

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份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。



China Golden Development Holdings Limited
中國金展控股有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：162)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之
全年業績公告

財務摘要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	變動
營業額	699,000	548,000	+28%
經營溢利	134,000	74,000	+81%
本年度溢利	120,000	39,000	+208%
本公司股東應佔溢利	74,000	10,000	+640%
每股基本溢利	4.32仙	0.88仙	+391%
本集團資產淨值	405,000	241,000	+68%
每股資產淨值	0.18元	0.17元	+6%
業務產生之現金淨額	197,000	185,000	+6%

* 僅供識別

中國金展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字如下：

綜合收益賬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
營業額	4	698,860	548,052
銷售成本		<u>(238,495)</u>	<u>(173,474)</u>
毛利		460,365	374,578
其他收益	5	22,135	5,644
其他(虧損)/收入淨額	5	(3,619)	442
銷售開支		(38,346)	(29,451)
行政開支		<u>(306,857)</u>	<u>(277,365)</u>
經營溢利		133,678	73,848
財務收入/(費用)	6(a)	<u>34,493</u>	<u>(9,072)</u>
除稅前溢利	6	168,171	64,776
所得稅	7	<u>(48,449)</u>	<u>(25,485)</u>
本年度溢利		<u><u>119,722</u></u>	<u><u>39,291</u></u>
由下列人士應佔：			
本公司股東		74,479	10,168
非控股權益		<u>45,243</u>	<u>29,123</u>
本年度溢利		<u><u>119,722</u></u>	<u><u>39,291</u></u>
每股盈利			
基本(港仙)	8	<u>4.32</u>	<u>0.88</u>
攤薄(港仙)	8	<u><u>1.01</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合全面收益賬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
本年度溢利	119,722	39,291
本年度其他全面收益(除稅前後):		
兌換為呈列貨幣之匯兌差額	<u>4,202</u>	<u>2,632</u>
本年度全面收益總額	<u>123,924</u>	<u>41,923</u>
由下列人士應佔:		
本公司股東	77,649	12,211
非控股權益	<u>46,275</u>	<u>29,712</u>
本年度全面收益總額	<u>123,924</u>	<u>41,923</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
非流動資產			
固定資產		994,397	154,693
無形資產	9	403,199	240,365
商譽	10	1,081,609	757,254
應收貸款	11	681,174	1,018,577
遞延稅項資產		30,447	12,244
		<u>3,190,826</u>	<u>2,183,133</u>
流動資產			
存貨		43,488	27,293
應收賬款及其他應收款	12	156,992	81,332
現金及現金等值項目		115,101	88,505
		<u>315,581</u>	<u>197,130</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	1,198,103	963,563
銀行及其他貸款	14	149,371	241,036
本期稅項		65,231	39,689
		<u>1,412,705</u>	<u>1,244,288</u>
流動負債淨額		<u>(1,097,124)</u>	<u>(1,047,158)</u>
總資產減流動負債		<u>2,093,702</u>	<u>1,135,975</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	14	216,821	26,305
無抵押票據	15	98,661	—
可換股票據	16	1,275,102	812,159
遞延稅項負債		97,649	56,755
		<u>1,688,233</u>	<u>895,219</u>
資產淨額		<u>405,469</u>	<u>240,756</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
股本及儲備			
股本	17	177,436	116,824
儲備	17	<u>134,979</u>	<u>85,333</u>
本公司股東應佔權益總額		312,415	202,157
非控股權益		<u>93,054</u>	<u>38,599</u>
權益總額		<u><u>405,469</u></u>	<u><u>240,756</u></u>

財務報表附註

1 公司資料

中國金展控股有限公司（「本公司」）於二零零零年八月八日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）經營百貨公司。

2 主要會計政策

該等財務報表已根據所有適用之《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」），包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「《香港會計準則》」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。該等財務報表亦已遵守聯交所證券上市規則之適用披露規定。

3 糾正過往年度的錯誤及其影響

於編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事留意到本集團及本公司的過往年度財務報表出現錯誤。

(a) 對於二零零八年完成的業務合併中所收購資產及所承擔負債的初步確認及其後計量

於二零零七年九月二十五日，本集團透過一間全資附屬公司與金花投資有限公司（「金花投資」）訂立協議，以收購世紀金花股份有限公司（「金花鐘樓」）的76.43%股權，涉及代價為1,091,142,000港元，包括現金代價人民幣180,000,000元及本公司發行面值為1,231,612,200港元的可換股票據。該收購已於二零零八年八月三十一日完成。董事留意到過往所採用有關是次收購的會計處理方法包括相關其後計量並無遵守香港財務報告準則第3號，業務合併的規定。

- 被收購方的無形資產（商標使用權）及相關遞延稅項負債並無在收購日期識別及確認。

- 一 被收購方的非即期應收貸款並無計算貼現的影響下在收購日期以公平值計量。

因應上述對所收購可識別資產淨值的調整及下文對已發行可換股票據的調整，已確認商譽的不同金額。此外，由於對應收貸款作出調整，本集團亦已採用實際利息法調整各會計期間的相關利息收入。無形資產（商標使用權）被評估為無限期。

- 之前作為部份代價而發行之可換股票據乃由本集團作為包含負債部份及衍生工具部份（即可轉換權）入賬。但於重新查看可換股票據之條款後，本公司董事認為，可換股票據應作為包含負債部份、權益部份及衍生工具部份（即認購期權）之複合金融工具入賬，因此，已作出調整。

由於對可換股票據之負債部份作出之調整，本集團已使用實際利息法調整各會計期間之相關攤銷金額。此外，由於確認一項新衍生金融工具，本集團已於各報告期末使用二項式模式重新計量衍生金融工具並調整各會計期間之公允值變動金額。

- 鑑於上述收購產生之商譽之價值變動，本公司董事已於各報告期末重估商譽有否出現減值。於評估可收回金額時，董事已重新查看之前所採用之現金流量預測並認為有關現金流量預測存在錯誤。因此，已對現金流量預測作出調整並隨後對超出的商譽減值虧損作出調整。

除上述者外，本公司亦於考慮應收附屬公司款項之可收回性時採納存在錯誤的現金流量預測。根據妥為編製之現金流量預測，本公司董事認為於二零零九年十二月三十一日應收作為百貨商店之附屬公司款項無需作出減值虧損。

(b) 於過往年度確認開支之其他調整

本集團亦已識別有關於過往年度確認開支之錯誤如下：

- (i) 本集團自其業務成立時已為其百貨公司業務實施客戶忠誠度計劃，惟並無根據《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號》*客戶忠誠度計劃*將該計劃入賬。因此，本集團已於採納《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號》時作出調整。
- (ii) 本集團為其百貨公司租得若干物業。根據租賃條款，本集團享有免租期。過往，本集團於釐定各會計期間之經營租賃費用時並無計及該等獎勵，而其後，本集團已根據本集團會計政策作出調整。
- (iii) 本集團過往對其若干租賃物業裝修以其估計使用期（較其各自之租賃期長）進行折舊，而並無根據本集團的會計政策行事。其後，本集團已按其估計使用期或租賃期兩者之較短者作出調整，以對租賃物業裝修進行折舊。

4 營業額

營業額指向客戶售出之商品銷售價值(扣除增值稅或其他銷售稅收及折扣)、特許專櫃銷售淨收入、來自經營租賃之租金收入及管理服務費收入。於年內,已確認之各主要收益類別金額之分析如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
商品銷售	249,556	196,909
特許專櫃銷售淨收入	402,904	312,657
來自經營租賃之租金收入	33,680	28,616
管理服務費收入	12,720	9,870
	<u>698,860</u>	<u>548,052</u>

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益及溢利主要源自於中國西北部經營百貨公司。本集團之營運面對類似風險及回報,故本集團只設單一分部。本集團之收益絕大部份源自其於中國之最終客戶,而本集團之經營資產絕大部份位於中國。因此,截至二零一零年十二月三十一日止年度並無提供業務及地區分部之分部分析。

5 其他收益及其他淨(虧損)/收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
其他收益		
無需清償客戶忠誠度計劃項下之積分	15,347	-
利息收入	1,286	1,661
其他	5,502	3,983
	<u>22,135</u>	<u>5,644</u>
其他(虧損)/收入淨額		
出售固定資產虧損淨額	(4,550)	(1,926)
來自於百貨公司的銷售食物及飲料之收入淨額	931	2,368
	<u>(3,619)</u>	<u>442</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 財務(收入)／費用：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
銀行及其他貸款之利息支出	19,119	42,295
無抵押票據及可換股票據之財務支出	95,861	83,750
銀行費用及其他財務費用	7,748	5,096
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	122,728	131,141
應收貸款之財務收入	(126,986)	(116,248)
可換股票據之衍生部份公允值變動	(34,319)	(5,821)
贖回可換股票據之虧損淨額	4,084	—
	<hr/>	<hr/>
	(34,493)	9,072
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 員工成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
薪金、工資及其他福利	82,554	65,320
向定額供款退休計劃供款	5,910	5,011
按股權結算以股份支付之支出	6,750	2,553
	<u>95,214</u>	<u>72,884</u>

除作出上述年度供款外，本集團概無就其他退休福利付款之責任。

(c) 其他項目

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
核數師酬金－核數服務	1,724	1,330
折舊	28,521	23,883
應收賬款及其他應收款減值虧損	—	131
有關以下各項之經營租賃費用：		
－樓宇	115,619	126,657
－運輸工具	1,655	1,637
－物業租金之或然租金	2,816	2,000
外匯虧損淨額	255	152
已售存貨成本	<u>191,739</u>	<u>153,986</u>

7 所得稅

本公司及其附屬公司須就其經營業務之稅務司法權區所產生或源自該等司法權區之溢利按實體基準繳納所得稅。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
本期稅項：		
一年內中國所得稅撥備	50,658	26,837
—有關本集團一間中國附屬公司派付股息之預扣所得稅	1,548	1,126
—過往年度撥備不足	853	1,937
	<u>53,059</u>	<u>29,900</u>
遞延稅項：		
—暫時性差異之產生及撥回	(4,610)	(4,415)
	<u>48,449</u>	<u>25,485</u>

8 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利74,479,000港元(二零零九年：10,168,000港元(經重列))及於該年度已發行1,724,709,000股普通股(二零零九年：1,161,392,000股普通股)之加權平均數計算。

計算每股攤薄盈利乃經計及轉換可換股票據、行使認股權證及購股權之影響。

9 無形資產

本集團
商標使用權
千港元
(經重列)

成本值：

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日

先前呈報

—

過往年度調整

240,365

經重列

240,365

透過收購附屬公司之添置 (附註18)

162,834

於二零一零年十二月三十一日

403,199

累計減值虧損：

於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及

二零一零年十二月三十一日

—

賬面值：

於二零一零年十二月三十一日

403,199

於二零零九年十二月三十一日

240,365

10. 商譽

千港元
(經重列)

成本值：

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日

先前呈報

831,232

過往年度調整

255,595

經重列

1,086,827

透過收購附屬公司之添置 (附註18)

324,355

於二零一零年十二月三十一日

1,411,182

累計減值虧損：

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日

先前呈報

604,653

過往年度調整

(275,080)

經重列及於二零一零年十二月三十一日

329,573

賬面值：

於二零一零年十二月三十一日

1,081,609

於二零零九年十二月三十一日

757,254

減值虧損

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團以代價1,091,100,000港元收購金花鐘樓76.43%股權。購買成本較金花鐘樓的可識別淨資產超出1,086,800,000港元，該等金額乃計作商譽並分配至金花鐘樓的百貨商場業務。

於二零零八年十二月三十一日，由於全球經濟危機，本公司董事已釐定商譽相關的現金產生單位的可收回金額較其賬面值少於329,600,000港元，因此，該相同金額的減值虧損於二零零八年計提撥備。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以總代價458,600,000港元收購Golden Chance (Xi'an) Limited (「GCX」)的全部股權。購買成本較GCX的可識別資產之公允值淨額超出324,400,000港元，該等金額乃計作商譽並分配至GCX的百貨商場業務。

現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算而釐定。有關價值乃使用根據本公司董事就五年期間編製的財務預算及貼現率7% (二零零九年：10%)為基準的現金流量預測計算。

11 應收貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
應收關連人士貸款 (附註(i))	681,174	1,018,577
應收第三方貸款 (附註(ii))	3,526	8,982
	684,700	1,027,559
減少：流動部份區別為流動資產 (附註(ii))	(3,526)	(8,982)
非流動部份	681,174	1,018,577

附註：

- (i) 應收關連人士貸款乃授予金花投資 (本集團之關連人士) 並為本集團收購金花鐘樓中所收購之部分資產。該貸款之原本金額結餘為人民幣1,165,300,000元 (相當於約1,333,000,000港元)。該貸款由本公司向本公司之支接控股公司發行可換股票據 (「BMRL票據」) 作抵押及須於二零一三年八月三十一日予以償還。於貸款結餘總額中，金額為人民幣776,400,000元乃附有年息6.22% (二零零九年：每年5.76%)。

於二零一零年十二月三日，本金額人民幣425,400,000元（相當於約495,400,000港元）連同應計利息人民幣49,700,000元（相當於約57,800,000港元）乃用於抵銷部分BMRL票據544,200,000港元。由於上述抵銷，僅金額人民幣351,000,000元為計息。貸款之餘下條款並無改變。

- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，應收第三方貸款包括一項無抵押貸款人民幣3,500,000元，該貸款按每年7.839%計息及須於二零一一年八月三十一日償還。於二零零九年十二月三十一日，應收一名第三方貸款包括一項按每年4%計息之無抵押貸款人民幣5,000,000元並已於二零一零年一月償還。

12 應收賬款及其他應收款

計入應收賬款及其他應收款之應收賬款（已扣除呆賬備抵）於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
少於一個月	21,214	9,014
一個月以上但少於三個月	3,813	2,234
三個月以上	1,060	797
	<u>26,087</u>	<u>12,045</u>

應收賬款乃與多數客戶有關，而該等客戶並無近期違約記錄且與本集團有良好之往績記錄，故不予以減值。根據過往經驗，管理層相信毋需為該等結餘作減值備抵，因信貸質素並無重大改變及考慮到餘額仍可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13 應付賬款及其他應付款

計入應付賬款及其他應付款之應付賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
於一個月內到期或按要求時支付	359,433	261,372

14 銀行及其他貸款

(a) 本集團之短期銀行及其他貸款分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
銀行貸款：		
— 由關連人士擔保	45,773	78,949
— 以關連人士之物業作抵押	—	39,361
— 由關連人士共同擔保及以關連人士之物業作抵押	55,271	68,121
	101,044	186,431
加：長期銀行及其他貸款之即期部份	48,327	54,605
	149,371	241,036

(b) 本集團之長期銀行及其他貸款分析如下：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
		(經重列)
銀行貸款：		
—以本集團之物業作抵押 (附註(i))	237,974	—
其他貸款：		
—以關連人士之物業作抵押	27,174	80,910
	<u>265,148</u>	<u>80,910</u>
減：長期銀行及其他貸款之即期部份	<u>(48,327)</u>	<u>(54,605)</u>
	<u><u>216,821</u></u>	<u><u>26,305</u></u>

附註：

- (i) 長期銀行貸款以本集團之租賃土地及樓宇作抵押。於二零一零年十二月三十一日，已抵押物業之總賬面值為745,100,000港元（二零零九年：零港元）。

15 無抵押票據

於二零一零年十二月三日，本公司發行本金額為138,700,000港元之無抵押票據，作為收購GCX全部股權之部份代價。無抵押票據不計利息並將於二零一二年十二月三日期到。

有關收購GCX之進一步詳情載於附註18。

16 可換股票據

財務狀況表所呈列之可換股票據包括以下各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
可換股票據：		
— 負債部份	835,797	856,771
— 衍生工具—認購部份	(120,557)	(44,612)
— 衍生工具—轉換部份	311,163	—
— 衍生工具—贖回部份	248,699	—
	<u>1,275,102</u>	<u>812,159</u>

17 資本、儲備及股息

(a) 股權部份變動

	本公司股東應佔							非 控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	股本儲備	法定儲備	匯兌儲備	累計虧損	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日之結餘									
往年呈報	115,824	386,673	54,568	9,148	12,619	(661,141)	(82,309)	71,008	(11,301)
往年調整 (附註3)	-	(3,648)	73,553	-	(39)	194,493	264,359	(62,121)	202,238
經重列	115,824	383,025	128,121	9,148	12,580	(466,648)	182,050	8,887	190,937
二零零九年股權變動：									
本年度溢利 (經重列) (附註3)	-	-	-	-	-	10,168	10,168	29,123	39,291
其他全面收益 (經重列) (附註3)	-	-	-	-	2,043	-	2,043	589	2,632
本年度全面收益總額	-	-	-	-	2,043	10,168	12,211	29,712	41,923
發行認股權證 (附註3)	-	-	2,443	-	-	-	2,443	-	2,443
行使認股權證時發行股份	1,000	2,010	(110)	-	-	-	2,900	-	2,900
以股份支付之股本交易	-	-	2,553	-	-	-	2,553	-	2,553
撥付至儲備	-	-	-	9,477	-	(9,477)	-	-	-
儲備間轉移	-	-	(2,607)	-	-	2,607	-	-	-
與本集團股東權益持有人之交易	1,000	2,010	2,279	9,477	-	(6,870)	7,896	-	7,896
於二零零九年十二月三十一日之結餘	116,824	385,035	130,400	18,625	14,623	(463,350)	202,157	38,599	240,756
於二零一零年一月一日之結餘									
往年呈報	116,824	388,578	56,952	18,625	12,768	(714,362)	(120,615)	85,652	(34,963)
往年調整 (附註3)	-	(3,543)	73,448	-	1,855	251,012	322,772	(47,053)	275,719
經重列	116,824	385,035	130,400	18,625	14,623	(463,350)	202,157	38,599	240,756
二零一零年股權變動：									
本年度溢利	-	-	-	-	-	74,479	74,479	45,243	119,722
其他全面收益	-	-	-	-	3,170	-	3,170	1,032	4,202
本年度全面收益總額	-	-	-	-	3,170	74,479	77,649	46,275	123,924
行使認股權證時發行股份	2,000	2,152	(152)	-	-	-	4,000	-	4,000
根據購股權計劃發行股份	200	733	(303)	-	-	-	630	-	630
以股份支付之股本交易	-	-	6,750	-	-	-	6,750	-	6,750
供股時發行股份	58,412	-	(1,057)	-	-	1,057	58,412	-	58,412
收購附屬公司對股權之影響	-	-	-	-	-	-	-	8,180	8,180
因應收貸款與可換股票據對銷而對股權產生的影響 及其後註銷及確認可換股票據	-	-	(37,183)	-	-	-	(37,183)	-	(37,183)
撥付至儲備	-	-	-	17,765	-	(17,765)	-	-	-
儲備間轉移	-	-	(4,733)	-	-	4,733	-	-	-
與本集團權益持有人之交易	60,612	2,885	(36,678)	17,765	-	(11,975)	32,609	8,180	40,789
於二零一零年十二月三十一日之結餘	177,436	387,920	93,722	36,390	17,793	(400,846)	312,415	93,054	405,469

(b) 股息

(i) 本公司股東應佔本年度應付股息

本公司董事並不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零九年：零港元）。

(ii) 本公司股東應佔年內已批准及支付之上一個財務年度應付股息

本公司董事並不建議派付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：零港元）。

(c) 股本

法定及已發行股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定：				
每股0.1港元之普通股	<u>20,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	1,168,241	116,824	1,158,241	115,824
供股時發行股份	584,120	58,412	-	-
根據購股權計劃發行股份	2,000	200	-	-
行使認股權證時發行股份	<u>20,000</u>	<u>2,000</u>	<u>10,000</u>	<u>1,000</u>
於十二月三十一日	<u>1,774,361</u>	<u>177,436</u>	<u>1,168,241</u>	<u>116,824</u>

18 收購附屬公司

於二零一零年八月三十一日，本公司與Best Mineral Resources Limited（本公司之直接控股公司）訂立協議以收購GCX（一家擁有三間在中國經營之百貨商場之公司）之全部股權，代價為458,600,000港元。在該代價中，已以現金支付361,300,000港元而餘額由本公司透過發行之無抵押票據支付。上述收購已於二零一零年十二月三日完成。

本公司董事認為，收購GCX所擁有之三間百貨商場將透過協同效益及規模經濟令本集團受惠。

上述收購中所收購之可識別資產及所承擔之負債如下：

	收購前賬面值 千港元	公允值調整 千港元	已確認之 收購價值 千港元
固定資產	71,866	(806)	71,060
無形資產	–	162,834	162,834
遞延稅項資產	12,603	–	12,603
存貨	4,399	–	4,399
應收賬款及其他應收款	58,884	–	58,884
現金及現金等值項目	18,951	–	18,951
應付賬款及其他應付款	(145,771)	–	(145,771)
遞延稅項負債	–	(40,507)	(40,507)
	<u>20,932</u>	<u>121,521</u>	
可職別資產淨值總額			142,453
減：非控股權益			<u>(8,180)</u>
所收購之可識別資產淨值			134,273
商譽			<u>324,355</u>
總代價			458,628
減：發行無抵押票據償還代價			<u>(97,330)</u>
以現金償還代價			361,298
減：獲得之現金及現金等值項目			<u>(18,951)</u>
現金流出淨額			<u><u>342,347</u></u>

緊接收購事項前，被收購方之資產及負債之收購前賬面值乃根據適用香港財務報告準則釐定。於收購時確認之資產、負債及或然負債之價值均為其估計公允值。於釐定固定資產及無形資產之公允值時，本公司董事已參考由獨立估值師發出之估值報告之公允值調整。所採用之估值方法為成本法、市場法及收入法。

由上述收購日期至二零一零年十二月三十一日，上述收購於截至二零一零年十二月三十一日止年度為本集團增加虧損淨額6,900,000港元。倘上述收購已於二零一零年一月一日完成，本公司董事估計，截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合營業額及綜合溢利淨額分別為747,200,000港元及105,100,000港元。

19 或然負債

(a) 法律索償

- (i) 本集團一間附屬公司金花鐘樓已於二零零五年就第三方提取之銀行貸款人民幣24,000,000元提供擔保。該第三方隨後拖欠償還銀行貸款且於該等財務報表日期尚未償還銀行貸款。於二零零六年十月及二零零九年十二月，金花鐘樓接獲法院判決，並發現第三方及金花鐘樓均須共同及個別負責償還拖欠之銀行貸款及其所產生之利息。法院判決要求金花鐘樓履行其作為擔保人之義務。根據金花鐘樓與金花投資於二零零八年訂立之協議，金花投資已同意向金花鐘樓彌償因上述擔保而產生之任何損失。於二零一零年十二月三十一日，拖欠之銀行貸款以及所產生之利息為人民幣26,200,000元（相等於約30,800,000港元）。本公司董事相信，與金花投資訂立之彌償協議將令本集團可收回因上述擔保而可能出現之任何虧損。因此並無就此索償作出撥備。
- (ii) 於二零一一年一月，金花鐘樓收到一份通知，獲悉一名第三方正就有關該名第三方於二零零五年八月授予金花投資之貸款人民幣13,200,000元（相等於約15,600,000港元）而由金花鐘樓提供之擔保向金花鐘樓提起訴訟。金花投資其後拖欠償還該筆貸款，但目前正與該名第三方進行磋商，以達成一份經修訂之還款計劃。於該等財務報表日期，上述訴訟現時正提交仲裁員審查。本公司董事相信，金花投資於可見未來將能夠與該名第三方協定一份經修訂之還款計劃。因此並無就此索償作出撥備。

(b) 發出之財務擔保

於報告期末，除附註14所述之擔保外，本集團已發出以下擔保：

- (i) 金花鐘樓就金花投資於二零零八年提取之計息銀行貸款人民幣90,000,000元（相等於約102,300,000港元）而提供之擔保。該筆貸款將於二零一二年七月到期。於二零一零年九月，金花鐘樓及金花投資已訂立協議，據此，金花投資已同意向金花鐘樓彌償因上述擔保產生之任何損失。

- (ii) 金花鐘樓就金花投資於二零零七年提取之計息銀行貸款人民幣15,000,000元（相等於約16,000,000港元）而提供之擔保。該筆貸款將於二零一三年九月到期。於二零零八年八月，金花鐘樓及金花投資已訂立協議，據此，金花投資已同意向金花鐘樓彌償因上述擔保產生之任何損失。

於報告期末，本公司董事認為將不大可能會根據任何上述擔保而對本集團提出索償。本集團於報告期末之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之銀行貸款人民幣105,000,000元（相等於約118,300,000港元）加應計利息。

20 報告日期後之非調整事項

(a) 收購本集團一間附屬公司之非控股權益

於二零一零年十二月三十日，本公司透過本集團一間全資附屬公司，訂立多份股份轉讓協議，以向陝西世紀金花唐人街商場有限責任公司（Shaanxi Century Ginwa Tangrenjie Shopping Mall Company Limited）（「金花唐人街店」）現有非控股權益持有人收購金花唐人街店餘下49%股權，總代價為人民幣47,500,000元（相當於約55,600,000港元）。於完成上述股份轉讓後，金花唐人街店將成為本集團之全資附屬公司。截至本財務報表刊發日期，該等交易尚未完成。

本公司董事已確認，本集團已開始考慮上述交易之潛在財務影響，惟尚無法確定上述交易對本集團未來期間經營業績及日後財務狀況的潛在財務影響。

(b) 收購一間附屬公司

於二零一一年一月三十一日，本公司透過一間全資附屬公司，與第三方訂立一份股份轉讓協議，以收購Ideal Mix Limited（一間在中國擁有百貨商場業務之公司）100%股權，代價為348,500,000港元，代價將以現金254,000,000港元及本公司向該第三方發行94,500,000港元之可換股票據支付。是項收購將需要在日後舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，方可作實。於刊發本財務報表日期，該等交易尚未完成。

本公司董事已確認，本集團已開始考慮上述收購之潛在財務影響，但尚無法確定上述收購對本集團未來期間經營業績及日後財務狀況的潛在財務影響。

(c) 可能收購一間附屬公司

於二零一一年一月十八日，本公司透過一間全資附屬公司與第三方訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據諒解備忘錄（須待本集團與該第三方進一步磋商及落實相關協議後，方可作實），本集團將收購在中國擁有本集團其中一間百貨商場現時所在之物業之公司之100%股權。初步代價為人民幣1,030,000,000元（相當於約1,205,100,000港元）。於刊發本財務報表日期，上述交易之股份轉讓協議尚未完成。

(d) 更改本公司名稱

於二零一一年二月十五日，本公司股東已在股東特別大會批准將本公司之名稱由「China Golden Development Holdings Limited」更改為「Century Ginwa Retail Holdings Limited」。於刊發該等財務報表日期，上述名稱變更尚未完成。

21 比較數字

由於糾正過往年度的錯誤，若干比較數字經已調整以與本年度的呈列方式保持一致，並為二零一零年首次披露之項目提供比較數字。該等糾正之進一步詳情於附註3披露。

業務回顧

本集團之主要業務為於中國西北部經營百貨公司。

我們成功整合了中國西北部之百貨公司業務，該等地區為中華人民共和國（「中國」）最高增長地區之一。此舉讓我們成功令本集團於二零一零年持續錄得業務增長。此策略將為本集團持續帶來收益，而本集團亦會進一步物色收購機遇。

百貨公司業務

於二零一零年十二月，本集團收購位於西安的三所「世紀金花」品牌百貨商店以及西安鐘樓百貨商店物業。目前，本集團於中國西安及烏魯木齊分別經營五間及一間百貨公司而業務錄得持續增長。

董事會相信，隨著中國生活水平持續提升以及內部需求不斷增加，百貨公司業務於不久將來將成為中國收益可觀之行業。

企業重組及引入投資基金

在管理層不斷改善本集團之營運及提倡企業管治下，本集團於二零一零年二月二十日成功與投資基金弘毅投資簽署諒解備忘錄。

弘毅投資為一支投資基金，其結構為於開曼群島成立之受豁免有限夥伴公司。根據弘毅投資之有限夥伴權益，聯想控股有限公司透過其全資附屬公司南明有限公司作為弘毅投資單一最大投資者，持有該基金之價值約14.3%。除聯想控股有限公司外，弘毅投資另有77名投資者，彼等持有該基金之價值由0.02%至7.15%不等之權益。

基於二零一零年二月二十日簽署的諒解備忘錄，本集團成功於二零一零年八月三十一日與弘毅投資簽署可換股票據協議，獲得887,000,000港元之投資。此外，本集團亦發出一項購股權協議以准許購股權持有人購買本金額為443,500,000港元且與已發行可換股票據具有相同條款之其他可換股票據。於二零一零年十二月三日有關交易已順利成交。取得有關投資讓本集團可以繼續擴大經營，降低銀行融資成本及優化股本結構。

合併與收購

誠如二零零九年年報所述，本集團將在中國收購百貨公司方面持續物色其他業務機遇。本集團已於二零一零年十二月三日完成收購三間位於中國西安之百貨公司的交易，以作為達成業務目標之進一步舉措。董事會相信憑藉其由六間百貨公司組成之業務網絡，可藉此擴大其業務之規模效益，進一步吸引人才及強化集中採購之優勢，為本集團帶來更高收益。

本集團為鞏固本身業務的發展及減輕商業物業之升值所帶來租金上升對經營的影響，本集團於二零一零年十二月三日成功收購CPI Asia Big Bell Limited，彼為本集團附屬公司世紀金花股份有限公司經營的西安鐘樓百貨商店所在物業的控股公司，此收購同時令本集團之資產質量進一步優化，每年可節省租金超過60,000,000港元。同時本集團亦將繼續在國內物色優質商業物業及在適當時候進行收購。

於二零一一年一月十八日，本集團與陝西富力房地產開發有限公司簽署諒解備忘錄，以1,030,000,000元人民幣收購位於陝西省西安市北區之一項物業，完成後除正在經營之二萬五千平方米外，將為本集團增加約六萬平方米的商業經營面積，由於西安市政府及各行政機關已於二零一一年三月北移，預期有關收購將為本集團的經營帶來另一亮點。

於二零一一年一月三十一日，本集團公佈收購Ideal Mix Limited之100%股權，彼持有位於陝西省咸陽市之兩家百貨公司及五家超市，二零一一年的利潤保證不低於32,000,000元人民幣。本集團很有信心能夠整合不同地區的資源以發揮最大的協同效應，為股東創造最大的利潤。

財務業績

於本年度，本集團成功收購了Golden Chance (Xian) Limited及CPI Asia Big Bell Limited。受惠於中國經濟穩步發展及規模效益，本集團錄得持續業務增長。

- (i) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額增加至699,000,000港元，而去年同期為548,000,000港元，相當於增加28%。
- (ii) 本集團之毛利增加至460,000,000港元，去年同期為375,000,000港元。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之毛利率由去年68%減少至66%，乃由於年內收購西安新營運之百貨商場所致。
- (iii) 本集團之經營溢利由二零零九年之74,000,000港元增加81%至二零一零年之134,000,000港元。
- (iv) 二零一零年之財務收入為34,000,000港元（二零零九年財務費用：9,000,000港元）。財務收入／財務費用變動乃主要由於於二零一零年錄得之可換股債券之公允值變動產生之收益34,000,000港元（二零零九：6,000,000港元）。
- (v) 本集團本年度溢利及本公司股東應佔綜合溢利分別為120,000,000港元（二零零九年：39,000,000港元）及74,000,000港元（二零零九年：10,000,000港元）。

流動資金及財政資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之綜合資產淨值為405,000,000港元（二零零九年：241,000,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項為115,000,000港元（二零零九年：89,000,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動比率為0.22（二零零九年：0.16）。於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率（即銀行及其他貸款、無抵押票據及可換股債券及減現金及現金等值項目後除以權益總額）為4.01（二零零九年：4.12）。有關本年度集資活動於本公告附註17中披露。

未來計劃及展望

近年來，中國的經濟發展日趨成熟，內部需求逐漸增加，令人均可支配收入及社會消費品零售總額穩步增長。另一方面，我國的城市化步伐將進一步驅動現代零售行業的發展。鑑於這一利好局勢，本集團將在營運百貨公司範疇內繼續透過收購世紀金花現有百貨公司及擴大世紀金花在中國之經營地域以開拓商機。本集團亦計劃改造及重新塑造其現有店舖以進一步改善店舖形象，並透過更有效地利用可用樓面面積提升產能。同時，本集團會引進更多國際知名品牌，以進一步提升其市場地位及令股東價值實現最大化。本集團深信，世紀金花之業務策略定可引領本集團最終躋身中國頂級百貨公司營運商之列。

銀行融資

本集團之銀行融資於本公告附註14中披露。

或然負債

本集團之或然負債於本公告附註19中披露。

匯兌風險

於本年度，本集團經營的百貨公司業務，其所賺取之收入及產生之費用均以人民幣計算。儘管人民幣於本年度有升值壓力，惟其仍屬相對穩定。董事認為本集團面對之匯率波動風險甚微，故本集團並無採用任何金融工具作對沖。

季節性或週期因素

於本年度，本集團之業務運作並無因任何季節性或週期因素而受到重大影響。

核數師意見

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表中之核數師報告載有無保留核數師意見，其中包括以下強調事項：

意見

我們認為，上述綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況、及 貴集團於截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥善編製。

強調事項

在我們不作保留意見之情況下，我們務請 閣下留意綜合財務報表附註4，其闡釋 貴公司已作出多項過往年度之調整以重列綜合財務報表及 貴公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表，包括二零零九年一月一日之若干年初結轉。已糾正對在審核 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時所發現的過往年度錯誤作出過往年度調整。

人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用約1,600名（二零零九年：1,000名）全職僱員，其中包括管理及行政人員。大部份僱員均受僱於中國內地。僱員之薪酬、晉陞及加薪幅度乃根據個人及本公司之表現、僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，本集團亦根據合資格僱員之表現及其對本集團之貢獻，向其授出購股權及酌情花紅。本集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除本公告附註17所披露者外，於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之條文。

管理合約

本集團於本年度並無訂立或訂有任何關於本集團全部業務或其中任何重大部份之管理及行政合約。

重大訴訟

除本公告附註19(a)所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何其他重大訴訟或仲裁。而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結之重大訴訟或索償或面臨重大訴訟或索償之威脅。

足夠公眾持股量

按本公司取得之公開資料及據董事所知，於本公告日期，本公司股份在市場上具有高於上市規則所規定25%之足夠公眾持股量。

企業管治

本公司致力維持良好企業管治，著重具質素之董事會、具透明度、獨立且具問責性之制度，以有效監管業務運作／就業務運作提供指引，以及提升對股東之長期價值。截至二零一零年十二月三十一日止年度內，除下述之若干偏離情況外，本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，並遵守其中所載之守則條文。

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之職務應有區分及不應由一人同時兼任。由二零一零年三月八日至二零一零年十二月三十一日止期間（「有關期間」），本公司之董事會並無主席及副主席。於有關期間，在行政總裁及本集團其他高級管理人員的協助下，董事會負責審視其管理以及本集團業務的日常管理。董事會認為此安排使本集團能有效營運及保證權力及權責平衡。吳一堅先生及邱中偉先生於二零一一年一月七日分別獲委任為本公司之主席及副主席。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須以指定任期委任並須膺選連任。本公司之現任獨立非執行董事並非以指定任期委任。然而，根據本公司細則之細則第87(1)條，全體董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）須至少每三年輪席告退一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則所載之規定寬鬆。

董事進行證券交易之標準守則

本公司採納了上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，全部董事確實彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則所載之規定準則。

董事就財務報表所承擔之責任

董事須負責監督每個財政期間會計賬目之編製，以確保該等賬目能夠真實與公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合全部有關法定要求及適用之會計準則。董事有責任確保選用合適會計政策並能貫徹應用，同時作出審慎及合理的判斷及估量。

提名委員會

董事會並無設立提名委員會。執行董事會就提名任何人士加入董事會事宜諮詢獨立非執行董事的意見。董事會亦會定期檢討是否有需要增加委任具備相關專業知識及業內經驗的董事。

薪酬委員會

薪酬委員會負責制定本集團之薪酬架構及政策，審核執行董事及高級管理層之薪酬待遇，包括花紅及根據購股權計劃授出之購股權，確保彼等之薪酬屬合理而不致過多。一般而言，彼等之薪酬乃根據彼等之經驗及資歷、本集團之表現及市場情況釐定。

薪酬委員會由最少兩名成員組成。薪酬委員會現任成員包括一名執行董事：邱中偉先生、四名獨立非執行董事：陳為光先生、曾國偉先生、傅榮國先生及厲玲女士，以及一名非執行董事：陳帥先生。

審核委員會

審核委員會之主要目標是檢討本集團之財務申報程序及其內部監控系統，監督審核過程及履行董事會指派之其他職務，以及向本公司提供建議，以改善將予披露財務資料之質素。此外，審核委員會亦會在董事會作出批准前，預先審閱本公司之年度及中期報告。審核委員會由最少三名成員組成，其現任成員包括四名獨立非執行董事：陳為光先生、傅榮國先生、曾國偉先生及厲玲女士，以及一名非執行董事：陳帥先生。

審核委員會，連同管理層及獨立核數師已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜，包括在董事會作出批准前，審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核業績及截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

致謝

本人謹此就董事會同寅及同僚們於二零一零年作出之寶貴貢獻深表謝意。此外，本人謹此代表董事會向各股東、投資者、客戶、供應商、往來銀行及業務夥伴致以摯誠謝意，感激彼等一直以來之鼎力支持。

代表董事會

中國金展控股有限公司

主席

吳一堅

香港，二零一一年三月二十二日

於本公告日期，董事會由四名執行董事邱中偉先生、鄭開杰先生、曲家琪先生及沙英杰先生；兩名非執行董事吳一堅先生及陳帥先生，以及四名獨立非執行董事陳為光先生、傅榮國先生、曾國偉先生及厲玲女士組成。