

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

**截至二零零八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(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	5	4,458	5,218
銷售成本		(3,747)	(2,615)
毛利		711	2,603
其他收入	6	2,981	5,945
銷售及分銷開支		(270)	(530)
行政費用		(39,937)	(34,204)
商譽減值虧損		—	(7,586)
可供出售投資減值虧損		—	(3,000)
財務成本	7	(453)	(409)
除稅前虧損		(36,968)	(37,181)
所得稅抵免	8	1,225	14,265
本年度來自持續經營業務之虧損		(35,743)	(22,916)
終止經營業務			
本年度來自終止經營業務之虧損	9	—	(11,656)
本年度虧損		(35,743)	(34,572)

* 僅供識別

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
攤佔：			
本公司股本持有人		(35,458)	(32,200)
少數股東權益		(285)	(2,372)
		<u>(35,743)</u>	<u>(34,572)</u>
每股虧損	10		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		<u>(11.83仙)</u>	<u>(11.14仙)</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>(11.83仙)</u>	<u>(7.10仙)</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,954	9,538
預付土地租賃款項		89,076	31,822
可供出售投資		—	—
項目發展之預付款項		14,318	15,714
購置土地及樓宇之按金		49,364	—
商譽		—	—
		<u>222,712</u>	<u>57,074</u>
流動資產			
存貨		40	57
應收賬款及其他應收款項	11	1,617	26,826
預付土地租賃款項		1,935	756
預付款項及按金		573	2,927
應收一家附屬公司一名少數股東款項		—	103
銀行結餘及現金		58,109	206,289
		<u>62,274</u>	<u>236,958</u>
流動負債			
其他應付款項		15,525	4,134
應付附屬公司一名少數股東款項		7,879	7,003
銀行貸款		2,273	2,139
		<u>25,677</u>	<u>13,276</u>
流動資產淨值			
		<u>36,597</u>	<u>223,682</u>
總資產減流動負債			
		<u>259,309</u>	<u>280,756</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	1,166
		<u>259,309</u>	<u>279,590</u>
資本及儲備			
股本		1,499	1,499
儲備		256,962	278,091
本公司股本持有人應佔權益		<u>258,461</u>	<u>279,590</u>
少數股東權益		848	—
權益總計		<u>259,309</u>	<u>279,590</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 呈列基準

本公司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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址在年報之「公司資料」一節中披露。

本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），為本公司主要附屬公司經營所在主要經濟地區之貨幣。由於本公司為一家聯交所上市公司，故財務報表以港元呈列以便讀者。

本集團主要從事投資控股、生產及銷售肥料和化學品及以港口基建設施及倉庫項目為重點之工業物業發展。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈現生效或已生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 （「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
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
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－界定利益資產、最低資金 規定及兩者之相互影響

採納此等詮釋及修訂對本個或前會計期間業績或財務狀況並無重大影響，因此並無確認前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成 本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露金融工具之改進 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 (修訂本)	內含衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	忠實客戶計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議之會計處理方法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效

³ 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

⁴ 於二零零九年六月三十日或以後開始之全年期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效

⁶ 於二零零八年十月一日或以後開始之全年期間生效

⁷ 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對收購日期為二零零九年七月一日或之後起首個年度報告期間開始之日或之後的業務合併造成會計方法之影響。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司所有權權益變動之會計處理方法。香港會計準則第23號(經修訂)規定與本集團合資格資產相關之借貸成本日後作資本化。本公司董事預期，採用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表按歷史成本基準及根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權力操縱某實體之財政及經營政策以藉其活動之中獲益，將視為擁有控制權。

於本年度內所收購或出售之附屬公司業績乃分別自其收購之生效日期起或直至其出售之生效日期止 (如適用) 計入綜合收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益乃與本集團之股本分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原有業務合併日期之金額及少數股東自合併日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司股本中之權益之少數股東應佔虧損乃根據本集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

業務合併

本集團採用收購會計法為其所收購業務列賬。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交換日期本集團所給予資產、所產生或所承擔之責任及所發行之股本工具之總公平值，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購方之可識別資產、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。

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本 (即業務合併高於本集團於已確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分) 作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購方之可識別資產、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，則該高出數額即時在綜合收益表確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東於已確認之資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

增購附屬公司權益

增購附屬公司權益所產生之商譽，指收購成本高於在有關附屬公司之額外權益所應佔資產淨值之賬面值的部分。

商譽

就收購業務產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期所佔有關業務之可識別資產、負債及或然負債之公平值權益間之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務產生撥充資本之商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生之商譽分配至預期將自收購協同效益獲益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行檢測。於某財政年度自收購產生之商譽，經分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束前進行減值檢測。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中銷售貨品之應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

經營租賃之租金收入於有關租約期內按直線法確認。

銷售貨物之收入於貨物送抵且物權轉移時確認。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為於初步確認時透過財務資產之預計年期將估計日後現金收入準確折現至該資產之賬面淨值之比率。

物業、廠房及設備

包括為生產目的而持有之樓宇在內的物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建廠房除外)項目之折舊按直線法於其估計可使用年期內撇銷成本(經扣除估計餘值)。

在建廠房乃按成本減去任何已確認減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。終止確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於終止確認該項目之年度計入綜合收益表。

業主自用之租賃土地

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

有形資產(不包括商譽(見上文有關商譽之會計政策))減值虧損

本集團於各結算日均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於綜合收益表確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已釐定之賬面值。減值虧損逆轉乃即時於綜合收益表確認。

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於綜合收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收利益乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

外幣

於結算及交易貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在綜合收益表確認。

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內在收益表確認。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表內呈報之溢利兩者差異乃基於前者並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。本集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

遞延稅項乃為綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差異而確認，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅之臨時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃基於商譽或初步確認(業務合併之情況下除外)不影響稅務溢利或會計溢利之交易中之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個結算日進行檢討，並在不再可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃根據於結算日前已實施或大致實施之稅率按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項直接在權益中扣除或計入權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於權益中處理)除外。

退休福利成本

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及國家管理退休福利計劃均為定額供款計劃，向該等計劃所作之供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

政府補助金

政府補助金按與有關成本配對所需期間確認為收入。有關開支項目之補貼按該等開支自綜合收益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為「其他收入」。

借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間確認並列入綜合收益表之財務成本。

研究及開發支出

研究活動之支出於其產生期間確認為開支。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債最初按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產或財務負債(按適用)之公平值或自財務資產及財務負債(按適用)之公平值扣除。

財務資產

本集團之財務資產主要分為貸款及應收款項以及可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、按金、應收一家附屬公司一名少數股東款項以及銀行結餘及現金)採用實際利息法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或未有劃分為透過損益按公平值計算之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。對於公平值不能可靠地計量之非上市可供出售股本投資，有關股本投資按成本值扣除減值計量。可供出售財務資產之任何減值虧損乃於損益賬內確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過綜合收益表而撥回(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及相關期間利息收入分配之方法。實際利率乃於首次確認時按財務資產之預計年期或適用的較短期間準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面值之利率。

收入乃按實際利法基準確認。

財務資產減值

財務資產於每個結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量已受到影響，則財務資產屬已減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收賬款及其他應收款項等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於綜合收益表內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於綜合收益表內確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入綜合收益表內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過綜合收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

財務負債及股本

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據合約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約。

財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付附屬公司一名少數股東款項及銀行貸款，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司所發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及相關期間利息支出分配之方法。實際利率乃於首次確認時按財務負債之預計年期或適用的較短期間準確折現估計未來現金付款至賬面值之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

終止確認

倘收取資產現金流量之權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉讓該等財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認之累計盈虧總和之差額於綜合收益表內確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認財務負債。被終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之差額於綜合收益表內確認。

4. 估計不明朗因素之主要來源

日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)乃討論如下。

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項之減值虧損

物業、廠房及設備主要包括在建倉庫。釐定在建倉庫是否出現減值須估計倉庫項目之預計現金流量及合適之折現率。物業、廠房及設備之賬面值為69,954,000港元(二零零七年：9,538,000港元)。在建倉庫之賬面值為56,312,000港元(二零零七年：無)。

釐定預付土地租賃款項是否出現減值須估計預付土地租賃款項公平值減出售成本及預付土地租賃款項之預計未來現金流量。預付土地租賃款項之賬面值為91,011,000港元(二零零七年：32,578,000港元)。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，並無就物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項確認任何減值虧損。

5. 收入及分部資料

收入指銷售肥料及化學品所得收入及租金收入。以下為本集團於本年及去年有關持續及終止經營業務收入之分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
銷售貨品	4,458	5,218
終止經營業務		
租金收入	—	2,654
綜合	<u>4,458</u>	<u>7,872</u>

業務分部

就管理而言，本集團目前從事銷售肥料及化學品及投資控股業務。此外，本集團正發展港口設施及倉庫項目分部之相關工業物業，因而將進行石化產業項目及提供運輸相關物流設施。本集團亦曾經營業務投資分部，而該分部已於二零零七年終止經營。該等分部乃本集團呈報其主要分部資料之基準。

下文呈列有關該等業務之分部資料。

收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總額 千港元
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	
分部收入	<u>4,458</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,458</u>
業績				
分部業績	<u>(173)</u>	<u>(27)</u>	<u>(28,609)</u>	<u>(28,809)</u>
未分配企業收入				1,689
未分配企業開支				(9,395)
財務成本				(453)
除稅前虧損				<u>(36,968)</u>
所得稅抵免				1,225
本年度虧損				<u>(35,743)</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			終止 經營業務		
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	<u>5,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,218</u>	<u>2,654</u>	<u>7,872</u>
業績						
分部業績	<u>900</u>	<u>(3,046)</u>	<u>(16,759)</u>	(18,905)	(8,222)	(27,127)
未分配企業收入				5,640	—	5,640
未分配企業開支				(23,507)	—	(23,507)
財務成本				(409)	(3,434)	(3,843)
除稅前虧損				(37,181)	(11,656)	(48,837)
所得稅抵免				14,265	—	14,265
本年度虧損				<u>(22,916)</u>	<u>(11,656)</u>	<u>(34,572)</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	11,364	—	214,183	225,547
未分配企業資產				59,439
綜合資產總額				<u>284,986</u>
負債				
分部負債	1,585	2	12,034	13,621
未分配企業負債				12,056
綜合負債總額				<u>25,677</u>

於二零零七年十二月三十一日

	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	12,302	5,329	67,681	85,312
未分配企業資產				208,720
綜合資產總額				<u>294,032</u>
負債				
分部負債	1,484	338	835	2,657
未分配企業負債				11,785
綜合負債總額				<u>14,442</u>

其他資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				總額 千港元
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	未分配 千港元	
增資	363	—	118,641	3	119,007
購置土地及樓宇之按金	—	—	49,364	—	49,364
攤銷及折舊	899	—	2,218	244	3,361

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止 經營業務	綜合 千港元
	肥料及 化學品 千港元	投資控股 千港元	工業物業 發展 千港元	未分配 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	
增資	530	—	55	865	1,450	—	1,450
攤銷及折舊	765	—	1,094	172	2,031	—	2,031
商譽減值虧損	—	—	7,586	—	7,586	—	7,586
可供出售投資減值虧損	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
出售附屬公司之(收益)虧損	—	—	—	(111)	(111)	10,210	(10,099)

地區分部

下表提供按地區市場(基於客戶所在地，而不論貨品／服務來源地)分析本集團之銷售額：

	按地區市場 劃分之銷售收入	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	—	2,654
中華人民共和國(「中國」)其他地區	4,458	5,218
	4,458	7,872

本集團來自終止經營業務之收入主要源自香港。

以下為按資產所在地區分析之分部資產賬面值、添置物業、廠房及設備、預付土地租賃款項及購置土地及樓宇之按金分析。

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房及設備、 預付土地租賃款項及 購置土地及樓宇之按金	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	—	5,330	3	865
中國其他地區	225,547	79,982	168,368	585
	225,547	85,312	168,371	1,450

6. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行利息收入	1,649	5,529	—	28	1,649	5,557
雜項收入	868	235	—	—	868	235
政府補助金	98	70	—	—	98	70
出售附屬公司之收益	—	111	—	—	—	111
投資收入	366	—	—	—	366	—
	2,981	5,945	—	28	2,981	5,973

7. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還 借貸之利息：						
銀行借貸	150	107	—	3,434	150	3,541
其他借貸	303	302	—	—	303	302
	453	409	—	3,434	453	3,843

8. 所得稅抵免

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項：						
因出售無業務附屬公司 而撥回應付所得稅	—	14,687	—	—	—	14,687
遞延稅項抵免：						
本年度	—	—	—	—	—	—
去年超額撥備	1,225	—	—	—	1,225	—
稅率變動引致	—	(422)	—	—	—	(422)
	1,225	14,265	—	—	1,225	14,265

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，將企業利得稅由17.5%調低至16.5%，自二零零八／二零零九課稅年度生效。因此，香港利得稅按本年度之估計應課稅16.5%（二零零七年：17.5%）計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

由於在香港營運之附屬公司於兩個年度均產生稅項虧損，故此並無於綜合財務報表中作出稅項撥備。

根據中國有關法律法規，本集團的中國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。一家在中國珠海經濟特區成立之附屬公司有權獲享15%之優惠稅率。由於該等中國附屬公司於年內並無賺取溢利或溢利獲豁免繳付中國企業所得稅，因此並無作出中國所得稅撥備。

二零零七年度之所得稅抵免源自因出售負有應付稅項之無業務公司而撥回應付所得稅。

於二零零七年，中國全國人民代表大會批准新的中國企業所得稅法。自二零零八年一月一日起，內資及外資企業之稅率劃一為25%。此外，於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。新稅法及實施細則將使本公司在珠海經濟特區成立之附屬公司於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之稅率由15%分別變更為18%、20%、22%、24%及25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期將於二零零七年適用之稅率。稅率變動後，截至二零零七年十二月三十一日止年度內已在綜合收益表確認遞延稅項開支422,000港元。

年度所得稅抵免可與綜合收益表內之除稅前虧損溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損：		
持續經營業務	(36,968)	(37,181)
終止經營業務	—	(11,656)
	<u>(36,968)</u>	<u>(48,837)</u>
按國內稅率25% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項支出	(9,242)	(8,546)
不可扣稅支出之稅務影響	1,657	7,467
毋須課稅收入之影響	(533)	(976)
出售無業務附屬公司而撥回應付所得稅	—	(14,687)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	7,294	2,191
中國附屬公司獲給予稅務豁免之稅務影響	64	(136)
因適用稅率調高導致遞延稅項負債增加	—	422
去年遞延稅項負債超額撥備	(1,225)	—
其他司法權區營運附屬公司不同稅率之影響	760	—
	<u>(1,225)</u>	<u>(14,265)</u>

附註：截至二零零七年十二月三十一日止年度，就對賬而言，稅項支出乃按香港利得稅稅率17.5%計算。截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於截至二零零七年十二月三十一日止年度已終止所有香港業務，故稅項支出按中國稅率25%計算。

9. 終止經營業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年三月二日，本集團與一名獨立第三方訂立一項股份協議（經一份補充股份協議所修訂），以出售一家從事物業投資業務之附屬公司紀昌有限公司。出售之目的是帶來現金流量供拓展本集團其他業務。出售事項於二零零八年三月二十日完成，而紀昌有限公司之控制權亦於該日轉移給收購方。

本年度來自終止經營業務之虧損分析如下：

	二零零七年 千港元
本年度物業投資業務之虧損	(1,446)
出售物業投資業務之虧損	<u>(10,210)</u>
	<u><u>(11,656)</u></u>

此項在綜合收益表及綜合現金流量表內計入之終止經營業務的業績及現金流量載列如下：

	二零零七年 千港元
本年度來自終止經營業務之虧損	
收入	2,654
租金開銷	(489)
其他收入	28
投資物業公平值變動收益	—
行政費用	(205)
財務成本	<u>(3,434)</u>
本年度虧損	<u><u>(1,446)</u></u>
終止經營業務之現金流量	
經營業務之現金流量淨額	680
投資活動之現金流量淨額	28
融資活動之現金流量淨額	<u>(15,014)</u>
	<u><u>(14,306)</u></u>

10. 每股虧損

來自持續及終止經營業務

每股基本虧損乃根據本公司股本持有人應佔虧損35,458,000港元(二零零七年：32,200,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數299,847,000股(二零零七年：加權平均數289,178,000股)計算。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司股本持有人應佔虧損35,458,000港元(二零零七年：20,544,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數299,847,000股(二零零七年：加權平均數289,178,000股)計算。

來自終止經營業務

於二零零七年來自終止經營業務之每股基本虧損為每股4.04仙，乃根據公司股本持有人應佔該年度來自終止經營業務之虧損11,656,000港元及該年度內之已發行股份加權平均數289,178,000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。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	334	129
應收代價	—	5,000
其他應收款項	1,283	21,697
	<u>1,617</u>	<u>26,826</u>

於二零零七年十二月三十一日之其他應收款項包括一筆21,390,000港元之款項，為就仍在建物業採購建材之付款。有關合約其後被撤銷，而整筆款項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內收回。

本集團提供之平均賒賬期為30日。下列為本集團應收賬款於結算日之賬齡分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 - 60日	242	129
61 - 90日	92	—
	<u>334</u>	<u>129</u>

接納任何新客戶前，本集團已評估各潛在客戶之信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列之付款條款檢討應收各客戶款項之付款記錄，以釐定應收賬款之可收回性。

本集團之可收回賬款包括於報告日期賬面總值96,000港元(二零零七年：無)之已逾期應收賬款，本集團並無就此計提減值虧損，亦無就此等結餘持有任何抵押品。此等應收款項之平均賬齡為31日。

已逾期但無減值之應收賬款之賬齡

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 - 30日	4	—
31 - 60日	92	—
	<u>96</u>	<u>—</u>

應收賬款已於其後獲支付。

末期股息

董事不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為4,458,000港元(二零零七年：5,218,000港元)，年內虧損為35,743,000港元(二零零七年：34,572,000港元)。儘管營商環境充滿競爭及於二零零八年下半年面對全球金融危機，但管理層竭力維持本集團之營運，並持續控制成本及進行中國倉庫設施之施工。

於回顧年內，生產及銷售肥料及化學品分部錄得分部虧損173,000港元(二零零七年：溢利900,000港元)，此乃由於業界競爭激烈及中國經濟減慢，以致該業務之銷售及毛利率下降。管理層將密切監察業務營運以及發掘種種機遇，以擴闊客戶基礎及改善來年之毛利率。

就工業物業發展業務而言，倉庫設施仍在進行施工。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動比率約為2.43，而二零零七年十二月三十一日則為17.85；資本負債比率為0.04，而二零零七年十二月三十一日則為0.03。資本負債比率乃以二零零八年十二月三十一日之借貸總額10,152,000港元(二零零七：9,142,000港元)及於二零零八年十二月三十一日之股本持有人應佔權益258,461,000港元(二零零七年：279,590,000港元)計算。

購置及建設物業、廠房及設備之資本承擔為147,401,000港元(二零零七年：24,790,000港元)。於二零零九年初，本集團取得一項人民幣25,000,000元之銀行融資，並用以支付資本承擔部分合約金額。

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其現金、借貸、收入及開支主要以港元及人民幣(「人民幣」)計值。

展望

本集團之工業物業發展項目尚在進行施工。鑒於全球金融危機及中國經濟增長減慢，令倉庫設施之竣工時間押後，繼而影響進出口量。然而，倉庫設施預計於二零零九年中建成，故管理層有信心，當倉庫設施投入運作後，中國之業務營運將會改善。預期倉庫設施業務將為本集團整體帶來穩定收入及現金流量。

於二零零九年一月，本集團購入一項位於北京約人民幣13,838,000元的商用物業作為其附屬辦公室。該項物業乃位處北京商業區黃金地段。在首都建立辦公室後，管理層將繼續發掘更多商機，為股東爭取最大回報。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，為數9,675,000港元(二零零七年：7,127,000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

本集團於二零零八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

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用約60名員工，並參照各員工之資歷和經驗及根據現時行業慣例釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌定花紅計劃及購股權計劃。

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載列之守則條文，惟以下偏離除外：

— 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(「馬小姐」)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徹之領導，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，本公司非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司之非執行董事及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。

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，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已就董事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（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。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二零零八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小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。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，二零零九年四月二十四日

於本公佈發出之日，董事會由執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生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。