



GREAT CHINA

大中華集團 有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：0141

年報 *2007*



目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
董事總經理報告書	4
管理層討論及分析	9
董事及高級管理層	11
企業管治報告	13
董事會報告	18
獨立核數師報告	24
綜合收益表	26
資產負債表	27
綜合權益變動表	29
綜合現金流量表	30
綜合財務報表附註	32
主要物業附表	84
財務摘要	86



公司資料

董事

執行董事

賀鳴玉先生(主席)
賀鳴鐸先生(董事總經理)
潘國偉先生

非執行董事

賀啓敏女士

獨立非執行董事

余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

公司秘書兼合資格會計師

黃錦基先生

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
香港執業會計師

股份過戶登記處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
金鐘道95號
統一中心26樓D室

審核委員會

俞漢度先生(主席)
余錦基先生
吳旭洲先生

提名委員會

賀鳴鐸先生(主席)
賀鳴玉先生
潘國偉先生
余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

薪酬委員會

余錦基先生(主席)
賀鳴鐸先生
俞漢度先生

股份代號

0141

網址

www.greatchinaholdingsltd.com.hk

股東週年大會通告

茲通告本公司將於二零零八年五月二十三日上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展廣場西南座七樓皇朝會董事廳舉行股東週年大會。載有擬於上述股東週年大會上提呈事項詳情及其他相關資料之通函已連同本年報寄發予本公司全體登記股東。

承董事會命

公司秘書

黃錦基

香港，二零零八年三月二十八日



董事總經理報告書

董事總經理報告書

本人謹欣然提呈大中華集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績報告。

業務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣1,395,000,000元，而二零零六年之營業額則約為港幣1,460,000,000元。本年度純利約為港幣29,800,000元(二零零六年：港幣62,400,000元(經重列))，較二零零六年下降約52%。



牲畜飼料貿易

年內，主要由於魚粉市況欠佳，一般貿易之業績表現有欠理想。一般貿易業務於二零零七年之毛利率僅為1%，二零零六年則為12%。

魚粉產品

中國內地對魚粉之需求由二零零六年第一季開始大幅上升，並持續至第三季為止。由於魚粉需求上升而供應有限，不同來源之魚粉價格(尤其是秘魯出產的魚粉)均自二零零六年第二季開始飆升，並一直處於高位，至二零零七年第一季為止。

中國大陸最終客戶因應過高之魚粉成本變動，從其他源頭找尋較為便宜之魚粉產品，並降低魚粉產品在飼料配方中之耗用量。此外，二零零七年初爆發嚴重而原因不明之豬瘟，令中國豬農損失沉重，因而令魚粉產品耗用量大減。由於魚粉產品在中國主要為豬農及水產業所消耗，豬瘟突然爆發，使魚粉產品之需求大幅下降，並因而壓低中國市場正常旺季時之魚粉售價。

董事總經理報告書

魚粉產品耗用量大幅減少，明顯導致在正常之魚粉高耗用量期間(即五月至九月)，各中國港口存貨之積壓，並使秘魯進口之魚粉產品價格急速下調。事實上，魚粉價格在這段期間暴跌25%，其後於最後一季在強力支持水位上喘定。

本集團於中國內地之魚粉分發渠道有必要維持合理存貨水平，以確保全年對最終客戶供應穩定，故本集團須在魚粉市場價格高企時，仍與秘魯魚粉供應商訂立多份合約。

鑑於二零零七年之市況極為波動，本集團於中國大陸市場內負責向最終用戶分銷魚粉產品之當地銷售代理未能及時就需求及價格下跌作出反應。彼等未能迅速調整其市場策略，處理中國大陸市場之激烈競爭。以往經驗顯示，當價格開始下降，大部份最終用戶之即時反應是採取觀望態度。此情況迫使本集團以市場通行價格清理大部份存貨，因而導致虧損。

中國大陸魚粉價格在二零零七年最後一季達支持水位後，令本集團魚粉產品銷量出現反彈，並使得本集團於二零零七年之魚粉銷售量保持二零零六年之相同水平。中國大陸市場之魚粉售價自此逐漸提高。

本年度魚粉業務表現令人失望，此業務之將來亦會比較反覆，董事認為於本財政年度就因收購一家從事魚粉業務之附屬公司而產生之商譽作出約港幣19,300,000元之減值虧損撥備乃屬審慎做法。

木薯產品

全球對木薯產品(主要來自泰國及越南)需求量上升，使木薯片價格於年內增加約35%。然而，由於酒精產品供應過剩導致中國內地酒精市場充斥看淡情緒，酒精廠不能負擔從泰國及越南進口之高價木薯。市況欠佳導致木薯片業務未能為本集團帶來任何收益。



董事總經理報告書

香港物業投資

於本年度，本集團售出兩個位於觀塘及尖沙咀之零售舖位，帶來出售物業所佔收益約港幣7,600,000元。本集團亦在二零零七年順利按市場租值就其現有投資物業續訂租約。

本集團耗資約港幣42,500,000元購入一項位於香港金鐘道95號統一中心26樓D室之辦公室單位。該物業其後由獨立估值師於結算日估值為港幣55,000,000元。

於本財政年度結束前，本集團訂立買賣協議，出售其位於香港德輔道西9號6樓之現有辦公單位，代價約為港幣36,500,000元，因而產生收益約為港幣21,600,000元，將於二零零八年確認入賬。

與二零零七年香港物業市場之升勢一致，本集團位於黃金地段之投資物業，因增值而錄得除稅前收益約港幣20,000,000元（二零零六年：港幣22,000,000元）。

中國大陸物業投資

本集團於二零零七年第四季度抓緊上海住宅物業價格上漲之時機，以高價出售手上之住宅物業。本集團於結算日已成功售出位於上海靜安區的美麗園酒店式公寓頂層之五個單位，獲得出售住宅物業之收益約港幣4,000,000元。

二零零六年，本集團將一幢位於上海長寧區之投資物業之用途由服務式住宅改為商用物業。該物業之裝修工程已於二零零七年四月完成，該物業已於二零零七年五月獲新租客租住。該商用物業帶來每月額外租金收入人民幣460,000元。

於結算日，本集團重估中國大陸投資物業之增益約為港幣71,000,000元。公平值增益之主要部分歸功於上述位於上海長寧區一座物業轉為商業用途，使其價值得以出現顯著增長。

應佔聯營公司溢利約為港幣26,700,000元，當中包括應佔聯營公司於中國大陸所擁有投資物業之公平值增益約港幣28,800,000元。



董事總經理報告書

前景

牲畜飼料貿易

本集團於年內順利以較高價格清理所有由秘魯進口之存貨。而年終的存貨均是於二零零七年下半年在低於目前中國大陸之魚粉市場價格購入。

魚粉乃動物蛋白當中最佳蛋白質來源之一，中國大陸及歐洲在多個重要行業使用大量魚粉，且魚粉現時並無替代品。然而，魚粉業務屬商品貿易業務，易受市場價格突然波動所帶來之風險影響，市場價格波動則主要因影響全球供求之多項因素所致。於二零零七年，本集團與中國大陸大部份魚粉貿易商均蒙受重大損失。故此，集團管理層已審慎檢討影響外界市況及內部運作之因素，並已於二零零八年推出多種市場策略，以控制風險，同時達到較佳表現。

於二零零八年，本集團貿易部之風險管理委員會已就維持全年魚粉存貨於較高水平實行一套財務政策，以限制因魚粉產品價格大幅降低所產生之潛在風險。此外，管理層已採取靈活之市場策略以縮短存貨周轉期。

此外，本集團貿易團隊致力於中國大陸發展銷售渠道及向最終客戶了解魚粉市場之最新消息，從而因應魚粉市場情況之變化，及時調整市場策略及存貨水平。

另一方面，按現時全球農作物價格，本集團相信木薯價格仍將偏高，故本集團之風險管理委員會決定維持低水平存貨及集中控制裝運費用。此外，把握人民幣升值之優勢，本集團考慮於二零零八年擴展以貨到繳款之基準於中國大陸銷售市場擴大木薯業務之可能性。

物業投資

由於物價暴漲、利率下降以及新住宅及商業物業供應有限，香港物業價格自二零零七年下半年持續上升。本集團乘勢於主要商業區之寫字樓價格上漲之前，以較低價格收購位於金鐘道統一中心之寫字樓物業。本集團不久會將其總辦事處及註冊辦事處遷往上述新收購之寫字樓物業。本集團會考慮任何可以進入香港物業市場的機會。



董事總經理報告書

中國中央政府已採取嚴厲政策來控制中國大陸經濟過熱，同時壓制中國大陸物業價格之高速增長。但是，一般相信人民幣在可預見未來仍會持續升值，上海之物業價格亦能確證如此。我們相信經過最近之合理價格調整後，中國大陸物業之價格將保持穩定。本集團將會繼續持有或收購位於上海之投資物業，賺取長期回報。

致意

本人謹代表董事會感謝各位同事的辛勤、專注、忠心和誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、銀行和其他商界友好的信任和支持。

董事總經理

賀鳴鐸

香港，二零零八年三月二十八日

管理層討論及分析





管理層討論及分析

營運回顧

本集團之營業額比去年減少4.5%，主要歸因於牲畜飼料分部之營業額減少5%。二零零七年所得之租金收入與去年比較保持穩定。

由於魚粉業務之業績不如理想，牲畜飼料分部於本年度之分部業績錄得港幣67,600,000元虧損(二零零六年：港幣38,100,000元溢利)。另一方面，隨著香港及中國地產市場之升勢，物業投資分部於二零零七年之分部業績錄得港幣121,700,000元溢利(二零零六年：港幣40,900,000元)。因此，本集團年內溢利由二零零六年港幣62,400,000元減少至二零零七年港幣29,800,000元。

財務回顧及分析

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為21% (二零零六年：26%)，乃按本集團之長期銀行借貸港幣134,000,000元(二零零六年：港幣146,000,000元)及股東權益港幣625,000,000元(二零零六年：港幣564,000,000元)計算。於二零零七年十二月三十一日，銀行結存及現金總額為港幣79,000,000元(二零零六年：港幣57,000,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣293,000,000元(二零零六年：港幣200,000,000元)，而在本集團之銀行借貸中，有54%於一年內到期及46%於一年後到期。銀行借貸總額包括抵押銀行貸款港幣163,000,000元(二零零六年：港幣190,000,000元)、信託貸款港幣90,000,000元(二零零六年：港幣零元)、附全面追索權之貼現應收票據港幣40,000,000元(二零零六年：港幣5,000,000元)及無銀行透支(二零零六年：港幣5,000,000元)。本集團之借貸以港幣、美元及人民幣為單位。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行貸款總額約為港幣465,000,000元(二零零六年：港幣317,000,000元)。以上貸款由下列資產作抵押：若干預付租賃款項帳面總值港幣200,000元(二零零六年：港幣10,500,000元)、列為持有待售之資產港幣14,900,000元(二零零六年：無)、物業、廠房及設備港幣1,200,000元(二零零六年：港幣6,000,000元)、持有待售物業港幣27,000,000元(二零零六年：港幣39,000,000元)及投資物業港幣651,000,000元(二零零六年：港幣580,000,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱員總數為95人(二零零六年：118人)，員工成本為港幣9,261,000元(二零零六年：港幣10,607,000元)。薪酬政策由管理層每年檢討。薪酬待遇之組合已考慮到市場上可供比較之水平。

董事及高級管理層

董事及高級管理層簡歷

賀鳴玉先生，現年五十六歲，為本公司之主席兼執行董事。賀鳴玉先生於一九九二年一月加入本集團。彼曾任職於紡織業之高級管理職位逾三十年。彼亦為廣豐實業股份有限公司(本公司控股股東)之董事長，賀鳴鐸先生(執行董事)之胞兄，以及賀啓敏女士(非執行董事)之父親。

賀鳴鐸先生，現年五十四歲，為本公司之董事總經理兼執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。賀鳴鐸先生於一九九一年十一月加入本集團。彼於商品買賣及證券交易具有逾三十年之經驗。彼亦為廣豐實業股份有限公司(本公司控股股東)之董事，賀鳴玉先生(執行董事)之胞弟，以及賀啓敏女士(非執行董事)之叔父。

潘國偉先生，現年五十七歲，自二零零六年四月二十日起為本公司之執行董事。潘先生於一九九七年加入本集團，自此一直擔任本集團管理團隊之高層成員。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。彼於商品市場及銀行業務方面分別擁有豐富經驗。潘先生專責管理本集團上海辦事處，並監察本集團位於中華人民共和國之物業業務逾十年。潘先生目前在中華人民共和國持有「全國物業管理企業經理」資格。

賀啓敏女士，現年三十六歲，於二零零八年四月一日獲委任為本公司非執行董事。賀女士持有Boston College市場及廣告理學學士學位，以及Santa Clara University科技及創新管理工商管理碩士學位。賀女士於策略市場推廣及業務策略規劃方面擁有豐富經驗，彼現以私人顧問身份協助若干新創公司及小型公司。賀女士過往曾於數間公眾上市公司擔任業務發展要職，並曾為廣豐實業股份有限公司(本公司控股股東)之國際市場推廣經理。另外，賀女士為賀鳴玉先生(執行董事)之女兒，以及賀鳴鐸先生(執行董事)之姪女。

余錦基先生，*BBS, MBE, JP*，現年六十二歲，自一九九四年十一月起為本公司之獨立非執行董事。余先生乃漢傳媒集團有限公司之主席、卓施金網有限公司之非執行主席及中國仁濟醫療集團有限公司資深顧問。以上三間公司均於香港聯合交易所有限公司上市。彼具有多年高級行政及管理經驗。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構，現時為香港公益金籌募委員會聯席主席、香港足球總會董事、香港汽車會會監，以及道路安全議會宣傳運動委員會主席。



董事及高級管理層

俞漢度先生，現年六十歲，自一九九九年一月七日獲委任為本公司之獨立非執行董事。俞先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他曾為一所國際會計師事務所之合夥人，對於企業財務具有豐富經驗。俞先生為偉業融資有限公司之創辦人及董事，該公司專門從事直接投資及財務顧問工作。俞先生亦出任海爾電器集團有限公司、亨達國際控股有限公司、J.I.C. Technology Company Limited、明報企業有限公司、萬華媒體集團有限公司、彩星集團有限公司、千里眼控股有限公司及卓越金融有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

吳旭洲先生，現年五十三歲，自二零零四年九月起為本公司之獨立非執行董事。吳先生為台北律師公會會員，現任台北歐亞法律事務所所長、台北縣政府營造業審議會委員、台北縣政府消費爭議調解委員會委員、台灣內政部法規會委員及台灣內政部警政署法律顧問。吳先生為「遠離醫療糾紛」一書的作者。

黃錦基先生，現年四十三歲，為本集團之營運總裁及財務總裁、本公司之合資格會計師及公司秘書，以及本公司多家附屬公司之董事。彼於二零零七年加入本集團，負責管理本集團之貿易及物業業務；並監督本集團之財務及會計職能。黃先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、香港會計師公會資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會會員。黃先生持有倫敦大學財務管理理學碩士學位。彼曾任某國際會計師行之審計行政人員，並曾於兩家香港上市公司擔任高級財務職位。

企業管治報告

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治，以保障股東及公司整體利益。

於整個回顧年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之所有規定。

董事

董事會

董事會須向股東負責，並以負責任及有成效的方式領導本集團，而各董事則須基於本集團之最佳利益行事，以彼等之專業知識為本集團作出貢獻。董事會須決定本集團之整體方針，並代股東監察本集團之表現。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會根據守則大約每季度舉行一次會議，合共舉行四次定期會議。各董事之出席紀錄如下：

董事姓名	出席次數
賀鳴玉先生	3/4
賀鳴鐸先生	4/4
潘國偉先生	4/4
余錦基先生	4/4
俞漢度先生	4/4
吳旭洲先生	1/4

為使董事有機會提出議事項目，董事會議通知通常會於最少14日前發出予各董事，而各董事可取得公司秘書之意見及服務，以確保遵守董事會之程序及一切適用規則與規例。會議紀錄概由公司秘書存檔，可供任何董事事先給予合理通知下查閱。董事會及其轄下委員會之會議紀錄須詳細記錄彼等審議事項所考慮事項及達致的決定。董事會之會議紀錄草稿及最終定稿，會於董事會舉行後一段合理時間內寄予各董事，初稿以供彼等表達意見，再寄發最後定稿作彼等紀錄之用。

董事獲悉，如任何董事認為有需要，公司秘書可安排尋求獨立專業意見，而費用則由公司負擔。倘某主要股東或董事在董事會將行審議之事宜上有重大利益衝突，該事宜將會根據適用規則及規例處理，而在適當之情況下，亦會成立獨立董事委員會處理有關事宜。



主席及董事總經理

目前，本公司之主席及董事總經理之職位由不同人士擔任，賀鳴玉先生為主席，而賀鳴鐸先生則為董事總經理。主席負責確保董事會正常運作及有良好企業管治常規及程序，並領導董事會與本公司向公司目標邁進。董事總經理則負責有效執行董事會採納之整體策略與政策。在董事總經理及公司秘書之協助下，主席致力確保所有董事均及時知悉會議當前事項，並且及時獲得充份及可靠之資料。

董事會組成

於二零零七年十二月三十一日，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成：

執行董事：

賀鳴玉先生(主席)
賀鳴鐸先生(董事總經理)
潘國偉先生

獨立非執行董事：

余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

年結日後，於二零零八年四月一日，賀啓敏女士獲委任為本公司之非執行董事。

董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，而獨立非執行董事已各自根據上市規則第3.13條之規定每年一度確認本身之獨立性。本公司認為，全體獨立非執行董事均已遵守上市規則第3.13條所載之獨立指引，全部為獨立人士。有關董事會成員之間關係之資料，載於本年報「董事及高級管理層」內。

委任、重選和罷免

根據守則及本公司組織章程細則，全體董事(包括獨立非執行董事)均須每三年輪流退任。董事會之組成將會定期檢討，以確保其具備本公司業務所需之恰當專業知識、技巧及經驗領域。董事之簡介載於第11頁至12頁。本集團會不時評估董事會之架構、規模及組成，以確保董事會具有本集團業務所需之恰當技巧、知識與經驗領域。由於年內並無委任新董事，故提名委員會於二零零七年並無舉行會議。

董事責任

本公司經常向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等履行職責。透過定期參加董事會議，各董事可密切跟進本公司之舉動、業務活動及發展。本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已獲各董事確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度整年一直遵守標準守則之規定。董事會亦已採納標準守則作為有關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於二零零七年並無得悉任何違章情況。

資料提供及使用

董事會定期會議之議程及相關董事會文件全部會於擬定開會日期前最少3日向全體董事寄發。管理層有責任於適當時候向董事會及各委員會提供充足資料，以便成員在知情之情況下作出決定。董事亦可自行及獨自向本公司之管理高層，索取管理層所主動提供以外資料，並在有需要時作出進一步查詢。

董事及高級管理人員的薪酬

薪酬之水平與組成及披露

本公司薪酬委員會於二零零五年成立，主席為余錦基先生，成員包括賀鳴鐸先生及俞漢度先生。大部份委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為本公司所有董事及高級管理人員薪酬政策及結構向董事會提供建議。董事酬金之釐定參考包括其於本公司所承擔之職務及責任、其於業界之經驗、現行市況及本公司業績等。截至二零零七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，全體委員會成員均有出席。



問責及核數

財務匯報

管理層提供一切解釋及資料，以便董事會在知情之情況下就其提呈予以通過之財務及其他資料加以評定。董事確認，彼等有責任提交一份真實及公平反映本集團狀況之財務報表，同時亦須負責確保採納恰當之會計政策及貫徹採用，且所作判斷及估計乃審慎合理。截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表，乃採納香港公認之會計準則而編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括標準會計準則與詮釋）以及適用法律。董事會並不知悉任何可能會嚴重影響本集團繼續長遠經營之能力的重大不明朗事件或情況。因此，董事會在基於本集團長遠經營之假設下編製財務報表。本公司外聘核數師之申報責任載於「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會須在整體上負責保持本集團之內部監控制度有效妥善，當中包括設有一個權限分明之清晰管理架構、保障集團資產不會遭挪用或竊取、確保會計紀錄妥為存置以提供可靠財務資料作內部或公佈之用，並且確保有關法例及規則一一遵循。該制度旨在合理（但非絕對）保證不會出現嚴重失誤，並管控本集團之營運系統以及本集團爭取達成業務目標過程中之失誤風險。董事會定期檢討內部監控制度之有效性，涵蓋一切重要監管層面，包括財務、營運與遵例管控以及風險管理職能。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。主席為俞漢度先生，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會之主要職能為監督本集團之財務匯報制度與內部監控程序，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，審核委員會舉行四次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
俞漢度先生(主席)	4/4
余錦基先生	4/4
吳旭洲先生	1/4

企業管治報告

會上，審核委員會分別與高級管理人員及本公司外聘核數師完成檢討截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期賬目。審核委員會亦完成檢討本集團之會計原財與常規、上市規則及其他法規之遵行，以及財務匯報事宜。

本公司外聘核數師之酬金

於本年度內，本公司向核數師德勤·關黃陳方會計師行支付之酬金為港幣1,200,000元，有關款項全數用作支付德勤·關黃陳方會計師行提供之核數服務。

董事會權力之轉授

管理功能

執行董事根據各自之專業知識範疇負責不同業務與職能分支。董事會在主席領導下負責定立整體企業策略、評估集團及管理層之表現，以及批准重要或重大事宜。在高級管理人員各員之支持下，董事總經理則負責執行董事會之決定及本集團之日常運作。

董事會轄下的委員會

審核委員會及薪酬委員會已成立，以監察本公司事務之特定範疇，並各自具有特定成文權責範圍，清楚說明委員會的權限及職責。

與股東之溝通

有效溝通

本公司透過年報與財務報表、中期報告及股東週年大會向股東披露相關資料。年報內之「主席報告書」與「管理層討論及分析」等章節，有助股東了解本公司之業務；而股東週年大會給予董事會見股東及與股東溝通之機會。本公司之財務報表及各項規定須披露之資料，概於法例及規例指定限期內發佈。為進一步促進有效溝通，本公司設有網站，透過電子渠道適時發放本公司之公佈及其他相關財務與非財務資料。

進行投票表決

有關要求進行投票表決之權利已於載有二零零七年股東週年大會通告之通函加以詳述。



董事會報告

董事會謹提呈彼等之報告，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事於牲畜飼料(包括魚粉與木薯片)貿易及物業投資。各附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註19。

業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第26頁的綜合收益表中。

於本年度內已向股東派付每股股份1港仙之股息，總額為港幣2,616,849元。董事已建議向於二零零八年五月二十三日星期五名列股東登記名冊之本公司股東派發每股股份1港仙之本年度末期股息，總額為港幣2,616,849元。

儲備

本集團之儲備於本年度內變動載於第29頁之綜合權益變動表內。

本公司之儲備於本年度內變動則載於綜合財務報表附註33。

投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動詳情載於財務報表附註15。

物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日之主要物業詳情載於第84頁及85頁。

附屬公司及聯營公司

本公司於二零零七年十二月三十一日之附屬公司及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註19及20。

董事會報告

股本

本公司於本年度內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

本公司可供分配之儲備

於二零零七年十二月三十一日，按照香港公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備(包括保留盈利)約為港幣64,000,000元(二零零六年：港幣68,000,000元)。

購買、出售或贖回上市股份

本公司及其任何附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內概無購買、出售及贖回任何本公司之上市證券。

董事

於本年度及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

賀鳴玉先生
賀鳴鐸先生
潘國偉先生

獨立非執行董事

余錦基先生
俞漢度先生
吳旭洲先生

本報告日期後，於二零零八年四月一日，賀啓敏女士獲委任為本公司之非執行董事。

潘國偉先生及俞漢度先生依本公司之公司組織章程細則第104(A)條之規定，於本公司即將召開之股東週年大會輪值退任本公司董事。另外，新獲委任為本公司董事之賀啓敏女士依本公司之公司組織章程細則第95條之規定亦將於上述股東大會上退任。上述三名退任董事均合資格且願意於大會上膺選連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事按照香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)第3.13條規定就其獨立性而提交的年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均屬於獨立人士。



董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事，並無與本公司訂立任何若在一年內終止而須作出補償(法定補償除外)之服務合約。

董事於重要合約之權益

本年度末或本年度內任何時間，本公司各董事概無直接或間接於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立仍然有效之重要合約中，擁有重大權益。

收購股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事因收購本公司及任何其他法人團體之股份或債券謀利。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，各董事在本公司之股份中擁有根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設置之登記名冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	擁有權益之股份數目			佔 本公司已發行 股本之百分比
	家族權益	法團權益	合計權益	
賀鳴玉先生	-	138,347,288 (附註)	138,347,288	52.87%
賀鳴鐸先生	600,000	138,347,288 (附註)	138,947,288	53.10%

附註：

根據證券及期貨條例，賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均被視為擁有Fulcrest Limited 所持的138,347,288股本公司普通股之權益。Fulcrest Limited由賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生擁有控股權，同一批普通股之權益亦有於下文「主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中列出。

董事會報告

除上文披露外，於二零零七年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)的股份、相關股份或債權證中概無擁有任何權益或淡倉，為(a)須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等分部董事被視作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所指的登記冊；或(c)須根據標準守則通知本公司及聯交所。

各董事及主要行政人員(包括其配偶及十八歲以下之子女)並無擁有、獲授予或行使任何權利以認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司須予保存之主要股東登記名冊所示，下列公司持有本公司5%以上已發行股本之權益：

於本公司股份之好倉

主要股東	擁有權益之股份數目			佔已發行股本之百分比
	直接擁有之權益	視為擁有之權益	總計	
Fulcrest Limited	138,347,288	-	138,347,288	52.87
Asian Pacific Investment Corporation	-	138,347,288(附註)	138,347,288	52.87
Kwong Fong Holdings Limited	710,000	138,347,288(附註)	139,057,288	53.14
廣豐實業股份有限公司	8,680,000	139,057,288(附註)	147,737,288	56.46
COFCO (Hong Kong) Limited	45,058,000	-	45,058,000	17.22

附註： Fulcrest Limited 股本之51%由Asian Pacific Investment Corporation 持有，49%由Kwong Fong Holdings Limited 持有。Kwong Fong Holdings Limited 為廣豐實業股份有限公司之全資附屬公司。因此，Asian Pacific Investment Corporation及Kwong Fong Holdings Limited被視為擁有Fulcrest Limited所持138,347,288股本公司股份之權益；而廣豐實業股份有限公司則被視為擁有Kwong Fong Holdings Limited擁有權益之139,057,288股本公司股份之權益。

除上文披露外，於二零零七年十二月三十一日，本公司董事概不知悉有其他人士(本公司董事除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部之條文向本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條之規定保存之主要股東登記名冊內的權益或淡倉。



管理合約

本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

主要客戶及供應商

本集團之五位最大貿易業務客戶共佔本集團本年度就其貿易業務之營業額約52.96%（二零零六年：61.95%），而最大之客戶佔本集團就其貿易業務之營業額約32.34%（二零零六年：18.30%）。

本集團五位最大貿易業務之供應商共佔本集團購貨額約52.67%（二零零六年：36.99%），而最大之供應商佔本集團購貨額約13.88%（二零零六年：9.56%）。基於本集團其他業務之性質，本集團其他業務供應商之資料並無重大價值，因而不予披露。

概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（就董事會所知持有本公司超過5%股本之股東）擁有本集團五位最大客戶及五位最大供應商之任何實益權益。

企業管治

本公司於二零零七年十二月三十一日止年度全年內已遵守載於上市規則附錄14內企業管治常規守則所載之守則條文。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會依據僱員之長處、資歷及能力訂定，並經董事會批准。

本公司董事之薪酬政策由董事會依據本公司之經營業績、個別表現及可資比較之市場統計數據，按本公司薪酬委員會之建議釐定。

公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料以及就董事所知悉，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司已發行股本之25%。

核數師

於本年度內，羅兵咸永道會計師事務所於本公司在二零零七年五月十八日舉行之股東週年大會上退任，而德勤·關黃陳方會計師行則獲委任為本公司之核數師以填補上述空缺。本公司將於本公司即將開之股東週年大會提呈一項決議案，續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

董事總經理

賀鳴鐸

二零零八年三月二十八日



獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致大中華集團有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「本行」)已審核列載於第26至83頁大中華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

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的香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行的責任是根據本行之審核工作對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本行遵守相關道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定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存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足及適當地為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，按照香港財務報告準則編制之綜合財務報表已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年三月二十八日



綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
收益	5	1,395,161	1,459,948
銷售成本		(1,348,685)	(1,259,419)
毛利		46,476	200,529
其他收入	6	11,057	9,212
出售投資物業之公平值／收益增加		98,850	22,176
商譽減值		(19,308)	-
分銷成本		(83,333)	(124,064)
行政開支		(30,163)	(30,505)
財務費用	7	(15,960)	(12,242)
所佔聯營公司業績		26,770	663
除稅前溢利	8	34,389	65,769
所得稅開支	10	(4,549)	(3,326)
本年度溢利		29,840	62,443
股息	12	5,234	5,234
每股盈利－基本	13	11.40港仙	23.86港仙

資產負債表

二零零七年十二月三十一日

附註	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產				
商譽 14	3,000	22,308	-	-
投資物業 15	661,521	601,163	-	-
物業、廠房及設備 16	6,382	11,561	4	1
預付租賃款項 17	503	10,824	-	-
收購租賃土地及樓宇之已付按金 18	4,466	-	-	-
於附屬公司權益 19	-	-	49,883	47,344
於聯營公司權益 20	93,098	50,715	-	-
應收附屬公司款項 21	-	-	285,921	241,648
向一家聯營公司貸款 20	21,464	12,019	21,464	12,019
可出售財務資產 22	4,101	2,274	-	-
	794,535	710,864	357,272	301,012
流動資產				
持有待售物業 23	29,764	41,945	-	-
存貨 24	90,224	121,625	-	-
預付租賃款項 17	5	16	-	-
應收貿易及其他款項 25	183,632	125,296	520	441
應收附屬公司款項 21	-	-	152,008	-
應收一家聯營公司款項 20	44,003	42,758	44,003	42,758
按公平值列入損益帳之財務資產 26	-	75	-	-
持有至到期日之財務資產 27	-	3,900	-	-
銀行結存及現金 28	70,778	57,715	20,123	875
已抵押銀行存款 28	8,602	-	-	-
	427,008	393,330	216,654	44,074
列為持有待售之資產 29	14,881	-	-	-
	441,889	393,330	216,654	44,074



資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債					
應付貿易款項及應付票據	30	159,318	120,229	106,597	74,073
其他應付款項及應計費用		69,568	137,737	9,140	1,697
已收租務按金		6,510	5,370	-	-
應收附屬公司款項	21	-	-	168,742	-
借貸	31	158,871	54,334	88,829	26,019
應繳稅項		1,215	1,496	-	-
		395,482	319,166	373,308	101,789
流動資產(負債)淨額		46,407	74,164	(156,654)	(57,715)
總資產減流動負債		840,942	785,028	200,618	243,297
非流動負債					
應收附屬公司款項	21	-	-	-	31,767
借貸	31	134,435	145,625	65,181	71,734
遞延所得稅負債	34	81,322	75,780	-	-
		215,757	221,405	65,181	103,501
		625,185	563,623	135,437	139,796
資本及儲備					
股本	32	52,337	52,337	52,337	52,337
儲備	33	572,848	511,286	83,100	87,459
總權益		625,185	563,623	135,437	139,796

第26至83頁之上述報表已經董事會於二零零八年三月二十八日批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元 (經重列)	投資 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元 (經重列)	總計 港幣千元 (經重列)
於二零零六年一月一日						
— 過往呈報	52,337	19,516	4,061	(1,976)	425,327	499,265
— 往年調整(附註)	—	—	—	—	(3,480)	(3,480)
— 經重列	52,337	19,516	4,061	(1,976)	421,847	495,785
並無於綜合收益表內確認之匯兌差異	—	—	9,249	—	—	9,249
可出售財務資產公平值變動之盈利	—	—	—	1,380	—	1,380
直接於權益中確認之淨收入	—	—	9,249	1,380	—	10,629
本年度溢利	—	—	—	—	62,443	62,443
本年度確認之收支總額	—	—	9,249	1,380	62,443	73,072
已付股息	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
於二零零六十二月三十一日	52,337	19,516	13,310	(596)	479,056	563,623
並無於綜合收益表內確認之匯兌差異	—	—	35,129	—	—	35,129
可出售財務資產公平值變動之增益	—	—	—	1,827	—	1,827
已直接確認為權益之淨收入	—	—	35,129	1,827	—	36,956
本年度溢利	—	—	—	—	29,840	29,840
本年度確認之收入總額	—	—	35,129	1,827	29,840	66,796
已付股息	—	—	—	—	(5,234)	(5,234)
於二零零七年十二月三十一日	52,337	19,516	48,439	1,231	503,662	625,185

附註： 往年調整之詳情載於綜合財務報表附註2。



綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	34,389	65,769
因下列事項之調整：		
財務費用	15,960	12,242
所佔聯營公司業績	(26,770)	(663)
呆賬撥備	2,436	2,920
存貨撥備	364	11,035
預付租賃款項之攤銷	16	16
列入持有待售物業之預付租賃款項之攤銷	-	78
商譽減值	19,308	-
待售物業減值	-	1,074
物業、廠房及設備之折舊	1,379	1,035
利息收入	(5,547)	(5,958)
出售投資物業公平值／收益增加	(98,850)	(22,176)
出售物業、廠房及設備之虧損	57	91
營運資金變動前之經營現金流量	(57,258)	65,463
存貨減少(增加)	31,172	(86,452)
持有待售物業減少	10,587	1,368
應收貿易款項及其他應收款項增加	(52,219)	(29,298)
按公平值列入損益帳之財務資產減少	75	688
應付貿易款項及應付票據增加	34,895	45,405
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(68,169)	52,282
已收租務按金增加	1,140	781
經營業務(所用)產生之現金	(99,777)	50,237
已付香港利得稅	(56)	-
已付海外所得稅	(1,127)	-
經營業務(所用)產生之淨現金	(100,960)	50,237

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務		
添置投資物業	-	(93)
購置租賃土地及樓宇所付按金	(4,466)	-
購置物業、廠房及設備	(719)	(1,641)
購入附屬公司之額外權益	-	(22,308)
墊款予一家聯營公司	(10,690)	(5,298)
出售投資物業所得款項	58,900	13,343
出售物業、廠房及設備所得款項	207	-
已收利息	5,547	5,958
已抵押銀行存款增加	(8,602)	-
持有至到期日財務資產減少(增加)	3,900	(3,900)
投資業務產生(所用)之淨現金	44,077	(13,939)
融資業務		
信託貸款增加	89,618	-
附全面追索權之貼現應收票據增加(減少)	34,938	(11,419)
新造銀行貸款	21,620	53,755
已付利息	(15,960)	(12,242)
已付股息	(5,234)	(5,234)
償還銀行貸款	(50,876)	(43,627)
融資業務產生(所用)之淨現金	74,106	(18,767)
現金及現金等值之淨增加	17,223	17,531
於一月一日之現金及現金等值	53,029	34,126
匯率變動之影響	526	1,372
於十二月三十一日之現金及現金等值	70,778	53,029
現金及現金等值之結存分析		
銀行結存及現金	70,778	57,715
銀行透支	-	(4,686)
	70,778	53,029



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其直接控股公司為 Fulerest Limited，而其最終控股公司為廣豐實業股份有限公司，其股份於台灣證券交易所上市。本公司之註冊辦事處與主要經營地點為香港德輔道西9號6樓。

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為美元。綜合財務報表以港幣呈列，與本公司之功能貨幣有異，乃因為本公司董事認為，因其上市地關係，港幣乃最恰當之呈列貨幣。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為牲畜飼料貿易(包括魚粉及木薯片)以及物業投資。

2. 往年調整

往年，由於位於中華人民共和國之物業僅須繳付預扣稅，故並無就若干投資物業之重估確認遞延稅項負債。由於上述預扣稅包括外資企業所得稅，故須確認遞延稅項負債。因此，重估投資物業於二零零五年十二月三十一日之遞延稅項負債被低估港幣3,480,000元。此外，截至二零零六年十二月三十一日止年度重估投資物業之遞延稅項支銷同樣被低估港幣503,000元，而於二零零六年十二月三十一日之匯兌儲備則已增加港幣147,000元。針對上述情況，已作出往年調整，以確認過往期間之有關遞延稅項負債及將相應遞延稅項支銷及匯兌儲備列帳。因此，於二零零六年一月一日之遞延稅項負債及於二零零六年一月一日之保留溢利分別增加港幣3,480,000元及減少港幣3,480,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利已減少港幣503,000元，而於二零零六年十二月三十一日之匯兌儲備則減少港幣147,000元。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布，並由二零零七年一月一日開始之財政年度起生效之下列新訂及經修訂香港會計準則及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	在嚴重通貨膨脹經濟下之財務報告根據香港會計準則第29號 採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

採納新香港財務報告準則之結果如下：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之影響為，財務報表內就本集團財務工具所提供之披露因而擴大，尤其是對市場風險之敏感度分析。
- 應用香港會計政策第1號(修訂本)「資本披露」之影響為，財務報表內就本集團財務工具所提供之披露因而擴大，尤其是對市場風險之敏感度分析。

應用其餘新香港財務報告準則，對本集團及本公司當前或以往財政期間業績及財政狀況之編製及呈列並無重大影響。因此，無須進行前期調整。

本集團並無提前採納下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。本公司董事正評估潛在影響，現時認為應用該等準則或詮釋，不會對本集團及本公司之財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號(經修正)	歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報表第8號	營運分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額福利資產之限制、最低資金需求及其相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按照歷史成本法編製(惟投資物業及若干財務工具按公平值計量除外)，所採用之主要會計政策載列如下。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。所採用之主要會計政策載列如下：

綜合帳目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司(或其附屬公司)控制之實體截至每年十二月三十一日止之財務報表。倘本公司有權監管實體之財政及經營政策以從其活動中獲取利益，則視為取得控制權。

年內所收購或出售附屬公司之業績，分別由收購生效日期起計入綜合收益表內或在綜合收益表內計至出售生效日期(如適用)止。

必要時，可調整附屬公司之財務報表使彼等之會計政策符合本集團其他成員公司所採用者。

本集團內各公司間之所有交易、結餘、收入及支出均於綜合帳目時抵銷。

綜合入帳之附屬公司之淨資產之少數股東權益乃與本集團之權益分開呈列。於該等淨資產之少數股東權益包括於原本之業務合併日期該等權益之金額及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東之虧損超過附屬公司股權中之少數股東權益之金額則與本集團之權益對銷，惟少數股東有具約束力之義務及需要額外作出投資以填補虧損則除外。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本減任何已識別減值虧損列入本公司之資產負債表中。

業務合併

收購附屬公司使用收購會計法列帳。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交易日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之負債及本集團發行之股本工具，加上業務合併之直接應佔成本計算。獲收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平值確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併之成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分)作初步計量。於重新評估後，倘本集團於獲收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益帳確認。

獲收購公司之少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債之公平淨值比例計量。

商譽

因收購附屬公司而產生之商譽乃指收購成本超出本集團於收購日在附屬公司可辨認資產、負債及或然負債之公平值所佔權益之差額。該商譽按成本減任何累積減值虧損列帳。

因收購附屬公司而撥充資本之商譽乃於綜合資產負債表中分開呈列為一項無形資產。

商譽減值

就減值測試而言，本集團向預期自合併產生之協同效益中受惠之每個現金產生單位分配商譽。本集團會每年及於現金產生單位之商譽有任何減值跡象時就獲分配商譽之單位進行減值測試。就於某財政年度因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度年結前進行減值檢測。倘現金產生單位之可收回金額少於其帳面金額，則本集團首先會分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之帳面金額，再根據該單位之各項資產之帳面金額按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接計入綜合收益表。商譽減值虧損不再於往後期間撥回。

隨後於出售一間附屬公司，計算出售之損益時會計及所佔撥充資本之商譽款額。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或擁有合資公司之權益。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司之投資按成本調整本集團於收購後所佔聯營公司資產淨值作出之變動，並扣除個別投資之任何減值計入綜合資產負債表。聯營公司之虧損超逾本集團於該聯營公司之權益不會予以確認，當中包括實質上為本集團於聯營公司之淨投資一部分之任何長期利息。額外應佔虧損將作出撥備，並僅於本集團有法定或推定責任或代表聯營公司作出付款時確認為負債。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，任何損益將按不超過本集團應佔相關聯營公司權益之範圍予以撇銷。

收益確認

收益乃按已收及應收代價之公平值計算，指於一般業務過程中已售貨品及已提供服務之已收及應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

貨品銷售額於交付貨品及轉移所有權後確認。

於日常業務過程中銷售物業所產生之收入於符合下列條件後確認：

- 該等物業所有權之絕大部份風險及回報已轉移予買方；
- 既無參與一般與該等物業有關之持續管理，亦無保留有關該等物業之實際控制權；
- 收入金額可予可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可予可靠計量。

經營租約之租金收入(包括在營業租賃下出租物業時預收之租金)乃按相關租約年期以直線法確認。於協商及安排經營租約時引致之初步直接成本乃加至租約資產之帳面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

代理費收入於提供服務時確認。

來自財務資產之利息收入按未償還本金額及適用實際利率以時段比例累積計算，該利率為確實地將財務資產之預計可使用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之帳面淨值之貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益帳。

投資物業乃於出售后或當永遠不再使用有關投資物業或預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該資產之帳面值之差額計算)計入項目取消確認年度之綜合收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按結算日之成本減折舊及任何可識別之減值虧損入帳。

其他物業、廠房及設備之折舊於其估計可使用年期內(於計及其殘值後)以直線法撇銷成本。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時取消確認。任何資產取消確認之損益(按項目出售所得款項淨額與帳面值之差額計算)列入項目取消確認年度之綜合收益表。

租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據經營租約應付之租金以直線法按有關租約年期自損益帳扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益亦於租約年期以直線法確認為租金支出減少。

租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部份乃分開考慮。倘租賃款項可予可靠分配予土地及樓宇部份，土地之租賃權益即列為經營租賃下之預付租賃款項，按成本列帳，並以直線法於租約年期內轉撥至收益表。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之一方，財務資產及財務負債於綜合資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本(按公平值列入損益帳之財務資產及財務負債除外)乃按適當情況於初步確認時加入，或從財務資產或財務負債之公平值扣除(如適合)。按公平值列入損益帳之收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時於損益帳確認。

財務資產

本集團之財務資產列入下列類別之一，包括按公平值列入損益帳之財務資產、貸款及應收款項、持有至到期日之投資及可出售財務資產。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或出售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框內付運資產。

實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價)按財務資產之預期使用年期，或較短期間(倘適用)實際折現之利率。

就債務工具而言，收入按實際利息基準確認，惟倘財務資產被指定為除外按公平值列入損益帳之財務資產則除外，有關利息收入列入淨盈虧內。

按公平值列入損益帳之財務資產

本集團列入按公平值列入損益帳之財務資產內之財務資產包括持有待售財務資產。

財務資產在下列情況劃分為持有待售財務資產：

- 倘被收購後主要用來在不久將來銷售；或
- 倘屬本集團一併管理及近期實際模式為短期獲利之已識別金融工具投資組合之一部分；或
- 倘屬未被指定為有效對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

實際利率法(續)

於初步確認後之各結算日，按公平值列入損益帳之財務資產內之財務資產按公平值計量，公平值變化直接於產生期間之損益中確認。於損益中確認之淨盈虧，不包括財務資產所賺取之股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可終止付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、貸款予一家聯營公司、貿易及其他應收貿易款項、應收一間聯營公司款項、銀行結存及已抵押銀行存款)以實際利息法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入帳(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

持有至到期日之投資

持有至到期日之投資為具有固定或可釐定付款及固定到期日令本集團管理層有正面意向及能力持有至到期之非衍生財務資產。於初步確認後之每個結算日，持有至到期日之投資乃以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可出售財務資產

可出售財務資產乃指定為或未被列為按公平值列入損益帳之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資之非衍生工具。於初步確認後之每個結算日，可出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該財務資產被出售或決定出現減值，屆時過往於權益中確認之累計收益或虧損會自權益中剔除，並於損益帳確認(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產之減值

財務資產(按公平值列入損益帳之財務資產除外)會於每個結算日評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示貸款及應收款項之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就可出售債務投資而言，該投資之公平值明顯或長期跌至低於其成本，即被視為屬減值之客觀證據。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之減值(續)

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干財務資產(例如應收貿易帳款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期90天的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收貿易款項未能償還的情況吻合)。

減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之帳面值與按原先實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間的差額計量。

所有財務資產之減值虧損會直接於貸款及應收款項之帳面值中作出扣減，惟應收貿易款項除外，應收貿易款項之帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內之帳面值變動會於損益中確認。當應收貿易款項被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之帳面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

就可出售債務投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將予撥回。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務負債及股本

本集團發行之財務負債及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按財務負債之預期年限，或較短期間(倘適用)實際折現之利率。

財務負債

財務負債(包括貿易應付帳款及應付票據、其他應付款項、應付附屬公司款項及借貸)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)列帳。

財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已出具及並不是按公平值列入損益帳之財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於初步確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按照香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移時，財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收或應收代價及直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益帳中確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之財務負債帳面值與已付或應付代價之差額乃於損益帳中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入帳。成本按先進先出法計算。

持作出售物業指未售出之已落成物業，按成本值及可變現淨值兩者之較低者列帳。

可變現淨值相當於在日常業務中之估計銷售價減估計完成成本及預計銷售所需之成本。

有形及無形資產之減值虧損(商譽除外(請參閱上文有關商譽之會計政策))

於每個結算日，本集團會審核其資產之帳面值，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於其帳面金額，則將該資產之帳面金額減低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之帳面值則增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之帳面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之帳面值。減值虧損之撥回即時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣

各集團實體之個別財務報表以實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報表而言,各實體之業績及財務狀況以港元計值,即本公司之功能貨幣及綜合財務報表之呈列貨幣。

編製個別實體之財務報表時,並非以該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易按交易當日適用之匯率以各自之功能貨幣(即實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)記帳。於各結算日,以外幣計值之貨幣項目按有關該結算日適用之匯率重新換算。按公平值列帳並以外幣為單位之非貨幣項目,按釐定公平值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量並以外幣為單位之非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額,於其產生期間於損益帳確認。按重新換算按公平值列帳並以外幣為單位之非貨幣項目所產生之匯兌差額於期間之損益中列賬,惟因重新換算盈虧直接於權益中確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外,在此情況下,匯兌差額同樣直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言,本集團海外業務之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣),而彼等之收支項目按期內平均匯率換算,除非期內匯率曾出現大幅波動,則按該等交易日期所適用之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)記作權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等換算差額於海外業務出售期間於損益中確認為溢利或虧損。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目,亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目,故與收益表所列溢利淨額不同。本集團之現時稅項負債乃按結算日已制定或實質上已制定之稅率計算。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項指預期從綜合財務報表內資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所應付或可收回之稅項，於資產負債表以負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於很可能可對銷應課稅溢利應用可扣減暫時差額之情況下才予以確認。倘暫時差額由商譽或由初步確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制暫時差額之回撥，而該暫時差額於可見將來不會被撥回則除外。

遞延稅項資產之帳面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供補回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從損益帳扣除或計入損益帳，惟在有關於直接扣除自或計入權益之項目情況下，遞延稅項亦於權益中處理則除外。

退休福利成本

退休福利計劃之應付供款，均於僱員提供使彼等有權享用供款之服務時列為開支。

5. 分部資料

業務分部

為管理起見，本集團現時由兩個分部組成，即牲畜飼料貿易及物業投資。有關分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

- | | | |
|--------|---|-----------------------------|
| 牲畜飼料貿易 | — | 牲畜飼料貿易(主要為魚粉及木薯片) |
| 物業投資 | — | 投資物業之租金收入、出售持有待售物業及提供地產代理服務 |

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

銷售額按類別分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銷售額		
出售貨物	1,349,922	1,419,826
出售物業	17,354	12,360
投資物業之租金收入	25,417	25,468
代理費收入	2,468	2,294
	1,395,161	1,459,948

有關該等業務之分部資料載列如下：

二零零七年

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
銷售額			
對外銷售	1,349,922	45,239	1,395,161
業績			
分部業績	(67,656)	121,706	54,050
商譽減值	(19,308)	-	(19,308)
未分配企業費用			(11,163)
財務費用			(15,960)
攤佔聯營公司業績	-	26,770	26,770
除稅前溢利			34,389
所得稅支出			(4,549)
年度溢利			29,840



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

二零零七年(續)

綜合資產負債表

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
資產			
分部資產	311,596	722,201	1,033,797
於聯營公司之權益	–	93,098	93,098
向一家聯營公司貸款	–	21,464	21,464
應收一家聯營公司款項	–	44,003	44,003
未分配企業資產			44,062
綜合總資產			1,236,424
負債			
分部負債	94,915	109,235	204,150
未分配企業負債			407,089
綜合總負債			611,239

其他資料

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
增資	111	608	719
商譽減值	19,308	–	19,308
物業、廠房及設備折舊	405	974	1,379
預付租賃款項攤銷	–	16	16
貿易及其他應收款項撥備	3,850	16	3,866
存貨撥備	364	–	364
出售物業、廠房及設備虧損	–	57	57

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

二零零六年

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元 (經重列)
銷售額			
對外銷售	1,419,826	40,122	1,459,948
業績			
分部業績	38,139	40,940	79,079
未分配企業費用			(1,731)
財務費用			(12,242)
攤佔聯營公司業績	–	663	663
除稅前溢利			65,769
所得稅支出			(3,326)
年度溢利			62,443

綜合資產負債表

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元 (經重列)
資產			
分部資產	317,370	658,329	975,699
於聯營公司之權益	–	50,715	50,715
向一家聯營公司貸款	–	12,019	12,019
應收一家聯營公司款項	–	42,758	42,758
未分配企業資產			23,003
綜合總資產			1,104,194
負債			
分部負債	231,566	132,413	363,979
未分配企業負債			176,592
綜合總負債			540,571



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

業務分部(續)

二零零六年(續)

其他資料

	牲畜飼料貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
增資	22,308	1,734	24,042
物業、廠房及設備折舊	147	888	1,035
預付租賃款項攤銷	–	16	16
列入持有待售物業之預付租賃款項攤銷	–	78	78
持有待售物業減值	–	1,074	1,074
貿易及其他應收款項撥備	2,617	303	2,920
存貨撥備	11,035	–	11,035
出售物業、廠房及設備之虧損	91	–	91

地區分部資料

本集團之業務位於香港及中國大陸。

下列按地區市場就本集團之銷售額(不論貨品/服務之來源)提供分析：

	按地區市場劃分之銷售收入	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	16,318	14,346
中華人民共和國(「中國」)之其他地區	1,326,596	1,407,176
其他國家	52,247	38,426
	1,395,161	1,459,948

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

地區分部資料(續)

以下乃按資產所在地區，就分部資產帳面值、增加商譽、添置投資物業、增加預付租賃款項及添置物業、廠房及設備之分析：

二零零七年

	分部資產帳 面值 港幣千元	添置物業 廠房及設備 港幣千元
香港	413,927	145
中國其他地區	822,356	574
其他國家	141	-
總分部資產	1,236,424	719

二零零六年

	分部資產帳 面值 港幣千元	增加商譽 港幣千元	添置 投資物業 港幣千元	添置 物業、廠房 及設備 港幣千元
香港	439,930	-	-	1,588
中國其他地區	664,145	22,308	93	53
其他國家	119	-	-	-
總分部資產	1,104,194	22,308	93	1,641



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行利息收入	5,547	5,958
匯兌淨盈餘	-	982
按公平值列入損益帳之財務資產之盈餘	402	205
雜項收入	5,108	2,067
	11,057	9,212

7. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息：		
— 償還期在五年內	9,263	4,394
— 償還期超過五年	6,697	7,848
	15,960	12,242

8. 除稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利已扣除以下各項：		
呆賬撥備	2,436	2,920
存貨撥備	364	11,035
核數師酬金	1,253	900
物業、廠房及設備折舊	1,379	1,035
攤銷預付租金	16	16
列入持有待售之攤銷預付租金	-	78
持有待售物業減值	-	1,074
出售物業、廠房及設備之虧損	57	91
應佔聯營公司稅項	3,218	767
董事及高級行政人員酬金	16,441	18,733
已確認為開支之存貨成本	1,348,321	1,248,384
匯兌虧損淨額	1,663	-
並已計入：		
投資物業之租金總收入	25,262	25,006
減：開銷	(3,575)	(3,193)
投資物業租金收入淨額	21,687	21,813

就員工宿舍經營租賃之最低租賃款項合計港幣1,391,000元(二零零六年：港幣1,165,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	賀鳴玉先生 港幣千元	賀鳴鐸先生 港幣千元	潘國偉先生 港幣千元	邱垂益先生 港幣千元	余錦基先生 港幣千元	俞漢度先生 港幣千元	吳旭洲先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零零七年								
袍金	-	-	-	-	240	240	60	540
其他酬金								
薪金及其他福利	757	4,605	957	-	-	-	-	6,319
酌情表現花紅	-	-	272	-	-	-	-	272
退休福利計畫供款	-	12	37	-	-	-	-	49
	757	4,617	1,266	-	240	240	60	7,180
二零零六年								
袍金	-	-	-	-	240	240	60	540
其他酬金								
薪金及其他福利	757	4,565	573	47	-	-	-	5,942
酌情表現花紅	-	1,120	490	-	-	-	-	1,610
退休福利計畫供款	-	12	22	-	-	-	-	34
	757	5,697	1,085	47	240	240	60	8,126

附註：潘國偉於二零零六年四月二十日起獲委任為執行董事，邱垂益先生則於二零零六年五月三十日辭去執行董事職務。

(b) 僱員酬金

於上述本集團最高薪酬之五人包括三名(二零零六年：三名)董事，彼等之薪酬已列於上述附註(a)中披露。應付其餘兩名(二零零六年：兩名)僱員之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	2,297	1,206
酌情表現花紅	397	749
退休福利成本一定額供款計劃	21	24
	2,715	1,979

酬金組別如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
零至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	1	1



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 所得稅支出

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	37	270
往年度撥備過多	(563)	-
	(526)	270
其他司法地區－本年度	1,127	-
	601	270
遞延稅項負債(附註34)		
本年度	4,538	3,056
稅率轉變之影響	(590)	-
本公司及其附屬公司應佔稅項	4,549	3,326

兩年之香港利得稅均以估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

其他司法權區所產生之稅項，乃以相關司法權區之現行稅率計算。

本年度稅項支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利	34,389	65,769
按香港利得稅率17.5%計算之稅項	6,018	11,509
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	6,114	1,761
就稅務而言無須課稅收入之稅務影響	(1,829)	(442)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	13,643	2,284
其他司法權區內業務稅率不同之稅務影響	(10,305)	(32)
尚未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	(29)	-
稅率變動之影響	(590)	-
動用往年尚未確認之稅項虧損	(171)	(8,351)
由持作出售物業轉撥至投資物業時遞延稅項之撥回	-	(3,403)
出售投資物業時轉撥遞延稅項	(7,739)	-
往年撥備過多	(563)	-
年度所得稅支出	4,549	3,326

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 本公司股份持有人應佔溢利

本公司股份持有人應佔溢利於本公司之財務報表處理之最高限額為溢利港幣875,000元(二零零六年：虧損港幣29,342,000元)。

12. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已付二零零七年中期股息每普通股港幣0.01元(二零零六年：港幣0.01元)	2,617	2,617
已付二零零六年末期股息每普通股港幣0.01元(二零零五年：港幣0.01元)	2,617	2,617
	5,234	5,234

董事已建議截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股股份1港仙(二零零六年：1港仙)，惟有待股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 每股溢利

每股基本溢利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)
用作計算每股基本溢利之盈利：		
本公司股份持有人年度應佔溢利	29,840	62,443

股份數目

	二零零七年	二零零六年
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	261,684,910	261,684,910

由於本公司兩年均無任何潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零六年一月一日	—
購入附屬公司而產生之商譽	22,308
<hr/>	
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日	22,308
減值	
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	—
年度綜合收益表減值費用	19,308
<hr/>	
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日	19,308
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	3,000
<hr/>	
於二零零六年十二月三十一日	22,308

二零零六年及二零零七年之商譽已分配予一個現金產生單位(「現金產生單位」)，即於中國大陸從事牲畜飼料貿易業務營運。

現金產生單位之可收回金額已按照使用價值計算而釐定。本集團根據用管理層所批核之十年期財務預算及10%貼現率，按現金流量推斷使用價值。超過五年期之現金流量按零增長率及第五年之現金流量穩定之假設釐定。有關增長率並不超過該現金產生單位所營運牲畜飼料貿易業務之長期平均增長率。其他評定使用價值之主要假設，與估算現金流入／流出有關，當中包括預算銷售額及毛利，該等估算乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。所採用之貼現率為稅前比率及反映相關分部之特定風險。

於本年度內，本集團已於綜合收益表確認港幣19,308,000元之減值虧損。

受到牲畜飼料需求量減少及市況不明朗之影響，本集團已於期內修訂其現金產生單位之現金流量預測。因此該現金產生單位已通過確認減值虧損削減至其可回收金額。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團 港幣千元
公平值	
於二零零六年一月一日	565,474
匯兌調整	7,263
添置	93
撥自持有待售物業	19,500
公平值增加	22,176
出售	(13,343)
於二零零六年十二月三十一日	601,163
匯兌調整	20,408
公平值增加	98,850
出售	(58,900)
於二零零七年十二月三十一日	661,521

所有本集團於用以賺取租金或資本增值並以經營租賃持有之土地租賃權益，均以公平值模式衡量，並以投資物業列賬。

本集團投資物業於二零零七年十二月三十一日之公平值乃按由與本集團概無關連之獨立合資格專業估價師韋堅信測量師行於該日進行之估值而得出。韋堅信測量師行為香港測量師學會成員，具有適當資歷，亦有近期於中國大陸及香港之物業估值經驗。該項估值乃參照同類物業之市場交易價格後達致，並遵守香港測量師學會之物業估值準則。

若干總賬面值為港幣650,575,000元(二零零六年：港幣580,029,000元)之投資物業作為本集團取得銀行信貸之擔保。

上述投資物業賬面價值包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
位於下列地方之物業：		
－於香港之土地，按下列方式持有：		
長期租約	316,900	300,300
中期租約	52,000	99,300
－於香港以外土地，按下列方式持有：		
長期租約	292,621	201,563
	661,521	601,163



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及辦公設備 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
成本					
於二零零六年一月一日	10,928	8,283	2,365	5,415	26,991
匯兌調整	58	60	52	120	290
添置	—	—	1,586	55	1,641
出售	—	(675)	—	(144)	(819)
於二零零六年十二月三十一日	10,986	7,668	4,003	5,446	28,103
匯兌調整	182	154	110	211	657
添置	—	513	—	206	719
出售	—	—	(342)	(876)	(1,218)
撤銷	—	(4,426)	—	—	(4,426)
轉撥至列為持有待售之資產	(6,804)	—	—	—	(6,804)
於二零零七年十二月三十一日	4,364	3,909	3,771	4,987	17,031
折舊					
於二零零六年一月一日	2,229	7,851	1,148	4,771	15,999
匯兌調整	58	48	28	102	236
年度撥備	269	166	402	198	1,035
出售時對銷	—	(603)	—	(125)	(728)
於二零零六年十二月三十一日	2,556	7,462	1,578	4,946	16,542
匯兌調整	—	95	68	184	347
年度撥備	266	140	784	189	1,379
出售時對銷	—	—	(342)	(832)	(1,174)
撤銷	—	(4,206)	—	—	(4,206)
轉撥至列為持有待售之資產	(2,239)	—	—	—	(2,239)
於二零零七年十二月三十一日	583	3,491	2,088	4,487	10,649
賬面值					
於二零零七年十二月三十一日	3,781	418	1,683	500	6,382
於二零零六年十二月三十一日	8,430	206	2,425	500	11,561
本公司					
成本					
於二零零六年一月一日	—	—	—	1,188	1,188
匯兌調整	—	—	—	7	7
於二零零六年十二月三十一日	—	—	—	1,195	1,195
匯兌調整	—	—	—	15	15
添置	—	—	—	4	4
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—	1,214	1,214
折舊					
於二零零六年一月一日	—	—	—	1,186	1,186
匯兌調整	—	—	—	7	7
年度撥備	—	—	—	1	1
於二零零六年十二月三十一日	—	—	—	1,194	1,194
匯兌調整	—	—	—	15	15
年度撥備	—	—	—	1	1
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—	1,210	1,210
賬面值					
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—	4	4
於二零零六年十二月三十一日	—	—	—	1	1

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目之折舊按資產預計其估計剩餘價值，按下列年率計算：

資產類別	預計可使用年期
樓宇	2.5%
租賃物業裝修	20%
汽車	25%
傢俬、固定裝置及辦公設備	20%

若干總賬面值為港幣1,218,000元(二零零六年：港幣5,983,000元)之投資物業作為本集團取得銀行信貸之擔保。

17. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
以下列方式持有之中國租賃土地		
— 長期租約	296	300
以下列方式持有之香港租賃土地		
— 長期租約	212	10,540
	508	10,840
為呈報所作分析：		
— 非流動資產	503	10,824
— 流動資產	5	16
	508	10,840

賬面值港幣10,316,000元(二零零六年：無)之預付租賃款項已轉撥至列入持有待售之資產。

賬面值為港幣212,000元(二零零六年：港幣10,540,000元)之預付租賃款項已予抵押，作為本集團獲批銀行信貸之擔保。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 收購租賃土地及樓宇時之已付按金

於二零零七年十一月二十六日，本公司之全資附屬公司瑞怡發展有限公司(「瑞怡」)就以代價港幣42,536,000元收購一項位於香港金鐘道95號統一中心26樓D室之物業與獨立第三方Alps Systems Technology Limited (「Apls Systems」)訂立協議。首筆按金港幣4,275,000元已於二零零七年十一月支付予Apls Systems。預期收購事項將於二零零八年二月完成。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本值(包括視為向附屬公司出資)	53,755	51,216
減：已確認減值虧損	(3,872)	(3,872)
	49,883	47,344

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之 地點/國家	已發行股本	本公司直接/ 間接持有之 已發行股本 面值百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
<i>直接附屬公司</i>					
立美貿易(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
G.C. Nominees Limited	香港	100股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	暫無營業
Halesite Limited	香港	4,000,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
新信顧問有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	投資控股
順成發展有限公司	香港	100股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	投資控股
大來實業有限公司	香港	43,344,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	投資控股
Dajen Properties Limited	英屬處女 群島/香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之 地點/國家	已發行股本	本公司直接/ 間接持有之 已發行股本 面值百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
<i>直接附屬公司(續)</i>					
Great China Development (Shanghai) Limited	英屬處女 群島/香港	10股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
549653 B.C. Limited	加拿大	1股面值1加元之普通股	100%	100%	於加拿大溫哥華 進行物業投資
豪德物業管理(上海) 有限公司*	中國	註冊資本500,000美元	100%	100%	於中國上海經營 地產代理
<i>間接附屬公司</i>					
盟億投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	於中國北京進行 物業投資
加凱投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	於中國上海進行 物業投資
和志發展有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股 及2股每股面值港幣1元之無投票權 遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海進行 物業投資
立美貿易有限公司	香港	4,000,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(亞洲)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(國際)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
國南投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
安盟發展有限公司	香港	100股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
振盛企業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股及 2股每股面值港幣1元之無投票權 遞延股份(附註)	100%	100%	於中國上海進行 物業投資



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之 地點/國家	已發行股本	本公司直接/ 間接持有之 已發行股本 面值百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
瑞怡發展有限公司	香港	100股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	物業投資
星智投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	於中國北京進行 物業投資
Adamgate Limited	英屬處女 群島/香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Fairlight Limited	英屬處女 群島/香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	船舶租賃
Great China Commodities Limited	英屬處女 群島/香港	10,000股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Jasmine Ocean Limited	英屬處女 群島/香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	船舶租賃
Poppins Properties Limited	英屬處女 群島/香港	55,603股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
青島百利達國際暖通 有限公司**	中國	註冊資本360,000美元	63%	63%	於中國青島經營 熱水焗爐貿易
上海裕景貿易有限公司*	中國	註冊資本人民幣3,000,000元	100%	100%	牲畜飼料貿易
博平置業(上海)有限公司*	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海進行 物業投資
上海澤尼貿易有限公司*	中國	註冊資本150,000美元	100%	不適用	暫無營業
* 外商獨資企業					
** 外商合資經營企業					

附註：非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取舉行相關公司任何股東大會通知或出席該等大會及於會上投票之權利，亦無權於清盤時收取任何分派。

於年終或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於非上市公司之投資成本	-	-
應佔收購後儲備	93,098	50,715
	93,098	50,715

向一家聯營公司貸款為無抵押，按當時市場利率計息並不會在結算日後未來十二個月內還款。因此，該款項已列為非流動資產。

應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	商業 結構形式	註冊登記/ 經營地點	本公司間接持有之 已發行股本 面值百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
Samstrong International Limited(附註1)	法團	英屬處女 群島/香港	43%	43%	投資控股
大大置業(上海)有限公司 (附註2)	法團	中國	43%	43%	於中國上海進行 物業投資
Yield Commence Limited(附註3)	法團	中國	43%	不適用	暫無營業



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司權益(續)

附註：

1. 本集團合共持有43股股份，其中7股(二零零六年：7股)已抵押予Samsrong International Limited之另一名股東，交換條件為該名股東同意質押聯營公司之投資物業，作為本集團所動用之銀行融資信貸之押記。
2. 大大置業(上海)有限公司為Yield Commence Limited之全資附屬公司，亦為一間外商獨資企業。
3. Yield Commence Limited為Samstrong International Limited之全資附屬公司，亦為一間外商獨資企業，新近於本年度成立。

本集團之聯營公司之綜合財務資料概述如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	283,324	336,850
總負債	(66,817)	(218,908)
淨資產	216,507	117,942
本集團分佔聯營公司資產淨值	93,098	50,715
收益	6,453	7,365
本年度溢利	62,255	1,541
本集團分佔聯營公司之本年度業績	26,770	663

若干賬面值為港幣零元(二零零六年：港幣11,068,200元)之投資物業已予抵押，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收附屬公司款項	442,317	246,036
減：已確認減值虧損	(4,388)	(4,388)
	437,929	241,648
減：列入流動資產一年內到期之款項	(152,008)	-
一年後到期之款項	285,921	241,648

款項包括應收附屬公司款項港幣285,921,000元(二零零六年：港幣241,648,000元)，款項為無抵押、免息，且不會於結算日後未來十二個月內要求償還。因此，該等款項被列為非流動項目。餘額為無抵押、免息並須應要求償還。

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付附屬公司款項	168,742	(31,767)
減：列入流動負債一年內到期之款項	(168,742)	-
一年後到期之款項	-	(31,767)

款項包括應付附屬公司款項港幣零元(二零零六年：港幣31,767,000元)，款項為無抵押、免息，且不會於結算日後未來十二個月內要求償還。因此，該等款項被列為非流動項目。餘額為無抵押、免息並須應要求償還。

免息結餘初步按公平值確認，其後採用採用實際利息法按已攤銷成本計量。款項之實際利率為每年6.3厘(二零零六年：6.3厘)。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 可出售財務資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
會所債券	4,101	2,274

所有可出售財務資產(包括會所債券)乃以公平值列帳。

23. 持有待售物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持有待售物業		
— 預付租賃款項	5,461	5,539
— 樓宇	24,303	36,406
	29,764	41,945
於中國按長期租約持有之待售物業	29,764	41,945

若干賬面值為港幣27,453,000元(二零零六年：港幣39,212,000元)之持有待售物業已予抵押，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

24. 存貨

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易商品	90,224	121,625

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易款項及其他應收款

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據 減：呆帳撥備	160,076 (4,325)	103,083 (1,889)
預付款和按金 其他應收款項	155,751 25,334 2,547	101,194 22,670 1,432
應收貿易款項及其他應收款	183,632	125,296

本集團批予牲畜飼料貿易之客戶30至90日之信貸期。應收貿易款項概不計息。本集團已就所有超過120日之應收款項進行全數撥備，此乃因為按照歷史慣例，過期超過120日之應收款項一般不可收回。基於銷售商品之估計不可收回款項，超過120日的應收貿易款項均予撥備，金額按過往拖欠經驗個別評估。

應收貿易款項及其他應收款當中包括應收貿易款項，其賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至三十日	151,789	94,973
三十一至六十日	614	-
六十一至九十日	4	-
起過九十日	3,344	6,221
	155,751	101,194

接受任何新客戶之前，本集團對新客戶實行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並界定該客戶之信貸限額。客戶所得之限額每年審查一次。

本集團之應收貿易款項結餘並無包括於報告日期過期未付而本集團尚未撥備之應收款項帳面值(二零零六年：無)。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易款項及其他應收款(續)

呆帳撥備之變動

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初結餘	1,889	1,863
年內撥銷款項	-	(2,894)
於損益帳確認撥備之增加	2,436	2,920
	4,325	1,889

呆帳撥備包括出現嚴重財務困難之個別已減值應收貿易款項，總結餘為港幣4,325,000元(二零零六年：港幣1,889,000元)。

確定應收貿易款項能否收回時，本集團考慮應收貿易款項之信貸質素自初步批出信貸當日起至報告日期止期間之任何變化。本公司之信貸風險集中，乃因為應收款項總額中分別有11% (二零零六年：5%)及12% (二零零六年：5%)為應收本公司最大客戶及應收本公司五大客戶者。

年內，本集團將應收票據港幣724,917,000元(二零零六年：港幣1,068,620,000元)向若干追索銀行貼現。因此，本集團繼續足額確認應收款項之賬面值，並將向銀行收取之現金確認為已抵押借貸。

於二零零七年十二月三十一日，應收可追索票據之賬面值(已被抵押予多家銀行為借貸之擔保)為港幣39,993,000元(二零零六年：港幣5,055,000元)。對應負債之賬面值為港幣39,993,000元(二零零六年：港幣5,055,000元)。

26. 按公平值列入損益帳之財務資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持有買賣之上市證券 股本證券	-	75
上市證券之市值	-	75

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 持有至到期日之財務資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市證券：		
按浮動利率計息及到期日為二零零七年五月二十一日之票據	-	3,900

持有至到期日之財務資產均以美元記值。

28. 銀行結餘及現金及已抵押銀行存款

本集團

銀行結餘及現金包括本集團所持有之現金以及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行結餘按當時市場利息率每年2.25%至5.16%(二零零六年：2.75%至5.11%)計息。

本集團持有之已抵押存款按當時市場利率每年4.14%(二零零六年：零)計息。

本公司

銀行結餘及現金包括本公司持有之現金以及原到期日為三個月或更少之短期銀行按金。銀行結餘按當時市場利息率每年3.41%至3.95%(二零零六年：2.75%至3.56%)計息。

29. 列為持有待售之資產

於二零零七年十二月三十一日，瑞怡與獨立第三方得霖科技有限公司(「得霖科技」)就出售本集團位於香港德輔道西九號京光商業中心六樓之辦公大樓(「該物業」)訂立協議，該物業預期將於結算日起計未來十二個月內出售。出售該物業之代價將由得霖科技支付，約為港幣36,000,000元，預期出售盈餘約為港幣21,000,000元。出售事項之所得款項預期會超過該物業之帳面淨值，故此將該物業列為持有待售時並無確認減值虧損。

於結算日，該物業已予抵押，以擔保批予本集團已抵押銀行融資。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 貿易應付款項及應付票據

於結算日，貿易應付款項及應付票據之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至三十日	158,737	119,793
三十一至六十日	-	14
超過六十日	581	422
	159,318	120,229

採購貨品之平均信貸期為30日。應付貿易帳款不計息。本集團具有財務風險管理政策，確保所有應付款項可於信貸限期內繳付。

31. 借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
有抵押				
銀行貸款	163,695	190,218	71,767	93,067
信託票據貸款	89,618	-	82,243	-
附全面追索權之貼現應收票據	39,993	5,055	-	-
銀行透支	-	4,686	-	4,686
	293,306	199,959	154,010	97,753

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 借貸(續)

上述借貸之到期情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應要求或一年內	158,871	54,334	88,829	26,019
超過一年但不逾兩年	34,187	38,133	6,723	6,469
超過兩年但不逾五年	45,231	33,675	21,028	20,323
超過五年	55,017	73,817	37,430	44,942
	293,306	199,959	154,010	97,753
減：列入流動負債一年內到期之款項	(158,871)	(54,334)	(88,829)	(26,019)
一年後到期之款項	134,435	145,625	65,181	71,734

本集團之借貸中有港幣278,721,000元(二零零六年：港幣185,307,000元)為浮息借貸，按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加上若干基點計息，並須承受現金流量利率風險。

本集團及本公司之借貸於結算日之實際利率如下：

	本集團			本公司	
	港幣	美元	人民幣	港幣	美元
二零零七年					
銀行借貸	4.61%	6.18%	6.23%	4.75%	6.23%
信託貸款	-	5.04%	-	-	-
附全面追索權之貼現應收票據	-	4.42%	-	-	-
二零零六年					
銀行借貸	4.97%	6.98%	6.56%	4.73%	6.98%
附全面追索權之貼現應收票據	-	5.89%	-	-	-
銀行透支	7.75%	-	-	-	-

銀行借貸乃以若干投資物業、若干樓宇、預付租賃款項及持有待售物業、已抵押銀行存款及列為持有待售之資產抵押，本公司亦為其附屬公司之若干借貸提供擔保。附全面追索權之貼現應收票據以應收票據擔保。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 借貸(續)

以下為本集團及本公司並非以有關實體之功能貨幣為單位之借款：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	57,393	63,983	44,763	68,889

於結算日，本集團及本公司有下列未動用貸款融通額：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
浮動利率－於一年內到期	464,839	316,924	218,968	202,009

於一年內到期的融通額為年度融通額，須於二零零八年多個日期重新審核。

32. 股本

	股份數目	金額
	二零零七年及 二零零六年	二零零七年 及二零零六年 港幣千元
普通股，每股面值港幣0.2元		
法定股本：		
於一月一日及十二月三十一日	500,000,000	100,000
已發行及繳足股本：		
於一月一日及十二月三十一日	261,684,910	52,337

33. 儲備

本公司

	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	19,516	102,519	122,035
本年度虧損	—	(29,342)	(29,342)
已付股息	—	(5,234)	(5,234)
於二零零六年十二月三十一日	19,516	67,943	87,459
本年度溢利	—	875	875
已付股息	—	(5,234)	(5,234)
於二零零七年十二月三十一日	19,516	63,584	83,100

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩年內，本集團已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

本集團

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元 (經重列)	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日				
— 原呈報額	1,459	66,856	—	68,315
— 往年調整(附註2)	—	3,480	—	3,480
— 經重列	1,459	70,336	—	71,795
匯兌差額	217	712	—	929
扣自(記入)年度綜合收益表	3,083	3,312	(3,339)	3,056
於二零零六年十二月三十一日	4,759	74,360	(3,339)	75,780
匯兌差額	288	1,306	—	1,594
(記入)扣自年度綜合收益表	(637)	12,313	600	12,276
稅率變動之影響	13	(603)	—	(590)
於出售投資物業時轉撥	(129)	(7,609)	—	(7,738)
於二零零七年十二月三十一日	4,294	79,767	(2,739)	81,322

於結算日期，本公司擁有未動用之稅項虧損港幣156,952,000元(二零零六年：港幣79,969,000元)，可與未來溢利相抵。已就上述虧損中約港幣15,651,000元(二零零六年：港幣19,081,000元)確認約港幣2,739,000元之遞延稅項資產(二零零六年：港幣3,339,000元)。

由於未來溢利流動不明確，故並無就上述虧損中之其餘港幣141,315,000元(二零零六年：港幣60,888,000元)確認任何遞延稅項資產。為數港幣7,455,000元(二零零六年：港幣7,456,000元)之虧損將於二零零八年至二零一三年到期後失效，而為數港幣149,497,000元(二零零六年：港幣72,513,000元)之虧損則無到期期限。

於結算日，本集團擁有港幣671,000元(二零零六年：港幣776,000元)之可扣稅暫時差額。由於不可能有足夠之應課稅溢利與上述可動用可扣稅暫時差額相抵，故並無就上述可扣稅暫時差額確認任何遞延稅項資產。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

35. 或然負債及承擔

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
或然負債：				
就下列公司所用之銀行融資作出公司擔保：				
— 附屬公司	—	—	182,295	375,291
— 一家聯營公司	—	11,068	—	11,068
	—	11,068	182,295	386,359

本公司之其他應付款項及應計開支港幣2,539,000元當中，包含就本公司為其附屬公司所動用之銀行融資而向銀行發出之上述擔保所確認之遞延收入。本公司並無就本公司為一家聯營公司所動用之銀行融資而向銀行發出之上述擔保確認任何遞延收入，乃由於其公平值被視為微不足道。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資本承擔：				
已訂約但無撥備：				
購置物業、廠房及設備	38,325	1,066	—	1,066
向一家附屬公司出資	1,170	—	—	—
	39,495	1,066	—	1,066

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項承擔，將於下列期間到期：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	648	276

經營租賃款項是指本集團為若干土地及樓宇應付之租金。土地及樓宇之租賃按一年租期議定，租金固定。

本集團作為出租人

於結算日，按本集團就租賃物業與承租人訂立之不可撤銷經營租賃之未來最低租金，將於下列期間到期：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	25,207	22,878
第二年至第五年(包括首尾兩年)	56,450	41,994
五年後	39,267	15,122
	120,924	79,994

平均議定租賃期由一年至十年不等，租賃期內租金固定。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月參與根據職業退休計劃條款登記之定額供款計劃(「職業休計劃」)及根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與本集團分開持有，並由託管人控制。

於強積金計劃設立前已屬職業退休計劃成員之僱員，須由二零零零年十二月一日起轉為強積金計劃成員，至於在二零零零年十二月一日或以後加入之新僱員，均須參與強積金計劃。

作為強積金計劃成員，本集團及該等僱員共同按僱員每月薪酬之5%或每月港幣1,000元(以較低者為準)供款。

於綜合收益表中抵扣之總成本港幣223,920元(二零零六年：港幣164,742元)，乃本集團於本年度內應向強積金計劃作出之供款。

38. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已向銀行抵押下列資產及向銀行轉授租出物業之租金收入，以取得銀行融通額：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業	650,575	580,029
樓宇	1,218	5,983
已抵押存款	8,602	—
持有待售物業	27,453	39,212
預付租賃款項	212	10,540
列為持有待售之資產	14,881	—
應收貿易款項	39,992	5,055

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 關連人士交易

- (1) 與聯繫人士進行之交易

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
交易性質		
本集團已收利息收入	154	2,704

- (2) 本集團與關連人士之結餘載於資產負債表及附註19、20及21。

- (3) 主要管理層之薪酬如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	8,223	7,830
退休福利成本－定額供款計劃	58	34
	8,281	7,864

40. 估計不確定性之主要來源

估計與假設乃受到持續評估，並以歷史經驗及其他因素(包括於特定情況下被認為合理的預期未來事件)為基準。相關會計估計，顧名思義，將很少與相關事實之結果並無二致。帶有相當風險，可導致下一財政年度之資產及負債帳面值有重大調整之估計及假設於下文論述。

(i) 估計商譽減值

根據本集團之會計政策，本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位之可收回金額已按照使用價值計算而釐定。該等計算須使用估計。現金產生單位之可收回金額已按照使用價值計算而釐定。本集團根據用管理層所批核之十年期財務預算及10%貼現率，按現金流量推斷使用價值。超過五年期之現金流量按零增長率及第五年之現金流量穩定之假設釐定。有關增長率並不超過該現金產生單位所營運一般貿易業務之長期平均增長率。其他評定使用價值之主要假設，與估算現金流入／流出有關，當中包括預算銷售額及毛利，該等估算乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。所採用之貼現率為稅前比率及反映相關分部之特定風險。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 估計不確定性之主要來源(續)

(ii) 投資物業公平值之估計

公平值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之最新價格。估值每年由合資格估值師經考慮多方面資料後審閱，有關資料包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；
- 於稍欠活躍市場之類似物業近期價格，進行調整以反映自從按該等價格訂立交易之日期以來經濟狀況之任何變化；及
- 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之貼現率計算。

倘無法取得有關投資物業最新或最近期價格之資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業公平值。本集團所用假設主要以各結算日出現之市況為依據。

支援管理層所作公平值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；空置期；維修保養規定；及適當之貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行實際交易及市場提供之交易記錄作比較。

預計未來市場租值乃根據地點及狀況相同類似物業之最新市場租值釐定。

(iii) 應收貿易款項之估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團即考慮估計未來現金流量。減值虧損乃按該資產之帳面值及按該財務資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未計入之未來信貸損失)之差額計量。當實際未來現金流量低於預期時，或會產生重大減值。於二零零七年十二月三十一日，應收貿易款項之帳面值為港幣154,321,000元(已扣除呆帳撥備港幣5,755,000元)。

(iv) 其他財務工具的公平值

並非於活躍市場買賣的財務工具(例如會所債券)的公平值使用估值技巧釐定。本集團以判斷選擇多種方法，作出主要基於每個結算日的當時市況的假設。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 估計不確定性之主要來源(續)

(v) 存貨之可變現淨值

存貨按成本與可變現淨值之較低者入帳。存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價，扣除估計不同銷售開支。當有客觀證據顯示存貨成本不可收回時，存貨成本乃撇減至可變現淨值。於收益表撇銷的數額為存貨帳面淨值及可變現淨值之間的差額。釐定存貨的成本能否收回時需要作出重大判斷。作出判斷時，本集團亦須評估(其中包括)盡力收回數額的期限及範圍等因素。此等估計乃根據現行市況及過往出售同類性質產品之經驗而作出。若客戶喜好改變，及競爭對手因應市場狀況而採取不同行動，將可能導致此等估計出現重大變動。

41. 資本風險管理

本集團管理資本乃為確保本集團屬下之實體有能力持續經營，並通過優化債務及股本平衡，盡量增大股東之回報。

本集團之資本結構包括債務(其中包括於附註31披露之借貸)、現金與現金等值及股權持有人所佔母公司之權益，並由已發行股本、儲備及保留盈利構成，該等項目於附註28及綜合權益變動表內分別披露。

本公司董事定期檢討其資本結構。作為檢討一環，本公司董事在顧及資金撥備下編製年度預算。根據所提交之年度預算，本公司董事考慮資本成本及相關類別資本之風險。根據本集團管理層之建議，本集團將通過支付股息、發行新股份、購回股份及在有需要時另行舉借或償還現有債務，以平衡整體資本結構。

本集團之整體策略自二零零六年以來並無變化。

42. 財務工具

(a) 會計政策概要

就各類財務資產、財務負債及股權工具已採納之重要會計政策及方法(包括確認準則、計量基準及收與支之確認基準)之詳情於附註4披露。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(b) 財務工具分類

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<i>財務資產</i>		
持有買賣按公平值列入損益帳	-	75
持有至到期日投資	-	3,900
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	300,598	213,686
可出售財務資產	4,101	2,274
	304,699	219,935
<i>財務負債</i>		
攤銷成本	452,624	320,188

(c) 財務風險管理目標

管理層透過按照分析風險大小及程度之內部風險報告，監控及管理與本集團營運業務相關之財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。管理層管理及監控該等風險以確保適當之措施得以及時並有效地執行。

本公司並無訂立或購入任何財務工具(包括衍生財務工具)作對沖或投機用途。

本公司所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

(d) 外匯風險管理

本公司有多家附屬公司以外幣進行銷售及採購，致使本集團面臨外匯風險。本集團之銷售額中約1%以進行銷售之本集團實體功能貨幣以外之貨幣計價，另近97%之成本則以本集團實體之功能貨幣計價。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(d) 外匯風險管理(續)

於報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產與貨幣負債之帳面值如下：

	資產		負債	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	664	1,687	850	2,070
美元	148,619	93,008	123,041	55,613
英鎊	12	–	–	–
人民幣	3,925	1	1,681	956
菲律賓披索	72	51	–	–

外幣敏感度

本集團主要使用外幣為美元、日圓、歐元、英鎊、人民幣及菲律賓披索。

下表詳述了本集團相關實體之功能貨幣兌相關外幣升值及貶值10%對本集團之敏感度。10%乃內部向主要管理人員匯報外匯風險時所使用之敏感度比率，即管理層就外幣匯兌之可能變化所作評估。敏感性分析僅包括以外幣計值之突出項目，並按外幣匯兌之10%變化就期末換算進行調整。正數表示溢利或虧損及其他權益之增加，即相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣出現升值。

	溢利與虧損	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	17	35
美元	(2,325)	(3,400)
英鎊	(1)	–
人民幣	(204)	87
菲律賓披索	(7)	(5)

管理層認為，由於年底所承受之風險不能反映該年度內之風險，故此敏感度分析對財務資產及財務負債固有之外匯風險並無代表性。



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(e) 利率風險管理

本集團須面對利率風險，乃由於本集團之實體及本公司於向一家聯營公司之貸款及借貸中均具有實際利息。

利率敏感度

以下敏感度分析乃按非衍生工具(包括向一家聯營公司貸款、銀行結存、已抵押銀行存款及借貸)於結算日所面臨之利率風險，以及於財政年度開始時已規定之變動及(若為以浮動息率計息之工具)於整個報告期間內以一致利率計息為基準。50基點之增減乃內部向主要管理人員匯報利率風險時所用，即管理層就利率之可能變化所作評估。

若利率上升/下降50基點，而其他變數均保持不變，則本集團：

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣889,000元(二零零六年：減少/增加港幣576,000元)。此主要歸因於本集團向一家聯營公司之貸款、銀行結存、已抵押銀行存款及借貸均以浮動利率計息。

本集團利率敏感度於本年度內上升，主要由於浮息債務工具增加所致。

(f) 其他價格風險

本集團面臨可出售財務資產所產生之價格風險。管理層通過維持具備不同風險之投資組合管理此風險。

價格敏感度

以下敏感度分析乃按匯告當日所面臨之價格風險而釐定。

如果債務工具之價格上升/下降10%，而其他變數不變：

- 投資重估儲備將增加/減少港幣410,000元(二零零六年：增加/減少港幣227,000元)，主要由於可出售財務資產之公平值變動所致。

本集團股票價格之敏感度自去年以來並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(g) 信貸風險管理

信貸風險指對方不履行合約義務而致使本集團蒙受財產損失之風險。本集團已採納一項政策，僅與信譽卓著之人士交易，以舒緩因不履約所致之財產損失。本集團風險及對方之信用評級一直受到監察，所達成之總交易值僅限於與獲審批之交易對方進行。信貸風險通過交易對方之限制所控制，該限制由風險管理委員會按年審核及審批。

本公司之信貸風險集中，乃因為應收款項總額中分別有11%(二零零六年：5%)及12%(二零零六年：5%)為應收本公司最大客戶及應收本公司五大客戶者。

本集團於任何個別交易對方或任何具備類似特徵之一組交易對方並無任何重大信貸風險。由於交易對方為獲國際信貸評級機構評定為信貸評級高之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除下表詳列外，財務報表內所載之財務資產(連任何損失撥備)即在未計及已取得任何抵押之價值下，本集團所面臨之最低信貸風險：

	最大信貸風險	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持有買賣按公平值列入損益帳	-	75
持有至到期日投資	-	3,900
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	300,598	213,686
可出售財務資產	4,101	2,274
	304,699	219,935



綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(h) 流動資金風險管理(續)

流動資源風險最終由董事會負責管理，董事會就本集團之短期、中期及長期資金之管理與流動資金風險管理之需求，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團通過持續監控預測及實際現金流量，以及將財務資產與負債之限期組合進行配合來維持充足儲備、銀行融資信貸及儲備借貸融資，從而管理流動資金風險。本集團依賴銀行借貸為流動資源之重要來源。於二零零七年十二月三十一日，本集團未動用之可用透支及短期銀行借貸融資約港幣464,839,000元(二零零六年：港幣316,924,000元)。其詳情載於附註31。

流動資金及利息風險表

下表詳細列明本集團非衍生金融負債其餘的合同到期情況。該表根據本集團須付款的最早日期的金融負債中未折現現金流量編製。該等於結算日尚未清償之非衍生金融負債視為於整年內尚未清償。表內包括利息及本金現金流量。

	零至	六十一至	一百八十一至	一至兩年	兩至三年	三年以上	於二零零七年	
	六十日	一百八十日	三百六十五日				未經貼現	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	現金流量	結餘
二零零七年								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	156,165	3,153	-	-	-	-	159,318	159,318
信託貸款	-	91,873	-	-	-	-	91,873	89,618
附全面追索權之貼現應收票據	40,329	-	-	-	-	-	40,329	39,993
銀行貸款								
— 固定利率	-	-	15,415	-	-	-	15,415	14,585
— 浮動利率	-	-	15,348	35,869	47,480	73,732	172,429	149,110
	196,494	95,026	30,763	35,869	47,480	73,732	479,364	452,624

	零至	六十一至	一百八十一至	一至兩年	兩至三年	三年以上	於二零零六年	
	六十日	一百八十日	三百六十五日				未經貼現	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	現金流量	結餘
二零零六年								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	119,807	422	-	-	-	-	120,229	120,229
附全面追索權之貼現應收票據	5,097	-	-	-	-	-	5,097	5,055
銀行透支	4,747	-	-	-	-	-	4,747	4,686
銀行貸款								
— 固定利率	-	-	15,486	-	-	-	15,486	14,652
— 浮動利率	15,121	-	15,623	40,000	35,147	102,026	207,917	175,566
	144,772	422	31,109	40,000	35,147	102,026	353,476	320,188

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 財務工具(續)

(h) 流動資金風險管理(續)

流動資金及利息風險表(續)

下表詳述本集團非衍生財務資產之契約到期日。下表乃以財務資產之未經貼現契約到期值擬定，當中包括記入該等資產(本集團預計於不同時期將會產生現金流量者除外)將可賺取之利息。

							於二零零七年	
	零至六十日	六十一至一百八十日	一百八十一至三百六十五日	一至兩年	兩至三年	三年以上	未經貼現 現金流量	十二月三十一日 結餘
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零七年								
非衍生財務資產								
應收貿易款項及應收票據	147,662	8,089	-	-	-	-	155,751	155,751
現金及現金等值								
— 固定利率	-	-	8,929	-	-	-	8,929	8,602
— 浮動利率	70,996	-	-	-	-	-	70,996	70,778
應收一家聯營公司款項	44,003	-	-	-	-	-	44,003	44,003
向一家聯營公司貸款	-	-	-	-	-	24,281	24,281	21,464
	262,661	8,089	8,929	-	-	24,281	303,960	300,598

							於二零零六年	
	零至六十日	六十一至一百八十日	一百八十一至三百六十五日	一至兩年	兩至三年	三年以上	未經貼現 現金流量	十二月三十一日 結餘
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年								
非衍生財務資產								
應收貿易款項及應收票據	94,973	6,221	-	-	-	-	101,194	101,194
現金及現金等值								
— 浮動利率	57,904	-	-	-	-	-	57,904	57,715
應收一家聯營公司款項	42,758	-	-	-	-	-	42,758	42,758
向一家聯營公司貸款	-	-	-	-	-	13,597	13,597	12,019
持有至到期日之財務資產	-	-	3,960	-	-	-	3,960	3,900
	195,635	6,221	3,960	-	-	13,597	219,413	217,586

(i) 財務工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值，乃根據公認定價模式，以可觀察現行市場交易之價格按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，除財務報表附註22所指名者外，財務報表中按攤銷成本列帳之金融資產及金融負債之帳面值與其公平值相若。



主要物業附表

本集團持有之主要物業於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益 %	租賃期限
香港				
香港銅鑼灣 波斯富街29號 及軒尼詩道479-481號 東南大廈地下 A2號店舖	430	出租店舖	100%	中期租約
九龍尖沙咀彌敦道111-139號、 143-161號及165-181號 栢麗大道A座地下 G55號、G56號、G57號及G58號店舖	3,032	出租店舖	100%	長期租約
九龍旺角 西洋菜南街12-24號及山東街40號 榮華大樓荷里活購物中心 地下A3及A4店舖	326	出租店舖	100%	長期租約
香港港灣道1號 會展中心西翼 會景閣18樓04室	1,400	出租住宅物業	100%	長期租約
香港德輔道西9號 京光商業中心 6樓及2樓P20號車位	5,025	商業大廈	100%	長期租約

主要物業附表

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益 %	租賃期限
中國大陸				
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第2幢 404、504、604、704及804室	10,903	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第二層201室至220室及 第三層301室至314室	40,734	出租住宅物業	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第四層會所及 地庫第一層車位 38、39、40及60號	10,958(會所)	會所及車位	100%	長期租約
上海長寧區 虹梅路3887號 君悅花園第1幢 第一層商場	16,685	出租商場	100%	長期租約
海南島海口 銀谷苑5座12層G室	1,162	待售住宅物業	100%	長期租約
上海徐匯區 興國路111號 翡翠園	31,501(花園) 96,450(室內) 34,730(地庫)	出租住宅物業	43%	長期租約
上海市靜安區 延安西路396號及 鎮寧路168號 美麗園大廈 6D、6E、14C單位、 17樓、23樓及27樓、 第1層西翼、 第2層全層、 第3層西翼及 第1-3層地庫西翼	104,700	待售住宅單位 出租商場及停車場	43%	長期租約



財務摘要

業績：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (經重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
收益	1,395,161	1,459,948	1,580,394	1,345,175	777,627
銷售成本	(1,348,685)	(1,259,419)	(1,309,108)	(1,113,973)	(683,975)
毛利	46,476	200,529	271,286	231,202	93,652
其他收入	11,057	9,212	2,919	14,210	821
投資物業之公平值增加/ 重估增值/出售盈餘	98,850	22,176	31,824	-	-
商譽減值	(19,308)	-	-	-	-
分銷成本	(83,333)	(124,064)	(221,414)	(173,875)	(79,197)
行政支出	(30,163)	(30,505)	(24,597)	(25,466)	(22,555)
其他開支	-	-	(11,471)	-	-
財務費用	(15,960)	(12,242)	(7,003)	(8,255)	(12,243)
所佔聯營公司業績	26,770	663	(4,482)	1,456	579
除稅前溢利/(虧損)	34,389	65,769	37,062	39,272	(18,943)
所得稅支出	(4,549)	(3,326)	(7,638)	(5,070)	(2,188)
年度溢利/(虧損)	29,840	62,443	29,424	34,202	(21,131)
每股盈利	11.40港仙	23.86港仙	11.52港仙	13.09港仙	(7.7)港仙
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	29,840	62,443	30,151	34,244	(20,143)
少數股東權益	-	-	(727)	(42)	(988)
	29,840	62,443	29,424	34,202	(21,131)

資產及負債：

	於十二月三十一日				
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
總資產	1,236,424	1,104,194	930,214	868,439	863,895
總負債	(611,239)	(540,571)	(430,949)	(392,030)	(441,210)
	625,185	563,623	499,265	476,409	422,685
本公司權益持有人應佔權益	625,185	563,623	499,265	475,682	421,916
少數股東權益	-	-	-	727	769
	625,185	563,623	499,265	476,409	422,685

附註：二零零四年前之上述財務摘要並無因顧及採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之若干香港財務報告準則之影響而作出調整。

二零零五年前之上述財務摘要並無因顧及採納於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效之若干香港財務報告準則之影響而作出調整。

二零零六年前之上述財務摘要並無因顧及採納就財務報表附註2所載有關遞延稅項負債之往年調整之影響而作出調整。