資產總值		2,320,631	2,407,613
流動資產			
發展中物業	24	—	448,734
存貨	26	306,403	296,979
應收貿易帳款	27	155,773	171,092
預付款、按金及其他應收款項	28	74,613	79,216
按公平值經損益入帳之金融資產	32	22,052	10,945
應收一間附屬公司之一名少數股東	29	—	25,845
應收聯屬方	30	19,647	—
可收回稅款		6,808	5,015
現金及銀行結存	33	174,907	150,497
列為持作出售的非流動資產	25	760,203 304,908	1,188,323 —
流動資產總值		1,065,111	1,188,323
流動負債			
應付貿易及票據款項	34	288,384	271,624
其他應付款項及應計費用	35	258,674	233,983
附息銀行及其他借貸	36	405,739	401,615
應付附屬公司之一名少數股東	29	20,697	19,899
應付聯屬方	31	15,688	10,132
應付稅款		30,266	28,054
流動負債總值		1,019,448	965,307
流動資產淨值		45,663	223,016
總資產減流動負債		2,366,294	2,630,629

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	36	102,942	281,845
一名董事墊款	38	38,409	—
附屬公司少數股東墊款	39	29,346	29,119
其他非流動負債	40	85,170	85,419
承兌票據	41	—	97,079
遞延稅項負債	42	232,417	229,580
非流動負債總值		488,284	723,042
資產淨值		1,878,010	1,907,587
股本權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	43	59,424	53,040
儲備	45(a)	1,702,457	1,716,617
建議末期股息	12	29,714	2,122
少數股東權益		1,791,595	1,771,779
		86,415	135,808
股本總值		1,878,010	1,907,587

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

綜合股本權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔															
		股本					土地及	可供出售	中國大陸	購股權	匯兌儲備			累計溢利	建議末期	少數股東	
附註	股本	股份溢價	股本儲備	贖回儲備	合併儲備	樓宇	金融資產	法定儲備	儲備	商譽儲備	匯兌儲備	匯兌儲備	匯兌儲備	股息	合計	權益	權益總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	53,038	193,488	4,091	223	121,782	59,464	17,580	8,051	12,107	(3,067)	37,342	1,111,177	26,519	1,641,795	93,853	1,735,648	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	7,890	-	-	-	50,449	78,004	-	136,343	5,627	141,970	
行使認股權證發行股份	43	2	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	-	38	
收購附屬公司	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,460	11,460	
收購少數股東權益	-	-	48	-	(989)	-	-	-	15	-	263	(335)	-	(998)	(304)	(1,302)	
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,808	24,808	
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49)	(49)	
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	926	-	-	-	(926)	-	-	-	-	
確認股份結算購股權報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	21,120	-	-	-	-	21,120	413	21,533	
已付二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,519)	(26,519)	-	(26,519)	
建議派發二零零八年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,122)	2,122	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	53,040	193,524*	4,139*	223*	120,793*	59,464*	25,470*	8,977*	33,242*	(3,067)*	88,054*	1,185,798*	2,122	1,771,779	135,808	1,907,587	

綜合股本權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔															
附註		股本		股本		土地及樓宇		可供出售金融資產		中國大陸		購股權		建議末期		少數股東	
		股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	贖回儲備 千港元	合併儲備 千港元	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益總值 千港元
	於二零零九年一月一日	53,040	193,524	4,139	223	120,793	59,464	25,470	8,977	33,242	(3,067)	88,054	1,185,798	2,122	1,771,779	135,808	1,907,587
	年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(2,380)	-	-	-	180	383,277	-	381,077	(5,609)	375,468
43	行使認股權證發行股份	6,384	121,303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,687	-	127,687
	攤薄於一間附屬公司之權益	-	-	(17)	-	-	-	-	-	(10)	-	(188)	326	-	111	104	215
	收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,447	21,447
	已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,267)	(12,267)
	轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	855	-	-	(855)	-	-	-	-	-
	轉撥累計溢利 [^]	-	(314,731)	-	-	(195,774)	-	-	-	(637)	-	-	511,142	-	-	-	-
	確認股份計算購股權報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	12,822	-	-	-	-	12,822	103	12,925
47	實物分派股息	-	-	(4,122)	-	85,786	-	-	-	(1,827)	-	(691)	(578,905)	-	(499,759)	(53,171)	(552,930)
12	已付二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,122)	(2,122)	-	(2,122)
12	建議派發二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,714)	29,714	-	-	-	-
	於二零零九年十二月三十一日	59,424	96*	-*	223*	10,805*	59,464*	23,090*	9,832*	43,590*	(3,067)*	87,355*	1,471,069*	29,714	1,791,595	86,415	1,878,010

合併儲備乃源於本集團於一九九二年重組及於二零零七年於同一控制下的業務合併收購若干同系附屬公司。

本集團之累計溢利及滙兌儲備包括於聯營公司的累計溢利474,497,000港元(二零零八年:285,162,000港元)及滙兌儲備754,000港元(二零零八年:754,000港元)。

[^] 本集團若干儲備於年內已轉撥到累計溢利。

* 此等儲備帳項組成綜合財務狀況表內綜合儲備1,702,457,000港元(二零零八年:1,716,617,000港元)。

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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動之現金流			
除稅前溢利		390,458	84,228
調整以下項目：			
利息支出	7	16,337	21,015
應佔聯營公司損益		(189,335)	724
利息收入	5	(2,077)	(965)
攤薄於附屬公司之權益收益	5	(343)	—
出售物業、機器及設備項目虧損／(收益)	5	140	(294)
出售租賃土地虧損	5	332	—
出售投資物業收益	5	(6,469)	(1,424)
超逾業務合併成本		—	(172,831)
其他應付款項回撥	5	(4,833)	—
上市投資股息收入	5	(225)	(430)
出售附屬公司收益	5	(720)	(319)
投資物業公平值收益	16	(143,450)	(31,941)
按公平值經損益入帳之金融資產公平值(收益)／虧損		(13,519)	27,771
生物資產公平值收益		(3,695)	(5,893)
生物資產因收成而減少	6	243	895
出售按公平值經損益入帳之金融資產(收益)／虧損	5	(594)	2,264
股份結算購股權費用	6	12,925	21,533
商譽減值	6	3,500	—
聯營公司墊款減值之淨額	6	1,131	28,306
應收貿易帳款減值／(減值回撥)淨額	6	5,411	(580)
存貨撥備／(撥回)	6	14,234	(17,357)
其他應收款項撇銷	6	783	—
存貨撇銷	6	695	—
折舊	6	37,886	43,466
租賃土地預付款項攤銷	6	9,502	1,484
		128,317	(348)
發展中物業增加			
存貨增加		(89,899)	(182,164)
應收貿易帳款減少／(增加)		(24,231)	(6,549)
預付款、按金及其他應收款項減少		5,936	(27,058)
應付附屬公司少數股東淨額減少		4,070	7,709
應付附屬公司少數股東淨額減少		(1,699)	(1,612)
應收同系附屬公司淨額增加		—	(8,240)
應付一間居間控股公司之金額(減少)／增加		(7,569)	8,771
應付貿易及票據款項增加／(減少)		24,816	(44,676)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		63,294	(11,366)
應收聯營公司之金額(增加)／減少		(18,654)	1,846
應付關連公司之金額增加／(減少)		3,984	(2,674)
支付職工提留備用金		(249)	(623)
經營業務產生／(使用)之現金			
已付香港所得稅		88,116	(266,984)
已付中國大陸企業所得稅		(6,662)	(6,390)
已付中國大陸企業所得稅		(5,006)	(4,509)
經營活動之現金流入／(流出)淨額			
		76,448	(277,883)

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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資活動之現金流			
購買物業、機器及設備項目	15	(25,800)	(25,746)
在建工程增加	18	(1,510)	(3,423)
預付土地租賃款項增加	17	(22,917)	(3,249)
生物資產增加	14	(634)	—
購買按公平值經損益入帳之金融資產		(677)	(2,453)
上市投資股息收入	5	225	430
收購附屬公司現金(流出)/流入淨額	46	(7,500)	6,198
聯營公司(墊款)/還款淨額		(15,831)	194,360
出售按公平值經損益入帳之金融資產收入		3,683	17,638
利息收入		2,077	965
出售投資物業收入		89,251	2,560
出售附屬公司現金收入之淨額	47	6,369	3,098
出售物業、機器及設備項目收入		2,505	628
出售租賃土地收入		2,645	—
支付收購租賃土地權益之訂金		(137,719)	—
支付收購附屬公司額外權益款項		(253)	(2,313)
聯營公司股息收入		33,000	2,557
投資活動之現金(流出)/流入淨額		(73,086)	191,250
融資活動之現金流			
償還銀行貸款		(374,141)	(197,876)
信託收據貸款增加/(減少)		7,457	(1,038)
支付少數股東墊款		—	(11,993)
償還一關連方墊款		—	(10,200)
董事墊款		38,409	—
支付利息		(19,032)	(24,422)
支付股息		(2,122)	(26,519)
於實物分派股息後取消確認現金及銀行結存	47	(51,177)	—
對南華置地有限公司注款		(88,892)	—
支付附屬公司少數股東股息		(12,267)	(49)
支付融資租賃租金之資本部份		(1,439)	(3,819)
新增銀行貸款		495,000	366,390
行使認股權發行股份	43	29,566	38
行使一附屬公司授出的購股權發行該附屬公司股份		558	—
支付新增銀行貸款融資費用		—	(481)
融資活動之現金流入淨額		21,920	90,031
現金及現金等值增加淨額		25,282	3,398
年初之現金及現金等值結餘		149,625	145,787
滙率變動影響淨額		—	440
年終之現金及現金等值結餘		174,907	149,625
現金及現金等值結餘分析			
於財務狀況表列載的現金及銀行結存	33	174,907	150,497
銀行透支	36	—	(872)
於現金流量表列載的現金及現金等值		174,907	149,625

財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	20	1,749,041	1,452,776
流動資產			
其他應收款	28	10,572	10,570
現金及銀行結存	33	268	142
流動資產總值		10,840	10,712
流動負債			
其他應付款項及應計費用	35	1,236	15,499
應付聯屬方	31	15,187	11,624
流動負債總值		16,423	27,123
淨流動負債		(5,583)	(16,411)
總資產減流動負債		1,743,458	1,436,365
非流動負債			
應付附屬公司	20	1,514,887	712,177
資產淨值		228,571	724,188
股本權益			
已發行股本	43	59,424	53,040
儲備	45(b)	139,433	669,026
建議末期股息	12	29,714	2,122
股本權益總值		228,571	724,188

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, the Cayman Islands。

本公司是一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革製品製造和貿易、物業投資及發展和農林業務。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「報告準則」）（包括香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及有關詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業、若干租賃土地及樓宇、可供出售金融資產、按公平值經損益入帳之財務資產及生物資產以公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基準編製。如附註2.4詳述，列為持作出售的非流動資產按其帳面值與扣除銷售成本後公平值兩者中較低者列值。本財務報告以港元編製。除另行註明外，所有數值均以千港元整數呈列。

合併基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。如會計政策存有差異，則作調帳使其一致。附屬公司的業績自收購日（即取得控制權當日）起至控制權終止日之業績計入綜合財務報表內。所有由集團內部交易所產生之重大收入、費用、未變現溢利和虧損及結餘均於合併時悉數抵銷。

年內自第三方收購的附屬公司已採用收購會計法入帳。此方法涉及把企業合併成本按收購所得的資產及承擔的負債及或然負債於收購日的公平值劃分。收購成本根據交易所給予的資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值總額，另加因收購而直接產生的成本計量。

少數股東權益乃指本公司附屬公司非本集團持有之外界股東於業績及淨資產之權益。收購少數股東權益是以母公司伸延辦法入帳，此方法把收購價與所收購淨資產帳面值之差額確認為商譽或超逾業務合併成本（兩者中適當者）。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.2 新訂及經修訂報告準則之影響

本集團已於本年之財務報表中首次採納下列新制訂及經修訂之報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 —於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司 的投資成本的修訂
香港財務報告準則第2號之修訂 香港財務報告準則第7號之修訂 香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號之修訂*	以股份為基數付款—歸屬條件及註銷的修訂 金融工具：披露—改善有關金融工具的披露 經營分部 財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄修訂收入—確定—實體應作為 委託人或是代理人
香港會計準則第32號 及香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則 第1號財務報表之呈列—可認沽金融工具及清算時產生 的責任的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋9及香港會計準則 第39號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋9重估嵌入式 衍生工具及香港會計準則39號金融工具：確認及計量 —嵌入式衍生工具的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋13	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋15	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋16	境外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋18	自客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改善 (二零零八年十月)**	對多項香港財務報告準則的修訂

* 包括在2009香港財務報告準則之改善內(於二零零九年五月頒佈)

** 除於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效的對香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務—計劃出售於一附屬公司的控股權益的修訂外，本集團已採納所有於二零零八年十月頒佈的香港財務報告準則之改善。

除以下已詳細解釋香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告第8號的影響者外，採納該等新制訂及經修訂的報告準則對此財務報表並無重大財務影響且採用於此財務報表的會計政策亦無重大改變。

2.2 新訂及經修訂報告準則之影響 (續)

(a) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露的變動。此項經修訂準則將擁有人與非擁有人權益變動分開呈列。股本權益變動報表將僅包括與擁有人進行的交易之詳情，而所有非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，該準則引入全面收益表，把於損益表中確認的所有收支項目，連同於權益直接確認之已確認收支的所有其他項目以單一報表或兩份相連報表呈列。本集團選擇呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露－改善有關金融工具的披露

香港財務報告準則第7號修訂要求增加對公平值的計量及流動性風險的披露。所有按公平值確認的金融工具均按其用於公平價值計量的數據來源按三層級系分級系披露。此外，對第三個層級的公平價值計量與及各公平值層級之間的重大調撥，均要求一期初和期末餘額的調節表，同時要求披露第一個層級和第二個層級之間的公平價值計量的重大轉變。該修訂同時闡明對有關衍生工具交易和用於企業資金流動管理的資產的流動性風險披露的要求。公平值計量披露呈列於本財務報表附註55，而經修訂的流動性風險披露則呈列於本財務報表附註56。

(c) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，規定實體須按供主要經營決策者用作分配分部資源及評估績效的實體組成部分的信息呈報經營分部數據。該準則同時要求披露各分部提供的產品和服務、本集團營運地區及來自主要客戶的收入。本集團確定適用於香港財務報告準則第8號定義下的經營分部與其之前按香港會計準則第14號所確定的業務分部一致。修訂後的財務報表披露，包括相關修訂後的對比數信息詳見財務報表附註4。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

本集團在編製本財務報表時尚未採用下列已頒佈但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號之修訂以股份為基數付款 — 集團現金結算以股份為基數付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號之修訂	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列— 供股的分類 ³
香港會計準則第39號之修訂	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號 最低資金要求的預付款項 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂包括 在於二零零八年十月頒佈的 香港財務報告準則之改善內	香港財務報告準則第5號之修訂持作出售的非流動資產 及已終止業務— 計劃出售於一附屬公司的控股權益 ¹
香港— 詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租賃— 釐定香港土地租賃期限 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈2009對香港財務報告準則的改善，其中載列多項對香港財務報告準則之修訂，主旨在刪除不一致之處，並澄清用語。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效，而對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂則於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設過渡條文。

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年七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的年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正評估首次應用該些新及經修訂的報告準則之影響。至今，本集團認為這些新及經修訂的報告準則不太可能對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益之實體。

計入本公司收益表的附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列帳。

合營公司

合營公司指按合約安排而設立之實體，藉此本集團與其他人士進行經濟活動。合營公司以獨立實體之形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營協議內訂明合營各方之出資額、合營年期及於解散時資產變現之基準。合營公司業務之損益及任何盈餘資產分派乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團對該合營公司直接或間接地擁有單方面控制權；或
- (b) 聯營公司，如本集團並無擁有單方面或共同控制權，惟直接或間接持有該合營公司一般不少於20%註冊資本，且可對該合營公司施加重大影響。

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團持有其一般不少於20%之股本投票權的長期權益並可對其行使重大影響力的實體。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後於綜合資產負債表內列帳。本集團與其聯營公司進行交易而產生的未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之權益為限予以抵銷，惟未變現虧損提證已轉移之資產出現減值者除外。如會計政策存有任何差異者，則作調整使其一致。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策(續)

商譽

收購附屬公司而產生之商譽乃指於收購日業務合併成本超出本集團佔被收購方可識別之已收購資產、已承擔負債及或然負債的公平值淨額之數額。

收購產生之商譽於綜合財務狀況表內確認為資產，初始按成本值及其後按成本值減任何累計減值虧損計量。

商譽之帳面值每年進行減值檢討，倘某些事件或情況變化顯示帳面值可能出現減值，則會更頻密地評估減值。本集團於十二月三十一日進行每年商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生的商譽自收購日期起分配至預期可從合併而產生協同效益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值按評估商譽所屬現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回款額低於帳面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損概不會於往後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(或現金產生單位組別)其中一部份，而該單位部份業務已出售，則於釐定出售業務盈虧時，與售出業務有關的商譽會計入業務帳面值。於此情況下出售之商譽，按所出售業務及保留之現金產生單位部分相對價值基準計量。

過往於綜合累計溢利抵銷的商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「企業合併」前，收購所產生商譽於收購所屬年度與綜合累計溢利對銷。採納香港財務報告準則第3號後，當出售商譽所屬的全部或部份業務出售時，或當商譽所屬的現金產生單位出現減值時，該等商譽仍與綜合累計溢利對銷，而不會在收益表確認。

超逾業務合併成本

本集團佔其於被收購方可識別之資產、負債及或然負債的公平值淨額的權益超逾收購附屬公司成本(前稱負商譽)部份於重新評估後即時於收益表確認。

2.4 主要會計政策 (續)

除商譽外，非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨、生物資產、金融資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額以資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減銷售成本後兩者中的較高者為準，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則就該資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產帳面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的除稅前折現率折算現值。減值虧損於發生期間按與有已減值資產之功能分類一致的項目列支自收益表扣除，惟該資產以評估值列帳者，則減值虧損按該資產相關會計政策入帳。

於每個報告期間結算日均會評估是否有任何跡象顯示先前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，便會估計可收回金額。過往就商譽及若干金融資產以外的資產確認的減值虧損僅於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的回撥於發生期間計入收益表。若資產以評估值列帳，減值虧損的回撥按該資產相關會計政策入帳。

關連方

在下述情況下一方會被視為本集團之關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一個或多個中介人；(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)持有可對本集團施以重大影響的本集團權益；或(iii)擁有對本集團共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (d) 該方為(a)或(c)項所述任何人士之親密家族成員；或
- (e) 該方為(c)或(d)項所述之任何人士所控制、共同控制或可施以重大影響力之實體或其直接或間接享有重大投票權之實體。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備及折舊

除在建工程外，物業、機器及設備按成本值或評估減累計折舊及任何減值虧損列帳。物業、機器及設備項目之成本值包括其購買價及使該資產達至擬定的運作狀態及地點之任何直接應計成本。於物業、機器及設備項目投入運作後所發生之費用(如維修及保養費用)一般均自費用產生期間之收益表中扣除。於符合確認準則的情況下，重大檢修開支可資本化成為該資產帳面值作為重置。若物業、機器及設備的重要部件須不時更換，本集團確認該等部件為有其特定使用年限及折舊的單獨資產。

若干土地及樓宇按一九九五年九月三十日前進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損於財務狀況表列帳。

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團以一九九五年九月三十日以前的估值於財務報表列帳的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於以前年度重估該等資產價值產生的重估價值增加於土地及樓宇重估儲備列帳。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部份作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘將撥到累計溢利。

折舊乃按每個物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或估值至其殘值。所採用之主要折舊年率如下：

租賃土地及樓宇	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
傢俬及租賃裝修	按租賃年期及20%，以較短者為準
機器及設備	10%至25%
模具及工具	20%至25%
車輛及船隻	20%至25%

倘若物業、機器及設備項目之各部份具不同使用期限，該項目之成本或估值按合理基準分配至各部份，其各部份各自計算折舊。

殘值、可使用年限及折舊方法至少於每個財政年度結算日檢討及在適當時調整。

2.4 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備及折舊 (續)

物業、機器及設備項目及任何初始確認重要部件乃於出售或當預期使用或出售該項目將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度於收益表確認的出售或廢棄所產生的盈利或虧損為出售相關資產所得款項淨額與其帳面值之差額。

在建工程主要乃興建中的房產，按成本值扣除任何減值虧損列帳，不提折舊。在建工程於完工及可投入使用時重分類到物業、機器及設備項下的適當類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括以經營租賃方式持有的租賃物業權益而有關物業在其他各方面符合投資物業的定義)，該等土地及樓宇持作賺取租金及/或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途或用於正常營運中之銷售。有關物業初始按成本值(包括所有交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映該報告期間結算日之公開市場情況的公平值列帳。

因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損計入發生年之收益表中。

投資物業報廢或出售而產生的收益或虧損於報廢或出售當年於收益表中確認。

由投資物業轉往自用物業者，其於承轉日的公平值視為物業日後入帳的成本。若本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，本集團根據「物業、機器及設備及折舊」的政策把物業入帳直至承轉日為止，物業在該日的帳面值和公平值的差額計入土地及樓宇重估儲備變動。若按個別資產計，該儲備總額不足以沖低虧損，則虧損超出儲備部份於收益表扣減。於出售已重估資產時，其相關以往評估產生的土地及樓宇重估儲備變現部份以儲備變動形式撥到累計溢利。

發展中物業

發展中物業指為出售或賺取租金收入而發展之物業，並按成本值減任何減值虧損列帳。成本包括預付土地租賃款項、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。於物業建築或發展階段之借貸成本、專業費用及已發生的其他相關開支資本化為該物業之成本一部份。

已預售或預計由報告期間結算日起計於一年內完成的發展中物業分類為流動資產。當完成後，該物業會撥至持作出售物業或投資物業。

一旦建築或發展完成，該等物業將轉撥至適當之資產類別。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策(續)

待出售之非流動資產及處置組

倘非流動資產及處置組之帳面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。要達至此情況，該資產或處置組必需可於現況下即時出售而僅受常規性或習慣性條款制約，且其很可能售出。

分類為待出售項目之非流動資產及處置組(投資物業除外)按其帳面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為待出售的物業、機器及設備和無形資產不計提折舊或攤銷。

生物資產

生物資產指果樹，其初始確認及於每個結算日按公平值扣除估計銷售點之成本計量。果樹的公平值乃根據預期果樹所產生的現金淨流量以現行市場釐定的除稅前折現率折現至現值釐定。果樹為長年植物，其生長週期超過一年。

按公平值扣除估計銷售點成本初始確認生物資產及因生物資產公平值轉變扣除估計銷售點成本而產生的收益或虧損於其產生當期於收益表列帳。

農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝及龍眼樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝及龍眼果實按其於收割時公平為值扣除估計銷售點之成本計量。冬棗、荔枝及龍眼果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量值為於當天應用會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除估計銷售點之成本初始確認農業產品所得收益或虧損於其發生當期於收益表入帳。

公平值乃本集團於市場按正常價格基準獲得該等存貨的估計購買成本。

2.4 主要會計政策 (續)

租賃

凡將資產擁有權(法定所有權除外)絕大部份回報及風險轉歸本集團之租賃均列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產按最低應付租金之現值資本化為成本，並連同債項(不包括利息)一併入帳，以反映該採購與融資。以融資租賃方式持有之資產於物業、機器及設備項目中列帳，並按其租約期與該資產之估計可使用年限兩者之中較低者提取折舊。上述租賃之融資費用自收益表扣除，以達至於租約期按固定週期支銷率扣減。

以融資性質分期付款合約購入之資產列作融資租賃，並按估計可使用年限折舊。

資產之收益及風險絕大部份仍歸於出租人之租約列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團以經營租賃租出之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則以直線法在租約期內計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金按直線法於租約期內在收益表中扣除。

按經營租賃支付的預付土地租賃款項初始按成本值列帳，其後以直線法於租約期內確認。如租賃款項不能可靠地劃分為土地及樓宇部份，該等租賃款項全數作為物業、機器及設備融資租賃包括在土地及樓宇成本值項目內。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產適當地分類為以公平值經損益入帳的金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融資產(視情況而定)。本集團於初始確認金融資產時決定其分類。金融資產於初始確認時以公平值計算，若為並非以公平值經損益入帳之投資，則加上直接應佔交易成本計算。

所有以正常方式購入或售出之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。正常方式購入或售出乃指需按照一般市場規定或慣例指定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結存、應收貿易帳款及其他應收帳款、應收貸款及公開及非公開報價的金融工具。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量依以下分類而定：

按公平值經損益入帳之金融資產

按公平值經損益入帳之金融資產包括持作買賣的金融資產。以短期賣出為目的而買入的金融資產分類為持作買賣。此類別包括本集團已簽訂而未有於香港會計準則第39號所界定的對沖關係，被指定為對沖工具的衍生金融工具。按公平值經損益入帳之金融資產於財務狀況表按公平值列值，其公平值變動於收益表確認。此等公平值變動淨額不包括任何從此等金融資產賺取的股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載列之政策予以確認。

本集團評估其按公平值經損益入帳之金融資產(持作買賣)以確定於短期內出售的意向是否仍然恰當。當市場不活躍使本集團無法買賣此等金融資產，且管理層於可見將來出售該等資產的意向發生重大改變，於罕見的情況下，本集團可選擇把此等金融資產重分類。由按公平值經損益入帳之金融資產重分類為貸款及應收款項，可供出售金融資產或持至到期投資則視乎該資產的性質而定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或釐定付款金額而在交投活躍的市場中並無報價之非衍生金融資產。初始計量後，該等資產其後以實質利率方法計算攤銷成本值扣減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時計入任何收購折讓或溢價並包括屬於實際利率一部份的費用及成本。實際利率攤銷包括於收益表的財務收入項目內。減值引致的虧損於收益表內其他經營費用一項確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指於上市及非上市股本投資的非衍生金融資產。分類為可供出售金融資產的股本投資乃該等不被分類為持作買賣亦非被指定為按公平值計入損益者。

於初始確認後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益及虧損於全面收益表內可供出售金融資產重估儲備確認直至金融資產取消確認，屆時累計收益或虧損將於收益表內確認並從可供出售金融資產重估儲備剔除。所賺取之利息及股息分別被呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於收益表內確認為其他收入。

2.4 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

倘非上市可供出售金融資產之公平值由於(a)合理之公平值估計對該投資而言變化幅度大，或(b)各於範圍內的估計的可能性不能合理地確定以用作估計公平值，則該等證券按成本值扣除任何減值虧損列帳。

本集團評估其於短期內出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍然恰當。當市場不活躍使本集團無法買賣此等金融資產，且管理層於可見未來這樣做的意向發生重大改變，於罕見的情況下，本集團可選擇把此等金融資產重分類。當該金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有能力及意向於可見未來或直至到期日持有該等資產，可重分類為貸款及應收款項。僅於該實體有能力及意向持有該金融資產至到期日方可重分類至持至到期類別。

當一金融資產從可供出售類別重分類至其他類別，先前就該資產於權益確認的收益或虧損以實際利率於該投資的剩餘年限內攤銷到收益表。新的攤銷成本值與預期現金流的差異亦以實際利率於該投資的剩餘年限內攤銷。若該資產其後被確定減值，則把原計入權益的金額重分類到收益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)，金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部份)在下列情況下終止確認：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團已轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已承擔一項於「轉付」安排下無重大延誤地向一第三方全數支付該等已收現金流量的責任；或
- (a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自一資產收取現金流量之權利或已簽訂一轉付安排，而並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產按本集團持續參與該資產之程度確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按一反影本集團已保留的權利及義務的基準計量。

擔保已轉讓資產形式的持續參與按該資產的原帳面值與本集團可被要求償還的代價的最高金額兩者中較低者計量。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

財務資產減值

本集團於每個報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。若於初始確認該資產後已發生的一件或多件事件出現減值的客觀證據(一項已發生的「虧損事件」)且該虧損事件對該金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，於此情況下且只僅於此情況下一項金融資產或一組金融資產被視為已減值。

以攤銷成本列帳的金融資產

就按攤銷成本列帳的金融資產而言，本集團先個別地評估每個重大的金融資產或整體評估非個別重大的金融資產以確定是否存在減值的客觀證據。若本集團確定個別地評估的金融資產並無減值的客觀證據，不論是否重大，該資產將歸入一組具相似信貸風險特性的金融資產作整體性減值評估。經個別評估後確認或繼續確認減值虧損的資產不納入整體減值評估內。

若有客觀證據顯示已發生減值虧損，則虧損金額按該資產帳面值與其估計未來現金流量(不包括未發生的未來信貸虧損)的現值之差額計量。估計未來現金流量以該金融資產之原實際利率(即於初始確認時計算的實際利率)折為現值。若貸款的利率為浮動利率，用於計量減值虧損的折現率為現行的實際利率。

該資產的帳面值可直接扣減或以準備帳扣減，虧損金額則於收益表內確認。利息收入按扣減後帳面值以計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率繼續計提。貸款及應收款項連同任何相關準備帳於實際上無望於日後收回款項及所有抵押品已變現或已轉至本集團時撇銷。

倘若日後該估評減值虧損金額因一發生於確認虧損後的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整準備帳而增加或減少。若其後收回已撇銷款項，收回款項計入收益表。

2.4 主要會計政策 (續)

財務資產減值 (續)

以成本值列帳的資產

倘客觀證據顯示因未能可靠地計量其公平值而非按公平值列帳之非上市股本工具已發生減值虧損，減值之金額乃按資產的帳面值與以類似金融資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供出售金融資產

本集團於每個報告期間結算日對可供出售金融資產評估是否有客觀證據顯示一項資產或一組資產已發生減值。

若一可供出售金融資產出現減值，則其成本(扣除任何已付本金及攤銷後)與其當時公平值的差額於扣除任何先前在收益表確認的減值虧損的金額自全面收益表中剔除並於收益表內確認。

倘股本投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括一投資之公平值大幅或長期低於其成本值。界定「大幅」或「長期」需作出判斷。「大幅」乃相對該投資的原值而評定，「長期」則相對其公平值低於成本值的期間而評定。若出現減值的證據，則該累計虧損(按收購成本與當時公平值扣除任何先前就該投資於收益表確認的減值虧損的差額計量)自其他全面收益剔除並於收益表內確認。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不得經收益表撥回。於減值後該等股本工具的公平值增加直接於其他全面收益內確定。

金融負債

初始確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之金融負債乃適當地分類為按公平值經損益入帳之金融負債、貸款及借款或被指定為一有效對沖作對沖工具的衍生工具。

金融負債一概按公平值初始確認，若屬貸款及借款則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易款及其他應付款、應付聯屬方及附息借貸。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

金融負債 (續)

後繼計量

金融負債的計量按以下分類而定：

貸款及借款

初始確認後，附息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量除非折現影響不重大，則在此情況下該等借貸按成本值列帳。當該負債被終止確認及以實際利率法攤銷，收益及虧損於收益表內確認。

攤銷成本計入任何收購折讓或溢價及屬於實際利率一部份的費用及成本。該實際利率攤銷包括在收益表財務費用一項內。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃指該等因指定債務人未能按一債務工具條款於到期日付款而需向合約持有人就此招致的虧損作出付款補償的合約。財務擔保合約初始按公平值經調整發出該擔保的直接應佔交易成本後確認為負債。初始確認後，本集團按(i)於該報告期間結算日清償該現有債務所需的開支的最佳估計金額及(ii)初始確認金額減(如恰當)累計攤銷兩者中較高者計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

一項金融負債於該項負債下的責任已被履行或被註銷或於其屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一債權人但條款大不相同的另一負債所取代或一項現有負債的條款已大幅修改，該調換或修改則看作為終止確認該原負債並確認一新負債，而其各自帳面值的差額於收益表內確認。

金融工具的抵銷

若有現可依法強制執行以抵銷已確認的有關金額的權利且有以淨額結清或同時把資產變現及清還負債的意向，則於此情況下亦只僅於此情況下金融資產及金融負債可抵銷並以淨額於財務狀況表內呈報。

2.4 主要會計政策 (續)

金融工具的公平值

於交投活躍的市場買賣的金融工具的公平值參照公開市場價或交易商的報價(好倉按買價，淡倉按賣價)而定，當中不扣減任何交易費用。對於無交投活躍的市場的金融工具，公平值以恰當的估價技法確定。此等技法包括採用近期正常市場交易，參考另一大致相同的工具的現市價，折現現金流量分析及其他估價模式。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列帳。成本按加權平均法計算，如屬在製品及製成品者則包括直接原料、直接工資及恰當比例之生產費用。可變現淨值是根據估計售價扣除任何估計直至完成及出售所需之成本。

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括庫存現金及活期存款和於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高變現能力投資，扣除需按要求償還並構成本集團整體現金管理之一部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存包括庫存現金及銀行存款，包括其使用不受限制之定期存款。

撥備

如因過往事件而導致出現當前的責任(法律或推定)，而日後履行該責任可能須流出資源，且對該等責任之金額可作出可靠估計，則確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為預期結清有關責任所需支出於報告期間結算日之現值。折現值因時間過去而出現之金額增加計入收益表內財務費用。

本集團有一按中國有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同所需作出的賠償於發生時扣減此備用金。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認的項目，其相關所得稅於損益外確認，於其他全面收益或直接於股本權益。

本期及過往期間的即期稅項資產和負債按根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈的稅率(及稅法)並顧及本集團業務所在國家的現行詮釋及慣例預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務報告用途帳面值之間的一切暫時性差異以負債法計提遞延稅。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認，惟以下所述者除外：

- 源自商譽或於一宗並非為業務合併的交易中首次確認於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司及聯營公司之權益之應課稅暫時性差異，若暫時性差異逆轉之時間可以控制且暫時性差異可能不會在可見將來逆轉。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損結轉以可能得到的應課稅溢利相對應可予動用的可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損結轉為限確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 若該遞延稅項資產乃關於由於就一並非業務合併的交易所初始確認的一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生的可予扣減暫時性差異；及
- 就於附屬公司及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時性差異，確認遞延稅項資產僅以可能於可見將來逆轉的暫時性差異及將得到的應課稅溢利相對應可予動用的暫時性差異為限。

遞延稅項資產之帳面值於各報告期間結算日予以檢討，並扣減當中不再可能有足夠應課稅溢利而使全部或部份遞延稅項資產未能予以動用部份。先前未確認之遞延稅項資產於每個報告期間結算日重新評估並以可能可得到的應課稅溢利足以使全部或部份遞延稅項資產可收回為限予以確認。

2.4 主要會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

若有將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定權利，且該遞延稅項資產乃關於同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

收入確認

收入於經濟利益可能流入本集團且收入能按以下基準可靠地計量時確認：

- (a) 貨物銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團不得保留一般擁有權所賦予相若程度之行政參與亦不可對售出之貨物保留有效之控制權；
- (b) 服務收入及管理費收入：在提供有關服務時；
- (c) 租金收入：於租賃期內按時間比例基準；
- (d) 利息收入：採用實際利率法以把該金融工具於預期期限內估計未來現金收入折現至該財務資產帳面淨值的利率按計提基準；及
- (e) 股息收入：當股東收款權利被確立時。

僱員福利

退休福利計劃

本集團為僱員(包括若干董事)設立一項界定供款僱員退休金計劃，該計劃依職業退休計劃條例註冊(「職業退休計劃」)。職業退休計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。供款按合資格僱員基本薪金的若干百分比釐定並於根據職業退休計劃守則需支付供款時在收益表中扣除。如僱員於其於本集團之僱主供款的權益尚未全數歸於僱員前退出職業退休計劃，有關被沒收的供款可扣減本集團持續應付的供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金」)。供款額為僱員基本薪金的若干百分比，並於根據強積金計劃之規則於其應付時在收益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

退休福利計劃(續)

於二零零零年十二月一日前加入本集團之僱員有權可選擇參與其中一個計劃。而於二零零零年十二月一日或之後加入的僱員只有資格參與強積金計劃。

本集團於中國大陸營運的附屬公司之僱員須參與地區政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規定應支付時於收益表扣除。

以股份為基數付款交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在對為本集團之業務成就作出之貢獻的合資格參與者給予獎勵。本集團的僱員(包括董事)以股份支付交易方式收取酬金，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授予僱員的購股權，其股本結算交易的成本參照該等購股權於授予日的公平值計量。該公平值採用三項式模式釐定，詳情見財務報表附註44。

股本結算交易的成本連同股本的相應增加於所需符合工作表現及／或服務條件期內確認。由每個結算日起直至歸屬日期間就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期已屆滿的程度及本集團就最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計。收益表於一段期間之費用或收入代表於期初及期末已確認累計費用的變動。

最終並無歸屬的報酬不會確認為支出，唯對於其歸屬視乎一市場或非歸屬條件的股本結算交易，則如所有其他工作表現及服務條件均已符合，不論該市場或非歸屬條件是否已符合該等股本結算交易視為已歸屬。

倘股本結算報酬的條款被修訂，應確認的費用的最低金額為猶如條款並無被修訂假設原授予條件已符合時所需確認金額。此外，倘因任何修訂導致以股份為基數付款交易之公平值總額增加又或於修訂日期計量對僱員有利則確認為費用。

2.4 主要會計政策 (續)

僱員福利 (續)

以股份為基數付款交易 (續)

倘一股本結算報酬被註銷，此將被視作於註銷日已歸屬，任何尚未就報酬確認的費用將即時確認。這包括任何其於本集團或僱員控制之內而未符合非歸屬條件的報酬。然而，倘被註銷的報酬被任何新報酬替代，並於授予當日指定為替代報酬，則該項被註銷及新報酬則被視為原有報酬的修訂般按上一段所述處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時以額外股份攤薄反影。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需經長時間才達到擬定用途或可銷售狀態的資產)應佔的直接借貸成本予以資本化為該等資產成本一部份。資本化於資產已大致上可作擬定用途或可作銷售時終止。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得投資收益從資本化借貸成本中扣減。所有其他借貸成本於其發生當期列作費用。借貸費用包括一實體因借款而發生的利息及其他成本。

股息及分派

董事建議派付之末期股息及分派於財務狀況表之權益項下分類為一累計溢利之獨立分配直至股東於股東大會批准派付該等股息。當該等股息經股東批准並宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，故中期股息同時地提議及宣派。因此，中期股息於提議及宣派時隨即確認為負債。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策(續)

外幣

此等財務報告乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報告所包含之項目均採用該功能貨幣計量。本集團每個實體所記錄的外幣交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣性資產及負債按報告期間結算日之功能貨幣匯率重新換算。滙兌差額全數計入收益表。以外幣歷史成本計量之非貨幣性項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司，共同控制實體及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等公司之資產與負債按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之滙兌差額於其他全面收益內確認並於滙兌儲備內累計。出售海外業務時，其他全面收益關於該特定業務的組成部份於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內海外附屬公司經常性現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團的財務報表時須作出影響報告期間結算日所呈報的收入、費用、資產及負債的金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於此等假設和估計的不確定因素可引致日後需對受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用本集團之會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出下列對已於財務報表內確認的金額影響最重大之判斷：

經營租賃合約承擔—本集團作為出租方

本集團就其投資物業組合訂立物業租賃合約。本集團根據對有關安排的條款的審評確定其保留了該等以經營租賃合約出租的物業的擁有權的所有重大風險及回報。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用物業之分類

本集團確定物業是否合資格作為投資物業，並就有關判斷製訂準則。投資物業乃持作賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一物業產生的現金流量是否很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產。某些物業包括一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分則用作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售(或以融資租賃方式分別出租)，本集團將該等部份個別地入帳。倘該等部份不可獨立出售，則只於用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的只佔極少部份的情況下，有關物業方可列作投資物業。管理層已就個別物業作出判斷以確定有關配套設施是否重大至足以使該物業不合資格被列作投資物業。

估計不確定因素

對引致於下一財政年度對資產及負債帳面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期間結算日其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

商譽減值

本集團至少每年確定商譽有否減值。當中需要對該商譽被分配到的現金產生單位的使用價值的估計。估計使用價值需本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並且要選擇一合適的折現率以計算該等現金流量之現值。

非金融資產減值(除商譽外)

本集團於每個報告日評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。年期無限的無形資產每年及於出現該跡象時進行減值測試。其他非金融資產則於出現其帳面值可能不能收回的跡象時進行減值測試。於一項資產或一現金產生單位的帳面值超出其可收回金額出現減值，可收回金額指其公平值減銷售成本與使用價值兩者中較高者。公平值減銷售成本乃根據由相類似的資產於一般正常且具約束力的交易所得的資料或可見的市場價減出售該資產而增加的成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自有關資產或現金產生單位的預期未來現金流量並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

應收貿易帳款減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其應收貿易帳款結餘之帳齡、客戶之信譽及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損可能較預期為高，本集團須更改撥備之基準且其未來業績亦會受影響。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售金融資產，並於股本權益內確認其公平值變動。當公平值下跌時，管理層對價值下跌作出假設，以確定是否存在應於收益表確認的減值。於二零零九年十二月三十一日並無就可供出售金融資產確認減值虧損。

所得稅

管理層於確定所得稅撥備時，須就若干交易的未來課稅處理方法作重大判斷。本集團仔細評估該等交易的稅務影響，並據此建立所得稅準備帳。本集團定期重新評估該等交易的課稅處理方法，藉此把所有稅務條例的更改納入考慮。

遞延稅項資產

未動用稅項虧損一概以未來可得到的應課稅溢利相對可動用的虧損為限確認為遞延稅項資產。根據日後應課稅溢利出現的時間和水平及日後稅務規劃策略所確定的可確認的遞延稅項資產金額涉及重大的管理層判斷。於二零零九年十二月三十一日並無已確認由稅務虧損產生的遞延稅項資產(二零零八年：無)。於二零零九年十二月三十一日，未被確認為遞延稅項資產的稅項虧損為502,469,000港元(二零零八年：494,000,000港元)。詳情見本財務報表附註42。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 分部資料

基於管理目的，本集團根據其產品及服務組織成經營單位並有以下四個可呈報的經營分部：

- (a) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋及鞋類產品及皮革產品；
- (b) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (c) 農林業務分部從事種植果樹、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (d) 投資控股分部主要包括本集團之投資控股相關管理功能。

(a) 業務分部

下表呈列本集團各業務分部截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。

集團

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元								
分部收入：										
對外銷售	1,839,956	1,880,796	46,790	49,814	6,334	3,423	-	-	1,893,080	1,934,033
分部經營溢利/(虧損)	133,040	53,731	154,240	43,328	(20,744)	(9,617)	(47,945)	46,831	218,591	134,273
應佔聯營公司損益	(378)	(5,934)	189,713	5,210	-	-	-	-	189,335	(724)
聯營公司墊款減值淨額	(1,131)	(28,306)	-	-	-	-	-	-	(1,131)	(28,306)
財務費用									(16,337)	(21,015)
除稅前溢利									390,458	84,228
分部資產										
於聯營公司權益	836,020	879,689	1,802,508	2,203,452	138,133	110,605	133,411	99,348	2,910,072	3,293,094
可收回稅款	10,243	(4,079)	458,619	301,906	-	-	-	-	468,862	297,827
資產總額									3,385,742	3,595,936
分部負債										
應付稅款	886,650	760,899	122,197	351,973	5,471	4,014	230,731	313,829	1,245,049	1,430,715
遞延稅項負債									30,266	28,054
負債總額									232,417	229,580
負債總額									1,507,732	1,688,349

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

集團(續)

附註	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他分部資料：										
資本支出	19,517	21,278	1,307	2,415	29,787	8,684	250	41	50,861	32,418
折舊及攤銷	34,971	41,854	1,602	1,466	10,650	1,450	165	180	47,388	44,950
存貨撥備/(撥備撥回)	14,234	(17,357)	-	-	-	-	-	-	14,234	(17,357)
應收貿易賬款減值/(減值撥回)淨額	6及27 5,411	(580)	-	-	-	-	-	-	5,411	(580)
商譽減值	3,500	-	-	-	-	-	-	-	3,500	-
其他應收款項撇銷	-	-	-	-	783	-	-	-	783	-
存貨撇銷	-	-	-	-	695	-	-	-	695	-
超逾業務合併成本	46	-	-	-	-	-	-	172,831	-	172,831

資本開支包括物業、機器及設備、投資物業、預付土地租賃款項、在建工程，可供出售金融資產及生物資產添置。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(b) 地域分部

對外收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國包括香港及澳門	172,110	195,040
美國	1,241,196	1,144,591
歐洲	275,455	372,747
日本	8,245	15,983
其他	196,074	205,672
	1,893,080	1,934,033

以上收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

非流動資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	318,680	546,421
中國大陸其他區域	1,491,188	1,493,697
其他	—	25,387
	1,809,868	2,065,505

於綜合財務狀況表呈列為非流動並於以上非流動資產資料按地域進行分析的資產並不包括可供出售金融資產及於聯營公司權益。

主要客戶資料

約753,000,000港元(二零零八年:821,000,000港元)及212,000,000港元(二零零八年:253,000,000港元)的收入乃分別來自兩名貿易及製造分部的主要客戶。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團的營業額)乃年內扣除退貨及貿易折扣之貨品銷售發票淨額;提供服務之價值;及投資物業之已收及應收總租金收入。

收入、其他收入及收益淨額之分析如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
製造及貿易業務商品銷售	1,839,956	1,880,796
租金收入	46,790	49,814
農產品銷售收入	6,334	3,423
	1,893,080	1,934,033
其他收入		
服務收入	2,000	2,372
上市投資股息收入	225	430
銀行利息收入	200	925
聯營公司利息收入	61	40
其他利息收入	1,816	—
其他	3,439	1,977
	7,741	5,744
收益		
出售按公平值經損益入帳之 金融資產收益/(虧損)	594	(2,264)
出售投資物業收益	6,469	1,424
其他應付款項撥回	4,833	—
出售附屬公司收益(附註47)	720	319
攤薄於附屬公司權益之收益	343	—
出售物業、機器及設備(虧損)/收益	(140)	294
出售租賃土地虧損	(332)	—
撥回應收貿易帳款減值(附註27)	280	1,063
撥回以前年度已撤銷應收貿易帳款	102	—
其他	6,419	6,108
	19,288	6,944
	27,029	12,688

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷貨成本		1,541,380	1,667,552
折舊	15	37,906	43,477
減：折舊資本化計入發展中物業	24	(20)	(11)
於收益表內扣除之折舊		37,886	43,466
核數師酬金		2,170	2,620
僱員福利支出(包括董事酬金(附註8))：			
退休計劃供款		32,541	17,374
減：沒收供款		—	(249)
公積金計劃供款淨額*		32,541	17,125
股份結算購股權費用		12,925	21,533
薪金、工資及其他福利		536,094	550,837
減：薪金、工資及其他福利資本化計入 發展中物業／在建工程		(1,175)	(1,179)
於收益表內扣除之薪金、工資及其他福利		534,919	549,658
		580,385	588,316
生物資產因收成而減少	14	243	895
物業經營租賃租金		16,406	14,774
投資物業租金收入總額		(46,790)	(49,814)
減：直接營運支出		5,197	4,127
租金收入淨額		(41,593)	(45,687)

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 除稅前溢利(續)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易帳款減值／(減值撥回)，淨額	27	5,411	(580)
預付土地租賃款項攤銷	17	9,502	1,484
存貨撥備／(撥回)淨額 (包括在銷售成本內)**		14,234	(17,357)
存貨撇銷(包括在銷售成本內)		695	—
聯營公司墊款減值	21	1,131	14,236
撥回以前年度已撇銷之聯營公司墊款		—	(630)
就聯營公司銀行融資提供財務擔保撥備	21	—	14,700
		1,131	28,306
商譽減值***	19	3,500	—
其他應收款項撇銷***		783	—
滙兌損失淨額		1,846	4,446

* 於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減退休計劃供款的沒收供款。

** 該金額撇減存貨帳面值或撥回撥備以使存貨按其可變現值列帳。

*** 商譽減值及其他應收款項撇銷包括於綜合收益表中「其他開支」項目內。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

財務費用分析如下：

附註	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於以下年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款利息支出：		
五年以內	16,860	22,014
超過五年	749	2,261
融資租賃利息支出	20	147
聯屬方墊款利息：		
— 一名董事	663	—
— 一間居間控股公司	274	—
— 一間關連公司	466	—
承兌票據利息支出	1,042	1,941
	20,074	26,363
減：資本化計入發展中 物業／在建工程的利息支出	24 (3,737)	(5,348)
	16,337	21,015

8. 董事酬金

本年董事酬金按上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事袍金	250	250
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,228	2,777
酌情獎金	618	—
股份結算購股權	6,712	14,677
退休計劃供款	97	116
	9,655	17,570
	9,905	17,820

若干董事於過往年度因其向本集團提供的服務已按本公司的購股權計劃被授予購股權。該購股權計劃的進一步詳情載於財務報表附註44。已於歸屬期內在收益表內確認的購股權公平值乃於授予日確定，而已於本年度財務報表內確認歸屬於董事的金額亦已包括在以上的董事酬金披露內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
趙善真先生	50	50
謝黃小燕女士	50	50
李遠瑜女士	50	50
	150	150

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零零八年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休 計劃供款 千港元	股份結算 購股權 千港元
二零零九年					
執行董事：					
吳鴻生先生	10	576	—	28	—
張賽娥女士	10	576	618	28	3,314
Richard Howard Gorges先生	10	588	—	29	—
吳旭峰先生	10	488	—	12	3,398
	40	2,228	618	97	6,712
非執行董事：					
吳旭棠女士	60	—	—	—	—
	100	2,228	618	97	6,712

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及一名非執行董事 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	股份結算 購股權 千港元
二零零八年				
執行董事：				
吳鴻生先生	10	699	34	—
張賽娥女士	10	703	34	7,172
Richard Howard Gorges先生	10	785	36	—
吳旭峰先生	10	590	12	7,505
	40	2,777	116	14,677
非執行董事：				
吳旭萊女士	60	—	—	—
	100	2,777	116	14,677

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括二位(二零零八年：二位)董事，其薪酬資料詳情已於前附註8披露。年內其餘三名(二零零八年：三名)最高薪酬非董事僱員的薪酬資料詳情披露如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,745	4,402
退休計劃供款	96	175
酌情獎金	1,698	897
股份結算購股權	3,398	7,505
	9,937	12,979

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 五名最高薪酬僱員(續)

最高薪酬的非董事僱員人數按下列酬金組別分析如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	3	1
8,000,001港元至8,500,000港元	—	1
	3	3

一位最高薪酬的非董事僱員於過往年度因其向本集團提供的服務被授予購股權。該購股權計劃的進一步詳情載於財務報表附註44。已於歸屬期期內在收益表內確認的購股權公平值乃於授予日確定，而已於本年度財務報表內確認歸屬於最高薪酬的非董事僱員的金額亦已包括在以上的最高薪酬的非董事僱員酬金披露內。

10. 稅項

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年：16.5%）作出撥備。其他地區之應課利得稅乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區的現行稅率計算。

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期－香港		
本年度撥備	5,913	4,899
以往年度超額撥備	(2,025)	(1,357)
本期－中國大陸		
本年度撥備	8,363	4,313
以往年度超額撥備	(164)	(6)
遞延稅項(附註42)	701	10,061
	12,788	17,910

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本集團以除稅前溢利按香港利得稅率計算稅項支出與按實際稅率的稅項支出之對帳表如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	390,458	84,228
以香港利得稅率16.5% (二零零八年：16.5%)計算之稅項	64,426	13,898
香港利得稅率調低對遞延稅項負債期初數之影響	—	(948)
於中國大陸及台灣經營的附屬公司稅率不同之影響	3,972	10,588
應佔聯營公司損益	(31,208)	77
不可扣減稅項的支出	15,715	26,172
毋須課稅的收入	(18,859)	(39,468)
以5%計算的預扣稅對本集團於中國的附屬公司之可分配溢利之影響	845	—
於本期稅項調整以前年度本期稅項	(2,189)	(1,363)
於出售投資物業及投資物業重分類為列為持作出售的 非流動資產時撥回遞延稅項負債	(21,843)	—
抵扣以前年度稅項虧損	(11,176)	(3,609)
未確認之稅項虧損	13,105	12,563
本年度稅項支出	12,788	17,910

應佔聯營公司稅項支出為34,776,000港元(二零零八年：應佔稅收抵免為4,743,000港元)已包括在綜合收益表內應佔聯營公司損益。

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表的580,129,000港元溢利(二零零八年：203,501,000港元)(附註45(b))。

12. 股息及分派

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
特別中期分派，已宣派及繳付—每100股普通股分派 370.946股南華置地有限公司(「南華置地」)股份(附註47)	578,905	—
建議末期股息—每股普通股1.00港仙(二零零八年：0.08港元)	29,714	2,122
	608,619	2,122

本年度建議末期股息有待股東於應屆之股東週年大會上批准。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 本公司擁有人應佔每股溢利

每股基本盈利乃根據本年度本公司擁有人應佔溢利383,277,000港元(二零零八年：78,004,000港元)及年內已發行普通股加權平均股數2,795,571,000股(二零零八年：2,651,951,000股)計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利計算。用於此計算之普通股股數乃用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均股數加上假設所有潛在可攤薄普通股全數行使或轉換為普通股時被視為無償發行的普通股的加權平均股數。

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利，用於每股基本盈利計算	383,277	78,004
	股份數目	
	二零零九年 千股	二零零八年 千股
股份		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均股數	2,795,571	2,651,951
攤薄影響－普通股加權平均股數：		
認股權證	99,750	87,474
	2,895,321	2,739,425

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度內本公司之購股權並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價高於此兩年度內市場平均股價。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 生物資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
荔枝樹：		
於一月一日之帳面值	49,950	53,563
添置	7	-
公平值轉變產生之收益／(虧損)		
減除估計銷售點成本	140	(7,231)
因收成而減少	(147)	(819)
滙兌調整	-	4,437
於十二月三十一日之帳面值	49,950	49,950
龍眼樹：		
於一月一日之帳面值	16,452	17,437
公平值轉變產生之收益／(虧損)		
減除估計銷售點成本	688	(2,354)
因收成而減少	-	(76)
滙兌調整	-	1,445
於十二月三十一日之帳面值	17,140	16,452
冬棗樹：		
於一月一日之帳面值	18,502	-
添置	627	-
由在建工程轉入(附註18)	-	110
由存貨重分類	-	2,544
公平值變動產生之收益減除估計銷售點成本	2,867	15,478
因收成而減少	(96)	-
滙兌調整	-	370
於十二月三十一日之帳面值	21,900	18,502
於十二月三十一日之帳面值總額	88,990	84,904
果樹數量：		
	果樹數量 千棵	果樹數量 千棵
荔枝樹	333	333
龍眼樹	107	108
冬棗樹	1,047	481
	1,487	922

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 生物資產 (續)

荔枝、龍眼及冬棗於收成時之公平值及可出售產量分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值減除估計銷售點成本：		
荔枝	147	819
龍眼	—	76
冬棗	96	—
	243	895
	噸	噸
可出售產量：		
荔枝	49	163
龍眼	—	33
冬棗	19	—
	68	196

釐定生物資產公平值所採納的重大假設如下：

- 果樹將繼續受到稱職的管理及於餘下之估計存活期內免受不可救治之疾病感染；
- 荔枝、龍眼及冬棗之預期價格是以有關地區之過去平均實際價格為基準；及
- 未來現金流量已按農林業務分部之目標股本回報率折現計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
二零零九年十二月三十一日						
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：						
成本值或估值	237,081	216,607	246,851	10,547	25,733	736,819
累計折舊及減值	(69,237)	(186,344)	(197,242)	(7,705)	(18,028)	(478,556)
帳面淨值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
於二零零九年一月一日， 扣除累計折舊及減值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
添置	2,262	13,119	5,627	1,438	3,354	25,800
收購附屬公司(附註46)	-	-	371	-	64	435
出售／撇銷	(2,328)	(24)	(101)	-	(192)	(2,645)
出售附屬公司(附註47)	-	(412)	(1,602)	-	(1,640)	(3,654)
由在建工程轉入(附註18)	-	1,192	-	-	-	1,192
轉撥投資物業淨額(附註16)	(6,981)	-	-	-	-	(6,981)
本年度折舊(附註6)	(10,743)	(11,099)	(11,892)	(993)	(3,179)	(37,906)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	150,054	33,039	42,012	3,287	6,112	234,504
於二零零九年十二月三十一日：						
成本值或估值	228,643	229,231	245,640	11,985	25,218	740,717
累計折舊及減值	(78,589)	(196,192)	(203,628)	(8,698)	(19,106)	(506,213)
帳面淨值	150,054	33,039	42,012	3,287	6,112	234,504
成本值或估值分析：						
成本值	181,134	229,231	245,640	11,985	25,218	693,208
於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	-	-	-	-	31,112
於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	-	-	-	-	5,220
於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	-	-	-	-	204
於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	-	-	-	-	10,973
	228,643	229,231	245,640	11,985	25,218	740,717

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備(續)

集團(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
二零零八年十二月三十一日						
於二零零八年一月一日：						
成本值或估值	199,265	202,702	236,855	10,852	21,797	671,471
累計折舊及減值	(57,342)	(173,076)	(181,222)	(8,540)	(16,239)	(436,419)
帳面淨值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
於二零零八年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
添置	59	13,613	7,344	1,662	3,068	25,746
收購附屬公司(附註46)	37,745	-	532	-	961	39,238
出售/撤銷	-	(33)	(40)	-	(261)	(334)
重分類	-	(71)	(147)	-	218	-
由在建工程轉入(附註18)	-	547	-	-	-	547
轉撥投資物業淨額(附註16)	(4,466)	-	-	-	-	(4,466)
本年度折舊(附註6)	(10,875)	(13,515)	(15,929)	(1,132)	(2,026)	(43,477)
滙兌調整	3,458	96	2,216	-	187	5,957
於二零零八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
於二零零八年十二月三十一日：						
成本值或估值	237,081	216,607	246,851	10,547	25,733	736,819
累計折舊及減值	(69,237)	(186,344)	(197,242)	(7,705)	(18,028)	(478,556)
帳面淨值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
成本值或估值分析：						
成本值	189,572	216,607	246,851	10,547	25,733	689,310
於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	-	-	-	-	31,112
於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	-	-	-	-	5,220
於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	-	-	-	-	204
於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	-	-	-	-	10,973
	237,081	216,607	246,851	10,547	25,733	736,819

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備 (續)

本集團之土地及樓宇位於香港及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港之租賃土地及樓宇：		
中期租賃	15,134	15,511
長期租賃	18,503	26,146
於中國大陸之樓宇	33,637	41,657
	116,417	126,187
	150,054	167,844

於二零零九年十二月三十一日，本集團正在為若干於其上已建有金額約為37,743,000港元(二零零八年：42,426,000港元)的樓宇的租賃土地申辦土地使用證。董事並不預期申領相關所有權證有任何法律障礙。

於年內，本集團已轉撥若干公平值6,981,000港元(二零零八年：4,466,000港元)的租賃土地及樓宇至投資物業。

以融資租賃及分期付款合約購入之物業、機器及設備項目帳面淨值如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
傢俬及租賃物業裝修	—	23
機器及設備	—	3,169
	—	3,192

本集團若干土地及樓宇已於一九九四年十二月三十一日或以前進行估值。該等土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市場值重估。因本集團已採納會計準則第16號第80A段過渡條文給予對當時以評估值列帳的物業、機器及設備日後進行評估的要求的豁免，自一九九五年，本集團的土地及樓宇再無進行重估。

若土地及樓宇按成本減去累計折舊及減值虧損列帳，於二零零九年十二月三十一日本集團之土地及樓宇帳面淨值約為90,590,000港元(二零零八年：108,380,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，帳面淨值約103,170,000港元(二零零八年：65,087,000港元)的若干本集團的租賃土地及樓宇(包括其相關的預付土地租賃款項)已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資(附註36及50)。

於二零零八年十二月三十一日，帳面值約3,169,000港元的若干本集團的機器及設備已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資(附註36及50)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日帳面值	1,619,673	1,122,341
由租賃土地及樓宇轉入之淨額(附註15)	6,981	4,466
轉出至列為持作出售的非流動資產，按公平值(附註25)	(304,908)	–
收購附屬公司(附註46)	13,961	404,128
出售	(82,782)	(1,135)
公平值收益	143,450	31,941
滙兌調整	241	57,932
於十二月三十一日帳面值	1,396,616	1,619,673

本集團的投資物業位於香港、台灣及中國大陸，其租賃年期如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港：		
長期租賃	168,507	280,337
中期租賃	88,100	197,900
	256,607	478,237
台灣：		
永久業權	–	25,387
中國大陸：		
中期租賃	1,140,009	1,116,049
	1,396,616	1,619,673

本集團的若干投資物業於轉出至列為持作出售的非流動資產時於二零零九年十二月三十一日由獨立專業評估師－中和邦盟評估有限公司－按公開市場及現時用途基準重估為304,908,000港元(附註25)。

本集團的投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業評估師－中和邦盟評估有限公司－按公開市場及現時用途基準重估為1,396,616,000港元。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供出租予第三者，該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註51(a)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押以取得一般銀行融資之投資物業合計315,607,000港元(二零零八年：478,237,000港元)(附註36及50)。

本集團正在就若干位於中國內地的投資物業辦理土地使用證，該等投資物業於二零零九年十二月三十一日帳面值約為1,021,298,000港元(二零零八年：1,006,857,000港元)。董事們並不預期申領相關所有權證有任何法律障礙。

有關本集團的投資物業之詳細資料包括在第125至129頁。

17. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日帳面值	49,808	20,513
匯兌調整	—	1,269
添置	22,917	3,249
收購附屬公司(附註46)	—	26,261
出售	(2,977)	—
出售附屬公司(附註47)	(9,815)	—
本年度確認(附註6)	(9,502)	(1,484)
於十二月三十一日帳面值 包括在預付款、按金及其他 應收款項內之流動部份	50,431	49,808
	(7,947)	(1,485)
非流動部份	42,484	48,323

該等租賃土地乃位於中國大陸並以中期租賃持有。

18. 在建工程

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日帳面值	27,279	263,444
匯兌調整	—	1,226
收購附屬公司(附註46)	—	1,352
添置	1,510	3,423
轉出至發展中物業(附註24)	—	(241,509)
轉出至物業、機器及設備(附註15)	(1,192)	(547)
轉出至生物資產(附註14)	—	(110)
於十二月三十一日帳面值	27,597	27,279

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日：		
成本	5,514	3,384
累計減值	—	—
帳面淨值	5,514	3,384
於一月一日帳面淨值	5,514	3,384
收購附屬公司(附註46)	3,500	—
收購一間附屬公司少數股東權益	21,700	2,130
出售一間附屬公司權益(附註47)	(24,203)	—
於年內減值(附註6)	(3,500)	—
於十二月三十一日	3,011	5,514
於十二月三十一日：		
成本	6,511	5,514
累計減值	(3,500)	—
帳面淨值	3,011	5,514

於二零零九年十二月三十一日，在二零零一年採納香港會計實務準則第30號以前因收購附屬公司而產生並仍留在綜合儲備的商譽為3,067,000港元(二零零八年：3,067,000港元)。

商譽減值測試

通過業務合併而產生的商譽已分配至以下的現金產生單位作減值測試，該等現金產生單位乃可呈報分部：

- 物業投資及發展現金產生單位；及
- 玩具製造及貿易現金產生單位；

物業投資及發展現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的折現率為12%(二零零八年：10%)。超過五年的現金流量則以增長率3%(二零零八年：5%)推斷，此乃根據物業投資及發展行業之長期平均增長率為基準作估算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

玩具製造及貿易現金產生單位

玩具製造及貿易現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理人員審批的五年財務預算的現金流量預算為計算基準的使用價值釐定。應用於現金流量預算的折現率為12% (二零零八年：17%)。超過五年的現金流量則以增長率2% (二零零八年：2%) 推斷，此乃根據玩具製造及貿易行業之長期平均增長率為基準作估算。

分配至各現金產生單位的商譽之帳面淨值如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金產生單位：		
物業投資及發展	1,637	4,140
玩具製造及貿易	1,374	1,374
	3,011	5,514

主要假設已應用於計算玩具製造及貿易及物業投資及發展現金產生單位於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度的使用價值。以下乃管理層根據其使用現金流量預算進行商譽減值測試的各主要假設的描述：

預算毛利率— 確定預算毛利數額之基準乃緊接之前年度實現的平均毛利按預期效率改善及預期市場發展調增。

折現率— 使用的折現率為稅前折現率並反映相關單位的特定風險。

原材料價格上脹— 確定原材料價格上脹數額的基準乃預算年內向其採購的原材料供應國家之預測價格指數。

20. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	234,018	234,018
應收附屬公司	1,515,023	1,218,758
	1,749,041	1,452,776

應收附屬公司之款項並無抵押、不付息及不須於結算日起十二個月內償還。

包括在本公司非流動負債內應付附屬公司1,514,887,000港元(二零零八年：712,177,000港元)並無抵押、不付息及不須於結算日起十二個月內償還。

主要附屬公司之詳情列載於財務報表附註59內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司權益

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值：			
非上市之聯營公司		452,550	296,215
墊付予聯營公司		57,579	41,748
減值撥備#		(41,267)	(25,436)
		16,312	16,312
就一間聯營公司的銀行融資提供財務擔保之撥備	6	—	(14,700)
		468,862	297,827

因一間聯營公司於以前年度出現持續虧損及其未來盈利不明朗，墊付予該聯營公司之款項已確認減值。

本集團為健惠投資有限公司(「健惠」)取得銀行貸款而提供總額396,000,000港元(二零零八年：396,000,000港元)之擔保，於二零零九年十二月三十一日其中已使用之總額為359,250,000港元(二零零八年：379,800,000港元)。該銀行信貸將於二零一二年十一月屆滿。該予以提供之擔保是為一項香港物業項目再融資。

於去年本集團為耐力鞋業有限公司(「耐力」)取得銀行融資而提供總額20,000,000港元之擔保，其中於二零零八年十二月三十一日已使用總額為14,700,000港元(二零零九年：無)。該銀行信貸須應要求即時償還。墊款予耐力及已使用銀行貸款是為耐力的貿易及製造營運提供融資。董事們認為，耐力償還銀行貸款的財政能力不明朗，因此本集團就上述擔保作出14,700,000港元之撥備。於截止二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團已替耐力結清其就前述銀行融資所提取的貸款餘額，因該聯營公司的財政虧絀。故此，該14,700,000港元財務擔保撥備已被轉到墊付予聯營公司款項減值撥備，而且本集團其後不再向耐力提供擔保。

墊付予聯營公司款項減值撥備變動如下：

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		25,436	11,200
由就一間聯營公司的銀行融資提供財務擔保之撥備轉入		14,700	—
確認減值虧損	6	1,131	14,236
於十二月三十一日		41,267	25,436

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司權益 (續)

除於二零零九年十二月三十一日應收一間聯營公司16,442,000港元(二零零八年：無)以年利率0.5厘計算利息外，應收聯營公司之款項並無抵押、不付息及無固定還款期。董事認為墊付予聯營公司於撥備前之帳面值金額57,579,000港元(二零零八年：41,748,000港元)的墊付予聯營公司款項從報告期末日起計十二個月內將不會償還，以及於財務狀況表內列作非流動。餘下16,442,000港元則列作流動。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團向一間原佔60%權益的本集團聯營公司—南華集團(天津)服裝有限公司(「天津服裝」)—的原合營夥伴收購額外40%於天津服裝的權益。於收購後，天津服裝成為本公司的一間間接全資擁有的附屬公司。

於去年，本集團完成以下收購：

- 透過收購85%南京液壓件二廠有限公司(「南京液壓」)之權益間接收購額外41.7%南京南華山特機械有限公司(「山特」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，山特成為本公司之一間間接全資擁有的附屬公司。
- 透過收購南京第二壓縮機有限公司(「南京壓縮機」)之全部權益間接收購額外49%南京華冠壓縮機有限公司(「華冠」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，華冠成為本公司之一間間接全資擁有的附屬公司；及
- 透過收購南京電機有限公司(「南京電機」)之全部權益間接收購額外49%南京南華三達電機有限公司(「南華三達」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，南華三達電機成為本公司之一間間接全資擁有的附屬公司。

有關收購之進一步詳情列載於財務報表附註46內。

下表列示摘錄自健惠之管理報表並按由中和邦盟評估有限公司所作的估值對其持有的投資物業公平值作調整後的財務資料概略。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	3,176,438	2,551,759
負債	1,647,708	1,545,404
收入	141,918	137,220
利潤	632,375	5,209

下表列示摘錄自本集團其他聯營公司之管理報表的財務資料概略。

其他聯營公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	78,549	89,809
負債	28,262	82,158
收入	53,521	163,313
利潤／(虧損)	1,162	(16,816)

主要聯營公司之詳情列載於財務報表附註60內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 可供出售金融資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遊艇會債券，按公平值	41,375	43,755
非上市股本投資，按成本值	526	526
	41,901	44,281

年內，本集團所持有的遊艇會債券於其他全面收益中確認的公平值虧損為2,380,000港元(二零零八年：公平值收益7,890,000港元)，期間並無於綜合收益表中確認減值(二零零八年：無)。

以上投資包括被指定為可供出售金融資產的非上市股本投資及遊艇會債券。

董事認為非上市股本投資的公平值不能可靠地計量，其原因乃缺乏有關公司之相若性質及規模的市場資料，且對各項應用於估算公平值的估計的可能性亦無法作合理評估。因此，非上市股本投資按成本值列帳。

23. 其他非流動資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
船舶，按成本值	16,666	16,666
其他	—	4,883
	16,666	21,549

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 發展中物業

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之帳面值		448,734	—
添置		89,899	182,164
利息支出资本化	7	3,737	5,348
折舊資本化	6	20	11
由在建工程轉入	18	—	241,509
出售附屬公司	47	(542,390)	—
匯兌調整		—	19,702
於十二月三十一日之帳面值		—	448,734
分類為流動資產部份		—	(448,734)
非流動資產部份		—	—

所有發展中物業均位於中國大陸。以下為發展中物業帳面值之租賃年期分析：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期租賃	—	448,734

如列載於本財務報表附註47(a)，一間持有本集團發展中物業的附屬公司已於二零零九年八月十日出售。

於二零零八年十二月三十一日，帳面值合共約154,632,000港元的若干發展中物業已抵押予銀行作本集團銀行融資的擔保，詳情列載於本財務報表附註36及50。

於二零零八年十二月三十一日，於中國之租賃土地權益當中帳面淨值約3,134,000港元之土地使用證於截至二零零八年十二月三十一日之財務報表的批准刊發當日仍在申請當中。當時董事並不預期在取得相關所有權證上有任何法律障礙。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 列為持作出售的非流動資產

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團已決定一項出售其若干位於香港及台灣的投資物業（「可出售資產」）的計劃，該等投資物業對本集團收入貢獻微薄，以便本集團能夠專注其認為可帶來較好利潤的中國內地物業投資及發展業務，並提供額外財務資源予本集團的營運。按董事們之意見，出售可出售資產預計於本財政年度之年結日後的十二個月內完成。

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業(附註16)	304,908	—

於二零零九年十二月三十一日，本集團的列為持作出售的非流動資產中包括帳面值281,950,000港元已抵押予銀行作本集團銀行融資及銀行貸款的擔保(附註36及50)。

26. 存貨

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原料	167,939	167,608
在製品	95,162	90,453
製成品	116,538	97,920
	379,639	355,981
過時存貨撥備	(73,236)	(59,002)
	306,403	296,979

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押予銀行作融資擔保之存貨為150,446,000港元(二零零八年：142,989,000港元)(附註36及50)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收貿易帳款

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易帳款	216,847	227,961
減值	(61,074)	(56,869)
	155,773	171,092

本集團與其客戶之貿易條款乃按賒帳形式進行，賒帳期由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回帳款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。關於本集團所面對由應收貿易帳款產生的信貸風險的進一步數量資料於財務報表附註56披露。應收貿易帳款並不計息。

於結算日，本集團應收貿易帳款按發票日及扣除撥備後之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
九十日內	140,528	151,416
九十一日至一百八十日	1,975	10,877
一百八十一日至三百六十五日	6,151	3,521
超過三百六十五日	7,119	5,278
	155,773	171,092

應收貿易帳款減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	56,869	61,483
滙兌調整	–	(22)
確認減值撥備(附註6)	5,691	483
撥回減值撥備(附註5及6)	(280)	(1,063)
撤銷不能收回金額	(727)	(50)
出售附屬公司	(479)	(3,962)
於十二月三十一日	61,074	56,869

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收貿易帳款(續)

在上述應收貿易帳款減值撥備中包括61,074,000港元(二零零八年：56,869,000港元)按個別計量減值撥備的應收貿易帳款，其扣除撥備前帳面值為61,074,000港元(二零零八年：56,869,000港元)。按個別計量減值的應收貿易帳款乃於財困中或與其出現貿易爭議。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

未以個別或集體形式作減值的應收貿易帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
九十日內	140,528	151,416
九十一日至一百八十日	1,975	10,877
一百八十一日至三百六十五日	6,151	3,521
超過三百六十五日	7,119	5,278
	155,773	171,092

未作減值的應收貿易帳款乃若干過往與本集團有良好交易記錄的客戶。根據過往經驗，公司董事們認為因該等客戶的信貸質素並無重大的轉變且預期結餘依然可以全數收回，故無需對該等結餘作出減值撥備。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或增加其他信貸保證。

於二零零九年十二月三十一日，本集團應收貿易帳款帳面值7,705,000港元已抵押以取得銀行信貸(附註36及50)。

28. 預付款、按金及其他應收款項

於二零零九年十二月三十一日以上資產並未逾期亦未作減值。其中包含的金融資產乃關於近期無拖欠款項紀錄的應收款。

29. 應收／(應付)附屬公司之少數股東

應收／(應付)附屬公司之少數股東款項並無抵押、不付息及須按要求還款。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 應收聯屬方

	附註	集團		公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收一間關連公司 [#]		3,205	—	—	—
應收一間聯營公司	21	16,442	—	—	—
		19,647	—	—	—

[#] 本集團於二零零九年十二月十六日(「協議日期」)簽訂協議同意出售若干從事林木種植業務的附屬公司(「出售集團」)予 South China Holdings Limited 南華集團有限公司(一家由本公司主要股東操控的公司)之附屬公司。就此協議,出售集團需於由協議日期三個月內還清欠本公司若干附屬公司之欠款,總金額為6,200,000港元。進一步詳情已刊載於本公司於二零零九年十二月十六日發出的公佈內。於二零零九年十二月三十一日,因此交易而產生之應收出售集團的餘款為3,200,000港元。

應收聯屬方款項均無抵押及沒有固定還款期。應收一間聯營公司款項以年利率0.5%計息(二零零八年:0.5%),其進一步詳情列載於財務報表附註21,以及應收一間關連公司並不計息。

31. 應付聯屬方

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付一間聯營公司	—	1,846	—	—
應付一間居間控股公司	—	8,062	—	11,624
應付關連公司 [^]	15,688	224	15,187	—
	15,688	10,132	15,187	11,624

[^] 於二零零九年十二月三十一日餘額包括本公司應付南華置地應付注款。該注款已於二零零九年八月十日舉行的股東特別大會獲通過。有關注款詳情已載於二零零九年七月二十三日發出的通函。若干關連公司董事亦為本公司董事。

除一項金額為501,000港元之應付關連公司款項以港元最優惠年利率計息(二零零八年:無)外,應付聯屬方款項並無抵押,不付息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 按公平值經損益入帳之金融資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股本投資(按市值)於以下地區上市：		
香港	20,587	10,246
中國大陸	1,465	699
	22,052	10,945

於二零零九年十二月三十一日以上股本投資分類為持作買賣。於本財務報表批准日，本集團的短期投資市值約18,459,000港元。

33. 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團的人民幣現金及銀行結存折合68,204,000港元(二零零八年：66,912,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但依據「中國外匯管理條例及結、售滙及付滙管理」規定，本集團可透過獲授權執行外滙業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均在有信貸聲譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行結存。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 應付貿易及票據款項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易帳款	281,474	268,108
應付票據	6,910	3,516
	288,384	271,624

於報告期間結算日，應付貿易帳款按發票日期之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
九十日內	212,307	191,942
九十一日至一百八十日	13,842	22,298
一百八十一日至三百六十五日	8,827	2,925
三百六十五日以上	46,498	50,943
	281,474	268,108

應付貿易帳款並不計息且一般按九十日付款期條款償還。

35. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項並不計息，其償還條款平均約三個月。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 附息銀行及其他借貸

	有效利率 (%)	期限	集團	
			二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動				
融資租賃負債(附註37)	—	—	—	1,439
有抵押銀行透支	—	—	—	872
無抵押銀行貸款	1.58 – 5.00	2010	22,646	8,371
有抵押銀行貸款	1.06 – 6.20	2010	232,647	247,944
有抵押信託收據貸款	1.05 – 3.62	2010	150,446	142,989
			405,739	401,615
非流動				
無抵押銀行貸款	1.58 – 5.00	2011-2014	17,947	—
有抵押銀行貸款	1.06 – 2.50	2011-2017	84,995	281,845
			102,942	281,845
			508,681	683,460
分析如下：				
銀行貸款及透支須於以下期內償還：				
一年內或按要求			405,739	400,176
第二年內			26,715	141,822
第三年至第五年內，含首末年			53,621	104,107
五年以上			22,606	35,916
			508,681	682,021
融資租賃負債：				
一年內或按要求			—	1,439
			508,681	683,460

附註：

- (a) 於報告期間結算日，本集團約有468,088,000港元(二零零八年：675,089,000港元)之銀行和其他貸款以下列各項作為抵押：
- 以本集團於報告期間結算日帳面值合共約315,607,000港元(二零零八年：478,237,000港元)之於香港的投資物業抵押及按揭(附註16)；
 - 以本集團於報告期間結算日帳面值合共約281,950,000港元(二零零八年：無)之列為持作出售的非流動資產抵押及按揭(附註25)；
 - 以本集團於報告期間結算日帳面值合共約103,170,000港元(二零零八年：65,087,000港元)之租賃土地及樓宇抵押及按揭(附註15)；

36. 附息銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

(a) (續)

- (iv) 以本集團於報告期間結算日帳面值合共約7,705,000港元(二零零八年：無)之應收貿易帳款抵押(附註27)；
- (v) 以本集團於報告期間結算日帳面值合共約150,446,000港元(二零零八年：142,989,000港元)之存貨抵押(附註26)；

於二零零八年十二月三十一日本集團之銀行和其他貸款同時亦以本集團帳面值合共約154,632,000港元之發展中物業抵押(附註24)及以本集團帳面值合共約3,169,000港元之機器及設備抵押(附註15)

- (b) 除總額折合為98,959,000港元(二零零八年：45,413,000港元)之有抵押銀行貸款為人民幣貸款及折合為15,182,000港元(二零零八年：8,371,000港元)的無抵押銀行貸款為人民幣貸款外，其餘所有貸款均為港元貸款。

本集團及本公司之貸款帳面值與其公平值相若。銀行貸款的公平值乃根據未來現金流量以於二零零九年十二月三十一日現行利率折現至其現值估算。

37. 融資租賃負債

本集團為其業務租用若干機器設備及車輛。該等租賃分類為融資租賃。

未來最低租賃款項及其現值如下：

集團	最低租金		最低租金之現值	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於如下期內償還金額：				
一年內	-	1,459	-	1,439
第二年內	-	-	-	-
融資租賃最低租金總額	-	1,459	-	1,439
未來融資利息支出	-	(20)		
總融資租賃負債之淨額	-	1,439		
減：分類為流動負債部份(附註36)	-	(1,439)		
非流動部份	-	-		

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 一名董事墊款

欠一名董事墊款並無抵押、按港元最優惠年利率計息及無固定還款期。董事們認為此等款項不會於報告期間結算日後起十二個月內還款，故此，於綜合財務狀況表內呈列為非流動項目。

39. 附屬公司少數股東墊款

欠附屬公司少數股東墊款並無抵押、不付息及無固定還款期。董事們認為此等款項不會於報告期間結算日後起十二個月內還款，故此，於綜合財務狀況表內呈列為非流動項目。

40. 其他非流動負債

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
職工提留備用金	76,617	76,866
其他	8,553	8,553
	85,170	85,419

職工提留備用金變動如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	76,866	41,259
匯兌調整	—	4,374
收購附屬公司(附註46)	—	31,856
年內動用	(249)	(623)
於十二月三十一日	76,617	76,866
分類為流動負債部份	—	—
非流動部份	76,617	76,866

職工提留備用金乃於以往年度收購若干中國附屬公司而產生，並按中國大陸有關法規確認。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 承兌票據

	實際利率 (%)	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一名主要股東發行	2.00	-	97,079

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，透過抵銷因該名主要股東行使認股權而產生的應付代價，承兌票據及其利息已全部清還。進一步詳情列載於財務報表附註43及本公司於二零零九年七月十六日發出的公佈內。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，就有關本集團收購一間附屬公司額外的0.79%股本權益，本集團向本集團的一名主要股東發行面值1,120,000港元之新增承兌票據。該承兌票據並無抵押，須於二零一零年六月十七日及二零一零年七月八日全部償還，並以年利率2厘計算利息。承兌票據之帳面值與其公平值相若。

42. 遞延稅項

於年內遞延稅項負債和資產變動如下：

遞延稅項負債

集團

	加速 稅務折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	可抵扣將來 應課稅 溢利之虧損 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日：	16,111	132,605	-	(14,604)	134,112
滙兌調整	(449)	10,909	-	-	10,460
於收益表扣除／(計入)遞延稅項 (附註10)	(874)	10,133	-	802	10,061
收購附屬公司(附註46)	-	74,947	-	-	74,947
於二零零八年十二月三十一日	14,788	228,594	-	(13,802)	229,580
於二零零九年一月一日：	14,788	228,594	-	(13,802)	229,580
於收益表扣除／(計入)遞延稅項 (附註10)	(630)	(8,802)	482	9,651	701
收購附屬公司(附註46)	-	2,136	-	-	2,136
於二零零九年十二月三十一日	14,158	221,928	482	(4,151)	232,417

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅務虧損	398,148	393,453	22,540	26,436

以上稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之公司用作抵扣將來應課稅溢利，本集團亦有104,321,000港元(二零零八年：100,547,000港元)於過往五年源自中國境內之稅務虧損，可於一至五年內抵扣將來應課稅溢利。因並不認為可能得到可抵扣上述稅務虧損的應課稅溢利，故上述之稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須徵收預扣稅。此規定自二零零八年一月一日生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與外國投資者所屬之司法權區之間有稅務協議，則預扣稅率或會較低。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團應就其於中國內地設立的附屬公司從二零零八年一月一日後所產生的溢利所派發的股息付預扣所得稅。

本公司派發股息予其股東對所得稅並無影響。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 股本
股份

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零九年一月一日及二零零九年 十二月三十一日 — 每股面值0.02港元	5,000,000,000	100,000
發行及繳足：		
於二零零八年一月一日 — 每股面值0.02港元	2,651,880,726	53,038
行使認股權(附註a)	94,700	2
於二零零八年十二月三十一日 — 每股面值0.02港元	2,651,975,426	53,040
行使認股權(附註a)	319,219,388	6,384
於二零零九年十二月三十一日 — 每股面值0.02港元	2,971,194,814	59,424

附註：

- (a) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，由於行使本公司之認股權，319,219,388股(二零零八年：94,700股)每股面值0.02港元之股份以每股認購價0.4港元發行。其中245,302,933股乃於一名公司主要股東行使認股權時發行。總代價(除費用前)為127,687,000港元(二零零八年：38,000港元)，其中29,566,000港元(二零零八年：38,000港元)以現金支付。餘下代價98,121,000港元以抵銷承兌票據及其利息合共98,121,000港元支付。

以下為年內因上述交易本公司已發行普通股變動之概略：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價帳 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	2,651,880,726	53,038	193,488	246,526
行使認股權	94,700	2	36	38
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	2,651,975,426	53,040	193,524	246,564
行使認股權	319,219,388	6,384	121,303	127,687
轉撥至累計溢利	-	-	(314,731)	(314,731)
於二零零九年十二月三十一日	2,971,194,814	59,424	96	59,520

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 股本 (續)

購股權

本公司購股權計劃及根據本計劃發行之購股權詳情列載於財務報表附註44。

認股權

於二零零九年一月一日，本公司有530,033,026未行使之認股權，認股權持有人可於二零一零年九月六日或之前以每股0.4港元現金認購每股面值為0.02港元之普通股(可予調整)。於本年度，319,219,388份認股權被行使。於財務狀況表結算日，本公司尚有210,813,638份認股權未被行使。如認股權全數行使，將需發行額外210,813,638股每股0.02港元之普通股。

44. 購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事和僱員均有權參與本公司設立之購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃之詳情如下：

(a) 購股權計劃目的

為了鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗僱員加入本集團或本集團成員持有權益之任何機構(「任何其投資機構」)工作，本公司之股東於其二零零二年五月三十一日之股東大會上批准採納了購股權計劃。

(b) 購股權計劃之參與人士

根據本公司之購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予屬於以下任何一類參與人士可認購股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之股東或有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問或承包商或其代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何客戶；

44. 購股權計劃 (續)

(b) 購股權計劃之參與人士 (續)

- (viii) 向本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時酌情決定向任何對本集團作出貢獻或對本集團任何成員公司之發展及增長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(c) 按購股權計劃可予發行股份之總數

按購股權計劃最多可供發行之本公司股份為批准購股權計劃當日已發行股本之10%，即合共265,167,371股股份。

於二零零九年十二月三十一日，按購股權計劃尚可授出之購股權為164,367,371份，佔本公司於本年報日期已發行股本約5.53%。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

按集團之購股權計劃授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權(包括已行使及未經行使)獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，不得超過於本公司當時已發行股本1%，除非該提議授予獲得股東於股東大會批准，惟提議授予購股權之參與人士及其聯繫人士(具上市規則賦予該詞之涵義)不得投票。

(e) 可按購股權認購股份之期限

本公司董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

根據購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但購股權計劃之條款規定，本公司董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 購股權計劃(續)

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日五個工作天內接納，每份購股權須繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由本公司董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(i) 購股權計劃尚餘之年數

購股權計劃自二零零二年六月十八日開始成為無條件起計有效十年，惟需受限於根據購股權計劃條款提早終止之條款。

於年內根據本公司購股權計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零九年		二零零八年	
	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目 '000	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目 '000
於一月一日	1.5	101,800	1.5	114,500
於年內失效	1.5	(1,000)	1.5	(12,700)
於十二月三十一日	1.5	100,800	1.5	101,800

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 購股權計劃 (續)

按本公司購股權計劃授出而尚未行使的購股權於本年度內之詳情及變動如下：

參與人士之 姓名或類別	購股權數目						於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	購股權 授出日期 (附註2) (日/月/年)	購股權 行使期限 (日/月/年)	每股 認購價 港元 (附註3)
	於二零零九年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 註銷	重新分類 (附註1)				
本公司之董事										
張養斌	8,666,666	-	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 to 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 to 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 to 17/09/2017	1.500
吳旭峰	8,666,666	-	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008 to 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009 to 17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010 to 17/09/2017	1.500
小計	52,000,000	-	-	-	-	-	52,000,000			
僱員										
總計	11,666,665	-	-	(333,333)	-	(8,999,999)	2,333,333	18/09/2007	18/09/2008 to 17/09/2017	1.500
	11,666,666	-	-	(333,333)	-	(9,000,000)	2,333,333	18/09/2007	18/09/2009 to 17/09/2017	1.500
	11,666,669	-	-	(333,334)	-	(9,000,001)	2,333,334	18/09/2007	18/09/2010 to 17/09/2017	1.500
	3,533,332	-	-	-	-	(3,433,332)	100,000	25/09/2007	25/09/2008 to 24/09/2017	1.500
	3,533,332	-	-	-	-	(3,433,332)	100,000	25/09/2007	25/09/2009 to 24/09/2017	1.500
	3,533,336	-	-	-	-	(3,433,336)	100,000	25/09/2007	25/09/2010 to 24/09/2017	1.500
小計	45,600,000	-	-	(1,000,000)	-	(37,300,000)	7,300,000			
其他										
總計	1,399,999	-	-	-	-	8,999,999	10,399,998	18/09/2007	18/09/2008 to 17/09/2017	1.500
	1,399,999	-	-	-	-	9,000,000	10,399,999	18/09/2007	18/09/2009 to 17/09/2017	1.500
	1,400,002	-	-	-	-	9,000,001	10,400,003	18/09/2007	18/09/2010 to 17/09/2017	1.500
	-	-	-	-	-	3,433,332	3,433,332	25/09/2007	25/09/2010 to 24/09/2017	1.500
	-	-	-	-	-	3,433,332	3,433,332	25/09/2007	25/09/2010 to 24/09/2017	1.500
	-	-	-	-	-	3,433,336	3,433,336	25/09/2007	25/09/2010 to 24/09/2017	1.500
小計	4,200,000	-	-	-	-	37,300,000	41,500,000			
總計	101,800,000	-	-	(1,000,000)	-	-	100,800,000			

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 購股權計劃(續)

附註：

- 由於內部架構重整關係，若干按購股權計劃持有購股權之僱員被重新分類。因此，37,300,000份購股權由「僱員」組別被重新分類為「其他」組別。
- 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 $33\frac{1}{3}\%$
第二十五至第三十六個月	不多於 $66\frac{2}{3}\%$
第三十七至第一百二十個月	100%

- 購股權之認購價於配股或發紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

並無購股權於截至二零零九年十二月三十一日止年度內被授出、行使或註銷，本公司確認一項12,586,000港元(二零零八年：20,219,000港元)之購股權費用。

於報告期間結算日，本公司於購股權計劃下之尚未行使購股權為100,800,000份。根據現時本公司之股份結構，如全數行使尚未行使之購股權，本公司將額外發行100,800,000股普通股股份及增加額外股本2,016,000港元及股本溢價賬149,184,000港元(扣除發行費用前)。

於二零零七年十二月三十一日年內授出以股份結算之購股權，其公平值根據該購股權計劃於授出日以「三項式」期權定價模式作估算為62,481,000港元，而有關授出購股權之條款亦一併列作考慮範圍。下表載列使用該期權定價模式時所採用之資料如下：

	於二零零七年 授出之購股權
股息率(%)	3.00
平均期望波幅(%)	101.01
平均歷史波幅(%)	101.01
平均無風險利率(%)	3.96
預期有效年期(以年為單位)	3-5
緊接授出購股權日之加權平均價(每股港元)	0.88

購股權之預期有效年期乃基於合約年期而得出，故此對可能出現之行使模式並不一定具指標性作用。此外，期望波幅則反映以歷史波幅可顯示未來趨勢作假設，因此亦不一定可顯示實際所得之結果。

除上述披露外，於計量公平價值時並沒有計入授出購股權之其他特點。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 購股權計劃(續)

南華置地之購股權計劃

如財務報表附註47所披露，南華置地(本集團之前附屬公司)於二零零九年八月之分派中被派付。南華置地之購股權計劃於分派後不再為本集團所操作之購股權計劃。

自二零零九年一月一日至分派日期期間按南華置地購股權計劃尚未行使之購股權如下：

	自二零零九年一月一日 至分派日期期間		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	加權平均 行使價** 港元 每股	購股權 數目* '000	加權平均 行使價** 港元 每股	購股權 數目* '000
於一月一日	0.247	16,000	0.247	16,000
於期間／年內行使	0.279	(2,000)	-	-
於期間／年末	0.242	14,000	0.247	16,000

附註：

* 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第三十六個月	33 ¹ / ₃
第二十五至第四十八個月	33 ¹ / ₃
第三十七至第六十個月	33 ¹ / ₃

於每一段行使期限而尚未行使之購股權將分別於各行使期限屆滿時失效。

** 購股權之認購價於配股或發紅股或南華置地其他股本結構改變時可予以調整。

按南華置地購股權計劃於二零零七年度內授出購股權之公平價值為3,765,000港元，自二零零九年一月一日至分派日期期間，南華置地確認一項339,000港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：1,314,000港元)之購股權費用。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 購股權計劃 (續)

南華置地購股權計劃 (續)

於二零零七年十二月三十一日年內授出以股份結算之購股權，其公平值根據該購股權計劃於授出日以 Black-Scholes option pricing model「柏力克－舒爾斯」期權定價模式作估算，而有關授出購股權之條款亦一併列作考慮範圍。下表載列使用該期權定價模式時所採用之資料如下：

	二零零七年
股息率(%)	0.00
平均期望波幅(%)	464
平均歷史波幅(%)	464
平均無風險利率(%)	4.20
預期有效年期(以年為單位)	5
加權平均價(每股港元)	0.228

購股權之預期有效年期乃基於合約年期而得出，故此對可能出現之行使模式並不一定具指標性作用。此外，期望波幅則反映以歷史波幅可顯示未來趨勢作假設，因此亦不一定可顯示實際所得之結果。

除上述披露外，於計量公平價值時並沒有計入授出購股權之其他特點。

45. 儲備

(a) 集團

本集團的儲備金額及本年與去年的變動情況於本財務報表第27至28頁之綜合股本權益變動表呈列。

(b) 公司

	附註	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	實繳 股本盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日		193,488	223	195,775	10,787	47,119	447,392
行使認股權	43	36	-	-	-	-	36
本年度全面收益	11	-	-	-	-	203,501	203,501
股份結算購股權安排		-	-	-	20,219	-	20,219
建議末期股息	12	-	-	-	-	(2,122)	(2,122)
於二零零八年 十二月三十一日 及二零零九年一月一日		193,524	223	195,775	31,006	248,498	669,026
行使認股權	43	121,303	-	-	-	-	121,303
轉撥累計溢利		(314,731)	-	(195,775)	-	510,506	-
本年度全面收益	11	-	-	-	-	580,129	580,129
股份結算購股權安排		-	-	-	12,585	-	12,585
實物分派股息		-	-	-	-	(1,213,896)	(1,213,896)
建議末期股息	12	-	-	-	-	(29,714)	(29,714)
於二零零九年 十二月三十一日		96	223	-	43,591	95,523	139,433

截至二零零九年十二月三十一日止年度

45. 儲備 (續)

(b) 公司 (續)

本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、股本贖回儲備、實繳股本盈餘、購股權儲備及累計溢利。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可用作分派或派股息給股東，唯須根據組織章程大綱及章程細則並須於緊接派息後仍可於其債務在正常營運到期時償還。因此，於二零零九年十二月三十一日本公司可供分派予股東之公司儲備約139,433,000港元(二零零八年：669,026,000港元)。

46. 業務合併

於二零零九年十月十四日，本集團從天津服裝合營夥伴收購天津服裝40%權益。收購代價為現金6,670,000人民幣(相等於7,570,000港元)已於二零零九年十月以現金支付。自收購後，天津服裝成為本集團一間全資擁有的附屬公司。

於收購日，天津服裝的可識別資產及負債及或然負債的公平值及其於收購帳面值如下：

	附註	於收購確認 的公平值 千港元	帳面值 千港元
物業、機器及設備	15	435	435
投資物業	16	13,961	5,417
現金及銀行結存		70	70
應收貿易帳款		126	126
存貨		122	122
預付款、按金及其他應收款項		12,364	12,364
應付貿易款項		(1,860)	(1,860)
銀行及其他借貸		(6,810)	(6,810)
應付同系附屬公司		(366)	(366)
其他應付款項及應計費用		(11,836)	(11,836)
遞延稅項負債	42	(2,136)	-
		4,070	(2,338)
商譽	19	3,500	
以現金支付		7,570	

天津服裝之投資物業於二零零九年十月十四日由中和邦盟評估有限公司按其現有用途及公開市場基準重估。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	7,570
購入之現金及銀行結存	(70)
<hr/>	
收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	7,500

自二零零九年十月十四日收購起，天津服裝對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻為虧損609,000港元。

於二零零八年一月十五日，本集團完成以下收購：

- (a) 向山特(一前持有51%的聯營公司)的合營夥伴之母公司購入南京液壓85%權益。南京液壓持有若干物業及從事製造液壓件業務。此收購的收購價為現金人民幣1,994,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，本集團持有山特92.7%有效權益。
- (b) 向華冠(一前持有51%的聯營公司)的合營夥伴之母公司購入南京壓縮機全部權益。南京壓縮機持有若干物業及從事製造壓縮機業務。此收購價為現金人民幣28,528,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，華冠成為本集團的一間全資擁有的附屬公司。
- (c) 向南京三達(一前持有51%的聯營公司)的合營夥伴之母公司購入南京電機全部權益。南京電機持有若干物業及從事花卉貿易業務，此收購的收購價為現金人民幣25,261,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，南京三達成為本集團的一間全資擁有的附屬公司。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

於收購日，南京壓縮機、南京電機及南京液壓(「被收購實體」)的可識別資產及負債的公平值及其於收購前帳面值如下：

	於收購 南京壓縮機 確認的 公平值 千港元	於收購 南京電機 確認的 公平值 千港元	於收購 南京液壓 確認的 公平值 千港元	總額 千港元	南京壓縮機 帳面值 千港元	南京電機 帳面值 千港元	南京液壓 帳面值 千港元
物業、機器及設備(附註15)	340	5,853	33,045	39,238	2,002	2,274	23,377
投資物業(附註16)	110,959	155,902	137,267	404,128	26,031	43,610	34,697
預付土地租賃款項(附註17)	-	10,196	16,065	26,261	-	10,790	4,755
在建工程(附註18)	-	-	1,352	1,352	-	-	1,352
於聯營公司權益	11,929	-	-	11,929	11,929	-	-
可供出售金融資產	471	-	-	471	471	-	-
存貨	4,414	26	6,285	10,725	9,538	26	7,464
按公平值經損益入帳之金融資產	-	-	1,599	1,599	-	-	1,599
應收貿易帳款	707	16	5,929	6,652	4,273	16	8,420
預付款、按金及其他應收款	9,751	127	720	10,598	22,275	338	1,152
應收同系附屬公司	2,083	-	-	2,083	2,083	-	-
應收/(付)一名少數股東	6,781	(3,958)	(21,371)	(18,548)	6,781	(3,958)	(21,371)
現金及銀行結存	4,449	1,523	226	6,198	4,449	1,523	226
應付貿易帳款	(10,422)	(35)	(34,111)	(44,568)	(10,422)	(35)	(34,111)
其他應付款項及應計費用	(12,644)	(17,189)	(33,151)	(62,984)	(12,644)	(17,189)	(33,151)
應付一間同系附屬公司	(3,649)	(1,615)	(15,159)	(20,423)	(3,649)	(1,615)	(15,159)
應付一間居間控股公司	(4,115)	-	-	(4,115)	(4,115)	-	-
附息銀行及其他借貸	-	(652)	(543)	(1,195)	-	(652)	(543)
應付稅款	(5,560)	-	-	(5,560)	(5,560)	-	-
職工提留備用金(附註40)	(8,327)	(11,196)	(12,333)	(31,856)	(8,327)	(11,196)	(12,333)
其他非流動負債	(570)	-	(7,602)	(8,172)	(570)	-	(7,602)
遞延稅項負債(附註42)	(21,232)	(28,073)	(25,642)	(74,947)	-	-	-
少數股東權益	(489)	-	(10,971)	(11,460)	(489)	-	4,811
	84,876	110,925	41,605	237,406	44,056	23,932	(36,417)
超逾業務合併成本	(49,531)	(83,833)	(39,467)	(172,831)			
	35,345	27,092	2,138	64,575			
以下列方式支付：							
收購附屬公司預付款	30,595	27,092	2,138	59,825			
於聯營公司權益重分類為 於附屬公司權益	4,750	-	-	4,750			
	35,345	27,092	2,138	64,575			

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

收購附屬公司之現金及現金等值流入淨額之分析如下：

	南京壓縮機 千港元	南京電機 千港元	南京液壓 千港元	總額 千港元
收購附屬公司購入之現金及銀行結存及 現金及現金等值流入淨額	4,449	1,523	226	6,198

被收購實體的投資物業、預付土地租賃款項及租賃樓宇於二零零八年一月十五日由中和邦盟評估有限公司按其現有用途及公開市場基準重估。

- (i) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京壓縮機對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻為虧損5,731,000港元。
- (ii) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京電機對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利的貢獻為虧損5,252,000港元。
- (iii) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京液壓對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利的貢獻為虧損9,320,000元。

47. 出售於附屬公司之權益

- (a) 於二零零九年七月二十三日，本公司發出一項關於建議兌換由Skychance Limited (一間本公司間接持有的全資擁有附屬公司) 所持有，面值800,000,000港元，並有權以每股0.075港元認購南華置地股份(「兌換」)之可換股票據及建議宣派特別中期分派，以實物派付形式分派於兌換後本公司持有於南華置地之全部11,020,580,869股每股面值0.01港元之南華置地股份(「分派」)，此相當於南華置地已發行股份的98.6%。分派條件的部份為本集團同意按南華置地之要求，向南華置地注款280,000,000港元，包括於分派日期將本集團之176,000,000港元貸款資本化(「注款」)。因此，在分派日本集團於綜合財務狀況表確認一筆應付南華置地款項，金額為104,000,000港元。緊隨兌換及注款，本集團於南華置地之總投資額約為1,214,000,000港元。此等交易之詳情已分別刊載於本公司於二零零九年七月三日及二零零九年七月二十三日的公佈及通函內。

如本公司於二零零九年八月十日發出之公佈所載，該按前述通函所列條件的分派及注款已於二零零九年八月十日舉行的股東特別大會獲得通過，分派按於二零零九年八月十日各列本公司股東名冊的本公司股東每持有100股本公司股票獲分派370.946股南華置地股份的基準派付。

於分派之後，南華置地及其附屬公司(「南華置地集團」)不再為本公司之附屬公司。南華置地集團之業績自此以後不再合併於本集團之綜合財務報表內。

南華置地為一間從事物業發展及雜誌出版的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司之創業板上市(股份代號：8155)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

47. 出售於附屬公司之權益 (續)

(a) (續)

於二零零九年十二月十六日，本公司宣佈出售Eagle Bonus Limited及其附屬公司(「Eagle Bonus集團」)予一South China Holdings Limited南華集團有限公司(一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)之附屬公司，代價為現金8,500,000港元。Eagle Bonus集團於中國從事林木種植業務。本公司及南華集團有限公司均為最終由本公司之主要股東操控。

	南華置地 千港元	Eagle Bonus 千港元	總計 千港元
出售資產淨額：			
物業、機器及設備(附註15)	1,555	2,099	3,654
預付土地租賃款項(附註17)	—	9,815	9,815
商譽(附註19)	24,203	—	24,203
其他非流動資產	139,129	—	139,129
發展中物業(附註24)	542,390	—	542,390
現金及銀行結存	51,177	2,131	53,308
應收貿易帳款	4,098	—	4,098
預付款、按金及其他應收款項	21,797	252	22,049
應收同系附屬公司	104,079	—	104,079
應收一間附屬公司之一名少數股東	28,569	—	28,569
應付貿易帳款	(5,077)	(6)	(5,083)
應計費用及其他應付款項	(47,229)	(3,210)	(50,439)
附息銀行及其他借貸	(307,594)	—	(307,594)
應付同系附屬公司	—	(3,238)	(3,238)
應付一間關連公司	(4,167)	—	(4,167)
少數股東權益	(53,171)	—	(53,171)
派出股本儲備	(4,122)	—	(4,122)
派出合併儲備	85,786	—	85,786
派出購股權儲備	(1,827)	—	(1,827)
	579,596	7,843	587,439
匯兌儲備確認	(691)	(63)	(754)
出售附屬公司之收益	—	720	720
	578,905	8,500	587,405
以下列方式支列：			
現金	—	8,500	8,500
特別中期分派(附註12)	578,905	—	578,905
	578,905	8,500	587,405

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

47. 出售於附屬公司之權益(續)

(a) (續)

出售於附屬公司之投資之現金及現金等值流入／(流出)淨額分析如下：

	南華置地 千港元	Eagle Bonus 千港元	總計 千港元
現金代價	-	8,500	8,500
出售現金及現金結餘	(51,177)	(2,131)	(53,308)
出售於附屬公司之現金及 現金等值流入／(流出)淨額	(51,177)	6,369	(44,808)

於出售前，南華置地集團及Eagle Bonus集團對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻分別為虧損21,693,000港元及12,962,000港元。

(b) 於去年，本集團出售Sino Cosmo International Ltd. (「Sino Cosmo」)及南京大地水射流有限公司(「水射流」)之全部權益予獨立第三者。

	Sino Cosmo 千港元	水射流 千港元
出售資產淨額：		
可供出售金融資產	-	2,435
預付款、按金及其他應收款	13	1,059
其他應付款及應計費用	(9)	(204)
匯兌儲備確認	4	3,290
出售附屬公司收益／(虧損)	996	(677)
	1,000	2,098
以下列方式支付：		
現金	1,000	2,098

於出售前，Sino Cosmo及水射流對本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合業績貢獻並不重大。

48. 綜合現金流量表之附註

主要非現金交易

- (i) 如本財務報表附註41及43內進一步解釋，一名主要股東已於年內行使245,302,933份本公司的認股權，該認購認股權代價98,121,000港元以抵銷承兌票據及其利息合共98,121,000港元支付。
- (ii) 於二零零九年八月十八日，本公司落實注款及兌換以使其於南華置地之股本權益由69.9%提升至98.6%。此導致少數股東權益及商譽亦因而增加21,700,000港元。於同日，本公司分派南華置地股東權益，進一步詳情列載於財務報表附註47。
- (iii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團發行總額1,120,000港元之承兌票據作為收購南華置地額外的0.79%權益之代價。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

49. 或然負債

於報告期間結算日，於財務報表並無撥備的或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向銀行提供擔保而 取得銀行信貸予 健惠	396,000	396,000	396,000	396,000
耐力	—	5,300	—	5,300
附屬公司	—	—	923,957	1,217,570
就一間前聯營公司取得之 銀行貸款而作出之承諾	13,526	13,526	13,526	13,526
	409,526	414,826	1,333,483	1,632,396

於二零零九年十二月三十一日，本公司為其附屬公司向銀行提供銀行備用信貸的擔保額已動用479,203,000港元(二零零八年：673,708,000港元)。本公司為健惠提供銀行備用信貸的擔保額已動用359,250,000港元(二零零八年：379,800,000港元)。於二零零八年十二月三十一日本公司為耐力提供銀行備用的擔保額已動用14,700,000港元，本公司已全數撥備。如本財務報告附註21中列載，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團為耐力償還其從該銀行備用信貸提取的銀行借款餘額。此後，本公司已停止向耐力提供銀行備用信貸擔保。

50. 資產抵押

於報告期間結算日，本集團就獲得銀行融資而抵押予銀行作擔保的資產如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已抵押之資產淨值：		
租賃土地及樓宇	103,170	65,087
機器及設備	—	3,169
投資物業	315,607	478,237
列為持作出售的非流動資產	281,950	—
存貨	150,446	142,989
發展中物業	—	154,632
應收貿易帳款	7,705	—
	858,878	844,114

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

51. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團以經營租賃形式出租其投資物業(附註16)，議訂租賃期由一至十年。租賃條約一般要求租客支付保證金及租金可因應市場情況定期調整。

於二零零九年十二月三十一日，本集團不可取消之經營租賃於未來最低應收租金總額繳付期如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	39,028	46,571
第二年至第五年內，含首末年	85,717	89,667
五年以上	7,777	10,169
	132,522	146,407

(b) 作為承租人

本集團以經營租賃方式承租廠房及辦公室物業。有關廠房物業之租賃期由三個月至十年，辦公室物業之租賃期為一至兩年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團不可取消之經營租賃於未來最低應付租金繳付期如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	7,967	11,327
第二年至第五年內，含首末年	21,337	32,391
五年以上	52,860	55,219
	82,164	98,937

52. 資本承擔

除詳載於以上附註51(b)的經營租賃承擔外，於報告期間結算日，本集團的資本承擔如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但尚未入帳：		
機器及設備	2,688	5,699
土地使用權	5,590	5,590
	8,278	11,289
已審批但尚未訂約：		
機器及設備	79	478

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

53. 關連人士披露

(a) 除在財務報表其他部份所披露者外，於年內，本集團與關連人士之間的交易如下：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支付給一間居間控股公司的利息支出	(iii)	274	—
與聯營公司的交易：			
利息收入	(iv)	61	40
租金收入	(i)	1,544	2,981
與同系附屬公司的交易：			
租金收入**	(i)	1,542	3,684
飛機票及旅遊相關服務支出*	(i)	1,224	3,144
利息支出*	(ii)	—	104
與關連公司的交易#：			
租金收入**	(i)	5,203	3,483
飛機票及旅遊相關服務支出	(i)	1,192	—
分色及照片整版費支出	(v)	118	193
利息支出	(vi)	466	—
支付給一名董事的利息支出	(iii)	663	—

該關連公司由一名主要股東控制，彼亦是本公司的董事。

附註：

- (i) 該等交易按市場價格而定。
- (ii) 參照有關公司授予客戶條款按現行市場借款利率計息。
- (iii) 由一名董事及一間居間控股公司墊款乃按港元最優惠年利率計息。
- (iv) 墊付予健惠之結餘按年利息0.5%計息。
- (v) 此等交易乃根據本集團與有關之關連公司雙方議訂之條款執行。
- (vi) 該關連公司參考授予相若客戶的條款按港元最優惠年利率計息。

53. 關連人士披露 (續)

(b) 與關連人士之其他交易

- (i) 一名主要股東行使245,302,933份認股權，相關代價以抵銷該名主要股東所持有的承兌票據及其計提利息支付。詳情列載於財務報表附註41及43內。
- (ii) 有關本集團給予健惠及耐力的擔保詳情，已列載於財務報表附註21及49。

(c) 與關連人士之結餘

有關款項於報告期間結算日結餘的詳情已包括在財務報表附註21,29,30,31,38及39。

(d) 本集團的重要管理人員之酬金

執行董事乃本集團的重要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註8披露。

* 該等關連人士交易亦構成上市條例第14A章中的豁免之關連交易或持續關連交易。

** 關連人士交易亦包括在上市條例第14A章中豁免的相連交易或持續相關交易。交易已列於董事報告的「關連及持續關連交易」部份中披露。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

54. 按類別劃分金融工具

各個類別的金融工具於報告期間結算日的帳面值如下：

集團

二零零九年

金融資產

	按公平值經 損益入帳之 金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
墊付予聯營公司(附註21)	—	16,312	—	16,312
可供出售金融資產	—	—	41,901	41,901
應收貿易帳款 包括於預付款、按金及其他應收 款項內的金融資產	—	155,773	—	155,773
應收關連公司(附註30)	—	72,743	—	72,743
應收一間聯營公司(附註30)	—	3,205	—	3,205
應收一間聯營公司(附註30)	—	16,442	—	16,442
按公平值經損益入帳之金融資產	22,052	—	—	22,052
現金及銀行結存	—	174,907	—	174,907
	22,052	439,382	41,901	503,335

二零零九年

集團

金融負債

	按攤銷 成本記帳 金融負債 千港元
應付貿易及票據款項	288,384
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債	223,877
附息銀行及其他借貸(附註36)	508,681
欠附屬公司之少數股東墊款	50,043
應付關連公司(附註31)	15,688
一名董事墊款	38,409
	1,125,082

截至二零零九年十二月三十一日止年度

54. 按類別劃分金融工具 (續)

集團		二零零八年			
金融資產		按公平值經 損益入帳之 金融資產 — 持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
墊付予聯營公司(附註21)	—	16,312	—	—	16,312
可供出售金融資產	—	—	—	44,281	44,281
應收貿易帳款 包括於預付款、按金及其他應收 款項內的金融資產	—	171,092	—	—	171,092
應收一間附屬公司之一名少數股東	—	73,768	—	—	73,768
按公平值經損益入帳之金融資產	—	25,845	—	—	25,845
現金及銀行結存	10,945	—	—	—	10,945
	—	150,497	—	—	150,497
		10,945	437,514	44,281	492,740

集團		按攤銷 成本記帳 金融負債 千港元
應付貿易及票據款項		271,624
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債		186,070
附息銀行及其他借貸(附註36)		683,460
欠附屬公司之少數股東墊款		49,018
應付一間聯營公司(附註31)		1,846
應付一間居間控股公司(附註31)		8,062
應付關連公司(附註31)		224
承兌票據		97,079
		1,297,383

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

54. 按類別劃分金融工具(續)

公司

金融資產

	貸款及應收款	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收附屬公司(附註20)	1,515,023	1,218,758
其他應收款項	10,572	10,570
現金及銀行結存	268	142
	1,525,863	1,229,470

公司

金融負債

	按攤銷成本記帳金融負債	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付一間居間控股公司(附註31)	—	11,624
應付關連公司(附註31)	15,187	—
應付附屬公司	1,514,887	712,177
包括於其他應付款項及應計費用內的金融負債	1,236	799
	1,531,310	724,600

55. 公平值層級

本集團按照如下層級確定及呈報金融工具的公平值。

第一級： 公平值按可識別資產或負債在活躍市場中的報價(非經調整)確定

第二級： 公平值按評估技術確定，且全部對所記錄的公平值有重大影響的參數是可直接或間接觀察得到

第三級： 公平值按評估技術確定，且全部對所記錄的公平值有重大影響的參數並非根據可觀察的市場數據(非可觀察數據)。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團所持有按公平值計量之金融工具均列於第一級。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括附息銀行及其他借貸、股本投資、融資租賃、現金及短期存款。這些金融工具的主要目的是為企業營運籌集資金。本集團有各種來自日常營運而產生的金融資產及負債例如應收貿易帳款及應付貿易帳款。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險、流動性風險、股本工具價格風險及市場價格風險。本公司董事會定期審理及制訂可管理每項此等風險的措施，其概略如下。

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要來自本集團的浮息長期債務。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率的合理可能波動的敏感度(透過對浮動利率借貸)。

	基點改變	集團 除稅前溢利 變動 千港元
二零零九年		
港元	50	1,973
人民幣	50	495
二零零八年		
港元	50	3,148
人民幣	50	227

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策(續)

匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並面對各種外幣兌換的風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務已確認的資產、負債及於其業務的投資淨額。董事們認為港元兌換美元的匯率變動並不顯著，而港元兌換人民幣之兌換率在可見未來將預期比較平穩。預期人民幣對港元之升值將會溫和。外幣兌換率之浮動及任何相關對沖並無面對重大風險。

本集團持有若干於中國大陸業務的投資，而其淨資產乃面對換算風險。管理層並不預期外匯波動會產生任何重大不利影響，原因是人民幣的溫和升值將增強本集團於中國大陸的淨資產狀況。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於結算日對人民幣的匯率合理可能波動的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。

	匯率 改變 %	集團 除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零九年		
如港元轉弱： 人民幣	5	(6,467)
如港元轉強： 人民幣	5	6,467
二零零八年		
如港元轉弱： 人民幣	5	(5,475)
如港元轉強： 人民幣	5	5,475

信貸風險

本集團主要與獲認同及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團之政策，凡有意以賒帳形式交易之客戶，均須經過信貸審查。此外，本集團對應收帳款結餘持續進行監察，且本集團面對的壞帳風險並不重大。除非得到信貸部門主管的特定批准，否則所有並非以相關營運單位的功能貨幣進行的交易均不給予賒數期。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策 (續)**信貸風險 (續)**

本集團的其他金融資產，包括現金及現金等值、可供出售之金融資產，按公平值經損益入帳之金融資產及其他應收款項之信貸風險來自交易對手違約，而有關風險所涉及之最高金額相當於該等工具之帳面值。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本公司亦因提供財務擔保而面對信貸風險，進一步詳情於財務報表附註49披露。

於報告期間結算日，本集團有若干信貸集中風險，原因為本集團之66% (二零零八年：80%)的應收貿易帳款乃來自首五大客戶(均歸入貿易及製造分部)。

流動性風險

本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易帳款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款、應付融資租賃及其他付息貸款，維持資金持續性及彈性之平衡。本集團之政策為不多於90%之借貸於任何未來12個月內到期。於二零零九年十二月三十一日，根據於財務報表呈列之付息銀行及其他借貸之帳面值，本集團到期日少於1年的債務為80% (二零零八年：59%)。

根據已訂約未折現付款，以下列載本集團於報告期間結算日的金融負債到期日：

集團	二零零九年					合計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付貿易及票據款項	42,218	118,102	128,064	—	—	288,384
其他應付款項	50,991	62,619	110,267	—	—	223,877
付息銀行及其他借貸	15,182	186,318	204,239	80,336	22,606	508,681
欠附屬公司少數股東墊款	—	—	20,697	29,346	—	50,043
應付關連公司(附註31)	15,688	—	—	—	—	15,688
一名董事墊款	—	—	—	38,409	—	38,409
	124,079	367,039	463,267	148,091	22,606	1,125,082

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

集團	二零零八年					合計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
應付貿易及票據款項	10,635	144,723	116,266	-	-	271,624
其他應付款項	50,775	74,394	60,901	-	-	186,070
付息銀行及其他借貸	9,244	262,159	130,212	245,929	35,916	683,460
欠附屬公司少數股東墊款	-	-	19,899	29,119	-	49,018
應付一間聯營公司(附註31)	1,846	-	-	-	-	1,846
應付一間居間控股公司(附註31)	8,062	-	-	-	-	8,062
應付關連公司(附註31)	224	-	-	-	-	224
承兌票據	-	-	-	97,079	-	97,079
就一間聯營公司的銀行信貸 提供財務擔保之撥備	14,700	-	-	-	-	14,700
	95,486	481,276	327,278	372,127	35,916	1,312,083

根據已訂約未貼現帳款，以下載列本公司於報告期間結算日的金融負債到期日：

公司	二零零九年				合計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	超過一年 千港元	
其他應付款項	-	1,236	-	-	1,236
應付關連公司(附註31)	15,187	-	-	-	15,187
應付附屬公司(附註20)	-	-	-	1,514,887	1,514,887
	15,187	1,236	-	1,514,887	1,531,310

公司	二零零八年				合計 千港元
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	超過一年 千港元	
其他應付款項	-	799	-	-	799
應付一間居間控股公司(附註31)	11,624	-	-	-	11,624
應付附屬公司(附註20)	-	-	-	712,177	712,177
就一間聯營公司的銀行信貸 提供財務擔保之撥備	14,700	-	-	-	14,700
	26,324	799	-	712,177	739,300

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策 (續)

股本價格風險

以下的股票市場指數於最接近報告期間結算日之交易日收市時及其年內最高位和最低位如下：

	二零零九年 十二月 三十一日	二零零九年 高/低	二零零八年 十二月 三十一日	二零零八年 高/低
香港－恒生指數	21,872	23,099 11,344	14,387	27,615/ 11,015

下表顯示乃按結算日帳面值計算股本投資的公平值每10%變動(而其他變數保持不變,亦未計入任何稅務影響)的敏感度。

	股本投資 帳面值 千港元	除稅前 溢利變動 千港元
二零零九年		
上市投資－作買賣用途：		
香港	20,587	2,059
中國大陸	1,465	147
二零零八年		
上市投資－作買賣用途：		
香港	10,246	1,025
中國大陸	699	70

資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了保障本集團繼續持續經營的能力和維持健康之資本比率以支持其業務及使股東價值增至最大。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況之轉變及基本資產的風險作出調整。本集團可以通過調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整其資本結構。本集團並不受制於外來的資本要求。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度,資本管理的目標、政策及程序並無改變。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

56. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團採用資本負債比率監管資本，資本負債比率為債務淨額除以資本及債務淨額總和。本集團的政策為維持資本負債比率於50%以下。債務淨額按附息銀行及其他借貸減現金及銀行結存計算。資本包括權益總額。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附息銀行及其他借貸	508,681	683,460
減：現金及銀行結存	(174,907)	(150,497)
淨負債	333,774	532,963
資本	1,878,010	1,907,587
資本及淨負債	2,211,784	2,440,550
資本負債比率	15.1%	21.8%

57. 比較數目

如本財務報表附註2.2所進一步解釋，由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干會計政策及財務報表上之項目及結餘的呈列方法因而相對改變以符合新的準則之規定。因此，若干比較數字已經重分類，從而與本年度之呈列方式及會計政策貫徹一致。

58. 財務報表的批准

財務報表已於二零一零年三月十六日獲董事會批准及授權發行。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

59. 主要附屬公司之詳情

於二零零九年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立或註冊／ 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
Beat Time Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
明智發展有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國／ 香港	200美元	100%	物業投資
東樹投資有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
長榮玩具(東莞)有限公司 (附註d)	中國／中國大陸	27,500,000港元	100%	玩具製造
Full Grown Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
廣東華興果業發展 有限公司(附註d)	中國／ 中國大陸	7,500,000美元	100%	果園種植
Lion Strength Group Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Micon Limited	香港	2港元	100%	投資控股
南京南華大方電機 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	人民幣 77,550,000元	93.63%	物業投資
南京華冠壓縮機 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	人民幣 61,230,000元	100%	物業投資
南京南華三達電機 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	人民幣 18,940,000元	100%	物業投資
南京南華山特機械 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	人民幣 54,900,000元	92.65%	物業投資
南京液壓件二廠 有限公司(附註c)	中國／ 中國大陸	人民幣 2,345,600元	85%	物業投資

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

59. 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
南京第二壓縮機 有限公司(附註d)	中國/ 中國大陸	人民幣 16,756,800元	100%	物業投資
南京電機有限公司(附註d)	中國/ 中國大陸	人民幣 25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 29,035,500元	87%	物業投資
Nority Development Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	物業控股
盈景豐有限公司	香港	100,000港元	70%	物業投資
Proleap Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Rich Dynamics Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Right Focus Developments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
曉威工業有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
Sino Pioneer International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Soncastle Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
South China Industries (BVI) Limited(附註a)	英屬維爾京	1,000美元	100%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
South China Strategic (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
南華策略有限公司	香港	308,593,789港元	100%	投資控股
South China Strategic Properties (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	物業投資

截至二零零九年十二月三十一日止年度

59. 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
南華策略地產發展 有限公司	香港	5,000,000港元	100%	物業發展及 投資控股
耀軒投資有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
Spring Joy Industrial Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
策略融資有限公司	香港	2港元	100%	提供融資 服務
天津南華皮革化工 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 20,516,500元	80%	皮革化工 用品製造
天津南華利生體育用品 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 10,213,600元	80%	體育用品 製造
天津南華製鞋有限公司 (附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 36,100,200元	80%	鞋類製造
Truth Resources Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華行玩具(深圳)有限公司 (附註d)	中國/ 中國大陸	8,000,000美元	100%	玩具製造
Wah Shing (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
華昇電子有限公司	香港/ 中國大陸	571,500港元	70%	玩具製造及貿易
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達	54,432,000港元	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

59. 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
華盛玩具有限公司	香港	2港元普通股及 3,020,002港元 無投票權 遞延股份 (附註b)	100%	玩具貿易
Welbeck Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
WTS International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

附註：

- 除South China Industries (BVI) Limited之外，主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- 此乃於中國成立之中外合資合營企業。
- 此乃於中國成立的外商獨資企業。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

60. 主要聯營公司之詳情

於二零零九年十二月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	成立及 營業地點	持有之 股份種類	集團 間接持有 股份權益 百分比	主要業務
健惠*	香港	普通股	30%	物業投資

由於健惠的財政年度終止日為六月三十日，故與本集團的財政年度終止日不一致。

本集團於聯營公司的股本權益均透過本公司全資附屬公司持有。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情將過於冗長。

* 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際成員所審核。

財務摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本集團過去五年的業績、資產、負債及少數股東權益(摘自已刊發之審計財務報告及已作重列/重新分類)已列於下表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)
收入	1,893,080	1,934,033	2,113,362	2,070,954	3,971,834
除稅前溢利	390,458	84,228	415,664	344,452	270,864
所得稅	(12,788)	(17,910)	(1,641)	(19,873)	(28,263)
年度溢利	377,670	66,318	414,023	324,579	242,601
應佔：					
本公司擁有人	383,277	78,004	413,820	333,587	208,953
少數股東權益	(5,607)	(11,686)	203	(9,008)	33,648
	377,670	66,318	414,023	324,579	242,601

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)
資產總值	3,385,742	3,595,936	3,088,204	2,984,075	2,168,696
負債總值	(1,507,732)	(1,688,349)	(1,352,556)	(1,586,469)	(987,749)
少數股東權益	(86,415)	(135,808)	(93,853)	(93,992)	(223,224)
	1,791,595	1,771,779	1,641,795	1,303,614	957,723

物業詳情

A 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港		
香港中環 雲咸街60號 中央廣場	30%	商業
香港中環 德輔道中25,27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓全層 連附設之四個洗手間	100%	商業
香港柴灣豐業街5號華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座， 3樓A座、B座、C座及D座， 4樓A座、B座、C座及D座， 6樓A座、B座及C座 10樓A座、B座及D座， 12樓A座、B座、C座及D座， 13樓C座及D座， 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、15號、21號、 25號及26號貨車車位	100%	工業 及停車位
香港九龍 紅磡民裕街47-53號 及民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22 及地下貨車車位L3及L4	100%	工業 及停車位
香港九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈1樓G室	100%	商業 及住宅
香港九龍 九龍灣臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	100%	商業

A 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港 (續)		
香港北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 柯士甸路 10A號2樓	100%	住宅
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 9樓B及C室 連附設之洗手間(二個)	100%	商業
香港新界 荃灣 青山公路264-298號 及西樓角路64-98號 南豐中心10樓1022室	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈4樓全層	100%	商業

物業詳情

A 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國大陸		
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋2號 雲南北路28號之數幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋32號之一幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 解放路36號之數幢樓房及兩塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 應天西路166號之一塊地皮上數幢樓房	100%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 五老村街道二條巷64號4樓	100%	商業
中國 江蘇省 南京市六合區 大廠鳳凰東路104號及160號 之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花西路262號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業

A 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國大陸 (續)		
中國 江蘇省 南京市秦淮區 紅花村160號之數幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 南湖街道拓園2號之一幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之一塊地皮	85%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之一塊地皮上數幢樓房	92.65%	商業
中國 天津市河西區 大沽南路462號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 天津市南開區 蘇堤路51號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業／工業
中國 福建省 福州市五四路71號 國貿廣場15樓C座	100%	商業
中國 廣東省 惠陽市 淡水鎮開城大道 四海大酒店	100%	商業

物業詳情

A 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國大陸 (續)		
中國 廣東省 東莞市長安鎮 霄邊第四工業區 耐力工業大廈	100%	工業

B 列為持作出售的非動資產

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
(1) 香港			
香港 鰂魚涌 船塢里10-12號 長華工業大廈地下 A及B單位	11,897平方呎	100%	工商業
香港 九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4, 5, 6, 7 及8室	11,947平方呎	100%	商業
香港 九龍 油麻地 廣東道530、532、534及536號 四海玉器中心	8,759平方呎	100%	商業
香港 九龍 黃大仙 鳴鳳街18-20號 地下至5樓(全幢)	6,060平方呎	100%	住宅／商業
(2) 台灣			
台灣 台中市西區 忠明南路303號 15樓2室、24樓1室及地庫第二層若干部份	7,894平方呎	100%	商業
台灣 南投縣名間鄉 磨坑巷1-1號	56,911平方呎	100%	工業

B 列為持作出售的非動資產 (續)

地點	樓面面積	集團權益	現時用途
(2) 台灣 (續)			
台灣 台中市西區 自由路一段28-5號 1樓、2樓2室及地庫二層 1個汽車泊車位及 1個機動車泊車位	3,135平方呎	100%	商業 及停車位