

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。



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

截至二零零九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」）宣佈本公及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	5,273	4,458
銷售成本		(4,179)	(3,747)
毛利		1,094	711
其他收入	6	1,123	2,981
銷售及分銷開支		(449)	(270)
行政費用及其他經營開支		(42,682)	(39,937)
財務成本	7	(3,418)	(453)
除稅前虧損		(44,332)	(36,968)
所得稅抵免	8	—	1,225
本年度虧損		(44,332)	(35,743)
其他全面收益：			
因換算香港以外地區之業務而產生之匯兌差額		—	14,363
本年度全面虧損總額		(44,332)	(21,380)

* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
攤佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(44,129)	(35,458)
少數股東權益		(203)	(285)
		<u>(44,332)</u>	<u>(35,743)</u>
攤佔本年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(44,129)	(21,129)
少數股東權益		(203)	(251)
		<u>(44,332)</u>	<u>(21,380)</u>
每股虧損 — 基本	9	<u>(14.72仙)</u>	<u>(11.83仙)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		116,172	69,954
預付土地租賃款項		98,661	89,076
可供出售投資		—	—
項目發展之預付款項		—	14,318
購置土地及樓宇之按金		33,171	49,364
商譽		—	—
		<u>248,004</u>	<u>222,712</u>
流動資產			
存貨		29	40
應收賬款及其他應收款項	10	1,623	1,617
預付土地租賃款項		2,128	1,935
預付款項及按金		595	573
已抵押銀行存款		6,818	—
銀行結餘及現金		45,216	58,109
		<u>56,409</u>	<u>62,274</u>
流動負債			
其他應付款項		6,791	15,525
應付附屬公司一名少數股東款項		8,327	7,879
銀行貸款		11,818	2,273
		<u>26,936</u>	<u>25,677</u>
流動資產淨值			
		<u>29,473</u>	<u>36,597</u>
總資產減流動負債			
		<u>277,477</u>	<u>259,309</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	—
銀行貸款		62,500	—
		<u>214,977</u>	<u>259,309</u>
資本及儲備			
股本		1,499	1,499
儲備		398,631	398,631
累計虧損		(185,798)	(141,669)
本公司擁有人應佔權益		<u>214,332</u>	<u>258,461</u>
少數股東權益		645	848
權益總計		<u>214,977</u>	<u>259,309</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九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礎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，本集團已採用一系列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂之香港財務報告準則」）。

香港會計準則（「香港會計準則」）第1號 （二零零七年經修訂）	財務報表的列報
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借款費用
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
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露金融工具之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） （「香港（國際財務報告詮釋委員會）」） — 詮釋第19號及香港會計準則第39號（修訂）	嵌入衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	忠實客戶計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	有關興建房地產的協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	從客戶轉移資產
香港財務報告準則（修訂本）	完善2008年發布的準則，於2009年7月1日或 以後開始的會計年度生效之香港財務報告 準則第5號除外
香港財務報告準則（修訂本）	完善2009年發布的準則，關於對香港會計準則 第39號第80段的修訂

除以下所述外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本公司目前及以往會計期間之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入術語變動（包括修改財務報表的名目）及財務報表格式與內容變動。

香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)借貸成本

於以往年度，本集團會對所有收購、建造或生產合資格資產直接應計之借貸成本於其發生時作為費用確認。香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)刪除於以往可選擇地對所有借貸成本於其發生時作為費用確認。採用香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)令致集團更改其會計政策並對借貸成本資本化至該資產的成本中。本集團根據香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)的過渡條例應用新訂之會計政策，於二零零九年一月一日或之後開始資本化合資格資產的借貸成本。該會計政策變動並無對本集團本年度及過往期間之業績及財務狀況產生任何影響。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號是一項披露準則並導致本公司重新劃定須予報告的分部(見附註5)以及更改分部溢利或虧損、分部資產及分部負債之計量基準。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對於如何編製及呈列現行及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

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)	香港財務報告準則第5號之修訂，為2008年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈的香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之以股支付交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或其後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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。

香港財務報告準則第9號財務工具引進財務資產分類與計量之新規定，於二零一三年一月一日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於《香港會計準則第39號財務工具：確認及計量》範圍內之所有已確認財務資產須按攤銷成本或公平值計量，尤其是，(i)根據目標為收取合約現金流的業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流僅為一般按攤銷成本計量的未償還本金及利息之債務投資。所有其他債務投資及權益工具按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本公司財務資產之分類與計量。

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)計入綜合全面收益表。

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

收購業務產生撥充資本之商譽於綜合財務狀況表內獨立呈列且以成本值減累計減值虧損列賬。

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

包括為生產或行政目的而持有之樓宇在內的物業、廠房及設備(在建倉庫除外)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(在建倉庫除外)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)。

在建倉庫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期間計入收益表。

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

本集團於報告期末均審閱其有形無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。此外，並無限定使用年期的無形資產以及尚未可使用的無形資產會每年進行減值測試，並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。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。減值虧損乃即時確認為開支。

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全面收益表確認。

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

經營租賃的應付租金乃按有關租賃的租期以直線法確認為一項費用。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。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額均計入該期間的損益表內。

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報告期末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)乃於其他全面收益確認及於權益累計(匯兌儲備)。

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。應課稅溢利與綜合全面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報告期末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報告期末進行檢討，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。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。遞延稅項資產及負債的計量反映集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中各自地被確認。

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

政府補助乃就集團確認之有關開支(預期補助可予抵銷成本開支)期間按系統化之基準於損益中確認。其他政府補貼按與計劃抵消的成本配對所需期間確認為收入。政府補貼是作為支出或已發生的虧損補償、或是以給予該集團及時的財務支援為目的而獲得的，無未來相關成本，在本階段釐定損益中確認。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

其他借貸成本按其產生期間之損益中確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務報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。

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。

收入乃按借貸工具實際利息法基準確認。

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，於首次確認後各報告期末，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、按金、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利息法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

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。

就並無活躍市場之市價報價及其公允價值未能可靠計算之可供出售之股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，該等可供出售之股本投資及衍生工具於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

財務資產於報告期末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。

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。

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。

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報告期末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116,172,000港元(二零零八年：69,954,000港元)。在建倉庫之賬面值為102,326,000港元(二零零八年56,312,000港元)。

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100,789,000港元(二零零八年：91,011,000港元)。

截至二零零九年及二零零八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。以下為本集團於本年收入之分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售貨品	<u>5,273</u>	<u>4,458</u>

業務分部

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為披露標準，該標準規定以本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本公司主席)在決定分部資源分配及評估其表現上所定期審閱本集團各個組成部分之內部報告作為識別經營分部之基礎。反觀原準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則要求實體以風險及回報法識別兩組分部(業務及地區)。

過往年度，本集團乃按客戶的區域性作為經營分類的主要呈報方式，與按香港會計準則第14號規定所作的分類呈報相比較，本集團採納香港財務報告準則第8號後，需重新界定及呈報分類。過往年度，本集團有三個業務分部，包括肥料及化學品、工業物業發展及投資控股。然而，為資源分配及表現評估目的，本集團之營運分部僅包括肥料及化學品分部及工業物業發展分部。此外，過往期間，分部業績不包括銀行利息收入及經營分部活動之附屬公司財務成本。再者，分部業績計量包括向主要營運決策者報告之資料則基於從事各相關分部活動之附屬公司之除稅後業績及該等附屬公司賺取之銀行利息收入及收取之財務成本。

有關該等分部之資料乃申報如下。所申報之前期數據已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

分部收益及業績

以下為本集團按可報告分類劃分的收益及業績分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>5,273</u>	<u>—</u>	<u>5,273</u>
分部業績	<u>(1,104)</u>	<u>(35,616)</u>	<u>(36,720)</u>
未分配其他收入			929
未分配銀行利息收入			89
中央行政開支			(8,327)
向附屬公司一名少數股東支付之利息開支			<u>(303)</u>
本年度虧損			<u>(44,332)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>4,458</u>	<u>—</u>	<u>4,458</u>
分部業績	<u>915</u>	<u>(27,373)</u>	<u>(26,458)</u>
未分配其他收入			40
未分配銀行利息收入			404
中央行政開支			(9,426)
向附屬公司一名少數股東支付之利息開支			<u>(303)</u>
本年度虧損			<u>(35,743)</u>

上文所申報之分部收益均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部份銀行利息收入、雜項收入、中央行政費用及已付附屬公司一名少數股東之利息開支前從事相關分部活動之附屬公司之除稅後溢利或所產生之虧損，乃就資源分配及評估分部表現向本集團之行政總裁報告之方法。

分部資產與負債

以下是本集團收益及業績按可報告分部劃分之分析。

於二零零九年十二月三十一日

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產			
分部資產	14,201	253,125	267,326
未分配銀行結餘及現金			35,988
未分配物業、廠房及設備			520
未分配其他應收款項、預付款項及按金			579
綜合資產總額			<u>304,413</u>
負債			
分部負債	3,890	76,931	80,821
未分配其他應付款項			1,007
未分配應付附屬公司一名少數股東款項			7,608
綜合負債總額			<u>89,436</u>

於二零零八年十二月三十一日

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產			
分部資產	15,645	223,838	239,483
未分配銀行結餘及現金			44,172
未分配物業、廠房及設備			765
未分配其他應收款項、預付款項及按金			566
綜合資產總額			<u>284,986</u>
負債			
分部負債	4,431	12,034	16,465
未分配其他應付款項			1,906
未分配應付附屬公司一名少數股東款項			7,306
綜合負債總額			<u>25,677</u>

其他資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	未分配 千港元	綜合總額 千港元
計入業績／分部資產之資料：				
增資	171	64,111	—	64,282
攤銷及折舊	964	4,082	245	5,291
利息收入	6	37	89	132
財務成本	120	2,995	303	3,418
撤銷項目發展成本 (計入行政及其他經營開支)	—	2,798	—	2,798
項目發展之預付款減值虧損 (計入行政及其他經營開支)	—	14,318	—	14,318
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	未分配 千港元	綜合總額 千港元
計入業績／分部資產之資料：				
增資	363	118,641	3	119,007
購買土地及樓宇按金	—	49,364	—	49,364
攤銷及折舊	899	2,218	244	3,361
利息收入	8	1,237	404	1,649
財務成本	150	—	303	453
撤銷項目發展成本撤減 (計入行政及其他經營開支)	—	4,240	—	4,240
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

地區資料

本集團於香港及中國（「中國」）地區經營。

以下為本集團來自外來客戶之收入及按資產所在地區劃分之非流動資產之資料：

	來自外來客戶之收入		非流動資產	
	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港	—	—	520	764
中國	5,273	4,458	247,484	221,948
	<u>5,273</u>	<u>4,458</u>	<u>248,004</u>	<u>222,712</u>

有關主要客戶之資料

來自於有關年度佔本集團總收入貢獻10%以上之客戶之收入如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
客戶A	1,257	不適用 ¹
客戶B	1,006	不適用 ¹
客戶C	908	不適用 ¹
客戶D	592	897
客戶E	不適用 ¹	599
客戶F	不適用 ¹	490

¹ 相對比較收益貢獻不足本集團總營業額的10%。

6. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行利息收入	132	1,649
雜項收入	930	868
政府補助金	61	98
投資收入	—	366
	<u>1,123</u>	<u>2,981</u>

7. 財務成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	3,115	150
其他借貸	303	303
	<u>3,418</u>	<u>453</u>

8. 所得稅抵免

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項抵免		
本年度	—	—
去年超額撥備	—	1,225
	<u>—</u>	<u>1,225</u>

香港利得稅按估計應課稅16.5% (二零零八年：16.5%) 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。一家在中國珠海成立之附屬公司於該兩個年度內獲寬減50%稅率。

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，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%。本年度本公司附屬公司適用之稅率為20% (二零零八年：18%)。

由於所有該等中國附屬公司於兩個年度內並無賺取溢利，因此並無作出中國所得稅撥備。

年度所得稅抵免可與綜合全面收益表內之除稅前虧損溢利對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(44,332)	(36,968)
按國內稅率25% (二零零八年：25%) 計算之稅項支出	(11,083)	(9,242)
不可扣稅支出之稅務影響	4,819	1,657
毋須課稅收入之影響	(177)	(533)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	5,823	7,294
中國附屬公司獲給予稅務豁免之稅務影響	—	64
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	618	760
	<u> </u>	<u> </u>
本年度所得稅抵免	<u> </u>	<u>(1,225)</u>

9. 每股虧損 — 基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損44,129,000港元 (二零零八年：35,458,000港元) 及本年度內之已發行股份299,847,000股 (二零零七年：299,847,000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。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	415	334
其他應收款項	1,208	1,283
	<u>1,623</u>	<u>1,617</u>

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報告期末之賬齡分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-60日	415	242
61-90日	—	92
	<u>415</u>	<u>334</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22,000港元(二零零八年：96,000港元)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(二零零八年：31日)。

已逾期但無減值之應收賬款之賬齡

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-30日	—	4
31-60日	22	92
	<u>22</u>	<u>96</u>

應收賬款已於報告期末其後獲支付。

末期股息

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為5,273,000港元(二零零八年：4,458,000港元)，年內虧損為44,332,000港元(二零零八年：35,743,000港元)。儘管營商環境充滿競爭及面對全球金融危機，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1,104,000港元(二零零八年：分部收益915,000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，倉庫設施已於二零一零年竣工，並將於二零一零年第二季投入營運。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動比率約為2.09，而二零零八年十二月三十一日則為2.43；資本負債比率為0.39，而二零零八年十二月三十一日則為0.04。資本負債比率乃以二零零九年十二月三十一日之借貸總額82,645,000港元(二零零八年：10,152,000港元)及於二零零九年十二月三十一日之股本持有人應佔權益214,332,000港元(二零零八年：258,461,000港元)計算。

購置及建設物業、廠房及設備之資本承擔為132,824,000港元(二零零八年：147,401,000港元)。

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

隨著中國的倉庫設施於二零一零年投入營運，預期本集團收入將整體得到改善，而此營運產生之現金流量應可增強本集團之整體財務狀況。

本集團將於未來數年集中該倉庫設施營運之業務發展，目標是要將此分部發展成為我們以營業額計乃至以盈利能力計的主營業務。同時，管理層將繼續發掘商機，為股東爭取最大回報。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，為數83,875,000港元(二零零八年：9,675,000港元)之物業、廠房及設備以及銀行存款6,818,000港元(二零零八年：無)已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

或然負債

本集團於二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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二零零九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，二零一零年四月二十六日

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。