



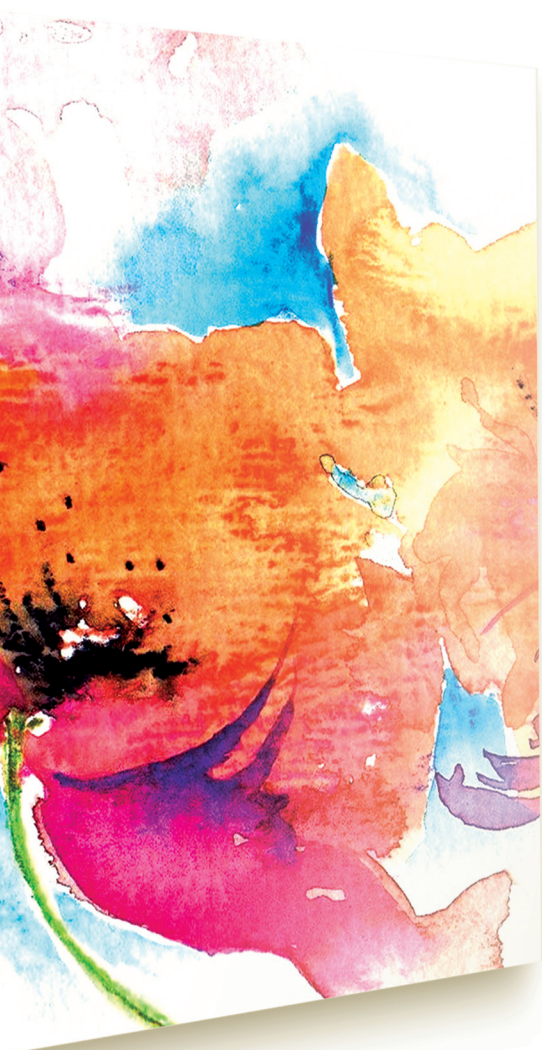
CNT GROUP LIMITED

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)



ANNUAL REPORT

年報

2011

目 錄

2	公司資料
4	主席報告書
7	管理層討論及分析
10	企業管治報告書
17	董事會報告書
34	獨立核數師報告書
36	綜合收益表
37	綜合全面收益表
38	綜合財務狀況表
40	綜合權益變動表
42	綜合現金流量表
45	財務狀況表
46	財務報表附註
163	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

陳樺碩
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
周志文

替任董事

莊紹綏 (洪定豪之替任董事)

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
香港中環添美道1號中信大廈22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

HSBC Securities Services (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

網站

www.cntgroup.com.hk

二零一一年，中國政府收緊中國的貨幣政策，導致本集團所面對之營商環境更具挑戰，亦對製造業帶來巨大經營壓力。此外，全年的原材料成本居高不下，對生產成本造成重大的影響，導致二零一一年毛利率較去年有所下降。然而，本集團實施成本控制措施，降低可控制的行政開支與銷售及分銷成本，以緩解毛利下降的影響。

業績

於本年度，本集團錄得本公司股東應佔溢利約41,840,000港元，較去年增長約20.0%。

本年度收入約為1,309,220,000港元，較去年增加約62,590,000港元。毛利約為292,020,000港元，較去年下降約8.0%，主要是由於製漆產品的原材料成本增加。

業務

製漆產品

本年度收入約為1,086,270,000港元，較去年增加約2.1%。製漆業務主攻中國內地市場，收入較二零一零年增加約3.1%。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44,490,000港元，較去年減少約20,890,000港元。二零一一年的原材料成本持續高企，導致毛利率下降。

本集團在中國韶關市新豐縣現有土地上所興建工廠及樓宇的新生產線第一期預期於二零一二年下半年開始試產。由於新豐工廠將分階段建設，深圳沙井鎮現有工廠的生產設備將根據來年各階段的完成時間分批遷至新豐工廠。

年內，本集團在新豐興建廠房的建設成本產生資本開支約28,400,000港元。本集團認為新生產線可提高本集團的整體產能，亦可有效控制製造及生產成本，以配合本集團日後業務擴充。

業務 (續)

物業投資

本年度收入約為6,200,000港元，較去年增加約6.5%。本年度經營溢利約為33,860,000港元，而去年約為15,370,000港元。除出售台灣物業獲得收益約6,400,000港元外，本集團亦已出售持有香港新界梅窩的投資物業的全資附屬公司，以獲得資本收益約9,850,000港元。

本集團根據城市規劃條例第16條向城市規劃委員會(「城規會」)申請本集團於香港元朗凹頭的現有土地修建骨灰龕場。城規會於公眾諮詢和部門諮詢期間收到公眾及相關政府部門的多項意見，本集團已針對該等意見將經修訂的規劃及技術評估連同發展建議書提交城規會審批。

鋼鐵產品貿易及相關投資

本年度收入約為216,750,000港元，較去年增加約22.7%。本年度經營溢利約為3,410,000港元，而去年約為8,030,000港元。

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%的實際權益。該項目之主要業務為發展、興建、管理及營運墓園。有關墓園提供之主要產品類型為戶外墓地和普通及豪華裝潢的壁龕。於香港及華南地區分別設有兩個和五個銷售辦事處，負責市場推廣工作。定期舉行推廣活動，提升目標長者群的知名度。

展望

展望未來，本集團相信二零一二年的營商環境仍充滿挑戰，但亦充滿機遇。根據中國政府的十二五規劃，預期未來數年中國內地的城市化水平將會提升，因此亦將刺激製漆產品的需求。本集團將積極把握城市化加速及生活水平提升帶來的良機。

此外，本集團將繼續提高生產效率，改善生產流程和加強信息及物流系統，以提高運營效率。本集團亦將繼續專注於提升產品及服務質量，加強營銷策略，以迎合大小城市客戶的不同需求。

管理層討論及分析

業績

本年度本集團錄得本公司股東應佔溢利約41,840,000港元，而去年則約為34,870,000港元。本年度收入約為1,309,220,000港元，較去年增加約5.0%。本年度毛利約為292,020,000港元，較去年下降約8.0%，主要是由於年內原材料成本上升所致。

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1,086,270,000港元，佔本集團總收入約83.0%，亦較去年增加約2.1%。儘管本年度收入增加，但毛利減少，本年度分類業績溢利約為44,490,000港元，較去年減少約32.0%，主要是由於年內原材料成本上升所致。

物業投資業務錄得收入約6,200,000港元，佔本集團總收入約0.5%。本年度分類業績溢利約為33,860,000港元，而去年約為15,370,000港元。本年度經營溢利增加主要是由於確認出售物業及附屬公司收益約16,250,000港元。

鋼鐵業務錄得收入約216,750,000港元，佔本集團總收入約16.6%。本年度分類業績溢利約為3,410,000港元，而去年約為8,030,000港元，主要是由於分佔聯營公司溢利減少所致。

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1,216,460,000港元（二零一零年：1,146,700,000港元）及約92,550,000港元（二零一零年：99,470,000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內部資金及銀行借貸。於二零一一年十二月三十一日之現金結餘總額約為319,480,000港元，於二零一零年十二月三十一日則約為283,660,000港元。於二零一一年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為139,180,000港元，於二零一零年十二月三十一日則約為150,870,000港元。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。在本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行及其他借貸總額中，約100,190,000港元(72.0%)須於一年內償還，約5,600,000港元(4.0%)須於第二年內償還，約17,280,000港元(12.4%)須於第三至第五年內償還，而其餘約16,110,000港元(11.6%)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。

本集團於二零一一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17.1%，於二零一零年十二月三十一日則為19.7%。本集團於二零一一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1.76倍，於二零一零年十二月三十一日則為1.58倍。

權益及資產淨值

本集團於二零一一年十二月三十一日之股東資金約為874,340,000港元，於二零一零年十二月三十一日則約為819,440,000港元。本集團於二零一一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814,280,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則約為764,160,000港元。於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值為0.46港元，於二零一零年十二月三十一日則為0.44港元。

流動資金及財務資料 (續)

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司為多間附屬公司取得的一般銀行融資而向銀行發出之尚未解除擔保額約為68,800,000港元，於二零一零年十二月三十一日則約為63,860,000港元。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，賬面淨值合共約492,320,000港元(二零一零年十二月三十一日：486,150,000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於多間銀行，作為銀行及其他借貸之抵押。於二零一一年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸總額約為126,850,000港元，於二零一零年十二月三十一日則約為125,040,000港元。

員工

於二零一一年十二月三十一日之員工數目為1,156名(二零一零年十二月三十一日：1,263名)。本年度之員工成本(不包括董事酬金)為157,730,000港元，去年則為144,930,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供具吸引力之員工購股權計劃。

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。截至二零一一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

： 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

： 陳樺碩 (自二零一一年九月二十二日)
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 (至二零一一年九月二十一日)
周志文

替任董事

： 莊紹綏 (洪定豪之替任董事)
(於二零一一年八月五日獲委任)

董事之履歷及彼等之關係載於第21至24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。本公司現有三名獨立非執行董事，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專長。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，董事會曾舉行九次會議（其中四次為常規會議）及批准書面決議案。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		
林定波	8/9	1/1
徐浩銓	9/9	1/1
徐蔭堂	9/9	1/1
莊志坤	6/9	1/1
非執行董事		
陳樺碩	3/9	1/1
洪定豪	4/9	1/1
張玉林	3/9	1/1
高上智	3/9	1/1
獨立非執行董事		
鍾逸傑爵士	4/9	1/1
黃德銳	4/9	1/1
周志文	3/9	1/1

董事會 (續)

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，以徵求其意見及供彼等存案。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其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，並界定其職權範圍 (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。

董事委員會 (續)

審核委員會

年內，審核委員會成員包括三名非執行董事 (大多為獨立董事)，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二零一零年年度業績及二零一一年中期業績)、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。審核委員會亦持續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

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、陳樺碩先生 (於二零一一年九月二十二日退任) 及黃德銳先生 (於二零一一年九月二十二日獲委任)。

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

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。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 (於二零一一年九月二十二日退任)	1/1	1/1
黃德銳 (於二零一一年九月二十二日獲委任)	—	—

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所規定標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，所有董事確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度或自彼等獲委任至二零一一年十二月三十一日期間（對於二零一一年獲委任的董事）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。

外聘核數師之酬金

於二零一一年，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	2,350,000
非核數服務	210,000
	<hr/>
	2,560,000
	<hr/> <hr/>

外聘核數師提供之非核數服務包括：就本集團二零一一年中期財務報表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表之真實與公平，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表。於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表時，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表。

本公司外聘核數師就其呈報財務報表之責任所作聲明載於第34至35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。

本公司二零一一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，股東於大會上以投票方式表決，而投票結果亦在會議上公佈，並於會議後登載於本公司網站。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。所有於二零一一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

二零一二年三月二十九日

董事會報告書

董事會謹此提呈董事會報告書與截至二零一一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表。

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表附註20及21。

業績及股息

本集團截至二零一一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表第36至162頁。

董事會議決建議以自繳入盈餘作出分派的方式向股東派付末期股息每股0.5港仙。末期股息如獲股東於應屆股東週年大會上批准，將於二零一二年八月二十九日(星期三)派付予在二零一二年七月二十日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東。

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約32%，其中向最大供應商之採購額佔14%，而向本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。

概無本公司董事或其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大供應商擁有任何實益權益。

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、負債及非控股權益，乃摘錄自經審核財務報表，並已適當重新分類。此摘要並非經審核財務報表之一部份。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業績					
收入	1,309,221	1,246,634	1,026,560	941,817	734,806
經營溢利／(虧損)	59,205	41,550	53,623	(63,815)	19,094
應佔聯營公司溢利及虧損	2,506	3,572	864	873	885
除稅前溢利／(虧損)	61,711	45,122	54,487	(62,942)	19,979
所得稅開支	(20,197)	(10,633)	(22,219)	(8,237)	(10,976)
本年度溢利／(虧損)	41,514	34,489	32,268	(71,179)	9,003
應佔溢利／(虧損)：					
母公司擁有人	41,836	34,865	32,406	(71,515)	12,302
非控股權益	(322)	(376)	(138)	336	(3,299)
	41,514	34,489	32,268	(71,179)	9,003
資產、負債及非控股權益					
總資產	1,375,555	1,301,596	1,100,349	969,452	990,761
總負債	(497,510)	(478,320)	(440,546)	(341,718)	(307,245)
非控股權益	(3,710)	(3,832)	(4,056)	(4,194)	(3,632)
	874,335	819,444	655,747	623,540	679,884

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表附註15。

投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註16。本集團投資物業之其他詳情載於第163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表附註17。本集團發展中物業之其他詳情載於第164頁。

股本

本年度本公司股本變動詳情連同變動原因載於財務報表附註36。

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。

購買、出售或贖回本公司股份

本年度本公司及其任何附屬公司概無購買、出售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表附註38(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，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

本年度本集團作出慈善捐款合共12,000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

林定波
徐浩銓
徐蔭堂
莊志坤

非執行董事

陳樺碩 (自二零一一年九月二十二日)
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 (至二零一一年九月二十一日)
周志文

替任董事

莊紹綏 (洪定豪之替任董事) (於二零一一年八月五日獲委任)

根據本公司之公司細則，林定波先生及徐蔭堂先生自上次重選連任以來已任職三年，於即將舉行之股東週年大會上願意重選連任。莊志坤先生、陳樺碩先生及周志文博士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	70	主席	39	積逾39年 製漆業務經驗
-----	----	----	----	-----------------

徐浩銓	48	執行副主席	27	律師
-----	----	-------	----	----

徐蔭堂	66	董事總經理	25	積逾39年行政及 管理經驗
-----	----	-------	----	------------------

莊志坤	44	財務董事	6	積逾20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				
陳樺碩 CBE, ISO	81	非執行董事	5	前任香港 懲教署署長
洪定豪	58	非執行董事	10	積逾34年業務及 財務管理經驗
張玉林	48	非執行董事	5	積逾15年金融及 管理經驗
高上智	55	非執行董事	5	積逾31年企業 管理經驗

董事會報告書 (續)

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
獨立非執行董事				
鍾逸傑爵士 GBM, KBE, CMG, JP	85	副主席兼 獨立非執行董事	21	前任布政司，專責 土地規劃及房屋 發展
黃德銳	66	獨立非執行董事	8	積逾37年財務、 會計及管理經驗
周志文	67	獨立非執行董事	5	積逾35年金融及 管理經驗
替任董事				
莊紹綏	60	洪定豪之替任董事	1	於香港、中國內地及 東南亞之業務發展及 投資累積豐富經驗

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 (「勤達」) 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」) 擁有60.76%權益之附屬公司，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5.18%) 之董事及僱員。
- (5) 高上智先生為莊士機構之董事總經理及Profit Stability Investments Limited (「Profit Stability」) 之董事，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。
- (6) 莊紹綏先生為莊士機構之主席兼執行董事、莊士中國投資有限公司 (「莊士中國」) 及勤達之榮譽主席，以及Profit Stability及Evergain Holdings Limited (「Evergain」) 之董事。莊士機構、莊士中國、Profit Stability及Evergain均為根據證券期貨條例第十五部須予披露之本公司股東。莊先生為莊士機構之控股股東。

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：

- (1) 陳樺碩先生由本公司之獨立非執行董事調任為非執行董事，自二零一一年九月二十二日起生效。
- (2) 董事薪酬變動詳情載於本財務報表附註8。
- (3) 林定波先生的月薪由89,000港元調整至100,000港元，自二零一二年四月一日起生效。本公司繼續向彼提供本集團物業作其居所，該物業估計租值每月約70,000港元。
- (4) 莊志坤先生的月薪自二零一二年三月一日起由50,000港元調整至75,000港元，而定額交通津貼每月人民幣5,000元則維持不變。
- (5) 莊紹綏先生為福建省國際文化經濟交流基金會名譽會長及閩臺經濟合作促進委員會副主任。彼辭任香港腸胃健康基金之董事。

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本年度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，而莊紹綏先生在莊士機構及私人公司持有股本權益及擔任董事，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條規定須予披露的權益。

董事之服務合約

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。

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」一節所披露外，於年內任何時間，概無董事或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

於二零一一年十二月三十一日，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	佔已發行 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	19.37%
徐蔭堂	1	實益擁有人、 信託受益人及 受控制法團權益	—	—	346,231,521*	346,231,521*	346,231,521	18.33%
莊紹綏	2	受控制法團權益	—	—	196,149,655	—	196,149,655	10.38%

* 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	3	信託受益人	期權	98,000,000
徐蔭堂	3	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) 莊紹綏先生持有的受控制法團權益詳情載於第32頁「根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」附註(6)。
- (3) 該98,000,000股股份由博騰擁有。RGL已授予博騰一項期權，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，於二零一一年十二月三十一日，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

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本權益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188,840,569股(經股東於二零一零年六月三十日批准更新)，相當於本公司於本報告書日期已發行股本10%；
- (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。

採納新購股權計劃之決議案將於二零一二年六月二十八日舉行之應屆股東週年大會提呈，建議新購股權計劃詳情載於與本年報一同發出之通函。

董事會報告書(續)

購股權(續)

本公司購股權於本年度的變動詳情如下：

合資格 參與者類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權所涉股份數目				
				於二零一一年 一月一日 結餘	年內授出	年內行使	於二零一一年 十二月 三十一日 結餘	
持續合約僱員	二零一零年 五月二十七日	二零一零年 五月二十七日 至二零一五年 五月二十六日	0.44	152,800,000	—	—	—	152,800,000

附註：

已授出購股權的歸屬期如下：

- 10% : 二零一零年五月二十七日至二零一一年五月二十六日
- 10% : 二零一零年五月二十七日至二零一二年五月二十六日
- 10% : 二零一零年五月二十七日至二零一三年五月二十六日
- 20% : 二零一零年五月二十七日至二零一四年五月二十六日

50%已授出的購股權可於授出日期行使。

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，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	—	18.33%
	1	受託人	—	98,000,000	5.18%
何美寶	2	配偶權益	365,912,935	—	19.37%
	2	配偶權益	—	98,000,000	5.18%
王詠梅	3	配偶權益	359,053,290	—	19.01%
	3	配偶權益	—	98,000,000	5.18%
吳秀萍	4	配偶權益	346,231,521	—	18.33%
	4	配偶權益	—	98,000,000	5.18%
Diamond Season Limited	5	實益擁有人	314,734,281	—	16.66%
Rightwood Enterprises Inc.	5	受控制法團權益	314,734,281	—	16.66%
黎嘉恩	5	受託人	314,734,281	—	16.66%
勞建青	5	受託人	314,734,281	—	16.66%
Chinaculture.com Limited	6	實益擁有人	196,149,655	—	10.38%
莊士中國	6	受控制法團權益	196,149,655	—	10.38%
Profit Stability	6	受控制法團權益	196,149,655	—	10.38%

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
莊士機構	6	受控制法團權益	196,149,655	—	10.38%
Evergain	6	受控制法團權益	196,149,655	—	10.38%
莊賀碧諭	6	配偶權益	196,149,655	—	10.38%
10%以下已發行股本					
West Avenue Group Co., Ltd.	7	實益擁有人	162,216,693	—	8.59%
蔡武璋	7	受控制法團權益	162,216,693	—	8.59%
博騰	8	實益擁有人	98,000,000	—	5.18%

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。該等權益與上文「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蔭堂先生之妻子，因其配偶以實益擁有人及全權信託成立人身份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346,231,521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314,734,281股股份與Diamond Season Limited (「Diamond Season」) 實益擁有同批之314,734,281股股份有關。

Diamond Season為Rightwood Enterprises Inc. (「Rightwood」) 之全資附屬公司，而Rightwood則由黎嘉恩先生 (「黎先生」) 及勞建青先生 (「勞先生」) 共同及各別作為龔如心遺產訴訟待決期間的遺產管理人而全資擁有。

Rightwood、黎先生及勞先生根據證券期貨條例均視為擁有Diamond Season所擁有之314,734,281股股份之權益。

- (6) 所提及之196,149,655股股份與Chinaculture.com Limited (「Chinaculture」) 實益擁有同批之196,149,655股股份有關。

Chinaculture為莊士中國之全資附屬公司，而莊士中國為Profit Stability擁有57.04%權益之附屬公司。莊士機構持有Profit Stability之100%股本權益。Evergain擁有莊士機構已發行股本之40.49%權益。莊紹綏先生擁有Evergain已發行股本之100%權益。莊賀碧論女士 (「莊夫人」) 為莊紹綏先生之妻子。

莊士中國、Profit Stability、莊士機構、Evergain、莊紹綏先生及莊夫人根據證券期貨條例均視為擁有Chinaculture所擁有之196,149,655股股份之權益。

- (7) 該162,216,693股股份由West Avenue Group Co., Ltd. (「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。
- (8) 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。

除上文所披露者外，概無任何人士 (本公司董事除外) 向本公司申報其於二零一一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

於截至二零一一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

二零一二年三月二十九日



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36至162頁北海集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零一一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資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴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,編製及真實公平地呈列綜合財務報表,以及董事認為避免綜合財務報表出現因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部監控。

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綜合財務報表發表意見,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,以合理確定該等綜合財務報表並無重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書（續）

審核範圍包括執行情序以取得與綜合財務報表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綜合財務報表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真實公平的綜合財務報表有關之內部監控，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，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

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綜合財務報表均真實公平反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日之財務狀況以及貴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

添美道1號

中信大廈22樓

二零一二年三月二十九日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	1,309,221	1,246,634
銷售成本		(1,017,198)	(929,244)
毛利		292,023	317,390
其他收入及收益	5	27,008	12,840
銷售及分銷費用		(142,538)	(151,603)
行政開支		(113,018)	(116,893)
其他開支淨額		(7,460)	(10,913)
以權益結算的購股權開支	37	(6,478)	(11,871)
投資物業之公平值收益淨額	16	13,785	8,692
融資費用	7	(4,117)	(6,092)
應佔聯營公司溢利及虧損		2,506	3,572
除稅前溢利	6	61,711	45,122
所得稅開支	10	(20,197)	(10,633)
本年度溢利		41,514	34,489
應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	11	41,836	34,865
非控股權益		(322)	(376)
		41,514	34,489
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	2.22港仙	1.99港仙
基本及攤薄		2.22港仙	1.99港仙

擬派年度股息詳情披露於財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	41,514	34,489
其他全面收入		
物業重估增益	4,767	—
應佔聯營公司其他全面收入	1,315	—
換算海外業務之匯兌差額	19,579	11,129
本年度其他全面收入	25,661	11,129
本年度全面收入總額	67,175	45,618
應佔全面收入／(虧損)總額：		
母公司擁有人	67,297	45,842
非控股權益	(122)	(224)
	67,175	45,618

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	311,821	309,784
投資物業	16	141,825	138,444
發展中物業	17	28,000	28,000
預付土地租賃款項	18	23,034	22,541
無形資產	19	—	1,300
於聯營公司之權益	21	10,734	7,597
可供出售投資	22	125,783	126,163
購買物業、廠房及設備項目之按金	23	9,384	12,576
退休金計劃資產淨值	24	2,531	2,171
遞延稅項資產	34	5,560	—
非流動資產總值		<u>658,672</u>	<u>648,576</u>
流動資產			
存貨	25	81,160	79,932
應收貿易賬款及票據	26	292,287	255,229
預付款項、按金及其他應收賬款	27	23,660	13,902
透過損益反映公平值之股本投資	28	300	174
已抵押存款	29	—	1,956
現金及現金等值項目	29	319,476	281,701
		<u>716,883</u>	<u>632,894</u>
分類為持作出售之非流動資產	14	—	20,126
流動資產總值		<u>716,883</u>	<u>653,020</u>
流動負債			
應付貿易賬款及票據	30	167,822	171,896
其他應付賬款及應計費用	31	127,708	128,277
應付一間聯營公司款項	21	2,200	1,900
計息銀行及其他借貸	32	100,186	106,125
應付稅項		9,466	6,013
流動負債總值		<u>407,382</u>	<u>414,211</u>
流動資產淨值		<u>309,501</u>	<u>238,809</u>
總資產減流動負債		<u>968,173</u>	<u>887,385</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產減流動負債		968,173	887,385
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	32	38,990	44,745
遞延稅項負債	34	22,206	15,078
遞延收入	35	4,168	4,286
撥備	31	24,764	—
非流動負債總值		90,128	64,109
資產淨值		878,045	823,276
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	188,841	188,841
儲備	38(a)	685,494	630,603
非控股權益		874,335	819,444
非控股權益		3,710	3,832
權益總額		878,045	823,276

林定波
董事

徐浩銓
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔												
已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	撥入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	投資物業重估儲備*	一般儲備	匯兌波動儲備	儲備基金**	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(附註36)	(附註38(b))	(附註38(a))	(附註38(a))			(附註38(a))						
157,367	6,635	—	377,677	41,732	13,557	10,144	12,286	28,866	7,483	655,747	4,056	659,803
—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,865	34,865	(376)	34,489
—	—	—	—	—	—	—	10,977	—	—	10,977	152	11,129
—	—	—	—	—	—	—	10,977	—	34,865	45,842	(224)	45,618
31,474	74,671	—	—	—	—	—	—	—	—	106,145	—	106,145
—	(161)	—	—	—	—	—	—	—	—	(161)	—	(161)
—	—	11,871	—	—	—	—	—	—	—	11,871	—	11,871
188,841	81,145#	11,871#	377,677#	41,732#	13,557#	10,144#	23,263#	28,866#	42,348#	819,444	3,832	823,276
—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,836	41,836	(322)	41,514
—	—	—	—	4,767	—	—	—	—	—	4,767	—	4,767
—	—	—	(18,884)	—	—	—	79	1,236	—	1,315	—	1,315
—	—	—	—	—	—	—	19,379	—	—	19,379	200	19,579
—	—	—	—	4,767	—	—	19,458	1,236	41,836	67,297	(122)	67,175
—	—	—	(18,884)	—	—	—	—	—	—	(18,884)	—	(18,884)
—	—	6,478	—	—	—	—	—	—	—	6,478	—	6,478
188,841	81,145#	18,349#	358,793#	46,499#	13,557#	10,144#	42,721#	30,102#	84,184#	874,335	3,710	878,045

附註

於二零一零年一月一日

年度溢利/(虧損)

年度其他全面收入:

換算海外業務之匯兌差額

年度全面收入/(虧損)總額

發行股份

股份發行開支

以權益結算的購股權安排

36

36

37

於二零一零年十二月三十一日及

二零一一年一月一日

年度溢利/(虧損)

年度其他全面收入:

物業重估增值

應佔聯營公司其他全面收入

換算海外業務之匯兌差額

年度全面收入/(虧損)總額

已宣派及派付二零一零年末期股息

以權益結算的購股權安排

12

37

於二零一一年十二月三十一日

綜合權益變動表（續）

截至二零一一年十二月三十一日止年度

- * 投資物業重估儲備為應佔租賃土地及樓宇（於當前及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土地及樓宇時產生，故不可用以抵銷投資物業日後之重估虧絀。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，而有關轉撥並非於綜合收益表作出。
- ** 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」）之若干附屬公司及一間聯營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%，該等中國公司毋須再作轉撥。該中國儲備基金可用以彌補其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685,494,000港元（二零一零年：630,603,000港元）。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		61,711	45,122
調整：			
融資費用	7	4,117	6,092
應佔聯營公司溢利及虧損		(2,506)	(3,572)
銀行利息收入	5	(1,860)	(1,336)
來自可供出售投資之股息收入	5	—	(251)
來自透過損益反映公平值之股本投資的股息收入	5	—	(3)
折舊	6	34,847	23,810
無形資產攤銷	6	150	150
預付土地租賃款項攤銷	6	536	511
確認遞延收入	5	(308)	(332)
出售分類為持作出售非流動資產之收益	5	(6,400)	—
出售附屬公司之收益	5	(9,853)	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	6	1,496	3,083
撤銷物業、廠房及設備項目	6	2,047	4,207
投資物業之公平值收益淨額	16	(13,785)	(8,692)
透過損益反映公平值之股本投資 的公平值收益—持作買賣	5	(126)	(88)
可供出售投資減值	6	—	2,000
無形資產減值	6	1,150	1,400
將存貨撇減／(回撥)至可變現淨值	6	(941)	1,028
應收貿易賬款之減值撥備／(回撥)	6	4,331	(2,566)
應收一間聯營公司款項之減值	6	120	114
以權益結算的購股權開支	37	6,478	11,871
終止僱員福利撥備	6	24,764	—
		105,968	82,548
存貨減少／(增加)		3,044	(3,730)
應收貿易賬款及票據增加		(32,178)	(28,599)
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		(9,060)	14,077
應付貿易賬款及票據增加／(減少)		(11,813)	19,332
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)		(3,773)	14,956
匯兌調整		2,592	(1,408)
		54,780	97,176

綜合現金流量表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營所得現金		54,780	97,176
已付利息		(4,345)	(6,271)
融資租賃租金付款之利息部份		(32)	(87)
已付海外稅項		(15,350)	(17,268)
退回香港利得稅		—	275
經營業務所得現金流量淨額		<u>35,053</u>	<u>73,825</u>
投資業務所得現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(34,424)	(39,607)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,030	5,012
出售分類為持作出售非流動資產所得款項		26,246	—
出售可供出售投資所得款項	22	400	—
投資物業增添	16	(633)	(345)
於一間聯營公司之投資		(394)	(1,886)
給予聯營公司之墊款		(120)	(114)
退休金計劃資產淨值增加	24(b)	(360)	(181)
已收利息		1,530	1,336
來自一間聯營公司之股息收入		1,078	1,041
來自可供出售投資之股息收入		—	251
來自透過損益反映公平值之股本投資的股息收入		—	3
出售附屬公司	39	30,828	—
購買可供出售投資		(20)	(5,000)
購買物業、廠房及設備項目已付按金	23	(1,320)	(5,696)
於取得時原定到期日超過三個月之 定期存款減少／(增加)		<u>22,772</u>	<u>(27,915)</u>
投資業務所得／(所用) 現金流量淨額		<u>47,613</u>	<u>(73,101)</u>

綜合現金流量表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
融資業務所得現金流量			
發行股份所得款項	36	—	106,145
股份發行開支	36	—	(161)
新增銀行貸款		531,848	260,845
償還銀行貸款		(544,689)	(251,020)
償還其他貸款		—	(9,149)
已派付股息		(18,884)	—
一間聯營公司墊款		300	300
融資租賃租金付款之資本部份		(686)	(1,333)
融資業務所得／(所用) 現金流量淨額		(32,111)	105,627
現金及現金等值項目增加淨額			
年初現金及現金等值項目		248,846	138,126
匯率變動影響淨額		8,036	4,369
年終現金及現金等值項目		307,437	248,846
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	29	172,781	170,384
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	29	134,656	76,506
於取得時原定到期日少於三個月之已抵押定期存款	29	—	1,956
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等值項目		307,437	248,846
於取得時原定到期日超過三個月之定期存款	29	12,039	34,811
於綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目 與已抵押存款		319,476	283,657

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	344	390
於附屬公司之權益	20	518,672	518,977
非流動資產總值		<u>519,016</u>	<u>519,367</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款	27	348	547
現金及現金等值項目	29	14,586	11,187
流動資產總值		<u>14,934</u>	<u>11,734</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	31	3,291	4,678
計息其他借貸	32	15	15
流動負債總值		<u>3,306</u>	<u>4,693</u>
流動資產淨值		<u>11,628</u>	<u>7,041</u>
總資產減流動負債		<u>530,644</u>	<u>526,408</u>
非流動負債			
計息其他借貸	32	40	31
資產淨值		<u><u>530,604</u></u>	<u><u>526,377</u></u>
權益			
已發行股本	36	188,841	188,841
儲備	38(b)	341,763	337,536
權益總額		<u><u>530,604</u></u>	<u><u>526,377</u></u>

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。

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
- 鋼鐵產品貿易及相關投資
- 物業投資
- 物業發展
- 策略投資

2.1 編製基準

財務報表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。財務報表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。該等財務報表以港元（「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」）。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間使用一致的會計政策編製而成。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。本集團內公司間結餘、交易及有關交易產生的未變現收益及虧損以及股息均在綜合時全數對銷。

附屬公司之其他全面收入歸屬於非控股權益，即使此舉會引致負結餘。

倘於附屬公司的擁有權權益變動不會導致喪失控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產 (包括商譽) 及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，轉而確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利 (視情況而定)。

2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者有限豁免香港財務報告準則第7號之 披露比較數字規定
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具的修訂：呈報— 供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號預付 最低金額規定之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	二零一零年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂

除下文所詳述有關香港會計準則第24號（經修訂）、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響計入二零一零年香港財務報告準則之改進外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務報表有重大財務影響。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變更 (續)

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(i) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂) 澄清及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係對稱，並闡明有關人士及主要管理層人員影響企業關連人士關係之情況。經修訂準則亦豁免與政府及相同政府控制、共同控制或施加重大影響之企業(作為呈報企業) 進行交易之一般關連人士披露規定。關連人士之會計政策經修訂以反映經修訂準則之關連人士定義變更。採納經修訂準則對本集團財務狀況及表現並無影響。有關關連人士交易詳情(包括相關比較資料) 載於綜合財務報表附註45。

(ii) 於二零一零年五月頒佈的二零一零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。各項準則均各自設有過渡性條文。儘管採納部份修訂可能導致會計政策變動，惟該等修訂概不會對本集團財務狀況或表現有重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂的詳情載列如下：

- 香港會計準則第1號財務報表的呈報：該修訂闡明其他全面收入各部份之分析可於權益變動表或財務報表附註呈報。本集團選擇於權益變動表呈報其他全面收入各部份之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：該修訂闡明香港會計準則第27號(二零零八年經修訂) 對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂須於二零零九年七月一日或之後開始之年度或提早應用香港會計準則第27號時(以較早者為準) 追溯應用。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於財務報表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號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採取香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓 金融資產之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷 金融資產及金融負債之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露所擁有其他機構之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈報—呈報其他全面收益的項目 ³
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關 資產之修訂 ²
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈報—抵銷金融資產及 金融負債之修訂 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始的年度生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度生效

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

有關預期重大影響本集團之變更之更多資料如下：

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。

二零一零年十一月，香港會計師公會針對金融負債發佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並於香港財務報告準則第9號納入現時載於香港會計準則第39號中的金融工具終止確認原則。大部分新增規定均為香港會計準則第39號的原有規定，只有選擇以公平值方式計量指定為透過損益按公平值計量的金融負債的規定有所改變。就該等選擇以公平值入賬的負債而言，因信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。其餘公平值變動金額於損益呈列，惟倘於其他全面收入中呈列因負債信貸風險而產生之公平值變動會於損益中產生或擴大會計錯配則除外。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇權指定為貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關對沖會計及金融資產之減值方面的指引仍然適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採用香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號制定適用所有企業（包括特殊目的企業及結構性企業）的單一控制模式，亦重新界定用於釐定須綜合入賬之企業之控制權。相較香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號綜合—特殊目的企業之規定，香港財務報告準則第10號之變更要求本集團管理層行使重大判斷以確定須綜合入賬之企業。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關綜合財務報表列賬之部份。該準則亦載有有關香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號之事宜。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第13號共同控制實體—合營方的非貨幣注資。該準則論述共同控制之合營安排之列賬，闡明合營安排僅分為兩類：共同經營或合營企業，並剔除合營企業按比例綜合法入賬之選擇權。

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12號載有有關先前計入香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性企業的披露規定，亦載有有關該等企業之若干新披露規定。

香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂乃由於頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號明確界定公平值，亦是唯一對香港財務報告準則有關公平值計量及披露作出規定的準則。該準則並無變更本集團須使用公平值之情況，惟對其他香港財務報告準則既已規定或允許應用之公平值應用提供指引。本集團預期自二零一三年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變於其他全面收入呈報之項目的分組。可於未來特定時間（如終止確認或結算時）重分類（或回撥）至損益之項目與不可重分類項目分開呈報。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該修訂。

香港會計準則第12號修訂本闡明按公平值計量之投資物業之遞延稅項釐定。該修訂設定一項可駁回假設，即釐定以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，均假設投資物業的賬面值可透過銷售收回。此外，該修訂納入有關按香港會計準則第16號之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項須一直基於銷售基準計量之規定，有關規定先前載於香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號所得稅－收回經重估之不可折舊資產。本集團預期自二零一二年一月一日起採納香港會計準則第12號修訂本。採納後，本集團位於香港之投資物業之遞延稅項負債預期將減少。

香港會計準則第19號（二零一一年）載有基本變更至簡單澄清及重述等若干修訂。經修訂準則有關界定福利退休金計劃之入賬有重大變更，包括剔除選擇押後確認精算收益及虧損。其他變更包括修改終止福利確認時間、短期僱員福利分類及界定福利計劃披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號（二零一一年）。

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投資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進行一項經濟業務。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。為使任何可能存在差異的會計政策保持一致，本集團將會進行調整。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投資對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司之權益，且不會進行個別減值測試。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期的公平值計量，即本集團對被收購方原擁有人所轉讓資產、本集團所承擔的負債以及本集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和。對於每項業務合併，本集團選擇按公平值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量被收購方的代表所有權權益且使持有人有權按比例享有清盤時資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部份按公平值計量。收購成本於產生時計作開支。

本集團收購業務時評估金融資產及所承擔負債以按照合同條款、收購當日的經濟狀況及相關條件作出適當分類及指定用途，此包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

若業務合併分階段進行，則收購方先前所持被收購方權益於收購日期的公平值按收購日期公平值計入損益重新計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

收購方將轉讓的或然代價於收購當日按公平值確認。或然代價(視作一項資產或負債)公平值的其後變動將根據香港會計準則第39號於損益確認，或計作其他全面收益的變動。倘或然代價歸類為權益，則不會重新計量，其後續結算於權益入賬。倘或然代價不屬於香港會計準則第39號，則根據適用香港財務報告準則計量。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、已確認的非控股權益數額以及本集團先前所持之被收購方權益的公平值總數超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。會每年測試商譽有否減值，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。

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。

2.4 主要會計政策概要（續）

非金融資產減值

倘出現任何減值跡象，或須對資產（不包括存貨、服務合約、遞延稅項資產、退休金計劃資產淨值、金融資產、投資物業及商譽）進行年度減值測試時，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資產組合所產生之現金流入，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及該項資產之特有風險之評估。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相關會計政策列賬。

於各報告期結算日會評估有否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而應有之資產賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）為限。有關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) 該方為一方人士或該人士之近親，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施加重大影響；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理層人員之一；

或

(b) 一家企業於下列情況為本集團之關連人士：

- (i) 該企業與本集團屬同一集團；
- (ii) 一家企業為另一企業之聯營公司或合營企業(或另一企業之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該企業與本集團為相同第三方企業之合營企業；
- (iv) 一家企業為第三方企業之合營企業，而另一企業為第三方企業之聯營公司；
- (v) 該企業為就本集團或屬於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；
- (vi) 該企業受(a)所述人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所述人士對企業施加重大影響或為該企業(或該企業母公司)主要管理層人員。

2.4 主要會計政策概要（續）

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。倘物業、廠房及設備分類為持作待售，則毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬處理，詳情載於「持作出售非流動資產」的會計政策。物業、廠房及設備項目成本包括其買價及將該資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之直接應佔費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生維修及保養等費用通常於產生期間於收益表扣除。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。倘須定期重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應折舊。

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，以將其成本或估值撇銷至剩餘價值。採用之主要折舊年率如下：

永久業權土地	不計算折舊
永久業權樓宇及租賃土地及樓宇	2%至4%或按租期，以較高者為準
租賃物業裝修	10%至33%或按租期，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間分配，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檢討，並在適當情況下調整。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

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表所列重估為基準)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。

在建工程主要指興建中樓宇及租賃物業裝修，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相關借貸之資本化借貸成本。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。

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售用途之土地及樓宇權益(包括原應符合投資物業定義之物業所涉經營租約租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量，其後按反映報告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。

2.4 主要會計政策概要（續）

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。

持作出售非流動資產

倘非流動資產的賬面值可主要透過出售交易收回，而非透過持續使用收回，則分類為持作出售非流動資產。資產須可供以現狀僅按一般及慣常出售條款即時出售且極有可能出售時，方作上述處理。

分類為持作出售之非流動資產乃按該等資產之賬面值與公平值之較低者減銷售成本計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備不計算折舊。

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。具有有限使用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賃。訂立融資租賃時，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。根據資本化融資租賃持有之資產 (包括根據融資租賃的預付土地租賃款項) 均計入物業、廠房及設備，並按資產之租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期以固定比率扣除。

根據融資性質的租購合約取得的資產視作融資租賃入賬處理，但不會於估計可使用年期限內折舊。

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 (扣除出租人給予的任何獎勵) 乃於租期以直線法自收益表扣除。

根據經營租約之預付土地租賃款項初始按成本列賬，其後以直線法於租期確認。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、廠房及設備融資租賃列入土地及樓宇成本。

2.4 主要會計政策概要（續）

投資及其他金融資產

首次確認及計量

本集團的香港會計準則第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投資（視情況而定）。本集團於首次確認時釐定金融資產的分類。金融資產於首次確認時按公平值加交易成本計算，惟透過損益反映公平值之金融資產則除外。

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、應收貿易賬款及票據、按金及其他應收賬款、向聯營公司借出的款項、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。

後續計量

金融資產按以下分類進行後續計量：

透過損益反映公平值之金融資產

透過損益反映公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產及首次確認時被指定為透過損益反映公平值之金融資產。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。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）除非指定為香港會計準則第39號所界定有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

透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，其公平值變動淨額於收益表的其他收入及收益或融資成本確認。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「收入確認」所載政策予以確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

透過損益反映公平值之金融資產 (續)

於首次確認時被指定為透過損益反映公平值之金融資產於首次確認日期指定，惟須符合香港會計準則第39號之規定。

本集團對透過損益反映公平值(持作買賣)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向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。透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。由於該等工具無法於首次確認後重分類，故有關評估並不影響指定透過損益反映公平值之金融資產於指定時選擇按公平值入賬。

嵌入主合約的衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約並無密切關係，且主合約並非持作買賣亦非指定為透過損益反映公平值，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情況下，方進行重估。

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並無報價之非衍生金融資產。於首次計量後，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或成本。實際利率攤銷計入收益表。減值虧損於收益表確認為其他開支。

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

本集團的可供出售金融投資指非上市股本投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資指未分類為持作買賣亦未指定為透過損益反映公平值之投資。

首次確認後，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(屆時相關累計盈虧自權益的獨立部份重分類至收益表)為止。持有可供出售金融投資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「收入確認」所載之政策於收益表確認為「其他收入」。

倘非上市股本投資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，則該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估短期內出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍然適當。當交易市場不活躍及管理者出售有關資產之意向在可預見之將來會發生重大變動，致使本集團無法交易此類金融資產，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意向及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。僅於本集團有能力及意向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，則重分類日期之賬面值之公平值為其新攤銷成本，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。經攤銷之新成本與到期金額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，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘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。

金融資產之減值

本集團會於各報告期結算日評估有否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資產首次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。

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

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。

有關資產之賬面值可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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產之減值 (續)

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。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，將自其他全面收益移除，並於收益表確認。

倘股本投資分類為可供出售，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期間而評估。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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

首次確認及計量

本集團的香港會計準則第39號所界定金融負債分類為貸款及借貸。本集團於首次確認時確定金融負債的分類。

所有金融負債首次按公平值確認，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。

貸款及借貸之後續計量

於首次確認後，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列賬。於終止確認負債時之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。

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)於報告期結算日結算現有責任所需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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融負債

當負債之責任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

當且僅當具目前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；參考大致相似之其他工具之現有市值；折現現金流量分析以及期權定價模式。

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。

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，並可可靠估算負債金額，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。

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於損益外在其他全面收益或直接於權益確認。

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具體頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國家／地區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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損) 之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

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，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 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 (並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損) 之資產及負債；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期結算日檢討，倘不再有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。未確認之遞延稅項資產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予以確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率 (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對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項與同一應課稅企業及同一稅務當局有關，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

2.4 主要會計政策概要（續）

政府補助金

政府補助金於可合理確定將收取並會遵守其所附之一切條件時按公平值確認。倘補助金與資產有關，則其公平值計入遞延收益賬，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

在有關經濟利益有可能流入本集團及可按下列方式可靠計量有關收入時，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（詳情載於下文「服務合約」之會計政策）；
- (c) 租金收入根據時間比例按租期確認；
- (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）以實際折現估計未來收取現金至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相關服務期間確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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所產生的開支總額進行比較而確定。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收益。

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)

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（「股權結算交易」）。

於二零零二年十一月七日後授出相關與僱員進行股權結算交易之成本（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，詳情載於財務報表附註37。

股權結算交易成本連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件達成期間確認。截至歸屬日期前於各報告期結算日確認之股權結算交易之累計開支，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，乃指期初與期終已確認之累計開支之變動。

不會確認最終並無歸屬之購股權的任何開支，惟視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之股權結算交易，在所有其他績效及／或服務條件已經達成情況下，不論市場或非歸屬條件是否達成，均會視為已歸屬。

倘股權結算獎勵之條款有變更，假設符合獎勵原條款，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。

倘股權結算獎勵註銷，則視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之獎勵（包括未能符合本集團或僱員可控制之非歸屬條件的任何獎勵）開支，均即時確認。然而，若已授出新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷獎勵及新獎勵均視為原有獎勵之變更。

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。若僱員於所持本集團供款權益全數歸屬前離職，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予僱員。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府運行之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其薪酬成本之特定百分比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、興建或生產未完成資產(即需要頗長一段時間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。倘該等資產已大致可供作其擬定用途或出售，有關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。

股息

分派予本公司股東的末期股息於股東大會上獲股東批准及宣派時，於財務狀況表內確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元(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，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團內之企業之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。結算或換算貨幣項目之所有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。再換算非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認(即公平值盈虧於其他全面收入確認或損益亦分別於其他全面收入或損益確認之項目之換算差額)一併處理。

2.4 主要會計政策概要（續）

外幣（續）

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。所產生匯兌差額於其他全面收益確認並累積計入匯兌變動儲備。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，本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收入、開支、資產及負債之列報數額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不明朗因素或會導致所影響資產或負債之賬面值於未來需作出重大調整。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

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表所確認數額有重大影響之判斷：

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，並已制訂作出該判斷之標準。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，亦包括持有作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(或按融資租賃獨立出租)，本集團將其分開列賬。倘該等部份不可獨立出售，則僅於物業中小部份持有作生產或供應貨品或提供服務或行政用途情況下，該物業列為投資物業。

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。

遞延稅項負債

遞延稅項負債按本集團於中國所成立的若干附屬公司未匯出而董事認為應可於可見將來分派的盈利的相關預扣稅確認。釐定所需確認的遞延稅項負債金額時，管理層須作出重大判斷。更多詳情載於財務報表附註34。

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其他主要來源論述如下。

估計投資物業的公平值

因缺乏類似物業在活躍市場之現價，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上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保養成本。於二零一一年十二月三十一日，投資物業之賬面值為141,825,000港元（二零一零年：138,444,000港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值21,000,000港元的香港投資物業乃假設在支付若干估計地價的情況下延續建築規約將獲香港地政總署批准而估計。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

無形資產 (商譽除外) 減值

本集團於各報告期結算日評估無形資產 (商譽除外) 有否任何減值跡象。具有有限年期的無形資產於有跡象表明其賬面值可能無法收回時進行減值評估。當無形資產的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，而可收回金額指其公平值減銷售成本或其使用價值的較高者。公平值減銷售成本根據有約束力的公平銷售交易中類似資產的可用數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計無形資產的預期未來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算現金流量的現值。

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。

於二零一一年十二月三十一日可供出售投資之賬面值為 125,783,000 港元 (二零一零年：126,163,000 港元)，已扣除減值 109,083,000 港元 (二零一零年：110,783,000 港元)。

截至二零一一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 (二零一零年：2,000,000 港元)。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

發展中物業減值

本集團會於各報告日期評估其位於香港的發展中物業有否任何減值跡象。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，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，扣除完成之估計成本及銷售開支。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。

終止僱員福利撥備

終止僱員福利撥備乃按中國相關勞動法及本集團詳細搬遷計劃作出。釐定終止僱員福利包括對相關規則及條例詮釋作出判斷及估計僱員流動率。本集團管理層持續檢討其估計，並適時作出修訂。

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，分類為以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相關投資；及
- (d) 「其他」分類主要包括其他貿易及投資控股。

主要經營決策人定期審閱個別經營分類業績以作出有關資源分配及表現評估的決策。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，惟不計算利息收入、股息收入、融資費用以及總部及企業費用。

分類資產不包括已抵押存款、現金及現金等值項目、遞延稅項資產、退休金計劃資產淨值以及其他未分配總部及企業資產，原因為該等資產乃綜合管理。

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，原因為該等負債乃綜合管理。

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)

截至二零一一年

十二月三十一日止年度

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入

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

以權益結算的購股權開支

企業及其他未分配開支

除稅前溢利

	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	綜合 千港元
向外界客戶之銷售	1,086,271	6,197	216,753	—	1,309,221
分類間之銷售	—	7,070	—	—	7,070
其他收入	7,047	30,109	1,125	652	38,933
	<u>1,093,318</u>	<u>43,376</u>	<u>217,878</u>	<u>652</u>	<u>1,355,224</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					(7,070)
收益總額					<u>1,348,154</u>
分類業績	44,485	33,855	3,410	(5,099)	76,651
對賬：					
分類間之業績對銷					7,744
利息收入					1,860
融資費用					(4,117)
以權益結算的購股權開支					(6,478)
企業及其他未分配開支					(13,949)
除稅前溢利					<u>61,711</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一一年

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	綜合 千港元
分類資產	557,349	313,738	45,709	131,285	1,048,081
<u>對賬：</u>					
分類間之應收賬款對銷					(1,222)
企業及其他未分配資產					328,696
資產總值					<u>1,375,555</u>
分類負債	314,748	7,199	2,298	324	324,569
<u>對賬：</u>					
分類間之應付賬款對銷					(1,222)
企業及其他未分配負債					174,163
負債總值					<u>497,510</u>

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一一年

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

無形資產減值

應收一間聯營公司款項之減值

應收貿易賬款之減值撥備

將存貨撇減／(回撥) 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	綜合 千港元
應佔聯營公司溢利及虧損	—	1,242	2,878	(1,614)	2,506
於聯營公司之權益	—	2,104	8,630	—	10,734
折舊 企業及其他未分配	30,233	4,501	1	5	34,740 107
					34,847
無形資產攤銷	—	—	—	150	150
資本支出 企業及其他未分配	35,486	832	—	17	36,335 67
					36,402*
投資物業之公平值收益淨額	—	(13,785)	—	—	(13,785)
無形資產減值	—	—	—	1,150	1,150
應收一間聯營公司款項之減值	—	120	—	—	120
應收貿易賬款之減值撥備	4,331	—	—	—	4,331
將存貨撇減／(回撥) 至 可變現淨值	(1,086)	—	—	145	(941)

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一零年 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	綜合 千港元
分類收入：					
向外界客戶之銷售	1,064,116	5,818	176,700	—	1,246,634
分類間之銷售	—	6,519	—	—	6,519
其他收入	3,357	12,546	3,794	245	19,942
	<u>1,067,473</u>	<u>24,883</u>	<u>180,494</u>	<u>245</u>	<u>1,273,095</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(6,519)</u>
收益總額					<u><u>1,266,576</u></u>
分類業績	65,376	15,370	8,034	(7,443)	81,337
對賬：					
分類間之業績對銷					7,162
利息收入					1,336
股息收入					254
融資費用					(6,092)
以權益結算的購股權開支					(11,871)
企業及其他未分配開支					<u>(27,004)</u>
除稅前溢利					<u><u>45,122</u></u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一零年 十二月三十一日止年度	鋼鐵				綜合 千港元
	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	產品貿易 千港元	其他 千港元	
分類資產	513,421	335,297	36,748	130,378	1,015,844
<u>對賬：</u>					
分類間之應收賬款對銷					(1,022)
企業及其他未分配資產					286,774
資產總值					<u>1,301,596</u>
分類負債	288,201	13,796	451	223	302,671
<u>對賬：</u>					
分類間之應付賬款對銷					(1,022)
企業及其他未分配負債					176,671
負債總值					<u>478,320</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一零年 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	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損	—	1,278	4,436	(2,142)	3,572
於聯營公司之權益	—	1,941	4,436	1,220	7,597
折舊	18,172	5,522	1	—	23,695
企業及其他未分配					115
					23,810
無形資產攤銷	—	—	—	150	150
資本支出	44,075	1,319	4	3	45,401
企業及其他未分配					296
					45,697*
投資物業之公平值收益淨額	—	(8,692)	—	—	(8,692)
無形資產減值	—	—	—	1,400	1,400
可供出售投資減值	—	—	—	2,000	2,000
應收一間聯營公司款項之減值	—	114	—	—	114
應收貿易賬款之減值回撥	(2,566)	—	—	—	(2,566)
將存貨撇減至可變現淨值	1,028	—	—	—	1,028
過往撇銷的應收一間 聯營公司款項回撥	—	—	(3,131)	—	(3,131)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、購入物業、廠房及設備項目的按金、發展中物業及投資物業。

4. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	92,549	99,465
中國內地	1,216,455	1,146,695
其他國家	217	474
	<u>1,309,221</u>	<u>1,246,634</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	300,829	307,077
中國內地	223,891	212,909
其他國家	78	256
	<u>524,798</u>	<u>520,242</u>

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括遞延稅項資產、金融工具及退休後福利資產。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無單一客戶佔本集團收益總額10%或以上。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入			
銷售油漆產品及相關服務		1,086,271	1,064,116
銷售鋼鐵產品		216,753	176,700
投資物業之租金收入總額		6,197	5,818
		<u>1,309,221</u>	<u>1,246,634</u>
其他收入			
銀行利息收入		1,860	1,336
可供出售投資之股息收入		—	251
透過損益反映公平值之股本投資的股息收入		—	3
佣金收入		658	219
已收中國內地機關之政府補助金		4,158	1,399
確認遞延收入	35	308	332
其他		3,645	3,199
		<u>10,629</u>	<u>6,739</u>

5. 收入、其他收入及收益（續）

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益			
透過損益反映公平值之股本投資 的公平值收益－持作買賣		126	88
出售分類為持作出售非流動資產之收益	14	6,400	—
出售附屬公司之收益	39	9,853	—
過往撇銷的應收一間聯營公司款項回撥		—	3,131
匯兌差異淨額		—	2,882
		<u>16,379</u>	<u>6,101</u>
其他收入及收益總額		<u>27,008</u>	<u>12,840</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／（計入）：

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已售存貨之成本		1,016,862	927,061
已提供服務之成本		336	2,183
折舊	15	34,847	23,810
無形資產攤銷*	19	150	150
土地及樓宇經營租約的最低租約付款		8,165	11,158
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）		513	444
核數師酬金：			
核數相關服務		2,480	2,273
其他服務		210	208

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

6. 除稅前溢利 (續)

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)：(續)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪酬		132,616	144,019
退休金計劃供款(界定供款計劃)##		713	1,096
退休金計劃收益淨額(界定福利計劃)	24(b)	(360)	(181)
終止僱員福利撥備		24,764	—
		<u>157,733</u>	<u>144,934</u>
將存貨撇減／(回撥)至可變現淨值		(941)	1,028
應收貿易賬款之減值撥備／(回撥)	26	4,331	(2,566)
無形資產減值*	19	1,150	1,400
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額		1,496	3,083
撇銷物業、廠房及設備項目	15	2,047	4,207
應收一間聯營公司款項之減值#	21	120	114
預付土地租賃款項攤銷	18	536	511
可供出售投資減值*	22	—	2,000
匯兌差異淨額		2,137	(2,882)
		<u><u>2,137</u></u>	<u><u>(2,882)</u></u>

* 該等結餘計入綜合收益表「其他開支淨額」。

該等結餘計入綜合收益表「行政開支」。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大已沒收供款可抵扣未來年度的退休金計劃供款(二零一零年：無)。

7. 融資費用

融資費用分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款及其他貸款	3,920	4,919
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	792	1,243
融資租賃	32	87
	<u>4,744</u>	<u>6,249</u>
減：資本化利息	(627)	(157)
	<u>4,117</u>	<u>6,092</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金：		
執行董事	2,100	2,100
非執行董事	900	900
	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	14,534	14,855
酌情花紅	1,279	1,673
退休金計劃供款	806	785
顧問費	100	—
	<u>16,719</u>	<u>17,313</u>
	<u>19,719</u>	<u>20,313</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付／應付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
鍾逸傑爵士	200	200
陳樺碩*	—	100
周志文	100	100
黃德銳	200	200
	<u>500</u>	<u>600</u>

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一零年：無)。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	薪酬、津貼			退休金		酬金總額 千港元
	袍金 千港元	及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	計劃供款 千港元	其他酬金 千港元	
二零一一年						
執行董事：						
林定波	300	1,884	89	12	—	2,285
徐浩銓	760	5,456	365	350	—	6,931
徐蔭堂	760	6,525	450	432	—	8,167
莊志坤	280	669	375	12	—	1,336
	<u>2,100</u>	<u>14,534</u>	<u>1,279</u>	<u>806</u>	<u>—</u>	<u>18,719</u>
非執行董事：						
陳樺碩*	100	—	—	—	100#	200
洪定豪	100	—	—	—	—	100
張玉林	100	—	—	—	—	100
高上智	100	—	—	—	—	100
	<u>400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>500</u>
	<u>2,500</u>	<u>14,534</u>	<u>1,279</u>	<u>806</u>	<u>100</u>	<u>19,219</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

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
二零一零年					
執行董事：					
徐展堂 (於二零一零年四月二日逝世)	—	2,817	644	168	3,629
林定波	300	1,927	89	12	2,328
徐浩銓	760	4,432	365	270	5,827
徐蔭堂	760	5,012	450	323	6,545
莊志坤	280	667	125	12	1,084
	<u>2,100</u>	<u>14,855</u>	<u>1,673</u>	<u>785</u>	<u>19,413</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>14,855</u>	<u>1,673</u>	<u>785</u>	<u>19,713</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排 (二零一零年：無)。

* 陳樺碩先生由獨立非執行董事重新指定為非執行董事，自二零一一年九月二十二日開始生效。

指就項目發展與香港及中國有關事項向本公司提供諮詢服務的酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括四名（二零一零年：四名）董事，其酬金詳列於上文附註8。年內其餘一名（二零一零年：一名）並非董事之最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	1,449	1,166
酌情花紅	159	76
退休金計劃供款	68	73
	<u>1,676</u>	<u>1,315</u>

10. 所得稅

香港利得稅根據本年度在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一零年：16.5%）計算。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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期－香港		
本年度支出	42	—
即期－其他地區		
本年度支出	18,324	12,074
過往年度撥備不足／（超額撥備）	263	(1,635)
遞延（附註34）	1,568	194
	<u>20,197</u>	<u>10,633</u>

應佔聯營公司之稅項221,000港元（二零一零年：188,000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」。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

以下為除稅前溢利之稅項支出 (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			
	二零一一年		二零一零年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>61,711</u>		<u>45,122</u>	
按法定稅率計算之稅項	10,182	16.5	7,445	16.5
按中國若干特定省份適用之 不同稅率計算的淨額	(1,187)	(1.9)	(1,084)	(2.4)
就往期稅項於即期作出調整	263	0.4	(1,635)	(3.6)
聯營公司應佔溢利	(413)	(0.7)	(589)	(1.3)
折舊調整	295	0.5	409	0.9
毋須課稅之收入	(5,490)	(8.9)	(2,282)	(5.1)
不可扣稅之支出	4,656	7.5	3,905	8.7
本集團中國附屬公司可分派溢 利應繳5%預提稅的影響	6,652	10.8	—	—
來自往期之已動用稅項虧損	(930)	(1.5)	(1,364)	(3.0)
未確認之稅項虧損	<u>6,169</u>	<u>10.0</u>	<u>5,828</u>	<u>12.9</u>
按本集團之實際稅率計算 之稅項支出	<u>20,197</u>	<u>32.7</u>	<u>10,633</u>	<u>23.6</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔本集團之溢利41,836,000港元 (二零一零年: 34,865,000港元), 溢利16,633,000港元 (二零一零年: 虧損30,407,000港元) 已於本公司財務報表處理 (附註38(b))。

12. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派末期股息－每股普通股0.5港仙 (二零一零年：1港仙)	<u>9,442</u>	<u>18,884</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。實際金額將列入截至二零一二年十二月三十一日止年度的可供分派儲備。

於二零一一年六月二十八日舉行的股東週年大會，本公司股東批准分派截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股1港仙，總額約18,884,000港元。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利41,836,000港元（二零一零年：34,865,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數1,888,405,690股（二零一零年：1,753,026,835股）計算。

由於本公司授出但未行使之購股權的行使價高於年內本公司股份之平均市價，因而購股權對所呈列每股基本盈利有反攤薄效果，故此所呈列截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利並無就潛在攤薄作出調整。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度並無發生其他攤薄事件。

14. 分類為持作出售之非流動資產

二零一零年十二月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議出售位於台灣的賬面值總額為20,126,000港元的若干物業、廠房及機器，現金代價為新台幣105,000,000元（約28,003,000港元）。交易於二零一一年一月完成，扣除相關交易成本後出售收益約6,400,000港元。

上述預期於二零一零年十二月三十一日起十二個月內出售的資產按其賬面值於公平值減出售成本的較低者於綜合財務狀況表單獨分類為持作出售之非流動資產。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	在建工程 千港元	租賃 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
於二零一一年十二月三十一日							
於二零一一年一月一日：							
成本或估值	306,011	54,407	25,675	133,313	34,682	21,519	575,607
累計折舊及減值	(107,809)	—	(17,065)	(106,769)	(19,866)	(14,314)	(265,823)
賬面淨值	198,202	54,407	8,610	26,544	14,816	7,205	309,784
於二零一一年一月一日：							
扣除累計折舊及減值	198,202	54,407	8,610	26,544	14,816	7,205	309,784
添置	—	31,343	520	1,118	968	500	34,449
出售	—	—	—	(3,209)	(16)	(301)	(3,526)
撤銷	—	—	(278)	(1,561)	(207)	(1)	(2,047)
轉撥自購買物業、廠房及 設備項目之按金(附註23)	—	4,592	—	111	191	133	5,027
轉撥至投資物業之重估盈餘	4,767	—	—	—	—	—	4,767
轉撥至投資物業(附註16)	(9,089)	—	—	—	—	—	(9,089)
年內折舊撥備	(9,664)	—	(4,586)	(11,975)	(5,204)	(3,418)	(34,847)
轉撥	—	(52)	—	52	—	—	—
匯兌調整	2,160	2,360	265	1,761	539	218	7,303
於二零一一年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	186,376	92,650	4,531	12,841	11,087	4,336	311,821
於二零一一年十二月三十一日：							
成本或估值	306,280	92,650	25,706	125,167	35,804	21,469	607,076
累計折舊及減值	(119,904)	—	(21,175)	(112,326)	(24,717)	(17,133)	(295,255)
賬面淨值	186,376	92,650	4,531	12,841	11,087	4,336	311,821
成本或估值分析：							
按成本	96,252	92,650	25,706	125,167	35,804	21,469	397,048
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
	306,280	92,650	25,706	125,167	35,804	21,469	607,076

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	永久業權 土地及樓宇 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	在建工程 千港元	租賃 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
於二零一零年十二月三十一日								
於二零一零年一月一日：								
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>
於二零一零年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	17,380	205,691	24,571	13,996	29,309	14,720	11,030	316,697
添置	—	—	28,879	2,500	3,927	3,547	803	39,656
出售	—	(718)	—	—	(5,115)	(201)	(2,061)	(8,095)
撤銷	—	(41)	—	(2,599)	(818)	(268)	(481)	(4,207)
轉撥至分類為持作出售之 非流動資產 (附註14)	(18,991)	—	—	(843)	—	(292)	—	(20,126)
轉撥自購買物業、廠房及 設備項目之按金 (附註23)	—	—	—	—	1,692	251	705	2,648
年內折舊撥備	(114)	(8,541)	—	(5,205)	(3,504)	(3,446)	(3,000)	(23,810)
轉撥	—	—	(514)	468	46	—	—	—
匯兌調整	1,725	1,811	1,471	293	1,007	505	209	7,021
於二零一零年十二月三十一日，	—	198,202	54,407	8,610	26,544	14,816	7,205	309,784
於二零一零年十二月三十一日：								
成本或估值	—	306,011	54,407	25,675	133,313	34,682	21,519	575,607
累計折舊及減值	—	(107,809)	—	(17,065)	(106,769)	(19,866)	(14,314)	(265,823)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>198,202</u>	<u>54,407</u>	<u>8,610</u>	<u>26,544</u>	<u>14,816</u>	<u>7,205</u>	<u>309,784</u>
成本或估值分析：								
按成本	—	95,983	54,407	25,675	133,313	34,682	21,519	365,579
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>—</u>	<u>306,011</u>	<u>54,407</u>	<u>25,675</u>	<u>133,313</u>	<u>34,682</u>	<u>21,519</u>	<u>575,607</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃 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
於二零一一年十二月三十一日				
於二零一一年一月一日：				
成本	1,126	2,207	490	3,823
累計折舊	(1,126)	(1,969)	(338)	(3,433)
賬面淨值	—	238	152	390
於二零一一年一月一日，				
扣除累計折舊	—	238	152	390
添置	8	59	—	67
出售	—	(6)	—	(6)
年內折舊撥備	(1)	(68)	(38)	(107)
於二零一一年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	7	223	114	344
於二零一一年十二月三十一日：				
成本	1,134	2,220	490	3,844
累計折舊	(1,127)	(1,997)	(376)	(3,500)
賬面淨值	7	223	114	344

15. 物業、廠房及設備 (續)

本公司 (續)

	租賃 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
於二零一零年十二月三十一日				
於二零一零年一月一日：				
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
於二零一零年一月一日，				
扣除累計折舊	—	217	—	217
添置	—	106	190	296
出售	—	(9)	—	(9)
年內折舊撥備	—	(76)	(38)	(114)
於二零一零年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	—	238	152	390
於二零一零年十二月三十一日：				
成本	1,126	2,207	490	3,823
累計折舊	(1,126)	(1,969)	(338)	(3,433)
賬面淨值	—	238	152	390

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

於報告期結算日之傢俬、裝置及設備以及汽車總值中，包括以下本集團按融資租賃持有的物業、廠房及設備項目之賬面淨值：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
傢俬、裝置及設備	78	78	59	52
汽車	761	1,882	—	—
	<u>839</u>	<u>1,960</u>	<u>59</u>	<u>52</u>

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租賃土地及樓宇。位於香港之租賃土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市值進行重估。位於中國內地之租賃土地及樓宇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租賃土地及樓宇。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租賃土地及樓宇根據香港會計準則第17號第16段分類為融資租賃。因此，整項租約已分類為本集團物業、廠房及設備之融資租賃。

若本集團此等租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值列賬，其於二零一一年十二月三十一日之總賬面值應為122,647,000港元(二零一零年：133,632,000港元)。

15. 物業、廠房及設備（續）

本集團土地及樓宇按二零一一年十二月三十一日之賬面淨值計入物業、廠房及設備，並按下列租期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總計 千港元
長期租約	39,687	—	39,687
中期租約	96,598	50,091	146,689
	<u>136,285</u>	<u>50,091</u>	<u>186,376</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值為158,099,000港元（二零一零年：169,111,000港元）之若干土地及樓宇抵押，為本集團獲授之一般銀行融資作擔保（附註32）。

16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值	138,444	128,725
添置	633	345
公平值收益淨額	13,785	8,692
轉撥自業主自用物業（附註15）	9,089	—
出售附屬公司（附註39）	(21,000)	—
匯兌調整	874	682
於十二月三十一日之賬面值	<u>141,825</u>	<u>138,444</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

16. 投資物業 (續)

本集團之投資物業按下列租期持有：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港之長期租約	<u>89,050</u>	<u>68,250</u>
中期租約：		
香港	33,060	51,410
其他地區	<u>19,715</u>	<u>18,784</u>
	<u>52,775</u>	<u>70,194</u>
	<u><u>141,825</u></u>	<u><u>138,444</u></u>

威格斯資產評估顧問有限公司及中和邦盟評估有限公司(均為獨立專業合資格估值師)於二零一一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第三方，其他詳情概要載於附註43(a)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將總賬面值為122,110,000港元(二零一零年：117,444,000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32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第163頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日及十二月三十一日之賬面值	<u>28,000</u>	<u>28,000</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之發展潛力按比較法以剩餘值估值法而釐定。

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。於二零一一年十二月三十一日及截至該等財務報表刊發之日，將農業及住宅用地轉變為綜合住宅發展項目及墓地開發之兩份新規劃申請交予香港城市規劃委員會審核。

本集團發展中物業之其他詳情載於第164頁。

18. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值		22,541	22,248
年內確認	6	(536)	(511)
匯兌調整		<u>1,029</u>	<u>804</u>
於十二月三十一日之賬面值		<u>23,034</u>	<u>22,541</u>

於報告期結算日，本集團之租賃土地按中期租約持有，位於中國內地。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

19. 無形資產

本集團

	專有技術 千港元
於二零一一年十二月三十一日	
於二零一一年一月一日之成本，扣除累計攤銷	1,300
年內攤銷撥備(附註6)	(150)
年內減值撥備(附註6)	(1,150)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	—
於二零一一年十二月三十一日：	
成本	3,000
累計攤銷	(450)
累計減值	(2,550)
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>
於二零一零年十二月三十一日	
於二零一零年一月一日之成本，扣除累計攤銷	2,850
年內攤銷撥備(附註6)	(150)
年內減值撥備(附註6)	(1,400)
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	1,300
	<hr/> <hr/>
於二零一零年十二月三十一日：	
成本	3,000
累計攤銷	(300)
累計減值	(1,400)
	<hr/>
賬面淨值	1,300
	<hr/> <hr/>

本年度及過往年度已確認的減值主要是由於管理層重估用作外牆絕緣板材料的估計市場需求及業務前景而導致專有技術的可收回金額減少所致。

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份／投資，按成本	218,366	224,095
給予附屬公司之貸款	1,711,159	1,732,632
應付附屬公司款項	(617)	(2,446)
	<u>1,928,908</u>	<u>1,954,281</u>
減值	(1,410,236)	(1,435,304)
	<u>518,672</u>	<u>518,977</u>

於附屬公司的若干非上市投資及給予附屬公司之貸款確認為減值，其賬面值總額為1,793,836,000港元（扣除減值虧損前）（二零一零年：1,832,027,000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508,236,000港元（二零一零年：528,297,000港元）之應收附屬公司款項每年按香港上海匯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。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

20. 於附屬公司之權益 (續)

於二零一一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/內地	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/內地	8,000,000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 (「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

20. 於附屬公司之權益（續）

於二零一一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	
北海財務有限公司	香港	2港元	100	—	資金管理
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	鋼鐵產品貿易
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

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

20. 於附屬公司之權益 (續)

於二零一一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	
滿塘有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
長頸鹿製漆(上海)有限公司#*	中國/內地	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/內地	2,000,000美元	—	100	製造及銷售溶劑 與油漆產品及 相關服務
廣州市維美雲石有限公司#*	中國/內地	50,975,000港元	—	100	物業投資
湖北長頸鹿製漆有限公司###	中國/內地	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
Maxplus Investments Limited	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

20. 於附屬公司之權益（續）

於二零一一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
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	投資控股
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。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	14,247	11,504
貸款予一間聯營公司	1,819	1,699
應付聯營公司款項	(4)	(398)
	<u>16,062</u>	<u>12,805</u>
減值	(5,328)	(5,208)
	<u>10,734</u>	<u>7,597</u>

於二零一一年十二月三十一日，給予聯營公司之貸款1,819,000港元(二零一零年：1,699,000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為無抵押、免息及無固定還款期。於二零一一年十二月三十一日，計入本集團流動負債之應付另一間聯營公司款項總額為2,200,000港元(二零一零年：1,900,000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。

上述減值撥備指撥備前賬面值為1,819,000港元(二零一零年：1,699,000港元)之個別減值聯營公司貸款撥備1,819,000港元(二零一零年：1,699,000港元)。年內，確認減值120,000港元(二零一零年：114,000港元)，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。

21. 於聯營公司之權益（續）

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
			二零一一年	二零一零年	
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
北海馬口鐵有限公司#	每股面值1港元 的普通股	香港	50	50	投資控股
戈比科研有限公司#	每股面值1港元 的普通股	香港	40	40	於中國地板原材料 製造及銷售業務 的投資控股
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另一成員公司審核。

於二零一一年十二月三十一日，雅蘭置業有限公司、北海馬口鐵有限公司、戈比科研有限公司及遼陽北陽房地產開發有限公司均為本公司間接持有之法人聯營公司。北海馬口鐵有限公司、戈比科研有限公司及遼陽北陽房地產開發有限公司之財政年度與本集團相同，惟雅蘭置業有限公司之財政年度結算日為十月三十一日。綜合財務報表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表列賬。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

21. 於聯營公司之權益 (續)

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管理賬目或財務報表) 概要：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	92,123	87,737
負債	65,785	65,593
本年度收入	3,187	2,986
本年度溢利	5,357	3,681
年內儲備變動	994	507
年內已宣派及派付的股息	2,157	2,082

22. 可供出售投資

	二零一一年 千港元	本集團 二零一零年 千港元
非上市股本投資，按成本	234,866	236,946
減值	(109,083)	(110,783)
	<u>125,783</u>	<u>126,163</u>

於報告期結算日，計入上述可供出售投資減值撥備之個別減值投資撥備為109,083,000港元(二零一零年：110,783,000港元)，而撥備前的賬面值為229,866,000港元(二零一零年：231,946,000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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團以代價400,000港元向獨立第三方出售賬面值為400,000港元(已扣除減值撥備1,700,000港元)之非上市股本投資，該出售並無產生任何損益。

截至二零一零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為2,000,000港元。

22. 可供出售投資（續）

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。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值超出本集團總資產百分之十的可供出售投資詳情如下：

名稱	註冊 股本詳情	註冊成立地點	本集團應佔權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
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另一成員公司審核。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

23. 購買物業、廠房及設備項目之按金

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值		12,576	9,231
轉撥至物業、廠房及設備	15	(5,027)	(2,648)
添置		1,320	5,696
匯兌調整		515	297
		<u>9,384</u>	<u>12,576</u>
於十二月三十一日之賬面值		<u>9,384</u>	<u>12,576</u>

於二零一一年十二月三十一日，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以及就建設內地一間廠房所付之按金。

24. 退休金計劃資產淨值

(a) 計劃資產公平值及界定福利責任現值與在綜合財務狀況表所確認資產及負債淨值之對賬如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計劃資產公平值	7,937	9,059
界定福利責任現值	(6,942)	(5,727)
	<u>995</u>	<u>3,332</u>
退休金計劃盈餘	995	3,332
未確認精算虧損／(收益)淨額	1,536	(1,161)
	<u>2,531</u>	<u>2,171</u>
已確認退休金計劃資產淨值	<u>2,531</u>	<u>2,171</u>

24. 退休金計劃資產淨值 (續)

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

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現有服務成本	210	275
界定福利責任之利息成本	170	165
退休金計劃資產之預計回報	(720)	(621)
在綜合收益表確認之累計精算收益淨額	<u>(20)</u>	<u>—</u>
	<u>(360)</u>	<u>(181)</u>
計劃資產之實際回報／(虧損)	<u>(981)</u>	<u>656</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。

- (c) 本集團界定福利責任現值之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	5,727	6,787
利息成本	170	165
現有服務成本	210	275
已付福利	(141)	(936)
精算虧損／(收益)	<u>976</u>	<u>(564)</u>
於十二月三十一日	<u>6,942</u>	<u>5,727</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

24. 退休金計劃資產淨值 (續)

(d) 本集團計劃資產公平值之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	9,059	9,339
計劃資產之預計回報	720	621
已付福利	(141)	(936)
計劃資產之精算收益／(虧損)	(1,701)	35
	<u>7,937</u>	<u>9,059</u>
於十二月三十一日	<u>7,937</u>	<u>9,059</u>

(e) 本集團預期不會於截至二零一二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。

(f) 計劃資產之主要類別佔計劃資產公平值總額的百分比如下：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
權益	76%	83%
債券	20%	15%
現金	4%	2%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>

24. 退休金計劃資產淨值 (續)

(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	
	二零一一年	二零一零年
貼現率	1.5%	3.0%
計劃資產之預計回報率	5.8%	8.0%
未來薪酬增幅	3.0%	3.0%

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) 界定福利責任現值、計劃資產公平值、計劃盈餘／(虧絀)及計劃負債之紀錄調整之五年概要如下：

	本集團				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計劃資產公平值	7,937	9,059	9,339	7,470	11,358
界定福利責任現值	6,942	5,727	6,787	9,324	5,973
退休金計劃盈餘／(虧絀)	995	3,332	2,552	(1,854)	5,385
計劃資產之已產生收益／(虧損)	(1,701)	35	1,735	(4,525)	992
計劃負債之已產生虧損／(收益)	(61)	(297)	112	(226)	106

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

24. 退休金計劃資產淨值 (續)

- (i) 除上述披露資料外，根據上市規則規定提供下列詳細資料。本集團退休金計劃資產淨值於二零一一年十二月三十一日之精算估值乃由匯豐人壽保險(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。

於二零一一年十二月三十一日，退休金計劃之籌資水平為114%，乃按預計單位信貸精算估值法計算。

25. 存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原材料及零件	51,924	42,892
在製品	8,839	8,825
製成品	20,397	28,215
	<hr/>	<hr/>
	81,160	79,932
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

26. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款及票據	303,545	262,047
減值	(11,258)	(6,818)
	<u>292,287</u>	<u>255,229</u>

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。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。本集團一直嚴密監控未清付之應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。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的銀行，故並無重大集中信貸風險。本集團並無持有關於貿易應收結餘的抵押品或其他加強信貸安排。應收貿易賬款及票據並不計息。

於報告期結算日，以付款到期日為基準扣除減值的應收貿易賬款及票據(視為並無減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期且未減值	246,520	221,617
三個月內	40,523	27,662
超過三個月但於六個月內	4,547	3,133
超過六個月	697	2,817
	<u>292,287</u>	<u>255,229</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

26. 應收貿易賬款及票據 (續)

應收貿易賬款及票據減值撥備之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日		6,818	9,051
已確認／(撥回)之減值虧損	6	4,331	(2,566)
撇銷		(206)	—
匯兌調整		315	333
於十二月三十一日		<u>11,258</u>	<u>6,818</u>

計入上述應收貿易賬款及票據減值撥備乃個別減值之應收貿易賬款計提的撥備11,258,000港元(二零一零年：6,818,000港元)，撥備前的賬面值為11,258,000港元(二零一零年：6,818,000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。

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。

於二零一一年十二月三十一日，總賬面值212,114,000港元(二零一零年：197,637,000港元)之若干應收貿易賬款由本集團獲授之一般銀行貸款融資作為浮動抵押(附註32)。

27. 預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付款項	2,232	3,131	36	195
所產生服務合約成本				
加已確認溢利	1,167	824	—	—
按金及其他應收賬款	19,786	8,951	312	352
遞延開支	475	996	—	—
	<u>23,660</u>	<u>13,902</u>	<u>348</u>	<u>547</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。

28. 透過損益反映公平值之股本投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股本投資(按公平值)	<u>300</u>	<u>174</u>

上述之股本投資於二零一零年及二零一一年十二月三十一日列為持作買賣。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

29. 現金及現金等值項目與已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	172,781	170,384	14,586	11,187
定期存款：				
— 於取得時原定到期日少於三個月	134,656	78,462	—	—
— 於取得時原定到期日超過三個月	12,039	34,811	—	—
	319,476	283,657	14,586	11,187
減：於取得時原定到期日少於 三個月之應付票據的 已抵押定期存款	30 —	(1,956)	—	—
現金及現金等值項目	319,476	281,701	14,586	11,187

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以及定期存款246,155,000港元（二零一零年：178,911,000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一個月至一年不等，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的銀行。現金及現金等值項目以及已抵押定期存款之賬面值與其公平值相若。

30. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	164,936	169,769
超過三個月但於六個月內	2,872	2,123
超過六個月	14	4
	<u>167,822</u>	<u>171,896</u>

於二零一一年十二月三十一日，應付貿易賬款無抵押、不計利息，且一般於六十天（二零一零年：六十天）內結付。於二零一零年十二月三十一日，總賬面值9,756,000港元的應付票據以定期存款1,956,000港元作擔保。

31. 其他應付賬款、應計費用及撥備

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延收入	35	328	314	—	—
其他應付賬款		47,585	37,883	229	321
撥備		24,764	—	—	—
應計費用及預收款項		79,795	90,080	3,062	4,357
		<u>152,472</u>	<u>128,277</u>	<u>3,291</u>	<u>4,678</u>
減：分類為非流動負債之撥備		(24,764)	—	—	—
		<u>127,708</u>	<u>128,277</u>	<u>3,291</u>	<u>4,678</u>

其他應付賬款不計利息，平均結付期為三個月。

分類為非流動負債之撥備指本集團於未來數年內搬遷中國內地一間製漆廠時應付若干僱員之終止僱員福利撥備。撥備金額乃基於中國相關勞動法及本集團詳細搬遷計劃估計。本集團持續檢討有關估計，並適時作出修訂。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他借貸

	二零一一年			二零一零年		
	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						
應付融資租賃款項 (附註33)	5.7 - 6.9	二零一二年	234	5.3 - 7.9	二零一一年	684
銀行貸款－有抵押	1.3 - 9.0	二零一二年	53,315	1.2 - 6.1	二零一一年	79,613
銀行貸款－無抵押	6.7	二零一二年	12,322	5.8	二零一一年	11,777
進口貸款－有抵押	1.3 - 2.6	二零一二年	34,315	不適用	不適用	—
進口貸款－無抵押	不適用	不適用	—	2.1	二零一一年	14,051
			100,186			106,125
非即期						
應付融資租賃款項 (附註33)	6.2 - 6.9	二零一三年至 二零一六年	44	5.7 - 6.9	二零一二年至 二零一四年	255
銀行貸款－有抵押	1.3 - 1.8	二零一三年至 二零二零年	38,946	1.2 - 2.7	二零一二年至 二零二零年	44,490
			38,990			44,745
			139,176			150,870

32. 計息銀行及其他借貸 (續)

	二零一一年			二零一零年		
	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						
應付融資租賃款項 (附註33)	6.2	二零一二年	15	6.1 - 7.9	二零一一年	15
非即期						
應付融資租賃款項 (附註33)	6.2	二零一三年至 二零一六年	40	6.1	二零一二年至 二零一四年	31
			55			46
			55			46

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他借貸 (續)

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 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	99,952	105,441	—	—
第二年內	5,573	5,422	—	—
第三至五年內				
(包括首尾兩年)	17,260	16,947	—	—
五年後	16,113	22,121	—	—
	<u>138,898</u>	<u>149,931</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	234	684	15	15
第二年內	20	229	16	10
第三至五年內				
(包括首尾兩年)	24	26	24	21
	<u>278</u>	<u>939</u>	<u>55</u>	<u>46</u>
	<u>139,176</u>	<u>150,870</u>	<u>55</u>	<u>46</u>

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158,099,000港元(二零一零年：169,111,000港元)之土地及樓宇(附註15)；
- (ii) 本集團於報告期結算日總賬面值為122,110,000港元(二零一零年：117,444,000港元)之投資物業(附註16)；及
- (iii) 本集團於報告期結算日總賬面值為212,114,000港元(二零一零年：197,637,000港元)之應收貿易賬款(附註26)。

(b) 本集團於二零一一年十二月三十一日之計息銀行及其他借貸包括賬面值24,155,000港元(二零一零年：52,075,000港元)之借貸，以人民幣計值。集團所有其他借貸均以港元計值。

33. 應付融資租賃款項

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賃，餘下租約年期介乎一至五年。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。

融資租賃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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團				
於下列期間應付之款項：				
一年內	239	716	234	684
第二年內	21	234	20	229
第三至五年內 (包括首尾兩年)	25	28	24	26
最低融資租賃付款總額	285	978	278	939
未來融資費用	(7)	(39)		
應付融資租賃款項總淨額	278	939		
列為流動負債部份(附註32)	(234)	(684)		
非即期部份(附註32)	44	255		

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

33. 應付融資租賃款項 (續)

融資租賃之未來最低租約付款總額及其現值如下：(續)

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司				
於下列期間應付之款項：				
一年內	17	17	15	15
第二年內	17	11	16	10
第三至五年內 (包括首尾兩年)	24	23	24	21
	<u>58</u>	<u>51</u>	<u>55</u>	<u>46</u>
最低融資租賃付款總額				
	58	51	55	46
未來融資費用	(3)	(5)		
	<u>55</u>	<u>46</u>		
應付融資租賃款項總淨額				
列為流動負債部份 (附註32)	(15)	(15)		
	<u>40</u>	<u>31</u>		
非即期部份 (附註32)				
	<u>40</u>	<u>31</u>		

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產淨值之變動如下：

遞延稅項負債，淨值

本集團

	超逾有關折舊							
	免稅額之折舊		物業重估		預扣稅		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	(654)	(663)	11,184	10,999	4,548	4,548	15,078	14,884
年內在收益表內扣除之 遞延稅項(附註10)	9	9	467	185	6,652	—	7,128	194
於十二月三十一日 在綜合財務狀況表 確認之遞延稅項 負債／(資產)總額	<u>(645)</u>	<u>(654)</u>	<u>11,651</u>	<u>11,184</u>	<u>11,200</u>	<u>4,548</u>	<u>22,206</u>	<u>15,078</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

34. 遞延稅項 (續)

年內遞延稅項負債及資產淨值之變動如下：(續)

遞延稅項資產

本集團

	超逾有關折舊 免稅額之折舊		撥備		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	—	—	—	—	—	—
年內計入收益表之 遞延稅項(附註10)	1,845	—	3,715	—	5,560	—
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	1,845	—	3,715	—	5,560	—

本集團估計自香港產生之稅項虧損為968,472,000港元(二零一零年：936,719,000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。本集團在中國內地並無估計稅項虧損可用以抵銷未來之應課稅溢利(二零一零年：8,018,000港元將於一至五年內屆滿)。由於截至二零一零年十二月三十一日止年度的虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，且不確定有應課稅溢利抵銷可動用之稅項虧損，故於二零一零年十二月三十一日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。

34. 遞延稅項（續）

於二零一一年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之若干附屬公司的若干未匯出盈利或須繳納的預扣稅確認預扣稅的遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於二零一一年十二月三十一日，投資於中國內地之附屬公司而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為13,370,000港元（二零一零年：77,413,000港元）。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

35. 遞延收入

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日		4,600	4,765
年內確認	5	(308)	(332)
匯兌調整		204	167
於十二月三十一日		4,496	4,600
列為流動負債部份	31	(328)	(314)
非即期部份		4,168	4,286

根據中國徐州吸引外資的安排，本集團於二零零四年四月十日與「徐州經濟開發區管委會」（「徐州管委會」），受徐州市政府管轄訂立若干協議（「徐州協議」）。根據徐州協議，徐州管委會為徐州溶劑製造附屬公司（「徐州附屬公司」）安排建設廠房及辦公樓宇，並以貸款形式向徐州附屬公司提供建設所須資金（「建築貸款」）。廠房及辦公樓宇建設已完工，並於二零零五年七月交付予本集團以經營溶劑業務。二零零七年六月二十五日，本集團與徐州管委會訂立若干修訂協議，落實已落成廠房及辦公樓宇所在土地（「徐州土地」）之應付地價人民幣4,793,000元，並獲豁免償還應付建築貸款中等同於該金額的部分。本集團將豁免償還的金額列為遞延收入，於由建築貸款所籌建的徐州附屬公司之樓宇、廠房及機器的加權平均使用年期內在綜合收益表確認。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

36. 股本

股份

	二零一一年 千港元	二零一零年 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：		
1,888,405,690股(二零一零年：1,888,405,690股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>188,841</u>	<u>188,841</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，按認購價每股0.33725港元發行314,734,281股新普通股以換取現金，扣除開支前總代價為106,145,000港元。有關交易之成本為161,000港元。

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行之購股權詳情載於財務報表附註37。

37. 購股權計劃

於二零一零年五月二十七日，152,800,000份購股權根據二零零二年六月二十八日本公司股東批准之購股權計劃（「二零零二年計劃」）授出，可以認購本公司合共152,800,000股每股面值0.10港元的新股份。本公司採納二零零二年計劃旨在提供獎勵以吸引及留任本集團僱員以及為本集團作出貢獻之其他合資格人士。除非股東大會或董事會通過決議案終止，否則二零零二年計劃會自二零零二年六月二十八日起十年有效，其後不會再發行購股權，惟二零零二年計劃的條文在其他各方面仍然全面有效。

於二零一零年五月二十七日授出之以權益結算之購股權自授出日期起四年內歸屬，其中50%購股權於授出日期即時歸屬，10%購股權於二零一一年五月二十七日歸屬，10%購股權於二零一二年五月二十七日歸屬，10%購股權於二零一三年五月二十七日歸屬，而20%購股權將於二零一四年五月二十七日歸屬。該等購股權可按每股0.44港元的價格行使，並須自授出日期起五年內行使，否則購股權將會失效。購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票的權利。

於二零一零年五月二十七日根據二零零二年計劃授出的購股權概無獲行使、註銷或失效。

截至二零一零年十二月三十一日止年度所授出以權益結算之購股權公平值於授出日期以二項式期權定價模式（「模式」）估計，並已考慮授出購股權之條款及條件。該模式為估計購股權公平值的常用模式之一。購股權的價值會隨著若干主觀假設的不同變數而改變，故所採用變數有任何轉變均可能對購股權公平值的估計有重大影響。下表列示該模式所使用之數據：

股息率(%)	0.00
預計波幅(%)	88.27
無風險利率(%)	1.57
購股權訂約有效期(年)	5
提早行使(%)	127
行使價(每股港元)	0.44

預期波幅是基於過去波幅可反映未來趨勢的假設而定，但未必與實際結果相同。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

37. 購股權計劃 (續)

於二零一零年五月二十七日授出的購股權公平值為26,302,000港元，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度已確認購股權開支6,478,000港元(二零一零年：11,871,000港元)。

於報告期結算日，本公司根據二零零二年計劃尚未行使的購股權共有152,800,000股。根據本公司目前的股本架構，倘全數行使所有未行使的購受權，將導致額外發行152,800,000股本公司普通股，股本及股份溢價將分別增加15,280,000港元及51,952,000港元(未扣除發行開支)。

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於截至二零一一年及二零一零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表第40及41頁之綜合權益變動表。

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。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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。

38. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	購股權儲備# 千港元	繳入盈餘* 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	6,635	—	417,982	(143,055)	281,562
年度全面虧損總額 (附註11)	—	—	—	(30,407)	(30,407)
發行股份 (附註36)	74,671	—	—	—	74,671
股份發行開支 (附註36)	(161)	—	—	—	(161)
以權益結算的購股權安排 (附註37)	—	11,871	—	—	11,871
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	81,145	11,871	417,982	(173,462)	337,536
年度全面收入總額 (附註11)	—	—	—	16,633	16,633
以權益結算的購股權安排 (附註37)	—	6,478	—	—	6,478
已宣派及派付二零一零年末期股息	—	—	(18,884)	—	(18,884)
於二零一一年十二月三十一日	<u>81,145</u>	<u>18,349</u>	<u>399,098</u>	<u>(156,829)</u>	<u>341,763</u>

* 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。

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權之公平值，詳述於財務報表附註2.4以股份支付之交易的會計政策。該金額會於相關購股權行使時轉撥至股份溢價賬，倘相關購股權到期或被沒收時，則轉撥至保留溢利 / (累計虧損)。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

39. 出售附屬公司

年內，本集團向獨立第三方出售一間附屬公司(主要從事物業投資)全部股權，總代價為32,800,000港元(未扣除交易成本1,972,000港元)。

	附註	二零一一年 千港元
所出售資產淨值：		
投資物業	16	21,000
應計費用		(25)
		<hr/>
		20,975
出售附屬公司之收益	5	9,853
		<hr/>
		30,828
		<hr/> <hr/>
以現金支付，淨額		30,828
		<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零一一年 千港元
有關出售附屬公司之已收現金代價及現金及現金等值項目流入淨額	30,828
	<hr/> <hr/>

40. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就租約初期資本總值為25,000港元（二零一零年：49,000港元）之物業、廠房及設備訂立融資租賃安排。
- (b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團完成收購若干物業、廠房及設備項目，代價部分以過往所支付的按金賬面總值5,027,000港元（二零一零年：2,648,000港元）結算。

41. 或然負債

於報告期結算日，並無在財務報表撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就附屬公司獲授之融資向銀行作出擔保	<u>245,092</u>	<u>241,822</u>

於二零一一年十二月三十一日，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68,801,000港元（二零一零年：63,856,000港元）。

於報告期結算日，本集團並無重大或然負債。

42. 資產抵押

有關本集團應付票據及銀行貸款與其他借貸（以本集團若干資產作為抵押）之詳情載於附註30及32。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

43. 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16)，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。

於二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	3,939	4,127
第二至五年內(包括首尾兩年)	934	2,470
	<u>4,873</u>	<u>6,597</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九年。

於二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	4,411	6,655	52	49
第二至五年內 (包括首尾兩年)	4,082	7,719	—	—
	<u>8,493</u>	<u>14,374</u>	<u>52</u>	<u>49</u>

44. 資本承擔

除上文附註43(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	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備：			
購入土地使用權	(b)	1,925	1,839
向附屬公司注資	(a)、(c)	15,533	20,256
建設及購入物業、廠房及設備項目		46,636	25,502
		<u>64,094</u>	<u>47,597</u>
已授權但未訂約：			
注資入一間附屬公司	(d)	15,533	—
		<u>15,533</u>	<u>—</u>
		<u>79,627</u>	<u>47,597</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。於二零一一年十二月三十一日，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一幅土地，其中人民幣6,658,000元（二零一零年：人民幣6,658,000元）已由本集團於二零一一年十二月三十一日支付。
- (c) 根據本集團於中國新成立之全資附屬公司之公司細則，本集團須於二零一一年十二月三十一日前繳足人民幣5,000,000元之注資。於二零一零年十二月三十一日，本集團已支付注資人民幣1,000,000元。餘下資本人民幣4,000,000元已由本集團於二零一一年一月七日悉數支付。
- (d) 二零一一年八月八日，本集團批准將中國一間全資附屬公司之註冊股本增加5,000,000美元。截至二零一一年十二月三十一日，本集團已支付其中3,000,000美元。

於報告期結算日，本公司並無重大資本承擔。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

45. 關連人士交易

除該等財務報表其他地方所詳載的交易外，本集團於本年度與關連人士進行如下交易：

(a) 與關連人士之間的償還結餘

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21。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	17,913	18,628
退休後福利	806	785
顧問費	100	—
	<hr/>	<hr/>
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	18,819	19,413
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事酬金之其他詳情載於附註8。

46. 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

二零一一年

金融資產

	透過損益 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
可供出售投資	—	—	125,783	125,783
應收貿易賬款及票據	—	292,287	—	292,287
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	—	19,786	—	19,786
透過損益反映公平值之 股本投資	300	—	—	300
現金及現金等值項目	—	319,476	—	319,476
	<u>300</u>	<u>631,549</u>	<u>125,783</u>	<u>757,632</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

46. 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)

二零一一年

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21)	2,204
應付貿易賬款及票據	167,822
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	47,585
計息銀行及其他借貸	139,176
	<hr/>
	356,787
	<hr/> <hr/>

46. 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)

二零一零年

金融資產

	透過損益 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
可供出售投資	—	—	126,163	126,163
應收貿易賬款及票據	—	255,229	—	255,229
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	—	8,951	—	8,951
透過損益反映公平值之 股本投資	174	—	—	174
已抵押存款	—	1,956	—	1,956
現金及現金等值項目	—	281,701	—	281,701
	<u>174</u>	<u>547,837</u>	<u>126,163</u>	<u>674,174</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

46. 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)

二零一零年

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21)	2,298
應付貿易賬款及票據	171,896
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	37,883
計息銀行及其他借貸	150,870
	<hr/>
	362,947
	<hr/> <hr/>

46. 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

金融資產

貸款及應收賬款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收附屬公司款項，扣除減值	171,884	183,979
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	312	352
現金及現金等值項目	14,586	11,187
	<u>186,782</u>	<u>195,518</u>

金融負債

以攤銷成本列賬之金融負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付附屬公司款項(附註20)	617	2,446
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	229	321
計息其他借貸	55	46
	<u>901</u>	<u>2,813</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

47. 公平值及公平值等級

本集團及本公司金融工具(可供出售投資除外，其詳情載於財務報表附註22)之賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產				
應收貿易賬款及票據	292,287	255,229	292,287	255,229
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	19,786	8,951	19,786	8,951
透過損益反映公平值之 股本投資	300	174	300	174
已抵押存款	—	1,956	—	1,956
現金及現金等值項目	319,476	281,701	319,476	281,701
	<u>631,849</u>	<u>548,011</u>	<u>631,849</u>	<u>548,011</u>
金融負債				
應付聯營公司款項	2,204	2,298	2,204	2,298
應付貿易賬款及票據	167,822	171,896	167,822	171,896
計入其他應付賬款及 應計費用之金融負債	47,585	37,883	47,585	37,883
計息銀行及其他借貸	139,176	150,870	138,902	150,451
	<u>356,787</u>	<u>362,947</u>	<u>356,513</u>	<u>362,528</u>

47. 公平值及公平值等級 (續)

本集團及本公司金融工具(可供出售投資除外，其詳情載於財務報表附註22)之賬面值及公平值如下：
(續)

本公司

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產				
應收附屬公司款項，扣除減值	171,884	183,979	171,884	183,979
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	312	352	312	352
現金及現金等值項目	14,586	11,187	14,586	11,187
	<u>186,782</u>	<u>195,518</u>	<u>186,782</u>	<u>195,518</u>
金融負債				
應付附屬公司款項	617	2,446	617	2,446
計入其他應付賬款及 應計費用之金融負債	229	321	229	321
計息其他借貸	55	46	53	46
	<u>901</u>	<u>2,813</u>	<u>899</u>	<u>2,813</u>

47. 公平值及公平值等級 (續)

金融資產及負債之公平值按自願雙方(非強迫或清盤銷售)之間的當前交易中進行交換的工具的金額入賬。已採用下列方法及假設估計公平值：

現金及現金等值項目、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、應付貿易賬款及應付票據、包括在預付款項、按金及其他應收賬款中所列之金融資產、包括在其他應付賬款及應計費用中所列之金融負債、應付聯營公司款項以及應收／付附屬公司款項之公平值與其賬面值相若，主要因為該等工具短期內到期。

計息銀行及其他借貸之非即期部分的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量貼現計算。

上市股本投資的公平值按所報市價計算。

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任何不可觀察參數的估值方法

47. 公平值及公平值等級（續）

公平值等級（續）

按公平值列賬的資產：

本集團

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日				
透過損益反映公平值之				
股本投資－上市	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>
於二零一零年十二月三十一日				
透過損益反映公平值之				
股本投資－上市	<u>174</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>174</u>

於本年度，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（二零一零年：無）。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何按公平值計量的金融資產或金融負債。

48. 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、可供出售投資、應付聯營公司款項、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。

48. 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
二零一一年		
港元	50	(475)
人民幣	50	560
港元	(50)	475
人民幣	(50)	(560)
二零一零年		
港元	50	(418)
人民幣	50	398
港元	(50)	418
人民幣	(50)	(398)

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

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。

	人民幣匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權 增加/(減少)* 千港元
二零一一年			
倘港元兌人民幣貶值	5	(1,446)	24,108
倘港元兌人民幣升值	<u>(5)</u>	<u>1,446</u>	<u>(24,108)</u>
二零一零年			
倘港元兌人民幣貶值	5	(164)	18,711
倘港元兌人民幣升值	<u>(5)</u>	<u>164</u>	<u>(18,711)</u>

* 不包括保留溢利

48. 財務風險管理目標及政策（續）

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41。

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。

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

48. 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	
二零一一年					
應付聯營公司款項	4	2,200	—	—	2,204
應付貿易賬款及票據	—	167,822	—	—	167,822
其他應付賬款	4,036	43,549	—	—	47,585
計息銀行借貸	—	100,615	24,578	16,464	141,657
應付融資租賃款項	—	239	46	—	285
	<u>4,040</u>	<u>314,425</u>	<u>24,624</u>	<u>16,464</u>	<u>359,553</u>
二零一零年					
應付聯營公司款項	398	1,900	—	—	2,298
應付貿易賬款及票據	—	171,896	—	—	171,896
其他應付賬款	4,039	33,844	—	—	37,883
計息銀行借貸	—	106,383	25,028	22,912	154,323
應付融資租賃款項	—	716	262	—	978
	<u>4,437</u>	<u>314,739</u>	<u>25,290</u>	<u>22,912</u>	<u>367,378</u>

48. 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			總計 千港元
	一年以下 千港元	一至五年 千港元	千港元	
二零一一年				
應付附屬公司款項	617	—	—	617
應付融資租賃款項	—	17	41	58
其他應付賬款	—	229	—	229
就附屬公司獲授之融資向銀行 作出的擔保（附註41）	68,801	—	—	68,801
	<u>69,418</u>	<u>246</u>	<u>41</u>	<u>69,705</u>
二零一零年				
應付聯營公司款項	2,446	—	—	2,446
應付融資租賃款項	—	17	34	51
其他應付賬款	—	321	—	321
就附屬公司獲授之融資向銀行 作出的擔保（附註41）	63,856	—	—	63,856
	<u>66,302</u>	<u>338</u>	<u>34</u>	<u>66,674</u>

財務報表附註 (續)

二零一一年十二月三十一日

48. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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。

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租賃土地及樓宇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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行及其他借貸	139,176	150,870
母公司擁有人應佔權益	874,335	819,444
減：租賃土地及樓宇重估儲備	(46,499)	(41,732)
投資物業重估儲備	(13,557)	(13,557)
經調整資本	814,279	764,155
負債資本比率	17.1%	19.7%

49. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，若干比較金額已重新分類。董事認為重新分類可更為恰當地呈列本集團事務狀況，更利於反映交易的性質。

50. 財務報表之批准

財務報表已於二零一二年三月二十九日獲董事會核准及批准刊發。

主要物業附表

二零一一年十二月三十一日

投資物業

地點	本集團 應估物業 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、D及E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

主要物業附表（續）

二零一一年十二月三十一日

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