



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



二零零八年 年報





公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事履歷	6
企業管治報告	8
董事會報告	11
獨立核數師報告	16
綜合收益表	18
綜合資產負債表	19
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	22
綜合財務報表附註	24
財務概要	64

公司資料

執行董事

馬曉玲小姐 (主席)
陳兆敏小姐

非執行董事

陳思翰先生

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

陳兆敏小姐

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
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>



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」)向提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

營運回顧

於二零零八年，本集團之肥料及化學品生產及銷售業務仍處於激烈競爭中；因此回顧期間蒙受虧損約173,000港元。

至於工業物業發展業務，位於中華人民共和國(「中國」)太倉之倉庫設施正進行施工，並預計將於二零零九年中竣工。

展望

鑒於中國的倉庫設施將於二零零九年中投入運作，董事會有信心本集團之收入及現金流量將得到整體改善及進一步鞏固。

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

致謝

本人謹代表董事會藉此機會，感謝全體員工為本集團一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶及其他業務夥伴於過去一年對本集團給予之信任和支持表示謝意。

馬曉玲

主席

香港，二零零九年四月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

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

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

就工業物業發展業務而言，倉庫設施仍在進行施工。

財務回顧

流動資金及財務資源

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

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

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

展望

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

管理層討論及分析



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

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，為數9,675,000港元(二零零七年：7,127,000港元)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

或然負債

本集團於二零零八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

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

董事履歷

執行董事

馬曉玲小姐，三十三歲，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。

陳兆敏小姐，三十四歲，自二零零八年三月起獲委任為本公司執行董事。陳小姐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。陳小姐於審計、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。

非執行董事

陳思翰先生，三十五歲，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十三年經驗，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。

獨立非執行董事

程萬琦先生，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，六十五歲，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，三十六歲，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逾十年經驗。

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。

董事會

董事會由兩位執行董事馬曉玲小姐（主席）及陳兆敏小姐，一名非執行董事陳思翰先生，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。



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兩位執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐負責。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，而陳小姐則負責本集團之業務運作，尤其是財務範疇。

董事會會議

董事會於二零零八年內曾召開6次會議。個別成員之出席記錄載列如下：

董事	出席次數
執行董事：	
馬曉玲小姐	6/6
陳兆敏小姐	6/6
非執行董事：	
陳思翰先生	6/6
獨立非執行董事：	
程萬琦先生	6/6
林瑞民先生	6/6
舒華東先生	6/6

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。本集團截至二零零八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兆敏小姐，非執行董事陳思翰先生，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兩次會議，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

截至二零零八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1,130,000港元。



董事會謹提呈截至二零零八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

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第18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情載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註26。

購買、出售及贖回上市證券

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

於本年度，本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔總收入約20%及56%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約40%及72%。

概無本公司董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司股本5%以上之任何股東擁有本集團五大供應商或客戶之任何權益。

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)

陳兆敏小姐

非執行董事：

陳思翰先生

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99(A)及99(B)條，陳思翰先生及程萬琦先生將告退，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(包括非執行董事及獨立非執行董事)須輪流告退。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重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

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及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(「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：

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，其於二零零八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，於二零零八年十二月三十一日，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

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實質權益而於本年度結束時或本年度內任何時間仍然生效之重大合約。

董事會報告

主要股東之權益

於二零零八年十二月三十一日，據董事所知，以下股東擁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擁有附帶投票權可在一切情況於本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，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他股東於本公司股份及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。



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

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直維持足夠之公眾持股量。

結算日後事項

有關結算日後發生之重大事項之詳情，載於綜合財務報表附註36。

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，二零零九年四月二十四日

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18頁至第63頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八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



審核工作包括執行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 貴集團於二零零八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

二零零九年四月二十四日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	5	4,458	5,218
銷售成本		(3,747)	(2,615)
毛利		711	2,603
其他收入	7	2,981	5,945
銷售及分銷開支		(270)	(530)
行政費用		(39,937)	(34,204)
商譽減值虧損	20	—	(7,586)
可供出售投資減值虧損	17	—	(3,000)
財務成本	8	(453)	(409)
除稅前虧損		(36,968)	(37,181)
所得稅抵免	9	1,225	14,265
本年度來自持續經營業務之虧損		(35,743)	(22,916)
終止經營業務			
本年度來自終止經營業務之虧損	10	—	(11,656)
本年度虧損	11	(35,743)	(34,572)
攤佔：			
本公司股本持有人		(35,458)	(32,200)
少數股東權益		(285)	(2,372)
		(35,743)	(34,572)
每股虧損	14		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		(11.83仙)	(11.14仙)
來自持續經營業務			
— 基本		(11.83仙)	(7.10仙)



綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	69,954	9,538
預付土地租賃款項	16	89,076	31,822
可供出售投資	17	—	—
項目發展之預付款項	18	14,318	15,714
購置土地及樓宇之按金	19	49,364	—
商譽	20	—	—
		222,712	57,074
流動資產			
存貨	21	40	57
應收賬款及其他應收款項	22	1,617	26,826
預付土地租賃款項	16	1,935	756
預付款項及按金		573	2,927
應收一家附屬公司一名少數股東款項	35(a)	—	103
銀行結餘及現金	23	58,109	206,289
		62,274	236,958
流動負債			
其他應付款項		15,525	4,134
應付附屬公司一名少數股東款項	35(b)	7,879	7,003
銀行貸款	24	2,273	2,139
		25,677	13,276
流動資產淨值		36,597	223,682
總資產減流動負債		259,309	280,756

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	25	—	1,166
		259,309	279,590
資本及儲備			
股本	26	1,499	1,499
儲備		256,962	278,091
本公司股本持有人應佔權益		258,461	279,590
少數股東權益		848	—
權益總計		259,309	279,590

載於第18頁至第63頁之綜合財務報表於二零零九年四月二十四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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔					少數股東	
	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	權益 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	1,430	371,174	395	(74,011)	298,988	17,115	316,103
直接於權益確認因換算 香港以外地區之業務 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28)	69	8,107	—	—	8,176	(16,066)	(7,890)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1,499	379,281	5,021	(106,211)	279,590	—	279,590
直接於權益確認因換算 香港以外地區之業務 而產生之匯兌差額	—	—	14,329	—	14,329	34	14,363
本年度虧損	—	—	—	(35,458)	(35,458)	(285)	(35,743)
本年度已確認之收支總額	—	—	14,329	(35,458)	(21,129)	(251)	(21,380)
一名少數股東注資	—	—	—	—	—	1,099	1,099
於二零零八年十二月三十一日	1,499	379,281	19,350	(141,669)	258,461	848	259,309

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
本年度虧損		(35,743)	(34,572)
就以下項目作出調整：			
所得稅抵免		(1,225)	(14,265)
攤銷及折舊		3,361	2,031
出售物業、廠房及設備之虧損		—	19
出售附屬公司之虧損淨額		—	10,099
商譽減值虧損		—	7,586
可供出售投資減值虧損	17	—	3,000
利息收入		(1,649)	(5,557)
財務成本		453	3,843
未計營運資金變動前之經營現金流量		(34,803)	(27,816)
存貨減少		30	16
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		4,064	(1,188)
預付款項及按金減少(增加)		3,044	(1,147)
其他應付款項減少		(530)	(1,705)
經營所用現金		(28,195)	(31,840)
已付利息		(150)	(3,843)
經營業務所用現金淨額		(28,345)	(35,683)
投資活動			
項目發展之預付款項		(14,318)	(4,843)
其他應收款項減少(增加)	22	22,472	(21,390)
已收利息		1,649	5,557
購置物業、廠房及設備		(46,612)	(1,450)
獲得預付土地租賃款項		(45,735)	—
購置土地及樓宇之按金		(49,364)	—
出售附屬公司之現金流入淨額	29	5,000	416,892
一家附屬公司一名少數股東還款		—	42,650
增購附屬公司權益之現金流出淨額	28	—	(77,371)
附屬公司一名少數股東還款		103	—



綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動(所用)所得現金淨額	(126,805)	360,045
融資活動		
新增銀行貸款	2,247	2,139
一家附屬公司一名少數股東注資	1,099	—
償還銀行貸款	(2,247)	(181,471)
附屬公司一名少數股東墊款	573	1,227
融資活動所得(所用)現金淨額	1,672	(178,105)
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(153,478)	146,257
於一月一日現金及現金等值物	206,289	57,361
匯率變動之影響	5,298	2,671
於十二月三十一日現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	58,109	206,289

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 呈列基準

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址在年報之「公司資料」一節中披露。

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

本公司為一家投資控股公司。本公司於二零零八年及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本／註冊資本	本公司所持已發行股本面值註冊資本比例		二零零七年		主要業務
			二零零八年		直接	間接	
			直接	間接			
欣喜企業有限公司	香港	普通股 2港元	100%	—	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%	—	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%	—	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%	—	100%	以港口基礎設施為及倉庫項目為重點之工業物業發展
北京三智興業投資有限公司	中國	註冊資本 人民幣 20,000,000元	—	95%	—	—	提供顧問服務及商品貿易



1. 呈列基準 (續)

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為倘列出其他附屬公司資料會使篇幅過於冗長。

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

香港會計準則 (「香港會計準則」) 第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	重新分類財務資產
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 (「香港 (國際財務報告詮釋委員會)」) – 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務經營權安排
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號	香港會計準則第19號 – 界定利益資產、最低資金規定及兩者之相互影響

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

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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）

- ¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效
- ² 於二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效
- ³ 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁴ 於二零零九年六月三十日或以後開始之全年期間生效
- ⁵ 於二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁶ 於二零零八年十月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁷ 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

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

3. 重大會計政策

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

綜合賬目之基準

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

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

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。



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合併日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司股本中之權益之少數股東應佔虧損乃根據本集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

業務合併

本集團採用收購會計法為其所收購業務列賬。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交換日期本集團所給予資產、所產生或所承擔之責任及所發行之股本工具之總公平值，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購方之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，則按收購當日之公平值確認。

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

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

增購附屬公司權益

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

商譽

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

收購業務產生撥充資本之商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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。於某財政年度自收購產生之商譽，經分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束前進行減值檢測。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

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

收入確認

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

經營租賃之租金收入於有關租約期內按直線法確認。

銷售貨物之收入於貨物送抵且物權轉移時確認。

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

物業、廠房及設備

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

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



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。在建廠房於落成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

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

業主自用之租賃土地

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

有形資產(不包括商譽(見上文有關商譽之會計政策))減值虧損

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

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

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

租賃

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

外幣

於結算及交易貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內在綜合收益表確認。

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

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



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。

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

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

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

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

退休福利成本

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

政府補助金

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間確認並列入綜合收益表之財務成本。

研究及開發支出

研究活動之支出於其產生期間確認為開支。

金融工具

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

財務資產

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

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

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



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

實際利息法

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

收入乃按實際利法基準確認。

財務資產減值

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

就所有其他財務資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

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

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

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

財務負債及股本

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據合約安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。

財務負債

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

股本工具

本公司所發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。



3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本 (續)

實際利息法

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

利息開支按實際利息基準確認。

終止確認

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

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

4. 估計不明朗因素之主要來源

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

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項之減值虧損

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

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

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

5. 收入

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

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

6. 業務及地區分部

業務分部

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



6. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

下文呈列有關該等業務之分部資料。

收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總額 千港元	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		物業投資 千港元	
分部收入	5,218	—	—	5,218	2,654	7,872
業績						
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)
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

截至二零零八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

於二零零八年十二月三十一日

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

於二零零七年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



6. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

其他資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	—	2,654
中華人民共和國(「中國」)其他地區	4,458	5,218
	4,458	7,872

本集團來自終止經營業務之收入主要源自香港。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



7. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行利息收入	1,649	5,529	—	28	1,649	5,557
雜項收入	868	235	—	—	868	235
政府補助金	98	70	—	—	98	70
出售附屬公司之收益(附註 29)	—	111	—	—	—	111
投資收入	366	—	—	—	366	—
	2,981	5,945	—	28	2,981	5,973

8. 財務成本

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 所得稅抵免

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項：						
因出售無業務附屬公司 而撥回應付所得稅 (附註 29)	—	14,687	—	—	—	14,687
遞延稅項抵免(附註 25)：						
本年度	—	—	—	—	—	—
去年超額撥備	1,225	—	—	—	1,225	—
稅率變動引致	—	(422)	—	—	—	(422)
	1,225	14,265	—	—	1,225	14,265

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

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

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

根據中國有關法律法規，本集團的中國附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。一家在中國珠海經濟特區成立之附屬公司有權獲享15%之優惠稅率。由於該等中國附屬公司於年內並無賺取溢利或溢利獲豁免繳付中國企業所得稅，因此並無作出中國所得稅撥備。

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



9. 所得稅抵免 (續)

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

年度所得稅抵免可與綜合收益表內之除稅前虧損溢利對賬如下：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 終止經營業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年三月二日，本集團與一名獨立第三方訂立一項股份協議（經一份補充股份協議所修訂）（附註29），以出售一家從物業投資業務之附屬公司紀昌有限公司。出售之目的是帶來現金流量供拓展本集團其他業務。出售事項於二零零八年三月二十日完成，而紀昌有限公司之控制權亦於該日轉移給收購方。

本年度來自終止經營業務之虧損分析如下：

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

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

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

紀昌有限公司於出售當日之資產及負債之賬面值於附註29披露。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



11. 本年度虧損

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)：						
預付土地租賃款項之攤銷	918	756	—	—	918	756
物業、廠房及設備之折舊	2,443	1,275	—	—	2,443	1,275
核數師酬金	3,361	2,031	—	—	3,361	2,031
出售物業、廠房及 設備之虧損	1,209	1,115	—	—	1,209	1,115
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	19	—	—	—	19
研發費用(計入行政費用)	4,240	8,901	—	—	4,240	8,901
租金收入減開支 489,033港元	—	—	—	(2,165)	—	(2,165)
員工成本 (包括董事酬金)	17,155	13,160	—	—	17,155	13,160
匯兌虧損	1,432	82	—	—	1,432	82

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

已付或應付予各六名(二零零七年：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	陳兆敏 千港元	二零零八年 千港元
袍金	—	300	240	240	240	—	1,020
其他酬金							
薪金及其他福利	2,358	320	—	—	—	770	3,448
退休福利計劃 供款	—	2	—	—	—	10	12
酬金總額	2,358	622	240	240	240	780	4,480
		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
酬金總額	3,943	2,082	240	240	240	240	6,745

截至二零零八年及二零零七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

截至二零零八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(二零零七年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上文附註12。餘下三名(二零零七年：三名)之酬金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	6,249	2,509
退休福利計劃供款	—	15
	6,249	2,524

彼等之薪酬屬於下列範圍：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—

14. 每股虧損

來自持續及終止經營業務

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

來自持續經營業務

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 每股虧損 (續)

來自終止經營業務

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

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

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/ 倉庫 千港元	總額 千港元
成本值						
於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 及二零零八年一月一日	8,171	1,509	1,706	1,890	—	13,276
匯兌調整	511	94	35	145	—	785
添置	117	243	929	4,725	56,312	62,326
於二零零八年十二月三十一日	8,799	1,846	2,670	6,760	56,312	76,387
折舊及攤銷						
於二零零七年一月一日	1,675	348	225	162	—	2,410
匯兌調整	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 及二零零八年一月一日	2,179	584	396	579	—	3,738
匯兌調整	136	37	15	64	—	252
本年度撥備	457	235	500	1,251	—	2,443
於二零零八年十二月三十一日	2,772	856	911	1,894	—	6,433
賬面值						
於二零零八年十二月三十一日	6,027	990	1,759	4,866	56,312	69,954
於二零零七年十二月三十一日	5,992	925	1,310	1,311	—	9,538



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%

樓宇均位於按中期土地使用權持有之一幅中國土地上。

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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就報告而言分析如下：		
流動資產	1,935	756
非流動資產	89,076	31,822
	91,011	32,578

年內，本集團已購得多項位於中國太倉56,681,000港元之中期土地使用權。截至二零零八年十二月三十一日，本集團仍在申領此塊土地之有關土地使用權證。

17. 可供出售投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按成本值	3,000	3,000
減值虧損	(3,000)	(3,000)
	—	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 可供出售投資 (續)

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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。由於本集團已與投資對象失去聯絡，該投資已全額減值。

18. 項目發展之預付款項

於二零零八年十二月三十一日，該金額指就工業發展項目發展用地設計費用之預付款項。該預付款項只佔協定代價總額30%。供應商尚未提供有關服務。

於二零零七年十二月三十一日，該金額指向多家發展商支付建設一座倉庫之付款。工程已於二零零八年展開，因此該金額已被重新分類為在建倉庫(附註15)。

19. 購置土地及樓宇之按金

該金額指購置位於中國太倉之一塊土地之土地使用權所付按金33,171,000港元，以及購置位於中國北京之寫字樓之按金16,193,000港元。(附註35)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



20. 商譽

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本值		
年初	15,369	7,783
因增購附屬公司權益而產生(附註28)	—	7,586
年終	15,369	15,369
累計減值虧損		
年初	15,369	7,783
本年度確認之減值虧損	—	7,586
年終	15,369	15,369
賬面值		
年初及年終	—	—

於二零零七年訂立協議增購附屬公司權益時，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增購附屬公司權益。因有關收購而產生之商譽7,586,000港元歸屬於一個潛在港口基建項目。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位之可收回金額時，已考慮到相關項目之現狀。現金產生單位之可收回金額與其有形淨資產之公平值相若。因此，為數7,568,000港元之減值虧損已於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

21. 存貨

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	—	—
製成品	40	57
	40	57

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	334	129
應收代價(附註29)	—	5,000
其他應收款項	1,283	21,697
	1,617	26,826

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

本集團提供之平均除賬期為30日。下列為本集團應收賬款於結算日之賬齡分析：

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

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

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

已逾期但無減值之應收賬款之賬齡

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

應收賬款已於其後獲支付。



23. 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1.0厘至2.6厘(二零零七年：0.80厘至3.63厘)之間。

24. 銀行貸款

銀行貸款須於結算日起計一年內償還，因此列示為流動負債。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團定息銀行貸款之實際年利率為6.99厘。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團浮息銀行貸款之實際年利率為7.29厘。

該等銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為9,675,000港元(二零零七年：7,127,000港元)之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項；
- (b) 一家附屬公司一名少數股東就金額為2,273,000港元(二零零七年：2,139,000港元)之款項提供之個人擔保。

25. 遞延稅項負債

於本年及去年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動載列如下：

	物業、 廠房及 設備 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日	704	(8)	696
匯兌調整	48	—	48
稅率變動影響	422	—	422
於綜合收益表扣除(計入)	80	(80)	—
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	1,254	(88)	1,166
匯兌調整	59	—	59
於綜合收益表(計入)扣除	(1,228)	3	(1,225)
於二零零八年十二月三十一日	85	(85)	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項負債(續)

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84,955,000港元(二零零七年：52,844,000港元)。已就該等虧損之511,000港元(二零零七年：503,000港元)確認遞延稅項資產85,000港元(二零零七年：88,000港元)。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84,444,000港元(二零零七年：52,341,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

26. 股本

	股份數目 千元	面額 千港元
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年及二零零八年 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
於二零零七年一月一日、二零零七年及二零零八年 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：		
每股面值0.005港元之普通股		
於二零零七年一月一日	285,989	1,430
發行股份(附註28)	13,858	69
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日	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，本公司採納一項購股權計劃(「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。



28. 增購附屬公司權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年七月二十七日，本集團與基創之少數股東訂立一項買賣協議，以收購彼等於基創之49%股權及償還墊付予基創人民幣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元將透過發行及配發本公司股份支付。收購前，本公司擁有基創之51%股權，故增購權益後，基創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。收購基創產生商譽約2,273,000港元，即代價與向少數股東增購附屬公司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，本集團與太倉一名少數股東訂立一項股權轉讓協議，以收購太倉之14.29%股權，現金代價為人民幣20,000,000元。收購前，本集團擁有太倉之85.71%股權，故於增購權益後，太倉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。收購太倉產生商譽約5,313,000港元，即代價與向少數股東增購附屬公司權益應佔資產淨值之賬面值之差額。

29. 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年三月二十日，本集團出售了一家從事物業投資之附屬公司紀昌有限公司，代價約為440,000,000港元。出售詳情載於本公司日期為二零零八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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 出售附屬公司 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度 (續)

該等附屬公司於出售當日之資產淨值總額載列如下：

	二零零七年 千港元
所出售資產淨值：	
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)
租賃按金	(3,931)
稅項	(14,687)
	417,304
直接應佔成本	18,109
出售產生之收益淨額	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
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價淨額	421,892
應收代價	(5,000)
	416,892
出售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)
因出售無業務附屬公司而撥回應付所得稅(附註9)	14,687
出售無業務附屬公司之收益(附註7)	111
	4,588

紀昌有限公司對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之影響於附註10披露。



30. 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。本集團之整體策略自去年起維持不變。

本集團之資本結構包括債務，其包括銀行結餘及現金(附註23)、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、匯兌儲備及虧損組成)。

本公司董事每年檢討資本結構。作為此檢討之一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事之意見透過支付股息、發行新股及新增債務或償還現有債務而平衡其整體資本結構。

31. 金融工具

31a. 金融工具之類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	59,726	233,218
可供出售財務資產	—	—
財務負債		
攤銷成本	25,677	13,276

31b. 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／應付附屬公司一名少數股東款項、銀行結餘及現金以及銀行貸款。此等金融工具之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地實施適當之措施。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

31b. 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

本集團就於二零零八年十二月三十一日之定息銀行貸款(詳情見附註24)及定息應付附屬公司一名少數股東款項(詳情見附註35(b))而面對之公平值利率風險。

本集團亦就於二零零八年及二零零七年十二月之浮息銀行結餘及於二零零七年十二月三十一日之銀行借貸(銀行結餘及銀行貸款之詳情分別見詳情見附註23及24)而面對現金流利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮息銀行結餘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資產金額於全年內仍未償還。50個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個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少約290,000港元(二零零七年：1,031,000港元)。此乃主要由於本集團於二零零八年十二月三十一日止年度之浮息銀行結餘及於二零零七年十二月三十一日止年度之浮息銀行結餘及銀行貸款面對之利率風險所致。

本年度本集團利率敏感度之減少主要由於浮息銀行存款減少。



31. 金融工具 (續)

31b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，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賬款及其他應收款項之可收回金額，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，故銀行結餘之信貸風險甚微。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監察及維持現金及現金等值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及應付附屬公司一名少數股東款項作為主要流動資金來源，詳情分別載於附註24及35(b)。

下表詳列本集團財務負債之餘下合約到期日。下表為基於本集團需要支付之財務負債之最早結算日期未貼現現金流而制訂，同時包括了利息及本息之現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

31b. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表

	加權平均 實際利率	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	未貼現現金 流量總額 千港元	於二零零八年
						十二月 三十一日 賬面值 千港元
二零零八年						
非衍生財務負債						
其他應付款項	—	15,525	—	—	15,525	15,525
銀行貸款						
— 定息	6.99%	—	—	2,424	2,424	2,273
應付附屬公司一名 少數股東款項						
— 定息	6%	6,108	—	—	6,108	6,078
— 免息	—	1,801	—	—	1,801	1,801
		23,434	—	2,424	25,858	25,677
						於二零零七年
						十二月
						三十一日
						賬面值
						千港元
二零零七年						
非衍生財務負債						
其他應付款項	—	4,134	—	—	4,134	4,134
銀行貸款						
— 浮息	7.29%	—	—	2,266	2,266	2,139
應付附屬公司一名 少數股東款項						
— 定息	6%	7,037	—	—	7,037	7,003
		11,171	—	2,266	13,437	13,276



31. 金融工具 (續)

31c. 公平值

財務資產及財務負債公平值之釐定按普遍採納之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。

32. 經營租約

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	1,228	865

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	848	407
第二年至第五年(包括首尾兩年)	173	59
	1,021	466

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 資本承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有關購置及建設物業、廠房及設備之已訂約但未撥備之承擔	147,401	24,790

34. 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並於信託人控制下之基金持有。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272,000港元(二零零七年：167,000港元)。

35. 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及免息。截至二零零七年十二月三十一日止年度之餘額已於二零零八年內悉數償還。
- (b) 應付附屬公司一名少數股東款項包括餘額6,078,000港元(二零零七年：7,003,000港元)，為無抵押、按年利率為6厘計息及須應要求償還。年內已付利息開支約為303,000港元(二零零七年：302,000港元)。餘額為無抵押、免息及須應要求償還。
- (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2,273,000港元(二零零七年：2,139,000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附註12及13中披露之10,729,000港元(二零零七年：9,269,000港元)。



36. 結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日後，本集團進行了下列交易：

- (a) 於二零零九年一月十三日，本集團訂立一項最後買賣協議，並同意收購一項位於中國北京之物業，總代價約為16,193,000港元。於二零零八年十二月三十一日，該代價金額已悉數支付，並於二零零八年十二月三十一日列為按金(附註 19)。
- (b) 於二零零九年三月三十一日，本集團訂立一項約28,090,000港元之銀行貸款協議，並抵押一塊位於中國太倉之租賃土地。該銀行貸款須於二零一一年三月償還，按浮動年利率6.48厘計息。

財務概要

	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
業績					
收入	4,458	7,872	13,576	38,679	15,207
本年度(虧損)溢利	(35,743)	(34,572)	96,834	43,157	12,061
攤佔：					
本公司股本持有人	(35,458)	(32,200)	98,422	43,341	12,709
少數股東權益	(285)	(2,372)	(1,588)	(184)	(648)
	(35,743)	(34,572)	96,834	43,157	12,061
資產與負債					
總資產	284,986	294,032	615,510	368,809	303,558
總負債	(25,677)	(14,442)	(299,407)	(168,485)	(169,865)
少數股東權益	(848)	—	(17,115)	—	(184)
本公司股本持有人 應佔權益	258,461	279,590	298,988	200,324	133,509