



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



GREATER CHINA

二零零七年年報

## 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事履歷	7
企業管治報告	9
董事會報告	12
獨立核數師報告	17
綜合收益表	19
綜合資產負債表	20
綜合權益變動表	22
綜合現金流量表	23
綜合財務報表附註	25
財務概要	70



## 公司資料

### 執行董事

馬曉玲小姐 (主席)  
陳思翰先生  
陳兆敏女士

### 獨立非執行董事及審核委員會

程萬琦先生  
林瑞民先生  
舒華東先生

### 公司秘書兼合資格會計師

陳兆敏女士

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 主要往來銀行

中國銀行  
大新銀行  
中國工商銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 法律顧問

薛馮鄺岑律師行  
卓黃紀律師事務所

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場  
1301室

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 股份過戶及登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 股份過戶及登記香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 股份代號

431

### 網站

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

## 主席報告書

本人謹代表大中華實業控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」）董事會（「董事會」）向股東提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。

### 營運回顧

對本集團而言，二零零七年度可謂充滿着挑戰和機遇。對於肥料及化學品之生產和銷售業務而言，競爭激烈的局面依然持續，致使控制成本和努力保持業內市佔率變得十分關鍵。有見及此，董事會將全神貫注地於發掘其他能夠給本公司股東帶來最大回報之項目。

工業物業發展業務方面，位於中華人民共和國（「中國」）太倉之倉庫設施仍在興建階段，預料於二零零八年年底便會開展業務。

年內，本集團位於擺花街一號廣場的投資物業已經完成出售。在出售所得款項回籠下，本集團現時財政狀況十分理想，這能讓本集團將來在增長潛力雄厚之項目上作出投資。

### 前景

鑒於中國經濟迅速增長，董事會深信中國之物流服務，將有助本集團把握進出口貿易需求與日俱增所衍生出來的商機。收購從事以港口基礎設施為重點之工業物業發展的附屬公司剩餘股權後，本集團現時已經對該項作為本集團經營分部之一的業務發展掌握着直接控制權。

與此同時，董事會將繼續評估能配合整體業務方針和給東整體帶來有利回報的潛在投資項目。

### 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會感謝本集團全體員工在過去一年一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶、銀行及其他業務夥伴之信任和支持表示謝意。

馬曉玲  
主席

香港，二零零八年四月十八日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，持續經營業務產生之營業額為5,218,000港元(二零零六年：3,298,000港元)，持續經營業務之虧損為22,916,000港元(二零零六年：30,352,000港元)，而本公司股本持有人應佔虧損(包括持續及終止經營業務)為32,200,000港元(二零零六年：純利98,422,000港元)。本集團業績大幅下跌，原因在於二零零六年曾確認投資物業公平值變動收益121,400,000港元，但於二零零七年度並無同類收益所致。

於二零零七年，由於營業額增加及管理層努力控制成本，故生產及銷售肥料及化學品分部錄得溢利900,000港元(二零零六年：虧損1,186,000港元)。儘管如此，業內競爭仍然十分激烈，管理層將會積極保持市場佔有率。同時，管理層將積極籌備將會給股東帶來最高回報之未來項目。

於回顧期間內，本集團出售其投資物業，一間附屬公司之全部股本權益，而該公司持有香港擺花街一號廣場(「出售投資物業」)，從而終止其投資物業分部之營運。有關售價較該投資物業於二零零六年六月之估值溢價超逾30%，而上述投資物業於二零零六年十二月簽訂臨時買賣協議時，曾確認二零零六年度公平值變動之有關收益。出售事項於二零零七年三月完成。

就工業物業發展業務而言，於報告期間，倉庫設施仍在興建階段。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為17.85，而二零零六年十二月三十一日則為1.89；資本負債比率為0.03，而二零零六年十二月三十一日則為0.83。資本負債比率乃以二零零七年十二月三十一日之借貸總額9,142,000港元(二零零六年：246,946,000港元)及於二零零七年十二月三十一日之股本持有人應佔股本279,590,000港元(二零零六年：298,988,000港元)計算。

於回顧期間內，在香港取得之所有銀行貸款均已於完成出售事項後悉數償還。本集團之銀行及現金狀況亦因此由二零零六年十二月三十一日之57,361,000港元改善至二零零七年十二月三十一日之206,289,000港元。



## 管理層討論及分析

本集團於二零零七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（「人民幣」）計價。

### 前景

繼二零零七年三月完成投資物業出售事項後，本集團財務狀況十分良好。鑒於中華人民共和國（「中國」）進出口貿易潛力甚為優厚，管理層對中國物業服務行業之未來發展頗為樂觀。有見及此，本集團透過兩宗收購事項收購了在中國太倉從事以港口基礎設施為重點之工業物業發展的附屬公司剩餘股權。

於二零零七年七月二十七日，本集團與Keycharm Investments Limited（「Keycharm」）兩名少數股東（「首批賣方」）訂立買賣協議。Keycharm為本集團擁有51%權益之附屬公司，該公司持有在中國太倉從事以港口基礎設施為重點之工業物業發展的合營公司（「合營公司」）之85.71%權益。根據該協議，本集團同意以總代價人民幣63,300,000元向首批賣方購入Keycharm剩餘49%權益及Keycharm應付首批賣方之貸款人民幣58,800,000元，其中人民幣53,300,000元以現金支付及餘額人民幣10,000,000元透過發行及配發本公司新股份而支付。

於二零零七年十一月九日，本集團與合營公司少數股東（「第二批賣方」）訂立股權轉讓協議，據此本集團意以現金代價人民幣20,000,000元向第二批賣方購入合營公司剩餘14.29%股本權益。繼該宗收購事項後，該合營公司成為本集團之全資附屬公司。

管理層認為，收購事項將使本集團可對該合營公司加以直接控制，此舉正好與本集團加強發展工業物業和物流行業業務之商業策略不謀而合。

倉庫設施仍在興建階段，預料於二零零八年年底便會開展業務。

在這段期間內，董事會將繼續努力藉著監督倉庫設施營運之開發進展，以及物色能帶來有利發展、合理回報兼且符合本集團整體業務方針的潛在項目，替股東爭取最大回報。

### 抵押資產

於二零零七年十二月三十一日，為數7,127,000港元（二零零六年：7,005,000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。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

本集團於二零零七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

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用約61名員工，並根據員工各自之資歷、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。



## 董事履歷

### 執行董事

**馬曉玲小姐**，三十一歲，自二零零五年七月起出任本公司主席。馬小姐於一九九八年畢業於中華人民共和國（「中國」）蘭州商學院，主修國際貿易，獲經濟學學士學位。馬小姐於中國及香港物業發展及投資擁有多年經驗。馬小姐為本公司控股股東Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）之唯一董事兼實益擁有人。

**陳思翰先生**，三十四歲，自二零零五年七月起獲委任為執行董事。彼畢業於香港城市大學，獲會計學文學士學位，並為香港會計師公會之執業特許會計師及英國公認會計師公會之資深會員。陳先生於會計及財務管理方面擁有十二年經驗，曾在一家國際會計師行工作。陳先生亦為中國礦業資源集團有限公司（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）、富麗花•譜控股有限公司及年代資訊影視有限公司（彼等之股份在聯交所創業板上市）之獨立非執行董事。

**陳兆敏女士**，三十三歲，自二零零八年三月起獲委任為本公司執行董事。陳女士持有香港大學工商管理學士（會計及財務）學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。陳女士於審計、會計及財務管理方面擁有逾10年經驗。加入本公司前，彼曾任職於一家國際會計師行及多家上市公司。陳女士現為英發國際有限公司（其股份於聯交所主板上市）之執行董事。於二零零七年七月至二零零八年三月期間，彼亦為乾坤燭國際控股有限公司（其股份於聯交所創業板上市）之執行董事。

### 獨立非執行董事

**程萬琦先生**，六十三歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於私立香港德明學院畢業，持有商業學士學位，並持有中國北京國際商務學院榮譽博士學位。程先生於業務管理方面擁有多年經驗。程先生一向熱心參與社會活動，並一直擔任世界華人協會有限公司董事，及亞洲職業籃球管理發展有限公司董事。程先生目前為中聯石油化工國際有限公司（其股份在聯交所主板上市）之執行董事。





## 董事履歷

**林瑞民先生**，六十四歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於台灣政治作戰學校政治系畢業。林先生目前是台灣一家資產管理公司首席顧問，彼為世界華人協會有限公司台灣分公司之創辦人。

**舒華東先生**，三十四歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於澳洲Deakin University畢業，持有商務學士學位，主修會計。舒先生為香港會計師公會之會員，並為澳洲會計師公會之會員。彼於審計、企業融資及企業顧問服務方面擁有多年經驗。舒先生現為一家香港上市公司之財務總監及公司秘書。



## 企業管治報告

本公司致力維持良好之企業管治常規，藉以確保本公司管理層之操守及保障全體股東之利益。本公司深明透明度及問責之重要性。董事會相信股東可從良好之企業管治中獲得最大裨益。

### 企業管治常規守則

本公司一直採納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（「企業管治守則」），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。權力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。

### 董事會

董事會由三位執行董事馬曉玲小姐（主席）、陳思翰先生及陳兆敏女士，以及三位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。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡之董事會組成可確保董事會之間存在堅固之獨立性，及已符合企業管治守則有關董事會應有最少三分之一成員人數為獨立非執行董事之建議常規。



## 企業管治報告

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性之指引。

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，惟日常之業務管理則已任命三位執行董事馬曉玲小姐、陳思翰先生及陳兆敏女士負責。馬小姐為主席兼行政總裁，負責領導董事會及實行經董事會批准之策略和政策，而陳先生及陳女士則負責本集團之業務運作，尤其是財務範疇。

### 董事會會議

董事會於年內曾召開12次會議。個別成員之出席記錄載列如下：

董事	出席次數
<b>執行董事：</b>	
馬曉玲小姐	12/12
陳思翰先生	12/12
陳兆敏女士(於二零零八年三月十二日獲委任)	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>	
程萬琦先生	12/12
林瑞民先生	11/12
舒華東先生	12/12

董事於各董事會會議召開前適時取得相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事有權取得董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上之討論事項作出知情之決定。

董事會及其他委員會之會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

### 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，作為有關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。

## 企業管治報告

### 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。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。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。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。個別成員之出席記錄載列如下：

董事	出席次數
程萬琦先生	2/2
林瑞民先生	2/2
舒華東先生	2/2

### 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。薪酬委員會於年內曾召開一次會議，全體成員均有出席會議以檢討執行董事及高級管理層成員之薪酬政策及薪酬組合。

### 提名董事

董事會認為，決定委任及罷免董事之事項乃屬董事會全體之決定，因此不擬採納企業管治守則有關設立提名委員會之建議最佳常規。然而，董事會將於有需要時召開會議商討提名董事之事宜。收到董事會成員之提名後，將召開董事會會議以考慮及商討獲提名為董事之人選。董事會考慮董事人選是否合適人選時所採納之標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則之規定。

### 核數師酬金

截至二零零七年十二月三十一日止年度，就核數服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付及應付之酬金總額約為1,115,000港元。

## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司作為一間投資控股公司，向其附屬公司提供企業管理服務。主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註1。

### 業績

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第19頁之綜合收益表。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳載於綜合財務報表附註15。

### 股本

本公司之股本於本年度之變動詳載於綜合財務報表附註26。

### 購買、出售或贖回上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 主要客戶及供應商

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔之銷售額分別佔本年度總收益24%及52%。本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額45%及75%。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司股本5%以上之任何本公司股東於本集團五大供應商或客戶擁有任何權益。



## 董事會報告

### 董事

於本年度及直至本報告日期止，本公司董事為：

#### 執行董事：

馬曉玲小姐 (主席)

陳思翰先生

陳兆敏女士 (於二零零八年三月十二日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

根據本公司之公司細則第91、99(A)及99(B)條，陳兆敏女士及林瑞民先生將告退，而彼等均合資格並願膺選連任。

獨立非執行董事並無特定任期。按照本公司之公司細則，所有董事 (包括獨立非執行董事) 須輪流告退。

### 董事之服務合約

於應屆股東週年大會上獲提名輪選之董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償 (法定賠償除外) 之服務合約。

### 董事之股份權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員無於本公司或任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例 (「證券及期貨條例」)) 之股本或債務證券及相關股份中擁有如下權益而 (a) 須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) (包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有

## 董事會報告

之權益)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

## 好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
馬曉玲小姐	公司權益 (附註)	120,212,256	40.09%

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited(建領控股有限公司)全部已發行股本之實益擁有人，其於二零零七年十二月三十一日擁有本公司120,212,256股股份。

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

## 購買股份或債券之安排

除財務報表附註27所披露之購股權計劃之外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，以使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益。

## 董事於重大合約中之權益

於本年度結束時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 董事會報告

### 主要股東之權益

於二零零七年十二月三十一日，據董事所知，以下股東持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；而該股東乃直接或間接持有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上：

名稱	附註	所持股份數目	佔已發行股本百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	40.09%
馬曉玲小姐	1	120,212,256	40.09%
中國未名投資(香港)有限公司	2	32,000,000	10.67%
中心發展有限公司	2	32,000,000	10.67%
中立國際有限公司	2	32,000,000	10.67%
中國未名集團有限公司	2	32,000,000	10.67%
陳達成先生	2	32,000,000	10.67%
Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited	3	32,000,000	10.67%
梅健先生	3	32,000,000	10.67%
張閩龍先生	3	32,000,000	10.67%

附註：

- Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司) 之全部已發行股本乃由馬曉玲小姐全資實益擁有。
- 中國未名投資(香港)有限公司(「中國未名」)由中心發展有限公司擁有60%及由中立國際有限公司擁有40%。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%及由中國未名集團有限公司擁有0.01%。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%及由白金明先生擁有0.01%。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%及由白金明先生擁有1%。
- 於二零零三年四月十四日，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited(「Shenzhen Venture Capital」)告知其擁有32,000,000股股份之證券權益。Shenzhen Venture Capital分別由梅健先生及張閩龍先生各佔50%權益。

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他股東於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有股本中附帶可在所有情況下於本公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

## 董事會報告

### 酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之條件、資格與能力而訂立。

本公司之董事酬金由薪酬委員會按本公司經營業績、董事個別表現及類似市場數據而決定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註27。

### 優先認購權

本公司之公司細則或百慕達法例中並無優先認購權條文，要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直維持足夠之公眾持股量。

### 核數師

在應屆股東週年大會上將提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

馬曉玲

主席

香港，二零零八年四月十八日



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

### 致 GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華實業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核大中華實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第19頁至第69頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照百慕達《公司法》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書別無其他目的。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



## 獨立核數師報告

審核工作包括執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零零七年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零零八年四月十八日



## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	<b>5,218</b>	3,298
銷售成本		<b>(2,615)</b>	(2,366)
毛利		<b>2,603</b>	932
其他收入	7	<b>5,945</b>	2,073
銷售及分銷成本		<b>(530)</b>	(1,020)
行政支出		<b>(34,204)</b>	(16,214)
商譽減值虧損	19	<b>(7,586)</b>	(7,783)
預付款項減值虧損	18	<b>—</b>	(8,054)
可供出售投資減值虧損撥備	17	<b>(3,000)</b>	—
融資成本	8	<b>(409)</b>	(286)
除稅前虧損		<b>(37,181)</b>	(30,352)
所得稅抵免	9	<b>14,265</b>	—
本年度來自持續經營業務之虧損		<b>(22,916)</b>	(30,352)
<b>終止經營業務</b>			
本年度來自終止經營業務之(虧損)溢利	10	<b>(11,656)</b>	127,186
本年度(虧損)溢利	11	<b>(34,572)</b>	96,834
攤佔：			
本公司股本持有人		<b>(32,200)</b>	98,422
少數股東權益		<b>(2,372)</b>	(1,588)
		<b>(34,572)</b>	96,834
每股(虧損)盈利	14		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		<b>(11.14仙)</b>	34.41仙
來自持續經營業務			
— 基本		<b>(7.10仙)</b>	(10.06仙)

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	9,538	8,794
預付土地租賃款項	16	31,822	30,460
可供出售投資	17	—	3,000
預付款項	18	15,714	10,164
商譽	19	—	—
		<b>57,074</b>	52,418
<b>流動資產</b>			
存貨	20	57	69
應收賬款及其他應收款項	21	26,826	22,525
預付土地租賃款項	16	756	707
預付款項及按金		2,927	1,743
應付一家附屬公司一名少數股東款項	36(a)	103	40,687
銀行結餘及現金	22	206,289	57,361
		<b>236,958</b>	123,092
分類為持作出售資產	23	—	440,000
		<b>236,958</b>	563,092
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		4,134	11,200
應付附屬公司少數股東款項	36(b)	7,003	65,475
租賃按金		—	3,878
應付稅項		—	14,687
銀行貸款	24	2,139	181,471
		<b>13,276</b>	276,711
與分類為持作出售資產相關之負債	23	—	22,000
		<b>13,276</b>	298,711
<b>流動資產淨值</b>		<b>223,682</b>	264,381
<b>總資產減流動負債</b>		<b>280,756</b>	316,799

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	25	<b>1,166</b>	696
<b>總資產及負債</b>		<b>279,590</b>	316,103
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>1,499</b>	1,430
儲備		<b>278,091</b>	297,558
本公司股本持有人應佔股本		<b>279,590</b>	298,988
少數股東權益		—	17,115
<b>權益總計</b>		<b>279,590</b>	316,103

載於第19頁至第69頁之綜合財務報表於二零零八年四月十八日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

馬曉玲  
董事

陳兆敏  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔					少數	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	虧損 千港元	總計 千港元	股東權益 千港元	權益總計 千港元
於二零零六年一月一日	1,430	371,174	153	(172,433)	200,324	—	200,324
換算境外業務而產生之							
匯兌差額	—	—	242	—	242	367	609
本年度溢利(虧損)	—	—	—	98,422	98,422	(1,588)	96,834
本年度已確認之收支總額	—	—	242	98,422	98,664	(1,221)	97,443
收購附屬公司時 產生(附註28)	—	—	—	—	—	18,336	18,336
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	1,430	371,174	395	(74,011)	298,988	17,115	316,103
換算而產生之匯兌差額	—	—	4,626	—	4,626	1,323	5,949
本年度虧損	—	—	—	(32,200)	(32,200)	(2,372)	(34,572)
本年度已確認之收支總額	—	—	4,626	(32,200)	(27,574)	(1,049)	(28,623)
增購附屬公司權益(附註29)	69	8,107	—	—	8,176	(16,066)	(7,890)
於二零零七年十二月三十一日	1,499	379,281	5,021	(106,211)	279,590	—	279,590



## 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務</b>			
本年度(虧損)溢利		<b>(34,572)</b>	96,834
就以下項目作出調整：			
攤銷及折舊		<b>2,031</b>	866
所得稅抵免		<b>(14,265)</b>	(6,040)
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>19</b>	—
出售附屬公司之虧損淨額		<b>10,099</b>	—
商譽減值虧損		<b>7,586</b>	7,783
預付款項減值虧損		<b>—</b>	8,054
可售出投資減值虧損	17	<b>3,000</b>	—
投資物業公平值變動之收益		<b>—</b>	(121,400)
利息收入		<b>(5,557)</b>	(390)
融資成本		<b>3,843</b>	8,971
未計營運資金變動前之經營現金流量		<b>(27,816)</b>	(5,322)
存貨減少		<b>16</b>	485
持作買賣投資減少		<b>—</b>	48
應收賬款及其他應收款項(增加)減少		<b>(22,578)</b>	510
預付款項及按金增加		<b>(1,147)</b>	(501)
其他應付款項(減少)增加		<b>(1,705)</b>	3,030
租賃按金增加		<b>—</b>	771
經營所用現金		<b>(53,230)</b>	(979)
已付利息		<b>(3,843)</b>	(8,971)
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<b>(57,073)</b>	(9,950)
<b>投資活動</b>			
來自收購附屬公司之現金	30	<b>416,892</b>	—
一家附屬公司一名少數股東還款		<b>42,650</b>	18,139
已收利息		<b>5,557</b>	390
購置物業、廠房及設備		<b>(1,450)</b>	(2,214)
一項倉庫項目之預付款項		<b>(4,843)</b>	(164)
來自收購附屬公司之現金流出淨額	28	<b>—</b>	(25,468)
來自增購附屬公司權益之現金流出淨額	29	<b>(77,371)</b>	—

## 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動所得(所用)現金淨額	<b>381,435</b>	(9,317)
<b>融資活動</b>		
償還銀行貸款	<b>(181,471)</b>	(23,841)
附屬公司少數股東墊款	<b>1,227</b>	163
新增銀行貸款	<b>2,139</b>	75,600
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(178,105)</b>	51,922
現金及現金等價物增加淨額	<b>146,257</b>	32,655
於一月一日之現金及現金等價物	<b>57,361</b>	24,192
匯率變動之影響	<b>2,671</b>	514
於十二月三十一日之現金及現金等價物 即銀行結餘及現金	<b>206,289</b>	57,361



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

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。

年內，鑒於本公司已透過其附屬公司而大幅減少其於香港物業投資之活動，繼而主要持有在中國經營主營業務之附屬公司之投資，故本公司決定將其功能貨幣由港元改成人民幣（「人民幣」）。

綜合財務報表以港元呈列，以方便讀者閱讀。

本公司為一間投資控股公司。本公司於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	本公司所持有已發行 股本／註冊資本 面值比例		主要業務
			直接	間接	
欣喜企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	—	向集團公司提供 行政服務
珠海經濟特區瑞農植保技術 有限公司	中國	註冊資本 人民幣10,011,239元	—	51%	生產與銷售肥料及 化學品
基創投資有限公司 （「基創」）	英屬處女群島 （「英屬處女 群島」）	普通股 100美元	—	100%	投資控股
太倉中化國際興業石化開發 建設有限公司（「太倉」）	中國	註冊資本 人民幣240,000,000元	—	100%	以港口基礎設施為 重點之工業 物業發展

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項 (續)

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團業績或資產有重大影響。董事認為倘列出其他附屬公司資料會過於冗長。

於結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

### 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，並於二零零七年一月一日開始的會計期間生效的以下新準則、修訂及詮釋 (「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號 (修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則對本個或前會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須作出前期調整。本集團已追溯性地應用香港會計準則第1號 (修訂本) 及香港財務報告準則第7號之披露規定。於上一年度根據香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度內首次根據香港會計準則第1號 (修訂本) 及香港財務報告準則第7號之規定而呈列有關比較資料。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	忠實客戶計劃 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 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」）（續）

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效
- <sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零八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收購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未構成失去控制權下所有權權益變動之會計處理方法，該等變動將作為股本交易而入賬。本公司董事預期，採用此等準則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編製，惟下文載列之會計政策所解釋以公平值計量之若干物業除外。

綜合財務報表已按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 綜合賬目之基準 (續)

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股本工具，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，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分)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購方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。

被收購方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。

#### 增購於附屬公司之權益

增購於附屬公司之權益所產生之商譽，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。

收購業務產生撥充資本之商譽於綜合資產負債表內獨立呈列為無形資產。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

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

收益按已收或應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中就銷售貨品應收金額(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。

銷售貨物之收益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

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攤銷和累計減值虧損列賬。

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)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

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。

#### 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及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)減值虧損(見上列有關商譽之會計政策)

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。倘若資產之估計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。

倘若減值虧損其後逆轉，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確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時於綜合收益表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 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各自之功能貨幣(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。

於結算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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

## 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。應課稅溢利與綜合收益表內呈報之溢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分資產價值時作調減。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 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

所有借貸成本均於其產生期間在綜合收益表確認及入賬。

#### 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起初按公平值計量。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。就收購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。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內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)之利率。

收入乃按實際利率基準確認。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

## 金融工具(續)

## 財務資產(續)

## 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以及銀行結餘及現金)採用實際利率法，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作出售投資之非衍生工具。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)。

## 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。

貿易及其他應收賬款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。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 貸款及應收款項 (續)

##### 財務資產減值 (續)

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損益賬內確認，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，惟貿易應收賬款除外，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損益賬內確認。倘貿易應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

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損益賬撥回，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。

##### 實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算財務負債的攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率是一種在財務負債的預期期限或(如適當)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務負債及股本(續)

##### 財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付附屬公司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股本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、註銷或屆滿，則終止確認財務負債。獲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。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 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。

#### 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資產所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，公司須估計現金產生單位預期產生之未來現金流量，以及選擇一合適之折現率以計算現值。預付土地租賃款項及非即期預付款項之賬面值分別為32,578,000港元(二零零六年：31,167,000港元)及15,714,000港元(二零零六年：10,164,000港元)。

### 5. 收入

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銷售貨品	<b>5,218</b>	3,298
<b>終止經營業務</b>		
租金收入	<b>2,654</b>	10,278
<b>綜合</b>	<b>7,872</b>	13,576

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 業務及地區分部

#### 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、投資控股及以港口基礎設施為重點之工業物業發展分部。本集團也經營物業投資分部，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類資料之基準。

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	總額 千港元	物業投資 千港元	
分部收入	5,218	—	—	5,218	2,654	7,872
<b>業績</b>						
分部業績	900	(3,046)	(16,759)	(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)
未分配財務成本				(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				(22,916)	(11,656)	(34,572)

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 業務及地區分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 收益表 (續)

截至二零零六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	總額 千港元	物業投資 千港元	
分部收入	3,298	—	—	3,298	10,278	13,576
<b>業績</b>						
分部業績	(1,186)	1,578	(11,281)	(10,889)	129,831	118,942
未分配企業收入				3	—	3
未分配企業開支				(19,245)	—	(19,245)
未分配財務成本				(221)	(8,685)	(8,906)
除稅前(虧損)溢利				(30,352)	121,146	90,794
所得稅抵免				—	6,040	6,040
本年度(虧損)溢利				(30,352)	127,186	96,834



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 業務及地區分部 (續)

#### 業務分部 (續)

##### 資產負債表

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	物業投資 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	<b>12,302</b>	<b>5,329</b>	<b>67,681</b>	—	<b>85,312</b>
未分配企業資產					<b>208,720</b>
綜合資產總額					<b>294,032</b>
<b>負債</b>					
分部負債	<b>8,487</b>	<b>338</b>	<b>835</b>	—	<b>9,660</b>
未分配企業負債					<b>4,782</b>
綜合負債總額					<b>14,442</b>

於二零零六年十二月三十一日

	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	物業投資 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	12,176	4,026	120,136	477,591	613,929
未分配企業資產					1,581
綜合資產總額					615,510
<b>負債</b>					
分部負債	10,108	—	59,295	30,701	100,104
未分配企業負債					199,303
綜合負債總額					299,407



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 業務及地區分部 (續)

## 業務分部 (續)

## 其他資料

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	未分配 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
	增資	530	—	55	865	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撥備	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
出售附屬公司(收益)虧損	—	—	—	(111)	(111)	10,210	(10,099)

截至二零零六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	未分配 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
	增資	—	—	28,949	—	28,949	—
收購附屬公司	—	—	28,949	—	28,949	—	28,949
其他添置	2,187	—	—	27	2,214	—	2,214
攤銷及折舊	518	—	255	93	866	—	866
商譽減值虧損	—	—	7,783	—	7,783	—	7,783
預付款項減值虧損	—	—	8,054	—	8,054	—	8,054

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 業務及地區分部 (續)

#### 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	<b>2,654</b>	10,278
中華人民共和國(「中國」)其他地區	<b>5,218</b>	3,298
	<b>7,872</b>	13,576

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、廠房及設備以及預付土地租賃款項分析。

	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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	<b>6,351</b>	481,617	<b>865</b>	27
中國其他地區	<b>235,568</b>	132,312	<b>585</b>	31,136
	<b>241,919</b>	613,929	<b>1,450</b>	31,163

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
外匯收益	—	1,556	—	—	—	1,556
銀行利息收入	5,529	69	28	321	5,557	390
雜項收入	235	66	—	216	235	282
政府補助金	70	235	—	—	70	235
出售附屬公司收益(附註30)	111	—	—	—	111	—
銷售廢料	—	147	—	—	—	147
	<b>5,945</b>	2,073	<b>28</b>	537	<b>5,973</b>	2,610

### 8. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內全數償還借貸 之利息：						
銀行借貸	107	—	3,434	8,685	3,541	8,685
其他借貸	302	286	—	—	302	286
	<b>409</b>	286	<b>3,434</b>	8,685	<b>3,843</b>	8,971

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅抵免

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 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(附註30)	14,687	—	—	—	14,687	—
遞延稅項(附註25)：						
本年度	—	—	—	6,040	—	6,040
稅率變動引致	(422)	—	—	—	(422)	—
	14,265	—	—	6,040	14,265	6,040

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。一間在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利潤或利潤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。

二零零六年度之所得稅抵免指終止經營業務(附註10)產生之遞延稅項(附註25)之變動。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅抵免 (續)

年內，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將劃一為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分別於截至二零零八年、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%變更為18%、20%、22%、24%及25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期將會適用之稅率。稅率變動後，年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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)溢利：		
持續經營業務	(37,181)	(30,352)
終止經營業務	(11,656)	121,146
	(48,837)	90,794
按香港利得稅率17.5%計算之稅項抵免	(8,546)	15,889
不可扣稅支出之稅務影響	7,467	3,608
毋須課稅收入之稅務影響	(976)	(21,590)
因出售無業務附屬公司而撥回應付所得稅	(14,687)	—
上年度遞延稅項之超額撥備	—	(6,132)
未確認遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	2,191	2,188
中國附屬公司獲給予稅務豁免之稅務影響	(136)	—
因適用稅率調高導致遞延稅項負債增加	422	—
其他	—	(3)
本年度所得稅抵免	(14,265)	(6,040)

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 10. 終止經營業務

於二零零七年三月二日，本集團與獨立第三方訂立股份協議（經一份補充股份協議所修訂）（附註23），以出售一間從物業投資之附屬公司China Faith Limited。實行出售事項之目的是帶來現金流量供本集團拓展至其他業務。出售事項於二零零七年三月二十日完成，而China Faith Limited之控制權亦於該日轉移給收購方。

終止營運業務於本年度之虧損乃分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度物業投資營運之（虧損）溢利	<b>(1,446)</b>	127,186
出售物業投資業務之虧損	<b>(10,210)</b>	—
	<b>(11,656)</b>	127,186

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	二零零六年 千港元
本年度來自終止經營業務之（虧損）溢利		
收入	<b>2,654</b>	10,278
租金開銷	<b>(489)</b>	(2,055)
其他收入	<b>28</b>	537
投資物業公平值變動收益	<b>—</b>	121,400
行政支出	<b>(205)</b>	(329)
財務成本	<b>(3,434)</b>	(8,685)
除稅前（虧損）溢利	<b>(1,446)</b>	121,146
所得稅抵免	<b>—</b>	6,040
本年度（虧損）溢利	<b>(1,446)</b>	127,186
終止營運業務之現金流量		
經營活動之現金流量淨額	<b>680</b>	100
投資活動之現金流量淨額	<b>28</b>	321
融資活動之現金流量淨額	<b>(15,014)</b>	(5,827)
	<b>(14,306)</b>	(5,406)

China Faith Limited於出售當日之資產及負債之賬面值於附註30披露。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 11. 本年度(虧損)溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	2007 二零零七年 千港元	2006 二零零六年 千港元	2007 二零零七年 千港元	2006 二零零六年 千港元	2007 二零零七年 千港元	2006 二零零六年 千港元
本年度(虧損)溢利 已扣除(計入)：						
土地租賃款項之攤銷	756	233	—	—	756	233
物業、廠房及設備之折舊	1,275	633	—	—	1,275	633
	2,031	866	—	—	2,031	866
核數師酬金	1,115	720	—	—	1,115	720
出售物業、廠房及設備之虧損	19	—	—	—	19	—
計入行政開支之研發費用	8,901	—	—	—	8,901	—
租金收入減開支489,033港元 (二零零六年： 2,055,000港元)	—	—	(2,165)	(8,223)	(2,165)	(8,223)
員工成本(包括董事酬金)	13,160	6,015	—	—	13,160	6,015
匯兌虧損(收益)淨額	82	(1,293)	—	—	82	(1,293)



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 12. 董事酬金

已付或應付予各五名(二零零六年：五名)董事之酬金載列如下：

	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零零七年 千港元
袍金	—	—	240	240	240	720
其他酬金						
薪金及其他福利	2,303	930	—	—	—	3,233
酌情花紅	1,640	1,140	—	—	—	2,780
退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	12
<b>酬金總額</b>	<b>3,943</b>	<b>2,082</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>6,745</b>
	馬曉玲 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零零六年 千港元
袍金	—	—	240	240	240	720
其他酬金						
薪金及其他福利	1,826	770	—	—	—	2,596
退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	12
<b>酬金總額</b>	<b>1,826</b>	<b>782</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>3,328</b>

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 13. 僱員薪酬

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零零六年：四名)為本公司董事，其酬金載於上文附註12。餘下三名(二零零六年：一名)之酬金總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	2,509	403
退休福利計劃供款	15	5
	<b>2,524</b>	408

彼等之薪酬屬於下列範圍：

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 14. 每股(虧損)盈利

#### 來自持續及終止經營業務

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股本持有人應佔(虧損)溢利(32,200,000)港元(二零零六年：溢利98,422,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000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20,544,000港元(二零零六年：虧損28,764,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000股)計算。

#### 來自終止經營業務

來自終止經營業務之每股基本(虧損)盈利每股(4.03仙)(二零零六年：每股44.47仙)乃根據本公司股本持有人應佔來自終止經營業務之虧損11,656,000港元(二零零六年：溢利127,186,000港元)及本年度內之已發行股份加權平均數289,178,000股(二零零六年：285,989,000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。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建廠房 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零零六年一月一日	5,114	1,187	566	127	165	7,159
匯兌差額	205	47	8	32	6	298
收購附屬公司	—	—	187	1,346	—	1,533
添置	—	—	91	—	2,123	2,214
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	5,319	1,234	852	1,505	2,294	11,204
匯兌差額	370	86	26	105	159	746
轉撥自在建廠房	2,482	—	—	—	(2,482)	—
添置	—	189	952	280	29	1,450
出售	—	—	(124)	—	—	(124)
於二零零七年十二月三十一日	8,171	1,509	1,706	1,890	—	13,276
<b>折舊及減值</b>						
於二零零六年一月一日	1,355	216	89	52	—	1,712
匯兌差額	54	9	1	1	—	65
本年度撥備	266	123	135	109	—	633
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	1,675	348	225	162	—	2,410
匯兌差額	116	24	7	11	—	158
本年度撥備	388	212	269	406	—	1,275
出售時撇銷	—	—	(105)	—	—	(105)
於二零零七年十二月三十一日	2,179	584	396	579	—	3,738
<b>賬面值</b>						
於二零零七年十二月三十一日	5,992	925	1,310	1,311	—	9,538
於二零零六年十二月三十一日	3,644	886	627	1,343	2,294	8,794

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備 (續)

除在建廠房外，上述物業、廠房及設備項目使用下列年率按直線基準折舊：

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

樓宇均位於中國一幅土地，並按中期土地使用權持有。

### 16. 預付土地租賃款項

本集團之預付土地租賃款項指就中國之中期土地使用權所支付之款項，並就土地之使用而按直線法在綜合收益表中扣除。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就報告而言分析如下：		
流動資產	756	707
非流動資產	31,822	30,460
	<b>32,578</b>	31,167

### 17. 可供出售投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按成本值	3,000	3,000
減值	(3,000)	—
	—	3,000

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 17. 可供出售投資(續)

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團於下列公司持有非上市股本權益：

公司名稱	註冊成立／ 營業國家	所持股本 類別	本公司直接 持有之註冊 資本比例	業務性質
湖南中榮房地產開發 有限公司	中國	註冊資本	18%	物業發展

上述非上市投資乃於各個結算日按成本值扣除減值計量，原因是其並無活躍市場報價及合理公平值估計之幅度很大，故本公司董事認為無法可靠地計量其公平值。本公司董事已就該等非上市股本證券作出減值審閱，由於本集團已與投資對象失去聯絡，該投資已全額減值。

### 18. 預付款項

該金額指已就潛在之港口基建設施及倉庫項目支付予各發展商之預付款項。於二零零七年十二月三十一日，本公司管理層重新評估港口基建設施及倉庫項目之狀況。由於現金產生單位所涉及之可收回金額與其有形資產淨值相若，故截至二零零七年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。截至二零零六年十二月三十一日止年度，就港口基建設施確認為數8,054,000港元之減值虧損。





## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>成本值</b>		
於一月一日	<b>7,783</b>	—
因收購附屬公司額外權益而產生(附註29)	<b>7,586</b>	—
因收購附屬公司而產生(附註28)	—	7,783
於十二月三十一日	<b>15,369</b>	7,783
<b>減值</b>		
於一月一日	<b>7,783</b>	—
本年度確認之減值虧損	<b>7,586</b>	7,783
於十二月三十一日	<b>15,369</b>	7,783
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	—	—

於二零零七年訂立協議以收購附屬公司額外權益時，本公司管理層預計相關項目將有利可圖，同意按協商一致之代價收購附屬公司之額外權益。因有關收購事項產生之商譽7,586,000港元歸屬於一個潛在港口基建設施項目。於二零零七年十二月三十一日，本公司管理層釐定有關現金產生單元之可收回金額時，已考慮到相關項目之現狀。現金產生單元之可收回金額與其無形資產淨值之公平值相若。因此，為數7,568,000港元之減值已於綜合收益表中確認。

於二零零六年，本集團訂立一項有條件協議，以約60,000,000港元之代價收購附屬公司(附註28)。因有關收購而產生之商譽7,783,000港元乃歸因於潛在之港口基建設施項目。於二零零六年十二月三十一日，本公司管理層重新評估有關項目(一項本集團已獲授土地使用權之工業倉庫項目除外)之狀況，且並不確定該等潛在之港口基建設施項目將來會否產生流入現金。因此，為數7,783,000港元之減值虧損已於綜合收益表中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 20. 存貨

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原材料	—	69
製成品	57	—
	<b>57</b>	69

## 21. 應收賬款及其他應收款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬款	129	424
應收代價(附註30)	5,000	—
其他應收款項	21,697	101
出售投資物業應收按金	—	22,000
	<b>26,826</b>	22,525

本集團提供之平均餘賬期為30日。下列為本集團應收賬款於結算日之賬齡分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至60日	129	343
61至90日	—	81
	<b>129</b>	424

接納任何新客戶前，本集團已評估各潛在客戶之信貸素質以及各客戶之界定信貸評級及限額。此外，本集團亦參考合約所列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金額。

於本報告日期，並無本集團並無就減值虧損作出撥備之逾期應收賬款。應收賬款已於隨後清償。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 22. 銀行結餘及現金

所有銀行儲蓄存款結餘均按商業利率計息，而本集團之銀行結餘於兩個年度之實際利率均介乎0.80厘至3.63厘(二零零六年：0.72厘至2.75厘)之間。

## 23. 分類為持作出售之資產／(與分類為持作出售資產相關之負債)

下列資產及負債已於二零零七年出售，列於附註30。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	千港元
投資物業	440,000
出售投資物業之訂金	(22,000)
	418,000

根據紀昌有限公司(「賣方」)與GC Acquisitions III Limited(「買方」，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司)於二零零六年十二月十五日訂立之協議(「臨時協議」)及於二零零七年一月二十二日訂立之補充協議(「補充協議」)，賣方將向買方出售投資物業。此外，賣方之直接控股公司Sharp Star Investment Corporation(銳星投資有限公司)向買方授出一項購股權，以購入賣方之全部已發行股本。有關詳情載於本公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函內。於二零零六年十二月三十一日，由於臨時協議之若干先決條件並未達成，故買方會否行使該項購股權仍屬未知之數。買方已於二零零六年十二月三十一日支付首筆訂金22,000,000港元。

臨時協議及補充協議已於二零零七年二月二十二日獲股東批准，而買方已於二零零七年二月二十六日行使該項購股權，以購入賣方之全部已發行股本。此事之詳情載於本公司於二零零七年二月二十六日發表之公佈內。

於二零零七年三月二日，Sharp Star Investment Corporation(銳星投資有限公司)與買方訂立股份協議(經補充股份協議所補充)，以購入紀昌有限公司之全部已發行股本。此事之詳情載於本公司於二零零七年三月六日發表之公佈內。

China Faith Limited之資產及負債於出售當日之賬面值披露於附註30。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 24. 銀行貸款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款之到期日如下：		
須於下列期間償還		
— 應要求或一年內	2,139	29,167
— 一至兩年	—	8,761
— 兩至五年	—	123,929
— 五年以上	—	19,614
	2,139	181,471
減：一年內到期並列作流動負債之款項(附註)	(2,139)	(181,471)
	—	—

本集團浮息銀行貸款之實際年利率為7.29厘(二零零六年：4.74厘至6.73厘)。

該等銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為7,127,000港元(二零零六年：7,005,000港元)之樓宇及廠房與預付土地租賃款項；
- (b) 附屬公司少數股東就款項2,139,000港元(二零零六年：1,600,000港元)提供之個人擔保。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債(資產)及於本年度及以往年度內之變動：

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日	685	6,132	(108)	6,709
匯兌差額	27	—	—	27
綜合收益表(記入)扣除	(8)	(6,132)	100	(6,040)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	704	—	(8)	696
匯兌差額	48	—	—	48
稅率變動之影響	422	—	—	422
綜合收益表(記入)扣除	80	—	(80)	—
於二零零七年十二月三十一日	1,254	422	(88)	1,166

於結算日，本集團可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅項虧損為52,844,000港元(二零零六年：101,858,000港元)。已就該等虧損之503,000港元(二零零六年：46,000港元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故並未就餘下之稅項虧損52,341,000港元(二零零六年：101,812,000港元)確認遞延稅項資產。年內，因出售附屬公司而減少未確認之稅項虧損62,018,000港元。稅項虧損可無限期結轉。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 26. 股本

	股份數目 千股千	面額 港元
法定：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年十二月三十一日每股面值0.005港元之普通股	421,978,000	2,109,890
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年十二月三十一日每股面值0.005港元之優先股	22,000	110
已發行及繳足股本：		
每股面值0.005港元之普通股		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	285,989	1,430
發行股份(附註29)	13,858	69
於二零零七年十二月三十一日	299,847	1,499

### 27. 購股權計劃

根據二零零二年四月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃(「計劃」)，據此本公司董事可向本集團僱員(包括董事)授出購股權，以表揚彼等對本集團之貢獻。計劃將於二零一二年四月二十一日屆滿。

自計劃採納至今，並無據此而授予購股權。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 28. 收購附屬公司

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年九月，本集團收購基創（其持有太倉註冊資本中85.71%權益，統稱「基創集團」）之51%權益，所涉及之總代價為人民幣61,200,001元（約60,000,000港元）。為數人民幣61,200,001元之代價為以人民幣1元收購基創之51%權益及償付借予基創集團之股東貸款人民幣61,200,000元。此項交易已按收購會計法入賬。

	賬面值 及公平值 千港元
所收購資產淨值	
物業、廠房及設備	1,533
預付土地租賃款項	27,416
預付款項	17,700
預付款項及按金	100
應收一名少數股東款項	58,826
銀行結餘及現金	22,942
其他應付款項	(190)
應付股東款項	(57,774)
	70,553
少收股東權益	(18,336)
收購時產生之商譽	7,783
代價，以60,000,000港元之股東貸款償付	60,000
收購時產生之現金流出淨額	
就股份已付之現金代價	—
向基創集團償付股東貸款， 於二零零六年已付金額（於二零零五年已付11,590,000港元）	(48,410)
所收購銀行結餘及現金	22,942
	(25,468)



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 28. 收購附屬公司 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度，於二零零六年九月收購之附屬公司並無為本集團帶來任何收入，惟帶來9,535,000港元之虧損。

倘若收購事項已於二零零六年一月一日完成，則本集團於本年度之總收入應為13,576,000港元，而本年度溢利應為64,993,000港元。備考資料僅供說明之用，並非必然顯示倘收購事項已於二零零六年一月一日完成而將可確實達致之本集團收入及經營業績，亦無意用作預測未來業績。

### 29. 收購附屬公司之額外權益

於二零零七年七月二十七日，本集團與Keycharm之少數股東訂立買賣協議，以收購彼等於Keycharm之49%股權及償還墊付予Keycharm之人民幣58,800,000元之股東貸款，總代價為人民幣63,300,000元，其中人民幣53,300,000元已以現金支付，餘額人民幣10,000,000元透過發行及配發本公司股份支付。收購前，本公司擁有Keycharm之51%股權，收購額外權益後，Keycharm由二零零七年十月九日起成為本公司之全資附屬公司。於完成日期，現金代價約55,992,000港元已支付，13,857,981股股份以每股市價0.59港元發行。收購Keycharm產生商譽約2,273,000港元，代表代價與向少數股東收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值之賬面值之差額。

於二零零七年十一月九日，本集團與Taicang一名少數股東訂立股權轉讓協議，以收購Taicang之14.29%股權，現金代價為人民幣20,000,000元。收購前，本集團擁有Taicang之85.71%股權，收購額外權益後，Taicang由二零零七年十二月二十六日起成為本公司之全資附屬公司。現金代價約21,379,000港元已於完成日期支付。收購Taicang產生商譽約5,313,000港元，代表代價與少數股東收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值之賬面值之差額。

### 30. 出售附屬公司

於二零零七年三月二十日，本集團出售了一間從事物業投資之附屬公司China Faith Limited，代價約為440,000,000港元。出售事項之詳情載於本公司日期為二零零七年一月三十一日之通函。

於二零零七年六月八日，本集團亦出售了Bornwise Technology Limited及其附屬公司(該等公司均無營業)，代價為1,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 30. 出售附屬公司 (續)

於出售日期附屬公司之總資產淨值如下：

	二零零七年 千港元
出售下列項目之資產淨值：	
投資物業	440,000
應收賬款及其他應收款項	426
預付款項及按金	857
其他應付款項	(5,361)
租金按金	(3,931)
稅項	(14,687)
	417,304
直接應佔成本	18,109
因出售事項產生之收益淨額	4,588
總代價	440,001
現金代價	440,001
直接應佔成本	(18,109)
現金代價淨額	421,892
因出售事項產生之淨現金流入：	
淨現金代價	421,892
應收代價	(5,000)
	416,892
因出售事項產生之收益淨額包括：	
出售終止經營業務之虧損(附註10)	(10,210)
因出售無營業附屬公司產生之應付所得稅撥回(附註9)	14,687
出售無營業附屬公司之收益(附註7)	111
	4,588

China Faith Limited於當前及過往年度對本集團業績及現金流之影響於附註10披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 31. 資本風險管理

管理層管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。於過往年度，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括債務，其包括銀行結餘及現金(附註22)、銀行貸款(附註24)及本公司股本持有人應佔權益(由已發行股本、股份溢價、匯兌儲備及虧絀組成)。

本公司董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本公司與本集團將根據董事之意見透過支付股息、發行新股及購回股份以及新增債務或償還現有債務而平衡其整體資本結構。

### 32. 金融工具

#### (A) 金融工具之類別

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	<b>233,218</b>	120,573
可供出售金融投資	—	3,000
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	<b>13,276</b>	258,146

#### (B) 金融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、其他應付款項、應收/應付附屬公司少數股東款項、銀行結餘及現金以及銀行貸款。金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

除相關集團實體之功能貨幣外，本集團並無大量以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債。本集團管理層認為本集團之外幣風險甚微。因此，並無呈列外幣風險敏感度分析。

##### (ii) 利率風險

本集團就定息銀行借款面對公平值利率風險(該等借款之詳情見附註36(b))。

本集團亦就浮動利率之銀行結餘及銀行借貸而面對現金流利率風險(銀行結餘及借貸之詳情分別見附註22及24)。本集團之政策是使用固定息率借款來使公平值利率風險最小化。

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮動利率之銀行結餘及銀行貸款於結算日之利率風險為基準而釐定。編製該項分析時假設於結算日之未償還負債額於全年內仍未償還。50基點之增加或減少為向內部關鍵管理人員報告與陳述有關利率變動可能性之合理估計時使用。

倘利率上升/下降50基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利將減少/增加約1,021,000港元(二零零六年：年度溢利減少/增加621,000港元)。此乃主要由於本集團之浮動利率之銀行結餘及銀行貸款款面對之利率風險所致。

本年度本集團利率敏感度之增加主要由於浮動利率之銀行存款增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合資產負債表所載列相關已確認財務資產之賬面值而產生。

為將信貸風險減至最低，本集團之管理層已委派一支團隊，負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債項之情況。此外，本集團會於各結算日檢討各個別應收貿易賬款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

本集團信貸風險集中地區主要為香港及中國。本集團主要信貸風險集中主要為存放於若干銀行之銀行存款。本集團認為由於銀行存款存放於具高信用評級之銀行，銀行存款之信貸風險甚微。

##### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監督及維持現金及現金等價物處於管理層認為充足之水平，以撥付本集團之營運及減低現金流量波動之影響。管理層會管理動用銀行貸款之情況。本集團依賴銀行貸款就應付附屬公司少數股東之款項作為主要流動資金來源，詳情分別載於附註24及36(b)。

下表詳列集團留存之財務負債之合約到期日。下表為基於本集團需要支付之財務負債之最早結算日期非貼現現金流而制訂。表格同時包括了所有本息之現金流。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

##### 流動資金表

	加權平均 實際利率	於二零零七年			無貼現 總現金流 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 賬面值 千港元
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元		
<b>二零零七年 非衍生財務負債</b>						
其他應付款項	—	4,134	—	—	4,134	4,134
銀行貸款						
— 浮動利率	7.29%	—	—	2,266	2,266	2,139
應付附屬公司少數股東 款項						
— 固定利率	6%	7,037	—	—	7,037	7,003
		11,171	—	2,266	13,437	13,276

	加權平均 實際利率	於二零零六年			無貼現 總現金流 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 賬面值 千港元
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元		
<b>二零零六年 非衍生財務負債</b>						
其他應付款項	—	11,200	—	—	11,200	11,200
租金按金	—	—	3,878	—	3,878	3,878
銀行貸款						
— 浮動利率	6.65%	—	183,304	1,670	184,974	181,471
應付附屬公司少數股東 款項						
— 固定利率	6%	5,064	—	—	5,064	5,039
— 不計息	—	60,436	—	—	60,436	60,436
		76,700	187,182	1,670	265,552	262,204

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具 (續)

#### (C) 公平值

財務資產及財務負債公平值之釐定按公允定價模型以可知當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

董事認為以攤銷成本計入綜合財務報表中之財務資產與財務負債之賬面價值與公平值相若。

### 33. 經營租約

#### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為2,654,000港元(二零零六年：10,278,000港元)。本集團所有持作租賃之物業已於二零零七年出售。

於二零零六年十二月三十一日，投資物業經已根據經營租約出租，租期介乎一至三年，部份租約賦予承租人續租之選擇權。本集團根據不可撤銷之經營租約於未來下列到期日須收取之最低租賃款項如下：

	二零零六年 千港元
一年內	10,428
第二年至第五年	4,591
總計	15,019

#### 本集團作為承租人

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據經營租約就辦公室物業及汽車 支付之最低租賃款項	<b>865</b>	403



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 33. 經營租約 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	407	155
第二年至第五年	59	24
	<b>466</b>	179

經營租賃款項指本集團應就其若干辦公室物業及汽車支付之租金。租約議定平均為期兩年。

### 34. 資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有關收購物業、廠房及設備之 已訂約但未撥備之承擔	<b>24,790</b>	8,553

### 35. 退休福利計劃

本集團須就其香港僱員參與定額供款計劃強積金計劃。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並屬於在信託人控制下之資金。本集團與僱員均須按有關薪酬成本之5%向強積金計劃作出供款。每名僱員最高供款限額為每年12,000港元。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。該附屬公司須按薪酬成本的若干百分比向該計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團就該退休計劃所承擔的唯一責任是作出指定供款。

於本年度向該等退休福利計劃之供款為167,000港元(二零零六年：76,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 36. 有關連人士交易及結餘

- (a) 應收一家附屬公司一名少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。截至二零零六年十二月三十一日止年度之餘額已於二零零七年悉數償還。
- (b) 應付附屬公司少數股東之款項包括餘額7,003,000港元(二零零六年：5,039,000港元)，該等款項為無抵押、年利率為6%及須於要求時償還。年內已付利息之金額約為302,000港元(二零零六年：286,000港元)。
- (c) 於結算日，一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數2,139,000港元(二零零六年：1,600,000港元)之銀行貸款。
- (d) 主要管理人員之報酬

年內，董事及其他主要管理層成員之薪酬為9,269,000港元(二零零六年：3,736,000港元)，在附註12及13中披露。



## 財務概要

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>7,872</b>	13,576	38,679	15,207	25,287
本年度溢利(虧損)：	<b>(34,572)</b>	96,834	43,157	12,061	(107,791)
<b>攤佔：</b>					
本公司股本持有人	<b>(32,200)</b>	98,422	43,341	12,709	(107,791)
少數股東權益	<b>(2,372)</b>	(1,588)	(184)	(648)	—
	<b>(34,572)</b>	96,834	43,157	12,061	(107,791)
<b>資產與負債</b>					
總資產	<b>294,032</b>	615,510	368,809	303,558	271,938
總負債	<b>(14,442)</b>	(299,407)	(168,485)	(169,865)	(170,290)
少數股東權益	—	(17,115)	—	(184)	—
本公司股本持有人應佔股本	<b>279,590</b>	298,988	200,324	133,509	101,648