



# 大中華實業控股有限公司\*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

## 截至二零零五年十二月三十一日止年度 全年業績

### 業績概要

大中華實業控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零零四年之數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收益	5	38,679	15,207
租金支出		(592)	(1,356)
銷售成本		(23,117)	(7,195)
毛利		14,970	6,656
其他收入		176	71
投資物業公平值變動之收益		52,600	11,000
持有證券投資之未變現收益		–	4,709
銷售及分銷開支		(1,406)	(49)
行政費用		(11,193)	(5,822)
收購附屬公司之商譽攤銷		–	(820)
樓宇減值虧損		–	(813)
財務成本	6	(5,950)	(2,984)
除稅前溢利		49,197	11,948
所得稅支出(收入)	7	6,040	(113)
年度溢利		43,157	12,061
攤佔：			
本公司股本持有人		43,341	12,709
少數股東權益		(184)	(648)
		43,157	12,061
每股盈利	8		
— 基本		17.32仙	5.74仙
— 攤薄		不適用	不適用

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	5,447	4,796
預付土地租賃款項	3,232	3,438
投資物業	318,600	266,000
證券投資	-	3,000
可供出售投資	3,000	-
收購附屬公司已付按金	11,590	-
	<u>341,869</u>	<u>277,234</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	533	227
證券投資	-	19,214
持作買賣投資	48	-
應收賬款	953	1,342
預付土地租賃款項	72	72
預付款項及按金	1,142	1,389
銀行結餘及現金	24,192	4,080
	<u>26,940</u>	<u>26,324</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款項	8,012	9,986
收購附屬公司應付代價	-	4,000
應付董事款項	-	3,268
應付附屬公司一名少數股東款項	6,258	3,583
租賃按金	3,107	3,241
稅項	14,687	14,687
銀行貸款	6,362	130,443
	<u>38,426</u>	<u>169,208</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(11,486)</u>	<u>(142,884)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>330,383</u>	<u>134,350</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	123,350	-
遞延稅項	6,709	657
	<u>130,059</u>	<u>657</u>
	<u>200,324</u>	<u>133,693</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,430	1,192
儲備	198,894	132,317
本公司股本持有人應佔股本	<u>200,324</u>	<u>133,509</u>
少數股東權益	-	184
	<u>200,324</u>	<u>133,693</u>

## 財務報表附註

### 1. 一般事項

本公司乃根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣，以及生產與銷售肥料及化學品。

### 2. 財務報表之編製基準

編製綜合財務報表時，鑑於本集團於二零零五年十二月三十一日之流動負債淨額達11,486,000港元，董事已審慎考慮本集團未來之資金流動性。董事信納在結算日後已取得41,000,000港元之淨長期銀行貸款之情況下，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，財務報表乃以持續經營基準編製。

### 3. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，並於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈報方式出現變動，其中已更改少數股東權益的呈列方式。有關變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團涉及以下範疇的會計政策出現變動，影響本會計期間或過往會計期間業績的編製及呈報方式：

#### 業主自用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃以成本模式計算並列入物業、廠房及設備內。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地與樓宇部分乃分開計算。倘租賃款項能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之土地租賃預付款項，該租賃款項乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已追溯應用(財務影響見附註4)。

#### 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。應用香港會計準則第32號對本集團財務報表內金融工具之呈列方式並無重大影響。香港會計準則第39號一般而言並不容許財務資產及負債作追溯性之確認、取消確認或計量。實施香港會計準則第39號所構成之主要影響概述如下：

#### 財務資產及財務負債分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，藉此就香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債分類及計量。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號之處理指標分類及計量其股本證券之投資。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「投資證券」或「其他投資」(如適用)。「投資證券」按成本減以減值虧損(如有)列賬，而「其他投資」則按公平值計量，未兌現盈虧計入收益表內。從二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其股本證券之投資。財務資產分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售財務資產」或「貸款及應收款項」。分類取決於購入資產之目的。「透過損益按公平值計算之財務資產」及「可供出售財務資產」按公平值列賬，公平值之改變分別在收益表及股本中確認。未有於活躍市場上之市價及公平值未能可靠計量之可供銷售財務資產按成本減以減值列賬。「貸款及應收款項」採用實際利率法按攤銷成本計量。

此項改變已予追溯應用，對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響(財務影響見附註4)。

#### 投資物業

於本年度，本集團已應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損直接於其產生期間確認為損益。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值計量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值(在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部份將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部份將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已採納香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇採納香港會計準則第40號。此項改變對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響，蓋因本集團於二零零五年一月一日並無投資物業重估儲備。

## 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅項影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅項影響現時乃按反映本集團預期於各個結算日收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用（財務影響見附註4）。

## 業務合併

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」。於過往年度，收購產生的商譽於其估計可使用年期予以資本化及攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡條文。就過往於資產負債表資本化的商譽而言，本集團自二零零五年一月一日起已不再攤銷有關商譽，而商譽將最少按年／於進行收購之財務期間進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。根據香港財務報告準則第3號之過渡安排本集團撤銷有關累計攤銷數額之商譽之賬面值820,000港元。此項變動對二零零五年一月一日本集團之虧損並無影響。

## 4. 會計政策變動之影響概要

下表載列上述會計政策變動對本年度及上年度業績之影響，導致本年度及上年度之溢利減少（增加）：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關投資物業之遞延稅項增加（減少）	<u>6,040</u>	<u>(447)</u>

採納新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年			於二零零四年			於二零零五年	
	十二月 三十一日 (原列) 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元 (附註3)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註3)	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元 (附註3)	十二月 三十一日 (重列) 千港元 (附註3)	香港 會計準則 第39號 千港元 (附註3)	一月一日 (重列) 千港元	
<b>資產負債表</b>								
物業、廠房及設備	8,306	-	(3,510)	-	4,796	-	4,796	
預付土地租賃款項	-	-	3,510	-	3,510	-	3,510	
證券投資	22,214	-	-	-	22,214	(22,214)	-	
可供出售投資	-	-	-	-	-	3,000	3,000	
透過損益按公平值 計算之財務資產	-	-	-	-	-	19,214	19,214	
遞延稅項	(1,104)	-	-	447	(657)	-	(657)	
少數股東權益	(184)	184	-	-	-	-	-	
其他資產與負債	103,830	-	-	-	103,830	-	103,830	
<b>對資產與負債之總影響</b>	<u>133,062</u>	<u>184</u>	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>133,693</u>	<u>-</u>	<u>133,693</u>	
<b>股本</b>	1,192	-	-	-	1,192	-	1,192	
股份溢價	348,091	-	-	-	348,091	-	348,091	
虧損	(216,221)	-	-	447	(215,774)	-	(215,774)	
<b>對股本之總影響：</b>								
本公司股本持有人 應佔股本	133,062	-	-	447	133,509	-	133,509	
少數股東權益	-	184	-	-	184	-	184	
	<u>133,062</u>	<u>184</u>	<u>-</u>	<u>447</u>	<u>133,693</u>	<u>-</u>	<u>133,693</u>	

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期，採用此等準則及詮釋不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	精算收益及虧損、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	外國業務淨投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產之開採及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第5號	退出、恢復及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第6號	參與特定市場－廢棄電器及電力設備所產生之負債 <sup>3</sup>
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」之重列法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之全年期間生效

## 5. 收入及分類資料

營業額指年內本集團向外界客戶出售貨品在扣除退貨及折扣後之已收及應收款項、買賣證券所得款項及租金收入。

### 業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為生產與銷售肥料及化學品、物業投資及投資控股分部。該等分部乃本集團呈報主要分類資料之基準。

該等業務之分類資料呈列如下。

### 收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	生產與銷售 肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>5,796</u>	<u>9,557</u>	<u>23,326</u>	<u>38,679</u>
業績				
分部業績	<u>(495)</u>	<u>61,381</u>	<u>2,661</u>	63,547
未分配企業收益				32
未分配企業開支				(8,491)
未分配財務成本				<u>(5,891)</u>
除稅前溢利				49,197
所得稅支出				<u>6,040</u>
本年度溢利				<u>43,157</u>

	生產與銷售 肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>6,420</u>	<u>8,235</u>	<u>552</u>	<u>15,207</u>
業績				
分部業績	<u>(2,272)</u>	<u>17,607</u>	<u>4,399</u>	19,734
未分配企業開支				(4,863)
未分配財務成本				<u>(2,923)</u>
除稅前溢利				11,948
所得稅收入				<u>(113)</u>
本年度溢利				<u>12,061</u>

## 6. 財務成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	5,721	2,575
須於五年內全數償還之其他貸款	229	190
收購附屬公司應付代價	—	219
	<u>5,950</u>	<u>2,984</u>

## 7. 所得稅支出(收入)

本年度之所得稅支出(收入)指遞延稅項之變動。

由於本集團於本年度產生稅項虧損，故此並無於財務報表中作出稅項撥備。上年度之應課稅溢利已全數由承前稅務虧損所抵銷。

根據中國現行的法規，中國一家附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。由於該附屬公司於年內並無賺取利潤，因此並無作出中國所得稅撥備。

年度稅項支出(收入)可於收益表內除稅前溢利之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>49,197</u>	<u>11,948</u>
按香港利得稅率17.5%計算之稅項支出(收入)	8,609	2,091
不可抵扣支出之稅務影響	1,268	1,150
毋須課稅收入之稅務影響	(1,340)	(1,561)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,144	91
使用以往未確認稅項虧損之稅務影響	—	(1,819)
使用以往未確認稅項資產之稅務影響	(3,648)	—
給予一家中國附屬公司稅項寬免之影響	—	(94)
其他	7	29
本年度所得稅支出(收入)	<u>6,040</u>	<u>(113)</u>

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利43,341,000港元(二零零四年：12,709,000港元)及本年度內已發行普通股之加權平均數250,300,000股(二零零四年：221,341,000股)計算。

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

下表概述因下列各項對每股基本盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
調整前呈報之數字	19.74	5.54
會計政策變動產生之調整(見附註4)	(2.42)	0.20
重列	<u>17.32</u>	<u>5.74</u>

## 末期股息

董事不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零四年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團營業額為38,679,000港元(二零零四年：15,207,000港元)。本年度本公司股本持有人應佔溢利淨額為43,341,000港元(二零零四年：12,709,000港元)，而每股盈利則為17.32港仙(二零零四年：5.74港仙)。

於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為5,796,000港元(二零零四年：6,420,000港元)，佔本集團總收益約14.98%。因本公司出售全部手持之香港上市股票投資，證券投資因而佔本集團總收益約60.31%。一號廣場物業之租金收入為9,557,000港元(二零零四年：8,235,000港元)，佔本集團總收益約24.71%，逾90%樓面面積已經出租。

隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利52,600,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零五年九月，本公司按每股0.50港元之價格配售47,600,000股股份，而所收取之款項淨額中約23,200,000港元已用作投資一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其詳情載於「展望」一節。

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為0.7，而二零零四年十二月三十一日則為0.16。資本負債比率為0.68，而二零零四年十二月三十一日則為1.01。資本負債比率乃以借貸總額135,970,000港元(二零零四年：134,026,000港元)及截至二零零五年十二月三十一日之淨資產200,324,000港元(二零零四年：133,509,000港元)計算。年內，銀行貸款經重組而重續五年。

本集團於二零零五年十二月三十一日並無重大資本承擔而須動用本集團大量現金資源或須就此舉債。

本集團預期並不會面對重大匯兌風險，蓋因手持現金、借貸、收益及開支均以港元及人民幣計價。

#### 抵押資產

於二零零五年十二月三十一日，本集團之所有投資物業及本集團一家全資附屬公司之已發行股份已全數予以抵押，而投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

7,063,000港元(二零零四年：7,252,000港元)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

#### 或然負債

本集團於二零零五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團僱用約31名員工，並根據員工之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強制性公積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

## 展望

二零零五年七月十五日，馬曉玲小姐全資實益擁有，於英屬處女群島註冊成立之有限公司Keenlead Holdings Limited(建領控股有限公司)（「建領」）所提出有關強制性無條件現金收購建議（「收購建議」）之綜合收購文件已由建領與本公司共同向本公司全體股東（不包括建領之一致行動人士）刊發。收購建議已於二零零五年八月五日截止，而建領及其一致行動人士於本公司股份之權益於緊隨收購建議截止後已增至63.85%，並由建領掌管管理控制權。

繼掌管管理權後，本公司便貫徹其投身物業投資業務之策略，積極發掘新商機。

於二零零五年八月三十日，本集團與獨立第三方就收購一家英屬處女群島註冊成立之公司（「英屬處女群島公司」）部分或全部已發行股本之意向（合稱「投資建議」）訂立一項具法律約束力之諒解備忘錄。該公司之唯一資產為一家於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之中外合資經營企業，其業務範圍包括港口基礎設施建造及石油化工項目開發（以上涉及許可經營的憑許可證經營）。於二零零六年二月二十七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意向賣方收購英屬處女群島公司之51%已發行股本及其中一名獨立第三方（「賣方」）應收英屬處女群島公司之貸款人民幣61,200,000元，所涉及之現金總代價為人民幣61,200,001元。吾等認為，投資建議讓本集團可藉此機會擴大其業務範圍，並擴展至以港口基礎設施為重點之工業物業發展。

董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資，亦會不斷努力實現目標，並樂觀其成。

## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，惟以下偏差除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.4.1條訂明，非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司之獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

- 守則第A.4.2條訂明，每名董事（包括有特定任期者）應至少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，於每次股東週年大會上，將有三分之一的董事（若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近三分一的董事數目為準）須告退，儘管公司細則有任何規定，董事會主席及本公司董事總經理在職期間毋須輪值告退或在釐定各年退任董事的人數時計算在內。

為完全符合守則第A.4.2條之規定，本公司將於二零零六年舉行之下屆本公司股東大會上提呈建議修訂公司細則相關條文之特別決議案，致使每名董事至少須每三年輪值告退一次。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則為本公司董事進行證券交易之操守守則。本公司曾就有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零零六年四月十八日

於本公布日期，董事會成員計有執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。