

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PAK FAH YEOW INTERNATIONAL LIMITED

白花油國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 239)

二零一零年全年業績公佈

白花油國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合全面收益表

	註釋	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
營業額	2	107,889	107,959
其他收入	3	1,142	632
其他收益淨額		872	464
製成品存貨變動		(332)	238
所用原料及消耗品		(21,437)	(21,245)
員工成本		(22,462)	(23,374)
折舊開支		(2,243)	(3,571)
匯兌(虧損)收益淨額		(3,153)	3,649
出售持有至到期之金融資產之收益		-	755
其他營運支出		(26,821)	(25,064)
未計於損益賬列賬之金融資產及投資 物業之公平值變動之營運溢利		33,455	40,443

		截至十二月三十一日止年度	
	註釋	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於損益賬以公平值列賬之金融資產之 收益淨額		76	2,491
投資物業之重估盈餘		<u>27,991</u>	<u>26,716</u>
營運溢利		61,522	69,650
財務成本	4	<u>(1,144)</u>	<u>(1,464)</u>
除稅前溢利	4	60,378	68,186
稅項	5	<u>(5,365)</u>	<u>(5,946)</u>
本公司擁有人應佔年度溢利		55,013	62,240
其他全面收益			
可供銷售金融資產之公平值變動		878	736
重估租賃土地及樓宇及扣除稅項的 影響7,469,000港元(二零零九年： 5,801,000港元)後之盈餘		37,790	29,357
換算海外附屬公司之財務報表所產生 之匯兌差異		(3,662)	9,123
換算與海外附屬公司之公司間結餘 所產生之匯兌差異		<u>1,698</u>	<u>(4,398)</u>
本公司擁有人應佔年度除稅後 其他全面收益		36,704	34,818
本公司擁有人應佔年度全面收益總額		91,717	97,058
每股盈利			
基本及攤薄	7	<u>21.2仙</u>	<u>24.0仙</u>

綜合財務狀況表

	註釋	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
投資物業		193,083	168,577	132,948
物業、廠房及設備		179,670	135,839	103,948
持有至到期之金融資產		-	-	33,578
可供銷售金融資產		7,432	6,140	5,691
		<u>380,185</u>	<u>310,556</u>	<u>276,165</u>
流動資產				
存貨		7,398	7,785	9,573
應收賬項及其他應收款項	8	34,982	42,587	35,733
於損益賬以公平值列賬之 金融資產		20,694	31,320	19,168
已抵押銀行存款		21,232	6,969	16,523
現金及現金等值項目		22,832	32,383	31,761
		<u>107,138</u>	<u>121,044</u>	<u>112,758</u>
流動負債				
有抵押銀行借貸		72,472	75,239	107,853
遞延收入之即期部分		36	29	21
應付賬項及其他應付款項	9	12,973	12,915	11,804
應繳稅項		1,285	3,103	1,581
應付股息		5,312	5,153	4,199
		<u>92,078</u>	<u>96,439</u>	<u>125,458</u>
流動資產(負債)淨值		<u>15,060</u>	<u>24,605</u>	<u>(12,700)</u>
資產總值減流動負債		<u>395,245</u>	<u>335,161</u>	<u>263,465</u>
非流動負債				
遞延收入之長期部分		5,387	4,336	3,108
長期服務金準備		1,700	2,150	1,900
董事退休福利準備		9,471	9,212	8,514
遞延稅項		19,231	11,730	5,897
		<u>35,789</u>	<u>27,428</u>	<u>19,419</u>
資產淨值		<u>359,456</u>	<u>307,733</u>	<u>244,046</u>
資本及儲備				
股本		12,985	12,985	12,985
股份溢價及儲備		346,471	294,748	231,061
總權益		<u>359,456</u>	<u>307,733</u>	<u>244,046</u>

註釋：

1. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

此等綜合財務報表之編製基準與二零零九年綜合財務報表所採納者一致，惟採納／提早採納以下新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

會計政策的變更及披露

(a) 以本年度內現正或已經生效之新訂及經修訂準則

香港－詮釋第4號之修訂：租賃－釐定有關香港土地租賃之租期長短

由於香港會計準則第17號：租賃之修訂規定，為了決定將租賃分類為營運租賃或融資租賃，實體應作出判斷，以決定土地租賃是否將土地擁有權之主要風險及回報轉移，而香港－詮釋第4號亦因此而予以修訂。其範圍已予擴大至涵蓋根據香港會計準則第16號：物業、廠房及設備、香港會計準則第17號：租賃及香港會計準則第40號：投資物業入賬之所有物業的土地租賃。採納有關修訂對綜合財務報表並無重要影響。

香港－詮釋第5號之修訂：財務報表之呈列－借款人對包含應要求還款條款之定期貸款的分類

該詮釋之結論為，若定期貸款（即須於指定日期償還或須於指定期間內分期償還（通常超過一年）之貸款）之條款中包含應要求還款之條款（即給予貸款人凌駕一切的權利，可按其唯一酌情權在不給予通知或給予通知期少於12個月之通知而要求還款的條款），則借款人須在財務狀況表中將該貸款分類為流動負債。同樣地，在根據香港財務報告準則第7號：金融工具：披露須予披露之合約到期分析中，根據有關定期貸款須償還之金額應列入最早的還款期間內。採納此項詮釋令本集團須相應地將於二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日分別為16,725,000港元、18,552,000港元及20,342,000港元之計息銀行借貸作出重新分類調整，將有關金額由非流動負債重新分類為流動負債並且對相關披露作出必須的調整。

(b) 提早採納適用的新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第12號之修訂：遞延稅項：收回相關資產

有關修訂引入一項可被推翻的推定－若根據香港會計準則第40號：投資物業按公平值列賬之投資物業產生遞延稅項負債或資產，則此項投資之賬面值將通過出售而收回。然而，若有明顯證據證明該實體將隨時間（而非通過出售）消耗該投資物業所體現之絕大部份經濟得益，則此項推定會被推翻。此外，有關修訂納入了香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號：所得稅－收回經重估之不計提折舊資產。

本集團已在有關修訂之生效日期(二零一二年一月一日或其後開始之年度期間)前提早採納有關修訂。有關修訂已溯及既往地採用。由於此項政策變動,本集團目前參考旗下投資物業若按報告日之賬面值出售時將會產生之稅項負債,從而計量有關物業之任何遞延稅項負債;惟倘有關物業是可計提折舊並依照一商業模式(其目的是隨時間(而非通過出售)消耗該物業所體現之絕大部份經濟得益)持有,則作別論。過去,若有關物業是根據租賃權益持有,則遞延稅項一般以通過使用而收回資產價值所應用之稅率計量。

採納有關修訂之影響如下:

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 一月一日 千港元
綜合財務狀況表			
遞延稅項減少	(11,900)	(8,713)	(6,040)
物業重估儲備增加(附註)	1,116	1,116	1,116
盈餘滾存增加	<u>10,784</u>	<u>7,597</u>	<u>4,924</u>
		截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
綜合全面收益表			
稅項減少		(3,187)	(2,673)
年度溢利增加		<u>3,187</u>	<u>2,673</u>
每股盈利—基本及攤薄			
每股盈利增加		<u>1.2仙</u>	<u>1.0仙</u>

附註: 遞延稅項乃就一項物業之重估盈餘而計提。該項物業已於二零零五年由物業、廠房及設備轉入投資物業。

2. 經營分部資料

管理層根據首席營運決策人—執行董事，在作戰略性決策時所審閱之報告，確定了經營分部之分類。本集團之經營業務按其經營性質，分開建立及管理。本集團現時分為以下三項經營業務：

- a) 製造及銷售和興品牌產品
- b) 物業投資
- c) 財資投資

本集團的每項經營業務，代表一個戰略業務單位，其風險和回報均有別於其他經營業務。

執行董事根據未計所得稅及未分配財務成本、董事酬金及中央行政成本之分部溢利或虧損來評估經營分部之業績和分配分部間之資源，而這些資料的編製基準與綜合財務報表的一致。除了企業資產，所有資產是分配至須報告分部。除遞延稅項、董事退休福利撥備及應付股息以及其他企業負債外，所有負債是分配至須報告分部。

業務分部

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	製造及銷售 和興品牌 產品 千港元	物業投資－ 租金收入 千港元	財資投資－ 利息收入 千港元	綜合 千港元
對外銷售收益	<u>97,819</u>	<u>9,170</u>	<u>900</u>	<u>107,889</u>
分部業績	<u>37,831</u>	<u>35,915</u>	<u>(657)</u>	<u>73,089</u>
未能分配集團開支				<u>(11,567)</u>
營運溢利				61,522
財務成本				<u>(1,144)</u>
除稅前溢利				60,378
稅項				<u>(5,365)</u>
本公司擁有人應佔年度溢利				<u>55,013</u>
資產				
分部資產	238,300	193,583	55,058	486,941
未能分配集團資產				<u>382</u>
綜合總資產				<u>487,323</u>
負債				
分部負債	11,080	43,777	36,435	91,292
未能分配集團負債				<u>36,575</u>
綜合總負債				<u>127,867</u>
其他資料				
添置非流動資產(註釋)	906	—	—	906
折舊開支	2,243	—	—	2,243
投資物業之重估盈餘	—	27,991	—	27,991
租賃土地及樓宇之重估盈餘	45,259	—	—	45,259

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	製造及銷售 和興品牌 產品 千港元	物業投資－ 租金收入 千港元	財資投資－ 利息收入 千港元	綜合 千港元 (重列)
對外銷售收益	97,240	8,736	1,983	107,959
分部業績	37,646	34,614	9,057	81,317
未能分配集團開支				(11,667)
營運溢利				69,650
財務成本				(1,464)
除稅前溢利				68,186
稅項				(5,946)
本公司擁有人應佔年度溢利				62,240
資產				
分部資產	197,919	169,206	64,063	431,188
未能分配集團資產				412
綜合總資產				431,600
負債				
分部負債	12,666	43,311	37,829	93,806
未能分配集團負債				30,061
綜合總負債				123,867
其他資料				
添置非流動資產(註釋)	304	—	—	304
折舊開支	3,571	—	—	3,571
投資物業之重估盈餘	—	26,716	—	26,716
租賃土地及樓宇之重估盈餘	35,158	—	—	35,158

地區資料

本集團業務位於香港、中華人民共和國（「中國」）其他地區、東南亞、北美洲、英國及歐洲（不包括英國）。本集團之生產業務位於香港。物業投資及財資投資則於多個地區進行。

下表提供本集團按地理位置的經營收入及業績之分析：

	對外銷售收益		營運業績	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	52,482	52,683	39,763	38,786
中國其他地區	29,283	28,432	7,723	6,774
東南亞	11,979	11,948	8,186	6,528
北美洲	6,897	6,423	3,363	2,978
英國	6,419	6,415	11,820	18,099
歐洲（不包括英國）	—	1,223	431	6,690
其他	829	835	757	421
未能分配集團開支	—	—	(10,521)	(10,626)
	<u>107,889</u>	<u>107,959</u>	<u>61,522</u>	<u>69,650</u>

下表提供本集團按地理位置的非流動資產之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	268,220	204,539
中國其他地區	—	—
東南亞	7,232	5,105
北美洲	—	—
英國	97,301	94,772
歐洲（不包括英國）	—	—
其他	—	—
	<u>372,753</u>	<u>304,416</u>

註釋：非流動資產不包括金融工具，遞延稅項資產及員工受聘後的福利資產。

主要客戶資料

在直接銷售和興品牌產品的97,819,000港元(二零零九年：97,240,000港元)的收益當中，約68,841,000港元(二零零九年：69,226,000港元)從銷售到本集團的兩大客戶所產生，該兩名客戶均佔本集團收益超過10%。

3. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市投資：		
於損益賬以公平值列賬之金融資產之股息收入	627	517
出售於損益賬以公平值列賬之金融資產所得利益	515	115
	<u>1,142</u>	<u>632</u>

4. 除稅前溢利

此項目乃經扣除(計入)下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 財務成本		
須於五年內全數償還之銀行借貸之利息	754	1,038
須於五年後全數償還之銀行借貸之利息	390	426
	<u>1,144</u>	<u>1,464</u>

上列分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含須應要求還款條款的銀行借貸)之財務成本。就截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度而言，包含須應要求還款條款的銀行借貸之利息分別為390,000港元及426,000港元。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(b) 其他項目		
核數師酬金	483	460
存貨成本	32,682	32,980
定額供款計劃供款	547	487
廣告位營運租賃支出	464	158
出售物業、廠房及設備之收益	(606)	-
扣除開支266,000港元(二零零九年：278,000港元)		
後之投資物業租金收益	(8,904)	(8,458)
專利費	250	242
	<u> </u>	<u> </u>
銀行存款及債務證券之利息收入	(900)	(982)
持有至到期之金融資產之利息收入	-	(1,001)
	<u> </u>	<u> </u>
	(900)	(1,983)
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。海外稅項乃以年內之估計應課稅溢利按有關司法權區之適用稅率撥出準備。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
開支包括：		
即期稅項		
香港利得稅	4,343	4,939
海外稅項	990	975
	<u> </u>	<u> </u>
	5,333	5,914
遞延稅項		
本年度	32	32
	<u> </u>	<u> </u>
	5,365	5,946
	<u> </u>	<u> </u>

實際稅率之對賬

	二零一零年 %	二零零九年 % (重列)
香港適用稅率	16.5	16.5
海外稅率不同之影響	0.6	0.8
不可扣減支出及虧損	0.9	-
毋須課稅收入及收益	(8.6)	(9.1)
動用以往未確認之稅項虧損	(0.3)	-
未確認暫時差異	(0.2)	0.6
其他	-	(0.1)
	<u>8.9</u>	<u>8.7</u>
年度實際稅率	8.9	8.7

6. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息每股6.70港仙(二零零九年：每股6.65港仙)	17,400	17,270
末期股息每股6.20港仙(二零零九年：每股6.20港仙)	16,101	16,101
特別末期股息每股2.50港仙(二零零九年：每股2.50港仙)	6,493	6,493
	<u>39,994</u>	<u>39,864</u>
	39,994	39,864

結算日後建議派發之二零一零年末期股息及特別末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准作實。有關股息於結算日尚未確認為負債。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司擁有人應佔溢利55,013,000港元(二零零九年：62,240,000港元)及於本年度內已發行普通股之加權平均數為259,700,000股(二零零九年：259,700,000股)計算。

由於在截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內並無具攤薄潛力而未發行之普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

8. 應收賬項及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項 (註釋8(a))	18,693	19,206
應收票據	13,603	18,700
其他應收款項 按金、預付款項及其他應收款項	2,686	4,681
	34,982	42,587

8(a) 本集團為其客戶提供介乎30日至240日之信貸期。應收賬項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-30日	10,452	11,656
31-60日	4,822	6,601
61-90日	3,419	949
	18,693	19,206

本集團之應收賬項結餘是賬面值為286,000港元(二零零九年：無)於報告期末已經逾期三日之應收款惟本集團並無考慮為其減值，本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

並無逾期亦無減值之應收賬項是與並無拖欠還款記錄之客戶有關。

9. 應付賬項及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬項 (註釋9(a))	2,370	2,083
其他應付款項 應計費用及其他應付款項	10,603	10,832
	12,973	12,915

9(a) 所有應付賬項預期於一年內結清。應付賬項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 – 30日	1,409	504
31 – 60日	716	1,192
61 – 90日	242	194
超過90日	3	193
	<u>2,370</u>	<u>2,083</u>

10. 資產抵押

本集團若干租賃土地及樓宇、投資物業、於損益賬以公平值列賬之金融資產及銀行存款已按予銀行，作為本集團取得為數93,743,000港元(二零零九年：94,651,000港元)銀行信貸(包括銀行借貸)之抵押，截至結算日已動用其中72,472,000港元(二零零九年：75,239,000港元)。

本集團已作抵押之資產之賬面值如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租賃土地及樓宇	80,000	68,000
投資物業	97,301	94,772
於損益賬以公平值列賬之金融資產	10,217	23,409
銀行存款	20,662	6,513
	<u>208,180</u>	<u>192,694</u>

此外，570,000港元(二零零九年：456,000港元)之若干銀行存款及2,910,000港元(二零零九年：3,479,000港元)於損益賬以公平值列賬之金融資產已作為本集團取得為數15,600,000港元(二零零九年：15,600,000港元)之備用銀行信貸之抵押。

主席報告書

概況

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得總營業額10,709萬港元，較去年略減0.06%。未計於損益賬列賬之金融資產及投資物業之公平值變動之營運溢利為3,350萬港元，減少17.3%，反映出美元疲弱而本集團的呈報貨幣是與美元掛鈎的港元，因此對本集團之金融資產及金融負債之外匯變動產生不利影響。股東應佔利潤為5,500萬港元，減少11.6%（重列），大部份因為匯兌虧損及證券投資之公平值變動收益減少所致。

董事會建議派發末期股息每股6.2港仙（二零零九年：每股6.2港仙）及特別末期股息每股2.5港仙（二零零九年：每股2.5港仙），須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准作實。連同已經宣派之中期股息每股6.7港仙（二零零九年：每股6.65港仙），二零一零年之股息合共為每股15.4港仙（二零零九年：每股15.35港仙）。

雖然市場仍然關注美國以及部份歐洲國家之經濟情況，但全球經濟整體上已從金融危機中慢慢復甦過來。多國政府採取財政措施刺激經濟及實施寬鬆的貨幣政策，成功穩定金融市場及改善市場氣氛。在這環境下，本年度本集團「和興」品牌之產品銷售收入較去年略升，此乃得力於香港及海外市場（不包括菲律賓）之貢獻改善。自本集團於二零零九年在加拿大委任新的分銷商後，本集團取得不俗的業績並錄得增長。於二零一零年第四季度，本集團亦於美國開始新的唯一分銷權安排，以此覆蓋及擴張集團在當地的銷售網絡及渠道。集團繼續投入資源推廣和興活絡油及福仔239系列（白花油—清幽）之同時，亦力求增加消費者對相關產品的認識。本集團已於二零零九年開始在新加坡分銷和興活絡油並於本年度在泰國開始分銷此項產品，以為該產品開拓新市場。

在史上罕見的低息環境中，海外投資及本土需求為尋覓資金出路，香港及倫敦中心的物業市場因此面對強勁需求。香港及英國之物業價格於二零一零年整體上升，有利於本集團物業之公平值。

展望

本集團將繼續專注於現有產品之市場滲透以及發展新市場之工作。集團將大力發展廣東省以外的其他中國地區，通過參與可作直接消費者宣傳的不同展覽而尋求機會建立本身的品牌和產品形象。目前已經取得白花油在印尼及緬甸的產品許可。集團仍在等待緬甸當局發出進口許可，另一方面，目前暫定於二零一一年第二季度開始對印尼的銷售工作。此外，本集團主力發展「和興」品牌產品此核心業務之同時，亦會考慮有潛質的高回報物業投資機會，務求賺取更佳回報。

為分散匯兌風險，本集團持有以外幣計值的一籃子存款及貸款。地震、海嘯和核危機造成的中斷和破壞，加深市場對環球經濟的憂慮。經濟前景將仍然不明朗，而金融市場和匯率將繼續波動。日本央行注資將會增加日圓的不明朗因素，並可能對本集團之相關資產及負債造成影響。由於港元持續疲弱，加上氣候變化、石油價格上升，以及日本的核危機和地震造成的干擾令到不明朗因素增加，預期原材料和包裝物料的價格將會上漲。

為控制天災對集團造成未能預料的干擾之風險，集團已著手檢討和研究措施以減低集團的供應鏈、物流和生產量可能受到的影響。集團一直鼎力支持可持續的環保工作，相信更有效地運用資源，既可減少碳足印，亦可削減成本。集團以按部就班的方式致力減少成本及碳足印，以致旗下業務和地球雙雙受惠。

致謝

本人謹代表董事局，藉此機會對管理層團隊及全體員工全情投入工作，以及投資者和商業伙伴一直的支持表示謝意。

管理層討論及分析

業績概要

雖然財資投資收入減少之影響獲銷售「和興」品牌產品和租金收入之貢獻增加所抵銷，惟本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額仍略減0.06%至107,889,000港元(二零零九年：107,959,000港元)。

本集團投資物業之重估盈餘為27,991,000港元(二零零九年：26,716,000港元)，其中6,014,000港元(二零零九年：10,249,000港元)之盈餘與本集團於英國之投資物業有關。

儘管銷售「和興」品牌產品和租金收入之貢獻增加，但由於金融市場波動，加上美元疲弱而本集團的呈報貨幣是與美元掛鈎的港元，因此對本集團以市值入賬的上市投資及外幣銀行存款之公平值變動產生不利影響。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，擁有人應佔溢利約為55,013,000港元(二零零九年：62,240,000港元(重列))。

重估其他物業(於其他全面收益列賬)之本年度淨重估盈餘為37,790,000港元(二零零九年：29,357,000港元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，擁有人應佔之全面收益總額約為91,717,000港元(二零零九年：97,058,000港元(重列))。

生產及銷售「和興」品牌產品

銷售「和興」品牌產品之收入增加0.6%至97,819,000港元(二零零九年：97,240,000港元)。

香港繼續是「和興」品牌產品之主要市場，佔分部收入約53.6%(二零零九年：53.8%)。中國大陸則佔約28.3%(二零零九年：28.0%)。香港及中國大陸之貢獻較去年增加。除菲律賓市場外，其他地區之貢獻均見改善。

分部溢利增加0.5%至37,831,000港元(二零零九年：37,646,000港元)，主要由於香港市場的產品售價上升，惟部份得益因廣告及宣傳開支增加而被抵銷。

物業投資

本分部收入增加5.0%至9,170,000港元(二零零九年：8,736,000港元)。是項轉變主要因為香港及英國物業市場向好而帶動本集團於香港及英國的投資物業之每月租金上升。

有關本年度本集團已確認之投資物業淨重估盈餘為27,991,000港元(二零零九年：26,716,000港元)。該分部之溢利因此上升3.8%至35,915,000港元(二零零九年：34,614,000港元)。

本集團在英國、新加坡及香港地區置有若干投資物業。本集團計劃長期持有該等物業，而該等物業帶來之租金收入繼續為本集團提供穩定的收入來源。

財資投資

本分部之收入減少54.6%至900,000港元(二零零九年：1,983,000港元)，此乃主要由於從債券賺取的利息收入減少。該分部之業績減至虧損657,000港元(二零零九年：溢利9,057,000港元)，主要歸因於上市投資之公平值變動所帶來之收益減少，以外幣計值之銀行存款匯率之不利變化，以及上述之利息收入減少。

財務成本

財務成本減少320,000港元(21.9%)至1,144,000港元，主要由於年內銀行借貸的結餘較低，以及市場利率較去年為低所致。

稅項

本年度稅項由5,946,000港元(重列)減少至5,365,000港元，主要因為香港附屬公司之應課稅經營溢利減少。本集團已提早採納有關遞延稅項之香港會計準則第12號之修訂，令到上年度就遞延稅項變動錄得2,673,000港元之稅項減少。

財務資源與庫務政策

本集團繼續堅守審慎庫務政策。於二零一零年十二月三十一日，負債資產比率(計息借貸除以總股東資金)為20.2%(二零零九年：24.4%(重列))。本集團總銀行借貸為72,472,000港元(二零零九年：75,239,000港元)，主要以英鎊、日圓及港元列值，並以浮動利率計息。

於二零一零年十二月三十一日，流動比率(流動資產除以流動負債)為1.2(二零零九年：1.3(重列))。本集團持有足夠手頭現金、可銷售證券及可動用銀行信貸，以切合其短期負債、承擔及營運資金所需。

外匯風險

本集團大部份業務交易均以港元及美元進行。部分租金收入是從英國來的，並以英鎊結賬。於二零一零年十二月三十一日，本集團的借貸貨幣主要為英鎊、日圓及港元。本集團另有外幣股票及債券。

本集團認為只要美元與港元仍然掛鈎，對美元的外匯波動風險並不重大。本年度除美元匯率相對穩定，以及日圓及其相關資產用作抵押借貸外(如下段所述)，於二零一零年十二月三十一日，本集團與海外證券之投資及銀行結存有關之外匯風險合共約為29,700,000港元(二零零九年：34,800,000港元)，或佔本集團總資產約6.1%(二零零九年：8.1%)。本集團亦因為英國的投資物業而有約61,300,000港元(二零零九年：57,400,000港元)的外匯風險(扣除相關借貸)。

借貸均以港元或相關已抵押資產之貨幣計值，淨外匯風險指外幣借貸以日圓計值超逾其相關資產，約9,700,000港元(二零零九年：約11,900,000港元)。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值約208,200,000港元(二零零九年：192,700,000港元)之若干租賃土地及樓宇、投資物業、銀行存款及證券已予抵押，作為本集團取得為數約93,700,000港元(二零零九年：94,700,000港元)銀行信貸額之抵押，於二零一零年十二月三十一日，已動用其中約72,500,000港元(二零零九年：75,200,000港元)。

此外，總賬面值為數3,500,000港元(二零零九年：3,900,000港元)之若干銀行存款以及於損益賬以公平值列賬之金融資產已予抵押，作為本集團取得為數15,600,000港元(二零零九年：15,600,000港元)之備用銀行信貸額之抵押。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團合共僱用99名(二零零九年：99名)僱員。本集團按年審閱並參考市況及個人表現釐定僱員及董事薪酬組合。除支付薪金外，本集團亦向合資格僱員提供其他僱員福利，包括醫療津貼及教育津貼。本公司亦為本集團之董事及合資格僱員之福利設有購股權計劃。自採納有關計劃以來未有授出購股權。

其他補充資料

審核委員會審閱

審核委員會與本公司管理層已審閱本集團採納之會計原則及常規及截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務業績。

瑪澤會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績之初步公佈數字已獲本集團之核數師瑪澤會計師事務所有限公司同意，符合本集團本年度的綜合財務報表初稿所載數額。瑪澤會計師事務所有限公司在這方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港委聘審閱準則或香港委聘保證準則所指之保證，因此瑪澤會計師事務所有限公司對本初步公佈並不作出保證。

末期股息及特別末期股息

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.2港仙(二零零九年：6.2港仙)及特別末期股息每股2.5港仙(二零零九年：2.5港仙)(倘於即將舉行之股東週年大會上獲股東批准)，予於二零一一年六月二十八日名列本公司股東名冊之股東。股息單將於二零一一年八月五日左右寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年六月二十三日(星期四)至二零一一年六月二十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取建議之末期股息及特別末期股息的資格，所有已填妥之過戶文件連同有關股票須於二零一一年六月二十二日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶處：卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

買賣及贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

企業管治常規守則

本公司採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「守則」)中之所有條文作為其自身之企業管治常規守則。

除下述之情況外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團一直遵守守則所載之守則條文。

守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。顏為善先生從二零零八年四月二十一日起承擔本公司主席及署理行政總裁職責。儘管此兩角色均由同一位人士所擔任，其部份責任由執行董事分擔以平衡權力。此外，所有重大決定均經由董事會及高級管理層商議後才作出。另董事會包含三位獨立非執行董事帶來不同獨立之觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期進行檢討及監督，確保目前結構不會削弱本公司的權力平衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為其本身有關董事進行證券交易的守則。在向所有董事作出特定查詢後，董事已確定，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，董事均有遵守標準守則所載之規定。

董事會

於本公佈日期，(i)本公司之執行董事為顏為善先生及顏福偉先生；及(ii)本公司之獨立非執行董事為梁文釗先生、黃英琦女士及葉天賜先生。

承董事會命
白花油國際有限公司
顏為善
主席

香港，二零一一年三月二十三日

* 僅供識別