



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



目錄

| | 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 | 24 |
| 財務概要 | 80 |



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

恒健會計師行
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 Fulcrum Group (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」）向股東提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

二零一一年，本集團迎來多項重大變動。首先是港口基建合作協議已告完成，帶來約36,127,000港元的現金流入，大幅增強了本集團的財務狀況。除此之外，本集團已出售位於中國珠海的肥料及化學品業務，原因是該業務處於割喉式競爭的局面及業務持續縮減。與此同時，本集團已開始經營貿易業務，並繼續開展倉庫存放業務。因此，持續經營業務產生之營業額達到184,187,000港元（二零一零年：7,418,000港元），並錄得純利2,377,000港元（二零一零年：淨虧損30,130,000港元）。

展望

本集團將專注於倉庫存放業務及貿易業務，著力提升該兩項業務之利潤率。此外，我們將致力透過減低本集團的現有債務改善本集團的財務狀況，以及拓闊收入來源及提升本集團的整體盈利能力。

此外，我們已決定出售位於中國江蘇省太倉市的一幅總佔地面積約200,000平方米之土地，並已於二零一二年三月訂立意向書。我們希望該出售會帶來可觀的現金流入，以減低本集團的現有債務。

我們將繼續積極探索各種商機，致力為股東創造更佳回報。

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。

主席

馬曉玲

香港，二零一二年三月三十日



業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務之營業額為184,187,000港元（二零一零年：7,418,000港元），其中包括一般貿易分部之營業額176,107,000港元（二零一零年：零）及工業用物業發展分部之營業額8,080,000港元（二零一零年：7,418,000港元）。

為拓展本集團的經營業務及提高其盈利能力，本集團於年內開始經營一般貿易業務，包括買賣燃料、金屬材料、電子零件等產品。為爭取市場份額及建立客戶基礎，該業務採取薄利經營方式，故錄得分部虧損815,000港元（二零一零年：零）。管理層認為，待該經營業務平穩發展，利潤率將會改善。

工業用物業發展分部錄得分部溢利17,211,000港元（二零一零年：分部虧損17,898,000港元）。該溢利乃主要由於本集團於二零一零年十二月所訂立之港口基建合作協議已經完成，據此，從港口基建項目產生之所有經濟利益及負債、稅項、成本及開支將轉讓予協議中的對方，代價為36,127,000港元（相當於人民幣30,000,000元），故錄得收益36,127,000港元。倉庫存貨收入與上年相比保持穩定。

肥料及化學品分部已於年內出售。直至出售前肥料及化學品分部之營業額為907,000港元（二零一零年：1,959,000港元）。鑒於肥料及化學品分部之經營環境非常嚴峻及營業額縮減，管理層認為出售將會精簡本集團業務及提升其營運資金之利用效率。已終止經營業務錄得溢利3,104,000港元（二零一零年：虧損4,070,000港元）。

由於出售肥料及化學品分部、完成港口基建合作協議及展開新的一般貿易業務，本集團的整體業績大幅提升，錄得淨溢利2,377,000港元（二零一零年：淨虧損30,130,000港元）。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動比率約為0.45（二零一零年：0.19）；本集團資本負債比率為0.68（二零一零年：0.39）。資本負債比率乃按借貸總額135,469,000港元（二零一零年：75,269,000港元）及股本持有人應佔權益199,647,000港元（二零一零年：190,677,000港元）計算。



管理層討論及分析

購置及興建物業、廠房及設備之資本承擔為63,555,000港元（二零一零年：77,366,000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計值。

展望

於二零一二年三月二十六日，本集團與一名第三方訂立意向書，據此，雙方將就磋商轉讓本集團所擁有位於中國江蘇省太倉市一幅總佔地面積約200,000平方米的土地涉及之經濟利益及商業風險達成一份正式協議。管理層認為，倘能完成該項出售，出售的所得款項將用於減少本集團的現有銀行借貸，從而改善本集團的整體財務狀況。

管理層將專注於拓展工業用物業發展分部的營業額及盈利能力。管理層亦將密切監控一般貿易業務，以改善其盈利能力及現金流量。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

於二零一一年十二月三十一日，賬面總值分別為86,302,000港元（二零一零年：84,939,000港元）及165,689,000港元（二零一零年：無）之預付租賃款項及倉庫已作為本集團獲批授銀行貸款之抵押。

或然負債

本集團於二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約40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，三十六歲，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，三十七歲，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13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，三十八歲，於二零零五年七月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年十月起調任為非執行董事。陳先生乃香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生持有香港城市大學會計學文學士學位及香港理工大學企業金融學碩士學位。彼於會計財務管理領域擁有逾十六年經驗，並曾於香港一家國際會計師事務所工作逾八年。陳先生亦在一家於聯交所主板上市的公司花樣年控股集團有限公司擔任執行董事，並在一家於聯交所創業板（「創業板」）上市的公司年代煤礦機電設備制造有限公司擔任獨立非執行董事。於二零零七年十二月五日至二零一一年十一月二十三日期間，陳先生在一家於聯交所主板上市的公司中國礦業資源集團有限公司擔任獨立非執行董事，並於二零零七年九月七日至二零一二年一月十日期間，在一家於聯交所創業板上市的公司中國金豐集團控股有限公司擔任獨立非執行董事。



董事履歷

獨立非執行董事

程萬琦先生，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。

林瑞民先生，六十八歲，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顧問公司首席顧問，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，三十九歲，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（其股份在聯交所主板上市）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，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。



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

董事會於二零一一年內曾召開四次會議。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記錄由公司秘書保管，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二零一一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向董事會提供意見，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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就核數服務而向本公司核數師恒健會計師行支付及應付之酬金總額約為500,000港元。



董事會報告

董事會謹提呈截至二零一一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。

業績及分配

本集團於截至二零一一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。

董事會並不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。

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18。

股本

本公司股本於本年度之詳情載於綜合財務報表附註28。

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本集團本年度總收益約81%及98%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約68%及97%。

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。



董事會報告

董事之股份權益

於二零一一年十二月三十一日，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，其於二零一一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，於二零一一年十二月三十一日，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29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

於二零一一年十二月三十一日，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% |

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，於二零一一年十二月三十一日，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29。

董事會報告

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

本公司於截至二零一一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恒健會計師行為本公司核數師。

代表董事會

馬曉玲

主席

香港，二零一二年三月三十日



恒健會計師行
HLM & Co.
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: hlm@hlm.com.hk

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79頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一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,編製提供真實和公平意見的綜合財務報表,以及落實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。

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,本報告別無其他目的。我們概不就本報告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

審核工作包括執执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，核數師考慮與該實體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，但並非為對該實體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能充足及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 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財政狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

重要事項

在不作出保留意見之情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註1，其中指出 貴集團之綜合流動負債較其綜合流動資產超出102,864,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

恒健會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月三十日



綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| 持續經營業務 | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 (經重列) (附註3) |
|-------------------|----|------------------|--------------------------------|
| 收入 | 7 | 184,187 | 7,418 |
| 銷售成本 | | (175,701) | - |
| 毛利 | | 8,486 | 7,418 |
| 其他收入 | 9 | 38,003 | 282 |
| 銷售及分銷成本 | | (141) | - |
| 行政及其他經營開支 | | (37,380) | (29,294) |
| 財務成本 | 10 | (1,852) | (4,466) |
| 除稅前溢利(虧損) | | 7,116 | (26,060) |
| 所得稅 | 11 | (7,843) | - |
| 本年度持續經營業務的虧損 | 12 | (727) | (26,060) |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度已終止經營業務的溢利(虧損) | 13 | 3,104 | (4,070) |
| 本年度溢利(虧損) | | 2,377 | (30,130) |
| 其他全面收益(開支): | | | |
| 因換算境外業務而產生的匯兌差額 | | | |
| 年內產生的匯兌差額 | | 8,448 | 6,298 |
| 年內出售境外業務的重新分類調整 | | (1,967) | - |
| | | 6,481 | 6,298 |
| 本年度全面收益(開支)總額 | | 8,858 | (23,832) |
| 攤佔本年度溢利(虧損): | | | |
| 本公司擁有人 | | 2,506 | (29,944) |
| 非控股權益 | | (129) | (186) |
| | | 2,377 | (30,130) |
| 攤佔本年度全面收益(開支)總額: | | | |
| 本公司擁有人 | | 8,970 | (23,655) |
| 非控股權益 | | (112) | (177) |
| | | 8,858 | (23,832) |
| 每股盈利(虧損)—基本及攤薄 | 17 | 港仙 | 港仙 |
| 持續經營及已終止經營業務 | | 0.84 | (9.99) |
| 持續經營業務 | | (0.20) | (8.63) |

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------------|----|------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 169,167 | 165,917 |
| 預付租賃款項 | 19 | 98,011 | 99,940 |
| 可供出售投資 | 20 | – | – |
| 購置租賃土地之按金 | 21 | 35,689 | 34,341 |
| | | 302,867 | 300,198 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 22 | 1,732 | 671 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 23 | 2,022 | 3,344 |
| 預付租賃款項 | 19 | 2,198 | 2,203 |
| 預付款項及按金 | 24 | 31,396 | 564 |
| 銀行結餘及現金 | 25 | 47,138 | 18,344 |
| | | 84,486 | 25,126 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 26 | 1,970 | – |
| 其他應付款項及應計費用 | 26 | 41,948 | 58,910 |
| 應付票據 | | 74,337 | – |
| 應付附屬公司一名少數股東款項 | | – | 10,563 |
| 銀行貸款 | 27 | 61,132 | 64,706 |
| 應付稅項 | | 7,963 | – |
| | | 187,350 | 134,179 |
| 流動負債淨額 | | (102,864) | (109,053) |
| 資產淨值 | | 200,003 | 191,145 |

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------|----|--------------|--------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 28 | 1,499 | 1,499 |
| 儲備 | | 198,148 | 189,178 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 199,647 | 190,677 |
| 非控股權益 | | 356 | 468 |
| 權益總計 | | 200,003 | 191,145 |

載於第18頁至第79頁之綜合財務報表於二零一二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

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | 總計 千港元 |
|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------|----------------|--------------|----------------|
| | 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 | 非控股權益 千港元 | |
| 於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的匯兌差額 | - | - | 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及 二零一一年一月一日 | 1,499 | 379,281 | 25,639 | (215,742) | 190,677 | 468 | 191,145 |
| 因換算境外業務而產生的匯兌差額 | - | - | 8,431 | - | 8,431 | 17 | 8,448 |
| 年內出售境外業務的重新分類調整 | - | - | (1,967) | - | (1,967) | - | (1,967) |
| 本年度溢利(虧損) | - | - | - | 2,506 | 2,506 | (129) | 2,377 |
| 本年度溢利(虧損)及本年度全面收入 (開支)總額 | - | - | 6,464 | 2,506 | 8,970 | (112) | 8,858 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,499 | 379,281 | 32,103 | (213,236) | 199,647 | 356 | 200,003 |



綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 經營業務 | | |
| 持續經營業務的除稅前溢利(虧損) | 7,116 | (26,060) |
| 已終止經營業務的除稅前溢利(虧損) | 3,104 | (4,070) |
| | 10,220 | (30,130) |
| 就以下項目作出調整： | | |
| 攤銷及折舊 | 13,123 | 8,702 |
| 豁免支付其他應付款項 | (361) | – |
| 存貨減值虧損 | – | 946 |
| 利息收入 | (1,009) | (284) |
| 財務成本 | 2,003 | 4,769 |
| 出售港口基建項目的收益 | (36,127) | – |
| 出售附屬公司的收益 | (3,937) | – |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | – | (203) |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量 | (16,088) | (16,200) |
| 存貨增加 | (1,652) | (1,588) |
| 應收賬款及其他應收款項減少(增加) | 915 | (1,721) |
| 預付款項及按金(增加)減少 | (30,832) | 31 |
| 應付賬款增加 | 1,970 | – |
| 其他應付款項及應計費用(減少)增加 | (14,923) | 411 |
| 應付票據增加 | 74,337 | – |
| 經營所得(所用)現金 | 13,727 | (19,067) |
| 已付利息 | (4,587) | (4,466) |
| 經營業務所得(所用)現金淨額 | 9,140 | (23,533) |
| 投資活動 | | |
| 已收利息 | 1,009 | 284 |
| 購置物業、廠房及設備 | (10,972) | (7,185) |
| 出售港口基建項目的所得款項 | 36,127 | – |
| 出售附屬公司的現金流出淨額 | (567) | – |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | – | 612 |
| 已抵押銀行存款減少 | – | 6,818 |
| 就項目發展已收取之按金 | – | 5,882 |
| 投資活動所得現金淨額 | 25,597 | 6,411 |

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| 融資活動 | | |
| 借貸所得款項 | 110,971 | - |
| 償還借貸 | (116,992) | (11,818) |
| 附屬公司一名少數股東墊款 | - | 1,933 |
| 融資活動所用現金淨額 | (6,021) | (9,885) |
| 現金及現金等值物增加(減少)淨額 | 28,716 | (27,007) |
| 於一月一日現金及現金等值物 | 18,344 | 45,216 |
| 匯率變動之影響 | 78 | 135 |
| 於十二月三十一日現金及現金等值物 | 47,138 | 18,344 |
| 現金及現金等值物結餘分析： | | |
| 銀行結餘及現金 | 47,138 | 18,344 |

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，有鑒於本集團於二零一一年十二月三十一日的流動負債淨額約為102,864,000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。經考慮下列事項，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：

- (i) 未提取銀行信貸114,684,000港元（相當於人民幣93,800,000元）；
- (ii) 主要股東建領控股有限公司同意向本集團提供持續的財務支援；及
- (iii) 於二零一二年三月二十六日，本集團與一名獨立第三方訂立不具法律約束力的意向書（「意向書」）。本集團擬出售位於中國江蘇省太倉市的一幅土地所涉及之經濟利益及業務風險。土地之市場價格將作為釐定代價的參考。該幅土地包括賬面值為56,168,000港元的預付租賃款項。

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、工業用物業發展及倉庫項目以及燃料、金屬材料和電子零件產品之貿易。



綜合財務報表附註

截至二零一一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」）

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（修訂本） | 二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 |
| 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂） | 關連人士披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 供股分類 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本） | 最低資金規定之預付款項 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號 | 以股本工具抵銷財務負債 |

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香港財務報告準則：

| | |
|------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露—轉讓財務資產 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本） | 披露—抵銷財務資產與財務負債 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ⁶ |
| 香港財務報告準則第10號 | 金融工具 ⁶ |
| 香港財務報告準則第11號 | 綜合財務報表 ⁴ |
| 香港財務報告準則第12號 | 共同安排 ⁴ |
| 香港財務報告準則第13號 | 其他實體之權益披露 ⁴ |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 公平值計量 ⁴ |
| 香港會計準則第12號（修訂本） | 其他全面收益項目之呈列 ³ |
| 香港會計準則第19號（二零一一年經修訂） | 遞延稅項：收回相關資產 ² |
| 香港會計準則第27號（二零一一年經修訂） | 僱員福利 ⁴ |
| 香港會計準則第28號（二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 ⁴ |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 於聯營公司及合營企業之投資 ⁴ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號 | 抵銷財務資產及財務負債 ⁵ |
| | 露天採礦場生產階段之剝離成本 ⁴ |

- 1 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二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 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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）

二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新規定。二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號載有財務負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

一組有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部分及香港（詮釋常務委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，其中包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)其參與被投資方之營運而獲得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，對於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合入賬之結構性實體中擁有權益之實體適用。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則之規定更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用，惟全部五項準則須同時提前應用。

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露，將藉香港財務報告準則第13號擴展至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一一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）

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益部分中作出額外披露，以使其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目的呈報將作相應修訂。

香港會計準則第12號之修訂提供香港會計準則第12號一般性原則之例外情況，遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映該實體預期收回資產賬面值的方式所產生之稅務後果。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模型計量之投資物業將假定為可透過出售收回，惟該項假定在若干情況遭推翻則作別論。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。董事預期，就本集團假定其賬面值可透過出售收回之投資物業而言，於未來報告期間應用香港會計準則第12號之修訂可能導致對於過往年度已確認之遞延稅項負債金額作出調整。

本公司董事預期應用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表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物業及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。

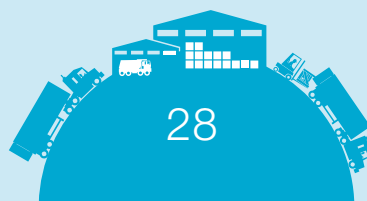
綜合賬目之基準

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。當本公司有權力規管某實體之財務及經營政策以從其活動中獲益，將視為取得控制權。

於本年度內所收購或出售之附屬公司的收益及開支乃自其收購之生效日期起直至其出售之生效日期止（如適用）計入綜合全面收益表。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此會導致非控制性權益出現虧絀結餘亦屬如此。

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者貫徹一致。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則此擁有權權益變動以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。所調整之非控股權益金額與已支付或已收取代價之公平值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益之賬面值(包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份)，並(iii)確認所收取代價公平值及任何保留權益公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，於其後入賬時視為初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。

已終止經營業務

當本集團某個組成部份符合分類為持作出售之標準或已被出售時，該組成部份分類為已終止業務。倘某個項目之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則該項目分類為持作出售。有關部份指主要經營業務或經營所在地區。倘某項經營業務分類為已終止經營業務，則以猶如該項經營業務自比較期開始起已經終止之方式呈列全面收益比較表。

3. 重大會計政策 (續)

收益確認

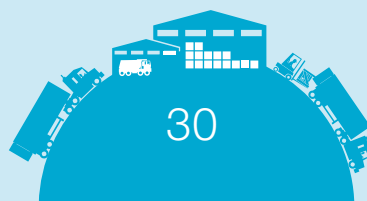
收益按已收或應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中銷售貨品及提供服務之應收金額（扣除折扣及銷售相關稅項）。

倉庫存放收入於提供存放服務時確認。

銷售貨物之收益於貨物送抵且物權轉移時確認，即於達成所有下列條件時確認：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨物持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益將很可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠地計量。

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入金額時確認。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將財務資產在預計年期的估計日後現金收入準確折現至該資產之賬面淨值之比率。



綜合財務報表附註

截至二零一一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

包括用作生產、提供貨品或服務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)於綜合財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊按直線法在經考慮其估計餘值後於其估計可使用年期內確認以撇銷成本減餘值。

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於損益確認。

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。

有形及無形資產(商譽除外)減值

本集團於報告期末均會審閱其有形及無形資產之賬面值，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，但經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。減值虧損撥回即時於損益中確認。

3. 重大會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

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為開支。

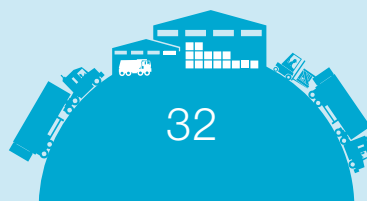
本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為開支，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產之經濟效益被消耗的時間模式則除外。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。優惠的總利益以直線法沖減租金開支確認，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產之經濟效益被消耗的時間模式則除外。

持作自用之租賃土地

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據評估各部分的擁有權所附帶的絕大部份風險與回報是否已轉移至本集團，將其分類為融資或經營租賃，除非肯定兩個部分均屬經營租賃，於此情況下，整份租約歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）按於租約開始時佔於租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值的比例，於土地與樓宇部分間分配。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

持作自用之租賃土地 (續)

在租賃款項能可靠分配的情況下，列賬為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內攤銷。在租賃款項未能於土地與樓宇部分間可靠分配的情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

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。

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。重新換算按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產生期間的損益內。

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），而其收入及開支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（匯兌儲備）累計。

3. 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售境外業務 (即出售本集團於境外業務之全部權益、或涉及失去對擁有境外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去對擁有境外業務之共同控制實體之共同控制權之出售、或失去對擁有境外業務之聯營公司之重大影響力之出售) 時, 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差異重新分類至損益。

稅項

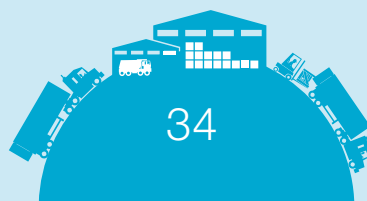
所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

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由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。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就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。遞延稅項資產一般按可能會出現可用以抵銷所有可扣減之臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃由於商譽或初步確認 (業務合併之情況下除外) 不影響應課稅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。

與附屬公司和聯營公司的投資及合資企業的權益相關之應課稅暫時差異確認為遞延稅項負債, 惟若本集團能控制暫時差異的撥回且暫時差異於可預見將來可能不會撥回的情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差異所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差異之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

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 (以於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率 (及稅法) 為基準) 計算。遞延稅項負債及資產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。

即期及遞延稅項於損益中確認, 除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關, 於此情況下, 即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言, 稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

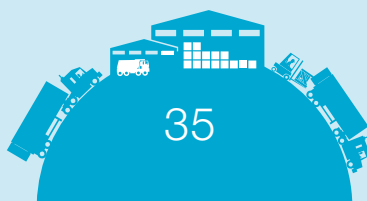
退休福利成本

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」) 及國家管理的退休福利計劃) 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。

政府補助金乃於本集團將預期補助金可用予抵銷之有關成本確認為開支之期間, 按系統化基準於損益中確認。其他政府補助金於與計劃抵銷的成本配對所需的期間, 按系統化基準確認為收入。作為已產生之開支或虧損的補償或是為向本集團提供即時財務支援而發放且無未來相關成本的政府補助金, 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用作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用作擬定用途或銷售為止。

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。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益中確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公平值計量。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初步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。

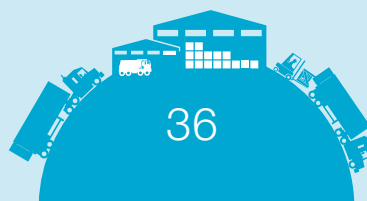
財務資產

本集團之財務資產主要分為作為貸款及應收款項以及可供出售投資之財務資產。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於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃將預計年期或適用的較短期間的估計未來現金收入（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）準確折現至初步確認時的賬面淨值之利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。



綜合財務報表附註

截至二零一一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財務資產。貸款及應收款項 (包括應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金、銀行結餘及現金) 採用實際利息法按攤銷成本減任何減值列賬。

可供出售財務資產

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

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量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，乃於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量 (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，則財務資產被視為已減值。

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)

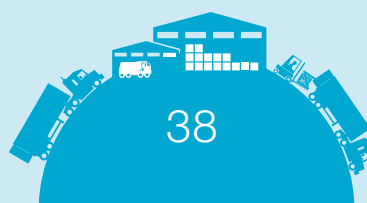
應收賬款及其他應收款項等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，亦將按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗，組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。撥備賬賬面值之變動於損益中確認。當應收賬款及其他應收款項被認為無法收回時，則於撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷之金額計入損益。

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，減值虧損之金額按資產賬面值與類似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，減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入撥備賬。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。



綜合財務報表附註

截至二零一一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

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之實際內容與財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃任何可證明扣除本集團所有負債後於本集團資產中擁有剩餘權益之合約。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃將財務負債的預計年期或適用的較短期間的估計未來現金付款準確折現至初步確認時的淨額之利率。

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按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

終止確認

倘收取資產現金流量之合約權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體，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。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

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。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的定期存款以及短期且高流動性投資，該等投資可隨時轉換為已知數額的現金且不涉及重大價值變動風險，並於購入後三個月內到期。

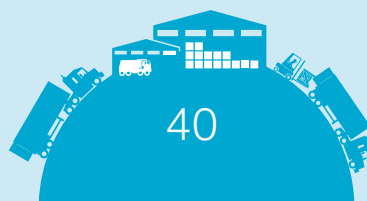
4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

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最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。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷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

有關未來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。

折舊及攤銷

本集團於物業、廠房及設備之估計使用年期內，經扣除其估計殘值後使用直線法對物業、廠房及設備計提折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬透過使用本集團物業、廠房及設備產生未來經濟利益之估計期間。殘值反映董事對倘資產成為殘舊及預期處於使用年期終結之狀況，本集團現時出售資產可得之估計金額(經扣除估計出售成本)。

物業、廠房及設備及預付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)。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審核。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。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貼現率而釐定倉庫之可收回金額。物業、廠房及設備之賬面值為169,167,000港元(二零一零年:165,917,000港元)。倉庫之賬面值為165,689,000港元(二零一零年:154,745,000港元)。



4. 重要會計判斷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)

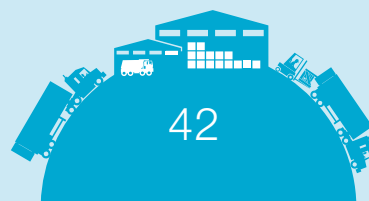
物業、廠房及設備及預付租賃款項之減值虧損 (續)

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審核。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100,209,000港元（二零一零年：102,143,000港元）。

董事對本集團截至二零一一年及二零一零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21所述，該金額指收購供本集團工業用發展項目使用之中國太倉一幅土地的土地使用權之已付按金。由於若干環境問題，所購置之土地使用權不能用作擬定土地用途。管理層正與中國政府進行協商，以達成雙方均滿意的解決方案。根據有關協商，董事會認為本集團不會遭受任何已付按金虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團持續經營的能力，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零一一年，本集團之策略並無變動。本集團根據資本負債比率監控資本。此比率乃按借貸除以權益計算。

管理層認為於年結日之資本負債比率如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------|----------------|--------------|
| 借貸 | 135,469 | 75,269 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 199,647 | 190,677 |
| 負債與權益比率 | 67.85% | 39.47% |

年內資本負債比率有所提高主要是由於應付票據增加74,337,000港元。

6. 金融工具

6a. 金融工具之類別

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 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） | 80,556 | 22,252 |
| 財務負債 | | |
| 按攤銷成本列賬的其他財務負債 | 179,387 | 134,179 |

6. 金融工具 (續)

6b. 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、預付款項及按金、應付賬款及其他應付款項以及應計費用、應付票據、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。該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載於下文。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

本集團的外幣資產、負債及交易主要以人民幣計值，故本集團須面臨外幣風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告日期以主要外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

| | 資產 二零一一年 千港元 | 負債 二零一一年 千港元 | 資產 二零一零年 千港元 | 負債 二零一零年 千港元 |
|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 人民幣 | <u>64,767</u> | <u>178,728</u> | <u>4,812</u> | <u>123,946</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面臨人民幣兌港元之波動影響。

下表載列本集團對港元兌人民幣升值或貶值5% (二零一零年: 5%) 之敏感度詳情。5% (二零一零年: 5%) 乃向主要管理人員內部呈報外幣風險之敏感度比率, 並代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。下列正數表示港元兌人民幣貶值5% (二零一零年: 5%) 所導致之虧損增加。倘港元兌人民幣升值5% (二零一零年: 5%), 將對虧損造成相等及相反之影響, 而下列結餘將會為負數。

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 本年度虧損 | 5,698 | 5,957 |

管理層認為, 上述敏感度分析並不能代表固有之外匯風險, 原因在於報告期末之年末風險並不能反映本年度之風險。

6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團就於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之定息銀行貸款(詳情見附註27)及定息應付附屬公司一名少數股東款項(詳情見附註34(a))而面對公平值利率風險。

本集團亦就於二零一一年及二零一零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25)。本集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其面對之公平值利率風險。然而,管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

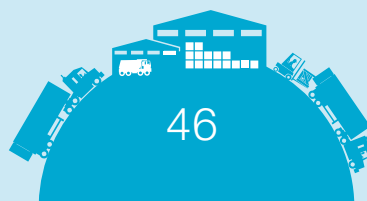
信貸風險

本集團有信貸風險集中情況,原因為應收賬款總額中並無(二零一零年:100%)應收工業用物業發展分部及貿易分部(二零一零年:工業用物業發展分部)內本集團五大客戶之款項。於報告期末概無應收本集團最大客戶之應收賬款。

於二零一一年十二月三十一日,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。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

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。管理層會監控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27及34(a)。

下表詳列本集團根據已協定還款條款之非衍生財務負債之剩餘合約年期。下表乃根據本集團須應要求償還財務負債之最早日期之相關未貼現財務負債現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

流動資金表

| | 加權平均 實際利率 | 三個月至 | | | | 未貼現現金 流量總額 千港元 | 於 |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------------|-------------------------------------|
| | | 少於一個月 千港元 | 一至三個月 千港元 | 一年 千港元 | 一年以上 千港元 | | 二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元 |
| 二零一一年 | | | | | | | |
| 非衍生財務負債 | | | | | | | |
| 應付賬款 | - | 1,970 | - | - | - | 1,970 | 1,970 |
| 其他應付款項 | - | 41,948 | - | - | - | 41,948 | 41,948 |
| 應付票據 | - | - | 74,337 | - | - | 74,337 | 74,337 |
| 銀行貸款 | | | | | | | |
| 一定息 | 8.20% | - | - | 25,499 | - | 25,499 | 24,453 |
| 一定息 | 7.93% | - | - | 12,731 | - | 12,731 | 12,226 |
| 一定息 | 6.06% | - | 24,829 | - | - | 24,829 | 24,453 |
| 應付附屬公司一名少數 股東款項 | | | | | | | |
| 一定息 | - | - | - | - | - | - | - |
| 一免息 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | <u>43,918</u> | <u>99,166</u> | <u>38,230</u> | <u>-</u> | <u>181,314</u> | <u>179,387</u> |

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

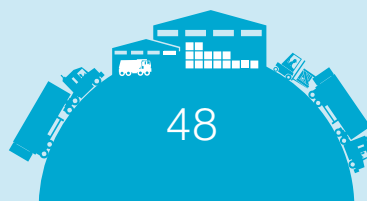
| | 加權平均 實際利率 | 三個月至 | | | 未貼現現金 流量總額 千港元 | 於 二零一零年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元 |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|--|
| | | 少於一個月 千港元 | 一至三個月 千港元 | 一年 千港元 | | |
| 二零一零年 | | | | | | |
| 非衍生財務負債 | | | | | | |
| 其他應付款項 | - | 58,910 | - | - | 58,910 | 58,910 |
| 銀行貸款 | | | | | | |
| 一定息 | 6.48% | - | 29,835 | 36,315 | 66,150 | 64,706 |
| 應付附屬公司一名少數 股東款項 | | | | | | |
| 一定息 | 6% | 6,717 | - | - | 6,717 | 6,684 |
| 一免息 | - | 3,879 | - | - | 3,879 | 3,879 |
| | | <u>69,506</u> | <u>29,835</u> | <u>36,315</u> | <u>135,656</u> | <u>134,179</u> |

6c. 公平值

按公平值入賬之金融工具

根據二零一一年十二月三十一日之公平值計量之金融工具的賬面值按香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所界定的三個公平值層級劃分。每項金融工具之公平值完全基於最低限度的參數進行分類，有關參數對公平值計算均有相當影響。有關層級界定如下：

- 第一層級：公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格（未經調整）得出；
- 第二層級：公平值計量由第一層級所載報價以外之可觀察資產或負債參數直接（即價格）或間接（即源自價格）得出；及
- 第三層級：公平值計量由包括並非以可觀察市場數據（不可觀察參數）為基礎之資產或負債參數之估值技術得出。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6c. 公平值 (續)

按公平值入賬之金融工具 (續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何以根據公平值層級第一層級計算的金融工具。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，第一層級及第二層級金融工具之間並無轉撥。

並非按公平值列賬的金融工具的公平值

財務資產及財務負債的公平值按如下方式釐定：

- 附有標準條款及條件並於活躍流動市場買賣的財務資產的公平值分別按市場的活躍買賣盤報價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債的公平值按普遍採納之定價模型以可知當前市場交易的價格或費率作為輸入數據進行折算現金流量分析釐定。

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有根據公平值層級第三層級計算的可供出售投資。然而，由於本集團與投資對象失去聯絡，該投資已於二零零七年全額減值。

7. 收益

收益指倉庫存放收入及銷售貨品所得收益。以下為本集團於本年度收益之分析：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 持續經營業務 | | |
| 銷售貨品 | 176,107 | — |
| 倉庫存放收入 | 8,080 | 7,418 |
| | 184,187 | 7,418 |

8. 分部資料

業務分部

本集團之業務分為肥料及化學品、工業用物業發展業務及貿易業務，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、工業用物業發展及一般貿易。

- 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。
- 工業用物業發展分部指在中國太倉經營倉庫以及發展工業用物業。
- 一般貿易分部包括燃油、金屬材料及電子零件貿易。目前，本集團於中國境外從事一般貿易活動。

年內，本集團出售其於一間從事肥料及化學品業務的附屬公司之股本權益，該出售事項已於二零一一年六月完成。肥料及化學品歸類為已終止經營業務。一般貿易（新分部）以及工業用物業發展歸類為本集團的持續經營業務。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|------------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 小計 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | |
| 分部收益 | 8,080 | 176,107 | 184,187 | 907 | 185,094 |
| 分部業績 | 17,211 | (815) | 16,396 | (682) | 15,714 |
| 出售附屬公司的收益 | | | - | 3,937 | 3,937 |
| 未分配企業開支 | | | (9,280) | - | (9,280) |
| 向附屬公司一名少數股東支付之 利息開支 | | | - | (151) | (151) |
| 除稅前溢利 | | | 7,116 | 3,104 | 10,220 |
| 所得稅 | | | (7,843) | - | (7,843) |
| 本年度(虧損)溢利 | | | (727) | 3,104 | 2,377 |

8. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|------------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 小計 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | |
| 分部收益 | 7,418 | - | 7,418 | 1,959 | 9,377 |
| 分部業績 | (17,898) | - | (17,898) | (3,760) | (21,658) |
| 未分配企業收入 | | | 1 | - | 1 |
| 未分配企業開支 | | | (8,163) | (7) | (8,170) |
| 向附屬公司一名少數股東支付之 利息開支 | | | - | (303) | (303) |
| 除稅前虧損 | | | (26,060) | (4,070) | (30,130) |
| 所得稅 | | | - | - | - |
| 本年度虧損 | | | (26,060) | (4,070) | (30,130) |

上文所申報之分部收益均來自外來客戶。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

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。

於二零一一年十二月三十一日

| | 持續經營業務 | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|-------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------------|----------------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 小計 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | |
| 資產 | | | | | |
| 分部資產 | 321,469 | 51,097 | 372,566 | - | 372,566 |
| 未分配銀行結餘及現金 | | | | | 14,274 |
| 未分配物業、廠房及設備 | | | | | 139 |
| 未分配其他應收款項、預付款項及按金 | | | | | 374 |
| 綜合資產總額 | | | | | <u>387,353</u> |
| 負債 | | | | | |
| 分部負債 | 69,916 | 116,775 | 186,691 | - | 186,691 |
| 未分配其他應付款項 | | | | | 659 |
| 綜合負債總額 | | | | | <u>187,350</u> |

8. 分部資料(續)

分部資產與負債(續)

於二零一零年十二月三十一日

| | 持續經營業務 | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|-------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 小計 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | |
| 資產 | | | | | |
| 分部資產 | 296,308 | - | 296,308 | 12,369 | 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 | 119,899 | - | 119,899 | 5,380 | 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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

其他資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | 已終止 經營業務 | | 綜合總額 千港元 |
|---------------------------|--------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | 未分配 千港元 | |
| 計入分部業績/分部資產之資料: | | | | | |
| 增資 | 13,695 | - | - | 12 | 13,707 |
| 攤銷及折舊 | 12,628 | - | 318 | 177 | 13,123 |
| 利息收入 | 8 | 1,001 | - | - | 1,009 |
| 財務成本 | 279 | 1,573 | - | 151 | 2,003 |
| 撇銷項目發展成本(計入行政及 其他經營開支) | 331 | - | - | - | 331 |

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | 已終止 經營業務 | | 綜合總額 千港元 |
|---------------------------|--------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| | 工業用 物業發展 千港元 | 一般貿易 千港元 | 肥料及 化學品 千港元 | 未分配 千港元 | |
| 計入分部業績/分部資產之資料: | | | | | |
| 增資 | 50,998 | - | 84 | - | 51,082 |
| 攤銷及折舊 | 7,608 | - | 877 | 217 | 8,702 |
| 利息收入 | 280 | - | 4 | - | 284 |
| 財務成本 | 4,466 | - | - | 303 | 4,769 |
| 撇銷項目發展成本(計入行政及 其他經營開支) | 880 | - | - | - | 880 |
| 存貨減值虧損 | - | - | 946 | - | 946 |



8. 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持續經營業務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 | |
|----|----------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 二零一零年 十二月三十一日 千港元 |
| 香港 | - | - | 138 | 304 |
| 中國 | 184,187 | 7,418 | 302,729 | 299,894 |
| | 184,187 | 7,418 | 302,867 | 300,198 |

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%以上之客戶之收益如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 客戶A ¹ | 149,693 | 不適用 ³ |
| 客戶B ² | 不適用 ³ | 3,409 |
| 客戶C ² | 不適用 ³ | 2,239 |
| 客戶D ² | 不適用 ³ | 1,690 |
| 客戶E ¹ | 不適用 ³ | 1,011 |

¹ 來自銷售貨品之收益。

² 來自倉庫存放收入之收益。

³ 相應收益貢獻不足本集團總銷售額的10%。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

9. 其他收入

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 持續經營業務 | | |
| 銀行利息收入 | 1,009 | 280 |
| 匯兌收益 | 375 | — |
| 出售港口基建項目的收益 | 36,127 | — |
| 豁免支付其他應付款項 | 361 | — |
| 雜項收入 | 131 | 2 |
| | 38,003 | 282 |

其他收入包括已計入工業用物業發展分部的出售港口基建項目的收益36,127,000港元（相當於人民幣30,000,000元）。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）訂立出售港口基建項目的協議。該項交易已於二零一一年一月完成。本集團所產生與該項目有關的全部開支18,064,000港元（相當於人民幣15,000,000元）已於過往產生期間自損益支銷，故此並無就該項目確認任何資產或負債。因此，本期間確認收益36,127,000港元。

10. 財務成本

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 持續經營業務 | | |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款及其他借貸之利息 | 1,852 | 4,466 |

11. 所得稅

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 持續經營業務 | | |
| 即期稅項： | | |
| 香港 | — | — |
| 中國企業所得稅 | 7,843 | — |
| | 7,843 | — |
| 以往年度撥備不足（超額撥備） | — | — |
| 遞延稅項 | — | — |
| 於損益確認之所得稅總額 | 7,843 | — |

香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%（二零一零年：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。

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%。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 所得稅 (續)

本年度所得稅可與綜合全面收益表內之除稅前溢利 (虧損) 對賬如下:

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--|----------------|--------------|
| 持續經營業務的除稅前溢利 (虧損) | 7,116 | (26,060) |
| 按國內稅率25% (二零一零年: 25%) 計算之 稅項支出 (抵免) | 1,779 | (6,515) |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | 3,449 | 1,591 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (1,175) | (1) |
| 未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響 | 2,602 | 4,888 |
| 其他司法權區營運附屬公司不同稅率之影響 | 1,188 | 37 |
| 本年度所得稅 | 7,843 | — |

於報告期末, 本集團在與稅務機關協議所規限下可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為159,657,000港元 (二零一零年: 141,469,000港元)。由於無法預測未來溢利來源, 故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規, 未動用稅項虧損68,366,000港元 (二零一零年: 59,445,000港元) 可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

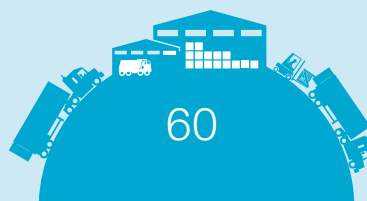
12. 本年度虧損

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 持續經營業務 | | |
| 本年度虧損已扣除(計入): | | |
| 預付租賃款項之攤銷 | 2,165 | 2,043 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 10,640 | 5,782 |
| | 12,805 | 7,825 |
| 核數師酬金 | 670 | 1,184 |
| 撇銷項目發展成本(計入行政及其他經營開支) | 331 | 880 |
| 員工成本(包括董事酬金) | 9,753 | 10,564 |
| 確認為開支之存貨成本 | 175,481 | — |
| 匯兌虧損 | — | 19 |
| 出售物業、廠房及設備收益 | — | (203) |

13. 已終止經營業務

於二零一一年六月一日，本公司與Greenice Group Limited（本集團的第三方）訂立銷售協議，以現金代價300,000港元出售其於Lucky Green Limited（「Lucky Green」）（主要在中國珠海從事生產及銷售肥料和化學品）的全部51%股本權益。該項出售已於二零一一年六月九日完成，而本集團於當日失去Lucky Green的控制權。Lucky Green隨即不再為本集團的附屬公司及本集團的生產及銷售肥料和化學品業務作為已終止經營業務處理。

載於綜合全面收益表及綜合現金流量表之本集團生產及銷售肥料和化學品業務的業績載列於下文。已終止經營業務之比較虧損及現金流量已經重列，以包括本年度分類為已終止經營之業務。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務 (續)

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| 本年度已終止經營業務的溢利(虧損) | | |
| 收益 | 907 | 1,959 |
| 銷售成本 | (877) | (2,247) |
| 其他收入 | - | 60 |
| 銷售及分銷成本 | (214) | (622) |
| 行政開支 | (498) | (2,917) |
| 財務成本—向附屬公司—名少數股東支付的利息開支 | (151) | (303) |
| 本年度虧損 | (833) | (4,070) |
| 出售附屬公司的收益(附註33) | 3,937 | - |
| (本公司擁有人應佔)本年度已終止經營業務的 溢利(虧損) | 3,104 | (4,070) |

期內已終止經營業務的溢利(虧損)已扣除下列各項：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 預付租賃款項之攤銷 | - | 85 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 318 | 792 |
| 存貨減值虧損 | - | 946 |
| 確認為開支之存貨成本 | 191 | 489 |
| 員工成本(包括董事酬金) | 470 | 1,226 |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 已終止經營業務之現金流量 | | |
| 經營活動之現金流出淨額 | (341) | (1,960) |
| 投資活動之現金流出淨額 | - | (81) |
| 融資活動之現金流入淨額 | - | - |
| 現金流量淨額 | (341) | (2,041) |

14. 股息

董事不建議派付截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之股息。

15. 董事酬金

已付或應付予六名(二零一零年:六名)董事各自之酬金如下:

| | 馬曉玲 千港元 | 陳兆敏 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 | 二零一一年 千港元 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 袍金 | - | - | 240 | 240 | 240 | 240 | 960 |
| 其他酬金 | | | | | | | |
| 薪金及其他福利 | 2,086 | 1,200 | - | - | - | - | 3,286 |
| 退休福利計劃供款 | - | 12 | - | - | - | - | 12 |
| 酬金總額 | 2,086 | 1,212 | 240 | 240 | 240 | 240 | 4,258 |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 董事酬金 (續)

| | 馬曉玲 千港元 | 陳兆敏 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 | <u>1,744</u> | <u>1,052</u> | <u>240</u> | <u>240</u> | <u>240</u> | <u>240</u> | <u>3,756</u> |

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

16. 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零一零年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上文附註15之批露。餘下三名(二零一零年：三名)之酬金總額如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------|---------------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 1,429 | 2,273 |
| 退休福利計劃供款 | 12 | - |
| | <u>1,441</u> | <u>2,273</u> |

彼等之酬金屬於下列範圍：

| | 二零一一年 僱員人數 | 二零一零年 僱員人數 |
|-----------------|-----------------|---------------|
| 零港元至1,000,000港元 | <u>3</u> | <u>3</u> |

17. 每股盈利（虧損）

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利（虧損）乃按下列數據計算：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| 盈利（虧損） | | |
| 就每股基本盈利（虧損）而言的本公司擁有人應佔期內溢利（虧損） | 2,506 | (29,944) |
| | 千股 | 千股 |
| 股份數目 | | |
| 就每股基本盈利（虧損）而言的普通股數目 | 299,847 | 299,847 |

持續經營業務

持續經營業務的每股基本盈利（虧損）乃按下列數據計算：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 本公司擁有人應佔期內溢利（虧損） | 2,506 | (29,944) |
| 減：期內已終止經營業務的溢利（虧損） | 3,104 | (4,070) |
| 就持續經營業務每股基本虧損而言的虧損 | (598) | (25,874) |

使用的分母與上述就每股基本盈利（虧損）所詳述者乃相同。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利（虧損）（續）

已終止經營業務

已終止經營業務的每股基本盈利為每股1.04港仙（二零一零年：每股虧損1.36港仙），乃根據期內已終止經營業務的溢利3,104,000港元（二零一零年：虧損4,070,000港元）及上述就每股基本盈利所詳述的分母計算。

由於本公司於兩個期間均無潛在之已發行普通股，故此並無呈列每股攤薄虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 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 | | | | | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 11,383 | - | 2,006 | 3,309 | 6,760 | 102,326 | 125,784 |
| 匯兌調整 | 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 三十一日及二零一一年 一月一日 | 11,785 | 158,713 | 2,077 | 3,414 | 6,312 | - | 182,301 |
| 匯兌調整 | 213 | 6,437 | 24 | 83 | 250 | - | 7,007 |
| 添置 | - | 13,600 | - | 107 | - | - | 13,707 |
| 於出售附屬公司時終 止確認 | (9,217) | - | (2,101) | (274) | (552) | - | (12,144) |
| 於二零一一年十二月 三十一日 | 2,781 | 178,750 | - | 3,330 | 6,010 | - | 190,871 |
| 折舊及減值 | | | | | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 3,325 | - | 1,147 | 1,615 | 3,525 | - | 9,612 |
| 匯兌調整 | 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 三十一日及二零一一年 一月一日 | 4,022 | 3,968 | 1,399 | 2,376 | 4,619 | - | 16,384 |
| 匯兌調整 | 57 | 290 | 17 | 58 | 204 | - | 626 |
| 本年度撥備 | 420 | 8,803 | 82 | 572 | 1,081 | - | 10,958 |
| 於出售附屬公司時撇銷 | (4,046) | - | (1,498) | (290) | (430) | - | (6,264) |
| 於二零一一年十二月 三十一日 | 453 | 13,061 | - | 2,716 | 5,474 | - | 21,704 |
| 賬面淨值 | | | | | | | |
| 於二零一一年十二月 三十一日 | 2,328 | 165,689 | - | 614 | 536 | - | 169,167 |
| 於二零一零年十二月 三十一日 | 7,763 | 154,745 | 678 | 1,038 | 1,693 | - | 165,917 |



綜合財務報表附註

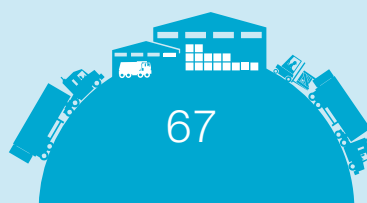
截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 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 | 按租約剩餘年期及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%-25% |

樓宇及倉庫均位於按中期土地使用權持有之中國土地上。



19. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項指就中國之中期土地使用權所支付之款項，並就租期按直線基準在綜合全面收益表中的損益扣除。

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------|----------------|--------------|
| 成本 | | |
| 於一月一日 | 108,894 | 107,574 |
| 匯兌調整 | 4,170 | 1,320 |
| 於出售附屬公司時終止確認 | (3,823) | — |
| 於十二月三十一日 | 109,241 | 108,894 |
| 累計攤銷 | | |
| 於一月一日 | 6,751 | 4,393 |
| 匯兌調整 | 294 | 230 |
| 年內攤銷 | 2,165 | 2,128 |
| 於出售附屬公司時撇銷 | (178) | — |
| 於十二月三十一日 | 9,032 | 6,751 |
| 賬面值 | | |
| 於十二月三十一日 | 100,209 | 102,143 |
| 就報告而言分析如下： | | |
| 流動資產 | 2,198 | 2,203 |
| 非流動資產 | 98,011 | 99,940 |
| | 100,209 | 102,143 |

本集團計劃出售一幅包括賬面值為56,168,000港元的預付租賃款項之土地，有關代價參考市場價值釐定。詳情於附註37披露。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 可供出售投資

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 按成本 | 3,000 | 3,000 |
| 減值虧損 | (3,000) | (3,000) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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，該投資已於二零零七年全額減值。

21. 購置租賃土地之按金

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，該金額指為本集團工業用發展項目而購置位於中國太倉之一幅土地之土地使用權所付按金35,689,000港元（二零一零年：34,341,000港元）（於兩個年度均相當於人民幣29,190,000元）。已付按金佔購置土地使用權總成本約41%。由於若干環境問題，所購置之土地使用權不能用作擬定土地用途。管理層正與中國政府進行協商，以達成雙方均滿意的解決方案。根據有關協商，董事會認為本集團不會遭受任何已付按金虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 存貨

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 製成品 | 1,732 | 671 |

於報告期末，本集團並無按可變現淨值列賬之存貨。

23. 應收賬款及其他應收款項

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 應收賬款 | 989 | 1,495 |
| 其他應收款項 | 1,033 | 1,849 |
| | 2,022 | 3,344 |

本集團提供之平均信貸期為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。

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0 – 60日 | 989 | 642 |
| 61 – 90日 | – | 321 |
| 90日以上 | – | 532 |
| | 989 | 1,495 |

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項 (續)

本集團之應收賬款包括於報告日期賬面總值零港元(二零一零年: 1,174,000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。此等應收款項於二零一零年十二月三十一日之平均賬齡為90日。

已逾期但無減值之應收賬款之賬齡

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0 – 30日 | - | - |
| 31 – 60日 | - | 321 |
| 61 – 90日 | - | 321 |
| 90日以上 | - | 532 |
| | <u>-</u> | <u>1,174</u> |

24. 預付款項及按金

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------|----------------------|--------------|
| 預付款項(附註a) | 30,762 | - |
| 租金及公用設施按金 | 620 | 564 |
| 其他 | 14 | - |
| | <u>31,396</u> | <u>564</u> |

附註:

- (a) 預付款項包括就購買存貨向本集團的長期供應商支付之款項24,927,000港元。餘下結餘5,835,000港元為就購買存貨向五名獨立人士支付之預付款項。

25. 銀行結餘及現金

賬面值為47,138,000港元(二零一零年: 18,344,000港元)之所有銀行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零至2.80厘(二零一零年: 零至0.01厘)之間。

26. 應付賬款及其他應付款項及應計費用

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 應付賬款 | 1,970 | — |
| 其他應付款項及應計費用(附註a) | 41,948 | 58,910 |
| | 43,918 | 58,910 |

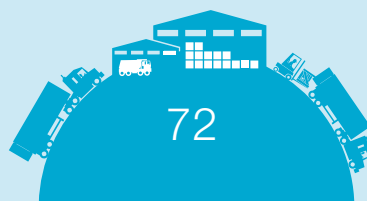
下列為應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0 – 30日 | — | — |
| 31 – 60日 | — | — |
| 61 – 90日 | — | — |
| 90日以上 | 1,970 | — |
| | 1,970 | — |

若干貨品的購貨平均信貸期為三個月。本集團備有金融風險管理政策, 確保所有應付款項於信貸期內支付。

附註:

- (a) 該結餘包括倉庫建設成本之應付款項23,889,000港元(二零一零年: 45,446,000港元)。倉庫的建設已於二零一零年七月完成。該結餘亦包括就出售庫存向第三方收取之按金13,569,000港元(二零一零年: 零港元)。餘下結餘為應計開支及其他應付款項。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

27. 銀行貸款

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------------|---------------|--------------|
| 銀行貸款—有抵押及須於一年內償還 | 61,132 | 64,706 |

截至二零一一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6.06厘至8.20厘。

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。

該等有抵押銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為86,302,000港元（二零一零年：84,939,000港元）之預付租賃款項，
- (b) 賬面總值為165,689,000港元（二零一零年：零港元）之倉庫。

28. 股本

| | 股份數目 千股 | 面額 千港元 |
|---|-------------|-----------|
| 法定： | | |
| 於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一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 |
| 於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一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： | | |
| 於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日每股面值0.005港元之普通股 | 299,847 | 1,499 |

29. 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，以嘉獎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，並無據此而授出購股權。

30. 經營租約

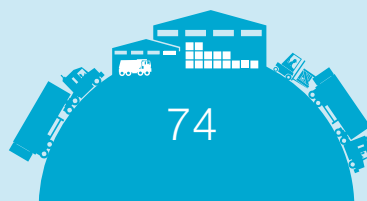
本集團作為承租人

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 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 | 1,298 | 1,505 |

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：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 490 | 1,018 |
| 第二年至第五年（包括首尾兩年） | 188 | 256 |
| | 678 | 1,274 |

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



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

30. 經營租約 (續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已就存放設施的下列未來最低款項與租戶訂立合約。

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 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 |

年內賺取之倉庫存放收入為8,080,000港元 (二零一零年: 7,418,000港元)。

31. 資本承擔

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 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 | 63,555 | 77,366 |

該結餘指工業用物業發展項目的承擔，該項目已暫緩動工。

32. 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301,000港元 (二零一零年: 502,000港元)。

33. 出售附屬公司

本集團於二零一一年六月九日出售其於Lucky Green的全部權益。

Lucky Green及其附屬公司於出售日期之淨負債如下：

| | 二零一一年 千港元 |
|----------------|--------------|
| 已出售淨負債： | |
| 物業、廠房及設備 | 5,880 |
| 預付租賃款項 | 3,645 |
| 庫存 | 600 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 420 |
| 銀行結餘及現金 | 867 |
| 其他應付款項及應計費用 | (2,336) |
| 轉撥匯兌儲備 | (1,967) |
| 應付附屬公司一名少數股東款項 | (10,746) |
| | (3,637) |
| 出售附屬公司的收益 | 3,937 |
| 總代價 | 300 |
| 以下列方式支付： | |
| 現金 | 300 |
| 出售產生之現金流出淨額： | |
| 已收現金代價總額 | 300 |
| 已出售銀行結餘及現金 | (867) |
| | (567) |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

34. 有關連人士交易及結餘

- (a) 於二零一零年應付附屬公司一名少數股東款項包括結餘6,684,000港元，為無抵押、按年利率6厘計息及須應要求償還。餘下結餘為無抵押、免息及須應要求償還。年內產生之利息開支為約151,000港元（二零一零年：303,000港元）。
- (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15及16中披露之5,699,000港元（二零一零年：6,029,000港元）。

35. 附屬公司

| 名稱 | 註冊成立及營業地點 | 已發行及繳足普通股/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 |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|------|-------|------|-------------------------|
| | | | 二零一一年 | | 二零一零年 | | |
| | | | 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 |
| Keycharm Investments Limited (「Keycharm」) | 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160,000,000元 | - | 100% | - | 100% | 以港口基礎設施及倉庫項目為重點之工業用物業發展 |
| 太倉基創倉儲有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣80,000,000元 | - | 100% | - | - | 以倉庫項目為重點之工業用物業發展及提供倉庫服務 |
| 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% | - | 100% | 銷售貨品 |

35. 附屬公司 (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。

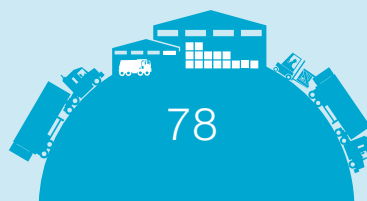
於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

36. 比較數字

部份比較數字已重新分類以符合本年度的呈報方式。

37. 報告期後事項

於二零一二年三月二十六日，本公司間接全資附屬公司太倉中化國際興業石化開發建設有限公司（「太倉」）與獨立第三方江蘇南通三建集團有限公司太倉分公司（「江蘇南通」）訂立不具法律約束力的意向書（「意向書」）。根據意向書，太倉擬出售位於中國江蘇省太倉市的一幅土地所涉及之經濟利益及業務風險。土地之市場價格將作為釐定代價的參考。該幅土地包括賬面值為56,168,000港元的預付租賃款項。進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十六日之公佈。



綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38. 本公司的財務資料

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 附屬公司權益 | | <u>3</u> | <u>3</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司款項 | | 92,613 | 92,613 |
| 預付款項及按金 | | 145 | 328 |
| 銀行結餘及現金 | | <u>992</u> | <u>990</u> |
| | | <u>93,750</u> | <u>93,931</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | 610 | 958 |
| 應付附屬公司款項 | | <u>354</u> | <u>354</u> |
| | | <u>964</u> | <u>1,312</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>92,786</u> | <u>92,619</u> |
| 資產淨值 | | <u>92,789</u> | <u>92,622</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 28 | 1,499 | 1,499 |
| 股份溢價 | | 379,281 | 379,281 |
| 實繳盈餘 | | 64,379 | 64,379 |
| 累計虧損 | | <u>(352,370)</u> | <u>(352,537)</u> |
| 權益總計 | | <u>92,789</u> | <u>92,622</u> |

財務概要

| | 截至 二零一一年 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 | 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 |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 業績 | | | | | |
| 收益 | 184,187 | 9,377 | 5,273 | 4,458 | 7,872 |
| 本年度溢利(虧損) | 2,377 | (30,130) | (44,332) | (35,743) | (34,572) |
| 攤佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 2,506 | (29,944) | (44,129) | (35,458) | (32,200) |
| 非控股權益 | (129) | (186) | (203) | (285) | (2,372) |
| | 2,377 | (30,130) | (44,332) | (35,743) | (34,572) |
| | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一零年 十二月三十一日* 千港元 | 於二零零九年 十二月三十一日* 千港元 | 於二零零八年 十二月三十一日* 千港元 | 於二零零七年 十二月三十一日* 千港元 |
| 資產與負債 | | | | | |
| 總資產 | 387,353 | 325,324 | 304,413 | 284,986 | 294,032 |
| 總負債 | (187,350) | (134,179) | (89,436) | (25,677) | (14,442) |
| 非控股權益 | (356) | (468) | (645) | (848) | - |
| 本公司擁有人應佔權益 | 199,647 | 190,677 | 214,332 | 258,461 | 279,590 |

* 二零零七年至二零一零年各年之業績並無就已終止經營業務作出重列。

