



CNT GROUP LIMITED (北海集團有限公司)

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Stock Code 股份代號: 701)



年報
Annual Report

目 錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	管理層討論及分析
9	企業管治報告書
16	董事會報告書
32	獨立核數師報告書
34	綜合收益表
35	綜合全面收益表
36	綜合財務狀況表
38	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
42	財務狀況表
43	財務報告附註
153	主要物業附表



董事會

執行董事

林定波 (主席)
徐浩銓 (執行副主席)
徐蔭堂 (董事總經理)
莊志坤 (財務董事)

非執行董事

洪定豪
張玉林
高上智

獨立非執行董事

鍾逸傑爵士 (副主席)
黃德銳
陳樺碩
周志文

公司秘書

馬麗琮

助理公司秘書

John Charles Ross Collis

核數師

安永會計師事務所
香港中環金融街8號國際金融中心第二期18樓

過戶登記處

香港

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

百慕達

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓及28樓E及F室

網站

www.cntgroup.com.hk



二零零九年，世界各國政府實施一系列特別的財政刺激方案以應對金融危機。隨著中國政府經濟刺激方案的推出，本集團因中國內地市場的增長而持續在中國內地取得收益增長。本集團於本年度收入約為1,026,560,000港元，較去年增加約9.0%。增長主要是由於本集團製漆業務收入132,490,000港元增加至約935,890,000港元。

業績

本年度本集團錄得母公司權益擁有人應佔溢利約32,410,000港元，而去年母公司權益擁有人應佔虧損約71,520,000港元。

本年度收入約為1,026,560,000港元，較去年增加約84,740,000港元。毛利約為347,110,000港元，較去年增加約38.0%，增加主要是由於製漆業務之毛利有所增加。

業務

製漆產品

本年度收入約為935,890,000港元，較去年增加約16.5%。製漆業務將營運重點放在中國內地市場，收入較二零零八年增加約18.5%。本集團將繼續專注發展中國內地市場。本年度經營溢利約為79,870,000港元，較去年增加約193.4%，主要是由於年內對生產實施成本控制措施以及原材料成本下降所致。

本集團開始通過於中國上海現有土地上興建工廠及樓宇設立新生產線。預期將於二零一零年底進行試產。新生產線及新工廠與樓宇(包括有關土地使用權)的估計總成本約為56,680,000港元，該款項將以本集團的內部資源及銀行貸款與信貸融資撥付。本集團認為新生產線及新工廠與樓宇可使本集團提高整體產能，並有效控制製造及生產成本以應付本集團日後業務擴張。

年內，本集團參加香港第44屆香港國際工業出品展銷會(「工展會」)，以提升本集團製漆產品的品牌知名度。本集團在工展會上推出一項名為「CP88」的新產品，該產品為優質多功能防銹潤滑油。

業務 (續)

物業投資

本年度收入約為6,680,000港元，幾乎與去年持平。本年度經營溢利約為8,130,000港元，而去年虧損約為20,910,000港元。本集團於本年錄得投資物業及發展中物業之公平值淨額增加約2,670,000港元，而去年錄得公平值減少約23,300,000港元。

鋼鐵產品貿易

本年度收入約為83,990,000港元，較去年減少約36.3%。本年度經營虧損約為630,000港元，而去年溢利約為1,710,000港元。年內的收入及佣金收入減少引致年度經營虧損。

可供出售投資

本集團擁有中國廣東省四會一個墓園項目11.7%實際權益。該項目之主要業務為發展、興建、管理及經營墓園。有關墓園提供之主要產品類型為戶外墓地、普通及特別壁龕。於香港、廣州、佛山、肇慶及四會設有六個銷售辦事處，負責市場推廣工作。為加強宣傳，推出的推廣活動包括定期舉辦墓園觀訪團及墓園祈福大會。

展望

展望未來，本集團預期二零一零年之營商環境將仍具挑戰但充滿商機。中國政府在繼續保持宏觀經濟政策的持續及穩定的同時，會進一步提高經濟增長的質素及效率，有利經濟穩定復甦。中國將在世界經濟復甦過程中繼續發揮領導作用，而其國內消費市場仍將繼續快速增長。

本集團將致力通過加強市場渠道及銷售網絡，同時開發具有技術創新的新環保產品，提高其競爭優勢。鑑於本集團響負盛名的品牌、無可比擬的質量、創新技術及高效生產規模，本集團深信會成為首屈一指的優質環保及安全油漆產品製造商。

最後，本集團對名譽主席徐展堂先生於二零一零年四月二日在北京逝世深表難過。徐先生在過去二十五年裏為本集團的建立及發展作出寶貴的貢獻，並以其卓越領導確立本集團的發展。由於本集團歷史悠久及信譽卓著，因此對本集團的經營及發展並無重大影響。

業績

本年度本集團錄得母公司權益擁有人應佔溢利約32,410,000港元，而去年則錄得虧損約71,520,000港元。本年度收入約為1,026,560,000港元，較去年增加約9.0%。本年度毛利約為347,110,000港元，較去年增加約38.0%。毛利增加主要是由於製漆業務之銷售收入有所增長以及實施節省成本措施的共同影響，加上投資物業及發展中物業之公平值淨額增加，令本集團本年業績轉虧為盈。

分類資料

業務分類

製漆業務仍為本集團之主要業務，收入約為935,890,000港元，佔本集團總收入約91.2%，亦較去年增加約16.5%。由於本年度收入及毛利增加，本年度分類業績約為79,870,000港元，較去年增加約193.4%。該增長主要是由於年內對生產實施成本控制措施以及原材料成本下降所致。

物業投資業務錄得收入約6,680,000港元，佔本集團總收入約0.7%。本年度分類業績溢利約為8,130,000港元，而去年虧損約為20,910,000港元，主要是由於本年度本集團投資物業及發展中物業之公平值淨額增加約2,670,000港元所致。

鋼鐵業務錄得收入約83,990,000港元，較去年減少約36.3%，主要是由於最終海外客戶對鋼鐵產品需求下跌所致。

地域分類

本集團所有業務主要在中國內地及香港經營。源自中國內地及香港業務之收入分別約為935,770,000港元（二零零八年：850,390,000港元）及約90,780,000港元（二零零八年：91,410,000港元）。

流動資金及財務資料

本集團之業務營運資金一般來自其內部資金及銀行借貸。於二零零九年十二月三十一日之現金結餘總額約為145,020,000港元，於二零零八年十二月三十一日則約為121,770,000港元。於二零零九年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為149,090,000港元，於二零零八年十二月三十一日則約為143,430,000港元。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。在本集團於二零零九年十二月三十一日之銀行及其他借貸總額中，約98,230,000港元(65.9%)須於一年內償還，約5,740,000港元(3.8%)須於第二年內償還，約16,240,000港元(10.9%)須於第三至第五年內償還，而其餘約28,880,000港元(19.4%)則須於第五年後償還。

本集團的現金、銀行結餘、銀行及其他借貸主要以港元及人民幣計值。本集團的業績會因港元與人民幣之間的匯率波動而受到影響。然而，在中國內地有利的財務政策支持下，人民幣匯率預期維持相對穩定，因此本集團的貨幣風險並不重大。本集團認為毋須採取對沖措施。

本集團於二零零九年十二月三十一日之負債資本比率(即銀行及其他借貸總額對經調整資本(定義見下文)之百分比)為24.8%，於二零零八年十二月三十一日則為25.2%。本集團於二零零九年十二月三十一日之流動比率(即流動資產對流動負債之百分比)為1.25倍，於二零零八年十二月三十一日則為1.34倍。

股東權益及資產淨值

本集團於二零零九年十二月三十一日之股東資金約為655,750,000港元，於二零零八年十二月三十一日則約為623,540,000港元。本集團於二零零九年十二月三十一日之經調整資本(即股東資金減未變現租賃土地、樓宇重估儲備及投資物業重估儲備)約為600,460,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則約為568,250,000港元。於二零零九年十二月三十一日之每股資產淨值為0.42港元，於二零零八年十二月三十一日則為0.40港元。

流動資金及財務資料 (續)

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司為多間附屬公司獲授的一般銀行融資向銀行發出之擔保於二零零九年十二月三十一日未償還金額約為80,270,000港元，於二零零八年十二月三十一日則為66,890,000港元。

資產抵押

賬面淨值合共463,570,000港元(二零零八年十二月三十一日：444,230,000港元)之若干土地及樓宇、投資物業、應收貿易賬款及現金存款已抵押作為銀行及其他借款的擔保。於二零零九年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸總額為126,690,000港元，於二零零八年十二月三十一日則為132,640,000港元。

員工

於二零零九年十二月三十一日之員工人數為1,532名(二零零八年十二月三十一日：1,182名)。本年度之員工成本(不包括董事酬金)為126,980,000港元，去年則為115,670,000港元。本集團設有周全及具競爭力之職員薪酬及福利制度，因應個別僱員之表現而定。此外，本集團亦提供具吸引力之職員購股權計劃。

企業管治常規

本公司董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。截至二零零九年十二月三十一日止年度，除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司均有遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈之企業管治常規守則（「企管守則」）之守則條文。根據本公司之公司細則，非執行董事須至少每三年重選一次。

董事會

於年內及截至本報告書日期，董事會成員包括：

執行董事 :

- 徐展堂 (名譽主席) (於二零一零年四月二日逝世)
- 林定波 (主席)
- 徐浩銓 (執行副主席)
- 徐蔭堂 (董事總經理)
- 莊志坤 (財務董事)

非執行董事 :

- 洪定豪
- 張玉林
- 高上智

獨立非執行董事 :

- 鍾逸傑爵士 (副主席)
- 黃德銳
- 陳樺碩
- 周志文

董事之履歷及彼等之關係載於第20至22頁「董事及高層管理人員履歷」。

主席與董事總經理之職務已明確劃分，並成文清楚訂明。主席負責確保董事會依循妥善之企業管治常規及程序有效運作；而董事總經理則負責管理本集團業務，包括推行董事會制定之主要策略及方針。



董事會 (續)

非執行董事 (大多為獨立董事) 具備多種專業知識及經驗。彼等就策略制訂、表現及問責等課題提供寶貴貢獻及獨立判斷。本公司現有四名獨立非執行董事，佔董事會多於三分之一之成員人數，其中一名獨立非執行董事具備恰當之專業會計資格或財務管理經驗。本公司已接獲每名獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則 (「上市規則」) 第3.13條每年發出之獨立確認書。本公司視所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會將本集團之整體策略、年度預算、年度及中期業績、重大收購及出售事項、有關委任或重新委任董事之推薦建議以及其他重要營運及財務事項，保留由董事會決定或考慮，而將本集團之日常業務營運委託董事總經理領導之管理層負責。

董事會定期召開會議，討論及檢討本集團之整體策略及營運與財務表現。年內，董事會曾舉行十三次會議 (其中四次為常規會議) 並通過書面決議案。每名董事之出席紀錄如下：

	出席／召開 董事會會議 (包括四次常規會議) 次數	同意／通過 書面決議案 (代替召開會議) 次數
執行董事		
徐展堂 (於二零一零年四月二日逝世)	4/13	2/2
林定波	13/13	2/2
徐浩銓	13/13	2/2
徐蔭堂	12/13	2/2
莊志坤	11/13	2/2
非執行董事		
洪定豪	1/13	2/2
張玉林	1/13	2/2
高上智	3/13	2/2

董事會 (續)

	出席／召開 董事會會議 (包括四次常規會議) 次數	同意／通過 書面決議案 (代替召開會議) 次數
獨立非執行董事		
鍾逸傑爵士	4/13	2/2
黃德銳	4/13	2/2
陳樺碩	4/13	2/2
周志文	4/13	2/2

董事會大約每季及在業務需要時召開會議。常規董事會會議會向全體董事發出至少十四天通知，期間董事可提出將其他討論事項納入議程。議程及隨附董事會文件於常規董事會會議日期至少三天前發送予全體董事 (在可行情況下，其他董事會會議亦然)。常規董事會會議紀錄之初稿及最後定稿會送交予全體董事，以徵求意見及供彼等存案。本集團會及時告知全體董事可能影響本集團業務之重大變動，包括有關規則及規例。本公司亦訂有成文程序，董事可在適當情況下就履行職務尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

委任及重選董事

董事會負責董事之委任，在考慮新董事人選時以專業知識、經驗、誠信及承擔等標準評選執行董事推薦之候選人。

董事會委任之所有董事須於獲委任後首個股東大會上重選。根據本公司之公司細則，每名董事 (包括非執行董事) 須至少每三年於股東週年大會上重選一次。



董事委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，並界定其權責範圍(刊登於本公司網站)，有關條款並不遜於企管守則之守則條文所規定之標準。

審核委員會之職權範圍已於二零零九年二月更新(刊登於本公司網站)，以符合有關上市規則對企管守則有關審核委員會檢討財務匯報職能之人員是否充足的監控工作之修訂，該修訂於二零零九年一月一日起生效。

審核委員會

年內，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即鍾逸傑爵士(主席)、黃德銳先生及陳樺碩先生。

審核委員會於年內召開兩次會議，與財務董事及外聘核數師審閱向股東呈報之財務及其他資料(包括於提呈董事會批准前先行審閱二零零八年年度業績及二零零九年中中期業績)、本集團採納之會計準則及慣例、核數程序之有效程度及客觀程度以及本集團之內部監控系統。審核委員會亦不時審閱外聘核數師之獨立及客觀程度以及外聘核數師向本集團提供之非核數服務。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開委員會 會議次數
鍾逸傑爵士(主席)	2/2
黃德銳	2/2
陳樺碩	2/2

董事委員會 (續)

薪酬委員會

年內，薪酬委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即鍾逸傑爵士 (主席)、林定波先生及陳樺碩先生。

執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間及市況作出考慮。概無董事參與決定本身之酬金。年內，薪酬委員會曾召開一次會議，並作出書面決議案檢討及批准董事之薪酬政策與薪酬組合、給予執行董事之房津調整及一名執行董事可享有在本集團退休金計劃的供款現值的款項。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會 會議次數	同意／通過 書面決議案 (代替召開會議) 次數
鍾逸傑爵士 (主席)	1/1	1/1
林定波	1/1	1/1
陳樺碩	1/1	1/1

董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，標準不遜於上市規則附錄十所載之標準 (「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，所有董事確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

本公司亦已制定及採納標準守則，規範本集團若干視為可能掌握有關本公司或其證券未公佈價格敏感資料之僱員買賣本公司證券。

本公司已更新本身守則，以符合標準守則中有關延長「禁售期」及其他交易事宜之新規定，該等新規定於二零零九年一月一日及二零零九年四月一日起生效。

外聘核數師之酬金

於二零零九年，已付／應付本公司外聘核數師安永會計師事務所之酬金如下：

向本集團提供之服務	酬金 港元
核數服務	2,100,000
非核數服務	168,000
	<hr/>
	2,268,000
	<hr/> <hr/>

外聘核數師提供之非核數服務包括：就本集團二零零九年中中期財務報告執行協議程序及就本集團之職業退休計劃供款詳情報表進行核數審查。

內部監控

董事會全權負責維持本集團良好而有效之內部監控系統。內部監控系統旨在提高營運效用及效率、保障資產避免未經授權使用及處置、確保會計紀錄妥善保存及財務報告之真實與公平，以及確保遵守有關法例及規例。年內，董事會已檢討本集團內部監控系統之效用以加強內部監控系統。

責任聲明

董事會負責編製真實公平之財務報告。於編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告時，董事會已選擇及貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營之基準編製財務報告。

本公司外聘核數師就其呈報財務報告之責任所作聲明載於第32至33頁「獨立核數師報告書」。

與股東溝通

本公司與股東溝通時盡量保持高透明度。有關本集團之資料及時通過多種渠道(包括中期報告及年報、公佈及通函)發送予股東。

本公司二零零九年股東週年大會為股東與董事會提供了溝通機會。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席以及其他董事會成員均出席會議，回答股東提問。以投票方式表決的程序已於會議開始時作出闡釋。根據上市規則，股東於大會上須以投票方式表決，而投票結果須在會議上公佈，並於會議後刊登於本公司網站。每個重要課題(包括重選董事)均以獨立決議案方式於大會上提呈。所有於二零零九年提呈股東批准之決議案均已獲通過。

代表董事會

北海集團有限公司

林定波

主席

二零一零年四月十五日



董事會謹此提呈董事會報告書與截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司及本集團之經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於財務報告附註18及19。

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溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報告第34至152頁。

董事會不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付任何股息。

主要供應商及客戶

於回顧年度，向本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額少於30%，而向本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。

財務資料摘要

下表概列本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及少數股東權益，乃摘錄自經審核財務報告，並已適當重新分類。此摘要並非經審核財務報告之一部份。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
業績					
續營業務					
收入	<u>1,026,560</u>	<u>941,817</u>	<u>734,806</u>	<u>611,052</u>	<u>551,244</u>
經營溢利／(虧損)	<u>53,623</u>	(63,815)	19,094	8,474	(839)
應佔聯營公司溢利及虧損	<u>864</u>	<u>873</u>	<u>885</u>	<u>1,936</u>	<u>396</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>54,487</u>	(62,942)	19,979	10,410	(443)
所得稅開支	<u>(22,219)</u>	<u>(8,237)</u>	<u>(10,976)</u>	<u>(3,505)</u>	<u>(2,705)</u>
續營業務溢利／(虧損)	<u>32,268</u>	(71,179)	9,003	6,905	(3,148)
已終止業務					
出售已終止業務之收益	—	—	—	11,581	—
已終止業務虧損	—	—	—	—	(3,719)
本年度溢利／(虧損)	<u>32,268</u>	(71,179)	9,003	18,486	(6,867)
應佔溢利／(虧損)：					
母公司權益持有人	<u>32,406</u>	(71,515)	12,302	18,739	(7,865)
少數股東權益	<u>(138)</u>	<u>336</u>	<u>(3,299)</u>	<u>(253)</u>	<u>998</u>
	<u>32,268</u>	(71,179)	9,003	18,486	(6,867)
資產、負債及少數股東權益					
總資產	<u>1,100,349</u>	969,452	990,761	903,881	1,236,798
總負債	<u>(440,546)</u>	(341,718)	(307,245)	(227,410)	(590,633)
少數股東權益	<u>(4,056)</u>	(4,194)	(3,632)	(6,699)	(6,051)
	<u>655,747</u>	623,540	679,884	669,772	640,114

物業、廠房及設備

本年度本公司與本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註13。

投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於財務報告附註14。本集團投資物業之其他詳情載於第153頁。

發展中物業

本年度本集團發展中物業之變動詳情載於財務報告附註15。本集團發展中物業之其他詳情載於第154頁。

股本

本公司股本詳情載於財務報告附註34。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達(本公司註冊成立所在司法權區)法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份。

買賣或贖回本公司股份

本年度本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

儲備

本年度本公司與本集團儲備之變動詳情分別載於財務報告附註35(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在其第54條訂明之若干情況下，本公司之繳入盈餘可供分派予股東。此外，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

慈善捐款

於本年度，本集團作出慈善捐款合共1,715,000港元。

董事

於本年度及截至本報告書日期，本公司之董事如下：

執行董事

徐展堂 (於二零一零年四月二日逝世)

林定波

徐浩銓

徐蔭堂

莊志坤

非執行董事

洪定豪

張玉林

高上智

獨立非執行董事

鍾逸傑爵士

黃德銳

陳樺碩

周志文

根據本公司之公司細則，洪定豪先生、張玉林先生及黃德銳先生於即將舉行之股東週年大會上將會告退，惟彼等均符合資格且願意重選連任。



董事及高層管理人員履歷

董事

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
執行董事				
林定波	68	主席	37	積逾37年 製漆業務經驗
徐浩銓	46	執行副主席	25	律師
徐蔭堂	64	董事總經理	23	積逾37年行政 及管理經驗
莊志坤	42	財務董事	4	積逾18年審計、 財務及會計經驗

董事及高層管理人員履歷 (續)

董事 (續)

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
非執行董事				
洪定豪	56	非執行董事	8	積逾32年業務及 財務管理經驗
張玉林	46	非執行董事	3	積逾13年金融及 管理經驗
高上智	53	非執行董事	3	積逾29年 企業管理經驗
獨立非執行董事				
鍾逸傑爵士 GBM, KBE, CMG, JP	83	副主席兼 獨立非執行董事	19	前任布政司， 專責土地 規劃及房屋發展
黃德銳	64	獨立非執行董事	6	積逾35年財務、 會計及管理經驗
陳樺碩 CBE, ISO	79	獨立非執行董事	3	前任香港 懲教署署長
周志文	65	獨立非執行董事	3	積逾33年金融 及管理經驗



董事及高層管理人員履歷 (續)

高層管理人員

本集團業務由三名董事直接負責，彼等為林定波先生、徐浩銓先生及徐蔭堂先生。

附註：

- (1) 徐蔭堂先生為徐浩銓先生之叔父。
- (2) 徐蔭堂先生為Rapid Growth Ltd. (「RGL」) (本公司之主要股東) 之唯一董事兼股東。
- (3) 洪定豪先生為勤達集團國際有限公司之主席兼董事總經理，該公司為莊士機構國際有限公司 (「莊士機構」) 之聯營公司，而莊士機構為根據證券及期貨條例 (「證券期貨條例」) 第十五部須予披露之本公司股東。
- (4) 張玉林先生為博騰國際投資貿易有限公司 (「博騰」) (擁有本公司已發行股本6.22%) 之董事及僱員。
- (5) 高上智先生為Profit Stability Investments Limited (「Profit Stability」) 之董事及莊士機構之董事總經理，該等公司均為根據證券期貨條例第十五部須予披露之本公司股東。

董事資料變更

根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 第13.51B(1)條規定，董事資料變更如下：

- (i) 徐展堂先生 (於二零一零年四月二日逝世) 於二零零九年十一月十二日獲委任為創維數碼控股有限公司 (於聯交所上市之公司) 獨立非執行董事。
- (ii) 周志文博士於二零零九年十二月二十一日辭任中青基業集團有限公司 (於聯交所上市之公司) 獨立非執行董事。

董事於合約之權益

各董事概無在本公司或其任何附屬公司於年內所訂立之任何對本集團業務重要的合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

高上智先生在莊士機構(於聯交所上市之公司)以及若干私人公司(「私人公司」)擔任董事，該等公司在香港及中國從事物業發展及投資業務。鑒於上述業務由獨立管理之獨立上市公司經營，而私人公司擁有之物業類型及／或所在地點有別於本集團之物業，故本集團經營之業務乃獨立於上述公司之業務。除上文所披露者外，概無本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須披露的權益。

董事之服務合約

除下文所述者外，各董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

- (a) 於二零零二年五月十一日，本公司與林定波先生訂立董事服務協議，為期九年，於二零一一年五月二日屆滿。根據該協議，林先生之月薪為89,000港元，每月房津不超過70,000港元。該協議訂明本公司可給予林先生不少於六個月之書面通知終止協議，而倘若本公司終止僱用林先生，林先生可獲取相等於其餘下服務年期酬金總額的賠償，包括薪酬及相等於一個月薪金之年終付金(不計附加福利)。
- (b) 於二零零二年五月十一日，本公司與徐蔭堂先生訂立董事服務協議，為期九年，於二零一一年五月二日屆滿。根據該協議，徐先生之月薪為110,000港元，每月房津不超過100,000港元。該協議訂明本公司可給予徐先生不少於六個月之書面通知終止協議，而倘若本公司終止僱用徐先生，徐先生可獲取相等於其餘下服務年期酬金總額的賠償，包括薪酬及相等於一個月薪金之年終付金(不計附加福利)。

執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間及市況作出考慮。

董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所披露外，於年內任何時間，概無董事、彼等各自的配偶或未成年子女獲授可藉購入本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使本公司董事可取得任何其他法人團體之有關權利。

董事於股份、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，按本公司遵照證券期貨條例第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份之權益如下：

(i) 股份

姓名	附註	身份	股份數目				總額	估已發行股本百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
徐浩銓	1	實益擁有人及信託受益人	19,681,414	—	—	346,231,521	365,912,935	23.25%
徐蔭堂	1	實益擁有人、信託受益人及受控制法團權益	1,162,231	—	346,231,521*	346,231,521*	347,393,752	22.07%

* 重疊

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(ii) 相關股份

姓名	附註	身份	股本衍生工具性質 (非上市／實物結算)	相關股份數目
徐浩銓	2	信託受益人	期權	98,000,000
徐蔭堂	2	信託受益人及受控制法團權益	期權	98,000,000

附註：

- (1) 該346,231,521股股份由RGL以一項全權信託之受託人身份持有。徐浩銓先生及徐蔭堂先生為其全權受益人。徐蔭堂先生亦為RGL之唯一董事兼股東。
- (2) 該98,000,000股股份由博騰擁有。RGL已向博騰授出一項期權，博騰可於期權期限內隨時行使權利將全部或任何部份之相關股份售予RGL。根據證券期貨條例，RGL視為擁有該等相關股份權益。鑑於上文附註(1)所述徐浩銓先生及徐蔭堂先生於RGL之權益，彼等根據證券期貨條例均視為擁有該等相關股份權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)之任何股份、相關股份及債券的權益或淡倉。於回顧年度，各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權計劃

本公司現有購股權計劃(「該計劃」)乃於二零零二年六月二十八日獲採納。該計劃之主要條款概述如下：

- (i) 該計劃旨在肯定及鼓勵為本集團作出貢獻之該計劃參與者，並吸引及留任本集團優質僱員；
- (ii) 該計劃之參與者包括本公司、其附屬公司或本集團持有股權之任何企業之任何僱員、董事、供應商、客戶及證券持有人，以及任何向該等公司提供研究、開發或其他技術支援之人士或企業；
- (iii) 根據該計劃可發行之股份總數為152,818,819股，相當於本公司於本報告書日期已發行股本約9.71%；
- (iv) 除非經股東在股東大會上批准，否則於任何十二個月內因行使每位參與者已獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而發行及將發行之股份總數不得超過已發行股份之1%；
- (v) 購股權可於董事會通知承授人之期間(惟無論如何不得超過授出日期起計十年)隨時根據該計劃之條款行使；
- (vi) 已授出購股權所涉股份之認購價不得低於下列最高者：(i)聯交所每日報價表於授出日期所報股份收市價；(ii)聯交所每日報價表於緊接授出日期前五個交易日所報股份收市價之平均價；或(iii)本公司股份之面值；及
- (vii) 該計劃於二零一二年六月二十七日屆滿。

自採納該計劃後，至今尚未授出任何購股權。

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊所載，下列人士(本公司董事除外)於本公司股份及相關股份中持有權益及淡倉：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市／實物 結算之股本 衍生工具)	佔已發行 股本百分比
10%或以上已發行股本					
RGL	1	受託人	346,231,521	—	22.00%
	1	受託人	—	98,000,000	6.22%
何美寶	2	配偶權益	365,912,935	—	23.25%
	2	配偶權益	—	98,000,000	6.22%
王詠梅	3	配偶權益	359,053,290	—	22.81%
	3	配偶權益	—	98,000,000	6.22%
吳秀萍	4	配偶權益	347,393,752	—	22.07%
	4	配偶權益	—	98,000,000	6.22%
Chinaculture.com Limited	5	實益擁有人	195,500,000	—	12.42%
莊士中國投資有限公司	5	受控制法團權益	195,500,000	—	12.42%
Profit Stability	5	受控制法團權益	195,500,000	—	12.42%
莊士機構	5	受控制法團權益	195,500,000	—	12.42%
Evergain Holdings Limited	5	受控制法團權益	195,500,000	—	12.42%
莊紹綏	5	受控制法團權益	195,500,000	—	12.42%



根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市／實物 結算之股本 衍生工具)	佔已發行 股本百分比
莊賀碧論	5	配偶權益	195,500,000	—	12.42%
West Avenue Group Company Limited	6	實益擁有人	173,006,693	—	10.99%
蔡武璋	6	受控制法團權益	173,006,693	—	10.99%
10%以下已發行股本					
博騰	7	實益擁有人	98,000,000	—	6.22%
Golden Case Limited	8	股份抵押權益	80,000,000	—	5.08%
Cheung Kong Investment Company Limited	8	受控制法團權益	80,000,000	—	5.08%
長江實業(集團)有限公司	8	受控制法團權益	80,000,000	—	5.08%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	8	受託人	80,000,000	—	5.08%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	8	受託人及信託受益人	80,000,000	—	5.08%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	8	受託人及信託受益人	80,000,000	—	5.08%
李嘉誠	8	受控制法團權益及 全權信託成立人	80,000,000	—	5.08%

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該346,231,521股股份由RGL以一項全權信託之受託人身份持有。該98,000,000股相關股份權益與RGL授予博騰之一項期權有關，博騰可於期權期限內隨時行使權利將其擁有之全部或部份該等股份售予RGL。此等權益與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所披露徐浩銓先生及徐蔭堂先生之權益重疊。
- (2) 何美寶女士為徐浩銓先生之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例視為擁有365,912,935股股份及股本衍生工具所涉98,000,000股相關股份之權益。
- (3) 王詠梅女士為已故徐展堂先生(於二零一零年四月二日逝世)之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例視為擁有359,053,290股股份及股本衍生工具所涉98,000,000股相關股份之權益。
- (4) 吳秀萍女士為徐蔭堂先生之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例視為擁有347,393,752股股份及股本衍生工具所涉98,000,000股相關股份之權益。
- (5) 所提及之195,500,000股股份與Chinaculture.com Limited (「Chinaculture」) 實益擁有同批之195,500,000股股份有關。

Chinaculture為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」)之全資附屬公司，而莊士中國為Profit Stability擁有61.36%權益之附屬公司。莊士機構持有Profit Stability之100%股本權益。Evergain Holdings Limited (「Evergain」) 擁有莊士機構已發行股本之34.86%權益。莊紹綏先生(「莊先生」) 擁有Evergain已發行股本之100%權益。莊賀碧諭女士(「莊夫人」) 為莊先生之妻子。

莊士中國、Profit Stability、莊士機構、Evergain、莊先生及莊夫人根據證券期貨條例均視為擁有Chinaculture所擁有之195,500,000股股份之權益。

- (6) 該173,006,693股股份由West Avenue Group Company Limited (「West Avenue」) 實益擁有。蔡武璋先生因擁有West Avenue全部股本權益而根據證券期貨條例視為擁有該等股份權益。
- (7) 該等股份由博騰實益擁有。根據RGL所授出之一項期權，博騰有權於期權期限內隨時行使權利將全部或部份該等股份售予RGL。有關權益已詳述於上文附註(1)，並與RGL之權益重疊。

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

附註：(續)

- (8) 所提及之80,000,000股股份與Golden Case Limited (「Golden Case」) 因持有RGL已抵押之80,000,000股股份之抵押權益而擁有同批股份之權益有關。

Golden Case為Cheung Kong Investment Company Limited (「CKI」) 之全資附屬公司，而CKI為長江實業(集團)有限公司(「長實」)之全資附屬公司。

Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 作為The Li Ka-Shing Unity Trust之受託人，連同若干公司(TUT1作為The Li Ka-Shing Unity Trust之受託人，可在該等公司之股東大會上行使或控制行使三分之一以上投票權) 持有長實三分之一以上已發行股本。

Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」) 作為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之受託人與Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」) 作為另一項全權信託 (「DT2」) 之受託人，在The Li Ka-Shing Unity Trust均持有單位。

李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人，故根據證券期貨條例可視為該兩項信託之成立人。TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本均由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited擁有，而李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各擁有後者三分之一已發行股本權益。

CKI、長實、TUT1、TDT1、TDT2及李嘉誠先生根據證券期貨條例均被視為擁有該80,000,000股股份權益(該等股份根據證券期貨條例視為由Golden Case擁有權益)。

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零零九年十二月三十一日持有根據證券期貨條例第十五部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

充足公眾持股量

於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度及截至本報告書日期，本公司均保持充足公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任期屆滿，而本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

北海集團有限公司

林定波

主席

二零一零年四月十五日



ERNST & YOUNG 安永

致北海集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第34至152頁北海集團有限公司之財務報告，包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表、公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

董事就財務報告須承擔之責任

本公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實公平呈列該等財務報告。此責任包括設計、實行及維持與編製及真實公平呈列財務報告有關之內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當會計政策；及按情況作出合理會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師之審核對該等財務報告發表意見，並根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向閣下報告，而非作其他用途。本核數師並不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及實施審核，以合理確定該等財務報告並無重大錯誤陳述。

審核範圍包括執程序以取得與財務報告所載金額及披露事項有關之審核憑證。所選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製及真實公平呈列財務報告有關之內部監控，以根據情況設計適當審核程序，但並非對公司之內部監控效能發表意見。審核範圍亦包括評估董事所採用之會計政策是否合適及所作會計估計是否合理，以及評價財務報告之整體呈列方式。

本核數師相信，所獲得之審核憑證可充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，按照香港財務報告準則編製之財務報告均真實公平反映本公司及本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況以及本集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零一零年四月十五日

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	1,026,560	941,817
銷售成本		(679,455)	(690,358)
毛利		347,105	251,459
其他收入及收益	5	7,998	17,576
銷售及分銷費用		(169,549)	(143,326)
行政開支		(125,809)	(112,772)
其他開支淨額		(2,461)	(652)
		57,284	12,285
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	14	6,672	(9,051)
發展中物業之減值	15	(4,000)	(14,247)
可供出售投資之減值	20	—	(43,914)
出售一間附屬公司之虧損	36	—	(2,837)
融資費用	7	(6,333)	(6,051)
應佔聯營公司溢利及虧損		864	873
除稅前溢利／(虧損)	6	54,487	(62,942)
所得稅開支	10	(22,219)	(8,237)
本年度溢利／(虧損)		32,268	(71,179)
應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	11	32,406	(71,515)
少數股東權益		(138)	336
		32,268	(71,179)
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本及攤薄		2.06港仙	(4.54港仙)

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利／(虧損)		32,268	(71,179)
其他全面收入／(虧損)			
計入有年期房地產重估儲備的遞延稅項	32	—	351
換算海外業務的匯兌差額		(199)	12,186
年度其他全面收入／(虧損)		(199)	12,537
年度全面收入／(虧損)總額		32,069	(58,642)
應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		32,207	(59,202)
少數股東權益		(138)	560
		32,069	(58,642)

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、廠房及設備	13	316,697	292,871
投資物業	14	128,725	121,517
發展中物業	15	28,000	32,000
預付地價	16	22,248	21,321
無形資產	17	2,850	3,000
於聯營公司之權益	19	3,180	3,461
可供出售投資	20	123,163	123,163
購買物業、廠房及設備項目之按金	21	9,231	10,976
長期應收款	24	—	757
退休金計劃資產淨值	22	1,990	2,199
非流動資產總值		636,084	611,265
流動資產			
存貨	23	74,782	61,934
應收貿易賬款及票據	24	217,254	159,028
預付款項、按金及其他應收賬款	25	27,121	13,904
應收一間聯營公司款項	19	—	1,523
通過損益反映公平值之股本投資	26	86	31
已抵押存款	27	5,097	—
現金及現金等值項目	27	139,925	121,767
流動資產總值		464,265	358,187
流動負債			
應付貿易賬款及票據	28	147,445	85,249
其他應付賬款及應計費用	29	110,182	92,052
應付一間聯營公司款項	19	1,600	—
計息銀行及其他借貸	30	98,230	82,971
應付稅項		12,873	6,336
流動負債總值		370,330	266,608
流動資產淨值		93,935	91,579
總資產減流動負債		730,019	702,844

綜合財務狀況表 (續)

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
總資產減流動負債		730,019	702,844
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	30	50,858	60,461
遞延稅項負債	32	14,884	9,884
遞延收入	33	4,474	4,765
非流動負債總值		70,216	75,110
資產淨值		659,803	627,734
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	157,367	157,367
儲備	35(a)	498,380	466,173
少數股東權益		655,747	623,540
權益總額		4,056	4,194
		659,803	627,734

林定波
董事

徐浩銓
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔										權益總額 千港元	
	已發行股本 千港元 (附註34)	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元 (附註35(a))	有年期房地產 重估儲備 千港元	投資物業 重估儲備* 千港元	一般儲備 千港元 (附註35(a))	匯兌波動儲備 千港元	儲備基金** 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元		少數股東權益 千港元
於二零零八年一月一日	157,367	6,635	377,677	41,381	13,557	10,144	(2,335)	28,866	46,592	679,884	3,632	683,516
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	351	-	-	11,962	-	(71,515)	(59,202)	560	(58,642)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,858	-	-	2,858	-	2,858
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	157,367	6,635*	377,677*	41,732*	13,557*	10,144*	12,485*	28,866*	(24,923)*	623,540	4,194	627,734
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(199)	-	32,406	32,207	(138)	32,069
於二零零九年十二月三十一日	157,367	6,635*	377,677*	41,732*	13,557*	10,144*	12,286*	28,866*	7,483*	655,747	4,056	659,803

* 投資物業重估儲備為應佔有年期房地產(於過往年度重列為投資物業)重估盈餘。此項重估儲備於有關物業列為房地產時產生，故不可用以抵銷投資物業日後之重估虧蝕。僅於出售或廢置有關資產時，此項重估儲備方可轉撥至保留溢利以抵銷累計虧損，而有關轉撥並非於收益表作出。

** 根據有關外商投資企業之法律及規例，本集團在中華人民共和國(「中國」)之若干附屬公司須將其部份溢利撥至用途受到規限的中國儲備基金。倘中國儲備基金數額達至其註冊資本之50%，該等附屬公司毋須再作轉撥。該中國儲備基金可用以彌補該等附屬公司日後之虧損或增加其資本。

此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備498,380,000港元(二零零八年：466,173,000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
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		54,487	(62,942)
調整：			
融資費用	7	6,333	6,051
應佔聯營公司溢利及虧損		(864)	(873)
銀行利息收入	5	(601)	(1,648)
長期應收款之利息收入	5	(29)	(48)
折舊	13	21,612	18,225
無形資產攤銷	6	150	—
確認預付地價	16	477	456
確認遞延收入	5	(291)	(287)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	5,6	1	(316)
撤銷物業、廠房及設備項目	6	768	470
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	14	(6,672)	9,051
通過損益反映公平值之股本投資之 公平值虧損／(收益)－持作買賣	5,6	(55)	88
發展中物業之減值	15	4,000	14,247
出售一間附屬公司之虧損	36	—	2,837
可供出售投資之減值	20	—	43,914
將存貨撇減至可變現淨值	6	7,892	1,999
應收貿易賬款之減值	6	4,737	2,748
應收一間聯營公司款項之減值／(減值回撥)	5,6	1,585	(1,523)
		93,530	32,449
存貨減少／(增加)		(20,740)	5,855
應收貿易賬款及票據增加		(62,963)	(50,071)
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		(13,209)	241
應付貿易賬款及票據增加／(減少)		62,196	(24,574)
其他應付賬款及應計費用增加		18,643	11,831
匯兌調整		(692)	(3,616)
經營業務所得／(所用)現金		76,765	(27,885)

綜合現金流量表 (續)

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
經營業務所得／(所用) 現金		76,765	(27,885)
已付利息		(6,738)	(5,983)
融資租約租金付款之利息部份		(107)	(114)
已付海外稅項		(10,145)	(9,663)
退回／(已付) 香港利得稅		(537)	185
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		59,238	(43,460)
投資業務所得現金流量			
購入物業、廠房及設備		(37,456)	(43,526)
出售物業、廠房及設備所得款項		429	627
發展中物業增添		—	(247)
投資物業增添	14	(536)	(868)
於一間聯營公司之投資		(1,417)	(250)
給予聯營公司之墊款		(113)	(1,521)
一間聯營公司償還款項		1,523	—
無形資產增添		—	(3,000)
出售一間附屬公司所得款項	36	—	7
償還長期應收款		757	455
少數股東注資		—	2
退休金計劃資產淨值減少／(增加)		209	(459)
已收利息		630	1,560
已收一間聯營公司股息		1,090	951
購買物業、廠房及設備項目已付按金	21	(7,097)	(6,414)
於取得時原定到期日逾三個月之定期存款減少／(增加)		(2,194)	7,824
投資業務所用現金流量淨額		(44,175)	(44,859)

綜合現金流量表（續）

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
融資活動所得現金流量			
新增銀行貸款		82,831	76,289
償還銀行貸款		(75,630)	(34,384)
償還其他貸款		(1,659)	(2,272)
一間聯營公司墊款		1,600	—
融資租約租金付款之資本部份		(1,149)	(1,106)
融資活動所得現金流量淨額		<u>5,993</u>	<u>38,527</u>
現金及現金等值項目增加／（減少）淨額			
年初現金及現金等值項目		117,065	159,520
匯率變動影響淨額		5	7,337
年終現金及現金等值項目		<u><u>138,126</u></u>	<u><u>117,065</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	27	129,929	105,500
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	27	5,680	11,565
於取得時原定到期日少於三個月之有抵押定期存款	27	<u>2,517</u>	<u>—</u>
於現金流量表列賬之現金及現金等值項目		138,126	117,065
於取得時原定到期日逾三個月之定期存款	27	<u>6,896</u>	<u>4,702</u>
於財務狀況表列賬之現金及現金等值項目		<u><u>145,022</u></u>	<u><u>121,767</u></u>

財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	217	276
於附屬公司之權益	18	431,022	460,537
非流動資產總值		431,239	460,813
流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款	25	636	1,200
現金及現金等值項目	27	10,574	6,004
流動資產總值		11,210	7,204
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	29	3,505	2,976
其他計息借貸	30	9	19
流動負債總值		3,514	2,995
流動資產淨值		7,696	4,209
總資產減流動負債		438,935	465,022
非流動負債			
其他計息借貸	30	6	15
資產淨值		438,929	465,007
權益			
已發行股本	34	157,367	157,367
儲備	35(b)	281,562	307,640
權益總額		438,929	465,007

林定波
董事

徐浩銓
董事

1. 公司資料

北海集團有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓及28樓E及F室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- 油漆產品製造及銷售以及相關服務
- 鋼鐵產品貿易
- 物業投資
- 物業發展
- 策略投資

2.1 編製基準

財務報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。財務報告採用歷史成本法編製，惟投資物業、若干樓宇、透過損益反映公平值之股本投資及退休金計劃資產淨值乃按公平值計量。該等財務報告以港元（「港元」）呈列，而除另有指明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

2.1 編製基準（續）

綜合基準

綜合財務報告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告。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。本集團內公司間交易及結餘所產生之全部收入、開支以及未變現收益及虧損均在綜合時全數對銷。

年內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬，涉及將業務合併之成本分配至所收購可識別資產之公平值，以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本按交易當日所得資產的公平值、所發行權益工具及所產生或承擔之負債加上該收購的直接應佔成本總額計算。

少數股東權益指非本集團控制之外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值之權益。

2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報告首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除新訂及經修訂會計政策以及新增披露引致的若干情況外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報告並無重大影響。

2.2 會計政策及披露變更 (續)

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (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告－投資附屬公司、共同控制企業或聯營公司之成本之修訂
香港財務報告準則第2號 (修訂)	香港財務報告準則第2號以股份支付－歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號 (修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融工具相關披露之改進之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港財務報告準則第8號 (修訂) *	香港財務報告準則第8號經營分類－披露分類資產資料之修訂 (提早採納)
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第18號 (修訂) *	香港會計準則第18號之附件收入－釐定企業作為委託方或代理方之修訂
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (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號財務報告之呈列－可沽售金融工具及清盤之責任之修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第9號及香港會計準則第39號 (修訂)	香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計則準第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第15號	房地產建築協議
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第18號	從客戶轉移資產 (自二零零九年七月一日採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)	多項香港財務報告準則之改進

* 載於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則之改進。

2.2 會計政策及披露變更（續）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 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告－投資附屬公司、共同控制企業或聯營公司之成本之修訂

香港會計準則第27號（修訂）規定附屬公司、聯營公司或共同控制企業之全部股息須於母公司獨立財務報告的收益表確認。不再要求區分收購前後的溢利。然而，公司須考慮所支付股息是否有減值跡象。該修訂可非追溯採用。對於母公司透過設立新公司作為其母公司而進行集團架構重組情況下投資成本的計量方法，香港會計準則第27號亦作出相關修訂。香港財務報告準則第1號（修訂）允許首次採納香港財務報告準則者採用視作成本計量於附屬公司、聯營公司或共同控制企業之投資成本。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則，故香港財務報告準則第1號（修訂）不適用於本集團。

(b) 香港財務報告準則第2號以股份支付－歸屬條件及註銷之修訂

香港財務報告準則第2號（修訂）闡明歸屬條件僅指服務條件及表現條件，任何其他條件均為非歸屬條件。倘獎勵因未能達致非歸屬條件（受企業或交易對手控制）而不歸屬，則入賬列作註銷。由於本集團並無根據現有購股權計劃授出購股權，故修訂對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

(c) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融工具相關披露之改進之修訂

香港財務報告準則第7號（修訂）要求額外披露公平值計量及流動資金風險。就所有以公平值確認的金融工具而言，以公平值入賬項目的公平值計量須按其參數來源以三級公平值等級進行披露。此外，須對第三級公平值計量的期初與期終結餘以及各級公平值之間的重大轉移進行對賬。該修訂亦澄清與衍生工具交易及流動資金管理所用資產有關的流動資金風險的披露規定。公平值計量及經修訂流動資金風險的披露分別載於財務報告附註44及45。

2.2 會計政策及披露變更 (續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：(續)

(d) 香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類呈報，闡明企業應如何呈報經營分部資料，即根據主要經營決策者分配資源予分部及評估分部表現時使用的企業組成部分資料呈報。該準則亦規定須披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶收益之資料。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定的經營分類與之前根據香港會計準則第14號識別的業務分類相同。該等經修訂披露(包括相關經修訂比較資料)載於財務報告附註4。

本集團已於該等財務報告提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進所頒佈香港財務報告準則第8號(修訂)，該修訂澄清分部資產僅須在該等資產計入主要經營決策者所用計量時呈報。

(e) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)變更財務報告的呈報及披露方式。經修訂準則規定分開呈報擁有人與非擁有人權益變動。權益變動報表將僅載入與擁有人交易的詳情，所有非擁有人權益變動作為獨立項目呈報。此外，該準則新增綜合收入報表法，於損益確認的所有收支項目及直接於權益確認的所有已確認其他收支項目可以一份獨立報表或兩份相關連報表呈報。本集團選擇以兩份報表呈報。

(f) 香港會計準則第18號收入－釐定企業作為委託方或代理方之修訂

準則所附附錄已增列指引以釐定本集團是作為委託方或是代理方。須考慮本集團是否(i)主要負責提供貨品及服務；(ii)有存貨風險；(iii)擁有定價的酌情權及(iv)面對信貸風險等特點。本集團根據該等標準評估其收益安排，認為在所有安排中乃作為委託方行事。該修訂對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

2.2 會計政策及披露變更（續）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：（續）

(g) 香港會計準則第23號（經修訂）借貸成本

香港會計準則第23號已作修訂，規定倘借貸成本與收購、建造或生產合資格資產直接相關，則須撥充資本。由於本集團目前有關借貸成本的政策與經修訂準則的規定一致，故經修訂準則對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

(h) 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報告之呈列－可沽售金融工具及清盤之責任之修訂

香港會計準則第32號（修訂）訂明可沽售金融工具及清盤時引致特定責任的工具若具備多項指定特徵，則分類為權益的有限例外情況。香港會計準則第1號（修訂）規定須披露該等分類為權益的可沽售金融工具及責任的若干資料。由於本集團目前並無有關金融工具或責任，故該修訂對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

(i) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號之修訂規定企業在將混合金融資產從透過損益反映公平值類重新劃分為其他類別時，對是否應將嵌入式衍生工具從主合同中分拆出來作出評估。該評估應在企業成為合同訂約方或合約條款變更嚴重影響合約現金流量之日（以較後者為準）進行。已重訂香港會計準則第39號，闡明倘嵌入式衍生工具無法單獨計量，則混合金融工具須整體重新分類為透過損益反映公平值。採納該項修訂對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

2.2 會計政策及披露變更（續）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：（續）

(j) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號客戶忠誠計劃

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號規定，授予客戶的客戶忠誠獎勵入賬列作授出獎勵相關銷售交易的獨立部分。銷售交易收取的代價分配予銷售的忠誠獎勵及其他部分。劃歸忠誠獎勵的金額按公平值遞延入賬，直至獎勵贖回或責任以其他方式清償為止。該詮釋對本集團財務狀況及經營業績並無重大影響。

(k) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號房地產建築協議

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號取代香港詮釋第3號收益－開發中物業銷售之未完工合同，闡明房地產建造協議應根據香港會計準則第11號建造合約入賬列作建造合約或根據香港會計準則第18號收益入賬列作銷售貨品或服務合約的時間及方式。由於本集團目前並無建造房地產，故該詮釋對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

(l) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號海外業務投資淨額之對沖

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號為海外業務投資淨額對沖的會計處理方法指引，其中闡明(i)對沖會計方法可能僅適用於海外業務與母公司的功能貨幣不同引致的任何滙兌差額；(ii)集團內任何企業可能持有對沖工具；及(iii)出售海外業務時，關於投資淨額及釐定為實際對沖的對沖工具的累計盈虧應於收益表重新劃分為重新分類調整。由於本集團目前並無對沖海外業務投資淨額，故該詮釋對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

2.2 會計政策及披露變更（續）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：（續）

(m) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第18號從客戶轉移資產（自二零零九年七月一日採納）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第18號就從客戶收取物業、廠房及設備項目或用作收購或興建該等項目的現金的接收者進行的會計處理提供指引，惟該等資產須隨之用以將客戶連接至網絡或令客戶持續獲取貨品或服務供應，或同時用作上述兩種用途。由於本集團目前並無有關交易，故該詮釋對本集團財務狀況及經營業績並無影響。

(n) 於二零零八年十月，香港會計師公會頒佈其對香港財務報告準則的首次改進，其中載列對多項香港財務報告準則之修訂。除香港財務報告準則第5號之修訂持作出售及終止經營的非流動資產－計劃出售附屬公司的控制權益於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，本集團已自二零零九年一月一日起採納所有修訂。儘管採納部分修訂導致會計政策變動，但該等修訂概無對本集團有重大財務影響。有關最適用於本集團的重要修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：刪去了關於「利息收入總額」作為財務費用的組成部份。
- 香港會計準則第1號呈報財務報告：澄清按照香港會計準則第39號分類為持作買賣的資產及負債，不會於財務狀況表自動分類為流動資產及負債。
- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備：以「公平值減出售成本的差額」取代「淨售價」項目，而物業、廠房及設備的可收回金額應以資產公平值減銷售成本與資產使用價值兩者的較高者為準。

此外，在租期屆滿後於日常業務過程中出售的持作租賃的物業、廠房及設備，應在終止租賃時轉為存貨並持作出售。

- 香港會計準則第20號政府補助及披露政府援助：規定日後批授的零息或利率低於市場利率的政府貸款，將根據香港會計準則第39號確認及計量，而較低利息的利益將入賬列作政府補助。根據該修訂的過渡條文，本集團非追溯採納該修訂。

2.2 會計政策及披露變更（續）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：（續）

(n) （續）

- 香港會計準則第36號資產減值：當折現現金流用於估計「公平值與出售成本的差額」時，須另行披露（如所用折扣率及增長率），與折現現金流用於估計「使用價值」時要求的披露一致。
- 香港會計準則第38號無形資產：當本集團有權獲得商品或已經收到服務時，廣告促銷活動的支出確認為一項開支。

在極少情況下，倘有說服性證據以支持採用直線法以外的方法對無形資產進行攤銷的指引已被刪除。本集團重新評估其無形資產的有效使用年限並據此認為直線攤銷法仍然適用。

- 香港會計準則第40號投資物業：修改此範圍，將在未來建設或開發的物業分類為投資物業。本集團已自二零零九年一月一日非追溯採納該修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團已於財務報告中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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 ¹
香港財務報告準則第1號(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 — 首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份支付—集團以現金 結算股份支付交易之修訂 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)	綜合及獨立財務報告 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	香港財務報告準則第32號金融工具：呈列—供股分類 之修訂 ³
香港會計準則第39號(修訂)	香港財務報告準則第39號金融工具：確認及計量— 合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低 資金付款要求之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具結算金融負債 ⁴
於二零零八年十月頒佈之香港財務報告 準則之改進載列之香港財務報告準則 第5號之修訂	香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及 已終止業務—計劃出售一間附屬公司之控制權益 之修訂 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃租期時限 ²

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載列多項香港財務報告準則的修訂本，主要用以統一及闡明詞彙。儘管各項準則或詮釋均有個別過渡性條文，但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號之修訂已於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而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之年度期間生效。

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

頒佈香港財務報告準則第1號（經修訂）旨在改進準則的架構。準則的經修訂版本並不會對首次採納者的會計內容造成任何改動。由於本集團並非香港財務報告準則的首次採納者，故該等修訂將不會對本集團有任何財務影響。

香港財務報告準則第1號修訂本規定石油及天然氣資產及租賃的計量可豁免全面追溯應用香港財務報告準則。由於擴闊了釐定石油及天然氣資產的視同成本的選擇，故亦已修訂有關解除負債的現有豁免。由於本集團並非香港財務報告準則的首次採納者，故該等修訂不會對本集團有任何財務影響。

香港財務報告準則第2號（修訂）就企業在收取貨品或服務而並無責任以股份支付交易結算時，於該企業的獨立財務報告以現金作為股份支付交易結算入賬提供指引。該等修訂亦涵蓋先前列入香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號國際財務報告準則第2號的範圍及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易的指引。本集團預期自二零一零年一月一日起採納香港財務報告準則第2號（修訂）。該修訂應不大可能對本集團以股份支付的會計處理有任何重大影響。

香港財務報告準則第3號（經修訂）對多項有關業務合併的會計處理作出修訂，將影響已確認商譽的金額、收購期間的報告業績及未來報告業績。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港會計準則第27號（經修訂）規定所持附屬公司權益的未失去控制權變動須以股權交易入賬。因此，該等變動將不會影響商譽，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則變更對附屬公司所產生的虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資以及香港會計準則第31號於合營公司的權益亦作出其他相應修訂。

本集團預期自二零一零年一月一日起採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）。該等經修訂準則所作的修訂須於未來應用，並將影響日後收購、失去控制權及與少數股東交易的會計處理。

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量整項首階段的第一部分。該階段專注於金融資產的分類及計量。企業須根據其管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵，將金融資產分類為其後以攤銷成本或公平值計量的金融資產而非按四個類別分類。相較香港會計準則第39號，此舉旨在改進及簡化金融資產的分類及計量方法。

香港會計準則第39號預計於二零一零年底前完全取代香港財務報告準則第9號。本集團預期將自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號（經修訂）澄清並簡化關連人士的定義，另規定部分豁免就政府相關企業與該政府或受該政府控制、共同控制或政府有重大影響力的企業進行交易作出的關連人士披露。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號（經修訂），故會相應修訂比較關連人士之披露。雖然採納經修訂準則會引致會計政策變更，但由於本集團現時並無與任何政府相關企業進行重大交易，故經修訂準則不大可能影響關連人士的披露。

香港財務報告準則第32號（修訂）修訂金融負債的定義，指明發行以按固定金額貨幣取得企業本身固定數額權益工具的供股、購股權或認股權證，均為權益工具。惟該企業須按比例向其本身同類別非衍生權益工具的所有現時擁有人提供供股、購股權或認股權證。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第32號（修訂）。由於本集團目前並無任何已發行供股、購股權或認購權證，故該等修訂應不大可能對本集團有任何財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第39號(修訂)指明對沖項目的單邊風險，及指明通脹為對沖風險或於特定情況下為其部份。其闡明企業可獲准指定金融工具的部份公平值變動或現金流量變動作為對沖項目。本集團預期自二零一零年一月一日起採納香港會計準則第39號(修訂)。由於本集團未曾涉及任何相關對沖，故該修訂應不大可能對本集團有任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂)消除在設有最低資金需求的若干情況下處理未來供款預付款項所引起的意料之外的後果。修訂規定企業須將提前付款的利益視作退休金資產。未來供款扣減帶來的經濟利益因此等於(i)未來服務預付款項及(ii)估計未來服務成本減假設在無預付款項情況下所需估計最低資金需求供款的總和。本集團預期自二零一零年一月一日起採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂)。由於本集團的定額福利計劃並無任何最低資金需求，故採納該修訂不會對本集團有任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號規範向擁有人以非回報性質分派非現金資產的會計處理方法。本集團預計自二零一零年一月一日起非追溯採納該詮釋。該詮釋闡明(i)應付股息須於股息獲恰當授權分派且不再由企業酌情決定時確認；(ii)企業應按將分派淨資產之公平值計算應付股息；及(iii)企業應於損益確認已付股息與所分派淨資產賬面值的差額。香港會計準則第10號呈報後事項及香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止業務亦作出相應修訂。儘管採用該詮釋或須改變若干會計政策，但該詮釋不大可能對本集團有任何重大財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號指明當金融負債的條款獲重新磋商並導致企業向企業債權人發行股本工具以抵銷全部或部份金融負債時，企業的列賬方法。本集團預期自二零一一年一月一日起採納此詮釋。該詮釋闡明向債權人發行股本工具以抵銷金融負債，按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，有關股本工具為「已付代價」，而已抵銷金融負債的賬面值與已付代價之間的差額於損益確認。已付代價應按已發行股本工具的公平值計量，倘股本工具的公平值不能可靠計量，則按已抵銷金融負債的公平值計量。由於本集團並無進行有關交易，故該詮釋應不大可能對本集團有任何重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第5號之修訂闡明進行涉及失去附屬公司控制權的出售計劃的企業須將該附屬公司的所有資產及負債分類為持作出售，而不論該企業是否仍持有非控制權。本集團預期自二零一零年一月一日起採納該項修訂。該變更須於未來應用，將會影響日後涉及失去附屬公司控制權的出售交易或計劃。

於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則之改進，載列對多項香港財務報告準則作出的修訂。除香港會計準則第18號及香港財務報告準則第8號之修訂外，本集團預期自二零一零年一月一日起採納各項修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。儘管採納部份修訂或會導致會計政策的變動，惟預期該等修訂概不會對本集團有重大財務影響。該等修訂或會適用於本集團如下：

- (a) 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有財務狀況報表已確認資產引致的開支方可分類為投資活動所得現金流量。
- (b) 香港會計準則第17號租賃：刪除有關將土地分類為租賃的特別指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號內的總指引分類為經營或融資租賃。

修訂香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃租期時限作為載入二零零九年香港財務報告準則之改進的香港會計準則第17號租賃的修訂。經修訂後，香港詮釋第4號的應用已擴大至覆蓋所有土地租賃（包括該等獲分類為融資租賃者）。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則16號、香港會計準則第17號及香港會計準則40號入賬的所有物業租賃。

- (c) 香港會計準則36號資產減值：闡明滙總作財務申報用途前，可用於分配業務合併中所收購商譽的最大單位為香港財務報告準則第8號經營分類所定義的經營分類。
- (d) 香港會計準則第38號無形資產：指明(i)倘在業務合併中所收購的無形資產僅可連同另一項無形資產方可識別，則收購者可確認該組資產為單一資產，惟個別資產須具有相若使用年期；及(ii)釐定業務合併中所收購並無在活躍市場買賣的無形資產的公平值時所呈列的估值方法僅為範例，對可予採用的方法並無限制。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務中獲利之企業。

附屬公司業績按已收取及應收取之股息列入本公司收益表。本公司於附屬公司之權益按成本扣除任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業為根據合約安排成立之企業，據此本集團與其他訂約方承擔一項經濟業務。合營企業以本集團與其他訂約方擁有權益之獨立企業方式營運。

合營夥伴之間所訂立之合營協議訂明合營夥伴之出資比例、合營企業年期及合營企業解散時資產之變現基準。合營企業經營所得盈虧及任何剩餘資產分派均由合營夥伴按各自出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營企業之會計處理方法如下：

- (a) 若本集團／本公司對合營企業直接或間接擁有單一控制權，則合營企業視作附屬公司處理；
- (b) 倘本集團對合營企業並無直接或間接擁有單一控制權，但擁有共同控制權，則合營企業視作共同控制企業處理；
- (c) 倘本集團對合營企業並無單一或共同控制權，但直接或間接持有其合共不少於20%註冊資本，並可對其行使重大影響力，則合營企業視作聯營公司處理；或
- (d) 倘本集團直接或間接持有合營企業少於20%之註冊資本，且對其並無共同控制權，亦不可行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號合營企業視作權益投資入賬。

2.4 主要會計政策概要（續）

聯營公司

聯營公司指附屬公司或共同控制企業以外，本集團長期擁有合共不少於20%股本投票權且可對其行使重大影響力之企業。

本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損在綜合財務狀況表列賬。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。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之權益對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。倘收購聯營公司產生之商譽過往未在綜合儲備內對銷或確認，則計入本集團於聯營公司之權益，且不會進行個別減值測試。

商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽指業務合併成本超逾本集團於收購日期所購入被收購公司可識別資產及所承擔之負債及或然負債之公平淨值之差額。

協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購所產生之商譽

收購產生之商譽初步在綜合財務狀況表按成本確認為資產，其後按成本扣除任何累計減值虧損計量。就聯營公司而言，商譽計入其賬面值，而非在綜合財務狀況表單獨列為已識別資產。

商譽之賬面值會每年檢討有否減值，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能發生減值，則會更頻繁檢討。本集團於十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併中所購入之商譽由收購日期起分配至本集團預期將受惠於合併協同效益之各賺取現金單位或賺取現金單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組合。

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購所產生之商譽 (續)

減值乃透過評估與商譽有關之賺取現金單位 (賺取現金單位組合) 之可收回金額釐定。倘賺取現金單位 (賺取現金單位組合) 之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬賺取現金單位 (賺取現金單位組合) 之一部份，而該單位內部份業務已出售，則與所出售業務有關之商譽於釐定出售業務之損益時計入有關業務之賬面值。在此情況下，所出售之商譽乃按所出售業務與所保留之部份賺取現金單位之相對價值計量。

過往與綜合儲備對銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會之會計實務準則第30號業務合併 (「會計實務準則第30號」) 前，收購產生之商譽乃於收購年度與綜合儲備對銷。於採納香港財務報告準則第3號時，有關商譽繼續與綜合儲備對銷，而於與商譽有關之業務全部或部份出售或與商譽有關之賺取現金單位出現減值時，則不會於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要（續）

除商譽以外之非金融資產減值

倘出現任何減值跡象，或須每年對資產（不包括存貨、服務合約、退休金計劃資產淨值、金融資產、投資物業及商譽）進行減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為該資產或賺取現金單位之使用價值及公平值減銷售成本之較高者，並且逐項獨立計算，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或多項資產所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬賺取現金單位釐定。

僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於產生期間自收益表在與減值資產功能一致之支出類別中扣除，惟倘有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據有關重估資產之會計政策列賬。

於各報告期結算日會評估是否有跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產（商譽除外）之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損之資產賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）為限。減值虧損撥回於產生期間計入收益表，惟倘有關資產按重估金額列賬，則減值虧損撥回將根據重估資產之有關會計政策列賬。

2.4 主要會計政策概要（續）

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (a) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團或其母公司主要管理層人員之一；
- (d) 該方為(a)或(c)所述之任何人士之近親；
- (e) 該方為一家企業，直接或間接受(c)或(d)所述任何人士控制或共同控制，或(c)或(d)所述任何人士直接或間接對該企業行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (f) 該方為就本公司／本集團或屬於本公司／本集團關連人士之任何企業之僱員福利而設的離職後福利計劃。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本或估值扣除累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備成本包括其買價及將該資產置於運作狀況及地點以作擬定用途之應計直接費用。於物業、廠房及設備投入運作後所產生維修及保養等費用通常於產生期間自收益表扣除。倘符合確認標準，則相關重大檢查費用會於資產賬面值中撥作重置成本。倘須定期重置大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法計算，以將成本或估值撇銷至剩餘價值。

2.4 主要會計政策概要（續）

物業、廠房及設備與折舊（續）

所採用之主要折舊年率如下：

永久業權土地	不計算折舊
永久業權樓宇及有年期房地產	2%至4%或按租約年期，以較高者為準
有年期物業裝修	10%至33%或按租約年期，以較高者為準
廠房及機器	9%至25%
傢俬、裝置及設備	10%至33%
汽車	18%至25%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，則該項目之成本或估值將按合理基礎在各部份分配，並作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日審閱，並在適當情況下調整。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備第80A段所載過渡規定已就按估值列賬之固定資產而採納。因此，按重估價值（以於一九九五年九月三十日前結束之期間之財務報告所列重估為基準）列賬之資產於該日期後並未重估。

一項物業、廠房及設備以及首次確認時的任何重要部分於出售或預期其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度之收益表內確認之出售或廢棄資產之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程指興建中樓宇及寫字樓之有年期物業裝修，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。成本包括直接建築成本及建築期內產生之其他有關開支。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備之適當類別。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或提供服務或作行政用途)或在日常業務中作出出售用途之房地產權益(包括原應符合投資物業定義之經營租約所涉物業租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量，其後按反映呈報期結算日市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之損益於其產生年度列入收益表。

廢棄或出售投資物業所產生之損益於廢棄或出售之年度在收益表確認。

發展中物業

發展中物業乃按成本扣除減值虧損列賬。成本包括所有開發費用、資本化利息及該等物業應佔其他直接成本。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中所收購無形資產的成本即收購日的公平值。無形資產的使用年期評估為有限或無限年期。有限年期的無形資產其後在可用經濟年期內攤銷，在有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。有限年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度結算日檢討一次。

專有技術

收購製造外牆絕緣板材料專有技術權利的成本按成本減任何減值虧損入賬，並於20年之預計可使用年期內按直線法攤銷。

2.4 主要會計政策概要（續）

租賃

將資產擁有權（法定業權除外）之絕大部份回報與風險轉嫁予本集團之租約均列為融資租約。訂立融資租約時，租賃資產之成本按最低租約付款之現值撥作資本，並連同承擔（扣除利息部份）入賬，以反映購入及融資情況。根據資本化融資租約持有之資產均計入物業、廠房及設備，並按資產之租約年期或估計可使用年期（以較短者為準）折舊。該等租約之融資費用乃於收益表按租約年期以固定比率扣除。

由出租人承受資產擁有權之絕大部份回報與風險之租約均列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約出租之資產列為非流動資產，而根據該等經營租約應收取之租金乃於租約年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金乃於租約年期以直線法自收益表扣除。

根據經營租約之預付地價初始按成本列賬，其後以直線法於租約年期確認。倘租約付款無法於土地與樓宇間可靠分配，則全部租約付款以物業、廠房及設備融資租約列入房地產成本。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為透過損益反映公平值之金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售金融資產（視情況而定）。本集團於初始確認時釐定金融資產的分類。金融資產於首次確認時以公平值計量，倘屬並非透過損益反映公平值之投資，則按公平值加直接應佔交易成本計算。

金融資產之所有常規買賣均於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產之日期）確認。常規買賣指按照一般由市場規定或慣例設定之期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團的金額資產包括可供出售投資、長期應收款、應收貿易賬款及票據、按金及其他應收賬款、若干應收聯營公司款項、透過損益反映公平值之股本投資、已抵押存款以及現金及現金等值項目。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產按以下分類進行後續計量：

通過損益反映公平值之金融資產

通過損益反映公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產如以短期出售為目的而購買，則分類為持作買賣資產。該類別包括本集團所訂立並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中對沖工具的衍生金融工具。衍生工具(包括獨立衍生工具)除非指定為有限對沖工具，否則亦分類為持作買賣。通過損益反映公平值之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動於收益表確認。該等公平值變動淨額不包括此等金融資產之任何股息或利息，該等股息及利息根據下文「確認收入」所載政策予以確認。

本集團對通過損益反映公平值之金融資產進行估值以評估於短期出售是否仍適當。當本集團因市場不活躍，及管理層出售該等金融資產的意圖於可見將來有重大變動而導致該等金融資產無法交易時，則本集團可於少數情況下選擇重分類該等金融資產。通過損益反映公平值之金融資產視乎該等資產性質重分類為貸款及應收賬款、可供出售金融資產或持至到期投資。

嵌入主合約的衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約的衍生工具並無密切關係，且主合約並非持作買賣亦非指定為通過損益反映公平值，則該衍生工具以獨立衍生工具入賬並按公平值列賬。該等嵌入衍生工具以公平值計量，相關公平值變動於收益表確認。僅於合約條款變動大幅修訂所需現金流量，方進行重估。

2.4 主要會計政策概要（續）

投資及其他金融資產（續）

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可確定付款但在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本乃經計及任何收購折讓或溢價後計算，包括屬於實際利率整體部分之費用及成本。實際利率攤銷計入收益表。減值虧損於收益表確認為融資成本。

可供出售金融投資

本集團的可供出售金融投資指非上市股本證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資指未分類為持作買賣或透過損益反映公平值之投資。該類債務證券擬無限期持有，可應流動資金需求或市況變動而出售。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，有關未變現盈虧則於權益的獨立部份確認為其他全面收入，直至有關投資終止確認（屆時累計盈虧於收益表確認）或釐定為減值（屆時相關累計盈虧於收益表確認並從權益的獨立部份移除）為止。所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文就「確認收入」所載之政策於收益表確認為「其他收入」。

倘非上市股本證券之公平值因以下原因而不能可靠計量：(a)該項投資之合理公平值估算範圍之變動重大或(b)在上述範圍內各項估計不能合理評估亦不能用作估算公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

本集團根據在短期內將可供出售金融資產出售之能力及意圖是否仍然適用評估其有關資產。當交易市場不活躍及管理者出售有關資產之意圖在可預見之將來會發生重大變動，致使此類金融資產無法進行交易，本集團可於少數情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收賬款之定義且本集團在可預見將來有能力將其持有或持有至到期，則允許將其重新分類為貸款及應收賬款。僅於企業有能力及意圖持有金融資產至到期日時，方可將其重新分類為持有至到期類別。

倘某項金融資產在可供出售金融資產中重新分出時，將與該資產相關之原計入權益之盈虧，在投資之剩餘年期按實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與預計現金流量之差額亦應在該資產之剩餘年期按實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，原計入權益之金額則重分類至收益表。

2.4 主要會計政策概要（續）

終止確認金融資產

金融資產（倘適用，則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份）在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立「轉手」安排，且並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則按本集團持續涉及資產之程度確認資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

持續涉及指已轉讓資產之擔保，按資產原賬面值與本集團或須償還之最高代價兩者之較低者計算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產之減值

本集團會於各報告期結算日評估是否有任何客觀跡象顯示某項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當有客觀跡象顯示由於其初始確認後發生一項或多項事件(發生之「虧損事件」)致使某項金融資產或一組金融資產之預計未來現金流量受影響，且該影響金額能可靠預測而減值，則有關資產視為已減值。減值之證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財務困難，違約或拖欠利息或本金，可能面臨破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示預計未來現金流量出現可計量之減少，如欠款或拖欠付款相關的經濟狀況有所轉變。

以攤銷成本列賬之金融資產

對於按攤銷成本列賬之金融資產，本集團首先就個別重大的金融資產單獨評估或就個別並非重大的金融資產共同評估，以釐定是否有客觀證據顯示減值。倘本集團確定單獨評估的金融資產並無客觀證據顯示減值，則無論該資產重大與否，均計入具類似信貸風險特徵的金融資產組別內，並共同作減值評估。單獨評估減值且減值虧損已確認或持續確認的資產不計入共同評估減值。

如有客觀跡象表明已產生減值虧損，虧損數額會按資產之賬面值與按金融資產之原實際利率(即於初步確認時計得之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值間之差額計量。倘貸款以浮動利率計息，則計量減值虧損之折現率為當前實際利率。

2.4 主要會計政策概要（續）

金融資產之減值（續）

以攤銷成本列賬之金融資產（續）

有關資產之賬面值可直接沖減或通過撥備賬作出沖減。有關減值虧損於收益表確認。利息收入則繼續採用計量減值虧損時所用折現未來現金流量的利率按已減少的賬面值累計。倘日後不能收回且所有擔保已變現或已轉撥予本集團，則撇銷貸款及應收賬款連同任何相關撥備。

於其後期間，倘由於減值確認後所發生之事件導致估計減值虧損增減，則先前確認之減值虧損透過調整撥備賬可增加或減少。倘未來撇銷於其後撥回，則相關撥回金額計入收益表。

以成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明因公平值無法可靠計量而不以公平值列賬之非上市股本工具出現減值虧損，則有關虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率折讓之估計未來現金流量現值之差額計算，並於收益表確認。該等資產之減值虧損不得回撥。

可供出售金融投資

就可出售金融投資而言，本集團於各報告期結算日評估有否客觀證據顯示一項或一組投資減值。

倘可供出售資產已減值，則其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現有公平值之差額，扣除任何先前已於收益表確認之減值虧損，將自其他全面收益表移除，於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產之減值 (續)

可供出售金融投資 (續)

倘股本工具分類為可供出售，客觀證據應包括投資公平值大幅或長期低於其成本。釐定何為「大幅」、「長期」需作出判斷。「大幅」乃與該項投資之原成本比較後評估，而「長期」則按公平值低於其原成本時而評估。倘有證據顯示出現減值，按收購成本與現有公平值之差額計量之累計虧損(減過往就該項投資於收益表確認之減值虧損)於其他全面收益中移除，並於收益表中確認。分類為可供出售股本工具之減值虧損不會透過收益表回撥。減值後公平值之增幅乃直接於其他全面收益中確認。

財務負債

初始確認及計量

本集團金融負債(屬於香港會計準則第39號範圍內)分類為貸款及借貸。本集團於初始確認時確定金融負債的分類。

所有金融負債初始以公平值計量，而貸款及借貸則需在此基礎上增加直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付聯營公司款項、應付貿易賬款及票據、其他應付賬款以及計息銀行及其他借貸。

貸款及借貸的後續計量

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響甚微者則以成本計量。於終止確認負債時止損益於收益表確認並採用實際利率法攤銷。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折價或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入收益表的融資費用。

2.4 主要會計政策概要（續）

財務負債（續）

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指要求作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項引致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發行擔保之直接應佔交易成本作出調整。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)須於報告期結算日結算現有責任開支之最佳估計數額；或(ii)初步確認金額減（倘適用）累計攤銷後之數額。

終止確認金融負債

當負債之責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當具可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值乃經參考所報市價或交易商報價（好倉之買價及淡倉之賣價）釐定，無須扣減任何交易成本。並無活躍市場之金融工具公平值乃使用適當估值方法釐定。該方法包括使用近期公平市場交易；參考其他大致相似之其他工具之現有市值；折現現金流量分析以及其他估值模式。

2.4 主要會計政策概要（續）

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法釐定。在製品及製成品之成本包括直接原材料、直接勞工及應佔適當比例之間接生產成本。可變現淨值則根據估計售價減估計完成及出售所產生之任何成本計算。

服務合約

提供服務之合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括直接參與提供服務人士的勞工及其他成本與有關開支。

倘完成交易所得的收益、產生的開支及預計成本能可靠計量，則提供服務所得收入基於完成交易之百分比確認。完成百分比經參考截至當日所涉的成本與交易中所產生的開支總額進行比較而制定。倘合約結果不能可靠計量，則僅於所產生費用可收回時確認開支。

倘管理層估計有可預見虧損，則會就此計提撥備。

倘截至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，則盈餘視為應收合約客戶款項處理。倘進度付款超出截至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘視為應付合約客戶款項處理。

2.4 主要會計政策概要（續）

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及活期存款，以及高度流通之短期投資（其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額）減須按要求償還且屬本集團現金管理部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目為並無用途限制之庫存現金及存於銀行之現金（包括定期存款）。

撥備

倘因過往事件引致現有法定或推定債務，且清償有關債務可能會導致日後資源流出，並可就負債金額作可靠估算，則會確認撥備。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期清償有關債務所需之未來開支於報告期結算日之現值。因時間推移而引致之折現現值增加計入收益表之融資費用。

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅在其他全面收益表的損益外或直接於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於報告期結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之所有暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易（並非業務合併）之資產及負債，而於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資且可控制撥回時間之暫時差額及暫時差額於可預見未來不可能撥回的應課稅暫時差額除外。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，惟僅限於可能有應課稅溢利以對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時方可確認，

- 惟有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債，而於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額予以確認，惟僅限於在可預見未來可撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以對銷暫時差額時方可確認。

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅（續）

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告結算日檢討，倘並無足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產，則予以相應扣減。未予確認之遞延稅項資產將於各報告期結算日重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產則予確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅法）以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。

倘可引用具法律執行效力之權利將即期稅項資產與即期稅項負債對銷，且遞延稅項乃與同一應課稅企業及同一稅務當局有關，則將遞延稅項資產與遞延稅項負債對銷。

政府補助金

政府補助金於可合理確定收取時按公平值確認，並須遵守其所附之一切條件。倘補助金與資產有關，則其公平值將計入遞延收益賬，並會在相關資產之估計可使用年期每年等額分期撥至收益表。

收入確認

在有關之經濟利益有可能流入本集團及可按下列方式對有關收益作出可靠計量時，確認收入：

- (a) 出售貨品收入在其所有權之重大風險及回報已轉移至買家時確認，惟本集團並無參與已售貨品所有權有關之管理，亦無實質控制所售貨品；
- (b) 提供服務收入基於完成之百分比確認（更多詳情載於上文會計政策之「服務合約」）；
- (c) 租金收入根據時間比例按租約年期確認；
- (d) 利息收入按應計基準採用實際利率法按金融工具之預計年期或較短期間（如適用）以估計未來收取現金折算金融資產賬面淨值之比率確認；
- (e) 股息收入在已確定股東收取股息之權利時確認；及
- (f) 佣金收入及服務費收入在提供服務期間確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份支付之交易

本公司實施購股權計劃，旨在激勵與獎勵對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員 (包括董事) 以股份支付交易之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股本工具之代價 (「股本交付交易」)。

於二零零二年十一月七日後授予僱員進行股本交付交易之成本 (如有)，乃參照授出日期之公平值而計量。公平值由外聘估值師採用適當定價模型釐定。

股本交付交易成本連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲履行期間確認。截至歸屬日期前於各報告期結算日確認之股本交付交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內在收益表扣除或進賬，乃指累計開支於期初與期終確認時之變動。

不會確認最終並無歸屬之購股權的任何開支，惟股本交付交易視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否，倘所有其他績效及／或服務條件已經達成而不論市場不歸屬條件是否達成，均會視為已歸屬。

倘股本交付購股權之條款有變更，假設符合購股權原條款，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份支付交易之公平值總額增加，或為僱員帶來其他利益，則就該等變更確認開支。

倘股本交付購股權被註銷，則視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之購股權 (包括未能符合本集團或僱員可控制之非歸屬條件之購股權。) 開支，均即時確認。然而，若已授出新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則如前段所述，已註銷購股權及新購股權均視為原有購股權之變更。所有股本交付交易購股權均按相同方法註銷。

計算每股盈利時，未行使購股權 (如有) 之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要（續）

其他僱員福利

有薪假期結轉

本集團按僱員之聘用合約為其提供以曆年計算之年度有薪假期。在若干情況下，於報告期結算日仍未動用之有薪假期可予結轉並由有關僱員於下一年度動用。僱員於本年內應得而予以結轉之有薪假期之預計未來成本將於報告期結算日以應計項目計算。

退休金計劃及其他退休福利

本集團為合資格參與之僱員實施一項根據職業退休計劃條例登記之籌資最後薪酬定額福利退休金計劃（「該計劃」）。根據該計劃提供退休金之預計成本於僱員為本集團提供相關服務期間在收益表內扣除。

專業合資格精算師每年採用預估單位結欠精算估值法對僱員於報告期結算日應得本集團在該計劃下之未來定額福利承擔（「計劃承擔」）之現值進行精算估計。本集團撥予該計劃之資產（「計劃資產」）由一項獨立管理基金與本集團資產分開持有，並於報告期結算日按其公平值估值。

因估計計劃承擔及評估計劃資產而產生精算盈虧之影響會首先於財務狀況表列賬，而其後僅於財務狀況表內之累積精算盈虧淨額超逾期初計劃承擔或計劃資產公平值（以較高者為準）之10%時方於收益表內確認。該等「超額」累積精算盈虧淨額乃按參與該計劃之僱員之預計平均剩餘服務年期在收益表內確認。

於本集團改善該計劃提供之福利時，因此而產生有關僱員過往服務之計劃承擔增加首先計入財務狀況表，其後在收益表內於有關期間平均確認，直至僱員獲取有關福利為止。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利 (續)

退休金計劃及其他退休福利 (續)

於報告期結算日之計劃資產之公平淨值總額，加上任何未確認精算虧損 (減任何精算收益) 與尚未確認之任何過往服務成本，並減去計劃承擔之現值後之結果，在財務狀況內適當列為非流動資產或非流動負債。倘有關淨額屬於資產淨值，該資產淨值數額乃以任何仍列於財務狀況表之累積精算虧損淨額及日後來自該計劃之任何退款或日後應付予該計劃之供款減少之現值之淨總額為限。期內在財務狀況表內確認之資產或負債淨額 (遞延列入財務狀況表者除外) 變動列入有關期間之收益表。

本集團應付予該計劃之供款數額乃由精算師採用預估單位結欠精算估值法釐定。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為其合資格參與之僱員實施定額供款計劃。供款按僱員基本薪酬百分比計算，於按該等計劃之規則應予支付時在收益表內扣除。該等計劃之資產由一項獨立管理之基金與本集團資產分開持有。若僱員於本集團供款全數歸屬前離職，則有關沒收福利可能退回本集團或用以扣減本集團應付之持續供款。就強制性公積金退休福利計劃而言，本集團之供款於支付予該計劃後即全數歸屬。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府執行之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其薪酬成本8%向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃規則應支付時在收益表內扣除。

2.4 主要會計政策概要（續）

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即需要頗長一段時間準備方可作其擬定用途或出售之資產）之直接應佔借貸成本，乃予以資本化作該等資產成本之一部份。倘該等資產已大致達致其擬定用途或出售，其借貸成本不再予以資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

外幣

該等財務報告以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報告項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期結算日之匯率再換算。所有滙兌差額撥入收益表處理。按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用釐定公平值之日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為非港元貨幣。於報告期結算日，有關企業之資產及負債按當日匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生滙兌差額於其他全面收益表確認並累積計入滙兌變動儲備。出售海外業務時，該海外業務相關其他全面收益在收益表內確認。

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日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整年內之持續現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

於報告期結算日，本集團財務報告之編製須管理層作出對收入、開支、資產及負債之列報數額，以及或然負債之披露有影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不明朗因素或會導致資產或負債之賬面值於未來需作出重大調整。

判斷

應用本集團會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出下列對財務報告所確認數額有最主要影響之判斷：

經營租約承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。根據對相關安排條款及條件之評估，本集團決定保留此等按經營租約租出物業擁有權之所有主要風險及回報。

投資物業與業主自用物業之區分

本集團釐定物業是否符合投資物業，並已制訂將物業歸類為投資物業之標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或兩者兼而有之所持有之物業。因此，本集團考慮物業是否以大致獨立於本集團所持其他資產之方式產生現金流量。

若干物業包括持作賺取租金或資本增值之部份，亦包括持作供生產或供應貨品或提供服務或行政用途之部份。倘該等部份可獨立出售（或按融資租約獨立出租），本集團將其分開列賬。倘該等部份不可獨立出售，僅於物業中小部份持作供生產或供應貨品或提供服務或行政用途，則列為投資物業。

對個別物業作出判斷，以確定物業會否因配套服務之高度重要性而未能合資格列為投資物業。

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計不明朗因素

具重大風險可能導致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出大幅調整之未來主要假設，以及其他於報告期結算日之估計不明朗因素的主要來源討論如下。

估計投資物業的公平值

在無活躍市場之類似物業作現行價格之參考情況下，本集團參考多方資料釐定公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）物業在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業之近期價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；
- (c) 樓宇及其他地盤工程的新重置成本，就此須就樓齡、狀況、經濟或功能過時及環保因素等事宜作出扣減；及
- (d) 物業開發潛力（經扣減物業估計開發總價值的開發成本及溢利部份）。

本集團所作公平值估計之主要假設涉及：相同地點及環境之類似物業之現時市場租金、適當折讓率、預計未來市場租金及未來維修保養成本。於二零零九年十二月三十一日，投資物業之賬面值為128,725,000港元（二零零八年：121,517,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值20,000,000港元（二零零八年：22,000,000港元）的香港投資物業乃假設延續建築規約於支付若干估計地價的情況下將獲香港地政總署批准而估計。建築規約規定投資物業所處土地的發展工程須於二零一零年一月六日或之前完成及可供估用。就董事所知，截至財務報告日期，並無不利情況顯示可能不獲批准。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

可供出售投資之減值

因缺乏同類投資在活躍市場之現價，本集團考慮根據有關未來現金流量之可靠估計，並參考現有合約條款、劃定容量及單位銷售收入及反映現有市場對現金流量不確定數額及時間之評估之折現率進行之現金流量折現預計法。

可供出售投資於二零零九年十二月三十一日之賬面值為123,163,000港元(二零零八年：123,163,000港元)，已扣除減值108,783,000港元(二零零八年：108,783,000港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無確認可供出售投資之減值虧損(二零零八年：減值虧損43,914,000港元)。

發展中物業減值

本集團會於各報告日期就其位於香港的發展中物業評估有否任何減值跡象。本集團根據未來現金流量之可靠估計並假設土地將於合理建築期內以劃定容量興建樓宇，惟須待城市規劃委員會授出住宅開發的規劃許可證，考慮採取現金流折現預計法。估計銷售所得款項及相關開發成本將於估值日折讓為現值。

存貨撥備及將存貨撇減至可變現淨值

本集團管理層檢討本集團存貨狀況，並對陳舊及呆滯存貨項目作出撥備。本集團於各報告期結算日按產品進行存貨盤查，並對陳舊項目作出撥備。存貨之可變現淨值指在一般業務過程中之估計售價，扣除完成及銷售開支之估計成本。該等估計乃根據當前市況及過往製造及銷售同類性質產品之經驗而作出。本集團管理層於各報告期結算日重新評估該等估計。

所得稅撥備

所得稅撥備乃按本集團所釐定期內之應課稅收入計算。釐定應課稅收入涉及對有關稅務規則及規例的詮釋作出判斷。所得稅稅額(以至收益或虧損)可能因稅務機關不時頒佈之任何詮釋及澄清而受到影響。

4. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為如下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括油漆產品製造及銷售以及相關服務；
- (b) 物業投資分類包括：
 - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅及商業物業；及
 - (ii) 物業發展及銷售；
- (c) 鋼鐵產品貿易分類包括買賣鋼鐵產品；及
- (d) 「其他」分類主要包括證券買賣及投資。

主要經營決策人定期檢討經營分類之經營業績以作出資源分配及分類表現評估。分類表現基於可呈報分類溢利／（虧損）評估，該等盈虧乃經調整除稅前溢利／（虧損）。經調整除稅前溢利／（虧損）按本集團除稅前溢利／（虧損）的相同計算方式計量，惟利息收入、融資費用以及總部及企業費用不計入該等計量。

分類資產不包括已抵押存款、現金及現金等值項目、退休金資產淨值以及其他未分配總部及企業資產，原因為該等資產以綜合方法共同管理。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總部及企業負債，原因為該等負債以綜合方法共同管理。

分類間之銷售及轉讓按互相協定之條款進行交易。

4. 經營分類資料 (續)

截至二零零九年

十二月三十一日止年度

分類收入：

向外界客戶之銷售

	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
向外界客戶之銷售	935,891	6,683	83,986	—	1,026,560
分類間之銷售	—	8,088	—	—	8,088
其他收入及收益	3,900	7,366	2,665	109	14,040
	<u>939,791</u>	<u>22,137</u>	<u>86,651</u>	<u>109</u>	<u>1,048,688</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(8,088)</u>
收益總額					<u><u>1,040,600</u></u>
分類業績	79,874	8,129	(634)	(1,656)	85,713
對賬：					
分類間之業績對銷					7,399
利息收入					630
融資費用					(6,333)
企業及其他未分配開支					<u>(32,922)</u>
除稅前溢利					<u><u>54,487</u></u>

分類間之銷售

其他收入及收益

對賬：

分類間之銷售對銷

收益總額

分類業績

對賬：

分類間之業績對銷

利息收入

融資費用

企業及其他未分配開支

除稅前溢利

4. 經營分類資料 (續)

截至二零零九年

十二月三十一日止年度

分類資產

對賬：

分類間之應收賬款對銷

企業及其他未分配資產

資產總值

分類負債

對賬：

分類間之應付賬款對銷

企業及其他未分配負債

負債總值

	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	488,004	327,781	8,844	129,145	953,774
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(1,305)
企業及其他未分配資產					147,880
資產總值					<u>1,100,349</u>
分類負債	252,509	5,483	3,023	453	261,468
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(1,305)
企業及其他未分配負債					180,383
負債總值					<u>440,546</u>

4. 經營分類資料 (續)

截至二零零九年

十二月三十一日止年度

其他分類資料：

應佔聯營公司溢利及虧損

於聯營公司之權益

折舊

企業及其他未分配

無形資產攤銷

資本支出

企業及其他未分配

投資物業之公平值收益淨額

發展中物業之減值

應收一間聯營公司款項之減值

應收貿易賬款減值

將存貨撇減至可變現淨值

	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司溢利及虧損	—	1,073	—	(209)	864
於聯營公司之權益	—	1,703	—	1,477	3,180
折舊	16,303	5,235	1	—	21,539
企業及其他未分配					73
					<u>21,612</u>
無形資產攤銷	—	—	—	150	150
資本支出	45,139	1,199	—	—	46,338
企業及其他未分配					14
					<u>46,352*</u>
投資物業之公平值收益淨額	—	(6,672)	—	—	(6,672)
發展中物業之減值	—	4,000	—	—	4,000
應收一間聯營公司款項之減值	—	1,585	—	—	1,585
應收貿易賬款減值	4,737	—	—	—	4,737
將存貨撇減至可變現淨值	<u>7,892</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,892</u>

4. 經營分類資料(續)

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：					
向外界客戶之銷售	803,405	6,649	131,763	—	941,817
分類間之銷售	—	7,052	—	—	7,052
其他收入及收益	6,326	1,432	6,525	1,597	15,880
	<u>809,731</u>	<u>15,133</u>	<u>138,288</u>	<u>1,597</u>	<u>964,749</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(7,052)</u>
收益總額					<u><u>957,697</u></u>
分類業績					
	27,225	(20,909)	1,711	(43,628)	(35,601)
對賬：					
分類間之業績對銷					10,129
利息收入					1,696
融資費用					(6,051)
企業及其他未分配開支					<u>(33,115)</u>
除稅前虧損					<u><u>(62,942)</u></u>

4. 經營分類資料 (續)

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	375,216	330,154	11,007	129,027	845,404
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(1,420)
企業及其他未分配資產					125,468
資產總值					<u>969,452</u>
分類負債	173,733	5,769	5,429	244	185,175
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(1,420)
企業及其他未分配負債					157,963
負債總值					<u>341,718</u>

4. 經營分類資料 (續)

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損	—	903	—	(30)	873
於聯營公司之權益	—	3,192	—	269	3,461
折舊	13,432	4,718	1	—	18,151
企業及其他未分配					74
					<u>18,225</u>
資本支出	38,403	13,732	5	3,000	55,140
企業及其他未分配					113
					<u>55,253*</u>
投資物業之公平值虧損	—	9,051	—	—	9,051
發展中物業之減值	—	14,247	—	—	14,247
可供出售投資之減值	—	—	—	43,914	43,914
出售一間附屬公司之虧損	—	2,837	—	—	2,837
應收一間聯營公司款項之減值回撥	—	—	—	(1,523)	(1,523)
應收貿易賬款之減值	2,748	—	—	—	2,748
將存貨撇減至可變現淨值	<u>1,999</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,999</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、購入物業、廠房及設備項目的按金、發展中物業、投資物業及無形資產。

4. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 來自外界客戶之收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	90,778	91,414
中國內地	935,766	850,386
其他國家	16	17
	<u>1,026,560</u>	<u>941,817</u>

以上收益資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	302,036	300,695
中國內地	190,659	167,413
其他國家	18,236	17,038
	<u>510,931</u>	<u>485,146</u>

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括金融工具及退休後福利資產。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度概無客戶佔本集團超過10%或以上之收益總額。

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦為本集團之營業額）指銷售貨品扣除退貨及貿易折扣後之發票淨值、提供服務之相關比例價值，以及投資物業年內已收及應收租金收入總額。集團公司間之一切重要交易在綜合賬目時已予對銷。

收入、其他收入及收益的分析如下：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入			
銷售油漆產品及相關服務		935,891	803,405
銷售鋼鐵產品		83,986	131,763
投資物業之租金收入總額		6,683	6,649
		<u>1,026,560</u>	<u>941,817</u>
其他收入			
銀行利息收入		601	1,648
長期應收款之利息收入		29	48
佣金收入		2,202	6,147
已收中國內地機關之政府補助金		2,324	2,135
確認遞延收入	33	291	287
其他		1,648	3,687
		<u>7,095</u>	<u>13,952</u>

5. 收入、其他收入及收益 (續)

收入、其他收入及收益的分析如下：(續)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益			
應收一間聯營公司款項之減值回撥		—	1,523
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額		—	316
滙兌差異淨額		848	1,785
通過損益反映公平值之股本投資之 公平值收益－持作買賣		55	—
		<u>903</u>	<u>3,624</u>
其他收入及收益總額		<u>7,998</u>	<u>17,576</u>

6. 除稅前溢利／（虧損）

本集團之除稅前溢利／（虧損）經扣除／（計入）：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售存貨之成本		671,256	690,358
已提供服務之成本		8,199	—
折舊	13	21,612	18,225
無形資產攤銷	17	150	—
經營租約房地產之最低租約付款		10,130	9,573
賺取租金之投資物業產生的直接經營開支 （包括維修及保養）		534	773
核數師酬金：			
核數相關服務		2,100	2,240
其他服務		168	157
僱員福利開支（不包括董事酬金（附註8））：			
工資及薪酬		125,656	115,055
退休金計劃供款（界定供款計劃）		1,115	1,073
退休金計劃虧損／（收益）淨額（界定福利計劃）	22(b)	209	(459)
		126,980	115,669

6. 除稅前溢利／(虧損) (續)

本集團之除稅前溢利／(虧損) 經扣除／(計入)：(續)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
將存貨撇減至可變現淨值		7,892	1,999
應收貿易賬款之減值	24	4,737	2,748
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額		1	—
撇銷物業、廠房及設備項目		768	470
應收一間聯營公司款項之減值	19	1,585	—
通過損益反映公平值之股本投資之公平值虧損 — 持作買賣		—	88
		<u> </u>	<u> </u>

7. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全部償還銀行貸款及其他貸款之利息	4,697	4,380
其他貸款利息	1,529	1,557
融資租賃利息	107	114
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>6,333</u>	<u>6,051</u>

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露本年度之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金：		
執行董事	2,100	2,100
非執行董事	900	900
	3,000	3,000
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	17,571	17,401
酌情花紅	1,049	70
退休金計劃供款	892	865
	19,512	18,336
	22,512	21,336

(a) 獨立非執行董事

年內已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
鍾逸傑爵士	200	200
陳樺碩	100	100
周志文	100	100
黃德銳	200	200
	600	600

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零八年：無)。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零九年					
執行董事：					
徐展堂					
(於二零一零年 四月二日逝世)	950	10,131	690	652	12,423
林定波	300	2,627	89	12	3,028
徐浩銓	300	2,166	115	110	2,691
徐蔭堂	300	1,992	55	106	2,453
莊志坤	250	655	100	12	1,017
	<u>2,100</u>	<u>17,571</u>	<u>1,049</u>	<u>892</u>	<u>21,612</u>
非執行董事：					
洪定豪	100	—	—	—	100
張玉林	100	—	—	—	100
高上智	100	—	—	—	100
	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>
	<u>2,400</u>	<u>17,571</u>	<u>1,049</u>	<u>892</u>	<u>21,912</u>

8. 董事酬金（續）

(b) 執行董事及非執行董事（續）

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零八年					
執行董事：					
徐展堂					
（於二零一零年 四月二日逝世）	1,100	10,601	—	611	12,312
林定波	300	1,903	—	12	2,215
徐浩銓	300	2,159	—	103	2,562
徐蔭堂	300	1,950	—	106	2,356
莊志坤	100	223	50	4	377
王志強	—	565	20	29	614
	<u>2,100</u>	<u>17,401</u>	<u>70</u>	<u>865</u>	<u>20,436</u>
非執行董事：					
洪定豪	100	—	—	—	100
張玉林	100	—	—	—	100
高上智	100	—	—	—	100
	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>
	<u>2,400</u>	<u>17,401</u>	<u>70</u>	<u>865</u>	<u>20,736</u>

年內並無本公司董事放棄或同意放棄酬金之安排（二零零八年：無）。

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括四名（二零零八年：四名）董事，其酬金詳列於上文附註8。年內其餘一名（二零零八年：一名）並非董事之最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	1,565	1,346
酌情花紅	—	85
入職獎勵費用	—	106
退休金計劃供款	84	34
	<u>1,649</u>	<u>1,571</u>

10. 所得稅

香港利得稅乃根據年內自香港所得之估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期－香港		
本年度支出	—	273
過往年度超額撥備	(11)	—
即期－其他地區		
本年度支出	17,230	8,342
遞延（附註32）	5,000	(378)
	<u>22,219</u>	<u>8,237</u>

應佔聯營公司之稅項208,000港元（二零零八年：230,000港元）已在綜合收益表之賬面列入「應佔聯營公司溢利及虧損」。

10. 所得稅 (續)

以下為除稅前溢利／(虧損)之稅項支出／(抵免)(採用本公司及其大部份附屬公司業務所在司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬：

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>54,487</u>		<u>(62,942)</u>	
按法定稅率計算之				
稅項支出／(抵免)	8,990	16.5	(10,385)	(16.5)
中國特定省份適用之 較高／(較低)稅率 稅率減少對年初遞延 稅項的影響	(1,166)	(2.1)	1,729	2.7
就往期稅項於即期作出調整	—	—	(40)	(0.1)
聯營公司應佔溢利	(11)	—	—	—
折舊調整	(143)	(0.3)	(144)	(0.2)
毋須課稅之收入	122	0.2	(114)	(0.2)
不可扣稅之開支	(1,257)	(2.3)	(623)	(1.0)
本集團中國附屬公司可分派 溢利應繳5%預提稅的影響	582	1.1	11,262	17.9
來自往期之已動用稅項虧損 未確認之稅項虧損	5,983	11.0	—	—
	(102)	(0.2)	(1,353)	(2.1)
	<u>9,221</u>	<u>16.9</u>	<u>7,905</u>	<u>12.6</u>
按本集團之實際稅率 計算之稅項支出	<u>22,219</u>	<u>40.8</u>	<u>8,237</u>	<u>13.1</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

母公司擁有人應佔本集團之溢利32,406,000港元(二零零八年：虧損71,515,000港元)，虧損26,078,000港元(二零零八年：99,518,000港元)已於本公司財務報告處理(附註35(b))。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利32,406,000港元(二零零八年：虧損71,515,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,573,671,409股(二零零八年：1,573,671,409股)計算。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無發生攤薄事件。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	永久業權 房地產 千港元	有年期 房地產 千港元	在建工程 千港元	有年期 物業裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零零九年 十二月三十一日								
於二零零九年一月一日：								
成本或估值	18,209	292,396	12,126	22,375	127,473	28,867	23,921	525,367
累計折舊及減值	(1,171)	(88,779)	—	(9,861)	(102,540)	(16,685)	(13,460)	(232,496)
賬面淨值	<u>17,038</u>	<u>203,617</u>	<u>12,126</u>	<u>12,514</u>	<u>24,933</u>	<u>12,182</u>	<u>10,461</u>	<u>292,871</u>
於二零零九年一月一日：								
扣除累計折舊及減值	17,038	203,617	12,126	12,514	24,933	12,182	10,461	292,871
添置	—	344	16,529	5,455	6,959	5,992	3,440	38,719
出售	—	—	—	—	(390)	(24)	(16)	(430)
撤銷	—	—	—	(22)	(445)	(301)	—	(768)
轉撥自購買物業、廠房 及設備項目之按金(附註21)	—	7,440	—	—	—	—	—	7,440
年內折舊撥備	(109)	(8,428)	—	(4,413)	(2,306)	(3,503)	(2,853)	(21,612)
轉撥	—	2,716	(4,087)	458	541	372	—	—
匯兌調整	451	2	3	4	17	2	(2)	477
於二零零九年 十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>17,380</u>	<u>205,691</u>	<u>24,571</u>	<u>13,996</u>	<u>29,309</u>	<u>14,720</u>	<u>11,030</u>	<u>316,697</u>
於二零零九年 十二月三十一日：								
成本或估值	18,695	302,901	24,571	27,850	131,395	32,262	27,299	564,973
累計折舊及減值	(1,315)	(97,210)	—	(13,854)	(102,086)	(17,542)	(16,269)	(248,276)
賬面淨值	<u>17,380</u>	<u>205,691</u>	<u>24,571</u>	<u>13,996</u>	<u>29,309</u>	<u>14,720</u>	<u>11,030</u>	<u>316,697</u>
成本或估值分析：								
按成本	18,695	92,873	24,571	27,850	131,395	32,262	27,299	354,945
於一九九四年 十二月三十一日之估值	—	202,000	—	—	—	—	—	202,000
於二零零五年 六月三十日之估值 (轉撥自投資物業)	—	8,028	—	—	—	—	—	8,028
	<u>18,695</u>	<u>302,901</u>	<u>24,571</u>	<u>27,850</u>	<u>131,395</u>	<u>32,262</u>	<u>27,299</u>	<u>564,973</u>

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	永久業權 房地產 千港元	有年期 房地產 千港元	在建工程 千港元	有年期 物業裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零零八年十二月三十一日								
於二零零八年一月一日：								
成本或估值	18,502	274,848	2,620	13,377	118,456	21,878	22,331	472,012
累計折舊及減值	(1,079)	(77,961)	—	(7,179)	(95,402)	(14,383)	(13,783)	(209,787)
賬面淨值	<u>17,423</u>	<u>196,887</u>	<u>2,620</u>	<u>6,198</u>	<u>23,054</u>	<u>7,495</u>	<u>8,548</u>	<u>262,225</u>
於二零零八年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	17,423	196,887	2,620	6,198	23,054	7,495	8,548	262,225
添置	—	11,753	13,342	8,557	2,608	3,686	4,778	44,724
出售	—	—	—	—	(157)	(19)	(135)	(311)
撤銷	—	—	—	(87)	(288)	(41)	(54)	(470)
年內折舊撥備	(115)	(7,945)	—	(2,784)	(2,532)	(2,368)	(2,481)	(18,225)
轉撥	—	133	(3,969)	262	668	2,906	—	—
出售一間附屬公司 (附註36)	—	—	—	—	—	(12)	(627)	(639)
匯兌調整	(270)	2,789	133	368	1,580	535	432	5,567
於二零零八年 十二月三十一日，	<u>17,038</u>	<u>203,617</u>	<u>12,126</u>	<u>12,514</u>	<u>24,933</u>	<u>12,182</u>	<u>10,461</u>	<u>292,871</u>
於二零零八年 十二月三十一日：								
成本或估值	18,209	292,396	12,126	22,375	127,473	28,867	23,921	525,367
累計折舊及減值	(1,171)	(88,779)	—	(9,861)	(102,540)	(16,685)	(13,460)	(232,496)
賬面淨值	<u>17,038</u>	<u>203,617</u>	<u>12,126</u>	<u>12,514</u>	<u>24,933</u>	<u>12,182</u>	<u>10,461</u>	<u>292,871</u>
成本或估值分析：								
按成本	18,209	82,368	12,126	22,375	127,473	28,867	23,921	315,339
於一九九四年 十二月三十一日之估值	—	202,000	—	—	—	—	—	202,000
於二零零五年 六月三十日之估值 (轉撥自投資物業)	—	8,028	—	—	—	—	—	8,028
	<u>18,209</u>	<u>292,396</u>	<u>12,126</u>	<u>22,375</u>	<u>127,473</u>	<u>28,867</u>	<u>23,921</u>	<u>525,367</u>

13. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	有年期 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零零九年十二月三十一日				
於二零零九年一月一日：				
成本	1,126	2,137	1,172	4,435
累計折舊	(1,126)	(1,861)	(1,172)	(4,159)
賬面淨值	—	276	—	276
於二零零九年一月一日，				
扣除累計折舊	—	276	—	276
添置	—	14	—	14
年內折舊撥備	—	(73)	—	(73)
於二零零九年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	217	—	217
於二零零九年十二月三十一日：				
成本	1,126	2,146	1,172	4,444
累計折舊	(1,126)	(1,929)	(1,172)	(4,227)
賬面淨值	—	217	—	217

13. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	有年期 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零零八年十二月三十一日				
於二零零八年一月一日：				
成本	1,126	2,158	1,172	4,456
累計折舊	(1,126)	(1,921)	(1,172)	(4,219)
賬面淨值	—	237	—	237
於二零零八年一月一日，				
扣除累計折舊	—	237	—	237
添置	—	113	—	113
年內折舊撥備	—	(74)	—	(74)
於二零零八年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	276	—	276
於二零零八年十二月三十一日：				
成本	1,126	2,137	1,172	4,435
累計折舊	(1,126)	(1,861)	(1,172)	(4,159)
賬面淨值	—	276	—	276

附註：作為吸引外商投資徐州之安排，本集團於二零零四年四月十日與中國徐州市政府轄下之「徐州經濟開發區管委會」（「徐州管委會」）訂立若干協議（「徐州協議」）。根據徐州協議，徐州管委會安排為本集團於徐州一間生產溶劑之附屬公司（「徐州附屬公司」）興建廠房及辦公大樓，亦以貸款方式為徐州附屬公司提供建築資金（「建築貸款」）。於二零零五年七月，廠房及辦公大樓竣工並交付予本集團經營溶劑業務。於二零零七年六月二十五日，本集團與徐州管委會訂立若干經修訂協議（合稱「經修訂徐州協議」）以就興建廠房及辦公大樓所在之土地（「徐州土地」）落實應付地價為人民幣4,793,000元，以及豁免應付予徐州管委會之建築貸款之相同金額（附註33）。土地使用權證及房地產權證均由本集團於二零零七年分別取得。於報告期結算日，徐州附屬公司就建築貸款向徐州管委會所抵押樓宇的賬面值為11,888,000港元（二零零八年：12,551,000港元）（附註30）。

13. 物業、廠房及設備（續）

於二零零九年十二月三十一日之辦公室設備及汽車總值中，包括本集團按融資租約持有的物業、廠房及設備項目之賬面淨值，數額為3,371,000港元（二零零八年：2,827,000港元）。

獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於一九九四年十二月三十一日重估本集團位於香港及中國內地之若干有年期房地產。位於香港之有年期房地產乃根據其現有用途按公開市值進行重估。位於中國內地之有年期房地產則同時採用市值及折舊重置成本進行重估。自一九九四年十二月三十一日起，因本集團依據香港會計準則第16號第80A段之過渡條文所授有關豁免日後重估當時已按估值列賬之物業、廠房及設備之規定，故並無再重估本集團有年期房地產。因有關租約付款未能於土地及樓宇部分之間可靠分配，本集團若干已於一九九四年重估之有年期房地產根據香港會計準則第17號第16段分類為融資租約。因此，整項租約已分類為本集團物業、廠房及設備之融資租約。

若本集團此等有年期房地產按歷史成本減累計折舊及減值列賬，其於二零零九年十二月三十一日之總賬面值應為154,561,000港元（二零零八年：161,700,000港元）。

上文所列本集團之房地產乃按下列租期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總計 千港元
永久業權	—	18,695	18,695
長期租約	64,028	—	64,028
中期租約	127,056	111,817	238,873
	<u>191,084</u>	<u>130,512</u>	<u>321,596</u>

於二零零九年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值為188,188,000港元（二零零八年：217,976,000港元）之若干房地產抵押，以為本集團獲授之一般銀行融資及其他貸款作擔保（附註30）。

14. 投資物業

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值		121,517	101,700
添置		536	868
轉讓自發展中物業	15	—	28,000
公平值收益／(虧損)淨額		6,672	(9,051)
於十二月三十一日之賬面值		<u>128,725</u>	<u>121,517</u>

本集團之投資物業按下列租期持有：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港之長期租約	<u>61,050</u>	<u>53,050</u>
中期租約：		
香港	49,160	48,770
其他地區	18,515	19,697
	<u>67,675</u>	<u>68,467</u>
	<u>128,725</u>	<u>121,517</u>

威格斯資產評估顧問有限公司、邦盟滙駿評估有限公司或捷利行測量師有限公司(均為獨立專業合資格估值師)於二零零九年十二月三十一日重估本集團之投資物業。該等物業乃根據其現有用途按公開市值、按發展潛力以剩餘值估值法或將其租金收入淨額撥作成本而進行重估。

若干投資物業已按經營租約租予獨立第三方，其他詳情概要載於附註40(a)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已將總賬面值為90,210,000港元(二零零八年：99,517,000港元)之若干投資物業抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資(附註30)。

本集團之投資物業之其他詳情載於第153頁。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值		32,000	74,000
轉撥至投資物業	14	—	(28,000)
添置		—	247
年內減值		(4,000)	(14,247)
於十二月三十一日之賬面值		<u>28,000</u>	<u>32,000</u>

本集團發展中物業於報告期結算日之可回收金額根據有關地段的發展潛力按比較法以剩餘值估價法而釐定。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之已確認減值主要反映可比較物業之公平市值及建築成本變動。

本集團發展中物業的賬面值之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港之中期及其他租約(附註)	<u>28,000</u>	<u>32,000</u>

附註：位於香港之發展中物業以中期租約持有或以大埔新批約持有，且彼等之租約年期並不可從各自之新批約中確定。於報告期結算日，本集團已提出將農業及住宅用地轉變為綜合住宅發展項目之新城鎮規劃申請。

本集團發展中物業之其他詳情載於第154頁。

16. 預付地價

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	21,321	16,766
轉撥自購買物業、廠房及設備項目所付之按金(附註21)	1,404	2,748
年內確認	(477)	(456)
滙兌調整	—	2,263
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	22,248	21,321
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於報告期結算日，本集團之有年期土地按中期租約持有，位於中國內地。

17. 無形資產

本集團

二零零九年十二月三十一日

於二零零九年一月一日之成本，扣除累計攤銷
年內攤銷撥備（附註6）

於二零零九年十二月三十一日

於二零零九年十二月三十一日：

成本

累計攤銷

賬面淨值

二零零八年十二月三十一日

於二零零八年一月一日之成本，扣除累計攤銷
添置
年內攤銷撥備

於二零零八年十二月三十一日

於二零零八年十二月三十一日：

成本

累計攤銷

賬面淨值

專有技術
千港元

3,000

(150)

2,850

3,000

(150)

2,850

—

3,000

—

3,000

3,000

—

3,000

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份／投資，按成本	224,095	224,095
給予附屬公司之貸款	1,634,728	1,656,645
應付附屬公司款項	(656)	(676)
	<u>1,858,167</u>	<u>1,880,064</u>
減值	(1,427,145)	(1,419,527)
	<u>431,022</u>	<u>460,537</u>

於附屬公司的若干非上市投資確認為減值，其賬面值為1,813,012,000港元（扣除減值虧損前）（二零零八年：1,800,953,000港元），是由於本公司董事認為該等附屬公司並無足夠資產變現以收回本公司於其中之權益。

除516,379,000港元（二零零八年：507,486,000港元）之應收附屬公司款項每年按香港上海滙豐銀行有限公司所報的港元最優惠貸款利率（「最優惠利率」）計息且毋須於一年內償還外，應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，且本公司董事認為此等款項應視為給予附屬公司之準權益貸款。應付附屬公司款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。應收／應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

18. 於附屬公司之權益（續）

於二零零九年十二月三十一日的主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中華製漆（一九三二）有限公司	香港	普通股 200,000港元 無投票權遞延股 1,761,300港元	—	100	製造及銷售 油漆產品及投資控股
中華製漆（深圳）有限公司 #*	中國	70,000,000港元	—	100	製造及銷售油漆產品
中華製漆（新豐）有限公司 #*	中國	3,000,000美元	—	100	尚未開始營運
中華優龍塗料（香港）有限公司	香港	1港元	—	100	銷售油漆產品 之化學品
中華製漆置業有限公司	香港	100,000港元	—	100	物業投資
China Utilities Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
北海大連有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
北海財務有限公司	香港	2港元	100	—	資金管理

18. 於附屬公司之權益（續）

於二零零九年十二月三十一日的主要附屬公司之資料如下：（續）

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
CNT Industries (BVI) Limited	英屬處女群島	1,635,512美元	100	—	投資控股
CNT Investments (BVI) Limited	英屬處女群島	159,705美元	100	—	投資控股
CNT Iron And Steel Limited	英屬處女群島	1,566,804美元	—	100	投資控股
北海鋼鐵貿易有限公司	香港	2港元	—	100	經銷鋼鐵產品
嘉陵北海投資有限公司	香港	10,000,000港元	100	—	物業投資
北海秘書管理服務有限公司	香港	2港元	100	—	管理及秘書服務
Conley Investment Limited	香港	2港元	—	100	物業投資
Dongola Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
泛波發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業投資
滿塘有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股

18. 於附屬公司之權益（續）

於二零零九年十二月三十一日的主要附屬公司之資料如下：（續）

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
長頸鹿製漆（上海）有限公司 #*	中國	4,000,000美元	—	100	尚未開始營運
長頸鹿製漆（徐州）有限公司 #*	中國	2,000,000美元	—	100	製造及銷售溶劑與 油漆產品及相關服務
金彬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
廣州市維美雲石有限公司 #*	中國	50,975,000港元	—	100	物業投資
華夏國際開發股份有限公司 *	台灣	新台幣25,000,000元	100	—	持有物業
湖北長頸鹿製漆有限公司 ##*	中國	人民幣40,000,000元	—	90.5	製造及銷售油漆產品
承禧有限公司	香港	1港元	—	100	物業發展
Majority Faith Corporation	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Ocean Wide Assets Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Opulent Profits Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股

18. 於附屬公司之權益（續）

於二零零九年十二月三十一日的主要附屬公司之資料如下：（續）

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕泉有限公司	香港	2港元	—	100	證券投資及投資控股
翠同有限公司	香港	1,000港元	—	100	投資控股
滙智經理秘書有限公司	香港	30,000港元	—	100	投資控股
深圳市長頸鹿塗裝工程有限公司 #*	中國	人民幣2,000,000元	—	100	室內裝修
深圳市圓方製罐有限公司 #*	中國	人民幣8,000,000元	—	100	製造及銷售錫罐
Tatpo Corporation Limited	利比里亞	20,872美元	100	—	投資控股
Venture Decade Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	尚未開始營運
加爵有限公司	香港	10,000港元	—	75	尚未開始營運

* 並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

根據中國法律註冊之外商獨資企業。

根據中國法律註冊之中外合資經營企業。

上表列出董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份的本公司附屬公司。董事認為將其他附屬公司之資料列出會令篇幅過於冗長。

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	8,973	9,199
貸款予聯營公司	1,585	1,521
應付聯營公司款項	(2,284)	(3,750)
	<u>8,274</u>	<u>6,970</u>
減值	(5,094)	(3,509)
	<u><u>3,180</u></u>	<u><u>3,461</u></u>

於二零零九年十二月三十一日，給予聯營公司之貸款1,585,000港元為無抵押、免息且無固定還款期。本公司董事認為，此等貸款應視為給予聯營公司之準權益投資。

應付一間聯營公司款項總額2,284,000港元（二零零八年：3,750,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零九年十二月三十一日，計入本集團流動負債之應付另一間聯營公司款項總額1,600,000港元為無抵押、免息及須於發出不少於30天事先書面通知時償還。

於二零零八年十二月三十一日，計入本集團流動資產之應收聯營公司款項總額1,523,000港元為無抵押、免息及於要求時或一年內償還。

年內，就給予聯營公司賬面值1,585,000港元之貸款確認減值，乃因本公司董事認為所墊貸款已有一定時間未予償還且預期不可收回。

主要聯營公司資料如下：

名稱	已發行普通股/ 註冊股本詳情	註冊成立/ 註冊地點	本集團應佔權益百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
雅蘭置業有限公司 #	每股面值 100港元的普通股	香港	50	50	物業投資
戈比科研有限公司	每股面值 1港元的普通股	香港	40	40	投資持有於中國 製造及銷售地板 原材料的業務
遼陽北陽房地產開發 有限公司 #	1,240,000美元	中國	50	50	物業投資

並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

19. 於聯營公司之權益（續）

於二零零九年十二月三十一日，遼陽北陽房地產開發有限公司、戈比科研有限公司及雅蘭置業有限公司均為本公司間接持有之法人聯營公司。遼陽北陽房地產開發有限公司及戈比科研有限公司之財政年度結算日與本集團相同，惟雅蘭置業有限公司之財政年度結算日為十月三十一日。綜合財務報告已就該聯營公司與集團內其他公司於該聯營公司與本集團之財政年度結算日期間進行之主要交易作出調整。

上表列出本公司董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份之本集團聯營公司。本公司董事認為將其他聯營公司之資料列出會令篇幅過於冗長。

所有上述聯營公司均採用權益法於該等財務報告列賬。

下表載列本集團聯營公司之財務資料（摘錄自該等聯營公司之財務報告）概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	21,344	22,057
負債	2,873	3,128
收入	2,779	2,877
溢利	1,721	2,625
年內已宣派及派付的股息	2,179	1,902

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股本投資，按成本	231,946	231,946
減值	<u>(108,783)</u>	<u>(108,783)</u>
	<u><u>123,163</u></u>	<u><u>123,163</u></u>

於報告期結算日，計入上述可供出售投資減值撥備為撥備前賬面值230,346,000港元之個別減值投資撥備108,783,000港元。個別減值投資與一段時間錄得虧損或投資因發展計劃及市況變動而導致預計未來現金流量減少之發展項目的公司有關。董事認為個別減值投資預期不能悉數收回。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就本集團可供出售投資確認減值虧損43,914,000港元。

可供出售投資包括股本證券投資，其已被劃定為可供出售之金融資產，且並無固定到期日或息票利率。該等非上市股本投資乃按成本扣除減值列示，是由於其合理公平值估值範圍甚廣，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量。於報告期結算日，本集團不擬於日後出售該等投資。

20. 可供出售投資 (續)

於二零零九年十二月三十一日，賬面值超出本集團總資產百分之十的可供出售投資如下：

名稱	註冊股本詳情	註冊成立 / 註冊地點	本集團應佔權益百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
Profitable Industries Limited #	10,000美元	英屬處女群島	12.5	12.5	間接投資 持有中國墓園 發展及銷售業務 93.7%的股權

並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

21. 購買物業、廠房及設備項目之按金

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	10,976	6,757
轉撥至預付地價 (附註16)	(1,404)	(2,748)
轉撥至物業、廠房及設備 (附註13)	(7,440)	—
添置	7,097	6,414
滙兌調整	2	553
於十二月三十一日之賬面值	<u>9,231</u>	<u>10,976</u>

於二零零九年十二月三十一日，賬面值指就購買中國廣東省新豐縣一塊土地及本集團製漆業務之若干機器及設備所付之按金。

22. 退休金計劃資產淨值

(a) 在綜合財務狀況表確認之數額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計劃資產公平值	9,339	7,470
界定福利責任現值	(6,787)	(9,324)
退休金計劃盈餘／(虧絀)	2,552	(1,854)
未確認精算虧損／(收益)淨額	(562)	4,053
已確認退休金計劃資產淨值	<u>1,990</u>	<u>2,199</u>

(b) 本年度在綜合收益表確認之本集團退休金計劃虧損／(收益)淨額包括之項目及本年度計劃資產之實際回報如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現有服務成本	415	279
界定福利責任之利息成本	103	207
退休金計劃資產之預計回報	(510)	(790)
在收益表確認之累計精算虧損／(收益)淨額	201	(155)
自供款扣除之行政成本及集體人壽保金	—	—
	<u>209</u>	<u>(459)</u>
計劃資產之實際回報	<u>2,245</u>	<u>(3,735)</u>

上述本集團之退休金計劃收益淨額已抵銷綜合收益表賬面之「行政開支」內的僱員福利開支。

22. 退休金計劃資產淨值 (續)

(c) 本集團界定福利責任現值之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	9,324	5,973
利息成本	103	207
現有服務成本	415	279
已付福利	(376)	(153)
精算虧損／(收益)	(2,679)	3,018
於十二月三十一日	<u>6,787</u>	<u>9,324</u>

(d) 本集團計劃資產公平值之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	7,470	11,358
計劃資產之預計回報	510	790
已付福利	(376)	(153)
計劃資產之精算收益／(虧損)	1,735	(4,525)
於十二月三十一日	<u>9,339</u>	<u>7,470</u>

(e) 本集團預期不會於截至二零一零年十二月三十一日止年度就本集團之界定福利退休金計劃作出任何供款。

22. 退休金計劃資產淨值（續）

(f) 計劃資產包括以下各項：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
權益	70%	68%
債券	24%	26%
現金	6%	6%
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>

(g) 計算本集團於報告期結算日之退休金計劃資產淨值所採用之主要精算假設如下：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
貼現率	2.6%	1.1%
計劃資產之預計回報率	7.0%	7.0%
未來薪酬增幅	<u>3.0%</u>	<u>4.0%</u>

退休金計劃資產之預計回報乃按報告期初市場對有關責任之整個期間的回報預期計算。

(h) 本集團的退休金計劃資產及負債之其他歷史資料如下：

	本集團				
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計劃資產公平值	9,339	7,470	11,358	9,515	9,423
界定福利責任現值	6,787	9,324	5,973	5,331	6,854
退休金計劃盈餘／（虧絀）	2,552	(1,854)	5,385	4,184	2,569
計劃資產之已產生					
收益／（虧損）	1,735	(4,525)	992	1,077	(24)
計劃負債之已產生					
虧損／（收益）	<u>112</u>	<u>(226)</u>	<u>106</u>	<u>(320)</u>	<u>(402)</u>

22. 退休金計劃資產淨值 (續)

- (i) 除上述披露資料外，現根據上市規則規定提供下列進一步資料。本集團退休金計劃資產淨值於二零零九年十二月三十一日之精算估值乃由滙豐人壽保險(國際)有限公司之精算經理(香港精算師公會會員)採用附註2.4「其他僱員福利：退休金計劃及其他退休福利」詳述之估值方法進行。界定福利計劃由僱主撥付資金以根據成員之薪金及服務提供福利。

於二零零九年十二月三十一日，退休金計劃之籌資水平為138%，乃按預計單位信貸精算估值法計算。

23. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料及零部件	40,253	35,930
在製品	7,000	5,564
製成品	27,529	20,440
	<u>74,782</u>	<u>61,934</u>

24. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款及票據	226,305	164,099
減值	(9,051)	(4,314)
	<u>217,254</u>	<u>159,785</u>
分類為長期應收款的部分	—	(757)
	<u>217,254</u>	<u>159,028</u>

24. 應收貿易賬款及票據 (續)

本集團與客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶通常須預付賬款。本集團維持一項界定信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。本集團對未清付之應收賬款維持嚴密監控，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶及信譽良好銀行，故並無重大集中信貸風險。除分類為長期應收款者外，應收貿易賬款及票據並不計息。於二零零八年十二月三十一日之長期應收款為逾期十二個月以上之應收貿易賬款。

於報告期結算日按付款到期日呈列扣除減值且視為並無減值的應收貿易賬款及票據(長期應收款除外)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期且未減值	156,386	131,814
三個月內	56,407	22,535
超過三個月但於六個月內	1,180	2,943
超過六個月	3,281	1,736
	<u>217,254</u>	<u>159,028</u>

應收貿易賬款及票據減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	4,314	1,566
已確認之減值虧損(附註6)	4,737	2,748
	<u>9,051</u>	<u>4,314</u>

24. 應收貿易賬款及票據（續）

計入上述應收貿易賬款及票據減值撥備乃為個別減值之應收貿易賬款計提的撥備9,051,000港元（二零零八年：4,314,000港元），撥備前的賬面值為9,051,000港元（二零零八年：5,200,000港元）。個別減值之貿易應收賬款與拖欠付款或長期陷入財務困難之客戶有關，且預期不能收回。本集團並無對該等結餘持有任何抵押物或其他可提升信用的保障。

既未逾期亦未減值之應收賬款與近期並無欠款紀錄之眾多客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款與一批與本集團擁有良好營業紀錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動及結餘仍視為可全數收回，故本公司董事認為並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無對該等結餘持有任何抵押物或其他可提升信用的保障。

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值為180,072,000港元（二零零八年：126,736,000港元）之若干應收貿易賬款已作抵押以取得授予本集團之一般銀行貸款融資（附註30）。

25. 預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	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
預付款項	6,099	2,667	45	—
所產生服務合約成本				
加已確認溢利	9,221	—	—	—
按金及其他應收賬款	10,472	9,469	591	1,200
遞延開支	1,329	1,768	—	—
	<u>27,121</u>	<u>13,904</u>	<u>636</u>	<u>1,200</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與過往並無拖欠紀錄之應收賬款有關。

26. 通過損益反映公平值之股本投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港上市股本投資 (按公平值)	<u>86</u>	<u>31</u>

上述於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之股本投資列為持作買賣。

27. 現金及現金等值項目與已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	129,929	105,500	10,574	6,004
定期存款：				
— 於取得時原定期限少於三個月	8,197	11,565	—	—
— 於取得時原定期限超過三個月	6,896	4,702	—	—
	145,022	121,767	10,574	6,004
減：應付票據之已抵押定期存款：				
— 於取得原定期限少於三個月	(2,517)	—	—	—
— 於取得原定期限超過三個月	(2,580)	—	—	—
現金及現金等值項目	139,925	121,767	10,574	6,004

於報告期結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為118,648,000港元（二零零八年：88,006,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期介乎三個月至一年不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按個別短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存放於最近並無拖欠紀錄之信譽良好銀行。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

28. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日按發票日期呈列應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	143,638	78,504
超過三個月但於六個月內	3,807	6,385
超過六個月	—	360
	<u>147,445</u>	<u>85,249</u>

應付貿易賬款不計利息，且一般於九十天內結付。於二零零九年十二月三十一日，總賬面值20,770,000港元的應付票據以定期存款5,097,000港元作擔保。於二零零八年十二月三十一日，應付票據為無抵押。

29. 其他應付賬款及應計費用

附註	本集團		本公司	
	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
遞延收入	291	291	—	—
其他應付賬款	36,133	35,063	436	368
應計費用	73,758	56,698	3,069	2,608
	<u>110,182</u>	<u>92,052</u>	<u>3,505</u>	<u>2,976</u>

其他應付賬款不計利息，平均結付期為三個月。

30. 計息銀行及其他借貸

	二零零九年			二零零八年		
	實際 年利率(%)	到期日	千港元	實際 年利率(%)	到期日	千港元
本集團						
即期						
應付融資租約款項 (附註31)	5.3 - 7.9	2010年	1,325	5.3 - 7.9	2009年	1,038
銀行貸款－有抵押	2.5 - 5.6	2010年	49,682	2.5 - 7.0	2009年	28,409
銀行貸款－無抵押	5.3	2010年	19,083	5.3	2009年	10,791
進口貸款－有抵押	2.5 - 5.4	2010年	15,680	3.1 - 6.1	2009年	36,620
進口貸款－無抵押	3.8	2010年	3,311	不適用	不適用	—
其他貸款－有抵押	5.4	2010年	9,149	5.4	2009年	6,113
			98,230			82,971
非即期						
應付融資租約款項 (附註31)	5.3 - 7.9	2011年至 2013年	898	5.3 - 7.9	2010年至 2013年	1,071
銀行貸款－有抵押	2.5 - 3.0	2011年至 2020年	49,960	2.5 - 7.0	2010年至 2020年	54,695
其他貸款－有抵押	不適用	不適用	—	5.4	2010年	4,695
			50,858			60,461
			149,088			143,432

30. 計息銀行及其他借貸 (續)

	二零零九年			二零零八年		
	實際 年利率(%)	到期日	千港元	實際 年利率(%)	到期日	千港元
本公司						
即期						
應付融資租約款項 (附註31)	7.4 - 7.9	2010年	9	5.7 - 7.9	2009年	19
非即期						
應付融資租約款項 (附註31)	7.4 - 7.9	2011年	6	5.7 - 7.9	2010年至 2011年	15
			<u>15</u>			<u>34</u>

	本集團		本公司	
	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
分析為：				
須於下列期間償還之				
銀行貸款及進口貸款：				
一年內或按要求	87,756	75,820	—	—
第二年內	5,060	5,142	—	—
第三至五年內 (包括首尾兩年)	16,019	16,162	—	—
五年後	28,881	33,391	—	—
	<u>137,716</u>	<u>130,515</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
須於下列期間償還之其他借貸：				
一年內或按要求	10,474	7,151	9	19
第二年內	675	5,562	6	9
第三至五年內(包括首尾兩年)	223	204	—	6
	<u>11,372</u>	<u>12,917</u>	<u>15</u>	<u>34</u>
	<u>149,088</u>	<u>143,432</u>	<u>15</u>	<u>34</u>

30. 計息銀行及其他借貸（續）

附註：

(a) 本集團之銀行貸款及進口貸款以下列各項作擔保：

(i) 本集團於報告期結算日總賬面淨值為176,300,000港元（二零零八年：205,425,000港元）之房地產（附註13）；

(ii) 本集團於報告期結算日總賬面值為90,210,000港元（二零零八年：99,517,000港元）之投資物業（附註14）；及

(iii) 本集團於報告期結算日總賬面值為180,072,000港元（二零零八年：126,736,000港元）之應收貿易賬款（附註24）。

(b) 本集團之其他貸款為附註13所詳述之建築貸款，以徐州附屬公司賬面值為11,888,000港元（二零零八年：12,551,000港元）之樓宇作為抵押，該貸款實際年利率為5.4厘（二零零八年：5.4厘），須於三年內分三期償還。

(c) 本集團於二零零九年十二月三十一日之計息銀行及其他借貸包括賬面值為73,534,000港元（二零零八年：74,686,000港元）之借貸，以人民幣計值。於二零零八年十二月三十一日，本集團亦有以新台幣計值之計息銀行借貸666,000港元。本公司所有其他借貸均以港元計值。

本集團及本公司現有借貸之賬面值與其公平值相若。本集團及本公司非即期借貸之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	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
本集團				
應付融資租約款項	898	1,071	870	1,039
銀行貸款－有抵押	49,960	54,695	49,413	54,335
其他貸款－有抵押	—	4,695	—	4,454
	<u>50,858</u>	<u>60,461</u>	<u>50,283</u>	<u>59,828</u>
本公司				
應付融資租約款項	6	15	5	14
	<u>6</u>	<u>15</u>	<u>5</u>	<u>14</u>

本集團及本公司借貸之公平值乃按現行利率貼現預期未來現金流量計算。

31. 應付融資租約款項

本集團營運需租用若干汽車及辦公室設備。該等租約歸類為融資租約，餘下租約年期介乎一至四年。所有租約均採用定額還款方式，故並無就或然租金付款訂立任何安排。

於二零零九年十二月三十一日，融資租約之未來最低租約付款總額及其現值如下：

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	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
本集團				
於下列期間應付之款項：				
一年內	1,412	1,127	1,325	1,038
第二年內	704	901	675	867
第三至五年內 (包括首尾兩年)	227	208	223	204
最低融資租約付款總額	<u>2,343</u>	<u>2,236</u>	<u>2,223</u>	<u>2,109</u>
未來融資費用	<u>(120)</u>	<u>(127)</u>		
應付融資租約款項總淨額	2,223	2,109		
列為流動負債部份 (附註30)	<u>(1,325)</u>	<u>(1,038)</u>		
非即期部份 (附註30)	<u>898</u>	<u>1,071</u>		
本公司				
於下列期間應付之款項：				
一年內	10	21	9	19
第二年內	6	10	6	9
第三至五年內 (包括首尾兩年)	—	6	—	6
最低融資租約付款總額	<u>16</u>	<u>37</u>	<u>15</u>	<u>34</u>
未來融資費用	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>		
應付融資租約款項總淨額	15	34		
列為流動負債部份 (附註30)	<u>(9)</u>	<u>(19)</u>		
非即期部份 (附註30)	<u>6</u>	<u>15</u>		

32. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	超越相關折舊 之折舊撥備		物業重估		預提稅		總計	
	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
於一月一日	3,638	4,022	6,246	6,597	—	—	9,884	10,619
年內在收益表內扣除／(計入) 之遞延稅項(附註10)	452	(384)	—	—	4,548	—	5,000	(384)
年內在權益內計入之遞延稅項	—	—	—	(351)	—	—	—	(351)
於十二月三十一在 綜合財務狀況表 確認之遞延稅項負債總額	<u>4,090</u>	<u>3,638</u>	<u>6,246</u>	<u>6,246</u>	<u>4,548</u>	<u>—</u>	<u>14,884</u>	<u>9,884</u>

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	可用以抵銷未來 應課稅溢利之虧損	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	—	6
年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	—	(6)
於十二月三十一日在綜合財務狀況表確認之 遞延稅項資產總額	—	—

本集團估計自香港產生之稅項虧損為894,912,000港元(二零零八年：843,057,000港元)，可無限期用以抵銷產生有關虧損之公司的未來應課稅溢利。本集團在中國內地於一至五年內屆滿可用以抵銷未來應課稅溢利之估計稅項虧損為2,250,000港元(二零零八年：無)。由於該等虧損產生自己有一段時間錄得虧損之附屬公司，且不太可能會有應課稅溢利抵銷可動用之稅項虧損，故未就該等虧損確認遞延稅項資產。

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國外投資者宣派股息須繳納10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與國外投資者所在司法權區訂有雙邊稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司自二零零八年一月一日起產生之盈利派付的股息繳納預扣稅。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

33. 遞延收入

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	5,056	5,029
年內確認 (附註5)	(291)	(287)
滙兌調整	—	314
	<u>4,765</u>	<u>5,056</u>
列為流動負債部份 (附註29)	(291)	(291)
	<u>4,474</u>	<u>4,765</u>

遞延收入與由徐州管委會於就收購徐州土地落實應付地價時對人民幣4,793,000元（相等於5,120,000港元）建築貸款作出部分豁免有關（附註13）。該款項按由建築貸款提供建設資金之徐州附屬公司的樓宇、廠房及機器之加權平均可使用年期於收益表確認。

34. 股本

股份

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
2,880,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>288,000</u>	<u>288,000</u>
已發行及繳足：		
1,573,671,409股 (二零零八年：1,573,671,409股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>157,367</u>	<u>157,367</u>

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

34. 股本 (續)

購股權

於二零零二年六月二十八日，股東批准一項購股權計劃(「二零零二年計劃」)，旨在提供獎勵以吸引及留任本集團之僱員及其他為本集團作出貢獻之合資格人士。除非另行取消或修訂，否則二零零二年計劃將自該日起生效，為期十年。購股權之行使價由董事釐定，惟不可低於下列三者中之最高者：(i)聯交所每日報價表於授出日期所報本公司股份之收市價；(ii)聯交所每日報價表於緊接授出日期前五個交易日所報本公司股份收市價之平均價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，概無根據二零零二年計劃授出購股權。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之儲備數額及相關變動呈列於財務報告第38頁之綜合權益變動表。

按附註2.4所詳述，本集團採納香港財務報告準則第3號之過渡條款，條款允許二零零一年之前產生與業務合併有關之商譽與綜合儲備對銷。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，綜合儲備之剩餘商譽金額為46,050,000港元，該等商譽乃於二零零一年採納會計實務準則第30號前因收購附屬公司及聯營公司而產生。商譽金額按成本減二零零五年一月一日之前年度產生之累計減值呈列。

35. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價賬	繳入盈餘*	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	6,635	417,982	(17,459)	407,158
年度全面虧損總額 (附註11)	—	—	(99,518)	(99,518)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	6,635	417,982	(116,977)	307,640
年度全面虧損總額 (附註11)	—	—	(26,078)	(26,078)
於二零零九年十二月三十一日	6,635	417,982	(143,055)	281,562

* 部份繳入盈餘因依據一九九二年取得之法院批准自股份溢價賬撥款以撇銷收購附屬公司所產生之商譽而產生。繳入盈餘之餘下部份於一九九一年因集團重組而產生，最初為根據重組計劃時配發本公司股份之面值與所收購附屬公司之綜合資產淨值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

36. 出售附屬公司

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售資產淨額：			
物業、廠房及設備	13	—	639
現金及銀行結餘		—	4
預付款項及其他應收賬款		—	144
其他應付賬款及應計費用		—	(797)
滙兌波動儲備		—	2,858
		—	2,848
出售附屬公司之虧損		—	(2,837)
		—	11
以現金支付		—	11
現金代價		—	11
現金及銀行結餘		—	(4)
現金淨額		—	7

37. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就於租約初期資本總值為1,263,000港元(二零零八年：1,198,000港元)之物業、廠房及設備訂立融資租約安排。
- (b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團完成收購中國湖北省的一幅土地及若干物業、廠房及設備項目，代價以過往所支付的按金賬面值分別1,404,000港元及7,440,000港元結算。

38. 或然負債

於報告期結算日，並無在財務報告撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就附屬公司獲授之融資向銀行作出擔保	<u>126,737</u>	<u>179,390</u>

於二零零九年十二月三十一日，根據本公司向銀行提供之擔保授予附屬公司之銀行融資已動用約80,267,000港元（二零零八年：66,886,000港元）。

於報告期結算日，本集團並無重大或然負債。

39. 資產抵押

有關本集團銀行貸款與其他借貸及應付票據（以本集團若干資產作為抵押）之詳情載於附註28及30。

40. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團按經營租約安排出租其投資物業(附註14)，經協商之租約年期介乎一至十年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押按金，並訂明可定期按當時市況作出租金調整。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約於下列期限到期而應收之未來最低租約款項總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,726	3,108
第二至五年內(包括首尾兩年)	2,241	3,763
	<u>3,967</u>	<u>6,871</u>

(b) 作為承租人

本集團按經營租約安排租用若干物業。該等物業之經協商租約年期介乎一至十年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於下列期限到期而應付之未來最低租約款項總額如下：

	本集團		本公司	
	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
一年內	8,015	4,541	44	44
第二至五年內(包括首尾兩年)	8,729	7,604	—	—
五年後	—	325	—	—
	<u>16,744</u>	<u>12,470</u>	<u>44</u>	<u>44</u>

41. 資本承擔

除上文附註40(b)所詳述之經營租約承擔外，於報告期結算日本集團尚有下列資本承擔：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備：			
購入土地使用權	(c)	2,949	4,723
向附屬公司注資	(a), (b)	24,660	34,100
建設及購入物業、廠房及設備項目		28,017	8,579
		<u>55,626</u>	<u>47,402</u>
已授權但未訂約：			
向一間附屬公司注資	(d)	—	19,134
		<u>55,626</u>	<u>66,536</u>

附註：

- (a) 於二零零七年六月二十五日，本集團與徐州管委會訂立協議，將徐州附屬公司之註冊股本增加2,000,000美元。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無再向徐州附屬公司額外注資。
- (b) 於二零零六年九月二十一日，本集團與中國廣東省新豐縣政府訂立協議，以代價人民幣2,494,000元購入位於新豐縣之一幅土地，該款項於二零零八年十二月三十一日悉數償還。
- 根據協議，本集團亦須成立註冊股本為3,000,000美元之全資附屬公司。於二零零九年十二月三十一日，本集團已注資1,820,000美元（二零零八年：600,000美元）。
- (c) 於二零零八年一月二十一日，本集團與中國廣東省新豐縣政府訂立協議，以代價人民幣8,220,000元購入位於新豐縣之另一幅土地，其中人民幣5,624,000元（二零零八年：人民幣4,062,000元）已由本集團於二零零九年十二月三十一日支付。
- (d) 於二零零七年九月十八日，本集團已批准其全資附屬公司之註冊股本增加3,100,000美元。於二零零九年十二月三十一日，本集團已悉數注資3,100,000美元（二零零八年：631,000美元）。

於報告期結算日，本公司並無重大資本承擔。

42. 關連人士交易

(a) 與關連人士之未償還結餘

於報告期結算日本集團與其聯營公司之結餘詳情載於附註19。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	20,720	19,571
退休後福利	892	865
	<hr/>	<hr/>
已付主要管理層人員之薪酬總額	<u>21,612</u>	<u>20,436</u>

董事酬金之其他詳情載於附註8。

43. 金融工具之類別

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：

本集團

二零零九年

金融資產

	通過損益反映 公平值之金融 資產－持作買賣 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售之投資	—	—	123,163	123,163
應收貿易賬款及票據	—	217,254	—	217,254
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產(附註25)	—	10,472	—	10,472
通過損益反映公平值之 股本投資	86	—	—	86
已抵押存款	—	5,097	—	5,097
現金及現金等值項目	—	139,925	—	139,925
	<u>86</u>	<u>372,748</u>	<u>123,163</u>	<u>495,997</u>

43. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

本集團 (續)

二零零九年

金融負債

	以攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付聯營公司款項 (附註19)	3,884
應付貿易賬款及票據	147,445
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債 (附註29)	36,133
計息銀行及其他借貸	149,088
	<hr/>
	336,550
	<hr/> <hr/>

43. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

本集團 (續)

二零零八年

金融資產

	通過損益反映 公平值之金融 資產－持作買賣 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售之投資	—	—	123,163	123,163
長期應收款	—	757	—	757
應收貿易賬款	—	159,028	—	159,028
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產 (附註25)	—	9,469	—	9,469
應收聯營公司款項	—	1,523	—	1,523
通過損益反映公平值之股本投資	31	—	—	31
現金及現金等值項目	—	121,767	—	121,767
	<u>31</u>	<u>292,544</u>	<u>123,163</u>	<u>415,738</u>

43. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

本集團 (續)

二零零八年

金融負債

	以攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付聯營公司款項 (附註19)	3,750
應付貿易賬款及票據	85,249
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債 (附註29)	35,063
計息銀行及其他借貸	143,432
	<u>267,494</u>

本公司

金融資產

	貸款及應收賬款	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收附屬公司款項，扣除減值	172,056	163,024
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產 (附註25)	591	1,200
現金及現金等值項目	10,574	6,004
	<u>183,221</u>	<u>170,228</u>

43. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

本公司 (續)

金融負債

	以攤銷成本列賬之金融負債	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付附屬公司款項 (附註18)	656	676
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債 (附註29)	436	368
計息銀行及其他借貸	15	34
	<u>1,107</u>	<u>1,078</u>

44. 公平值等級

本集團使用以下等級釐定及披露金融工具的公平值：

第一層：公平值計量基於相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整)

第二層：公平值計量基於直接或間接對所列賬之公平值有重大影響的所有可觀察參數的估值方法

第三層：公平值計量基於對所列賬之公平值有重大影響且並非屬可觀察市場數據的所有不可觀察參數的估值方法

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有以下按公平值列賬的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值列賬的資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
通過損益反映公平值之 股本投資－上市	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，且無公平值計量轉入或轉出第三層。

45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、其他借貸以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運提供資金。本集團還有多類其他金融資產及負債，如已抵押存款、應收貿易賬款及票據、按金及其他應收賬款、可供出售之投資、應付聯營公司款項以及應付貿易賬款及票據以及其他應付賬款（直接由其業務產生）。

於整個回顧年度，本集團之政策為概不買賣金融工具。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。以下為本集團管理各項該等風險之政策：

利率風險

由於計息金融資產及負債之利率變動，本集團須承受利率風險。計息金融資產主要為銀行存款（大部份為短期性質），而計息金融負債主要為按浮動利率計息為主之銀行借貸。因此，本集團須承受利率風險。本集團之政策為獲取可獲得之最優惠利率。

本公司於報告期結算日並無承受任何重大利率風險。

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

下表列示在所有其他變數均維持不變的情況下，本集團除稅前溢利 (透過對浮息借貸之影響) 對利率出現合理可能變動時之敏感度。本集團股權並無受影響，惟累計虧損除外。

	本集團	
	基點增加 ／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零九年		
港元	50	(313)
人民幣	50	515
港元	(50)	313
人民幣	(50)	(515)
	<u> </u>	<u> </u>
二零零八年		
港元	50	(328)
人民幣	50	412
港元	(50)	328
人民幣	(50)	(412)
	<u> </u>	<u> </u>

外幣風險

本集團有交易貨幣風險，該等風險因營運單位以其單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團之主要營運附屬公司設於香港及中國內地，而本集團之銷售及採購主要以港元及人民幣進行。本集團在中國內地亦擁有重大投資，而其財務狀況表 (包括以人民幣計值之銀行貸款部份) 可能受港元與人民幣匯率之變動所影響。

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表列示於報告期結算日在所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前溢利 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 及本集團股權對人民幣匯率出現合理可能變動時之敏感度。

	人民幣	除稅前溢利	股權增加/ (減少)* 千港元
	匯率增加/ (減少) %	增加/ (減少) 千港元	
二零零九年			
倘港元對人民幣貶值	5	(567)	14,314
倘港元對人民幣升值	<u>(5)</u>	<u>567</u>	<u>(14,314)</u>
二零零八年			
倘港元對人民幣貶值	5	(720)	12,864
倘港元對人民幣升值	<u>(5)</u>	<u>720</u>	<u>(12,864)</u>

* 不包括累計虧損

信貸風險

本集團僅與相識及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為所有擬以信貸方式進行交易之客戶均須通過信貸評核程序，或須作出現金抵押。此外，本集團持續監察應收賬款結餘，故不會承受重大壞賬風險。

本集團其他金融資產 (包括已抵押存款、現金及現金等值項目、可供出售之金融資產、按金及其他應收賬款) 之信貸風險，乃因交易對方未能履行責任而產生，最高風險相等於該等工具之賬面值。本公司授予其附屬公司財務擔保亦承擔信貸風險，更多詳情披露於附註38。

45. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

本集團之目標旨在透過使用銀行借貸維持資金持續供應與靈活性之間的平衡。本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金需求，確保維持充足之現金儲備及可供運用之銀行信貸，以應付短期及長期流動資金需求。

根據已訂約未貼現賬款，本集團金融負債於報告期結算日之到期情況如下：

本集團

	按要求或				總計 千港元
	無固定還款期 千港元	一年以下 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
二零零九年					
應付融資租約款項	—	1,412	931	—	2,343
計息銀行及其他借貸	—	98,335	25,418	30,971	154,724
應付聯營公司款項	2,284	1,600	—	—	3,884
應付貿易賬款及票據	—	147,445	—	—	147,445
其他應付賬款	3,694	32,439	—	—	36,133
	<u>5,978</u>	<u>281,231</u>	<u>26,349</u>	<u>30,971</u>	<u>344,529</u>
二零零八年					
應付融資租約款項	—	1,127	1,109	—	2,236
計息銀行及其他借貸	—	84,784	30,366	35,627	150,777
應付一間聯營公司款項	3,750	—	—	—	3,750
應付貿易賬款及票據	—	85,249	—	—	85,249
其他應付賬款	24,437	10,626	—	—	35,063
	<u>28,187</u>	<u>181,786</u>	<u>31,475</u>	<u>35,627</u>	<u>277,075</u>

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

根據已訂約未貼現賬款，本公司金融負債於報告期結算日之到期情況如下：

本公司

	按要求或 無固定還款期 千港元	一年以下 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
二零零九年				
應付附屬公司款項	656	—	—	656
應付融資租約款項	—	10	6	16
其他應付賬款	—	436	—	436
就附屬公司獲授之融資 向銀行作出的擔保 (附註38)	80,267	—	—	80,267
	<u>80,923</u>	<u>446</u>	<u>6</u>	<u>81,375</u>
二零零八年				
應付附屬公司款項	676	—	—	676
應付融資租約款項	—	21	16	37
其他應付賬款	—	368	—	368
就附屬公司獲授之融資 向銀行作出的擔保 (附註38)	66,886	—	—	66,886
	<u>67,562</u>	<u>389</u>	<u>16</u>	<u>67,967</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力持續經營業務及維持穩健資本比率，以支持其業務並最大限度提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變化作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息、向股東返還資本或發行新股。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，資金管理之目標、政策或程序並無改變。

45. 財務風險管理目標及政策（續）

資本管理（續）

本集團以負債資本比率（即銀行及其他借貸除以經調整資本）監控資本，經調整資本即為母公司擁有人應佔權益減未變現有年期房地產重估儲備及投資物業重估儲備。於報告期結算日之負債資本比率如下：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他借貸	149,088	143,432
母公司擁有人應佔權益	655,747	623,540
減：有年期房地產未變現重估儲備	(41,732)	(41,732)
投資物業重估儲備	(13,557)	(13,557)
經調整資本	600,458	568,251
負債資本比率	24.8%	25.2%

46. 結算日後事項

二零一零年一月十一日，本集團以現金代價5,000,000港元自獨立第三方收購Key Factor Investments Limited的11.5%股權，該公司於英屬處女群島註冊成立，主要從事紅酒業務交易。

47. 比較數額

由於年內採用新訂及經修訂香港財務報告準則，為符合新規定，已修訂財務報告內若干項目及結餘之會計處理及呈列，故已重新分類及重列若干比較數額以符合本年度之呈報及會計處理，更多詳情載於附註2.2。

48. 財務報告之批准

財務報告已於二零一零年四月十五日獲董事會核准及批准刊發。

主要物業附表

二零零九年十二月三十一日

投資物業

地點	本集團應佔物業 權益百分比	現有租約類別	現時用途
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓A、B、C及D室	100	長期	商業
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心18樓	100	長期	商業
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心108號停車位	100	長期	商業
香港 新界西貢對面海 康定路丈量約份第215號地段991號 中華製漆工業大廈地下、1樓、2樓及3樓	100	中期	工業
中國 廣東省廣州市花都區 新華鎮花都港口工業開發區 嶺東路之廠房	100	中期	工業
香港 大嶼山梅窩 丈量約份第2號地段738號	100	中期	非工業

發展中物業

地點	本集團應佔 物業權益百分比	現時用途	概約地盤/ 建築面積	預期落成日期	完成階段
香港 新界元朗凹頭 丈量約份第115號 地段879、880A1、 880B1、881至885、 889RP、891、1318、 1326及1344號	100	農業及 房屋地段	3,700平方米	二零一三年	計劃申請 進行中



CNT GROUP LIMITED
(北海集團有限公司)