



中國農產品交易

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

以誠強農 以信惠農

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股票代號：0149

二零一零年年報

目錄

公司資料	3
主席報告	4
管理層討論及分析	8
董事會及高級管理層	12
企業管治報告	18
董事會報告	26
財務報表：	
獨立核數師報告	33
綜合全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
財務狀況表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流動表	40
財務報表附註	42
五年財務概要	106





公司資料

董事會

執行董事

陳振康先生
主席及行政總裁
梁永健先生
梁瑞華先生

獨立非執行董事

吳日章先生，太平紳士
李春豪先生
林家禎女士

審核委員會

林家禎女士，主席
吳日章先生，太平紳士
李春豪先生

薪酬委員會

陳振康先生，主席
吳日章先生，太平紳士
李春豪先生
林家禎女士
梁永健先生

提名委員會

陳振康先生，主席
吳日章先生，太平紳士
李春豪先生
林家禎女士
梁瑞華先生

公司秘書

麥婉明女士

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

法律顧問

歐華律師事務所
富而德律師事務所
美富律師事務所

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
中環
雲咸街19-27號
威信大廈18樓1801室

股份過戶及轉讓登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudianna Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

0149

網址

<http://www.cnagri-products.com>



主席報告

本人謹代表中國農產品交易有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)向各股東提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。本集團錄得綜合營業額約130,000,000港元，較上一財政年度錄得之約104,100,000港元增加約24.9%。截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔虧損約為325,700,000港元，相對於上年度錄得之虧損約296,300,000港元增加約9.9%。

農產品交易市場

於回顧年度內，本集團農產品交易市場業務錄得穩定增長，仍然是本集團的主要收益來源。中華人民共和國(「中國」)廣西壯族自治區(「廣西」)玉林市之農產品批發市場包括多個兩層高市場及一個多層倉庫，於二零一零年之出租率約為90%。在免租期於去年第四季度結束後，預期此市場的盈利水平將顯著上升。中國江蘇省徐州市農產品批發市場於二零一零年表現理想，繼續帶來可觀的收入。該市場是徐州市蔬果及海鮮供應之大型市集，覆蓋長江三角洲及珠江三角洲地區客戶。在恢復武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)擁有的交易市場的營運後，武漢白沙洲的營業額於年內第四季度有所改善。該市集在中國華南和華中地區為農產品買方及賣方擔當主要匯集平台的角色。

企業策略

由於中國政府大力支持農業發展，市場前景較為樂觀。去年，農產品價格大幅上升，刺激了中國的農業發展。本集團已經為二零一一年做好充分準備，對於農產業的長期前景充滿信心。在未來，本集團將全力支持國家政策，加快擴展我們的農產品交易市場業務。於二零一一年二月，本集團於有關中國廣西玉林市一幅土地之土地使用權的掛牌轉讓中競買成功，競標價約為人民幣62,700,000元。該幅土地與本集團於玉林市的現有農產品交易市場相鄰。本集團計劃使用該幅土地擴展本集團的現有批發市場。此外，本集團於二零一一年一月十五日與欽州市商務部就於中國廣西欽州市建立農產品交易市場訂立補充協議。這為本集團提供了將農產品交易市場業務擴展至國內新市場的機會，預期將可為本集團的業務發展帶來助益。

鳴謝

最後，本人謹此感謝各位客戶和業務夥伴過去一年對本集團的不斷支持。本人亦謹此對董事會及全體員工竭誠盡力為本集團服務表示謝意。

陳振康
主席兼行政總裁

香港，二零一一年三月九日





以誠強農 以信惠農



武汉白沙洲农副产品大市场

农业产业化国家重点龙头企业



管理層討論及分析

經營業績概要

營業額及毛利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約130,000,000港元，較上一財政年度約104,100,000港元增加約25,900,000港元或約24.9%。營業額增加乃主要由於本集團於中國的三個農產品交易市場項目產生租金收入所致。

本集團之毛利由上一財政年度約72,500,000港元，上升約18.5%至約85,900,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為66.1%，而上一財政年度則約為69.6%。

行政開支及融資成本

一般及行政開支約為114,600,000港元(二零零九年：約84,400,000港元)。一般及行政開支上升主要是由於二零一零年玉林市項目全面投入營運及本集團恢復武漢白沙洲的營運所致。其他經營開支約為285,800,000港元，主要由於租賃分包協議和客戶喜好改變使無形資產產生減值所致(二零零九年：約326,200,000港元)。融資成本約為73,200,000港元(二零零九年：約66,000,000港元)，融資成本增加乃主要由於中國項目相關資金的銀行及其他借款利率上升所致。

權益股東應佔虧損

本年度本公司擁有人應佔虧損約為325,700,000港元，而去年虧損則約為296,300,000港元。虧損淨額增加主要由於本集團收購武漢白沙洲產生之無形資產減值所致。

股息

董事不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零零九年：無)。

業務回顧

於回顧年度，本集團主要在中國從事農產品交易市場業務及酒樓營運業務。



農產品交易市場

作為中國最大的農產品交易市場運營商之一，本集團經營三個農產品交易市場，分別位於湖北省武漢市、江蘇省徐州市及廣西玉林市。

於二零一零年十一月二十二日，本集團恢復武漢白沙洲農產品交易市場的營運。武漢白沙洲是中國交易量最多，佔地面積最大的農產品交易市場之一。武漢白沙洲位於武漢洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米，擁有超過2,200個單位。附屬的物流中心為貨車司機提供全面的支持服務，從住宿、餐館至超級市場及貨車維修服務。該市集向客戶提供有系統之物流管理服務，從而盡量提高客戶成交之貨物數量。本集團樂觀預期，其管理層恢復營運及管理武漢白沙洲交易市場將為本集團的營業額作出更大貢獻。

位於江蘇省徐州市的農產品交易市場設有多個單層高市場及多層貨倉，是徐州市蔬果及海鮮供應之大型市集。該市場提供集中多種農產品交易的地方。徐州市集在回顧年度內的表現令人鼓舞，營業額較二零零九年錄得大幅增長。

位於廣西省玉林市之農產品交易市場項目設有多個兩層高市場及多層貨倉。項目的竣工部分於二零零九年十月開始營運。經過一年的試運行，玉林項目的出租率超過90%。在回顧年度內，玉林項目繼續擴建，剩餘區域的建築工程繼續開展。

酒樓業務

本集團於深圳及北京之兩間酒樓之總營業額約為30,600,000港元(二零零九年：約28,800,000港元)。

集資活動

根據一般授權以先舊後新方式配售及配售新股份

於二零一零年八月，本公司已根據股東於二零一零年六月八日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權，透過配售代理按竭盡全力基準以每股0.05港元之價格向獨立第三方成功配售合共820,000,000股股份。所得款項淨額合共約為39,800,000港元，作一般營運資金用途及用於償還計息債務。





根據特別授權配售新股份

於二零一零年二月三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理，按竭盡全力基準以每股股份0.05港元之價格根據在二零一零年三月二十九日舉行之股東特別大會上董事尋求及獲得股東授予之特別授權向獨立第三方配售最多本公司2,300,000,000股股份。第一批1,200,000,000股股份已於二零一零年四月二十二日完成配售。由於在三個月期限屆滿前其他條件未能達成，剩餘配售失效。所得款項淨額約為58,400,000港元，用於擴展及進一步發展本集團之農產品交易市場、償還計息債務及滿足本集團之其他一般營運資金需要。

於二零一零年十一月九日，本公司訂立配售協議，根據本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東特別大會上董事尋求及獲得股東授予之特別授權，透過配售代理向獨立第三方按全面包銷基準配售300,000,000股股份，以及按竭盡全力基準向獨立第三方配售最多300,000,000股股份，配售價格為每股0.25港元。全部300,000,000股全面包銷股份已於二零一一年一月五日完成配售，所得款項淨額約為73,100,000港元，用於償還貸款及降低本集團之債務水平及負債比率，以及用於擴展及進一步發展本集團之農產品交易市場。

董事將與潛在投資者繼續探討其他集資機會，藉此籌集額外資金以進一步鞏固股東基礎以及為本集團業務之持續發展提供資金。

資本重組

年內，本公司進行資本重組（「資本重組」），於二零一零年十一月四日生效，其中包括將每10股當時已發行之每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份。詳情載於本公司於二零一零年九月二十八日刊發之公佈及於二零一零年十月十八日寄發之通函。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為81,500,000港元（二零零九年：約155,700,000港元），而資產總值及資產淨值分別約為1,691,900,000港元（二零零九年：約1,860,300,000港元）及約275,300,000港元（二零零九年：約478,400,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債比率約為2.81（二零零九年：約1.55）（即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約854,900,000港元（二零零九年：約898,900,000港元）（扣除現金及現金等額約81,500,000港元（二零零九年：約155,700,000港元））除以股東資金約275,300,000港元（二零零九年：約478,400,000港元））。



於二零一零年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為零港元(二零零九年：約3,700,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一零年十二月三十一日，本集團已抵押總賬面值約595,600,000港元(二零零九年：約411,300,000港元)之土地使用權及銀行存款，作為銀行借款之抵押。

本集團之收益及銀行存款主要為人民幣及港元。經營成本主要為港元及人民幣。因此，本集團並無任何重大外匯風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無擁有任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零九年：無)。

前景

展望二零一一年，本集團將繼續利用其在行業內的領先地位、容易複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務，建立全國性的農產品交易市場網絡。於二零一一年二月二十八日，本集團成功收購一幅佔地約160,000平方米的土地，將用作發展新的農產品交易市場。該新項目鄰近本集團現有的玉林項目，將可擴展我們於廣西的市場經營。憑藉本集團位於不同城市的現有項目的廣闊覆蓋以及本集團累積的行業知識，本集團已經準備好進一步擴展我們的網絡。

中國政府不斷為中國之農業提供支持，旨在提高農民收入及改善農村之生活水平。就此，多項利好措施已經落實，包括提高財務支持、加強扶農政策、提供有系統機制防止農地被不當使用及鼓勵農業技術創新，藉以加快農作物之週期。本集團認為，中國政府對於農業的政策支持及財政援助將可為本集團的農產品交易市場業務帶來財政助益。

本集團將繼續加強於中國農副產品批發市場之投資，以進一步實踐其對於支持國家「菜籃子工程」之承諾。本集團認為，此策略將為本公司股東帶來長遠利益。

僱員人數及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用734名(二零零九年：460名)僱員，其中約97.0%為中國員工。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。





董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳振康先生，現年47歲，於二零零九年二月加入本集團，出任執行董事，另獲委任為本公司主席、行政總裁及法定代表，以及本公司薪酬委員會及提名委員會各自的主席。彼於策略規劃及日常運作管理方面擁有豐富經驗。陳先生為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司（前稱利來控股有限公司）之執行董事，以及上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

梁永健先生，現年45歲，於二零零九年二月加入本集團，出任執行董事，另獲委任為本公司法定代表及薪酬委員會成員。彼於若干香港上市公司之重要財務職位擁有逾16年經驗及於一間國際執業會計師事務所擁有逾4年工作經驗。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理碩士學位。

梁瑞華先生，43歲，於二零一零年六月加入本公司擔任執行董事及首席財務官，另於二零一零年八月獲委任為本公司提名委員會成員。梁先生於香港及中國之企業融資、會計及公司秘書事宜擁有逾19年經驗。彼分別持有香港大學及香港城市大學之工商管理碩士及文學碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會之資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼亦為英國特許採購及供應公會之會員及國際信息系統審計協會之信息安全經理。

獨立非執行董事

吳日章先生，太平紳士，現年55歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事，另獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會各自的成員。彼持有美國Chabot College頒授之副文學士學位，主修商業數據處理。彼於若干私營機構擔任董事職位，該等機構主要從事科技、物業發展、保險、金融及物業控股。吳先生為聯交所主板上市公司稻香控股有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零九年三月一日辭任香港上市公司智庫媒體集團(控股)有限公司之獨立非執行董事職位。

李春豪先生，現年67歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事，另獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會各自的成員。彼於一九六三年十月一日加入衛生署，擔任見習衛生督察。彼其後於一九六五年五月一日加入房屋署，擔任房屋事務助理及於一九九九年六月十九日退休，當時職位為助理署長(商業樓宇科－管理房署轄下非住宅物業)。李先生於房地產及房屋管理擁有逾30年經驗，目前為若干私營機構的顧問。

林家禎女士，現年45歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事，另分別獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會之成員。於二零零九年九月，林女士獲委任為本公司審核委員會主席。彼於金融及投資銀行業擁有逾9年經驗。林女士曾於一間國際執業會計師事務所工作逾7年，並且為加拿大合資格會計師及香港會計師公會會員。



高級管理層

陳裕就先生，擔任本集團之副總經理。彼為武漢白沙洲之總經理。陳先生為中國購物中心規劃及管理專業協會的副會長。彼於房地產開發領域擁有逾20年經驗，於營銷管理領域擁有逾8年經驗，曾於香港十大上市公司任職，參與了中國的多個甲級寫字樓／購物中心及高檔綜合項目。

伍焯榮先生，擔任本集團之高級業務拓展經理。伍先生持有香港城市大學之建築測量學士(榮譽)學位。彼負責農產品批發市場之業務拓展及項目之整體建築進度、預算及成本控制。於加入本集團之前，伍先生於香港和中國之樓宇及建築行業積逾15年項目管理經驗。

何惠年先生，擔任本集團之高級業務拓展經理。何先生持有上海同濟大學之工程管理深造證書及香港理工大學之市場推廣及銷售管理高級證書。彼為英國特許市務學會會員，曾獲英國特許市務學會(英國)頒授市場推廣文憑。何先生目前負責本集團之農產品交易市場之業務拓展。彼於市場推廣及項目管理積逾21年經驗。於加入本集團之前，何先生曾在香港多間上市集團任職。

區民耀先生，擔任本集團之項目經理。彼為欽州宏進農副產品批發市場有限公司之總經理。區先生持有土木工程證書及電子工程證書。彼於建築行業擁有逾30年經驗，於香港及中國積逾15年項目管理經驗。

許子武先生，擔任本集團之高級項目經理。許先生持有美國加州理工州立大學之建築學士學位及康特拉哥斯達學院之副理學士(工程)學位。彼為美國混凝土學會、美國建築師學會及香港地產代理監理會員。於加入本集團之前，許先生於美國、香港和中國積逾20年國際項目工程建築經驗。

麥婉明女士，於二零零九年二月獲委任為本公司之公司秘書。麥女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，並持有University of Lincolnshire and Humberside(英國林肯大學)之工商管理碩士學位。麥女士於公司秘書界積逾17年經驗。於加入本集團之前，彼曾在香港數間上市集團任職。





以誠強農 以信惠農

滄州農副產品中心批發市場



企業管治報告



本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，要維護問責性及透明度，並達致股東、客戶、債權人、僱員以及其他權益持有人之間的利益平衡，上述承諾至為重要。

為確保遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 所載之企業管治常規守則(「《企業管治守則》」)，董事會與管理層定期檢討本公司企業管治守則及監控政策及建議必要修訂。本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》之守則條文，惟下述事項有所偏離：

守則條文第 A.2.1 條

根據守則條文第 A.2.1 條，主席及行政總裁之職責應予區分，且不應由同一人履行。

董事會主席陳振康先生於二零一零年八月擔任行政總裁職位，以填補因應日民先生辭任而產生之空缺，因而偏離《企業管治守則》之守則條文。陳先生擁有豐富的執行及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、戰略決策及日常營運管理。本公司目前無意遵循守則條文第 A.2.1 條，但將繼續檢討此違規情況，以增強本公司及其股東之整體利益。

守則條文第 C.2.1 條

於二零零九年及二零一零年財政年度，本公司委任專業顧問國衛顧問有限公司(「國衛顧問」)對本集團內部監控系統進行持續監督。國衛顧問報告於評估過程中並無發現重大內部監控弱點。

年內，董事會繼續不時舉行會議，以檢討本集團內部監控系統的有效性，以及確定在二零一零年十一月武漢白沙洲交易市場恢復營運及管理之後，本集團有關財務、營運、合規及風險管理的內部監控系統為有效及足夠。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納其內部行為守則，其條款不遜於上市規則附錄 10 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所載之規定準則。經向本公司全體現任董事作出具體查詢後，已確認彼等於回顧財政年度整段時間內全面遵守《標準守則》載列之規定標準。

董事會

於本年報日期，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。年內及截至本年報日期之董事為：

執行董事：

陳振康先生

主席及行政總裁

梁永健先生

梁瑞華先生

(於二零一零年六月八日獲委任)

應日民先生

(於二零一零年八月二日辭任)

獨立非執行董事：

吳日章先生

李春豪先生

林家禎女士

各董事之詳細簡歷載於本年報第12至13頁。

董事會具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好之公司管治常規。至少一名獨立非執行董事擁有上市規則第3.10(1)及(2)條規定之適當專業資格及／或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之獨立性，可有效發揮獨立判斷及客觀地為本公司之最佳利益制訂決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

全體獨立非執行董事均以特定任期獲委任，且全體董事(包括執行及非執行)須按本公司公司細則第99條之規定於本公司股東週年大會上輪值退任。

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為三位獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事會之主要職能為製訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。



主席及行政總裁之角色

董事會主席陳振康先生於二零一零年八月擔任本公司行政總裁職位，以填補因應日民先生於二零一零年八月辭任而產生之空缺。陳先生目前負責本集團之整體企業規劃、戰略決策及日常營運管理。憑藉豐富的經驗，陳先生完全勝任此職



董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外召開會議，並已擬備一份保留予董事會審閱及批准之事務清單。董事會保留之特定責任包括下列有關事項(其中包括)：製訂本集團之策略及目標；監控本集團整體管理及運作；審閱資金、企業及監控架構；確保財務申報及內部監控措施；釐訂主要資金項目及合約(包括主要收購、出售及其他重大潛在投資)；與股東之溝通；釐訂董事會之組成與公司秘書及核數師之委任；向各委員會授予權力及審閱本集團之整體企業管治安排。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知，而議程及有關董事會文件於董事會會議舉行日期前寄予董事，以確保董事有充份時間審閱。董事會會議及委員會會議之會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

於回顧年度內，召開之四次董事會會議及各董事之出席情況載列如下：

董事	年內獲委任 / 辭任日期	出席情況
執行董事		
陳振康先生		4/4
梁永健先生		4/4
梁瑞華先生	(於二零一零年六月八日獲委任)	2/2
應日民先生	(於二零一零年八月二日辭任)	2/2
獨立非執行董事		
吳日章先生		4/4
李春豪先生		4/4
林家禎女士		4/4

除上述之事項外，董事會已將一般權力轉授予管理層，並於行政總裁及董事會轄下各委員會之監察下處理本公司之日常業務，包括執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事會將繼續檢討及建議有關該違規情況或其他方面的相關提案(如適用)，藉以提高本公司之競爭力及營運效率，獲保得以持續發展及為本公司股東帶來更豐厚回報。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由兩名執行董事，即陳振康先生及梁永健先生，及三名獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士組成。陳振康先生亦獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會已履行並將繼續履行該委員會之主要職能，包括但不限於以下各項：

1. 就董事及本公司高級管理層之薪酬條件作出批准；
2. 就董事及本公司高級管理層之薪酬方案及政策提出建議；及
3. 審閱董事及本公司高級管理層之薪酬組合及就薪金及花紅(包括激勵獎勵)提供意見。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	出席情況
陳振康先生	1/1
梁永健先生	1/1
吳日章先生	1/1
李春豪先生	1/1
林家禎女士	1/1

董事之薪酬乃按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之條款釐定。有關條款由薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。

位，且對本集團的整體發展而言具有極大價值。本公司目前無意遵循守則條文第A.2.1條，原因是本公司認為董事會及高級管理層的工作足以確保權力及授權的平衡，該等人員均為經驗豐富的高質素人士，擁有本集團現有業務及持續發展所需的均衡技能及經驗。目前的架構亦能夠確保靈活性，同時提升本公司應對競爭激烈的業務環境的決策效率。



審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成，並已訂立職權範圍。於回顧年度內，根據上市規則第3.21條，審核委員會由獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士組成。林家禎女士同時擔任審核委員會主席。

審核委員會主要負責審閱中期及年度財務報表及向董事會提供意見、審閱委聘條款及就委任本公司外部核數師向董事會提供意見及評估外聘核數師之獨立性及內部監控系統之效率，以及與外聘核數師審閱財務申報、監控、會計政策及慣例。

年內，審核委員會已舉行兩次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員	出席情況
吳日章先生	2/2
李春豪先生	2/2
林家禎女士	2/2

年內，審核委員會已審閱並與管理層及核數師商討本公司採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦與本公司高級管理層及/或核數師審閱內部監控措施、風險管理、本集團資源的充足性、截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績以及截至二零一零十二月三十一日止年度之年度業績。

提名委員會

年內，繼應日民先生於二零一零年八月二日辭任執行董事後，彼亦不再擔任本公司提名委員會(「提名委員會」)之成員，而梁瑞華先生獲委任為提名委員會之成員，自二零一零年八月二日起生效，以填補應先生辭任所產生之空缺。

目前，提名委員會由兩名執行董事，即陳振康先生及梁瑞華先生，及三名獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士組成。陳振康先生亦獲委任為提名委員會主席。

提名委員會將繼續履行該委員會之主要角色和職能，包括但不限於以下各項：

1. 定期檢討董事會的架構、規模及組成；
2. 就任何建議變動向董事會提出建議，以及物色具合適資歷的人員加入董事會；及
3. 評核獨立非執行董事的獨立性，就委任或重新委任董事和董事接任方案等相關事宜向董事會提出建議。

年內，提名委員會已舉行一次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	出席情況
陳振康先生	1/1
應日民先生(於二零一零年八月二日辭任)	1/1
吳日章先生	1/1
李春豪先生	1/1
林家禎女士	1/1

核數師酬金

於回顧年度內，就有關截至二零一零年十二月三十一日止年度核數服務及非核數服務已付／應付本公司外部核數師國衛會計師事務所之酬金載列如下：

提供服務類別	已付／應付費用 千港元
核數服務	900
非核數服務	304
總計	1,204

與股東之溝通

本公司鼓勵股東參與本公司股東週年大會及／或任何其他股東大會，董事於會上親自解答股東對本公司業務運作之提問。

問責及審核

董事確認彼等須負責適時編製及刊發財務報表，並確保按法定規定及適用會計準則編製。於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已採用適用於本集團業務及財務報表有關之合適會計政策，並已呈列合理評估之本集團狀況及前景。

董事確認經一切合理查詢後，除本公司擁有人應佔之淨綜合虧損及淨綜合流動負債（詳情載於獨立核數師報告內）之事項外，據彼等所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉有關事件或條件之任何重大不確定性或會對本公司持續經營基準之能力產生重大疑問。董事將與潛在投資者繼續探討其他機會，透過再融資、延長借貸及／或集資方式以增強本集團之財務狀況和推動本集團業務發展。

內部監控

董事會全面負責建立與維持本集團內部監控制度，並透過定期審閱及嚴格監督其成效以確保本集團財務申報之可靠性及保障集團資產。

於二零零九年及二零一零年財政年度，本公司委任專業顧問國衛顧問對本集團內部監控系統進行持續監督。國衛顧問報告於評估過程中並無發現重大內部監控弱點。經考慮國衛顧問之意見後，董事會於回顧年度內繼續不時舉行會議，以檢討本集團內部監控系統的有效性，通過加強系統以保障集團資產及確保沒有重大財務錯誤陳述。董事會確定在二零一零年十一月武漢白沙洲交易市場恢復營運及管理之後，本集團有關財務、營運、合規、風險管理及資源充足性的內部監控系統為有效及足夠。





以誠強農 以信惠農



董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註21。年內，本集團主要業務之性質並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績以及本公司和本集團之業績狀況載於第35至105頁之綜合財務報表。

董事不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零零九年：無)。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產和負債摘要，載於第106頁。

儲備

本公司及本集團儲備於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註31及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，董事認為本公司並無可供分派儲備。

承兌票據及股本

承兌票據及本公司股本之變動詳情，分別載於綜合財務報表附註29及31。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團投資物業於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於回顧年度購回其股份，詳情如下：

購回月份	每股面值0.01港元之 普通股數目	每股最高價格 港元	每股最低價格 港元	已付總代價 (不包括相關費用) 港元
二零一零年十月	6	0.06	0.06	0.36

本公司年內之股份購回乃根據董事於二零一零年六月八日獲授之授權進行，以註銷因每十股每股面值0.01港元的股份合併為一股面值0.10港元的股份而產生的碎股，詳情載於本公司於二零一零年十月十八日刊發之通函。於二零一零年十月二十二日購回的6股股份其後於二零一零年十一月一日註銷。

除上文所述者外，年內本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

年內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事：

陳振康先生(主席及行政總裁)	(於二零一零年八月二日兼任行政總裁)
梁永健先生	
梁瑞華先生	(於二零一零年六月八日獲委任)
應日民先生	(於二零一零年八月二日辭任)

獨立非執行董事

吳日章先生
李春豪先生
林家禎女士

按照本公司之公司細則第99條，陳振康先生及吳日章先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並且符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為所有現任獨立非執行董事確屬獨立人士。



董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

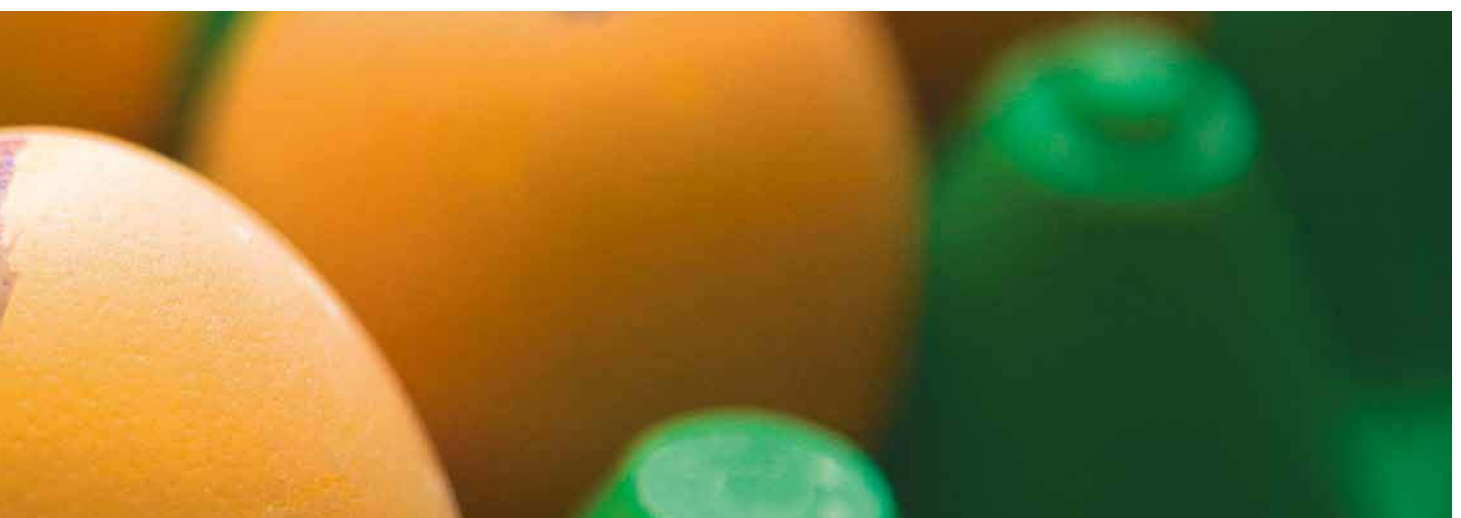
董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，概無董事、本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部或根據上市規則所載的《標準守則》而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零零二年六月四日，本公司採納一個購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是就選定之合資格人士(包括本集團之任何僱員(無論是全職或兼職)、行政人員或高級職員、董事(包括執行及非執行董事)及本集團之任何業務顧問、代理、法律或財務顧問)(「參與者」)向本集團所作貢獻，向彼等提供獎勵。根據該計劃，董事會可向參與者授出購股權認購本公司之股份(「股份」)，以就每次獲授之購股權按代價1.00港元接納該購股權。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i)股份於購股權授出當日(須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日)在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii)股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及(iii)股份面值。於任何授出日期(包括該日)前十二個月期間內，倘未獲本公司股東事先批准，則向參與者授出之購股權涉及之股份數目，於任何時候不得超過已發行股份之1%。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。該計劃於二零零二年六月四日生效及將於二零一二年六月三日屆滿。概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計十年以後行使。

待寄發通函及本公司股東於股東大會上批准後，董事會可隨時更新上限至本公司股東於股東大會批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上文之規定，惟任何時候因行使所有已根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之未行使購股權而發行之股份，均不可超過不時已發行股份之30%。該計劃之其他詳情，載於綜合財務報表附註32。



截至二零一零年十二月三十一日止年度內，該計劃下概無尚未行使之購股權，且概無購股權授出、失效及註銷。於本年報日期，根據該計劃可發行之股份總數為5,856,585股，佔本公司現有已發行股本之0.74%。

主要股東於證券之權益

於二零一零年十二月三十一日，據董事所知，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東（董事或本公司行政總裁除外）曾就其於本公司股份及相關股份之相關權益或淡倉知會本公司：

本公司每股面值0.10港元之普通股的好倉

股東姓名 / 名稱	附註	身份	所持股份總數	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註e)
金利豐證券有限公司	(a)	實益擁有人	300,000,000	60.75
Galaxy Sky Investments Limited		一間受控制法團之權益	300,000,000	60.75
Kingston Capital Asia Limited		一間受控制法團之權益	300,000,000	60.75
Active Dynamic Limited		一間受控制法團之權益	300,000,000	60.75
朱月華		一間受控制法團之權益	300,000,000	60.75
PNG資源控股有限公司(「PNG」)	(b)	一間受控制法團之權益	26,326,508	5.33
位元堂藥業控股有限公司(「WYT」)	(c)	一間受控制法團之權益	26,326,508	5.33
王秀群	(d)	實益擁有人	18,000,000	3.64
周九明	(d)	配偶之權益	18,000,000	3.64



附註：

- (a) 於二零一零年十一月九日，本公司與金利豐證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此配售代理有條件同意按全面包銷基準以每股 0.25 港元之價格向獨立投資者配售本公司 300,000,000 股每股面值 0.1 港元之股份（「股份」），以及按竭盡全力基準以每股 0.25 港元之價格向獨立投資者配售 300,000,000 股股份，詳情載於本公司於二零一零年十一月九日刊發的公佈；
- (b) PNG 透過其全資附屬公司 Onger Investments Limited（「Onger」，持有 26,326,508 股本公司股份）被認為持有該 26,326,508 股本公司股份。
- (c) WYT 透過其全資附屬公司 Gain Better Investments Limited（持有 PNG 的 49% 股權，而 PNG 透過 Onger 持有 26,326,508 股本公司股份）被認為持有該 26,326,508 股本公司股份。
- (d) 周九明先生（為王秀群女士之配偶）被視作持有 18,000,000 股本公司股份。
- (e) 該等百分比指股份數目佔本公司於二零一零年十二月三十一日已發行股本總數 493,865,859 股股份之百分比。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條存置之登記冊。

董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何同系附屬公司或附屬公司並無達成董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

企業管治

有關本公司採納之企業管治常規的資料，載於本年報第 18 至 23 頁之企業管治報告。

審核委員會

本公司設有遵守上市規則第 3.21 條成立之審核委員會，以檢討和監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會目前成員包括全體現任獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士。審核委員會已經與管理層及核數師審閱本公司及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會主席由林家禎女士擔任。

薪酬政策

本集團僱員及董事之薪酬政策乃由薪酬委員會根據該等人士之功過、資歷及勝任程度而設立。

本公司已採納一個購股權計劃，鼓勵董事及合資格僱員爭取表現。該計劃之詳情載於本報告及綜合財務報表附註 32。

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團最大及五大客戶之銷售額所佔百分比分別約為31.8%及33%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團五大供應商之採購額所佔百分比均少於30%。

於本年度任何時間，董事或任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本之5%以上之任何本公司股東，概無擁有本集團之五大客戶及供應商任何一方之實益權益。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

充足之公眾持股量

按照本公司所得之公眾資料及據董事所知，於整個截至二零一零年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期為止，本公司已根據上市規則之規定，保持不低於本公司已發行股本總額25%的足夠公眾持股量。

結算日後事項

本集團於報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註37。

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司(「陳葉馮」)已於二零零九年一月十四日獲委任為本公司核數師，以填補因德勤於二零零九年一月十四日辭任而產生之臨時空缺。陳葉馮其後於二零零九年十二月二十四日辭任，而國衛會計師事務所已獲委任為本公司核數師，自二零零九年十二月二十四日起生效，以接替陳葉馮辭任後產生之臨時空缺。

國衛會計師事務所已審核截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，彼等將退任及符合資格並願意膺選連任。在本公司應屆股東週年大會上，將提呈一項決議案，以續聘彼等為本公司之核數師。

代表董事會

主席及行政總裁

陳振康

二零一一年三月九日





獨立核數師報告



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

致中國農產品交易有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第35至105頁中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

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之披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並負責董事認為屬必須之內部監控，以令綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見；並按照百慕達《公司法》第90條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。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。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進行程序以獲取有關綜合財務報表所載金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，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此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，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零二零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。



有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在不作出保留意見之情況下，本核數師謹請閣下垂注綜合財務報表附註2(b)載列貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生貴公司擁有人應佔綜合虧損淨額約325,689,000港元，以及貴集團截至該日止之綜合流動負債超出其綜合流動資產約501,948,000港元。儘管如此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性乃取決於貴集團於到期日延長短期借貸、獲得長期貸款融資再融資短期借貸、自其現有業務產生足夠經營現金流之能力，使貴集團於到期時符合其財務承擔及就未來營運資本及融資要求進行融資而定。此等條件連同附註2(b)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明朗因素，可能會對貴集團能否繼續持續經營能力產生重大疑問。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零一一年三月九日

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	5	129,952	104,117
經營成本		(44,021)	(31,630)
毛利		85,931	72,487
其他收益	6	7,024	13,927
其他淨收入	6	1,060	4
一般及行政開支		(114,612)	(84,354)
其他經營開支		(285,759)	(326,183)
經營虧損		(306,356)	(324,119)
融資成本	7(a)	(73,224)	(66,016)
除稅前虧損	7	(379,580)	(390,135)
所得稅	8	43,313	76,610
本年度虧損		(336,267)	(313,525)
其他全面收益，扣除所得稅			
換算境外業務引致之匯兌差額		34,894	1,078
本年度全面虧損總額		(301,373)	(312,447)
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(325,689)	(296,330)
非控股權益		(10,578)	(17,195)
		(336,267)	(313,525)
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(300,209)	(295,460)
非控股權益		(1,164)	(16,987)
		(301,373)	(312,447)
每股虧損(重列)			
— 基本	14	(0.81) 港元	(1.34) 港元
— 攤薄	14	(0.81) 港元	(1.34) 港元

第42頁至第105頁之附註構成此等財務報表之組成部份。

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	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	16	27,334	29,535
投資物業	17	1,523,227	1,439,562
無形資產	18	—	182,372
持至到期金融資產	19	—	6,048
商譽	20	6,444	11,625
		1,557,005	1,669,142
流動資產			
存貨	22	1,384	1,137
貿易及其他應收款項	23	39,978	17,346
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	24	11,976	17,001
現金及現金等額	25	81,539	155,701
		134,877	191,185
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	390,130	272,872
銀行及其他借貸	27	165,454	341,807
政府補助金	28	4,529	4,324
應付所得稅	30(a)	76,712	73,780
		636,825	692,783
流動負債淨額		(501,948)	(501,598)
總資產減流動負債		1,055,057	1,167,544
非流動負債			
銀行及其他借貸	27	357,810	244,835
承兌票據	29	331,629	312,242
遞延稅項負債	30(b)	90,347	132,044
		779,786	689,121
淨資產		275,271	478,423

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本及儲備			
股本	31	49,387	29,187
儲備		38,530	260,718
本公司擁有人應佔權益總額			
非控股權益		87,917	289,905
		187,354	188,518
權益總額			
		275,271	478,423

於二零一一年三月九日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第42頁至第105頁之附註構成此等財務報表之組成部份。



財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	21	271,080	356,080
持至到期金融資產	19	—	4,115
		271,080	360,195
流動資產			
其他應收款項	23	233,134	198,688
現金及現金等額	25	5,629	27,683
		238,763	226,371
流動負債			
其他應付款項	26	92,200	59,358
流動資產淨值		146,563	167,013
總資產減流動負債		417,643	527,208
非流動負債			
承兌票據	29	331,629	312,242
資產淨值		86,014	214,966
資本及儲備			
股本	31	49,387	29,187
儲備	31	36,627	185,779
權益總額		86,014	214,966

於二零一一年三月九日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第 42 頁至第 105 頁之附註構成此等財務報表之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回		股東出資 千港元	購股		匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元			權益 千港元
			儲備 千港元	實繳盈餘 千港元		權儲備 千港元	—						
於二零零九年一月一日	119,443	853,694	945	2,081,285	664	3,554	55,793	(2,722,413)	392,965	70,523	463,488		
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	870	—	870	208	1,078		
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	870	—	870	208	1,078		
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(296,330)	(296,330)	(17,195)	(313,525)		
年度全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	870	(296,330)	(295,460)	(16,987)	(312,447)		
收購附屬公司產生非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	134,982	134,982		
股份發行	43,868	154,382	—	—	—	—	—	—	198,250	—	198,250		
有關發行股份之交易成本	—	(5,850)	—	—	—	—	—	—	(5,850)	—	(5,850)		
股本削減	(134,124)	—	—	134,124	—	—	—	—	—	—	—		
購股權註銷	—	—	—	—	—	(3,554)	—	3,554	—	—	—		
於二零零九年十二月三十一日	29,187	1,002,226	945	2,215,409	664	—	56,663	(3,015,189)	289,905	188,518	478,423		
於二零一零年一月一日	29,187	1,002,226	945	2,215,409	664	—	56,663	(3,015,189)	289,905	188,518	478,423		
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	25,480	—	25,480	9,414	34,894		
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	25,480	—	25,480	9,414	34,894		
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(325,689)	(325,689)	(10,578)	(336,267)		
年度全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	25,480	(325,689)	(300,209)	(1,164)	(301,373)		
股份發行	20,200	80,800	—	—	—	—	—	—	101,000	—	101,000		
有關發行股份之交易成本	—	(2,779)	—	—	—	—	—	—	(2,779)	—	(2,779)		
於二零一零年十二月三十一日	49,387	1,080,247	945	2,215,409	664	—	82,143	(3,340,878)	87,917	187,354	275,271		

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務			
除稅前虧損		(379,580)	(390,135)
就以下各項之調整：			
折舊	7(c)	5,672	5,779
無形資產之攤銷	7(c)	5,673	13,621
無形資產之減值虧損	7(c)	180,442	288,308
商譽之減值虧損	7(c)	5,181	10,245
貿易及其他應收款項之減值虧損	7(c)	88,279	5,674
在損益表處理金融資產之公平值變動		(132)	1,285
投資物業之公平值(收益)/虧損		(1,060)	14,010
融資成本	7(a)	73,224	66,016
利息收入	6	(975)	(748)
上市證券之股息收入	6	(193)	(28)
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	6,184	—
出售持至到期金融資產收益		(419)	—
外匯虧損		—	2,320
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利		(17,704)	16,347
存貨增加		(247)	(330)
貿易及其他應收款項增加		(110,911)	(9,835)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		97,798	(39,842)
經營業務所用之現金		(31,064)	(33,660)
已付稅項			
已付/(已收)中國企業所得稅		4,548	(573)
經營業務所用之現金淨額		(26,516)	(34,233)

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資業務			
收購一間附屬公司之付款，扣除所獲現金		—	(142,508)
出售在損益表處理金融資產之所得款項		6,196	7,297
購買按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		(1,087)	(25,583)
購買持至到期金融資產		—	(6,189)
購買物業、廠房及設備之付款		(8,737)	(6,302)
投資物業之付款		(22,865)	(85,585)
已收股息		193	28
已收銀行利息		975	748
出售持至到期金融資產之所得款項		6,487	—
投資業務所用之現金淨額		(18,838)	(258,094)
融資業務			
新造銀行借款之所得款項		29,594	141,447
償還銀行借款		(45,845)	(58,851)
償還其他借款		(63,200)	(36,137)
向一名董事還款		—	(170)
發行股份之所得款項淨額		98,221	192,400
已付利息		(34,172)	(29,941)
融資業務 / (所用) 所得之現金淨額		(15,402)	208,748
現金及現金等額減少淨額		(60,756)	(83,579)
於一月一日之現金及現金等額	25	155,701	239,185
匯率變動影響		(13,406)	95
於十二月三十一日之現金及現金等額	25	81,539	155,701

第 42 頁至第 105 頁之附註構成此等財務報表之組成部份。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業租賃及酒樓業務。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露而編製。下文載列本集團採用之重大會計政策概要。

(b) 財務報表編製基準

(i) 持續經營基準

編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔綜合虧損約325,689,000港元；
- 本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為501,948,000港元；及
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為523,264,000港元(附註27)，當中合共約165,454,000港元於二零一零年十二月三十一日起計十二個月內到期償還。

董事採納持續經營基準編製財務報表，並實施下列措施以改善本集團之營運資金、流動資金及現金流量狀況：

(1) 其他外部資金的來源

本集團積極開拓其他外部資金來源，以增強本集團之營運資金狀況。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

(1) 其他外部資金的來源(續)

於二零二零年十二月三十一日後，本集團宣佈集資，透過配售本公司股份，籌集所得款項淨額合共約73,100,000港元。配售已於二零一一年一月五日完成。於二零一一年一月十一日，本公司與位元堂藥業控股有限公司之間接全資附屬公司Give Power Limited訂立貸款協議，據此Give Power Limited同意授予本公司貸款60,000,000港元。

(2) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支控制採取措施以緊縮成本，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

(3) 所須融資額度

本集團正與其往來銀行磋商，以保證獲得所須融資額度以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

董事認為，鑒於報告期末後所實施之多項措施/安排，以及其他措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥任何可能產生之進一步負債，及分別將非流動資產和負債重列為流動資產和負債。財務報表未有反映該等調整之影響。

(ii) 計量基準

本綜合財務報表以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，詳情於下列會計政策內闡述。

(iii) 功能及呈報貨幣

本集團各附屬公司之財務報表所包含項目乃使用實體主要經營之經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就綜合財務報表呈列而言，為方便閱覽者，本集團採用港元作為呈報貨幣。董事認為港元(為一種國際認可貨幣)能為本公司投資者提供更具意義之資料。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

(iv) 估計及判斷之使用

管理層編製符合香港財務報告準則之財務報表須作出可影響政策採用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及多個在有關情況下相信為合理之其他因素作出，其結果成為判斷其他來源並不顯然易見之資產與負債賬面值之基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

管理層採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及對下一年度之重大調整有重大風險之估計於附註4討論。

(c) 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司控制實體(其附屬公司)的財務報表。當本公司有權支配實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為擁有該實體的控制權。

於年內收購或出售的附屬公司業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)在綜合全面損益表入賬。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，致令所採用的會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益獨立呈列。

將全面收入總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準(續)

(i) 業務合併

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

如本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的利潤或虧損以下列兩者的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii) 附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的過往賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面收益表確認及於權益累計，先前於其他全面收益表確認及於權益累計的金額予以入賬，猶如本集團已直接出售相關資產(即於控制權失去當日重新劃分為利潤或虧損或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日於前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於往後的會計處理中被視為初步確認於聯營公司或共同控制實體的投資的公平值，或(如適用)其初步確認時的成本。

於二零一零年一月一日之前本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

於現有附屬公司權益增加以與收購附屬公司之相同方式處理，並確認商譽或議價收購收益(視適用情況而定)。就附屬公司權益減少而言，不論出售是否會導致本集團失去附屬公司控股權，所收代價與非控股權益調整之間之差額均會於損益確認。

於二零一零年一月一日或之後的業務合併

業務收購乃採用收購法入帳。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本於產生時在損益賬中確認。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準(續)

(i) 業務合併(續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動(續)

於二零一零年一月一日或之後的業務合併(續)

於收購日期，所獲得的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期的公平值確認，惟下列項目除外：

- (1) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- (2) 與被收購方以股份支付之易有關或以本集團以股份支付之交易取代被收購方以股份支付之交易有關之負債及權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付之付款」計量；及
- (3) 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的總和超出所收購的可識別資產及承擔的負債於收購日期的淨額的部分確認為商譽。倘(評估過後)所收購的可識別資產及承擔的負債之收購日期金額的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方任何非控股權益的金額的總和，超出部分即時於損益賬中確認溢價收購收益。

為現有所有權權益，賦予其持有者於清盤時可按比例分佔公司淨資產之權利的非控股權益，初始可按公平值或該非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益按其公平值或其他準則規定的計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價之一部份。或然代價之公平值變動如適用計量期間調整則回顧調整，並根據商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準(續)

(i) 業務合併(續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動(續)

於二零一零年一月一日或之後的業務合併(續)

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併為分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他綜合收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

先前持有的股權的價值變動於其他全面收入中確認及於收購日期之前於權益累計，而該價值變動於本集團獲得被收購方的控制權時重新劃分至損益賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

(ii) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債之公平淨值中所佔份額之部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年進行減值測試(請參看附註2(h))。

本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債之公平值淨額中所佔份額，超過企業合併之成本或於聯營公司之投資部份，會即時在損益中確認。

年內處置現金產生單位之任何應佔購入商譽均計入處置項目之損益內。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(d) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及 / 或待資產增值之物業。於初次確認時，投資物業按成本計值，包括任何直接應佔支出。初次確認以後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間內之損益中。

自二零零九年一月一日起，在建投資物業按已落成投資物業相同方式入賬。具體上，在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值一部份。在建投資物業於報告期末按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益。於二零零九年一月一日前，在建物業之租賃土地及樓宇元素獨立呈列，租賃土地元素計入經營租賃而樓宇元素按成本減減值虧損(如有)計量。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期未來出售該投資物業不會帶來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目在財務狀況表中按成本減累積折舊及減值虧損列賬(請參看附註2(h))。

自建物業、廠房及設備成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌之成本之初步估計(倘有關)和適當比例之經常費用及借貸成本(請參看附註2(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益是以資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並在報廢或出售當日在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊乃按下列預計可使用年限，在扣除其殘值(若有)後，以直線法撇銷其成本計算：

- 位於租賃土地上樓宇按租約未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，由完成日期起不超過30年折舊。
- 租賃裝修按未屆滿租賃期與其估計可使用年期(不超過5年)之較短者折舊。
- 傢俱、設備及汽車 5至10年

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產之可使用年期及其殘值(如有)每年審閱。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

在建工程包括在建造和裝置期內之直接建築成本。在資產實質上已可作擬定用時，該等成本便會停止資本化，在建工程亦會轉入物業、廠房及設備之相關類別。並未為在建工程計提折舊準備，直至其完成及實質上可作擬定用途時為止。

(f) 無形資產(商譽除外)

本集團購入之無形資產於財務狀況表按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期為有限者)及累計減值虧損列賬(請參看附註2(h))。內部產生商譽及品牌之支出於產生期間確認為開支。

可使用年期有限之無形資產之攤銷於資產之估計可使用年期內自損益扣除。下列可使用年期有限之無形資產乃由彼等可供使用之日起開始攤銷，而彼等之估計可使用年期載列如下：

— 經營權	30年
-------	-----

攤銷期及攤銷方法均每年進行檢討。

倘無形資產獲評估為具有無限可使用年期，則不進行攤銷。倘無形資產被評定具有無限可使用年期，則會每年檢討有關評估，以釐定有關事項及情況是否繼續支持該資產可獲評估為具有無限可使用年期。倘不繼續支持，則可使用年期評估由無限期變為有限期，並自變化之日起根據上述有確定年期之無形資產攤銷政策作出前瞻性記賬。

(g) 租賃資產

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產之權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包涵一項租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃之法定形式。

(i) 租賃予本集團資產之分類

就本集團根據租賃而持有之資產，如有關租賃將所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類為根據融資租賃持有。並無將所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃乃分類為經營租賃。

(ii) 經營租約費用

倘若本集團以經營租約持有資產使用權，以租約作出之支付將於租期之會計期間按相同數額分期計入損益，惟若有另一種更能反映租賃資產衍生之利益模式之基準除外。所獲租賃減免在損益中確認為已付淨租金總額一部份。或然租金將於所產生之會計期間計入損益。



財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之流動及非流動應收款項將於各報告期末進行檢討，以確定有否出現減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團注意到之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

若存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未個別評估為減值，則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損會直接沖減相關資產，惟包含在貿易及其他應收款項中之應收賬款之減值虧損除外，其收回之機會存疑而非完全不可能。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為沒有機會可收回時，被視為不會收回之金額將會直接沖減應收賬款，而撥備賬中有關該賬款之任何餘額將會撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬目內之其他變動及以後收回之過往直接撇銷金額應於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租約持有之預付租賃款項；
- 無形資產；
- 於附屬公司之投資(分類為待售或列入分類為待售之出售組合之投資除外)；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則將估算資產之可收回金額。此外，就尚不可使用之商譽及無形資產以及可使用年期為無限期之無形資產而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以除稅前折現率折現至現值，以反映現時市場對金錢時間值及該項資產之特定風險之評估。倘資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

當資產或其所屬之現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損會首先分配，以扣減該現金產生單位或一組單位所獲分配任何商譽之賬面值，然後再按比例扣減該單位或一組單位內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損撥回不得高於該資產於過往年度未計減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(請參看附註2(h)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及非上市股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

(i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低數額入賬。

成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所涉及之其他成本。

可變現淨值是以日常業務過程中之估計售價減去完成銷售所需之估計成本後所得之數額。

所有出售存貨之賬面值在相關收入確認之期間內確認為支出。任何存貨撇減至可變現淨值之數額及存貨之所有虧損，均在出現撇減或虧損之期間內確認為支出。存貨之任何撇減撥回之數額，均在出現撥回之期間內確認為已列作支出之存貨數額減少。

(j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認入賬，其後則按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(請參看附註2(h)(i))，惟倘應收款項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或折現之影響並不大之情況則例外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及於損益表處理之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(視合適情況而定)。因收購於損益賬按公平值處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於綜合全面收益表確認。

(i) 金融資產

本集團之金融資產分類歸入以三個類別內其中一個類別，按公平值列賬及於損益表處理之金融資產、持至到期金融資產以及貸款及應收款項。所有透過正規途徑購買或銷售金融資產乃按買賣日期基準確認及撤除確認。正規途徑購買或銷售金融資產乃要求於市場法規或慣例所設立之時間框架內交付資產之購買或銷售金融資產事宜。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產包括持作買賣金融資產及並非指定為實際對沖工具之衍生金融工具。於初步確認後各報告期末按公平值列賬及於損益表處理之金融資產按公平價計算，而公平值之變動則於產生之期間內直接於綜合全面收益表確認。

持至到期金融資產

持至到期金融資產為附帶固定或可確定金額付款及有固定期限，且本集團之管理層有意及有能力持有至期滿之非衍生金融資產。於初步確認後，持至到期金融資產採用實際利息法按攤銷成本減減值虧損計量(見附註2(h))。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見附註2(h))。當有客觀證據證明資產出現減值時，於綜合全面收益表中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(ii) 金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值列賬及於損益表處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

金融負債

金融負債包括應付貿易及其他款項、銀行及其他借貸以及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團發行之股本工具按收取之所得款項減直接發行成本列賬。

財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償有關擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

如果本集團發行財務擔保，擔保之公平值(即交易價，除非公平值可以其他方式可靠計量)在貿易及其他應付款項中初始確認為遞延收入。倘就發行擔保已收或應收之代價，該代價則根據本集團適用於資產類別之政策確認代價。如並無收取或應收代價，則即時開支於初始確認任何遞延收入時於損益確認。

初始確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行財務擔保收入。此外，如果(i)擔保持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出之申索金額預計高於貿易及其他應付款項中現時就這項擔保入賬金額(即初始確認金額減累計攤銷)，撥備便會根據附註2(r)(ii)確認。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(iii) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或轉讓金融資產，或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價加上已在股本中直接確認之累計損益總和之差額於綜合全面收益表內確認。

就金融負債而言，倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則於本集團綜合財務狀況表中移除解除。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於綜合全面收益表內確認。

(l) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。其後按攤銷成本連同於貸款期間於損益確認之最初確認金額與贖回價值之任何差額，連同按實際利率法計算之任何利息及應付費用入賬。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響並不大之情況則例外，於該情況下，按成本列賬。

(n) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行結餘及現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及易於變現作可知數額現金而價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等額也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、對界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或清償會產生重大影響，有關數額則按現值列賬。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(o) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中之購股權儲備亦會相應增加。公平值於購股權授出日期採用二項模式計量，並計及購股權之授出條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權之權利，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額則會在整個歸屬期內分攤。

於歸屬期間，本集團會審閱預期歸屬之購股權數目。除非原有僱員開支符合資格確認為資產，否則於過往年度確認之任何累積公平值調整會在回顧年度扣除／計入損益，而購股權儲備亦會作相應調整。於歸屬日期，確認為開支之數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而購股權儲備亦會作相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件則作別論。權益金額乃於購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入累計虧損）為止。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(p) 授予顧問之購股權

為換取貨品或服務而發行之購股權乃按所收取貨品或服務之公平值計量，除非公平值無法可靠計量，在此情況下，所收取貨品或服務之公平值乃參照已授出購股權之公平值計量。除非所收取之貨品或服務合資格確認為資產，否則該等貨品或服務之公平值即時確認為開支，並對權益（購股權儲備）作相應調整。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則會於權益確認。

即期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債就財務報告目的之賬面值與這些資產和負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(a) 所得稅(續)

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即如該等差異與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可以使用稅務虧損或抵免之同一期間或多個期間撥回，將計及該等差異。

確認遞延稅項資產和負債之例外情況包括因不可作扣稅之用之商譽而產生之暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(倘並非業務合併之一部份)，以及與投資附屬公司有關之暫時差異，如本集團能控制撥回之時間及可能不會於可預見未來撥回，則屬於應課稅差異；除非差異可能於未來撥回，否則屬於可抵扣差異。

所確認之遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期實現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團會在每個報告期末評估遞延稅項資產之賬面值。如不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調減；但倘若日後可能獲得足夠之應課稅溢利，有關減額便會撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。若本公司或本集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 即期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期負債，或同時變現該資產和清償該負債。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(r) 撥備及或然負債

(i) 於業務合併時所收購之或然負債

倘其公平值可準確計值，作為收購合併業務一部份之或然負債乃按公平值初步確認。於按公平值初步確認後，有關或然負債則按初步確認之金額減累計攤銷(如適用)，以及根據附註2(r)(ii)所述方式釐定之金額之間之較高者確認。於業務合併時所收購而公平值不能可靠地計值之或然負債，乃根據附註2(r)(ii)披露。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而履行該義務可能須導致經濟利益外流，並可作出可靠估計，便會就該時間或數額不定之負債計提撥備。如果貨幣之時間價值重大，則按預計履行義務所需支出之現值計提撥備。

倘若經濟利益外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，但假如經濟外流之可能性極低則除外。僅可由一項或多項未來事件發生或不發生而確定之潛在責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微則作別論。

(s) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團，而其收益及成本(如適用)可準確計量，收益將按以下方式於綜合全面收益表確認：

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式之方式予以確認。獲授予之租賃激勵在綜合全面收益表中確認為租賃淨收款總額之組成部份。或然租金乃於賺取此等租金之會計期間確認為收入。

(ii) 物業配套服務之收入

物業配套服務之收入於提供服務時確認。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(s) 收益確認(續)

(iii) 農產品交易市場之佣金收入

農產品交易市場之佣金收入按照所簽訂協議之條款而確認。

(iv) 出售貨物及飲料

出售貨物及飲料於出售予客戶時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率方法於應計時確認。

(vi) 政府補助金

就本集團產生之開支而給予補償之政府補助金於有關開支產生之同一期間內按系統性基準於綜合全面收益表確認為收益。

(vii) 股息收入

來自投資項目之股息收入於確立收取股息支付之股東權利時確認。

(t) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末之匯率換算。匯兌盈虧於綜合全面收益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣資產及負債採用交易日之匯率換算。以外幣為單位及按公平值入賬之非貨幣資產及負債採用公平值釐定當日之匯率換算。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(t) 外幣換算(續)

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之經營業績按本年度之平均匯率換算為港元(即本集團之呈報貨幣)。財務狀況表項目(包括綜合於二零零五年一月一日或之後收購之海外業務所產生之商譽)按報告期末之外匯率換算成港元。所產生之匯兌差額直接確認為個別權益項目。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務產生之商譽，按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關並於權益中確認之累計匯兌差額，會在計算出售溢利或虧損時包括在內。

(u) 借貸成本

借貸成本將於產生期間列入綜合全面收益表作支出，惟若有關資產須花費相當長之時間方可作擬定用途或出售，則與收購、興建或生產該資產直接有關之貸款成本將以資本化處理。

當產生有關資產之開支、借貸成本，且進行將資產達致擬定用途或出售所必需之活動時，則開始將借貸成本作為合資格資產之一部份以資本化處理。當令資產可達致其擬定用途或出售之所須活動絕大部份中止或完成時，借貸成本將暫停或終止以資本化處理。

(v) 關連人士

就本財務報表而言，任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 該方能夠透過一家或多家中介公司，直接或間接控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該方均受制於共同控制；
- (iii) 該方為本集團之聯營公司或本集團為合資方之合資公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員或上述人士之近親或受上述人士控制、共同控制或受重大影響之實體；
- (v) 該方為(i)所述之人士近親或受(i)所述之人士控制、共同控制或受重大影響之實體；或
- (vi) 該方是為本集團或為身為本集團關連人士之任何實體之僱員而設立之離職後福利計劃。

一名人士之近親為預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(w) 分部報告

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品與服務(業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務報告系統，本集團已就本財務報表選擇業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易賬款及物業、廠房及設備。分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價乃按向其他外部人士提供之類似條款釐定。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、企業負債及融資開支。

(x) 政府補助金

政府補助金於本集團確認有關補助金擬補償之有關成本為開支之同一期間內，按系統性基準於綜合全面收益表內確認。與可折舊資產有關之政府補助金於財務狀況表內確認為遞延收益，並於有關資產之可用年期內轉撥入綜合全面收益表。其他政府補助金於必須配合有關補助金擬作補償之成本之期間，按系統性基準確認為收益。就已產生之開支或虧損而應收為補償之政府補助金，或為給予本集團即時財務支援但未來不會有相關費用之政府補助金，於應收之期間內於綜合全面收益表中確認。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之下列新訂及經修訂準則及詮釋，並已影響該等綜合財務報表呈報的金額及/或該等綜合財務報表所載之披露。應用該等新訂及經修訂準則及詮釋並無對本年度及過往年度申報的金額造成任何重大影響，但可能會影響日後交易或安排的會計處理。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)已於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併作出預先應用。應用該準則會影響本年度業務合併之會計處理。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」(續)

應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之影響載列如下：

- (i) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)容許按每項交易基準以公平值或非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量於收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)。
- (ii) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)更改或然代價之確認及其後會計處理規定。此前，或然代價僅於可能支付或然代價及能夠可靠計量時於收購日期確認；或然代價之任何其後調整通常於收購成本中作對應調整。根據經修訂準則，或然代價乃按收購日期之公平值計量；代價之其後調整僅於其為產生自收購日期公平值之計量期間(最長為自收購日期起計12個月)內所獲取之新資料時方會於收購成本中確認。獲分類為資產或負債之或然代價所有其他其後調整乃於損益中確認。
- (iii) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定，若業務合併結清了本集團與被收購公司之前存在的關係，則須確認結算收益或虧損。
- (iv) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。

香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納香港財務報告準則」

該修訂規定了有關石油及天然氣資產首次採納香港財務報告準則時的兩項豁免，以及一項安排是否含有租約的釐定基準。

香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款—集團之現金結算股份付款交易」

該修訂闡明香港財務報告準則第2號的範圍，以及在實體收取貨品或服務，而由另一集團實體或股東承擔結算獎勵的責任時，集團之現金結算股份付款交易於該實體的單獨(或個別)財務報表中的會計處理。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售非流動資產及已終止經營業務」(作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份)

香港財務報告準則第5號(修訂本)闡明香港財務報告準則的披露要求，除非該等香港財務報告準則規定了(i)有關劃分為持作出售或已終止經營業務之非流動資產(或出售組別)的具體披露要求，或(ii)有關出售組別內資產及負債之計量的披露不屬於香港財務報告準則第5號計量要求的範圍內，且綜合財務報表尚未提供有關披露，否則香港財務報告準則第5號將不適用於劃分為持作出售或已終止經營業務之非流動資產(或出售組別)。

香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售非流動資產及已終止經營業務」(作為於二零零八年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份)

該修訂闡明，在本集團進行涉及喪失附屬公司控制權的出售計劃時，附屬公司的所有資產及負債應劃分為持作出售，而無論本集團是否會在出售後於附屬公司保留非控股權益。

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份)

香港會計準則第1號(修訂本)闡明可能通過權益發行結算一項責任與其是否劃分為流動或非流動並不相關。

香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份)

香港會計準則第7號(修訂本)規定，只有導致在財務狀況表中確認一項資產的支出，才能夠於現金流量表中劃歸為投資活動。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份，香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」已就租賃土地之劃分作出修訂。在香港會計準則第17號(修訂本)生效之前，本集團須將租賃土地劃分為經營租約，並在綜合財務狀況表中將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號(修訂本)刪除了該項要求。該修訂規定，租賃土地應根據香港會計準則第17號所載的一般原則進行劃分，而無論租賃資產所有權附帶的絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人。

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」

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言，該經修訂準則影響本集團關於本集團於其附屬公司擁有權權益變動(不會導致失去控制權)之會計政策。於過往年度，在香港財務報告準則並無具體規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或議價收購收益則予以確認(如適用)；至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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」(續)

如果因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，該經修訂準則規定本集團須終止按賬面值確認所有資產、負債及非控股權益，而確認所收代價之公平值。於原附屬公司保有之任何權益按失去控制權當日之公平值確認。有關差額於損益內確認為收益或虧損。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起預先應用。

此外，根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，非控股權益之定義已作變更。尤其是，根據該經修訂準則，非控股權益界定為並非由母公司直接或間接應佔之附屬公司股權。

香港會計準則第28號(二零零八年經修訂)「於聯營公司的投資」

根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)(見上文)採納的宗旨 — 出售及重新收購任何以公平值列賬之保留權益將會確認為失去控制權 — 由香港會計準則第28號的相關修訂延伸。因此，當失去對於聯營公司的重大影響力，則該投資者須按公平值計量任何保留於前聯營公司的投資，任何相關的收益或虧損於損益確認。

香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目」

該修訂闡明了對沖會計處理的兩個方面：識別通脹為一項對沖風險或部份，以及對沖購股權。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」(「香港詮釋第5號」)闡明，包含給予貸款人隨時收回貸款之無條件權利的條款(「可隨時要求償還條款」)之定期貸款，應由借款人分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號規定須追溯應用。

為了遵守香港詮釋第5號的規定，本集團已變更劃分包含可隨時要求償還條款的定期貸款的會計政策。在以往，該等定期貸款乃根據貸款協議所載的預定還款日期進行分類。根據香港詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款的定期貸款乃劃分為流動負債。應用香港詮釋第5號對於當前及過往年度呈報的金額並無重大影響。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 17 號「向擁有人分派非現金資產」

該詮釋為實體向其股東分派非現金資產作為股息的適當會計處理提供了指引。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 18 號「客戶轉讓之資產」

該詮釋闡明了獲「客戶」轉讓物業、廠房及設備之接收者的會計處理，其中規定，若所轉讓的物業、廠房及設備項目符合接受者對於資產的定義，接收者應於轉讓日期按其公平值確認資產，相關進項根據香港會計準則第 18 號「收益」確認為收益。

於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進

應用於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進對綜合財務報表呈報之金額並無任何重大影響。

已頒佈惟尚未生效之準則及詮釋

本集團並未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 1 號(修訂本)	對首次採納者就香港財務報告準則第 7 號披露比較資料之有限豁免 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港會計準則第 24 號 (二零零九年經修訂)	關聯方披露 ⁴
香港會計準則第 32 號(修訂本)	供股之分類 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 14 號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 19 號	以權益工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)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 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

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)引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

根據香港財務報告準則第 9 號，屬香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈惟尚未生效之準則及詮釋(續)

就金融負債而言，重大變動與分類為按公平值計入損益的金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債的信貸風險改變的影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收入中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會於損益中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，香港財務報告準則第9號將在本集團自二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，採用新準則可能會對本集團金融資產之呈報金額造成重大影響。然而，在完成詳細檢討之前，不可能就該影響提供合理估計。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露—金融資產轉讓」增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，香港財務報告準則第7號的該等修訂不會對本集團有關之前生效的貿易應收款項轉讓的披露造成重大影響。然而，若本集團日後訂立其他類型的金融資產轉讓，有關該等轉讓的披露可能會受到影響。

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)修訂關連方的定義及簡化政府相關實體披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入的披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。然而，若該準則的經修訂版本於未來會計期間應用，由於部份之前不符合關連方定義的對手方可能會被歸入該準則的範圍，該等綜合財務報表中有關關連方交易及結餘的披露可能會受到影響。

香港會計準則第32號(修訂本)「供股分類」講述以外幣列值的若干供股的分類(作為股本工具或金融負債)。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇的安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇的供股，則香港會計準則第32號(修訂本)將會影響該等供股的分類。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號提供有關透過發行股本工具撇除金融負債的會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號，根據有關安排發行的股本工具將按其公平值計量，而所撇除金融負債的賬面值與所發行股本工具的公平值的差額將於損益確認。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素作為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假設會不斷進行檢討。倘對會計估計之修訂僅影響對估計進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

(a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時，管理層已對未來及報告期末之其他估計不確定性主要來源作出若干主要假設，該等假設可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳情見下文之討論：

(i) 物業、廠房及設備及無形資產之減值

資產之可收回金額為其公平值減去出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，並須對收益水平和經營成本金額作出重大判斷。本集團於決定可收回金額之合理近似值時，使用一切可隨時查閱之資料，包括根據合理和具支持力之假設及對收益和經營成本之預測所作估計。倘該等估計變動，可能對資產賬面值產生重大影響，並可能導致未來期間之額外減值支出或撥回減值。

(ii) 投資物業之估值

投資物業按其公平值列入財務狀況表內，有關公平值每年由獨立合資格估值師經考慮一切可隨時查閱之資料及目前市場環境後作出評估。

物業估值中採納之方法及假設於附註 17(a) 披露。

(iii) 商譽之減值

本集團於每個報告期末檢討內部和外部資料來源，以評估是否有任何商譽減值之跡象。倘存在任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。倘事實和情況有所改變，可能導致須修訂是否存在減值跡象之結論及修訂可收回金額之估計，此等變動將影響未來年度之溢利或虧損。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不確定性之主要來源(續)

(iv) 貿易及其他應收款項之減值

本集團估計因債務人未能作出所須付款而對貿易及其他應收款項導致之減值虧損。本集團根據貿易及其他應收款項結餘、債務人信譽及過往撇銷經驗而估計貿易及其他應收款項結餘之賬齡。倘債務人之財政狀況惡化，實際撇銷金額可能高於所估計者。

(v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差異及若干稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能有可動用應課稅溢利抵銷暫時差異或稅項虧損之情況下方予以確認。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項。

(vi) 無形資產減值

釐定無形資產有否出現減值時，需要估計現金產生單位之使用價值。計算使用價值需要管理層估計預期由現金產生單位帶來之未來現金流量，並採用適合之折現率以計算現值。

(b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷

在釐定部份資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對報告期末之資產及負債所具影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用折現率等項目之假設。本集團根據過往經驗及對未來事件之預期作出估計和假設，並定期加以檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

持續經營

誠如附註2(b)(i)所披露，董事以持續經營基準編製財務報表，原因是彼等認為本集團將能夠自其業務產生足夠現金流量，及能夠於未來十二個月內從銀行獲取所需融資額度，以使本集團能夠持續經營。此結論乃參照管理層編製之現金流量預測，並且假設本集團與其往來銀行磋商後將獲提供融資額度而達致。倘管理層於編製本集團現金流量預測時採納之假設有任何重大偏離，或銀行不再提供融資額度，將影響本集團能夠持續經營之結論。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 營業額

營業額指 (i) 物業租金收入、(ii) 物業輔屬服務、(iii) 經營農業交易市場之佣金收入，及 (iv) 銷售食物及飲料所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額(扣除折扣及有關營業稅)分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入總額	69,589	51,139
物業輔屬服務之收益	6,585	4,416
經營農業交易市場之佣金收入	23,175	19,811
銷售食物及飲料	30,603	28,751
	129,952	104,117

6. 其他收益及其他淨收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益		
利息收入	975	748
股息收入	193	28
中國政府補貼(附註(a))	4,315	12,805
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產公平值收益	132	—
出售持至到期金融資產之淨收益	419	—
其他	990	346
	7,024	13,927
其他淨收入		
匯兌收益淨額	—	4
投資物業公平值變動	1,060	—
	1,060	4

(a) 中國政府補貼

中國政府補貼指中國地方政府部門向本集團發放之多種補貼，以補償本集團所產生之開支。該等補助金一般是為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放給企業。由於本集團在中國投資農產品交易市場，故獲得該等政府補助金。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除：

(a) 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行墊款 及其他借貸之利息	35,037	29,941
承兌票據之利息	38,187	36,075
	73,224	66,016

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向定額供款退休計劃供款	221	196
薪金、工資及其他福利	30,696	21,268
	30,917	21,464

(c) 其他項目

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他無形資產之攤銷*	5,673	13,621
折舊	5,672	5,779
商譽之減值虧損*	5,181	10,245
無形資產之減值虧損*	180,442	288,308
貿易及其他應收款項之減值虧損*	88,279	5,674
出售物業、廠房及設備之虧損*	6,184	—
核數師酬金		
— 審核服務	900	700
— 其他服務	304	307
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	4,658	3,940
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之公平值虧損	—	1,285
存貨成本	20,271	19,022

* 列入綜合財務報表所披露之「其他經營開支」。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 綜合全面收益表之所得稅

(a) 綜合全面收益表內稅項即：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅		
即期稅項	2,951	2,375
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註30(b))	(46,264)	(78,985)
	(43,313)	(76,610)

由於本集團於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度均無產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。年內的中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。中國企業所得稅的稅率為25%（二零零九年：25%）。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計虧損之對賬

	二零一零年 千港元	%	二零零九年 千港元	%
除稅前虧損	(379,580)		(390,135)	
按有關司法權區適用於虧損 之稅率計算除稅前虧損 之名義稅項	(94,895)	(25.0)	(97,534)	(25.0)
其他稅務司法權區 不同稅率之影響	6,649	1.8	7,495	1.9
不可扣稅開支之稅務影響	37,067	9.8	14,370	3.7
非應課稅收入之稅務影響	(1,774)	(0.5)	(6,672)	(1.7)
未確認稅務虧損之稅務影響	9,640	2.5	5,731	1.5
稅項抵免	(43,313)	(11.4)	(76,610)	(19.6)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 二零一零年 千港元
執行董事：				
陳振康(主席)(附註a)	611	45	12	668
應日民(附註e)	70	1,428	7	1,505
梁永健(附註a)	122	9	7	138
梁瑞華(附註f)	—	577	7	584
獨立非執行董事：				
吳日章(附註a)	120	—	—	120
李春豪(附註a)	120	—	—	120
林家禎(附註a)	120	—	—	120
	1,163	2,059	33	3,255

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 二零零九年 千港元
執行董事：				
陳振康(主席)(附註a)	534	—	11	545
應日民(附註e)	107	1,107	9	1,223
梁永健(附註a)	107	—	5	112
符捷頻(附註d)	—	170	2	172
楊宗霖(附註b)	228	—	—	228
楊偉元(附註b)	158	—	—	158
陳洪波(附註c)	137	—	—	137
朱洲(附註b)	527	—	—	527
獨立非執行董事：				
吳日章(附註a)	107	—	—	107
李春豪(附註a)	107	—	—	107
林家禎(附註a)	107	—	—	107
巨文革(附註d)	31	—	—	31
嚴奉憲(附註b)	22	—	—	22
印宏(附註d)	6	—	—	6
	2,178	1,277	27	3,482

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金 (續)

在截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為招攬加盟或加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。年內，概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何薪酬。

附註：

- (a) 董事已於二零零九年二月十日獲委任
- (b) 董事已於二零零九年六月八日退任
- (c) 董事已於二零零九年四月十四日辭任
- (d) 董事已於二零零九年二月十二日辭任
- (e) 董事已於二零一零年八月二日辭任
- (f) 董事已於二零一零年六月八日獲委任

10. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士其中兩名(二零零九年：兩名)為董事，彼等之酬金詳情在附註9披露。其餘三名(二零零九年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	1,981	1,360
退休計劃供款	36	23
	2,017	1,383

三名(二零零九年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一零年 人數	二零零九年 人數
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何最高薪酬人士支付任何酬金，作為招攬加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。

11. 僱員退休福利

本集團參與由相關地方政府機關管理之界定供款退休計劃(「該等計劃」)。據此，本集團須根據中國相關勞動規則及法規向該等計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金之若干百分比。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

11. 僱員退休福利(續)

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱佣條例管轄之受僱員工提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員相關收入之5%，而每月相關收入上限為20,000港元。向計劃作出供款後即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

12. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約227,173,000港元(二零零九年：約439,227,000港元)。

13. 分派予本公司擁有人之實繳盈餘

董事不建議派付截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之股息。

14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損約325,689,000港元(二零零九年：約296,330,000港元)及年內已發行普通股就二零一零年十一月三日批准之股份合併之影響作出調整後之加權平均數目403,290,517股(二零零九年：220,603,100股(重列))計算。二零零九年之每股基本虧損已相應調整。

由於年內並無發生攤薄事件，截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

15. 分部呈報

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i)物業租賃及(ii)酒樓業務。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由本集團行政總裁定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 分部呈報(續)

分部之收益及業績

本集團當前及過往年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	物業租賃		酒樓業務		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額						
外部銷售	99,349	75,366	30,603	28,751	129,952	104,117
業績						
分部業績	(239,879)	(268,397)	(1,669)	(1,715)	(241,548)	(270,112)
未分配企業開支					(59,627)	(43,762)
商譽減值虧損	(5,181)	(10,245)	—	—	(5,181)	(10,245)
經營虧損					(306,356)	(324,119)
融資成本					(73,224)	(66,016)
除稅前虧損					(379,580)	(390,135)
所得稅					43,313	76,610
本年度虧損					(336,267)	(313,525)

呈報分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同，業務分部指未分配中央行政成本及董事薪酬前各個分部的虧損、融資成本及所得稅開支。此為報告予本集團行政總裁，以就資源分配作出決定並評估分部表現之計量。

上表呈報收益顯示外界客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零零九年：無)。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 分部呈報(續)

分部之資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	物業租賃		酒樓業務		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產						
分部資產	1,611,797	1,722,107	14,520	9,966	1,626,317	1,732,073
未分配企業資產					65,565	128,254
綜合總資產					1,691,882	1,860,327
負債						
分部負債	868,086	808,200	1,143	5,210	869,229	813,410
未分配企業負債					547,382	568,494
綜合總負債					1,416,611	1,381,904

就監察分部的分部表現及分配資源而言：

- 除企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。商譽乃如附註20所述分配予呈報分部。
- 除企業負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	物業租賃		酒樓業務		未分配		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本開支								
— 收購附屬公司	—	667,850	—	—	—	—	—	667,850
— 其他	29,393	90,869	2,209	818	—	—	31,602	91,687
折舊及攤銷	8,815	18,104	2,101	1,343	429	435	11,345	19,882
減值虧損								
— 無形資產	180,442	288,308	—	—	—	—	180,442	288,308
— 商譽	5,181	10,245	—	—	—	—	5,181	10,245
— 貿易及其他應收款項	88,279	5,674	—	—	—	—	88,279	5,674

有關主要客戶之資料

物業租賃業務產生之收益約99,349,000港元(二零零九年：約75,366,000港元)中，約41,354,000港元(二零零九年：約39,760,000)來自向本集團最大客戶作出之銷售。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 分部呈報(續)

地區資料

於報告期末，逾90%收益乃產生自位於中華人民共和國(「中國」)的外部客戶，及本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，無須呈列就分部資產賬面值、來自外部客戶的收益或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

主要產品及服務之收入

本集團來自主要產品及服務之收入於財務報表附註5載列。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	傢俬、設備 及汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	興建中物業 千港元	總額 千港元
成本：					
於二零零九年一月一日	2,152	12,676	5,170	818	20,816
匯兌調整	—	2	—	—	2
添置	—	6,302	—	—	6,302
出售	—	(232)	(254)	—	(486)
收購一間附屬公司	—	14,663	—	—	14,663
轉撥至投資物業	—	—	—	(818)	(818)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	2,152	33,411	4,916	—	40,479
匯兌調整	72	1,049	161	—	1,282
添置	—	6,851	1,886	—	8,737
出售	—	(12,900)	—	—	(12,900)
於二零一零年十二月三十一日	2,224	28,411	6,963	—	37,598
累計折舊：					
於二零零九年一月一日	206	2,624	2,588	—	5,418
匯兌調整	—	1	—	—	1
本年度扣除	99	4,529	1,151	—	5,779
出售	—	—	(254)	—	(254)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	305	7,154	3,485	—	10,944
匯兌調整	10	354	—	—	364
本年度扣除	101	3,633	1,938	—	5,672
出售	—	(6,716)	—	—	(6,716)
於二零一零年十二月三十一日	416	4,425	5,423	—	10,264
賬面值：					
於二零一零年十二月三十一日	1,808	23,986	1,540	—	27,334
於二零零九年十二月三十一日	1,847	26,257	1,431	—	29,535

截至二零一零年十二月三十一日，本集團並無就所擁有之樓宇約1,808,000港元(二零零九年：約1,847,000港元)申請相關房產證。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已落成投資物業	1,365,788	898,766
興建中投資物業	157,439	540,796
	1,523,227	1,439,562

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	1,439,562	713,450
自興建中投資物業轉撥至投資物業	—	818
興建中投資物業產生興建成本	—	76,342
收購附屬公司		
— 已落成投資物業	—	192,020
— 興建中投資物業	—	461,167
添置	22,865	9,243
公平值收益 / (虧損)	1,060	(14,010)
匯兌調整	59,740	532
於十二月三十一日	1,523,227	1,439,562

(a) 投資物業之估值

於二零一零年十二月三十一日，本集團約1,523,227,000港元之投資物業按公平值列賬。公平值乃根據職員包括香港測量師學會會員並且最近曾對獲估物業之位置和類別具估值經驗之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司(「利駿行」)所進行之估值而達致。有關估值符合香港測量師學會出版之物業估值準則(二零零五年第一版)。已落成投資物業使用投資法進行估值，興建中投資物業使用直接比較法進行估值。

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國		
— 中期租約	1,523,227	1,439,562

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團所有物業權益根據經營租賃持有，以賺取按公平值模型計量之租金，並分類及計入投資物業。

本集團向多名租戶出租其投資物業，即一個農產品交易市場。租約一般初步為期一年，期滿時重新磋商所有條款。租約概不附帶或然租金。應收投資物業之租金(減去直接開支約3,349,000港元(二零零九年：約2,793,000港元))約為46,025,000港元(二零零九年：約48,346,000港元)。

本集團根據不可註銷經營租賃未來最低應收租金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	27,389	60,673
一年後但五年內	20,836	264,922
五年以上	2,038	190,429
	50,263	516,024

此外，本集團與租戶和彼等之供應商已作出安排，使本集團按於農業交易市場交付給租戶之農產品交易價的若干百分比徵收佣金。

(d) 投資物業之抵押

於二零一零年十二月三十一日，投資物業總賬面值為約595,561,000港元(二零零九年：約388,608,000港元)之土地使用權已就本集團之銀行借款而抵押予銀行，詳情載於附註27。

(e) 截至二零一零年十二月三十一日，本集團正在就包括於本集團所擁有投資物業內之土地上興建的樓宇申請相關證書。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 無形資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營權		
成本：		
於一月一日	1,437,830	1,437,465
匯兌調整	60,087	365
於十二月三十一日	1,497,917	1,437,830
累計攤銷：		
於一月一日	65,533	51,908
本年度扣除	5,673	13,621
匯兌調整	2,424	4
於十二月三十一日	73,630	65,533
累計減值虧損：		
於一月一日	1,189,925	901,521
減值虧損	180,442	288,308
匯兌調整	53,920	96
於十二月三十一日	1,424,287	1,189,925
賬面值：		
於十二月三十一日	—	182,372

(a) 經營權指本集團在中國武漢市經營農業交易市場相關業務之權利。經營權乃於截至二零零七年十二月三十一日止年度內作為白沙洲業務合併之部份而收購，初步按本集團已支付之總代價及業務合併應佔直接成本之總和，減去於完成收購當日所收購之白沙洲淨資產和高譽而確認。

(b) 經營權之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。經營權之減值檢討乃以未來現金流量預測及管理層所批准之五年期財政預算作為基準。超過五年期之現金流量使用3%(二零零九年：3%)之估計增長率推算。使用價值計算法採用之折現率為14%(二零零九年：13%)。

鑒於武漢市商務局及武漢市工商行政管理局，基於宣稱租賃承包合同違反適用法律及法規的理由，責令與位於河北省武漢之農產品交易市場經營權有關的宣稱租賃承包合同訂約方終止繼續執行宣稱租賃承包合同。詳情請參閱本公司於二零一零年十一月二十四日刊發之公佈。所計算於二零一零年十二月三十一日之使用價值低於經營權之賬面值，故已於二零一零年確認減值虧損約180,442,000港元(二零零九年：約288,308,000港元)。減值虧損已列入綜合全面收益表之「其他經營開支」。

(c) 本年度之攤銷支出已列入綜合全面收益表之「其他經營開支」。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 持至到期之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持至到期之金融資產，按攤銷成本入賬	—	6,048	—	4,115

20. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本：		
於一月一日	25,017	3,147
收購附屬公司	—	21,870
於十二月三十一日	25,017	25,017
累計減值虧損：		
於一月一日	13,392	3,147
減值虧損	5,181	10,245
於十二月三十一日	18,573	13,392
賬面值：		
於十二月三十一日	6,444	11,625

年內，由於物業租賃意外地表現低迷，本集團評估商譽之可收回金額，並釐訂與若干本集團物業租賃活動有關之商譽減值約5,181,000港元(二零零九年：約10,245,000港元)。物業租賃活動之可收回金額經參考相關現金產生單位之使用價值評估。使用價值模型中已應用每年折現因素14%。

商譽減值測試詳情披露如下。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 商譽(續)

商譽減值測試

商譽已分配至以下現金產生單位作減值測試之用：

— 物業租金

商譽之賬面值(已扣除累計減值虧損)已分配至現金產生單位如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租金	6,444	11,625

物業租金

現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算法，採用預測現金流量釐定，而預測現金流量乃以董事所批准之五年期財政預算及14%之折現率作為基準。超過五年期之現金流量已使用穩定之3%增長率推算。該增長率不會超過市場長期平均增長率。董事認為，可收回金額之主要假設之任何其他合理可能變動，不會導致單位之賬面值超過其可收回金額。

物業租金現金產生單位之使用價值計算法所用之主要假設如下：

預算市場份額 緊接預算期前之期間之平均市場份額。假設所指定之價值反映過往經驗。

預算毛利率 緊接預算期前之期間可反映過往經驗之平均毛利率。

21. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市，按成本	1,005,433	1,005,433
減：減值虧損(附註21(b))	(734,353)	(649,353)
	271,080	356,080

附註：

- (a) 下表僅載列對主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司的詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。
- (b) 由於附屬公司表現欠佳，附屬公司投資賬面值減少至可收回金額，乃經參考預期附屬公司各自產生之預計未來現金流量而釐訂。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立、 登記及經營地區	已發行及繳足 普通股股本 / 註冊資本詳情	本集團之 實際權益	擁有權益比例		主要業務
				由本 公司持有	由一間附屬 公司持有	
雅潤發展有限公司	香港	100 港元	100%	—	100%	投資控股
龍群有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
中國農產品企業發展有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	項目發展
中國農產品企業管理服務 有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	提供企業管理服務
卓利投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
立新投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
富德國際投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
Shiney Day Investments Limited	英屬處女群島 / 香港	1 美元	100%	—	100%	投資控股
Upper Speed Investments Limited	英屬處女群島 / 香港	1 美元	100%	—	100%	證券交易
武漢白沙洲農副產品 大市場有限公司(附註(i))	中國	人民幣 50,000,000 元	95%	90%	5%	物業租賃
中華健康飲食文化研究會 有限公司	香港	2 港元	100%	—	100%	健康食品研究
中華金龍騰健康飲食 (集團)有限公司	香港	2 港元	100%	—	100%	餐飲管理
北京金龍騰健康飲食 (集團)有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣 500,000 元	100%	—	100%	酒樓業務
深圳金龍騰海鮮酒樓 (深圳)有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣 5,000,000 元	100%	—	100%	酒樓業務
徐州源洋商貿發展 有限公司(附註(i))	中國	人民幣 61,220,000 元	51%	—	51%	物業租賃
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司(附註(i))	中國	人民幣 76,230,000 元	65%	—	65%	物業租賃
欽州宏進農副產品批發市場 有限公司	中國	人民幣 150,000,000 元	100%	—	100%	物業租賃

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之投資(續)

附註：

- (i) 根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (ii) 根據中國法律登記為外商獨資企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為如呈報其他附屬公司詳情將使詳情過份繁複。

22. 存貨

	本集團	
	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
原料 — 酒樓食物及飲料	1,384	1,137

23. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易款項淨額	773	955	—	—
應收附屬公司款項(附註23(d))	—	—	232,831	198,037
貸款及應收款項	773	955	232,831	198,037
預付款項、按金及其他應收款項	39,205	16,391	303	651
貿易及其他應收款項淨額	39,978	17,346	233,134	198,688

(a) 貿易及其他應收款項減值

	本集團	
	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	—	—
已確認減值虧損	88,279	5,674
於十二月三十一日	88,279	5,674

全面收益表中貿易及其他應收款項減值虧損撥備約88,279,000港元，乃由於分包收入之可收回性不大。詳情載於本公司於二零二零年十一月二十四日刊發之公佈。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 賬齡分析

貿易及其他應收款項所包括之應收貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日以內	587	847
超過90日但180日以內	34	57
180日以上	152	51
	773	955

本集團一般給予其貿易客戶之平均除賬期為30日至180日。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和商譽後，應客戶要求而延長除賬期。

(c) 已逾期但未減值之賬齡

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期不足三個月	100	18
逾期超過三個月	52	33
	152	51

已逾期但未減值之應收款項乃關於多名在本集團紀錄良好之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無大幅改變及相信仍可收回全部應收款項，故管理層相信毋須就該等結欠作出減值撥備。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

(d) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項之分析呈列如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收附屬公司款項	1,515,623	1,385,797
減：減值撥備	(1,282,792)	(1,187,760)
	232,831	198,037

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款項(續)

(d) 應收附屬公司款項(續)

年內，減值撥備變動如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	1,187,760	1,009,324
已確認減值虧損	95,032	178,436
於十二月三十一日	1,282,792	1,187,760

24. 按公平值列賬及在損益表處理之金融資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之股本證券	10,939	15,191
— 於香港以外上市之股本證券	1,037	1,810
公平值	11,976	17,001

所有按公平值列賬及在損益表處理之金融資產按公平值列賬。上市投資之公平值經參考從相關股票交易所所得市場買入價而釐訂。

25. 現金及現金等額

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行結餘及現金(附註25(a))	81,539	132,978	5,629	27,683
抵押銀行存款(附註25(b))	—	22,723	—	—
	81,539	155,701	5,629	27,683

附註：

- (a) 銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及按每年介乎0.36%至1.17%(二零零九年：0.36%至0.81%)之現行市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一零年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括以一項以人民幣(「人民幣」)計值之金額人民幣35,915,000元(相當於約42,514,000港元)(二零零九年：人民幣45,973,000元，相當於約52,231,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 現金及現金等額(續)

附註：(續)

- (b) 抵押銀行存款指向銀行抵押之存款，以獲取授予本集團之銀行融資。存款已作抵押以獲取短期銀行貸款，因而分類為流動資產。抵押銀行存款已於截至二零一零年十二月三十一日止年度解除。

26. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易款項(附註26(a))	1,274	1,313	—	—
應付附屬公司款項(附註26(b))	—	—	33,618	30,000
已收按金、應計費用及其他應付款項	388,856	271,559	58,582	29,358
	390,130	272,872	92,200	59,358

(a) 賬齡分析

應付貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
九十日以內	1,274	1,313
超過九十日但一百八十日以內	—	—
	1,274	1,313

- (b) 應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 銀行及其他借款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行借款	365,508	366,400
無抵押其他借款	157,756	220,242
	523,264	586,642

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借款(續)

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須償還賬面值：		
一年內	165,454	341,807
一年以上但不超過五年	357,810	244,835
	523,264	586,642
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(165,454)	(341,807)
	357,810	244,835

(a) 上述結餘包括浮息銀行借款約 365,508,000 港元(二零零九年：約 366,400,000 港元)，該筆借款之利息按中國人民銀行提供之借貸利率變動而調整。年內，銀行徵收之平均年利率介乎約 5.9% 至 6.3% (二零零九年：每年約 5.4% 至 5.9%) 計息。利息每隔三十日重新定價一次。由一名(二零零九年：兩名)獨立第三方提供之其他借款約 157,756,000 港元(二零零九年：約 220,242,000 港元)按約 6.4% 至 10% (二零零九年：每年約 5.4% 至 10%) 之固定年利率計息。

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
實際利率：		
定息借款	6.4% 至 10%	5.4% 至 10%
浮息借款	5.9% 至 6.3%	5.4% 至 5.9%

(c) 有抵押銀行借款由附註 17 及 25 所載包括在投資物業及抵押銀行存款內賬面值為約 595,561,000 港元(二零零九年：約 411,331,000 港元)之土地使用權擔保。

28. 政府補助金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無確認任何政府補助金(二零零九年：無)。於二零一零年十二月三十一日，本集團就建設合資格資產有未動用之政府補助金約 4,529,000 港元(二零零九年：約 4,324,000 港元)。政府補助金將於建成合資格資產後收取。政府補助金乃毋須歸還。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 承兌票據

本集團及本公司

於二零零七年十二月五日，本公司發行兩項總金額為376,000,000港元之承兌票據，作為收購白沙洲之部份代價（「承兌票據」）。承兌票據按年息5厘計息，須由發行日期起計五年內償還。本公司可全權酌情支付承兌票據之全部或任何部份未償還本金額及利息。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，承兌票據之賬面值變動載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	312,242	294,967
已扣除利息	38,187	36,075
應付利息	(18,800)	(18,800)
於十二月三十一日	331,629	312,242

承兌票據之實際年利率為12.23%。

30. 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 綜合財務狀況表之應付所得稅指中國企業所得稅撥備。

(b) 已確認遞延稅項：

本集團

截至二零一零年十二月三十一日止年度，已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	無形資產 之公平值調整 千港元	投資物業 之公平值調整 千港元	總計 千港元
遞延稅項產生自：			
於二零零九年一月一日	121,009	5,855	126,864
收購附屬公司	—	83,800	83,800
匯兌調整	124	241	365
在全面收益表計入	(75,482)	(3,503)	(78,985)
於二零零九年十二月三十一日及 於二零一零年一月一日	45,651	86,393	132,044
匯兌調整	878	3,689	4,567
在全面收益表(計入)/扣除	(46,529)	265	(46,264)
於二零一零年十二月三十一日	—	90,347	90,347

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30. 綜合財務狀況表之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項：(續)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	—	—
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	90,347	132,044
	90,347	132,044

(c) 未確認之遞延稅項

於報告期末，本集團及本公司並無重大未確認之遞延稅項資產 / 負債。

31. 資本及儲備

(a) 本集團

本集團資本及儲備之變動詳情載於第39頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	資本					購股權		總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	股東出資 千港元	儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零九年一月一日	119,443	853,694	945	454,688	664	3,554	(971,195)	461,793
股份發行	43,868	154,382	—	—	—	—	—	198,250
有關股份發行之交易成本	—	(5,850)	—	—	—	—	—	(5,850)
股本削減	(134,124)	—	—	134,124	—	—	—	—
失效之購股權	—	—	—	—	—	(3,554)	3,554	—
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(439,227)	(439,227)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	29,187	1,002,226	945	588,812	664	—	(1,406,868)	214,966
股份發行	20,200	80,800	—	—	—	—	—	101,000
有關股份發行之交易成本	—	(2,779)	—	—	—	—	—	(2,779)
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(227,173)	(227,173)
	49,387	1,080,247	945	588,812	664	—	(1,634,041)	86,014

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備(續)

(c) 法定及已發行股本

附註	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.10港元 (二零零九年：0.01港元)				
之普通股	3,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,918,658,596	29,187	765,658,596	119,443
因配售而發行股份	(i) —	—	153,000,000	23,868
資本重組影響	(ii) —	—	—	(134,124)
因配售而發行股份	(iii) —	—	2,000,000,000	20,000
因配售而發行股份	(iv) 2,020,000,000	20,200	—	—
股份購回	(v) (6)	—	—	—
股份合併	(vi) (4,444,792,731)	—	—	—
於十二月三十一日	493,865,859	49,387	2,918,658,596	29,187

普通股持有人有權收取不時宣派之股息及有權於本公司之會議上就每股投一票。所有普通股對本公司剩餘資產均享有同等權益。

- (i) 本公司於二零零九年二月十三日及二零零九年二月十六日訂立配售協議，以每股0.25港元之價格配售合共153,000,000股每股面值0.02美元之新普通股份。該等股份乃根據本公司股東於二零零八年五月二十三日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權而於二零零九年二月二十五日配發及發行。所得款項淨額約37,000,000港元擬用於應付本集團之一般營運資金需要。
- (ii) 根據於二零零九年四月二十七日通過之特別決議案，股本重組已正式通過，其中涉及：(i) 將所有已發行及未發行股份之貨幣面值按兌換率1.00美元兌7.80港元由每股0.02美元改為每股0.156港元；(ii) 削減已發行股本，藉註銷每股已發行再訂面值股份的實繳資本0.146港元，將每股已發行再訂面值股份的面值由0.156港元削減至0.01港元；(iii) 註銷本公司全部法定但未發行股本(包括因削減股本引致之股本)，其後藉增設適當數目的新股份數目，將本公司法定股本300,000,000港元分為30,000,000,000股每股面值0.01港元之新股；及(iv) 從削減股本引致的進賬額將撥往本公司的實繳盈餘賬，而董事將會獲授以百慕達法律及細則准許之任何方式應用實繳盈餘賬內之金額。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備(續)

(c) 法定及已發行股本(續)

- (iii) 於二零零九年五月七日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，以每股0.08港元配售合共2,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份。該等股份乃根據本公司股東於二零零九年六月二日股東特別大會上授予董事之特定授權，於二零零九年六月十九日完成時發行和配發。所得款項淨額約155,400,000港元擬用於應付本集團經營農產品交易市場之一般營運資金需要，以及應付本集團之其他一般營運資金需要。
- (iv) 年內，本公司因配售發行股份如下：
 - (a) 於二零一零年二月三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理，按竭盡全力基準以每股股份0.05港元之價格根據本公司在二零一零年三月二十九日舉行之股東特別大會上董事尋求及獲得股東授予之特別授權向獨立第三方配售最多本公司2,300,000,000股股份。第一批1,200,000,000股股份已於二零一零年四月二十二日完成配售。由於在三個月期限屆滿前其他條件未能達成，剩餘配售失效。所得款項淨額約為58,343,000港元，用於擴展及進一步發展本集團之農產品交易市場、償還計息債務及滿足本集團之其他一般營運資金需要。
 - (b) 於二零一零年八月十九日，本公司已根據股東於二零一零年六月八日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權，透過配售代理按竭盡全力基準以每股0.05港元之價格向獨立第三方成功配售合共820,000,000股股份。所得款項淨額合共約為39,878,000港元，用於償還計息債務及滿足本集團其他一般營運資金需求。
- (v) 於二零一零年十月二十二日於聯交所購回六股股份，以註銷因股份合併(定義見下文)產生之碎股。
- (vi) 根據本公司股東於二零一零年十一月三日召開之股東特別大會上通過之普通決議案，每十股本公司股本中每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股面值0.10港元之股份(「股份合併」)。

(d) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用方式須符合百慕達之一九八一年百慕達公司法第40條規定。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司已購回股份之面值，乃從本公司之可分派儲備中撥支。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備(續)

(c) 法定及已發行股本(續)

(iii) 實繳盈餘

實繳盈餘指(i)所收購附屬公司之相關資產淨值高於一九九五年根據集團重組所發行本公司股份的面值之間差額，及(ii)二零零三年及二零零九年股本重組所產生之出資。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可分派予股東。然而，本公司於下列情況下不得宣派或派付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
- 將導致資產可變現淨值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。

(iv) 股東出資

股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有產生自將財務報表換算為本集團呈報貨幣之匯兌差額，有關換算按照附註2(t)所載之會計政策處理。

(vi) 購股權儲備

購股權儲備包括本集團僱員及顧問獲授之實際或估計未行使購股權數目的已確認公平值，有關確認按照附註2(p)對以股份為基礎之付款採納之會計政策進行。

(e) 儲備之可分派能力

截至二零一零年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零零九年：無)。

(f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標為保障本集團持續經營業務之能力，透過將產品和服務的價格訂於與風險相稱之水平及按合理成本籌措融資，致使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持之政策是只會於得以短期內展開時方會購入土地作物業發展，藉以盡量縮短收購和發展已購入土地之間相隔的日子，使本集團能有效地運用資本。



財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備(續)

(f) 資本管理(續)

本集團以負債比率為基準，以監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為債務總額(包括銀行及其他借款以及承兌票據)減去現金及現金等額至總權益。資本包括本公司權益股東應佔之總權益。

年內，本集團的負債比率超過100%。為保持或調整有關比率，本集團或會調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減低負債。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債			
— 銀行及其他借款	27	165,454	341,807
非流動負債			
— 銀行及其他借款	27	357,810	244,835
— 承兌票據	29	331,629	312,242
債務總額		854,893	898,884
減：現金及現金等額	25	(81,539)	(155,701)
債務淨額		773,354	743,183
總權益		275,271	478,423
負債比率		280.9%	155.3%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

32. 以權益結算以股份為基礎之交易

根據本公司於二零二零年六月四日採納之購股權計劃(「該計劃」)，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司或其任何附屬公司僱員、行政人員或高級職員、董事，及本公司或其任何附屬公司任何業務顧問、代理、法律或財務顧問(「參與者」)就彼等對本集團之貢獻而接納購股權。該計劃將於二零一二年六月三日到期。根據該計劃，董事會(「董事會」)可向參與者授出購股權，以就每手獲授予之購股權按代價1港元認購本公司之股份。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：

- (a) 股份於購股權授出當日(須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日)在聯交所每日報價表所列之正式收市價；

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

32. 以權益結算以股份為基礎之交易 (續)

- (b) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及
- (c) 股份面值。

根據該計劃，連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過5,856,585股，相當於本公司於二零零七年九月十二日舉行之股東特別大會上批准更新10%計劃上限當日已發行股本之10%及根據股份合併調整。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及/或上市規則不時訂明之其他規定，董事會可隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使之購股權而可予發行之股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份之30%。

倘於授出日期(包括該日)前十二個月期間內，根據有關人士獲授之所有購股權已發行及可發行之本公司股份總數，超過於授出日期已發行股份總數之1%，則該等人士不得獲授購股權。授出超出該1%限額之購股權，須經本公司刊發通函及待股東於股東大會上批准(參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票)及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計十年以後行使。

- (a) 授出及於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度存在之購股權條款及條件如下，所有購股權之結算方式均為實物交收股份：

	行使價 港元	根據購股權 可予發行之 股份數目	已發行 股份	歸屬條件	購股權 之合約期
授予僱員之購股權					
— 於二零零七年六月四日	2.48	5,300,000	—	自授出之日起 立即歸屬	5年

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無授出、行使或註銷任何購股權。

該5,300,000份購股權於二零零九年二月十二日失效。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

32. 以權益結算以股份為基礎之交易 (續)

(b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	二零一零年		二零零九年	
	加權平均 行使價	根據購股權 可予發行之 股份數目	加權平均 行使價	根據購股權 可予發行之 股份數目
年初尚未行使	—	—	2.48 港元	5,300,000
年內失效	—	—	—	(5,300,000)
年終尚未行使	—	—	—	—
年終可予行使	—	—	—	—

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日並無未行使之購股權。

33. 財務風險管理目標及政策

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率、貨幣風險及股價風險)。

本集團根據下述財務管理政策和慣例限制該等風險。

(a) 信貸風險

信貸風險為本集團因客戶或金融工具對手方未能履行其合約責任而導致財務損失之風險，主要產生自綜合財務狀況表內相關金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

為盡量減低有關財務報表內各類已確認金融資產之信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責決定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債項。此外，本集團檢討每項個別應收貿易款項及非貿易債項於各報告期之可收回金額，確保對不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

本集團面對若干個別客戶之集中信貸風險。於報告期末，五大應收款項結餘約佔應收貿易款項之61.5%(二零零九年：約77%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約32.1%(二零零九年：約43%)。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易以減低其風險。大部份既未逾期亦無減值之應收貿易款項過往並無拖欠付款記錄。

本集團按地區位置之信貸風險集中情況主要位於中國。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 信貸風險 (續)

就本集團存放於銀行之存款而言，本集團透過將存款存放於具高信貸評級及近期並無違約紀錄之金融機構，藉以減低所承擔之信貸風險。董事認為，本集團銀行存款之信貸風險偏低。董事會繼續監察有關狀況，並會於彼等之評級有變時採取適當行動。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款之信貸風險高度集中。

本集團面對貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步計量披露載於附註23。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於財務債務到期時未能履行債務之風險。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額則須獲得母公司董事會批准後，方可進行。本集團之政策是定期監察目前和預期流動資金需要及其是否已遵守借貸契諾之規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，並無未動用之銀行融資額度。

下表詳列本集團及本公司於報告期末以訂約未折現現金流量為基礎之非衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期末通行之利率計算之利息)之剩餘訂約還款期，以及本集團及本公司須償還有關款項之最早日期：

本集團

	二零一零年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現 現金流量總額 千港元	一年內	一年後	兩年後
			或應要求 千港元	但兩年內 千港元	但五年內 千港元
貿易及其他應付款項	390,130	390,130	390,130	—	—
銀行及其他借款	523,264	523,264	165,454	203,331	154,479
承兌票據	331,629	412,129	18,800	18,800	374,529
	1,245,023	1,325,523	574,384	222,131	529,008

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

	二零零九年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
		現金流量總額 千港元			
貿易及其他應付款項	231,384	231,384	231,384	—	—
銀行及其他借款	586,642	586,642	341,807	47,150	197,685
承兌票據	312,242	431,009	18,800	18,800	393,409
	1,130,268	1,249,035	591,991	65,950	591,094

本公司

	二零一零年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
		現金流量總額 千港元			
其他應付款項	92,200	92,200	92,200	—	—
承兌票據	331,629	412,129	18,800	18,800	374,529
	423,829	504,329	111,000	18,800	374,529

	二零零九年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
		現金流量總額 千港元			
其他應付款項	59,358	59,358	59,358	—	—
承兌票據	312,242	431,009	18,800	18,800	393,409
	371,600	490,367	78,158	18,800	393,409

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率風險

本集團面對之利率風險主要來自銀行及其他借款、承兌票據以及現金及現金等額。

現金及現金等額主要包括銀行結餘及現金，於二零一零年十二月三十一日其年利率介乎約0.36%至1.17%（二零零九年：約0.36%至0.81%）。

本集團銀行及其他借款及承兌票據之利率分別於附註27及29披露。

本集團面對其他計息借款及承兌票據之公平值利率風險（詳情請參看附註27及29）。

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款（請參看附註27）以及銀行結餘（請參看附註25）面對現金流量利率風險。本集團目前之政策為維持浮息借款以減低公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並考慮在出現有關需要時對沖巨額定息銀行及其他借款。

敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，估計若利率整體上調/下調一百點子，而所有其他不定因素維持不變，本集團之除稅後虧損及累計虧損將會減少/增加約4,417,000港元（二零零九年：約5,133,000港元）。整體利率上調/下調不會影響權益之其他組成部份（二零零九年：無）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生及已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少一百點子代表管理層對利率於直至下一個年度報告期止期間合理潛在變動之估計。二零零九年之分析乃根據相同基準進行。

(d) 貨幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的受管制浮動匯率所限。

外幣付款（包括中國境外盈利之匯款）均受外幣的可用性（取決於本集團列示盈利的外幣單位）所限，或必須附有政府批文並通過央行安排。

本集團所有賺取收益之業務均以人民幣交易。本集團面對以人民幣以外貨幣作為單位進行融資交易所須承擔之外幣風險。不論人民幣兌外幣減值還是升值，也會影響本集團的業績。本集團並無對沖其外幣風險。



財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 貨幣風險承擔額

下表詳列本集團及本公司於報告期末產生自以相關實體功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債之貨幣風險。

本集團

	二零一零年		二零零九年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	—	654	44	17,165
現金及現金等額	3,948	8,104	31	101,869
持至到期金融資產	—	—	791	—
按公平值列賬及在損益表 處理之金融資產	—	7,681	506	12,082
貿易及其他應付款項	—	(66,887)	—	(41,358)
承兌票據	—	(331,629)	—	(312,242)
其他借貸	—	—	—	(203,200)
貨幣風險整體承擔額	3,948	(382,077)	1,372	(425,684)

本公司

	二零一零年		二零零九年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	—	—	30	420
現金及現金等額	6	5,621	21	27,522
貿易及其他應付款項	—	(58,569)	—	(39,240)
持至到期金融資產	—	—	542	—
承兌票據	—	(331,629)	—	(312,242)
貨幣風險整體承擔額	6	(384,577)	593	(323,540)

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

(ii) 敏感度分析

下表列示於報告期末對本集團有重大影響之匯率合理潛在變動，對本集團除稅後虧損及累計虧損的概約影響。

本集團

	二零一零年		二零零九年	
	匯率 上升 / (下跌)	對除稅後 虧損 及累計虧損 之影響 千港元	匯率 上升 / (下跌)	對除稅後 虧損 及累計虧損 之影響 千港元
美元	2% (2%)	(197) 197	2% (2%)	(214) 214
港元	5% (5%)	19,104 (19,104)	5% (5%)	21,284 (21,284)

上述敏感性分析假設匯率於報告期末有所改變，並應用於本集團於該日存在之金融工具的外幣風險承擔，並假設所有不定因素(尤其是利率)保持不變。上表呈述之分析結果顯示對本集團各實體除稅後虧損的總體影響。所列變動代表管理層對匯率於直至下一個報告期止期間合理潛在變動之估計。二零零九年之分析乃根據相同基準進行。

(e) 股價風險

本集團於上市股本證券之投資令其承受股價風險。管理層透過維持不同風險及回報狀況之投資組合以管理此類風險。本集團承受按公平值列賬及於損益表處理之金融資產變動所產生之股價風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於在報告日期所承受之股價風險而作出。倘股價上升 / 下跌 5%，本集團本年度之純利 / (虧損) 將會增加 / 減少約 599,000 港元 (二零零九年：約 850,000 港元)。此變化主要來自按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之變化。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

- i) 附有標準條款及條件並於活躍並容易套現之市場交易之金融資產及金融負債之公平值參考市場報價釐定；及
- ii) 其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他金融資產及金融負債之賬面值按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

於財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一零及二零零九年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
金融資產				
二零一零年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	11,976	—	—	11,976
金融負債				
二零零九年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	17,001	—	—	17,001

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 承擔

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，並無於財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已就收購以下項目授權及訂約之資本開支：		
— 物業、廠房及設備	—	3,682

- (b) 於二零一零年十二月三十一日，根據不可註銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	3,131	1,375
一年後但五年內	9,700	221
	12,831	1,596

本集團為多項根據經營租賃持有之物業之承租方。有關租約一般初步為期兩至五年。租約並無包含延期選擇權。租約概不包含或然租金。

35. 訴訟

- (a) 於二零一一年一月七日，本公司接獲王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）（作為原告）針對本公司（作為被告）向中國湖北省高級人民法院提交之令狀（「令狀」），連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票（「傳票」）。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士與天九於令狀內所載之主要指控如下：

- (1) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購事項之股份轉讓協議（「爭議協議」），此協議內收購事項之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (2) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部及湖北省工商行政管理局（「湖北工商局」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (3) 指控中國商務部與湖北工商局根據上述偽造文件批准收購事項及處理相關文檔。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 訴訟(續)

(a) (續)

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求命令爭議協議從一開始即失效及無效，且應當終止，並向本公司及白沙洲農副產品索償王女士及天九應佔白沙洲農副產品之所有相關溢利連同法律訴訟費用。

董事會現有成員於爭議協議簽署及收購事項完成時並非本公司董事，亦無參與本集團之管理。然而，根據經董事會審閱之文件及本公司自香港及中國法律顧問獲得之法律意見，董事會謹此知會本公司股東以下結果：

- (1) 董事會曾於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日分別接獲王女士及天九透過彼等於中國及香港之法律代表發出之函件(「該等函件」)。該等函件內所載指控與令狀內所載者大致相同。
- (2) 董事會於接獲該等函件後已尋求並於接獲令狀後再次尋求其中國及香港法律顧問之法律意見。本公司法律顧問認為：
 - (a) 本公司先前就收購事項聘請之中國法律顧問已於日期為二零零七年十一月三十日之法律意見內確認，收購事項已根據中國法律及法規取得中國有關政府部門之批准。
 - (b) 白沙洲農副產品之股權變動已取得正式批准並在中國有關政府部門登記。
 - (c) 於登記上述股權變動後，白沙洲農副產品已自中國有關政府部門取得所需之新營業牌照。
 - (d) 因此，收購事項屬合法有效。

本公司將對令狀進行全力抗辯，並會根據中國法律顧問之意見在中國提起其他必要之有關法庭訴訟。根據董事會所知悉之事實及情況並根據進一步法律意見及對業務及財務影響之詳細評估，經考慮白沙洲農副產品本身之管理層已恢復對白沙洲交易中心之營運及管理，董事會認為令狀不會對白沙洲農副產品或本集團整體之現有營運產生重大影響。

根據傳票，有關令狀之法庭聆訊將於二零一一年六月二日召開。

- (b) 本公司及白沙洲農副產品已向其中國法律顧問尋求法律意見，並正在中國湖北省高級人民法院就(其中包括)王女士及天九有關(包括但不限於)爭議協議等事由的審訊過程中，以及將尋求追索相關損害。

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 重大關連人士交易

除綜合財務報表內其他地方披露外，本集團曾進行下列重大關連人士交易：

(a) 與主要管理人員之交易

附註9披露之本集團主要管理人員(包括已支付予本公司董事之金額)及附註10披露之若干最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	5,903	4,815
離職後福利	69	50
	5,972	4,865

薪酬總額已列入「員工成本」(附註7(b))。

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註23。

37. 報告期後事項

- (i) 於二零一零年十一月九日，本公司訂立配售協議，根據本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東特別大會上董事尋求及獲得股東授予之特別授權，透過配售代理向獨立第三方按全面包銷基準配售300,000,000股股份，以及按竭盡全力基準配售最多300,000,000股股份，配售價格為每股0.25港元。全部300,000,000股全面包銷股份已於二零一一年一月五日完成配售，所得款項淨額約為73,100,000港元，用於償還貸款及降低本集團之債務水平及負債比率，以及用於擴展及進一步發展本集團之農產品交易市場。
- (ii) 於二零一一年一月十一日，本公司與WYT之間接全資附屬公司Give Power Limited訂立貸款協議，據此Give Power Limited同意授予本公司貸款60,000,000港元。
- (iii) 於二零一零年十月十五日及二零一一年一月十五日，欽州宏進農副產品批發市場有限公司(於中國註冊成立的有限公司，本公司之全資附屬公司)與欽州市商務局訂立投資協議及補充協議，據此就規劃用地面積約為1,500畝，位於欽州市金海灣西大街以北、西環路以南、南環路兩側、欽黃公路以東之農產品物流中心開發項目進行合作。詳情載於本公司日期為二零一一年一月十五日之公告。
- (iv) 於二零一一年二月二十八日，本公司之間接全資擁有附屬公司玉林宏進物流發展有限公司以代價人民幣62,720,000元(相當於約74,010,000港元)成功收購一幅約160,000平方米土地之土地使用權，以發展為一個新的農產品交易市場。

38. 授權發行財務報表

董事會已於二零一一年三月九日通過及授權發行財務報表。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業績					
收益	129,952	104,117	168,050	45,929	31,740
除稅前虧損	(379,580)	(390,135)	(894,937)	(9,053)	(18,161)
所得稅抵免(支出)	43,313	76,610	216,604	(5,289)	(16)
本年度虧損	(336,267)	(313,525)	(678,333)	(14,342)	(18,177)
應佔：					
本公司擁有人	(325,689)	(296,330)	(613,387)	(15,098)	(18,169)
非控股權益	(10,578)	(17,195)	(64,946)	756	(8)
	(336,267)	(313,525)	(678,333)	(14,342)	(18,177)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債					
總資產	1,691,882	1,860,327	1,459,231	2,353,801	75,137
總負債	(1,416,611)	(1,381,904)	(995,743)	(1,573,371)	(13,626)
	275,271	478,423	463,488	780,430	61,511
應佔：					
本公司擁有人	87,917	289,905	392,965	653,826	47,664
非控股權益	187,354	188,518	70,523	126,604	13,847
	275,271	478,423	463,488	780,430	61,511