



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>

截至二零零六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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零零五年之數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	6	13,576	38,679
租賃支出		(2,055)	(592)
銷售成本		(2,366)	(23,117)
毛利		9,155	14,970
其他收入		2,610	176
投資物業公平值變動之收益		121,400	52,600
銷售及分銷成本		(1,020)	(1,406)
行政支出		(16,543)	(11,193)
商譽減值虧損		(7,783)	–
預付款項減值虧損		(8,054)	–
融資成本	7	(8,971)	(5,950)
除稅前溢利		90,794	49,197
所得稅(抵免)支出	8	(6,040)	6,040
本年度溢利		96,834	43,157
攤佔：			
本公司股本持有人		98,422	43,341
少數股東權益		(1,588)	(184)
		96,834	43,157
每股盈利	9		
— 基本		34.41港仙	17.32港仙
— 攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	8,794	5,447
預付土地租賃款項	30,460	3,232
投資物業	–	318,600
可供出售投資	3,000	3,000
收購附屬公司已付按金	–	11,590
預付款項	10,164	–
商譽	–	–
	<u>52,418</u>	<u>341,869</u>
流動資產		
存貨	69	533
持作買賣投資	–	48
應收賬款及其他應收款項	22,525	953
預付土地租賃款項	707	72
預付款項及按金	1,743	1,142
應付一家附屬公司一名少數股東款項	40,687	–
銀行結餘及現金	57,361	24,192
	<u>123,092</u>	<u>26,940</u>
分類為持作出售資產	440,000	–
	<u>563,092</u>	<u>26,940</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付款項	11,200	8,012
應付附屬公司少數股東款項	65,475	6,258
租賃按金	3,878	3,107
稅項	14,687	14,687
銀行貸款	181,471	6,362
	<u>276,711</u>	<u>38,426</u>
與分類為持作出售資產相關之負債	22,000	–
	<u>298,711</u>	<u>38,426</u>
流動資產(負債)淨值	<u>264,381</u>	<u>(11,486)</u>
總資產減流動負債	<u>316,799</u>	<u>330,383</u>
非流動負債		
銀行貸款	–	123,350
遞延稅項	696	6,709
	<u>696</u>	<u>130,059</u>
總資產及負債	<u>316,103</u>	<u>200,324</u>
資本及儲備		
股本	1,430	1,430
儲備	297,558	198,894
本公司股本持有人應佔股本	298,988	200,324
少數股東權益	17,115	–
權益總計	<u>316,103</u>	<u>200,324</u>

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司之主要業務為物業投資、證券買賣、生產與銷售肥料及化學品，以及以港口基礎設施為重點之工業物業發展。

2. 採納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，本集團已首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，並於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況的編製及呈報方式並無任何重大影響，因此毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用此等準則、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。

香港會計準則第1號(經修訂)
香港財務報告準則第7號
香港財務報告準則第8號
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第7號

香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第8號
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第10號
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第11號
香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號

資本披露¹
財務工具：披露¹
營業分類²
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³
香港財務報告準則第2號之範圍⁴
重新評估內含衍生工具⁵
中期財務報告及減值⁶
香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易⁷
服務特許經營安排⁸

¹ 於二零零七年一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 於二零零六年三月一日或以後開始之全年期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或以後開始之全年期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或以後開始之全年期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外，乃於下文所載之會計政策中闡釋。

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編製。此外，綜合財務報表亦載入聯交所證券上市規則及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。

於本會計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，對附屬公司之財務資料作出調整，以使各附屬公司之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綜合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適用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附屬公司列賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任及本集團發行之發行權益票據，加上業務合併之直接應佔成本計算。被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，惟根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務分類為持作出售之非流動資產(出售組別)按公平值減出售成本確認及計量則除外。

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可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部份)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被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，則該高出數額即時在收益表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

於二零零五年一月一日或之後收購產生之商譽

就收購附屬公司而協議日期為二零零五年一月一日或之後產生之商譽指收購成本超出本集團於收購日期所佔有關附屬公司可識別資產、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。

收購附屬公司產生撥充資本之商譽於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。於自收購產生商譽之財政年度，經分配商譽之現金產生單位於財政年度結束時進行減值檢測。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。

其後出售附屬公司，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

收益確認

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就提供貨品應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

租金收入於有關租約期內按直線法確認。

貨物之銷售須於貨物送抵且物權轉移時確認。

買賣證券之銷售收益須於買賣合約成為無條件時以買賣日期基準確認。

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，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建廠房除外)之折舊及攤銷以下列年率按直線法於其估計可使用年內撇銷成本(經扣除估計餘值)計算：

樓宇	5%
廠房及機器	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	10% - 33%
汽車	20%

在建廠房乃按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及準備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繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再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)於不再確認該項目之年度計入收益表。

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。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，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量。投資物業之公平值變動所產生之損益乃於產生期間內計入收益表。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目不再確認之年度計入收益表。

持作出售之非流動資產

若有非流動資產賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該非流動資產須分類為待出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

被分類為持作出售之非流動資產須按過往的賬面值或公平價值扣減銷售成本，取其較低者列載。

有形資產(不包括商譽)減值

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。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

倘若資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於賬面值，則資產(現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於收益表確認。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產(現金產生單位)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(現金產生單位)於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時於收益表確認。

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。

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。

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收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為獎勵之已收及應收福利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功能貨幣(如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。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在收益表確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入收益表，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務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)，而其他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則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部份(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。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表內呈報之純利兩者差異乃基於其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損益表項目所致。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產生之應繳付或可退回稅項，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暫時性差異予以確認，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(或負商譽)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，並在沒有可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)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。

政府補貼

政府補貼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

所有其他借貸成本均於其產生期間在收益表確認及入賬。

金融工具

倘集團實體成為金融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首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就透過損益按公平值計算之財務資產及負債而言，直接產生之交易成本即時在收益表確認。

財務資產

本集團之財務資產主要分為持作買賣投資、貸款及應收款項或可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不再確認。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。

一 持作買賣投資

於首次確認後之各結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接在收益表確認。

一 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括可供出售投資及指定或未有劃分為須於首次確認時透過損益按公平值計算之財務資產之非衍生工具。公平值不能可靠地計量之可供出售財務資產，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確認為損益。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過收益表而撥回。

一 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)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

財務負債及股本

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

— 其他財務負債

其他財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司少數股東款項及銀行借貸，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

— 股本工具

本公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，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分風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價和應收款項之總和間之差額乃於收益表確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於收益表確認。

4. 估計不確定性之主要來源

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。

預付土地租賃款項及非流動預付款項之減值虧損

釐定預付土地租賃款項及非流動預付款項是否出現減值須估計商譽所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，公司須估計賺取現金單位預期產生之現金流量，以及選擇一合適之貼現率以計算現值。

5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金、存款、應付賬款及其他應付款項、應收/應付少數股東款項，以及銀行貸款。該等金融工具詳情已於相關附註中披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當之措施。

市場風險

現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行借貸有關。本集團之政策是維持其借貸於浮動利率以最小化利率風險之公平值。

信貸風險

倘交易對方於二零零六年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值反映。為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，本集團於每個結算日檢討各項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於部分風險已轉嫁予若干交易對方及客戶，故本集團之信貸風險不致非常集中。

由於該等交易對手均為具備國際信貸評級機構高信貸評級之銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

6. 收入及分類資料

收入指銷售肥料及化學品所得收入、買賣證券所得款項及租金收入。以下為本集團於本年及去年之收入分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售貨品	3,298	5,796
證券交易所得款項	—	23,326
租金收入	10,278	9,557
	<u>13,576</u>	<u>38,679</u>

業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為肥料及化學品、物業投資、投資控股及以港口基礎設施為重點之工業物業發展分部。該等分部乃本集團呈報主要分類之基準。

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	工業物業發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	<u>3,298</u>	<u>10,278</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,576</u>
業績					
分部業績	<u>(1,186)</u>	<u>129,831</u>	<u>1,578</u>	<u>(11,281)</u>	<u>118,942</u>
未分配企業收入					3
未分配企業開支					(19,245)
未分配財務成本					(8,906)
除稅前溢利					<u>90,794</u>
所得稅抵免					<u>(6,040)</u>
本年度溢利					<u>96,834</u>

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	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>	<u>63,547</u>
未分配企業收入				32
未分配企業開支				(8,491)
未分配財務成本				(5,891)
除稅前溢利				<u>49,197</u>
所得稅支出				<u>6,040</u>
本年度溢利				<u>43,157</u>

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	工業物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產					
分部資產	12,176	477,591	4,026	120,136	613,929
未分配企業資產					1,581
綜合資產總額					<u>615,510</u>
負債					
分部負債	10,108	30,701	-	59,295	100,104
未分配企業負債					199,303
綜合負債總額					<u>299,407</u>

於二零零五年十二月三十一日

	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
資產				
分部資產	5,168	339,590	14,601	359,359
未分配企業資產				9,450
綜合資產總額				<u>368,809</u>
負債				
分部負債	1,742	7,658	-	9,400
未分配企業負債				159,085
綜合負債總額				<u>168,485</u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	工業物業發展 千港元	其他 千港元	總額 千港元
資本添置						
收購附屬公司	-	-	-	28,949	-	28,949
其他添置	2,187	-	-	-	27	2,214
攤銷及折舊	518	-	-	255	93	866
商譽減值虧損	-	-	-	7,783	-	7,783
預付款項減值虧損	-	-	-	8,054	-	8,054

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	肥料及化學品 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	其他 千港元	總額 千港元
資本添置	410	-	-	421	831
攤銷及折舊	491	-	-	43	534

地區分部

下表提供按地區市場（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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	10,278	32,883
中華人民共和國（「中國」）其他地區	3,298	5,796
	<u>13,576</u>	<u>38,679</u>

以下為按資產所在地區分析之總資產賬面值、添置物業、廠房及設備、預付土地租賃款項與商譽分析：

	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商譽	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	481,617	354,191	27	421
中國其他地區	132,312	5,168	31,136	410
	<u>613,929</u>	<u>359,359</u>	<u>31,163</u>	<u>831</u>

7. 財務成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內全數償還之借貸利息：		
銀行借貸	8,685	5,721
其他貸款	286	229
	<u>8,971</u>	<u>5,950</u>

8. 所得稅（抵免）支出

本年度之所得稅（抵免）支出指遞延稅項之變動。

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

根據中國現行的法規，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。由於該等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。

年度所得稅（抵免）支出可於收益表內除稅前溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>90,794</u>	<u>49,197</u>
按香港利得稅率17.5%計算之稅項支出	15,889	8,609
不可抵扣支出之稅務影響	3,608	1,268
毋須課稅收入之稅務影響	(21,590)	(1,340)
上年度遞延稅項之超額撥備	(6,132)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	2,188	1,144
使用以往未確認稅項資產之稅務影響	-	(3,648)
其他	(3)	7
本年度所得稅（抵免）支出	<u>(6,040)</u>	<u>6,040</u>

9. 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98,422,000港元(二零零五年：43,341,000港元)及本年度內之已發行股份285,989,000股(二零零五年：加權平均數250,300,000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。

末期股息

董事不建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零五年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，集團營業額為13,576,000港元(二零零五年：38,679,000港元)。本年度本公司股本持有人應佔溢利淨額為98,422,000港元(二零零五年：43,341,000港元)，而每股盈利則為34.41港仙(二零零五年：17.32港仙)。

於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收入為3,298,000港元(二零零五年：5,796,000港元)，佔本集團總收入約24.3%。一號廣場物業之租金收入為10,278,000港元(二零零五年：9,557,000港元)，佔本集團總收入約75.7%，逾80%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121,400,000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

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為1.89，而二零零五年十二月三十一日則為0.70；資本負債比率為0.83，而二零零五年十二月三十一日則為0.68。資本負債比率乃以借貸總額246,946,000港元(二零零五年：135,970,000港元)及截至二零零六年十二月三十一日之淨資產298,988,000港元(二零零五年：200,324,000港元)計算。

本集團於二零零六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、收入及開支均以港元及人民幣計價。

抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，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。

7,005,000港元(二零零五年：7,063,000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

本集團於二零零六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

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱用約51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

本年度為本集團之轉捩點。於二零零六年十二月，本集團與一名獨立第三方(「買方」)簽訂一項臨時買賣協議，以出售其投資物業。於二零零七年三月，買方行使購股權以購入本集團一家全資附屬公司，而該公司持有投資物業(「出售事項」)。出售價較投資物業於二零零六年六月之估值溢價逾30%。出售事項於二零零七年三月已告完成，而本集團亦得以釋放高負債比率之壓力。

繼出售事項完成後，董事會認為本集團現時坐擁優勢，由於本集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。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、出售及贖回本公司之上市證券。

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E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。

馬曉玲小姐基於私人理由而沒有出席於二零零六年六月二日舉行之二零零五年度股東週年大會。然而，所有其他董事（包括全體獨立非執行董事）均已出席該股東週年大會，而董事會已竭力與股東保持溝通及與股東保持有效聯繫。

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、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二零零六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，二零零七年四月二十日

於本公佈日期，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