



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



二零一零年年報



目錄

1	頁次
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
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	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	23
財務概要	64

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
香港上海匯豐銀行有限公司

法律顧問

薛馮鄭岑律師行
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>

3 業務回顧

對本集團整體而言，二零一零年堪稱一個充滿挑戰的年度。生產及銷售肥料和化學品的業務繼續處於割喉式競爭的局面，有關收益因而大跌。年內，位於中華人民共和國（「中國」）太倉之倉庫設施已經竣工，並於二零一零年下半年展開營運，讓本集團整體收益有所改善。

年內，本集團亦以代價人民幣30,000,000元轉讓港口基建項目的一切經濟利益和負債予第三方，希望藉此改善本集團之現金流量。有關交易已於二零一一年年初完成。

展望

於二零一一年，本集團將專注於工業用物業發展業務，以產生穩定和經常性收入。與此同時，我們將繼續探討不同機會以提升本集團之盈利能力及充分善用資源。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事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。

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」）向股東提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

馬曉玲

主席

香港，二零一一年三月三十日

業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為9,377,000港元(二零零九年：5,273,000港元)，年內虧損為30,130,000港元(二零零九年：44,332,000港元)。

於回顧年度，生產及銷售肥料及化學品分部錄得分部收入1,959,000港元(二零零九年：5,273,000港元)及分部虧損3,760,000港元(二零零九年：1,104,000港元)。分部收入大幅減少，是由於年內業界競爭激烈所致。有關情況因中國之物料成本和工資成本等的經營成本上漲而惡化，導致年內產生分部虧損。管理層將密切監察並會著力於短期內改善有關情況。

工業用物業發展分部於二零一零年下半年展開營運，並錄得分部收入7,418,000港元(二零零九年：零港元)。分部虧損由截至二零零九年十二月三十一日止年度之35,616,000港元減少至本年度之17,898,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動比率約為0.19，而二零零九年十二月三十一日則為2.09；資本負債比率為0.39，與二零零九年十二月三十一日相同。資本負債比率乃以二零一零年十二月三十一日之借貸總額75,269,000港元(二零零九年：82,645,000港元)及於二零一零年十二月三十一日之股本持有人應佔權益190,677,000港元(二零零九年：214,332,000港元)計算。

購置及興建物業、廠房及設備之資本承擔為77,366,000港元(二零零九年：132,824,000港元)。

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

展望

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

5

於二零一零年十二月，本集團與一名第三方訂立合作協議，據此，港口基建項目（包括於工業用物業發展分部）之所有經濟利益和負債將按代價人民幣30,000,000元轉讓予該名第三方。於完成該項交易後，本集團之現金流量將改善人民幣30,000,000元。有關交易之詳情，請參閱本集團於二零一零年十二月十日刊發之公佈。

本集團將於未來數年集中於工業用物業發展分部，目標是要將此分部發展成為我們以營業額計乃至以盈利能力計的主營業務。同時，管理層將繼續發掘商機，為股東爭取最大回報。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，為數84,939,000港元（二零零九年：83,875,000港元）之預付租賃款項已作為本集團獲批授銀行貸款之抵押。年內，於償還相關銀行貸款後，本集團於二零零九年就獲授予銀行貸款而抵押之銀行存款6,818,000港元已獲得解除。

或然負債

本集團於二零一零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

於二零一零年十二月三十一日，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。

執行董事

馬曉玲小姐，三十五歲，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，三十六歲，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12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，三十七歲，自二零零五年七月起獲委任為執行董事及自二零零八年十月起調任為非執行董事。陳先生持有香港城市大學之會計學文學士學位及香港理工大學之企業融資碩士學位。陳先生為香港會計師公會之執業會計師及英國公認會計師公會之資深會員。彼於會計及財務管理方面擁有十五年經驗，曾在一家國際會計師行工作超過八年。陳先生亦為花樣年控股集團有限公司之執行董事及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）之獨立非執行董事。彼亦為中國金豐集團控股有限公司及年代國際控股有限公司（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

7

林瑞民先生，六十七歲，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，三十八歲，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。舒先生亦為幻音數碼控股有限公司及泓淋科技集團有限公司(其股份分別在聯交所創業板及聯交所上市)之獨立非執行董事。

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對股東問責之重要性。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：

- 一 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。

- 一 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

董事會於二零一零年內曾召開4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	4/4
陳兆敏小姐	4/4
非執行董事：	
陳思翰先生	4/4
獨立非執行董事：	
程萬琦先生	4/4
林瑞民先生	4/4
舒華東先生	4/4

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，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已就董事有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

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小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

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

截至二零一零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。

董事會謹提呈截至二零一零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

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第18頁之綜合全面收益表。

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14。

股本

本公司股本於本年度之詳情載於綜合財務報表附註24。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度，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

本集團最大客戶及五大客戶之累計銷售額分別佔總收入約36%及92%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約30%及80%。

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

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，陳兆敏小姐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。

13 董事之股份權益

於二零一零年十二月三十一日，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，其於二零一零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，於二零一零年十二月三十一日，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）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

除綜合財務報表附註25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的股份或債券而獲益。

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。

主要股東之權益

於二零一零年十二月三十一日，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	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%

附註：

1. 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。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並無獲知會有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25。

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。

15 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一零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

二零一一年三月三十日

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二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、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資料。

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(「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，以及董事認為為了讓所編製之綜合財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述屬必要之內部監控，編製提供真實和公平意見的綜合財務報表。

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。

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提供真實及公平意見的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 貴集團於二零一零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

二零一一年三月三十日

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18

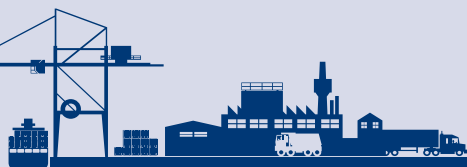
	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	9,377	5,273
銷售成本		(2,247)	(4,179)
毛利		7,130	1,094
其他收入	7	342	1,123
銷售及分銷開支		(622)	(449)
行政及其他經營開支		(32,211)	(42,682)
財務成本	8	(4,769)	(3,418)
除稅前虧損		(30,130)	(44,332)
所得稅	9	—	—
本年度虧損	10	(30,130)	(44,332)
其他全面收益：			
因換算境外業務而產生之匯兌差額		6,298	—
本年度全面開支總額		(23,832)	(44,332)
攤佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(29,944)	(44,129)
非控股權益		(186)	(203)
		(30,130)	(44,332)
攤佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(23,655)	(44,129)
非控股權益		(177)	(203)
		(23,832)	(44,332)
每股虧損 — 基本	13	(9.99仙)	(14.72仙)

綜合權益變動表

於二零一零年十二月三十一日

19

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	165,917	116,172
預付租賃款項	15	99,940	98,661
可供出售投資	16	—	—
購置租賃土地之按金	17	34,341	33,171
		300,198	248,004
流動資產			
存貨	18	671	29
應收賬款及其他應收款項	19	3,344	1,623
預付租賃款項	15	2,203	2,128
預付款項及按金		564	595
已抵押銀行存款	20	—	6,818
銀行結餘及現金	20	18,344	45,216
		25,126	56,409
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	58,910	6,791
應付附屬公司一名少數股東款項	31a	10,563	8,327
銀行貸款	22	64,706	11,818
		134,179	26,936
流動(負債)資產淨值		(109,053)	29,473
總資產減流動負債		191,145	277,477



綜合權益變動表

於二零一零年十二月三十一日

20

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	23	—	—
銀行貸款	22	—	62,500
		191,145	214,977
資本及儲備			
股本	24	1,499	1,499
儲備		404,920	398,631
累計虧損		(215,742)	(185,798)
本公司擁有人應佔權益		190,677	214,332
非控股權益		468	645
權益總計		191,145	214,977

載於第18頁至第63頁之綜合財務報表於二零一一年三月三十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

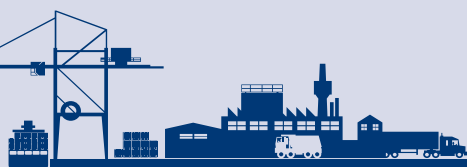
陳兆敏
董事

綜合財務狀況表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21

	本公司擁有人應佔					非控股	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	1,499	379,281	19,350	(141,669)	258,461	848	259,309
本年度虧損及本年度 全面開支總額	—	—	—	(44,129)	(44,129)	(203)	(44,332)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	1,499	379,281	19,350	(185,798)	214,332	645	214,977
因換算境外業務 而產生之匯兌差額	—	—	6,289	—	6,289	9	6,298
本年度虧損	—	—	—	(29,944)	(29,944)	(186)	(30,130)
本年度虧損及本年度 全面開支總額	—	—	6,289	(29,944)	(23,655)	(177)	(23,832)
於二零一零年 十二月三十一日	1,499	379,281	25,639	(215,742)	190,677	468	191,145



綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務		
本年度虧損	(30,130)	(44,332)
就以下項目作出調整：		
攤銷及折舊	8,702	5,291
項目發展之預付款項減值虧損	—	14,318
存貨減值虧損	946	—
利息收入	(284)	(132)
財務成本	4,769	3,418
出售物業、廠房及設備收益	(203)	—
未計營運資金變動前之經營現金流量	(16,200)	(21,437)
存貨(增加)減少	(1,588)	11
應收賬款及其他應收款項增加	(1,721)	(6)
預付款項及按金減少(增加)	31	(22)
其他應付款項增加	441	2,211
經營所用現金	(19,067)	(19,243)
已付利息	(4,466)	(3,115)
經營業務所用現金淨額	(25,533)	(22,358)
投資活動		
已收利息	284	132
購置物業、廠房及設備	(7,185)	(45,094)
出售物業、廠房及設備所得款項	612	—
獲得預付土地租賃款項	—	(10,945)
已抵押銀行存款減少(增加)	6,818	(6,818)
就項目發展已收取之按金	5,882	—
投資活動所得(所用)現金淨額	6,411	(62,725)
融資活動		
新增銀行貸款	—	74,318
償還銀行貸款	(11,818)	(2,273)
附屬公司一名少數股東墊款	1,933	145
融資活動(所用)所得現金淨額	(9,885)	72,190
現金及現金等值物減少淨額	(27,007)	(12,893)
於一月一日現金及現金等值物	45,216	58,109
匯率變動之影響	135	—
於十二月三十一日現金及現金等值物	18,344	45,216
銀行結餘及現金		

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23

1. 呈列基準

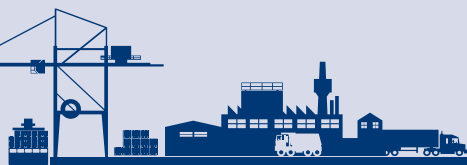
本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址在年報之「公司資料」一節中披露。

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方便讀者。

於編製綜合財務報表時，有鑒於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的虧損約30,130,000港元及於二零一零年十二月三十一日的流動負債淨額約109,053,000港元，本公司董事已評估本集團的流動資金及持續經營狀況。考慮到於二零一一年一月以人民幣30,000,000元（相當於35,294,000港元）出售港口基建項目（見附註33(a)），本公司董事信納於可見將來本集團將具備充裕財務資源應付其到期的財務責任。此外，本集團已於二零一一年一月與一間銀行簽訂協議，以獲取一年期的銀行貸款人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）及一年期的未提取銀行信貸人民幣55,000,000元（相當於64,706,000港元）。銀行貸款人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）及銀行信貸人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）已於二零一一年三月提取（見附註33(b)），以撥資進行項目發展及償還其財務責任。因此，綜合財務報表乃根據持續經營基準編製。

本集團主要從事投資控股、生產及銷售肥料和化學品及以港口基建設施和倉庫項目為重點之工業用物業發展。

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		二零零九年		主要業務
			二零一零年 直接	二零一零年 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	中華人民共和國 （「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



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24

1. 呈列基準 (續)

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		主要業務		
			二零一零年		二零零九年		
			直接	間接	直接	間接	
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 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%	—	95%	提供顧問服務
太倉灝朴貿易有限公司	中國	註冊資本人民幣 5,000,000元	—	100%	—	—	提供倉庫服務

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之詳情會使篇幅過於冗長。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25 2. 應用新訂或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」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股支付交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂，為二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港 — 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對有償還要求條款之有期貨款之分類

於本年度應用新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對該等綜合財務報表內呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載列之披露內容並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金規定之預付款項 ⁶
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債 ²
— 詮釋第19號	

1 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（按適用）或其後開始之年度期間生效。

2 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

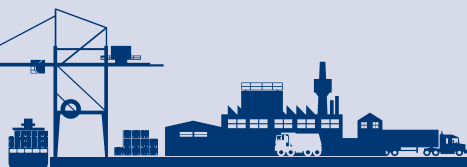
3 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

4 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

5 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

6 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

7 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。



2. 應用新訂或經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

26

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修訂）加入金融負債及取消確認之規定。香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期間結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃於隨後之會計期間結束時按公平值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

董事預期香港財務報告準則第9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採納，而應用該新訂準則可能影響本集團之綜合財務報表。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則和詮釋不會對該等綜合財務報表內呈報之金額及該等綜合財務報所載列之披露內容產生重大影響。

3. 重大會計政策

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內容。

除下文載列之會計政策所解釋有若干金融工具乃按公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準而編製。

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。當本集團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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27 3. 重大會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

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

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益乃與本集團之股本分開呈列。

附屬公司之全面收益及開支總額由本公司擁有人及非控股權益分佔，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年一月一日前，適用於非控股權益之虧損如多於非控股權益於附屬公司之股本，則按本集團之權益分配，惟非控股權益具約束性責任及有能力作額外投資以填補該等虧損除外。

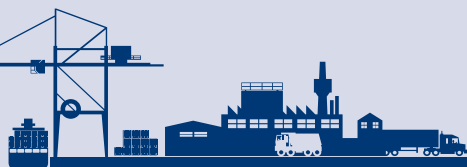
收益確認

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銷售貨品及提供服務之應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

倉庫存放收入於提供存放服務時確認。

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於經濟利益將可能流入本集團及能可靠地計量收益金額時確認。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。



3. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

包括用作生產或行政目的而持有之樓宇在內的物業、廠房及設備以及為提供存放服務而持有之倉庫乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊按直線法於其估計可使用年期內確認以撇銷成本(經扣除估計餘值)。

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。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何損益，按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額釐定並計入損益中。

業主自用之租賃土地及倉庫所在之租賃土地

列為經營租賃之租賃土地部分於財務狀況表內呈列為預付租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

有形資產減值虧損

本集團於報告期末均會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。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

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

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損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

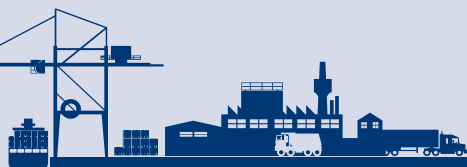
本集團作為承租人

經營租賃付款以直線法，按租期確認為開支，但如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。經營租賃下之或然租金在產生當期作為開支確認。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠整體利益以直線法沖減租金開支。然而如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。



3. 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間之損益內，惟因重新換算有關收益及虧損直接於其他全面收益中確認之非貨幣項目時所產生之匯兌差額則除外，於該等情況下，其匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額計入該期間的損益內。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益累計(匯兌儲備)。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

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

遞延稅項乃為綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差異而確認。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。

31 3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已訂定或大致訂定。

遞延稅項資產及負債的計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中各自地被確認。

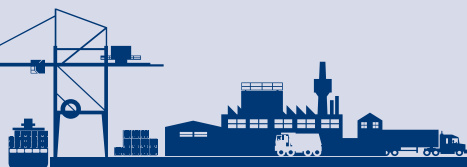
退休福利成本

向本集團定額供款計劃，包括強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及國家管理退休福利計劃支付之款項，於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

政府補助金

除非能合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助金，否則政府補助金不予確認。

政府補助乃就本集團確認之有關開支(預期補助可予抵銷成本開支)期間按系統化之基準於損益中確認。其他政府補助金按與計劃抵銷的成本配對所需期間確認為收入。政府補助金是作為支出或已發生的虧損補償、或是以給予該集團即時的財務支援為目的而發放，無未來相關成本，在應收期間內於損益中確認。



3. 重大會計政策 (續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本按其產生期間在損益中確認。

根據香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)的過渡條例，展開日期為二零零九年一月一日或之前的合資格資產之借貸成本，於產生時在損益中支銷。

金融工具

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

財務資產

本集團之財務資產主要分為貸款及應收款項以及可供出售投資。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

實際利息法

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

收入乃按借貸工具實際利息法基準確認。

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

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或未有劃分為透過損益按公平值計算之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

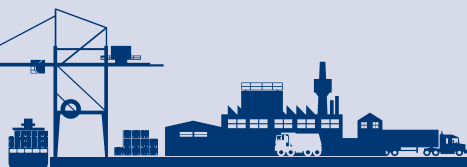
就並無活躍市場之市價報價及其公平值未能可靠計算之可供出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，該等可供出售之股本投資及衍生工具於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

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

就所有其他財務資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，例如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；或
- 財務資產之活躍市場因財政困難而不再存在。



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)

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。撥備賬賬面值之變動於損益中確認。當應收賬款及其他應收款項被認為無法收回時，則於撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷之金額於損益中計入。

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內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按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損益撥回，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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35

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淨額之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

財務負債

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

股本工具

本公司所發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

終止確認

倘收取資產現金流量之權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉讓該等財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則終止確認財務資產。於終止確認整項財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認之累計盈虧總和之差額於損益內確認。

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損益內確認。



4. 主要會計政策及估計不明朗因素之主要來源

應用本集團會計政策之重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認之金額具有重大影響之重要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

提供存放服務的倉庫之分類

本集團釐定位於中國之倉庫應否列為物業、廠房及設備或投資物業。該倉庫用作產生倉庫存放收入，包括倉庫租金及提供倉庫物流服務所得收入。於作出其判斷時，本公司董事考慮來自倉庫租金之收入和現金流量及倉庫物流服務是否互相依賴及無法區分。此外，本公司董事認為提供倉庫物流服務對倉庫存放業務整體而言乃屬重大。基於此等原因，本公司董事認為按照香港會計準則第16號物業、廠房及設備，倉庫應列為物業、廠房及設備。

估計不明朗因素之主要來源

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

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項之減值虧損

物業、廠房及設備主要指倉庫(上年度之在建倉庫)。物業、廠房及設備。倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備之賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值評估。可收回金額乃參考物業、廠房及設備之公平值減銷售成本或使用價值而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。倉庫之可收回金額已根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師使用折舊重置成本法進行之估值基準而釐定，並假設該物業乃於其現況下在市場出售。此外，本公司董事亦透過估計倉庫之未來預期現金流量及合適之折讓率而釐定倉庫之可收回金額。物業、廠房及設備之賬面值為165,917,000港元(二零零九年：116,172,000港元)。倉庫之賬面值為154,745,000港元(二零零九年：已確認在建倉庫102,326,000港元)。

37 4. 主要會計政策及估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

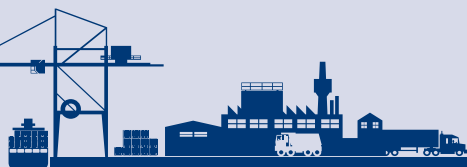
物業、廠房及設備及預付土地租賃款項之減值虧損 (續)

倘有事件或情況變動顯示預付租賃款項之賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值評估。可收回金額乃參考預付租賃款項之公平值減銷售成本或未來預期現金流量而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。預付租賃款項之可收回金額已根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師使用類似預付租賃款項於公開市值之可資比較市場價格進行之估值基準而釐定，並假設預付租賃款項乃於其現況下在市場出售。預付租賃款項之賬面值為102,143,000港元(二零零九年：100,789,000港元)。

董事對本集團截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之物業、廠房及設備以及預付租賃款項進行減值評估，並無就物業、廠房及設備以及預付租賃款項確認減值虧損。

收購租賃土地之按金

誠如附註17所述，該金額指收購中國太倉一幅土地以供本集團工業用發展項目使用之已付按金。董事認為倘本集團最終能夠向中國政府收購土地使用權，將可獲得有關土地使用權。由於管理決定，該項工業用發展項目已經暫緩動工。本公司董事認為，當該項目於可見將來復工時，本集團可向中國政府取得有關土地使用權。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 收入

38

收入指倉庫存放收入及銷售肥料和化學品所得收入。以下為本集團於本年度收入之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售貨品	1,959	5,273
倉庫存貨收入	7,418	—
	9,377	5,273

6. 分部資料

業務分部

本集團之業務分別為肥料及化學品以及工業用物業發展業務，亦即向主要營運決策者（「公司決策者」）呈報業務資料以供分配資源及評估分部表現之編製基準。本集團之可呈報及經營分部包括肥料及化學品以及工業用物業發展項目。

— 肥料及化學品分部指在中國珠海生產及銷售肥料和化學品。

— 工業用物業發展項目指在中國太倉經營倉庫以及發展工業用物業，例如港口基建項目。

於本年度，有關發展以下工業用物業發展分部之工業用物業發展項目之一的商業部署有所改變。於二零一零年十二月九日，本集團與中聯發展有限公司（「中聯」，為本集團之第三方）訂立協議，以代價人民幣30,000,000元出售港口基建項目，有關交易於二零一一年一月完成。與該項目有關之全部開支已於本年度及過往期間產生時支銷，故於報告期末並無就該項目確認任何資產或負債。因此，於完成該項交易之期間內將確認收益人民幣30,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

39

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析：

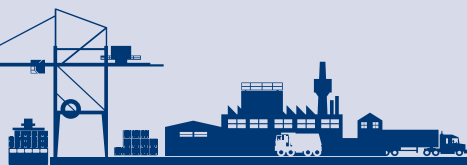
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
分部收入	1,959	7,418	9,377
分部業績	(3,760)	(17,898)	(21,658)
未分配其他收入			1
未分配銀行利息收入			—
中央行政開支			(8,170)
向附屬公司一名少數股東支付 之利息開支			(303)
本年度虧損			(30,130)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

上文所申報之分部收益均來自外來客戶。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

40

分部收益及業績

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

分部資產與負債

以下是本集團資產及負債按可呈報分部劃分之分析。

於二零一零年十二月三十一日

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	綜合總額 千港元
資產			
分部資產	12,369	296,308	308,677
未分配銀行結餘及現金			15,779
未分配物業、廠房及設備			304
未分配其他應收款項、預付款項及按金			564
綜合資產總額			325,324
負債			
分部負債	5,380	119,899	125,279
未分配其他應付款項			990
未分配應付附屬公司一名少數股東款項			7,910
綜合負債總額			134,179

綜合財務報表附註

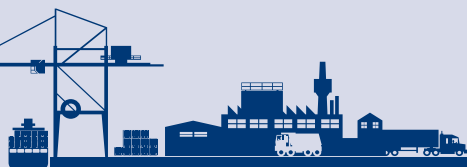
截至二零一零年十二月三十一日止年度

41 6. 分部資料(續)

分部資產與負債(續)

於二零零九年十二月三十一日

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



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

42

其他資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	肥料 及化學品 千港元	工業用 物業發展 千港元	未分配 千港元	綜合總額 千港元
計入業績／分部資產之資料：				
增資	84	50,998	—	51,082
攤銷及折舊	877	7,608	217	8,702
利息收入	4	280	—	284
財務成本	—	4,466	303	4,769
撤銷項目發展成本 (計入行政及其他經營開支)	—	880	—	880
存貨減值虧損	946	—	—	946

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43 6. 分部資料(續)

地區資料

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)地區經營。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶之收入及按資產所在地區劃分之非流動資產之資料：

	來自外來客戶之收入		非流動資產	
	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港	—	—	304	520
中國	9,377	5,273	299,894	247,484
	9,377	5,273	300,198	248,004

有關主要客戶之資料

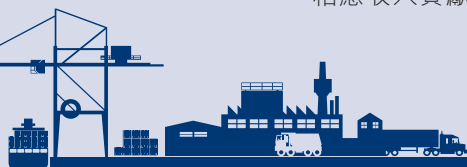
於有關年度來自佔本集團總銷售額10%以上之客戶之收入如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
客戶A ¹	3,409	不適用 ³
客戶B ¹	2,239	不適用 ³
客戶C ¹	1,690	不適用 ³
客戶D ²	1,011	908
客戶E ²	不適用 ³	592
客戶F ²	不適用 ³	1,257
客戶G ²	不適用 ³	1,006

1 來自倉庫存放收入之收入。

2 來自銷售貨品之收入。

3 相應收入貢獻不足本集團總銷售額的10%。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44

7. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	284	132
雜項收入	1	930
政府補助金	57	61
	342	1,123

8. 財務成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	4,466	3,115
向附屬公司少數股東支付的利息開支	303	303
	4,769	3,418

9. 所得稅

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延稅項抵免：		
本年度	—	—
	—	—

香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%(二零零九年：16.5%)計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

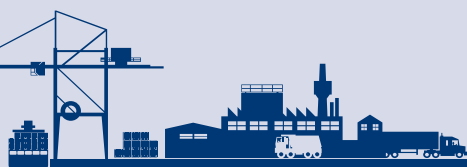
45 9. 所得稅(續)

自二零零八年一月一日起，內資及外資企業之稅率劃一為25%。此外，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。新稅法及實施細則使本公司在珠海經濟特區成立之附屬公司於截至二零零九年、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20%、22%、24%及25%。本年度本公司附屬公司適用之稅率為22%(二零零九年：20%)。

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

年度所得稅可與綜合全面收益表內之除稅前虧損對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	(30,130)	(44,332)
按國內稅率25%(二零零九年：25%)計算之稅項抵免	(7,532)	(11,083)
不可扣稅支出之稅務影響	1,642	4,819
毋須課稅收入之稅務影響	(1)	(177)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	5,828	5,823
其他司法權區營運附屬公司不同稅率之影響	63	618
本年度所得稅	—	—



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 本年度虧損

46

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)：		
預付土地租賃款項之攤銷	2,128	2,112
物業、廠房及設備之折舊	6,574	3,179
	8,702	5,291
核數師酬金	1,184	1,175
撇銷項目發展成本(計入行政及其他經營開支)	880	2,798
項目發展之預付款項減值虧損 (計入行政及其他經營開支)	—	14,318
存貨減值虧損	946	—
員工成本(包括董事酬金)	11,790	11,305
存貨成本確認為支出	489	2,803
匯兌虧損	19	—
出售物業、廠房及設備收益	(203)	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

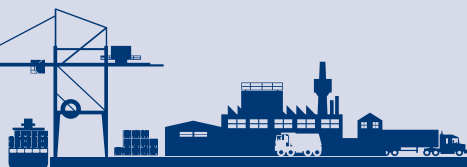
47 11. 董事酬金

已付或應付予六名(二零零九年：六名)董事各自之酬金如下：

	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	二零一零年 千港元
袍金	—	240	240	240	240	—	960
其他酬金、薪金及 其他福利	1,744	—	—	—	—	1,040	2,784
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	12	12
酬金總額	1,744	240	240	240	240	1,052	3,756

	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	二零零九年 千港元
袍金	—	250	240	240	240	—	970
其他酬金、薪金及 其他福利	1,750	—	—	—	—	1,040	2,790
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	12	12
酬金總額	1,750	250	240	240	240	1,052	3,772

截至二零一零年及二零零九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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48

12. 僱員薪酬

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零零九年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上文附註11。餘下三名(二零零九年：三名)之酬金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	2,273	2,000
退休福利計劃供款	—	—
	2,273	2,000

彼等之薪酬屬於下列範圍：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—

13. 每股虧損 — 基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損29,944,000港元(二零零九年：44,129,000港元)及本年度內之已發行股份299,847,000股(二零零九年：299,847,000股)計算。

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

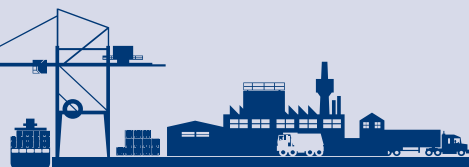
綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

49

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	倉庫 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	在建倉庫 千港元	總額 千港元
成本值							
於二零零九年一月一日	8,799	—	1,846	2,670	6,760	56,312	76,387
添置	2,584	—	160	639	—	46,014	49,397
於二零零九年十二月三十一日							
及二零一零年一月一日	11,383	—	2,006	3,309	6,760	102,326	125,784
匯兌差額	402	1,799	71	77	230	3,612	6,191
添置	—	—	—	28	78	50,976	51,082
工程竣工時轉撥	—	156,914	—	—	—	(156,914)	—
出售	—	—	—	—	(756)	—	(756)
於二零一零年十二月三十一日	11,785	158,713	2,077	3,414	6,312	—	182,301
折舊及攤銷							
於二零零九年一月一日	2,772	—	856	911	1,894	—	6,433
本年度撥備	553	—	291	704	1,631	—	3,179
於二零零九年十二月三十一日							
及二零一零年一月一日	3,325	—	1,147	1,615	3,525	—	9,612
匯兌差額	137	135	47	52	174	—	545
本年度撥備	560	3,833	205	709	1,267	—	6,574
出售時撇銷	—	—	—	—	(347)	—	(347)
於二零一零年十二月三十一日	4,022	3,968	1,399	2,376	4,619	—	16,384
賬面值							
於二零一零年十二月三十一日	7,763	154,745	678	1,038	1,693	—	165,917
於二零零九年十二月三十一日	8,058	—	859	1,694	3,235	102,326	116,172



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

50

14. 物業、廠房及設備 (續)

除在建倉庫外，上述物業、廠房及設備項目使用下列年率按直線基準計算折舊：

樓宇及倉庫	按租約剩餘年期或5% (以較短者為準)
廠房及機器	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	10% - 33%
汽車	20%

樓宇及倉庫均位於按中期土地使用權持有之中國土地上。

15. 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，並就土地之租期按直線基準在綜合全面收益表中扣除。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	100,789	91,011
匯兌調整	3,482	—
年內添置	—	11,890
年內攤銷	(2,128)	(2,112)
於十二月三十一日	102,143	100,789
就報告而言分析如下：		
流動資產	2,203	2,128
非流動資產	99,940	98,661
	102,143	100,789

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

51 16. 可供出售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按成本值	3,000	3,000
減值虧損	(3,000)	(3,000)
	—	—

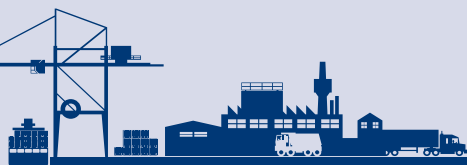
於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團於下列公司持有非上市股本權益：

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報告期末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。

17. 購置土地之按金

於二零一零年十二月三十一日，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 34,341,000 港元（二零零九年：33,171,000 港元）。該項目之狀況見附註 4。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 存貨

52

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
製成品	671	29

19. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	1,495	415
其他應收款項	1,849	1,208
	3,344	1,623

本集團提供之平均除賬期為30日。下列為本集團應收賬款根據發票日期於報告期末之賬齡分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-60日	642	415
61-90日	321	—
90日以上	532	—
	1,495	415

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還款記錄，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1,174,000港元(二零零九年：22,000港元)之已逾期應收賬款，本集團並無就此計提減值虧損，亦無就此等結餘持有任何抵押品。此等應收款項之平均賬齡為90日(二零零九年：31日)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

53 19. 應收賬款及其他應收款項 (續)

已逾期但無減值之應收賬款之賬齡

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-30日	—	—
31-60日	321	22
61-90日	321	—
90日以上	532	—
	1,174	22

應收賬款已於報告期末後獲支付。

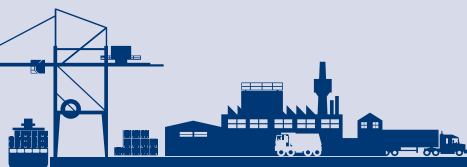
20. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

賬面值為18,344,000港元(二零零九年：44,767,000港元)之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無至0.01厘(二零零九年：無至0.01厘)之間。於二零零九年十二月三十一日之已抵押銀行存款6,818,000港元按2.25厘之固定年利率計息。已抵押銀行存款已於年內清償有關短期銀行借款時獲解除。

21. 其他應付款項及應計費用

該結餘包括倉庫建設成本之應付款項45,446,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)。倉庫的建設已於二零一零年七月完成。

該結餘亦包括向可能參與本集團港口基建項目發展的第三方承建商收取之按金5,882,000港元(二零零九年：無)。其後於二零一一年一月出售港口基建項目予中聯發展有限公司(「中聯」)(見附註33(a))後，倘該等承建商並無參與發展該項目，該等按金將退還予彼等；倘該等承建商參與發展該項目，該等按金將轉讓予中聯。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 銀行貸款

54

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款	64,706	74,318
有抵押	64,706	68,636
無抵押	—	5,682
	64,706	74,318
付還面值：		
一年內	64,706	11,818
多於一年但少於兩年	—	62,500
	64,706	74,318
減：於一年內到期之款項於流動負債呈列	(64,706)	(11,818)
	—	62,500

截至二零一零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6.48厘。

截至二零零九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5.31厘至6.48厘。

該等銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為84,939,000港元(二零零九年：83,875,000港元)之預付土地租賃款項；
- (b) 總值達零港元(二零零九年：6,818,000港元)之銀行存款。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

55 23. 遞延稅項負債

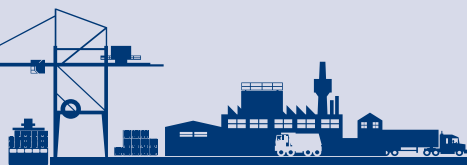
於本年及以往年度內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動載列如下：

	物業、廠房 及設備 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	85	(85)	—
於綜合全面收益表(計入)扣除	(38)	38	—
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	47	(47)	—
於綜合全面收益表(計入)扣除	(33)	33	—
於二零一零年十二月三十一日	14	(14)	—

於報告期末，本集團在與稅務部門協議所規限下可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅項虧損為141,469,000港元(二零零九年：118,360,000港元)。已就該等虧損之80,000港元(二零零九年：282,000港元)確認遞延稅項資產14,000港元(二零零九年：47,000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141,389,000港元(二零零九年：118,078,000港元)確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，未動用之稅項虧損59,445,000港元(二零零九年：44,308,000港元)可結轉為期五年的期間。其他稅項虧損可無限期結轉。

24. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
於二零零九年一月一日、二零零九年及 二零一零年十二月三十一日 每股面值0.005港元之普通股	421,978,000	2,109,890
於二零零九年一月一日、二零零九年及 二零一零年十二月三十一日 每股面值0.005港元之優先股	22,000	110
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日、二零零九年 十二月三十一日及二零一零年 十二月三十一日 每股面值0.005港元之普通股	299,847	1,499



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

56

25. 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。

26. 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，當中包括銀行結餘及現金／已抵押銀行存款（附註20）、銀行貸款（附註22）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。

27. 金融工具

27a. 金融工具之類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 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）	21,688	53,435
財務負債		
攤銷成本	134,179	89,436

27. 金融工具 (續)

27b. 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、應付附屬公司一名少數股東款項、已抵押銀行存款、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。

市場風險

(i) 貨幣風險

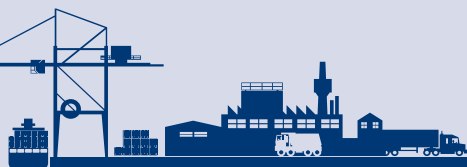
除相關集團實體之功能貨幣外，本集團並無大量以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債。本集團管理層認為本集團之外幣風險甚微。因此，並無呈列外幣風險敏感度分析。

(ii) 利率風險

本集團就於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之定息銀行貸款(詳情見附註22)及定息應付附屬公司一名少數股東款項(詳情見附註31(a))而面對之公平值利率風險。

本集團亦就於二零一零年及二零零九年十二月之浮息銀行結餘而面對現金流利率風險(詳情見附註20)。

本集團管理層認為本集團承受的利率風險甚微，原因是本集團於兩個年度的銀行結餘的實際利率介乎零至0.01%。因此，並無呈列利率風險敏感度分析。



27. 金融工具(續)

27b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團有信貸風險集中情況，因應收賬款總額中100%(二零零九年：40%)為應收工業用物業發展分部(二零零九年：肥料及化學品分部)內五大客戶之款項。於報告期末概無應收本集團最大客戶之應收賬款。

於二零一零年十二月三十一日，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財務狀況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，本集團會於報告期末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22及31(a)。

下表詳列本集團基於協定還款條款之非衍生財務負債餘下合約到期日。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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

59

27. 金融工具 (續)

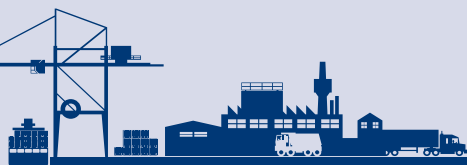
27b. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險

	加權平均 實際利率					於二零一零年 十二月 三十一日	
		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	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一零年							
非衍生財務負債							
其他應付款項	—	58,910	—	—	—	58,910	58,910
銀行貸款							
— 定息	6.48%	—	29,835	36,315	—	66,150	64,706
應付附屬公司一 名少數股東款項							
— 定息	6%	6,717	—	—	—	6,717	6,684
— 免息	—	3,879	—	—	—	3,879	3,879
		69,506	29,835	36,315	—	135,656	134,179

	加權平均 實際利率					於二零零九年 十二月 三十一日	
		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	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零零九年							
非衍生財務負債							
其他應付款項	—	6,791	—	—	—	6,791	6,791
銀行貸款							
— 定息	5.84%	—	—	12,134	—	12,134	11,818
— 定息	6.48%	—	—	—	68,403	68,403	62,500
應付附屬公司一 名少數股東款項							
— 定息	6%	6,413	—	—	—	6,413	6,381
— 免息	—	1,946	—	—	—	1,946	1,946
		15,150	—	12,134	—	95,687	89,436



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

27c. 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。

28. 經營租約

本集團作為承租人

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	1,505	1,657

於報告期末，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	1,018	592
第二年至第五年(包括首尾兩年)	256	—
	1,274	592

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。租約議定平均為期一年。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

61 28. 經營租約

本集團作為出租人

年內賺取的倉庫存放收入為7,418,000港元(二零零九年：無)。倉庫已於未來兩至三年獲得租戶承租。

於報告期末，本集團已就存放設施的下列最低款項與客戶訂立合約：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	9,117	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,442	—
	14,559	—

29. 資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	77,366	132,824

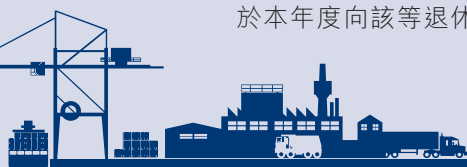
該結餘指工業用物業發展項目的資本承擔，包括與港口基建項目有關的15,858,000港元。港口基建項目已出售予中聯發展有限公司(「中聯」)，該項交易其後並且已經完成(見附註33(a))。於完成後，該項目的承擔已轉移給中聯。剩餘結餘指已暫緩施工的工業用發展項目的承擔(見附註4)。

30. 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退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團就該退休福利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502,000港元(二零零九年：332,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

62

31. 有關連人士交易及結餘

(a) 應付附屬公司一名少數股東款項包括餘額6,684,000港元(二零零九年：6,381,000港元)，為無抵押、按年利率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(二零零九年：303,000港元)。餘額為無抵押、免息及須應要求償還。

(b) 主要管理人員之報酬

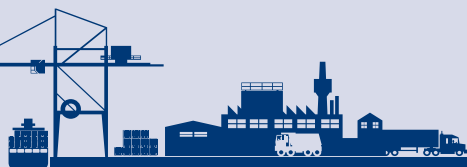
年內，董事及其他主要管理層成員之薪酬為附註11及12中披露之6,029,000港元(二零零九年：5,772,000港元)。

32. 本集團的財務資料

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	3	3
	3	3
流動資產		
應收附屬公司款項	92,613	92,613
預付款項及按金	328	339
銀行結餘及現金	990	990
	93,931	93,942
流動負債		
其他應付款項及應計費用	958	958
應付附屬公司款項	354	354
	1,312	1,312
流動資產淨值	92,619	92,630
總資產減流動負債	92,622	92,633
資本及儲備		
股本	1,499	1,499
股份溢價	379,281	379,281
實繳盈餘	64,379	64,379
累計虧損	(352,537)	(352,526)
權益總計	92,622	92,633

33. 報告期後事項

- (a) 於二零一零年十二月，本集團與中聯發展有限公司（「中聯」）（本集團的第三方）訂立協議，以代價人民幣30,000,000元（相當於35,294,000港元）出售港口基建項目。該項交易於二零一一年一月完成。與該項目有關的全部開支於本期間及過往期間產生時支銷，故此於報告期末並無就該項目確認任何資產或負債。因此，將於完成交易的期間確認收益人民幣30,000,000元。
- (b) 於二零一一年一月，本集團與一間銀行簽訂協議，以獲取一年期的銀行貸款人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）及一年期的未提取銀行信貸人民幣55,000,000元（相當於64,706,000港元）。銀行貸款人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）及銀行信貸人民幣20,000,000元（相當於23,529,000港元）已於二零一一年三月提取。位於中國太倉的倉庫人民幣131,534,000元（相當於154,746,000港元）及有關的預付租賃款項人民幣25,278,000元（相當於29,739,000港元）已用作銀行貸款及銀行信貸的抵押。於二零一一年三月，本集團利用出售港口基建項目的所得款項，償付二零一零年十二月三十一日財務狀況表內列為流動負債的銀行貸款人民幣25,000,000元（相當於29,412,000港元）及贖回所抵押的預付租賃款項人民幣25,278,000元（相當於29,739,000港元）。



財務概要

64

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	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
業績					
收入	9,377	5,273	4,458	7,872	13,576
本年度(虧損)溢利	(30,130)	(44,332)	(35,743)	(34,572)	96,834
攤佔：					
本公司擁有人	(29,944)	(44,129)	(35,458)	(32,200)	98,422
非控股權益	(186)	(203)	(285)	(2,372)	(1,588)
	(30,130)	(44,332)	(35,743)	(34,572)	96,834

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
資產與負債					
總資產	325,324	304,413	284,986	294,032	615,510
總負債	(134,179)	(89,436)	(25,677)	(14,442)	(299,407)
非控股權益	(468)	(645)	(848)	—	(17,115)
本公司擁有人應佔權益	190,677	214,332	258,461	279,590	298,988