

財務資料

下列討論及分析應與本集團(i)截至2009年、2008年和2007年12月31日止年度及(ii)截至2010年和2009年6月30日止六個月合併財務報表，連同納入本文件附錄一的隨附附註一併閱讀。本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製，可能與其他司法權區公認會計原則有重大區別。以下討論載有前瞻性聲明，當中涉及風險及不確定因素。鑒於存在多種不同因素(包括本文件「風險因素」一節所載的因素)，本集團的未來業績可能與該等前瞻性聲明所載討論有所不同。

就本節而言，除非文意另有所指外，(i)「2009年」、「2008年」和「2007年」的提述指截至該年度12月31日止的財政年度；及(ii)「2010年上半年」和「2009年上半年」的提述指截至該年度6月30日止六個月。

(I) 概覽

本集團是中國完善的綜合碼頭服務供應商，專門從事液體化工產品的儲存及處理。本集團提供碼頭及儲存液體化學品服務，類別齊全，在本集團碼頭裝卸液體化學品及在本集團的罐區儲存液體化學品，並利用本集團的專用管道及其他碼頭基礎設施交付有關產品。

於往績記錄期，本集團透過以下公司在中國經營業務：(i)設在南京的附屬公司南京龍翔；(ii)分別位於寧波、天津和天津的三間聯營實體寧波寧翔、天津天龍及由天津天龍直控控股的天龍海翔；及(iii)位於寧波的共同控制實體寧波新翔。

本集團的碼頭服務包括在本集團碼頭裝卸液體化學品及在本集團的罐區儲存液體化學品，並利用本集團的專用管道及其他碼頭基礎設施交付有關產品。

財務資料

本集團可透過本集團碼頭或其他輸送設施處理化學品，包括管道、貨車及／或鐵路等。下表載列於往績記錄期經由本集團碼頭或於南京、天津及寧波處理其他輸送設施的液體化學品概覽：—

碼頭	截至12月31日止年度的實際總吞吐量			截至2010年	
	2007年	2008年	2009年	6月30日止	
		(公噸)		六個月的	
				實際總吞吐量	
本集團附屬公司經營的南京碼頭	碼頭	556,500	750,400	926,600	745,900
	其他輸送設施	27,000	100,200	314,800	166,000
	總計	<u>583,500</u>	<u>850,600</u>	<u>1,241,400</u>	<u>911,900</u>
本集團聯營實體經營的天津碼頭	碼頭	367,600	311,400	242,100	129,000
	其他輸送設施	—	—	—	1,000
	總計	<u>367,600</u>	<u>311,400</u>	<u>242,100</u>	<u>130,900</u>
本集團聯營實體／共同控制實體經營的寧波碼頭	碼頭	42,100	26,200	23,800	9,700
	其他輸送設施 (附註)	114,100	167,900	254,900	152,500
	總計	<u>156,200</u>	<u>194,100</u>	<u>278,700</u>	<u>162,200</u>

附註：於寧波的其他輸送設施包括港務局在寧波運營的碼頭。

財務資料

以下概述於南京、天津及寧波的碼頭：—

碼頭	泊位數	設計總 泊位噸數 (附註1) (載重噸)	年設計總 吞吐量 (公噸)	實際總吞吐量				利用率 (附註2)			截至 2010年 6月30日 止六個月
				截至12月31日止年度 2007年	截至12月31日止年度 2008年 (公噸)	截至12月31日止年度 2009年	截至 2010年 6月30日 止六個月	截至12月31日止年度 2007年	截至12月31日止年度 2008年	截至12月31日止年度 2009年 (%)	
本集團附屬 公司經營的 南京碼頭	2	25,000	2,600,000	556,500	750,400	926,600	745,900	28.5	28.9	35.6	57.4 (附註3)
本集團聯營 實體經營的 天津碼頭	1	3,000	301,600 (附註4)	297,310 (附註5)	250,040 (附註5)	164,100 (附註5)	79,620 (附註5)	98.6	82.9	54.4	52.8
本集團聯營 實體/共同 控制實體 經營的 寧波碼頭	1	3,000	100,000	42,100	26,200	23,800	9,700	42.1	26.2	23.8	19.3

附註：

- 於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團碼頭設計處理能力並無變動。
- 利用率乃以本集團透過碼頭錄得的年實際總吞吐量除以(i)南京碼頭及寧波碼頭的碼頭年設計總吞吐量；及(ii)天津碼頭的碼頭年經調整設計總吞吐量計算。
- 根據過往利用率的增長，本集團南京碼頭的利用率預期將一步提高，而本集團有必要建設其他碼頭以應對本集團的未來發展。
- 年設計吞吐量為115,600公噸，乃根據假設本集團儲罐容量為16,000立方米及周轉率為每年8.5倍。由於本集團儲罐容量增加，本集團儲罐容量增長至24,900立方米。此外，由於其主要根據短期現貨租賃服務合同經營，本集團可有效提升碼頭設施的周轉率。因此，本集團已提升天津碼頭的年設計吞吐量至301,600公噸。
- 碼頭的設計吞吐量乃根據相關碼頭於建設時的儲罐容量計算。於往績記錄期，就本集團聯營實體經營之天津碼頭而言，液體化學品處理可能直接輸送且無需使用儲罐。於往績記錄期，除上述經由本集團碼頭的實際吞吐量外，經由本集團碼頭的實際總吞吐量（無需使用天津碼頭儲罐）分別約達70,290公噸、61,360公噸、78,000公噸及49,380公噸。

財務資料

下表概述於南京、天津及寧波的儲罐：—

儲罐	儲罐數				總設計儲存容量				實際總吞吐量			截至 2010年 6月30日 止六個月	所處理 的液體 化學品類型
	於2007年12月31日		於2010年6月30日		於2007年12月31日		於2010年6月30日		截至2007年12月31日止年度				
	2007年	2008年	2009年	2010年	2007年	2008年	2009年	2010年	2007年	2008年	2009年		
本集團附屬公司經營的南京碼頭	15	20	20	20	102,000	152,000	152,000	152,000	583,500	850,600	1,241,400	911,900	甲醇、乙酸、低溫乙烯、乙酸乙酯、乙酸酐、苯酚及環氧丙烷
本集團聯營實體經營的天津碼頭	15	15	15	15	24,900	24,900	24,900	24,900	297,300	250,000	164,100	81,600	鄰二甲苯、對二甲苯、乙酸乙酯、硫酸、苯酚
本集團聯營實體/共同控制實體經營的寧波碼頭	12	12	12	12	29,000	29,000	29,000	29,000	156,200	167,200	185,700	105,100	己二酸酐、甲醇、苯酚、二甲基甲酰胺及二乙醇胺

於往績記錄期內，本集團分別(i)與塞拉尼斯(南京)訂立長期碼頭服務合同，內容有關由2004年4月1日開始及延後至於2007年4月1日至2022年3月31日止十五年期間內提供碼頭及乙酸和甲醇批量化學品儲存，此後有關合同將自動連續每年續期一次；(ii)與塞拉尼斯多元訂立長期碼頭服務合同，內容有關由2006年6月1日開始及延後至合同規定的有關設施開始商業運營日期(乙烯設施的商業營運日期為2008年7月1日，及乙酸乙酯設施的商業營運日期為2008年5月1日)起十五年期間，提供乙烯及乙酸乙酯等的碼頭及批量化學品儲存，此後有關合同將自動連續每年續期一次；及(iii)與塞拉尼斯乙酰訂立長期碼頭服務合同，內容有關由2007年3月20日開始及延後至合同規定的設施開始營運日期(由2008年4月15日起)起十五年期間，提供乙酸酐碼頭及批量化學品儲存，此後有關合同將自動連續每年續期一次。本集團與塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰的長期合同規定了塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰於整個合同有效期內須每月支付的最低合同金額(可予調整)。

塞拉尼斯合同規定了塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰於整個合同有效期內須每月支付的年度固定合同總額(根據最低吞吐量計算)截至2010年12月

財務資料

31日止年度不低於約人民幣1.563億元(可予調整)，從而維持本集團毛利率。該等長期合同的調整條款涉及於合同期內每年就消費價格指數、公用事業費用及工資的變動而擬作出的調整。

倘塞拉尼斯提前終止塞拉尼斯合同，則須支付終止費，其中包括根據長期合同初步期限的餘下年期按協定利息折現因素調整的固定合同金額。有關塞拉尼斯合同的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節「本集團與塞拉尼斯的關係」分節。

於最後實際可行日期，本集團訂有剩餘年期超過10年的塞拉尼斯合同。於截至2009年12月31日止三個年度各年，塞拉尼斯合同為本集團的收益貢獻超過5,760萬港元、1.432億港元及1.92億港元，佔本集團截至2009年12月31日止三個年度各年收益的90%以上。於截至2009年12月31日止三個年度各年，塞拉尼斯合同的年度固定合同金額分別約為人民幣5,580萬元、人民幣1.233億元及人民幣1.559億元，佔本集團截至2009年12月31日止三個年度各年收益的80%以上。塞拉尼斯合同的長期性質令本集團於塞拉尼斯合同年期內獲得可持續及可預期的營運現金流，可為本集團日後與塞拉尼斯及於南京化學工業園的業務擴展計劃撥資。

下表列示於所示期，按金額計本集團的收入、毛利、應佔聯營實體及共同控制實體溢利及虧損及純利及佔本集團於往績記錄期總收入的百分比，以及2007年至2009年複合年增長率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2007年		2008年		2009年		複合年 增長率 (2007年- 2009年)	2009年		2010年		
	金額 千港元	佔總 收入比例 %	金額 千港元	佔總 收入比例 %	金額 千港元	佔總 收入比例 %		金額 千港元	佔總 收入比例 %	金額 千港元	佔總 收入比例 %	
收益	58,474	100.0	150,095	100.0	198,547	100.0	84.3	95,063	100.0	117,719	100.0	
毛利	37,911	64.8	94,386	62.9	122,947	61.9	80.1	58,861	61.9	76,286	64.8	
應佔溢利及虧損：												
聯營實體	8,633	14.8	6,525	4.3	3,854	1.9	-33.2	1,540	1.6	3,030	2.6	
共同控制實體	1,393	2.4	1,527	1.0	2,101	1.1	22.8	984	1.0	870	0.7	
年內/期內純利	32,528	55.6	72,021	48.0	101,936	51.3	77.1	46,772	49.2	66,933	56.9	

本集團的收益由2007年約5,850萬港元增至2008年約1.501億港元，增長約156.6%，而2009年為1.985億港元，進一步增長約32.2%。於2010年上半年，本集團的收益約為1.177億港元，較2009年上半年約9,510萬港元增長23.8%。

財務資料

本集團的毛利由2007年約3,790萬港元增至2008年約9,440萬港元，增長約149.1%，而2009年約為1.229億港元，進一步增長約30.2%。於2010年上半年，本集團的毛利約為7,630萬港元，較2009年上半年約5,890萬港元增長29.5%。

本集團的純利由2007年約3,250萬港元增至2008年約7,200萬港元，增長約121.5%，而2009年約為1.019億港元，進一步增長約41.5%。於2010年上半年，本集團的純利約為6,690萬港元，較2009年上半年約4,680萬港元增長42.9%。

於往績記錄期，收入、毛利及純利的大幅增長主要得益於(i)本集團液體化工品吞吐量持續的增長；及(ii)於往績記錄期本集團南京第二期設施投入營運。本集團於南京的第一期設施於2007年竣工，已根據塞拉尼斯(南京)合同於2007年4月開始運營(乙酸及甲醇)。於2007年，塞拉尼斯(南京)合同貢獻收入約5,660萬港元，約佔總收入的96.8%。本集團於南京的第二期設施於2008年竣工，並(i)根據塞拉尼斯乙醯合同於2008年4月開始運營(乙酸酐)及(ii)根據塞拉尼斯多元合同於2008年5月(乙酸乙烯)及2008年7月(乙烯)開始運營。於2008年，塞拉尼斯(南京)合同、塞拉尼斯乙醯合同及塞拉尼斯多元合同合共貢獻收入約1.432億港元，約佔總收入的95.4%。於2009年，塞拉尼斯(南京)合同、塞拉尼斯乙醯合同及塞拉尼斯多元合同均於完整年度內運營，而所貢獻的總收入約達1.92億港元，約佔總收入的96.7%。

本集團應佔聯營實體溢利及虧損由2007年約860萬港元減至2008年約650萬港元，下降約24.4%，而2009年為390萬港元，進一步下降約40%。於2010年上半年，本集團應佔聯營實體溢利及虧損約為300萬港元，較2009年上半年約150萬港元增長100.0%。

本集團雖然於往績記錄期內處於盈利狀況，但仍於2007年1月1日錄得累計虧損120萬港元。自本集團營運附屬公司南京龍翔於2004年4月成立起，其在大部分時間內處於南京項目第一期及第二期營運基礎設施建設中。南京項目的第一期營運僅於2007年4月後方開始，南京項目第二期隨後同時開始建設。因此，本集團於2007年4月前並無錄得任何收入，而2007年1月1日的累計虧損120萬港元主要來自2007年前產生的行政開支。

截至2009年12月31日止三個年度，本集團應佔聯營實體溢利及虧損減少主要是由於(i)本集團聯營實體業績的其他收入由2007年約160萬港元減至2008年的約30萬港元(由於2007年其他應付款的一次性撥回所致)，並於2009年進一步減至約20萬港

財務資料

元；及(ii)本集團聯營實體的收益於2008年第四季度及2009年上半年的全球金融危機期間轉差。本集團聯營實體的收益由2007年約1,480萬港元略升至2008年約1,630萬港元，並於2009年回落至約1,220萬港元。

本集團應佔聯營實體溢利及虧損由2009年上半年約150萬港元上升約100%至2010年上半年約300萬港元，主要是由於總開支由2009年上半年約470萬港元下降至2010年上半年約340萬港元所致。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，本集團應佔共同控制實體溢利及虧損分別約為140萬港元、150萬港元及210萬港元。本集團於2009年上半年應佔共同控制實體的溢利及虧損約為100萬港元，而2010年上半年則約為90萬港元。

於本集團聯營實體及共同控制實體的投資並未綜合入本集團的財務報表

下表載列本集團聯營實體及共同控制實體於重組後的股權比例：

聯營實體／共同 控制實體名稱	擁有人名稱	擁有人 權益百分比
天津天龍	海瀛(附註1)	65%
	天津長蘆	22.5%
	大沽投資	7.5%
	天津外總	5%
天龍海翔	天津天龍(附註2)	100%
寧波新翔	龍翔化工(附註1)	60%
	寧波港	40%
寧波寧翔	龍翔物產(附註3)	60%
	寧波港	40%

附註：

1. 海瀛及龍翔化工均為本公司的間接全資附屬公司。
2. 天龍海翔為天津天龍全資擁有，且由於天津天龍為本集團聯營實體，故天龍海翔亦被視為本集團聯營實體。
3. 龍翔物產重組前，龍翔物產的股權分別由龍翔化工國際、三井物產株式會社及三井物產(香港)有限公司持有60%、24%及16%。龍翔物產重組完成後，龍翔物產成為本公司的間接非全資附屬公司。

財務資料

規管天津天龍、寧波新翔、寧波寧翔合營各方之間關係的本集團合營企業協議之主要條款如下：

	天津天龍	寧波新翔	寧波寧翔
期限	1993年8月28日至2014年8月27日	2003年12月19日至2018年12月18日	1993年10月20日至2018年10月19日
董事會代表權	本集團可委任董事會七名董事中的四名董事	本集團可委任董事會五名董事中的三名董事	本集團可委任董事會五名董事中的三名董事
投票權	七名提名董事中的最少六名董事出席方可構成法定人數，且須出席董事會會議的所有董事的一致投票贊成方可通過有關財務及運營政策的董事會決議案	董事總數的最少三分之二出席方可構成法定人數，且須出席董事會會議的所有董事的三分之二投票贊成方可通過有關財務及運營政策的董事會決議案	各股東委任的最少兩名董事出席方可構成法定人數，且須出席董事會會議的所有董事的80%投票贊成方可通過有關財務及運營政策的董事會決議案
分佔利潤比率	根據彼等各自之股權	根據彼等各自之股權	根據彼等各自之股權
終止	<p>(1)如屬任何不可抗力問題或連續數年虧絀致使該公司營運成為不可能，協議可由全體董事投票一致同意後予以終止</p> <p>(2)如屬任何未履行責任或一方對該公司營運的宗旨有重大偏離，則非違約方可終止協議及向違約方索取賠償，或以其他方式繼續該公司營運及非違約方可向違約方索取賠償</p> <p>(3)如屬任何一方未履行部分責任，則違約方將向該公司作出有關賠償</p>	<p>(1)如屬任何不可抗力問題或連續數年虧絀致使該公司營運成為不可能，協議可由全體董事投票一致同意後予以終止</p> <p>(2)如屬任何未履行責任或一方執行該公司營運的宗旨有重大偏離，則非違約方可終止協議及向違約方索取賠償，或以其他方式繼續該公司營運及非違約方可向違約方索取賠償</p> <p>(3)如屬任何一方未履行部分責任，如違約方未能於非違約方發出通知後15天內解決違約問題，則非違約方可終止協議及向違約方索取賠償</p>	<p>如屬下列情況如(1)任何嚴重違反協議而未能於60日內解決，(2)虧絀總額超過註冊資本的100%，(3)虧絀連續三年超過註冊資本的50%，(4)該公司或任何方清盤/破產，(5)未經其他方批准轉讓任何股份，(6)沒收該公司的重大資產，(7)未能達致營運目的，(8)實施的新法律對該公司營運構成重大影響，或(9)不可抗力問題持續超過120天，任何一方可向其他方發出通知以通知終止協議。於接獲通知後，倘所有訂約方未能於兩個月內解決問題，發出通知的一方可有權向其他方出售其於該公司持有的股份。倘訂約方就有關轉讓未能達成一致，則該公司將被解散</p>

財務資料

合營企業協議下並無有關僵持決議解決方法的條文。

天津天龍、寧波新翔及寧波寧翔等合營各方的其他權利及責任屬一般條款，且與其他標準典型合營協議相若。

本集團在天津天龍、寧波新翔及寧波寧翔的投資並不綜合入本集團財務報表，因為本集團合營夥伴所提名的董事出席時方符合該等實體的董事會決議案法定人數規定。

天津天龍被視為本公司聯營實體，因為本集團可對天津天龍施加重大影響，但並非共同控制，原因為七名提名董事中的六名董事出席方可構成法定人數，而除本集團提名的四名董事外，董事會決議案可由其他三名股東所提名的其他三名董事中的任何兩名通過，而非天津天龍所有股東提名的所有董事一致投票贊成方可通過，除非董事會決議案涉及財務及經營政策，在此情況下，出席董事會會議的全體董事須一致投票通過決議案。

天龍海翔為於中國成立的實體，由天津天龍全資擁有。由於天津天龍為本集團的聯營實體，天龍海翔亦被視為本集團的聯營實體。

寧波新翔被視為本集團的共同控制實體，因為寧波新翔由本集團合營夥伴及本公司共同控制，此乃基於寧波新翔僅有兩名股東，而其法定人數規定全體董事至少三分之二出席，且有關財務及經營政策的董事會決議案須由出席董事會會議的全體董事三分之二以上投票贊成決議案，但本集團僅可委任董事會五名董事中的三名。因此，事實上，寧波新翔各股東所提名的至少一名董事出席時方構成法定人數。

於龍翔物產重組前，龍翔物產被視為本集團聯營實體，因為本集團可對龍翔物產施加重大影響，但並非共同控制，原因為五名提名董事中的四名董事出席時方構成法定人數，而除本集團提名的三名董事外，董事會決議案可由其他兩名股東所提名的其他兩名董事中的任何一名通過，而非龍翔物產所有股東提名的所有董事一致投票贊成方可通過。由於寧波寧翔由龍翔物產持有60%股權，於龍翔物產重組前，寧波寧翔亦被視為本集團的聯營實體。根據龍翔物產重組，龍翔物產成為本公司的間接全資附屬公司，而寧波寧翔由龍翔物產及寧波港分別持有60%及40%股權。根據龍翔物產重組，寧波寧翔成為本集團共同控制實體，因為寧波新翔由本公司合營夥伴及本集團共同控制，此乃基於寧波新翔僅有兩名股東，而其法定人數規定各股

財務資料

東至少兩名董事出席，且有關財務及經營政策的董事會決議案須由出席董事會會議的全體董事80%以上投票贊成決議案，但龍翔物產僅可委任董事會五名董事中的三名。因此，至少一名由寧波寧翔各股東所提名的董事出席時方構成法定人數。

(II) 本集團財務資料之呈列基準

於往績記錄期，本公司控股股東擁有及控制本集團的成員公司。本集團各成員公司進行重組，詳情載於本文件「重組」一節。

由於本公司及現時組成本集團的各間公司在重組完成前後均處於控股股東的共同控制下，故重組已運用合併會計法入賬。

組成本集團公司之合併業績、現金流量及財務狀況之編製乃基於本公司一直為目前組成本集團之公司之控股公司之假設，並猶如集團架構於往績記錄期一直存在及猶如所有業務於呈報之最早期間已轉讓予本集團。

編製本集團截至(i)2009年、2008年及2007年12月31日止；及(ii)截至2010年6月30日止的合併財務狀況表，乃反映本集團成員公司於相關日期的事務狀況，猶如現時擁有權及企業架構於相關日期已存在。

根據本集團的會計政策，本集團附屬公司(包括南京龍翔)的財務表現乃採用綜合會計法入賬，據此本集團附屬公司的資產及負債、收入及支出及現金流量予以合併並計入本集團的合併財務賬目的有關組成部份。

本集團於聯營實體的權益乃按根據權益會計法計算的本集團應佔資產淨值(減任何減值虧損)於合併財務狀況表中入賬。本集團於共同控制實體的權益乃按根據權益會計法計算的本集團應佔資產淨值(減任何減值虧損)於合併財務狀況表中入賬。

財務資料

(III) 影響本集團經營業績及財務狀況之因素

本集團的經營業績及財務狀況已受到及將繼續受到超出我們控制範圍的多種因素的影響。該等因素概述如下：

取得額外合同的能力

本集團南京第一期及第二期設施總儲量約為152,000立方米。截至2009年12月31日止三個年度及截至2010年6月30日止六個月，本集團南京碼頭實際總吞吐量分別約為583,500公噸、850,600公噸、1,241,400公噸及911,900公噸。取得額外服務合同的能力將直接影響日後本集團碼頭的實際吞吐量，從而影響本集團的收入及增長。

資料來源：中國國家發展和改革委員會

現貨租賃合同項下提供液體化工產品儲存的費用

除本集團與塞拉尼斯(南京)、塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰訂立的塞拉尼斯合同(當中規定本集團支付的最低合同金額，可予調整)外，本集團亦就在六個月內提供液體化工產品儲存服務與本集團客戶訂立短期現貨租賃服務合同。於往績記錄期，短期現貨租賃合同貢獻的收入分別約為128,000港元、434,000港元、1,512,000港元及878,000港元，分別約佔0.3%、0.3%、0.8%及0.7%。於2010年6月30日，本集團南京碼頭約5%的儲罐(約達8,000立方米)存在現貨租賃安排。就本集團的現貨租賃合同而言，本集團一般根據實際吞吐量，向本集團客戶收取費用。由於價格釐定受若干因素所規限(包括所需服務的時間長短及產品類別)，本集團現貨租賃合同的定價條款亦可能不同。倘在有關地區提供液體化學品儲存服務的收費下滑，則本集團的經營業績可能受到不利影響。

取得投資項目的能力

由於本集團客戶對儲量的需求日益增加，本集團已於2008年中在南京分階段完成建設第二期設施。於往績記錄期，本集團於南京的儲罐使用率分別達92%、95%、95%及95%。除自然增長外，本集團現時的策略是通過投資新項目取得增長，例如，南京第三期設施。本集團可能無法繼續實施其增長策略，或該等項目可能最終未能由本集團成功獲得。如果本集團未能物色或投資新項目，將會妨礙本集團的業務增長，從而對本集團業務及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

資本開支

本集團的業務營運及發展需要大量資本開支。需投入資本投資以發展及建設碼頭、儲罐及相關設施。本集團的儲罐乃根據不同的工程標準及規格設計及建造，以根據本集團所處理化學品的低溫狀態、一般冷凍條件、環境溫度條件及熱條件，配合特定化學品的物理及化學特性。本集團計劃投資南京第三期設施。影響所需資本投資額的其他因素，包括建設成本等。本集團大部分儲罐由碳鋼或不銹鋼組成，而本集團的碼頭由鋼鐵及水泥組成，用於開發及建設本集團新碼頭及儲罐的該等材料的成本若大幅增加，會對本集團的經營業績帶來重大不利影響。

(IV) 關鍵會計政策及重要會計判斷及估計

本集團已確認若干對編製本集團財務資料具有重要意義的會計政策。本集團的主要會計政策對了解本集團的財務狀況及經營業績非常重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告的合併財務報表第II節附註3。

編製本文件所載符合香港財務報告準則的財務資料，需要本集團作出會影響各報告期末所呈報收入、開支、資產及負債的金額以及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

我們認為，以下載列的會計政策包含於編製本集團財務資料時最重要的估計及判斷。

財務資料

(1) 判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，本集團作出下列對本文件所載財務資料中的已確認金額有重大影響之判斷：

應收賬款減值

本集團於各報告期末評估應收賬款是否存在任何減值的客觀證據。為釐定是否存在減值的客觀證據，本集團考慮多項因素，如債務人很有可能破產或有重大財務困難及違約或付款嚴重延遲。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況評估減值。

本集團就債務人無能力支付須繳款項而導致之估計應收賬款減值作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之賬齡、債務人的信用可靠性、過往償還記錄及過往的撇銷情況作出估計。倘其債務人的財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，則本集團須修訂作出撥備的依據。

於往績記錄期，本集團的客戶保持良好信用記錄。本集團的應收賬款並未減值，且概無違約記錄。

(2) 估計之不確定性

涉及日後的主要假設及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源(有導致下個財政期間的資產及負債的賬面值出現大幅調整之重大風險)討論如下。

物業、廠房及設備之可使用年期

物業、廠房及設備乃以直線法按物業、廠房及設備的估計經濟可使用年期折舊。本集團估計的物業、廠房及設備的估計可使用年期估計為五至三十年。使用預期水準的變動及未來經濟收益所得期會影響本集團資產的經濟可使用年期，因此，未來折舊支出可能會予以修訂。

財務資料

非金融資產減值

本集團於各報告期間評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。無限年期的無形資產需每年及於存在該跡象之其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。本集團計算使用價值時，需要估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，以及需要選用合適之折現率，以計算現金流量之現值。

所得稅

釐定所得稅撥備時，要求本集團管理層對若干交易的日後稅務處理作出重大判斷。本集團審慎評估交易的稅務含意及據此設立的稅項撥備。有關交易之稅務處理會定期檢討，並計及所有稅法變動。

(V) 本集團於往績記錄期的經營業績

(A) 經選擇損益數據

以下所列來自合併財務報表於往績記錄期的資料，載於本文件附錄一會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
收入	58,474	150,095	198,547	95,063	117,719
提供服務成本	(20,563)	(55,709)	(75,600)	(36,202)	(41,433)
毛利	37,911	94,386	122,947	58,861	76,286
其他收入	712	1,078	6,023	210	720
行政開支	(5,449)	(9,557)	(14,033)	(5,800)	(6,533)
財務成本	(10,672)	(18,295)	(12,913)	(6,894)	(4,351)
應佔以下公司溢利及虧損：					
聯營實體	8,633	6,525	3,854	1,540	3,030
共同控制實體	1,393	1,527	2,101	984	870

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
稅前溢利	32,528	75,664	107,979	48,901	70,022
稅項	—	(3,643)	(6,043)	(2,129)	(3,089)
年內／期內溢利	<u>32,528</u>	<u>72,021</u>	<u>101,936</u>	<u>46,772</u>	<u>66,933</u>
以下人士應佔 年內／期內 溢利：					
本公司擁有人	28,080	60,447	85,304	39,183	56,002
非控股權益	4,448	11,574	16,632	7,589	10,931
	<u>32,528</u>	<u>72,021</u>	<u>101,936</u>	<u>46,772</u>	<u>66,933</u>
換算境外業務的 匯兌差額	15,114	24,934	1,333	812	5,952
年內／期內全面 收入總額	<u>47,642</u>	<u>96,955</u>	<u>103,269</u>	<u>47,584</u>	<u>72,885</u>
以下人士應佔全面 收入總額：					
本公司擁有人	41,138	81,767	86,294	39,731	61,004
非控股權益	6,504	15,188	16,975	7,853	11,881
	<u>47,642</u>	<u>96,955</u>	<u>103,269</u>	<u>47,584</u>	<u>72,885</u>

(B) 本集團收益表主要組成部份之分析

收入

本集團的收入來自液體化學品的碼頭儲存及處理。於往績記錄期，本集團的所有收入來自中國客戶。

財務資料

下文載列於往績記錄期來自本集團的附屬公司、聯營實體及共同控制實體的收入明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
附屬公司					
南京龍翔(附註1)	58,474	150,095	198,547	95,063	117,719
聯營實體					
寧波寧翔(附註2)	1,149	1,291	1,735	718	786
天津天龍(附註3)	13,633	15,024	10,467	5,490	5,901
共同控制實體					
寧波新翔(附註4)	3,513	4,102	5,006	2,555	2,486

附註：

1. 於最後實際可行日期，本集團擁有南京龍翔約88.61%股本權益。
2. 於最後實際可行日期，本集團擁有寧波寧翔約60%股本權益。
3. 於最後實際可行日期，本集團擁有天津天龍約65%股本權益。
4. 於最後實際可行日期，本集團擁有寧波新翔約60%股本權益。
5. 本集團附屬公司南京龍翔採用合併基準入賬，據此，其資產及負債、收入及支出及現金流量予以合併並計入本集團的合併財務賬目的有關組成部份。天津天龍及天龍海翔乃本集團的聯營實體；而寧波新翔為一間共同控制實體；及寧波寧翔為本集團的聯營實體(於龍翔物產重組前)及共同控制實體(根據龍翔物產重組)。根據本集團的會計政策，本集團於該等聯營實體及共同控制實體之權益乃根據權益會計法按本集團應佔之淨資產(扣除任何減值虧損)於合併財務狀況表列賬。本集團應佔聯營實體及共同控制實體之業績列入合併全面收益表內。

財務資料

提供之服務成本

下表載列於往績記錄期內所提供服務的コスト的主要成份及該等成份成本佔所提供服務成本總額之百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2007年		2008年		2009年		2009年		2010年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
折舊	10,723	52.1	23,290	41.8	29,868	39.5	14,909	41.2	15,220	36.7
柴油燃料成本	28	0.1	4,937	8.9	11,777	15.6	4,807	13.3	9,006	21.7
耗材	346	1.7	1,083	1.9	2,366	3.1	1,045	2.9	718	1.8
公用設施開支	2,531	12.3	6,002	10.8	6,660	8.8	3,379	9.3	3,895	9.4
管架租借費	2,731	13.3	7,214	12.9	8,835	11.7	4,417	12.2	4,433	10.7
員工成本	1,711	8.3	3,492	6.3	4,907	6.5	2,357	6.5	3,073	7.4
預付土地租賃款項攤銷	319	1.7	688	1.2	696	0.9	345	1.0	450	1.1
維修及保養	385	1.9	1,500	2.7	3,857	5.1	2,243	6.2	1,864	4.5
政府服務費	1,038	5.0	4,319	7.8	3,252	4.3	1,044	2.9	1,119	2.7
其他	751	3.6	3,184	5.7	3,382	4.5	1,656	4.5	1,655	4.0
總計	20,563	100	55,709	100	75,600	100	36,202	100	41,433	100

毛利及毛利率

於截至2009年12月31日止三個年度，本集團錄得毛利約3,790萬港元、9,440萬港元及1.229億港元，相應年度毛利率約為64.8%、62.9%及61.9%。

於2010年上半年，本集團的毛利及毛利率分別約為7,630萬港元及64.8%，而2009年同期分別約為5,890萬港元及61.9%。由於本集團有權收取塞拉尼斯合同項下的最低固定合同金額，因此往績記錄期內的毛利率相對穩定。根據塞拉尼斯合同，最低固定合同金額包括固定費用及按最低吞吐量釐定的營運費。固定費用乃參考本集團建設碼頭設施的估計投資收益計算，且於合同期內不可調整。營運費乃參考本集團的預計運作成本（包括但不限於能源成本（柴油及汽油消耗）、管架租借費及公用事業費用）後計算。往績記錄期內任何實際吞吐量與最低吞吐量的差額將會根據塞拉尼斯合同所指定的超額吞吐費率收費。於往績記錄期內，除(i)自2007年4月1日起至2008年3月31日止合同期內乙酸的吞吐量；及(ii)自2008年4月1日起

財務資料

至2009年3月31日止合同期內甲醇的吞吐量外，乙酸和甲醇的實際吞吐量超過塞拉尼斯(南京)合同項下的最低吞吐量。就塞拉尼斯多元合同項下的乙烯及乙酸乙烯以及塞拉尼斯乙酰合同項下的乙酸酐而言，本集團錄得實際吞吐量上升的趨勢。然而，由於營運仍處於發展初期階段，其於往績記錄期內的實際吞吐量未達到其各自合同歷年的規定最低吞吐量。由於營運費可每年參考消費價格指數、公用事業費用、工資、實際能源消耗成本及實際吞吐量的變動而作出調整，因此本集團可於往績記錄期內維持穩定的毛利率。

其他收入

本集團的其他收入主要包括銀行利息收入、租金總收入、中國港口機關的政府補貼及多種雜項收入。

行政開支

下表載列本集團於往績記錄期內行政開支的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
員工成本	1,562	3,805	4,893	2,199	3,141
招待費	417	715	980	437	680
折舊	368	928	1,220	593	559
稅費	1,187	1,821	2,043	1,829	813
綠化費	2	–	2,048	–	227
差旅費	795	664	540	235	263
辦公供應及 公用設施	922	600	711	334	357
其他	196	1,024	1,598	173	493
	<u>5,449</u>	<u>9,557</u>	<u>14,033</u>	<u>5,800</u>	<u>6,533</u>

財務資料

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款利息及應付最終控股公司利息，並扣減任何撥充為在建工程資本後的任何融資成本。

應佔聯營實體溢利及虧損

應佔聯營實體溢利及虧損包括年內／期內本集團應佔於聯營實體投資的稅後業績及任何減值虧損。

以下所載乃往績記錄期內應佔聯營實體的溢利及虧損分類：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
收益	14,782	16,315	12,202	6,209	6,687
其他收入	1,625	255	194	153	73
	<u>16,407</u>	<u>16,570</u>	<u>12,396</u>	<u>6,361</u>	<u>6,760</u>
總開支	(7,774)	(9,438)	(8,147)	(4,676)	(3,412)
稅項	–	(607)	(395)	(146)	(318)
	<u>–</u>	<u>(607)</u>	<u>(395)</u>	<u>(146)</u>	<u>(318)</u>
除稅後溢利	<u>8,633</u>	<u>6,525</u>	<u>3,854</u>	<u>1,540</u>	<u>3,030</u>

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，本集團應佔聯營實體溢利及虧損下降主要是由於(i)本集團的聯營實體的其他收入(包括銀行利息收入)由2007年約160萬港元減少至2008年約30萬港元，2009年進一步下降至約20萬港元；及(ii)於全球金融危機期間，市況普遍欠佳的情況下，聯營實體收入由2008年1,630萬港元減少410萬港元至2009年的1,220萬港元。本集團應佔聯營實體溢利及虧損由2009年上半年約150萬港元增加約100%至2010年上半年約300萬港元，主要是由於總開支由2009年上半年約470萬港元下降至2010年上半年約340萬港元所致。

財務資料

應佔共同控制實體溢利及虧損

應佔共同控制實體溢利及虧損包括本集團年內／期內應佔於共同控制實體投資的除稅後業績及任何減值虧損。

下文載列於往績記錄期內應佔共同控制實體溢利及虧損的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
收益	3,513	4,102	5,006	2,556	2,486
其他收入	89	134	112	99	124
	<u>3,602</u>	<u>4,236</u>	<u>5,118</u>	<u>2,655</u>	<u>2,610</u>
總開支	(1,968)	(2,461)	(2,241)	(1,274)	(1,350)
稅項	(241)	(248)	(776)	(397)	(390)
	<u>1,393</u>	<u>1,527</u>	<u>2,101</u>	<u>984</u>	<u>870</u>

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，本集團應佔共同控制實體的溢利及虧損分別約為140萬港元、150萬港元及210萬港元。本集團應佔共同控制實體的溢利及虧損增加主要是由於本集團應佔共同控制實體的收入由2007年約350萬港元整體增加至2008年約410萬港元，於2009年進一步增至500萬港元所致。本集團於2009上半年應佔共同控制實體溢利及虧損約為100萬港元，2010年上半年微跌至約90萬港元。共同控制實體的收入由2009年上半年約260萬港元微跌至2010年上半年250萬港元，乃由於2010年上半年一名長期客戶的吞吐量微跌所致。

稅項

於往績記錄期，本集團的稅項包括：(i)來自附屬公司南京龍翔的即期稅項；及(ii)來自附屬公司南京龍翔、聯營實體天津天龍及共同控制實體寧波新翔的遞延稅項。本集團於2007年、2008年、2009年及2010年上半年的實際稅率分別為零、4.8%、5.6%及4.4%。於往績記錄期內，本集團的實際稅率維持低水平，主要由於(i)本集團中國附屬公司南京龍翔於往績記錄期

財務資料

內享受稅收優惠待遇，中國所得稅獲悉數豁免；及(ii)根據2008年起實行的中國企業所得稅法，規定對中國附屬公司、聯營實體及共同控制實體向境外投資者派發的可分派溢利徵收預扣稅。

本公司及本集團附屬公司於不同司法權區註冊成立，稅項規定不盡相同，說明如下：

英屬維爾京群島及開曼群島利得稅

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團毋須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何利得稅。

香港利得稅

由於現時組成本集團的各公司於往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國所得稅

於中國內地的應課稅溢利的稅項乃根據本集團業務所在地中國內地的現行法例、詮釋及慣例按其現行稅率計算。

根據新中國企業所得稅法及其實施規則(自2008年1月1日起生效)，國內及外資企業的中國企業所得稅率統一為25%。適用於本集團的中國內地附屬公司的其他主要稅項優惠的詳情如下：

根據中國江蘇省南京市國家稅務局發出的稅務文件國稅函2007年第2號「企業所得稅批准」，南京龍翔有權享有優惠稅待遇，自2007年1月1日起計首五個盈利年度全額減免中國企業所得稅，而此後連續五個年度有權獲寬減50%的企業所得稅稅率。

財務資料

中國附屬公司、聯營實體及共同控制實體於往績記錄期內的適用所得稅率及所獲減免載列如下：

主要經營實體	所得稅及稅項減免	期間	稅率
附屬公司－ 南京龍翔	中國企業所得稅，在稅項減免期間內，自2007年首個盈利年度起五年內獲免全部中國企業所得稅，其後截至2016年止五年獲減免50%中國企業所得稅	2007年1月1日至 2010年6月30日	零
聯營實體－ 天津天龍	中國企業所得稅，在稅項減免期間內，自2003年首個盈利年度起五年內獲免全部中國企業所得稅，其後截至2012年止五年獲減免50%中國企業所得稅，其間稅率由18%遞增至2012年的25%統一稅率	2007年1月1日至 2007年12月31日	零
		2008年1月1日至 2008年12月31日	9%
		2009年1月1日至 2009年12月31日	10%
		2010年1月1日至 2010年6月30日	11%
聯營實體－ 天津天龍海翔	中國企業所得稅 (並無獲稅項減免)	2007年1月1日至 2010年6月30日	25%
聯營實體－ 寧波寧翔	中國企業所得稅，至2007年前獲享15%的低稅率，其後由18%遞增至2012年的25%統一稅率	2007年1月1日至 2007年12月31日	15%
		2008年1月1日至 2008年12月31日	18%
		2009年1月1日至 2009年12月31日	20%
		2010年1月1日至 2010年6月30日	22%
共同控制實體－ 寧波新翔	中國企業所得稅，在稅項減免期間內，自2004年首個盈利年度起兩年內獲免全部中國企業所得稅，其後截至2008年止三年獲減免50%中國企業所得稅	2007年1月1日至 2007年12月31日	13.2%
		2008年1月1日至 2008年12月31日	12.5%
		2009年1月1日至 2010年6月30日	25%

財務資料

有關本集團中國附屬公司享有的中國稅務優惠措施及新企業所得稅法的影響，請參閱本文件「法規」一節「企業所得稅」分節。

購股權開支

本公司已有條件採納了購股權計劃，據此，選定的參與者可獲授認購股份的購股權，作為其向本集團及本集團任何成員公司擁有股權的任何實體提供服務的獎勵或回報，而倘若本集團根據購股權計劃授出購股權則會承擔額外開支。詳情請參閱本文件附錄六「購股權計劃」一節。

(C) 本集團管理層論述及分析

截至2009年6月30日止六個月對比截至2010年6月30日止六個月

收入

收入由2009年上半年的約9,510萬港元增加約2,260萬港元或23.8%，至2010年上半年的約1.177億港元。本集團的碼頭實際總吞吐量由2009年上半年的561,200公噸增至2010年上半年的911,900公噸。

本集團碼頭實際吞吐量的有關增長主要由於2010年上半年本集團分別為塞拉尼斯(南京)的乙酸和甲醇及為塞拉尼斯多元的乙烯及乙酸乙烯酯提供碼頭及化學品儲存的需求上升所致。塞拉尼斯(南京)的收入由2009年上半年約為4,250萬港元增加約1,380萬港元至2010年上半年約5,630萬港元。塞拉尼斯多元的收入由2009年上半年約4,010萬港元增加約780萬港元至2010年上半年約4,790萬港元。

提供服務之成本

本集團提供服務之成本由2009年上半年的約3,620萬港元增加約520萬港元或14.4%，至2010年上半年的約4,140萬港元。按佔總收入的百分化計算，本集團提供服務之成本由2009年上半年的38.1%減至2010年上半年的35.2%，反映了本集團不斷增長的業務營運的經濟規模所帶來的成本效益。

財務資料

本集團提供服務之成本增加主要是由於：(i) 柴油燃料由2009年上半年的約480萬港元增加約420萬港元，至2010年上半年的約900萬港元，與本集團的收入增加保持一致，原因是2010年上半年處理的液體化學品吞吐量日益增長，更多柴油燃料用於滿足儲存需求；(ii) 公用設施開支由2009年上半年的約340萬港元增加約50萬港元，至2010年上半年的約390萬港元；(iii) 員工成本由2009年上半年的約240萬港元增加約70萬港元，至2010年上半年的約310萬港元；及由(iv) 耗材由2009年上半年約100萬港元減少約30萬港元至2010年上半年約70萬港元部份抵銷。

毛利

鑒於上述因素，本集團的毛利由2009年上半年的約5,890萬港元增加約1,740萬港元或29.5%，至2010年上半年的約7,630萬港元。本集團的毛利率由2009年上半年的61.9%升至2010年上半年的64.8%。

其他收入

本集團的其他收入由2009年上半年的約20萬港元增加約50萬港元，至2010年上半年的約70萬港元。本集團的其他收入主要包括銀行存款利息收入、租金收入及雜項收入。

行政開支

本集團的行政開支由2009年上半年的約580萬港元輕微增加約70萬港元或12.1%，至2010年上半年的約650萬港元。該增加主要是由於員工成本由2009年上半年的約220萬港元增加約90萬港元，至2010年上半年的約310萬港元。由於本集團的業務性質為綜合碼頭服務供應商，本集團的行政開支相對穩定。按佔總收入的百分比計算，本集團的行政開支由2009年上半年的6.1%輕微減至2010年上半年的5.5%，顯示本集團持續努力進行成本控制。

融資成本

本集團的融資成本由2009年上半年的約690萬港元減少約250萬港元或36.2%，至2010年上半年的約440萬港元。由於本集團於2010年上半年償還

財務資料

有關建設南京的設施的融資2,160萬港元銀行貸款，因此，有關銀行貸款的融資成本於同期得以減少。

應佔聯營實體溢利及虧損

本集團應佔聯營實體溢利及虧損由2009年上半年的約150萬港元增加約150萬港元或100%，至2010年上半年的約300萬港元。應佔聯營實體溢利及虧損增加主要是由於總開支由2009年上半年約470萬港元下降至2010年上半年約340萬港元所致。

應佔共同控制實體的溢利及虧損

本集團於2009年上半年應佔共同控制實體的溢利及虧損約為100萬港元，而2010年上半年則約為90萬港元。

稅項開支

本集團的稅項開支由2009年上半年的約210萬港元增加約100萬港元或47.6%，至2010年上半年的約310萬港元。稅項開支增加主要是由於本集團的中國附屬公司、本集團聯營實體及共同控制實體的可分派溢利預扣稅由2009年上半年約210萬港元增加至2010年上半年約310萬港元，與該等實體的可分派溢利增加一致。

期間溢利

本集團的期間溢利由2009年上半年的約4,680萬港元增加約2,010萬港元或42.9%，至2010年上半年的約6,690萬港元，與期內本集團液體化學品處理吞吐量增長一致。

截至2008年12月31日止年度對比截至2009年12月31日止年度

收入

2009年收入為約1.985億港元，較2008年約1.501億港元增加約4,840萬港元，或32.2%。有關增長主要得益於本集團南京第二期設施於2009年的全年經營。本集團向塞拉尼斯多元提供的乙酸乙酯及乙炔碼頭和化學品儲存服務的商業運營日期分別為2008年5月及2008年7月。因此，本集

財務資料

團來自塞拉尼斯多元的收入由2008年的約4,390萬港元增加至2009年的約8,400萬港元。2009年本集團南京碼頭的實際總吞吐量達到1,241,400公噸，而2008年為850,600公噸。

提供服務之成本

本集團2009年提供服務之成本為約7,560萬港元，較2008年約5,570萬港元增加約1,990萬港元，或35.7%。按總收入比例計算，2008年提供服務之成本由37.1%輕微上升至2009年的38.1%。

本集團提供服務之成本增加的主要原因是：(i)2009年折舊為約2,990萬港元，較2008年約2,330萬港元增加約660萬港元，主要由於南京第二期設施於2009年全年營運；(ii)2009年柴油燃料成本為約1,180萬港元，較2008年約490萬港元增加約690萬港元，與本集團年內所處理的液體化學品的吞吐量增加一致；(iii)耗材增加約130萬港元，這主要是2009年實際吞吐量增加所致；及(iv)2009年管架租借費為約880萬港元，較2008年約720萬港元增加約160萬港元，管架租借費支付予南京CIPC，以通過本公司的管道向塞拉尼斯廠房運輸液體化工產品。總而言之，上述柴油燃料及耗材及管架租借費的增加主要反映本集團於南京業務營運的增長。

毛利

由於上述因素，本集團的2009年毛利為約1.229億港元，較2008年約9,440萬港元增加約2,850萬港元，或30.2%。本集團的毛利率由2008年62.9%輕微降至2009年的61.9%。

其他收入

本集團的2009年其他收入為約600萬港元，較2008年約110萬港元增加約490萬港元，或445.5%。該等增加乃主要由於2007年4月至2009年9月期間中國港口機關的政府補貼470萬港元所致，而2008年為零。

行政開支

本集團的2009年行政開支為約1,400萬港元，較2008年約960萬港元增加約440萬港元，或45.8%。由於本集團已於2008年中期開始營運南京第二期設施，本集團第二期設施2009年全年營運產生更多的行政開支。行政開支增加的主要原因是(i)2009年員工成本為約490萬港元，較2008年約380萬

財務資料

港元增加約110萬港元；(ii)因南京設施自願綠化項目產生2009年綠化費約200萬港元，較2008年零港元增加約200萬港元；及(iii)2009年折舊費為約120萬港元，較2008年約90萬港元增加約30萬港元。按總收入的百分比計算，本集團的行政開支由2008年的6.4%輕微上升至2009年的7.1%。

財務成本

本集團的2009年財務成本為約1,290萬港元，較2008年約1,830萬港元減少約540萬港元，或29.5%。有關減少的主要原因是(i)2009年償還有關建設本集團南京設施的銀行貸款約1.647億港元，令銀行貸款利息開支減少約560萬港元；及(ii)償還應付最終控股公司龍翔化工國際款項約5,860萬港元，令應付前最終控股公司利息開支減少約360萬港元，其中部份(iii)被資本化為在建工程利息減少約380萬港元所抵銷。

應佔聯營實體溢利及虧損

本集團的2009年應佔聯營實體溢利及虧損為約390萬港元，較2008年約650萬港元減少約260萬港元，或40.0%。2009年的有關下降主要反映了本集團聯營實體應佔的收入由2008年約1,630萬港元下降至2009年的約1,220萬港元，原因是於2009年上半年的全球金融危機期間本集團聯營實體的財務表現略微降。

應佔共同控制實體的溢利及虧損

本集團應佔共同控制實體的溢利及虧損由2008年約150萬港元增加至2009年約210萬港元，這是由於應佔共同控制實體的收入由2008年約410萬港元增至2009年約500萬港元所致。

稅項開支

本集團的2009年稅項開支為約600萬港元，較2008年約360萬港元增加約240萬港元，或66.7%。稅項開支的增加主要是由於(i)本集團的中國附屬公司、聯營實體及共同控制實體於2009年可分派溢利預扣稅增至約460萬港

財務資料

元，2008年則為約360萬港元；及(ii)中國港口機關的政府補貼被徵稅，令南京龍翔所得稅增加約140萬港元。

年度溢利

由於上述因素，本集團2009年的年度溢利約為1.019億港元，較2008年的約7,200萬港元增加約2,990萬港元，或41.5%。純利率由2008年的48.0%升至2009年的51.3%。

截至2007年12月31日止年度對比截至2008年12月31日止年度

收入

本集團的2008年收入為約1.501億港元，較2007年約5,850萬港元增加約9,160萬港元，或156.6%。收入的大幅增長主要得益於南京第二期設施於2008年中期逐步開始投入運作。本集團分別於2008年4月、5月及7月開始向塞拉尼斯乙酰、塞拉尼斯多元提供乙酸酐、乙酸乙烯酯及乙烯的碼頭及化學品儲存服務。因此，本集團錄得2008年來自塞拉尼斯多元的收入約4,390萬港元及來自塞拉尼斯乙酰的收入約1,390萬港元。此外，2008年塞拉尼斯(南京)對乙酸及甲醇的碼頭及化學品儲存服務的需求有所增長，本集團收入由2007年約5,660萬港元增加約2,880萬港元至2008年約8,540萬港元。2008年本集團的南京碼頭的實際總吞吐量達到850,600公噸，而2007年為583,500公噸，2008年本集團於南京碼頭的儲存量達152,000立方米，而2007年為102,000立方米。

提供服務之成本

本集團於2008年提供服務之成本為約5,570萬港元，較2007年約2,060萬港元增加約3,510萬港元，或170.4%。按總收入比例計算，提供服務之成本由2007年的35.2%輕微上升至2008年的37.1%。

於2008年，提供服務之成本的增加與收入的增長基本相符。本集團提供服務之成本與本集團所處理的液體化學品的實際吞吐量密切相關。由於本集團的南京第二期設施於2008年中期開始營運處理更多類液體，提供服務之成本相應增加。增長主要歸因於(i)南京第二期設施於2008年逐步竣工後，2008年折舊為約2,330萬港元，較2007年約1,070萬港元增加約1,260

財務資料

萬港元；(ii)本集團2008年柴油燃料為約490萬港元，較2007年零港元增加約490萬港元，主要由於製冷、加熱或維持第二期設施的儲存罐中液體化學品的室溫所消耗的柴油燃料成本增加；(iii)耗材增加約70萬港元；(iv)2008年管道管架租借費為約720萬港元，較2007年約270萬港元增加約450萬港元；(v)2008年公用設施開支為約600萬港元，較2007年約250萬港元增加約350萬港元；及(vi)2008年員工成本為約350萬港元，較2007年約170萬港元增加約180萬港元。

毛利

鑒於上述因素，本集團2008年毛利為約9,440萬港元，較2007年約3,790萬港元增加約5,650萬港元，或149.1%。本集團的毛利率由2007年的64.8%輕微下降至2008年的62.9%。

其他收入

本集團2008年其他收入為約110萬港元，較2007年約70萬港元輕微增加約40萬港元，或57.1%。其他收入增加主要由於銀行存款利息收入輕微增加。

行政開支

本集團2008年行政開支為約960萬港元，較2007年約540萬港元增加約420萬港元，或77.8%。本集團南京第二期設施於2008年中期開始營運，產生額外行政開支，尤其是有關第二期設施營運的員工成本及折舊費。增加主要由於：(i)2008年員工成本為約380萬港元，較2007年約160萬港元增加約220萬港元；及(ii)2008年折舊費為約90萬港元，較2007年約40萬港元增加約50萬港元。按總收入百分比計算，行政開支由2007年的9.2%下降至2008年的6.4%。

財務成本

本集團2008年財務成本為約1,830萬港元，較2007年約1,070萬港元增加約760萬港元，或71.0%。增加主要由於2008年銀行貸款利息為約1,770萬港元，較2007年的約860萬港元增加約910萬港元，其中2008年獲得新增

財務資料

銀行貸款約1.14億港元用於為第二期設施的建設成本提供資金，但部份被撥充在建工程利息增加(2008年撥充在建工程利息為約380萬港元，較2007年約280萬港元增加約100萬港元)所抵銷。

應佔聯營實體溢利及虧損

本集團2008年應佔聯營實體溢利及虧損為約650萬港元，較2007年約860萬港元減少約210萬港元，或24.4%。2008年的減少反映(i)本集團的聯營實體的應佔其他收入(包括銀行利息收入及其他應付款的一次性撥回)由2007年約160萬港元減少至2008年約30萬港元；及(ii)本集團的聯營實體應佔的稅項開支由2007年零港元增加至2008年約60萬港元(主要由於本集團的聯營實體優惠稅率享有期屆滿)；及(iii)聯營實體應佔的總開支由2007年約780萬港元輕微上升至2008年約940萬港元。

應佔共同控制實體的溢利及虧損

本集團應佔共同控制實體的溢利及虧損由2007年約140萬港元略增至2008年約150萬港元。

稅項開支

本集團2008年稅項開支約為360萬港元，主要指本集團的中國附屬公司、聯營實體及共同控制實體可分派溢利的預扣稅。於2007年，本集團並無招致任何中國所得稅，原因是2007年的可供分派溢利無須繳交預扣稅，且南京龍翔有權享受優惠稅收待遇，由2007年1月1日起首五個盈利年度內免繳中國企業所得稅。

年度溢利

由於南京第二期設施已於2008年中期開始營運，本集團2008年的年度溢利為約7,200萬港元，較2007年約3,250萬港元增加約3,950萬港元，或121.5%。本集團的純利率由2007年55.6%降至2008年的48.0%。

財務資料

(VI) 若干資產負債表項目之分析及經挑選財務比率

(A) 若干資產負債表項目之分析

	2007年	於12月31日 2008年	2009年	於2010年 6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	482,042	566,866	544,984	537,989
於聯營實體之權益	25,658	33,791	32,486	33,399
於共同控制實體之權益	6,192	6,645	7,223	6,210
應收賬款	18,834	25,123	35,329	37,850
其他應付款項及 應計費用	69,290	22,832	25,154	19,799
計息銀行貸款				
— 非流動	62,330	95,202	76,862	31,782
— 流動	99,459	133,057	88,504	123,398
應付前最終控股 公司款項	255,755	257,729	199,092	199,274
應付董事款項	2,462	2,462	1,996	1,994
應收少數股東款項	4,555	4,871	208	210

物業、廠房及設備

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的物業、廠房及設備分別約為4.82億港元、5.669億港元、5.45億港元及5.38億港元。

為滿足客戶對處理液體化工產品碼頭和儲存服務不斷增長的需求，本集團於2008年分階段完成第二期設施建設，令本集團2008年的物業、廠房及設備結餘不斷增加。

有關本集團物業、廠房及設備的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註14。

於聯營實體之權益

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團於聯營實體之權益分別約為2,570萬港元、3,380萬港元、3,250萬港元及3,340萬港元。

下文載列於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日應佔聯營實體的資產及負債分類：

財務資料

	於 12 月 31 日			於 2010 年
	2007 年	2008 年	2009 年	6 月 30 日
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	14,413	13,955	16,842	17,469
非流動資產	20,699	20,822	20,122	18,749
流動負債	(9,454)	(921)	(4,390)	(2,770)
非流動負債	—	(65)	(88)	(49)
淨資產	<u>25,658</u>	<u>33,791</u>	<u>32,486</u>	<u>33,399</u>

有關本集團於聯營實體之權益的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註 16。

於一間共同控制實體的權益

於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 6 月 30 日，本集團於一間共同控制實體的權益分別約為 620 萬港元、660 萬港元、720 萬港元及 620 萬港元。

財務資料

下文載列於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日應佔共同控制實體資產及負債的明細：

	於12月31日			於2010年
	2007年	2008年	2009年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	3,452	3,796	4,281	5,475
非流動資產	2,969	3,080	3,326	3,287
流動負債	(229)	(231)	(384)	(2,552)
資產淨值	<u>6,192</u>	<u>6,645</u>	<u>7,223</u>	<u>6,210</u>

有關本集團於一間共同控制實體的權益的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註17。

應收賬款

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的應收賬款分別約為1,880萬港元、2,510萬港元、3,530萬港元及3,790萬港元。

於往績記錄期，應收賬款日益增加主要反映本集團收入的增長。本集團的信貸期一般為30天，主要客戶延長至60天。本集團致力對未收回應收賬款進行嚴格監控。本集團的高級管理人員亦會定期檢討逾期結餘。應收賬款為免息。

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的應收賬款賬齡分析如下：

	於12月31日			於2010年
	2007年	2008年	2009年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期至30天	17,745	18,300	20,953	30,747
31至60天	1,089	6,823	11,909	4,287
61至90天	—	—	910	904
90天以上	—	—	1,557	1,912
	<u>18,834</u>	<u>25,123</u>	<u>35,329</u>	<u>37,850</u>

財務資料

已逾期但未減值之應收賬款與多名獨立債務人有關，該等客戶與本集團之信貸記錄良好。根據以往經驗，本公司董事認為，就該等結餘而言，由於信貸質素並未發生重大變動，且該等結餘仍視為可悉數收回，故毋須就此作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他強化信貸項目。於2009年12月31日及2010年6月30日，本集團賬面淨值分別為15,910,000港元及15,087,000港元的若干應收賬款已抵押予銀行作為授予本集團銀行貸款的擔保。

有關本集團應收賬款的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註18。

其他應付款項及應計費用

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的其他應付款項及應計費用分別約為6,930萬港元、2,280萬港元、2,520萬港元及1,980萬港元。

下文載列本集團於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日的其他應付款項及應計費用分類：

	於12月31日			於2010年
	2007年	2008年	2009年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項				
— 建設成本				
— 保留金	12,100	10,006	12,238	9,249
— 應付股息	1,404	—	—	—
— 其他應付款項	95	100	94	1,245
	<u>13,599</u>	<u>10,106</u>	<u>12,332</u>	<u>10,494</u>
應計費用				
— 應計建設成本	53,028	8,912	5,509	2,404
— 應計應付稅項	324	966	1,349	1,499
— 應計開支	1,634	1,476	5,525	5,000
— 應計利息	705	1,372	439	402
	<u>55,691</u>	<u>12,726</u>	<u>12,822</u>	<u>9,305</u>
	<u>69,290</u>	<u>22,832</u>	<u>25,154</u>	<u>19,799</u>

財務資料

於2007年12月31日至2008年12月，其他應付款項及應計費用的結餘大幅下降的主要因為應計建設成本由2007年12月31日的約5,300萬港元降至2008年12月31日的890萬港元。應計建設成本涉及本集團南京第二期設施的資本開支。由於第二期設施已於2008年分期完成，本集團已於2008年支付大部分建設成本。

於2010年6月30日，本集團應付南京CIPC的母公司南京化學工業園區管理委員會的款項約為110萬港元。根據日期為2009年8月20日的土地使用協議，南京化學工業園區管理委員會同意與土地局協調以人民幣800萬元向南京龍翔授出一幅總面積為22,907.7平方米的土地。該幅土地的土地使用權已授出，待達成若干條件(包括由南京化學工業園區管理委員會進行土地平整)後，南京龍翔將支付拖欠應付款項人民幣100萬元(約等於110萬港元)。

有關本集團其他應付款項及應計費用的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註22。

計息銀行貸款

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的計息銀行貸款總額分別約為1.618億港元、2.283億港元、1.654億港元及1.552億港元。

為撥付南京第二期設施產生的資本開支所需，本集團增加銀行貸款總額，從2007年12月31日的1.618億港元增加至2008年12月31日的2.283億港元。由於本集團南京第二期設施於2008年分階段開始投入運營，強化本集團的營運現金流入，本集團於2009年償還銀行貸款約為1.646億港元，因此於2009年12月31日，本集團的銀行貸款減少至約1.654億港元。本集團於2010年上半年進一步償還銀行貸款約2,160萬港元，因此，本集團的銀行貸款於2010年6月30日為1.552億港元。

有關本集團計息銀行貸款的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註24。

應付前最終控股公司之款項

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，應付龍翔化工國際(緊隨重組前為龍翔石化之前最終控股公司)之款項分別約為2.558億港元、2.577億港元、1.991億港元及1.993億港元。除2009年12月31日

財務資料

及2010年6月30日的賬面值分別為18.6萬港元及25.8萬港元的無抵押、免息及按要求償還的結欠外，所有應付龍翔化工國際的餘下逾期結欠為無抵押及無須於十二個月內償還。應付前最終控股公司款項的賬面值與其公平值相若。

龍翔化工國際向本集團作出現金墊款，用於撥付本集團於南京碼頭的投資所需，且屬非交易性質。應付龍翔化工國際的所有未償還結欠已全額結清。

有關本集團應付前最終控股公司之款項的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註25。

應付一名董事款項

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，應付一名董事吳先生款項分別約為250萬港元、250萬港元、200萬港元及200萬港元。應付吳先生款項指股東提供予本集團的貸款，已於重組時償還。於各報告期末，應付吳先生的結欠為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

有關本集團應付一名董事款項的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註23。

應收一名少數股東款項

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年6月30日，應收一名少數股東南京CIPC款項分別約為460萬港元、490萬億港元、20萬港元及20萬港元。該款項主要指本集團代表南京CIPC所支付的公用設施開支，且屬非交易性質。該結欠為無抵押、免息且無固定還款期，該結欠的賬面值與其公平值相若。應收南京CIPC的所有未償還結欠已全額結清。

有關本集團應收一名少數股東之款項的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註19。

財務資料

(B) 主要財務比率

	附註	截至 2010 年 截至 12 月 31 日止年度			截至 2010 年 6 月 30 日 止六個月
		2007 年	2008 年	2009 年	
應收賬款					
周轉日	(1)	59 天	53 天	56 天	57 天
毛利率	(2)	64.8%	62.9%	61.9%	64.8%
純利率	(3)	55.6%	48.0%	51.3%	56.9%
股本回報率	(4)	44.8%	42.3%	38.3%	不適用 (附註 5)
			於 12 月 31 日		於 2010 年
		2007 年	2008 年	2009 年	6 月 30 日
流動比率	(6)	0.2	0.4	0.5	0.9
資產負債率	(7)	27.7%	32.3%	24.0%	20.8%

附註：

1. 應收賬款周轉日的計算乃基於應收賬款結餘除以周轉天數，乘以 365 天(一年)或 183 天(六個月)。
2. 毛利率的計算乃基於毛利除以收入。
3. 純利率的計算乃基於純利除以收入。
4. 股本回報率的計算乃基於本公司擁有人應佔溢利除以本公司擁有人應佔權益。
5. 截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的股本回報率計算指本集團 2010 年半年業績的股本回報率。截至 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日止三個年度的股本回報率計算指本集團 2007 年、2008 年及 2009 年全年業績的股本回報率。因此，截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的股本回報率與截至 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日止三個年度的股本回報率不可比較。
6. 流動比率的計算乃基於本公司流動資產除以流動負債。
7. 資產負債率的計算乃基於非流動及流動銀行貸款除以總資產，乘以 100%。

(1) 應收賬款周轉日

於 2007 年、2008 年、2009 年及 2010 年上半年，應收賬款周轉日分別約為 59 天、53 天、56 天及 57 天。本集團給予塞拉尼斯的信貸期為 45 天到 60 天，給予其他主要客戶的信貸期為 30 天至 60 天。就其他客戶而言，付款可能按月或交付產品基準結算。付款通過銀行承兌票據及電匯轉賬結算。

財務資料

應收賬款周轉日於往績期間相對穩定，並且與本集團所授予客戶的信貸期相當，乃由於實施更有效的收款政策。於往績記錄期，應收賬款並無減值。

直至2010年8月31日，100%的應收賬款已於2010年6月30日結清。

(2) 毛利率

於往績記錄期，本集團的毛利率相對穩定，介於61.9%至64.8%，原因是幾乎所有收入均來自每年塞拉尼斯合同的預先釐定最低固定合同總額。

(3) 純利率

本集團的純利率由2007年的55.6%下降至2008年的48.0%。下降主要由於(i)2008年對南京龍翔應付的可分派溢利的預扣稅徵稅約360萬港元(2007年:無)；及(ii)財務成本增加，乃由於本集團於2008年獲得新增銀行貸款約1.14億港元，以為建設南京第二期設施提供資金。

本集團的純利率從2008年的48.0%上升至2009年的51.3%。純利率增長主要是由於(i)本集團於2009年償還銀行貸款約1.646億港元，令本集團的財務成本降低；及(ii)本集團於2009年償還應付前最終控股公司龍翔化工國際款項約5,860萬港元，令應付最終控股公司利息款項減少。

本集團的純利率由2009年的51.3%進一步升至2010年上半年的56.9%。該上升主要由於本集團的業務增長帶來規模效益及因本集團於往績記錄期支付銀行貸款約2,160萬港元而造成財務費用下降所致。

(4) 股本回報率

本集團權益擁有人應佔股本回報率從2007年的44.8%略微下跌至2008年的42.3%，並於2009年回落至38.3%。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，股本回報率相對穩定。

(5) 流動比率

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的流動比率分別為0.2、0.4、0.5及0.9。本集團南京第二期設施於2008年中期開始營運。於往績記錄期內，受益於業務擴展，本集團錄得收入大幅增

財務資料

長，並維持強勁流動資金狀況，因此，於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的流動比率有所改善。於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，現金及銀行結餘分別為約1,170萬港元、1,850萬港元、2,320萬港元及8,080萬港元；而於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，應收款項餘額分別約為1,880萬港元、2,510萬港元、3,530萬港元及3,790萬港元。

(6) 資產負債率

本集團的資產負債率從2007年12月31日的27.7%上升至2008年12月31日的32.3%，然後下降至2009年12月31日的24.0%，於2010年6月30日則進一步下降至20.8%。有關波動的主要原因是本集團於2007年及2008年增加銀行貸款，以為南京第二期設施的擴建提供資金。由於本集團的第二期設施於2009年全部投入運作，強化本集團的經營現金流量，本集團於2009年償還銀行貸款約1.646億港元，並於2010年上半年進一步償還銀行貸款2,160萬港元以減少債務。

(VII) 股本結構、流動資金及財務資源

(A) 概覽

本集團整體很大程度上透過經營產生的現金結合銀行借款及來自龍翔化工國際(緊隨重組前為南京龍翔之前最終控股公司)的現金墊款，為本集團營運撥付資金。

於往績記錄期，在透過銀行貸款融資方面，本集團尚未遇到任何困難，在正常營業過程償還應付賬款和償還到期銀行貸款時，本集團亦無遇到任何流動資金問題。

基於本集團當前和預期的經營水平和市場及行業狀況，本集團相信在可預見的未來，本集團的現金和銀行存款、經營現金流量、銀行關係和未來融資將可滿足本集團的營運資金所需、資本支出以及其他資金需求。然而，本集團為所需營運資金提供資金、償還債項和為其他債務融資的能力取決於本集團未來的經營表現和現金流量，同時亦受當時的經濟情況及其他因素的限制，其中有很多方面超出我們的控制範圍。任何日後重大收購或擴充或會需要額外資金，而本集團不能確保，本集團將會按可接受條款獲得有關資金，或根本無法獲得資金。

財務資料

於2007年、2008年和2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的現金及銀行結餘分別約為1,170萬港元、1,850萬港元、2,320萬港元及8,080萬港元。

(B) 流動負債淨額

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年6月30日，本集團的流動負債淨額分別約為1.322億港元、9,310萬港元、5,450萬港元及1,870萬港元。

下表載列於2007年、2008年和2009年12月31日及2010年6月30日本集團的流動資產及流動負債的分類明細：

	2007年 千港元	於12月31日 2008年 千港元	2009年 千港元	於2010年 6月30日 千港元
流動資產：				
存貨	410	1,820	1,808	1,861
應收賬款	18,834	25,123	35,329	37,850
應收少數股東款項	4,555	4,871	208	210
預付款、按金及 其他應收款項	3,498	14,932	2,079	6,043
現金及銀行結餘	11,733	18,527	23,249	80,751
流動資產總值	39,030	65,273	62,673	126,715
流動負債				
其他應付款項及 應計費用	69,290	22,832	25,154	19,799
應付一名董事款項	2,462	2,462	1,996	1,994
計息銀行貸款	99,459	133,057	88,504	123,398
應付前最終 控股公司款項	—	—	186	258
應納稅項	—	—	1,342	—
流動負債總額	171,211	158,351	117,182	145,449
流動負債淨額	(132,181)	(93,078)	(54,509)	(18,734)

本集團於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年6月30日均錄得流動負債淨額，主要原因是本集團於南京建設第一期及第二期設施而錄得大量的

財務資料

資本開支，而此等資產就會計而言分類為非流動資產。此舉乃為本集團持續擴充業務而進行。除以長期借款應付這些資本開支外，本集團亦以經營產生的現金流量撥付該等項目所需資金。

受益於本集團的持續增長及業務擴展，本集團擁有強勁的經營現金流量，本集團的現金及銀行結餘於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日分別錄得約1,170萬港元、1,850萬港元、2,320萬港元及8,080萬港元。另一方面，由於本集團於2008年為第二期設施支付建設成本，本集團的其他應付款項及應計費用由2007年12月31日約6,930萬港元大幅減至2008年12月31日的約2,280萬港元及2009年12月31日的2,520萬港元，並於2010年6月30日進一步下降至約1,980萬港元。

(C) 現金流量表

下表載列於各期間本集團合併現金流量表的經挑選現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元
經營活動所得					
現金流量淨額	19,818	88,060	150,982	68,011	75,403
投資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	(160,366)	(113,761)	(4,696)	5,856	(177)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	151,390	31,763	(141,660)	(76,232)	(18,478)
匯率變動影響	(54)	732	96	79	754
年／期末現金 及現金等價物	11,733	18,527	23,249	16,241	80,751

經營活動現金流量

本集團南京第二期設施於2008年中期開始營運。本集團獲得與塞拉尼斯多元及塞拉尼斯乙酰的長期合約，以利用擴大的產能，提供乙烯、乙酸

財務資料

乙烯酯及乙酸酐的碼頭及化學品儲存。於往績記錄期內，受益於本集團業務擴展及收入增加，本集團營運活動產生的現金流量淨額增加。

於2010年上半年，經營活動所得現金流量淨額約為7,540萬港元，而本集團的稅前溢利約為7,000萬港元。差額540萬港元主要是由於以下各項的綜合影響：(i)融資成本調整440萬港元；(ii)折舊調整1,580萬港元；並被下列各項所抵銷：(iii)應收賬款增加210萬港元；(iv)應佔聯營實體及共同控制實體的溢利及虧損390萬港元；(v)預付款、按金及其他應收款項增加200萬港元；及(vi)其他應付款項及應計費用減少560萬港元。

2009年經營活動所得現金流量淨額約為1.510億港元，而本集團的稅前溢利為1.08億港元。4,300萬港元的差額主要是由於以下各項的綜合影響：(i)融資成本調整1,290萬港元；(ii)折舊調整3,110萬港元；(iii)預付款、按金及其他應收款項減少1,310萬港元；(iv)其他應付款項及應計費用增加230萬港元；並被下列各項所抵銷(v)應佔聯營實體及共同控制實體的溢利及虧損600萬港元；及(vi)應收款項增加1,020萬港元。

2008年經營活動所得現金流量淨額約為8,810萬港元，而本集團的稅前溢利約為7,570萬港元。1,240萬港元的差額主要是由於以下各項的綜合影響：(i)融資成本調整1,830萬港元；(ii)折舊調整2,420萬港元；並被下列各項所抵銷(iii)應佔聯營實體及共同控制實體溢利及虧損810萬港元；(iv)存貨增加140萬港元；(v)應收賬款增加490萬港元；(vi)預付款、按金及其他應收款項增加1,110萬港元；及(vii)其他應付款項及應計費用減少490萬港元。

2007年經營活動所得現金流量淨額約為1,980萬港元，而本集團的稅前溢利約為3,250萬港元。1,270萬港元的差額主要是由於以下各項的綜合影響：(i)融資成本調整1,070萬港元；(ii)折舊調整1,110萬港元；(iii)其他應付款項及應計費用增加150萬港元；並被下列各項所抵銷(iv)應佔聯營實體及共同控制實體溢利及虧損1,000萬港元；(v)應收賬款增加1,880萬港元；(vi)應收少數股東款項增加440萬港元；及(vii)預付款、按金及其他應收款項增加250萬港元。

財務資料

投資活動所得／(所用) 現金流量

於往績記錄期，本集團的投資活動主要包括購買物業、廠房及設備；預付土地租賃款項；出售物業、廠房及設備所得款項、已收銀行存款利息及已收股息。於往績記錄期內，投資活動所用現金流量呈現減少趨勢。由於建設本集團南京第一期設施及第二期設施已分別於2007年初及2008年中期完工，本集團建設南京碼頭設施花費約1.703億港元及7,170萬港元。本集團於2009年及2010年上半年的投資活動中並無產生重大現金流出，乃由於本集團於該期間內僅翻修若干碼頭設施。

於2010年上半年，投資活動所用現金流量淨額約為20萬港元，主要乃由於：(i) 物業、廠房及設備增加280萬港元；並被(ii) 已付本集團聯營實體股息240萬港元所抵銷。

2009年投資活動所用現金流量淨額約為470萬港元，主要歸因於：(i) 購買物業、廠房及設備770萬港元；(ii) 預付土地租賃款項450萬港元；並被下列各項所抵銷(iii) 收到來自本集團聯營實體及共同控制實體股息660萬港元及(iv) 出售物業、廠房及設備70萬港元所得款項。

2008年投資活動所用現金流量淨額約為1.138億港元，主要歸因於：(i) 購買物業、廠房及設備1.157億港元(用於擴展南京第二期設施)；並被(ii) 收到來自本集團共同控制實體股息150萬港元所抵銷。

2007年投資活動所用現金流量為1.6億港元，主要歸因於：(i) 購買物業、廠房及設備1.703億港元(用於南京碼頭發展)；並被(ii) 收到來自本集團聯營實體及共同控制實體股息990萬港元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金流量

於往績記錄期，本集團的融資活動主要包括應付前最終控股公司款項；增加及償還銀行借款；來自本集團前最終控股公司的現金墊款及償還應付前最終控股公司款項；已付股息及已付銀行借款利息。本集團南京第一期及第二期設施的建設主要由銀行貸款及本集團前最終控股公司龍翔化工國際作出的現金墊款撥付資金。因此，於2007年及2008年，本集團獲得融資活動所得現金流量淨額約1.514億港元及3,180萬港元。受益於業務擴展，本

財務資料

集團錄得營運活動所得的強勁現金流入，並償還部分銀行貸款和應付龍翔化工國際款項。因此，於2009年及2010年上半年，本集團錄得融資活動所得的現金流出淨額。

於2010年上半年，融資活動的現金流量淨額約為1,850萬港元，主要是由於：(i)使用本集團經營活動的現金流量償還銀行貸款2,160萬港元；(ii)已付股息240萬港元；(iii)支付銀行貸款的利息440萬港元；並被(iv)獲得新的銀行貸款970萬港元所抵銷。

2009年融資活動所用現金流量淨額為1.417億港元，主要歸因於(i)支付前最終控股公司款項5,860萬港元；(ii)償還銀行貸款1.646億港元；(iii)已付股息650萬港元；(iv)支付銀行貸款利息1,290萬港元；並被(v)獲得銀行貸款1.01億港元所抵銷。

2008年融資活動所得現金流量淨額約為3,180萬港元，主要歸因於(i)取得銀行貸款1.14億港元；並被下列各項所抵銷(ii)應付前最終控股公司款項減少240萬港元；(iii)償還銀行貸款5,930萬港元；(iv)已付股息290萬港元及(v)已付銀行貸款利息1,770萬港元。

2007年融資活動所得現金流量淨額約為1.514億港元，主要歸因於(i)南京CIPC(其為南京龍翔的少數股東)注資910萬港元；(ii)已收最終控股公司款項1.226億港元；(iii)取得銀行貸款7,120萬港元；並被下列各項所抵銷(iv)償還銀行貸款3,450萬港元；(v)已付股息850萬港元及(vi)已付銀行貸款利息860萬港元所抵銷。

(D) 營運資金

本集團致力有效管理現金流及資本承擔，確保本集團擁有充裕資金滿足現有及未來現金需求。除由經營業務產生的現金外，本集團亦尋求銀行貸款以為資金需求提供資金。本集團與香港及中國多家商業銀行維持長期關係，並相信現有短期銀行貸款於到期時將可獲續新(如有必要)。

考慮到(i)本集團於最後實際可行日期的可用銀行融資額、現金及現金等價物；及(ii)本集團經營所產生的預期現金流量，本公司董事確信，本集團擁有自本文件日期起至少12個月的充裕營運資金所需。

財務資料

於2010年6月30日，即就本文件的債項聲明而言的最後實際可行日期，本集團的流動負債淨額約為1,870萬港元，包括項目如下：

	於2010年 6月30日 千港元
流動資產：	
存貨	1,861
應收賬款	37,850
預付款、按金及其他應收款項	6,043
應收少數股東款項	210
現金及銀行結餘	80,751
流動資產總額	126,715
流動負債	
其他應付款項及應計費用	19,799
應付董事款項	1,994
計息銀行貸款	123,398
應付前最終控股公司款項	258
流動負債總額	145,449
流動負債淨額	(18,734)

(E) 市場風險

本集團於日常業務過程中面臨外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險等市場風險。本集團的風險管理策略旨在降低該等風險對其財務表現的不利影響。

利率風險

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之淨債務負擔有關。大部份銀行借貸利息乃參照中國人民銀行利率計算，而應付前最終控股公司款項利息乃按倫敦銀行同業拆息計算。本集團透過加強利率變動的監控及定期檢討銀行融資等降低風險。本集團並未動用任何利率掉期對沖利率風險。

財務資料

下表顯示在其他因素不變情況下，中國人民銀行及倫敦銀行同業拆息利率合理變動對本集團稅前溢利(透過對浮息銀行借貸及應付前最終控股公司款項之影響)的敏感性。

	基點變動	除稅前 溢利變動 千港元
於2010年6月30日		
人民幣	50	713
港元	50	62
於2009年12月31日	50	764
人民幣	50	105
港元		
於2008年12月31日		
人民幣	50	1,037
港元	50	470
於2007年12月31日		
人民幣	50	671
港元	50	616

外幣風險

本集團以優惠商業條款獲得以美元計值的貸款750萬美元，以建設南京第二期設施。因此，本集團面對交易貨幣風險。該等風險乃因為經營單位以單位之功能貨幣以外之貨幣進行貸款而產生。於2007年及2008年12月31日，金額750萬美元之貸款乃以經營單位功能貨幣以外之貨幣列值。

財務資料

下表顯示在結算日其他因素不變情況下，美元兌人民幣匯率可能產生之合理變動對本集團除稅前溢利（受貨幣資產及負債公平值變動影響）的敏感性。

	匯率上升／ (下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
於2008年12月31日		
倘人民幣兌美元貶值	(2)	(1,160)
倘人民幣兌美元升值	2	1,160
於2007年12月31日		
倘人民幣兌美元貶值	(2)	(1,160)
倘人民幣兌美元升值	2	1,160

信貸風險

本集團主要向獲認可及信譽良好的第三方提供服務。本集團政策規定新客戶一般須支付預付款。此外，應收款項結餘均受到持續監測，本集團的壞賬風險並不重大。由於本集團主要向獲認可及信譽良好的第三方提供服務，因此一般毋須持有抵押品。

本集團的金融資產（包括應收賬款、應收少數股東款項、現金及現金等價物以及計入按金及其他應收款項的金融資產）的信貸風險乃因對方違約所致，其最大風險相等於該等工具的賬面值。

有關本集團應收賬款及計入預付款、按金及其他應收款項的金融資產產生的信貸風險的進一步量化數據分別披露於附錄一會計師報告附註18及20。

流動資金風險

本集團的目標是透過利用內部資金及銀行借款在資金的持續性和彈性之間維持平衡，以滿足營運資金要求。

本集團會考慮其金融負債與金融資產（如應收賬款）之到期日以及預計經營現金流量，藉此監察資金缺乏風險。

財務資料

公平值

現金及銀行結餘、應收賬款、應付賬款及銀行貸款的公平值與其賬面值並無重大差異。

(VIII) 債項

(A) 借貸及銀行融資

於本文件付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期，本集團未償還借貸約為1.59億港元，即有抵押銀行貸款約1.59億港元。有抵押銀行貸款總額中，約1.27億港元為有抵押銀行貸款的即期部分，且已分類為即期負債。餘額3,200萬港元為有抵押銀行貸款的非即期部分，且已分類為非即期負債。

下表載列本集團於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年6月30日和2010年10月31日須償還的銀行貸款：

	於12月31日			於2010年	於2010年
	2007年	2008年	2009年	6月30日	10月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內或					
於要求時償還	99,459	133,057	88,504	123,398	126,946
一年後但兩年內	31,165	63,882	47,704	10,337	10,345
兩年後但五年內	31,165	31,320	29,158	21,445	21,462
總計：	<u>161,789</u>	<u>228,259</u>	<u>165,366</u>	<u>155,180</u>	<u>158,753</u>

本集團以銀行貸款所得款項撥付業務擴展所需的資本開支及用作營運資金。

本公司董事確認，本集團並無延遲償還或拖欠任何銀行貸款。

財務資料

於2010年10月31日，本集團擁有銀行融資總額及未動用銀行融資分別約為1.34億港元及1.34億港元。

誠如本招股章程附錄一所載會計師報告所披露本集團採納香港詮釋第5號「財務報表的列報－借款人對有按要求償還條款的定期貸款的歸類」（「香港詮釋第5號」）以編製財務資料，隨後，本集團若干計息銀行貸款獲重新分類為流動負債。由於重新分類，於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年6月30日，本集團財務狀況報表顯示流動負債淨額分別13,218.1萬港元、9,307.8萬港元、5,450.9萬港元及1,873.4萬港元。董事認為，若干銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債將不會嚴重影響本集團的財務狀況及營運資金。

(B) 抵押品

本集團的已抵押銀行貸款以若干資產作抵押，並由一名關連人士及控股股東擔保。於2007年、2008及2009年12月31日及2010年6月30日以及2010年10月31日，本集團的有抵押銀行貸款以下列資產作為抵押：

- 龍翔化工國際（緊接重組前，為南京龍翔之前最終控股公司）及南京龍翔少數股東南京CIPC所提供之公司擔保；
- 控股股東所提供之個人擔保；
- 於2008年及2009年12月31日、2010年6月30日及2010年10月31日，本集團賬面淨值分別為246,435,000港元、237,008,000港元、234,918,000港元及230,956,000港元的若干樓宇及建築物的固定押記；
- 於2007年12月31日，本集團賬面淨值為167,075,000港元的若干在建工程的固定押記；
- 於2007年、2008年及2009年12月31日、2010年6月30日及2010年10月31日，本集團賬面淨值分別為32,263,000港元、33,803,000港元、33,329,000港元、32,249,000港元及32,040,000港元的若干租賃土地的固定押記；及
- 於2009年12月31日、2010年6月30日及2010年10月31日，本集團賬面淨值分別為15,910,000港元、15,087,000港元及9,963,000港元的若干應收賬款的浮動押記。

財務資料

有關銀行原則上書面同意，由控股股東授出的所有個人擔保及由龍翔化工國際授出的公司擔保將獲解除，並以本集團發出的公司擔保取代。

龍翔化工國際及南京 CIPC 就有關為建設本集團南京第一期設施進行融資的銀行借貸而授出公司擔保，將於南京龍翔於 2010 年底償還最終款項後失效。

於此之前，南京 CIPC 授出之公司擔保將不會獲有關銀行解除，因為應佔擔保金額與南京 CIPC 於南京龍翔之股權成比例。

(C) 或然負債

於有關期間，本集團就授予關連公司（其股東亦為本公司股東）一般貿易信貸向關連公司供應商提供財務擔保。於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日，根據提供予供應商的擔保所授貿易信貸分別獲動用 13,997,000 港元、7,370,000 港元及 1,687,000 港元。於 2010 年 3 月 25 日，本集團停止向供應商提供財務擔保。

於有關期間，南京龍翔的少數股東南京 CIPC 向南京龍翔提供財務擔保。其同意，如若其要求，南京龍翔將向少數股東提供相同數額的財務擔保。於往績記錄期，少數股東並無訂立任何貸款協議。南京龍翔與南京 CIPC 互相提供的財務擔保將於 2010 年底最終支付為本集團南京第一期設備提供資金的銀行借款後失效。

(D) 資本及其他承擔

(i) 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租辦公樓若干部分，租期商定為 5 年。

財務資料

於往績記錄期，根據不可撤銷經營租賃，本集團與承租人的日後最低租賃應收賬款總額到期情況如下：

	於 12 月 31 日			於 2010 年
	2007 年	2008 年	2009 年	6 月 30 日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	286	319	337	408
兩年至五年內 (包括首尾兩年)	857	637	337	204
總計	<u>1,143</u>	<u>956</u>	<u>674</u>	<u>612</u>

作為承租人

本集團根據經營租賃安排向南京 CIPC 租賃若干部分樓宇及管道管架，租期商定為 1 至 15 年。

於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日以及 2010 年 6 月 30 日，根據不可撤銷經營租賃，本集團日後最低租賃應收賬款總額到期情況如下：

	於 12 月 31 日			於 2010 年
	2007 年	2008 年	2009 年	6 月 30 日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	3,597	8,377	8,404	8,579
兩年至五年內 (包括首尾兩年)	14,195	33,295	33,413	33,787
五年後	32,679	68,325	60,213	57,015
總計	<u>50,471</u>	<u>109,997</u>	<u>102,030</u>	<u>99,381</u>

有關經營租賃承擔的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註 31。

財務資料

(ii) 資本承擔

於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年6月30日，本集團資本承擔載列如下：

	於12月31日			於2010年
	2007年	2008年	2009年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但尚未撥備				
在建工程	72,762	1,574	3,327	10,071

本集團之主要資本承擔主要與拓展本集團於南京的第二期設施及更新項目的資本開支有關。上述資本承擔主要以本集團經營所得現金和銀行借貸撥付資金。

有關本集團資本承擔的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註32。

(F) 免責聲明

除上文「財務資料－債項」所披露者及集團內部負債外，本集團並無未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸或任何擔保或其他未償還的重大或然負債。

本公司董事確認，直至最後實際可行日期，本集團的債項及或然負債並無重大變動。

(IX) 資產負債表外的承擔及安排

本集團沒有訂立任何資產負債表以外的安排或承擔，以保證任何第三方履行付款責任。本集團並無於任何向本集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與本集團訂有租賃或對沖或研發服務的非綜合入賬實體中，擁有任何可變權益。

財務資料

(X) 股息及可供分派儲備

(A) 股息及股息政策

於往績記錄期，組成本集團的各公司分別分派股息 990 萬港元、150 萬港元、650 萬港元及 240 萬港元。

根據日期為 2010 年 11 月 3 日、2010 年 11 月 30 日及 2010 年 11 月 30 日的本公司董事會決議案，龍翔石化、龍翔化工及龍翔物產已於重組前向彼等各自股東宣派約 1.31 億港元、138 萬港元及 100 萬美元的特別現金股息。上述特別現金股息將於 2010 年 11 月底前悉數支付。

於往績記錄期內，建議特別現金股息乃從本集團保留溢利中宣派，來自股東權益及現有股東的管理成果。因此，本公司董事認為，於往績記錄期內，特別股息指現有股東因其過往對本集團作出的貢獻而取得的投資回報。

儘管本集團的營運資金狀況於緊隨悉數支付特別股息後減少，董事確認，將不會對本集團的業務營運及財務狀況產生任何重大不利影響。

除上述披露外，本公司並無於往績記錄期至最後實際可行日期批准或宣派股息。

根據相關法例及章程細則，本集團可宣派以任何貨幣計值的股息，但股息不得超過本公司董事會建議的數額。章程細則規定可自本集團的已變現或未變現溢利，或自董事決定不再需要的溢利中撥存的儲備，宣派及派付股息。經股東批准後，本集團亦可自股份溢價賬或任何其他根據公司法可作此用途的資金或賬戶授出款項宣派股息。日後派付的股息亦視乎能否從本集團的中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定只可以按照中國會計準則計算的純利派付股息，而中國會計準則與香港財務報告準則及其他司法權區的公認會計原則在多方面均存在差異。中國法律同時規定公司（包括外資企業）將部分純利撥作法定公積金。該等法定公積金不可用作分派現金股息。倘本集團的中國附屬公司產生債務或虧損，或須遵守本集團或其中國附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契約，均有可能令本集團從中國附屬公司獲得的分派受到限制。

財務資料

倘本公司的現金及可供分派儲備、投資需求以及現金流量及營運資金需求允許並獲股東批准，本公司董事現時擬宣派及建議派發股息，有關金額為截至2011年12月31日止首個整個財政年度起日常活動所得年可分派溢利(如有)的約40%。

(B) 可供分派儲備

就本集團宣派股息而言，本公司及本集團全部其他成員公司可以股息方式合法分派的金額乃參照按中國公認會計原則編製的中國法定財務資料所反映的溢利而作出。該等溢利有別於本文件附錄一所載會計師報告中所反映的溢利。

如本集團有可分派盈利淨額(指按中國公認會計原則及香港財務報告準則釐定的純利兩者中較低者減法定儲備基金的撥付額)，則將會分派股息。

於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年6月30日，本公司的可供分派儲備分別約為1,650萬港元、7,440萬港元、1.522億港元及2.058億港元。

(XI) 關連人士交易

就本文件附錄一所載會計師報告中本集團的合併財務報表的關連人士交易而言，本公司董事確認該等交易乃根據一般商業條款進行，及／或該等條款對本集團而言並不遜於向獨立第三方提供的條款，且屬公平合理，符合股東的整體利益。

(XII) 無重大不利變動

本公司董事確認，自2010年6月30日(即本文件附錄一所載最新的經審核合併財務資料的編製日期)以來，財務或經營狀況並無重大不利變動。

(XIII) 物業權益

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已對本集團的物業權益進行評估，截至2010年9月30日本集團的物業權益估值約為人民幣7,310萬元(約等於8,400萬港元)。該等物業權益包括土地使用權。估值概要及估值證書載於本文件附錄四。

財務資料

重估盈餘淨額(相當於物業市值超出其賬面值的數額)約●萬港元將不會計入本集團截至2010年6月30日止六個月的合併財務報表內。根據本集團的會計政策，所有物業均按成本減累計折舊列賬，惟按公平值計量的投資物業除外。

賬面淨值與估值報告的對賬

下文列示本集團截至2010年9月30日的物業權益的賬面淨值與截至2010年9月30日附錄四物業估值報告的對賬：

	千港元
本集團的物業權益截至2010年6月30日的賬面淨值	
— 計入物業、廠房及設備的樓宇	25,296
— 預付土地租金	42,331
截至2010年9月30日止三個月的變動	
加：期內增加淨額	51
換算調整	53
減：期內折舊及攤銷	(498)
截至2010年9月30日的賬面淨值	67,233
估值盈餘	22,422
截至2010年9月30日的估值 ⁽¹⁾	89,655

附註：

- (1) 所列本集團物業權益包括世邦魏理仕有限公司估值的物業，有關物業權益載述於本文件附錄四。