



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

年報

2012



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	12
獨立核數師報告	17
綜合全面收益表	19
綜合財務狀況表	20
綜合權益變動表	22
綜合現金流量表	23
綜合財務報表附註	25
財務概要	90

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

恒健會計師行有限公司
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
太倉農村商業銀行

法律顧問

薛馮鄭岑律師行
卓黃紀律師事務所

總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15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
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
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」）提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報。

業務回顧

對本集團而言，二零一二年度是一個艱難年度。由於中國經濟增長放緩令原材料需求減少，一般貿易業務的表現大幅下滑。倉庫存放收入保持穩定，但僅錄得極小增長。因此，為應付本集團整體的財務需要，本集團須增加銀行債項。

為克服營商環境逆轉的局面，本集團已採取一切必要方法以控制和盡量減省行政費用及營運成本。與此同時，我們積極開拓新的機遇，務求增進收入來源。

展望

於二零一三年度，我們決定集中改善本集團的財務狀況。

我們一方面會密切留意一般貿易業務及工業用物業發展業務，並會採取迅速行動應對各個營商環境出現的劇烈變化，務求改善現金流入及整體盈利能力。

另一方面，我們將探討及尋找一切可能的解決方案，以削減借貸及改善本集團整體的財務狀況。我們將積極磋商出售本集團在中國江蘇省太倉市所擁有一幅土地的潛在機會，並計劃盡快完成有關交易。此外，如需要進一步的財務支持，我們亦會考慮出售本集團在北京擁有的物業。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會感謝全體員工在這個艱難時刻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對本集團給予的信任和不斷支持表示謝意。

主席
馬曉玲
香港

二零一三年三月二十六日

業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的營業額為118,337,000港元（二零一一年：184,187,000港元），其中包括一般貿易分部的收入108,667,000港元（二零一一年：176,107,000港元）及工業用物業發展分部的收入9,670,000港元（二零一一年：8,080,000港元）。

由於中國市場經濟增長放緩，對原材料例如燃料、金屬材料、電子零件等的需求大幅減少，致使一般貿易業務的收入較去年減少67,440,000港元。與此同時，利潤率持續下跌，導致分部虧損22,595,000港元（二零一一年：815,000港元）。

工業用物業發展分部保持平穩，由於倉庫的儲藏使用情況有所提高，故收入輕微增加1,590,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動比率約為0.40（二零一一年：0.45）；本集團資本負債比率為1.23（二零一一年：0.68）。資本負債比率乃按借貸總額192,732,000港元（二零一一年：135,469,000港元）及股本持有人應佔權益157,310,000港元（二零一一年：199,647,000港元）計算。

購置及興建物業、廠房及設備的資本承擔為2,813,000港元（二零一一年：63,555,000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。

管理層討論及分析

展望

於往後年度，管理層將繼續積極磋商以出售本集團所擁有位於中國江蘇省太倉市一幅佔地總面積約為200,000平方米的土地，並計劃盡快完成有關交易。倘能完成該項出售交易，所得款項將用作削減本集團現有的銀行借貸，從而改善本集團整體的財務狀況。

一般貿易分部方面，本集團將密切留意其盈利能力和穩定性。倘情況於短期內未能改善，管理層將考慮一切可行方案，包括但不限於終止該個分部的業務以降低進一步虧損。

工業用物業發展分部方面，該分部保持相對平穩，管理層將專注為現有客戶加推額外服務，目標是擴大收入來源和提升盈利能力。

整體而言，本集團將努力削減銀行借貸總額及增加現金流入，以於往後一年令財務狀況更加穩健。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，賬面總值分別為85,038,000港元（二零一一年：86,302,000港元）及149,362,000港元（二零一一年：165,689,000港元）的預付租賃款項及倉庫已作為本集團獲批授銀行貸款的抵押。

或然負債

本集團於二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用約40名員工，並參照各員工的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、酌情花紅計劃及購股權計劃。

執行董事

馬曉玲小姐，三十七歲，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十多年經驗。馬小姐為本公司控股股東Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）的唯一董事兼實益擁有人。

陳兆敏小姐，三十八歲，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的資深會員。陳小姐於審計、會計及財務管理方面擁有逾十四年經驗。加入本公司前，彼曾任職於一家國際專業會計師行及多家上市公司。

非執行董事

陳思翰先生，三十九歲，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。彼於會計及財務管理領域擁有逾十七年經驗，並曾於香港一家國際會計師事務所工作逾八年。

陳先生亦曾於二零零九年九月七日至二零一二年十一月三十日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，並於二零零八年二月二十五日至二零一二年六月八日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（「年代」）擔任獨立非執行董事。年代已於二零一二年除牌。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）的執行董事。

林瑞民先生，六十九歲，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的創辦人。

舒華東先生，四十歲，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的會員，並為澳洲會計師公會的會員。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）的獨立非執行董事。

本公司致力維持良好的企業管治水平，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明透明度及對股東問責的重要性。董事會相信股東可從良好的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所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟以下偏離情況除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁的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會損害董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。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的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，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務對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.4.1條訂明，非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司的非執行董事及獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司的公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

- 守則第A.5條訂明，提名委員會應予成立，以就董事委任及重新委任向董事會作出建議。

董事會作為整體負責委任其本身成員。董事會並無成立提名委員會，且鑒於董事會規模較小，故並未考慮成立提名委員會。董事會主席負責物色適當人選，並向董事會建議合資格人選以供考慮。董事會將審閱主席所建議的人選，並就董事的委任、重選及退任作出建議。候選人根據彼等能為本公司作出貢獻的技能、勝任程度及經驗獲委任加入董事會。

企業管治報告

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。該平衡的董事會組成可確保董事會之間存在堅固的獨立性。

非執行董事及獨立非執行董事均極具才幹，在會計、金融、管理及眾多範疇亦擁有學術及專業資格，為本集團提供廣泛類別的寶貴專業知識。加上彼等在各行業擔任高層所累積之經驗，對董事會有效地履行其職務和責任方面提供強大的支持。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。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條有關評估獨立性的指引。

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，惟日常的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的策略和政策，而陳小姐則負責本集團的業務運作，尤其是財務範疇。

本公司之董事名單及彼等之角色和職務登載於本公司及聯交所的網頁。

董事之培訓及專業發展

本公司負責安排及撥付資源為董事提供適當培訓，並鼓勵個別董事參與關於上市公司董事之角色、職能及職責之課程，或者透過出席培訓課程或透過網上資源或閱讀相關材料來進一步提升彼等的專業發展。本公司的公司秘書不斷向所有董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新資料，以確保遵守及秉持良好之企業管治常規。

董事會會議

董事會於二零一二年內曾召開四次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
<i>執行董事：</i>	
馬曉玲小姐	4/4
陳兆敏小姐	4/4
<i>非執行董事：</i>	
陳思翰先生	4/4
<i>獨立非執行董事：</i>	
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的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的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，作為董事進行證券交易的操守守則。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的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

企業管治報告

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制的職能。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的會計原則及慣例，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二零一二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

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的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的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

核數師酬金

截至二零一二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有限公司支付及應付的酬金總額為500,000港元。

董事會謹提呈截至二零一二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。主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。

業績及分配

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績載於第19頁的綜合全面收益表。

董事會並不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一一年：無）。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註19。

股本

本公司股本於本年度的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、出售或贖回本公司的上市證券。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶的累計銷售額分別佔本集團本年度總收入約53%及94%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約47%及93%。

概無本公司董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司股本5%以上的任何股東擁有本集團五大供應商或客戶的任何權益。

董事會報告

董事

於本年度及直至本報告日期止，本公司董事為：

執行董事：

馬曉玲小姐 (主席)
陳兆敏小姐

非執行董事：

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生
林瑞民先生
舒華東先生

根據本公司的公司細則第99(A)及99(B)條，馬曉玲小姐及舒華東先生將告退，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。按照本公司的公司細則，所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須輪流告退。

董事的服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選的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）的服務合約。

董事的股份權益

於二零一二年十二月三十一日，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」））的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的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；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）全部已發行股本的實益擁有人，其於二零一二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，於二零一二年十二月三十一日，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的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；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。

購買股份或債券的安排

除綜合財務報表附註29所披露的購股權計劃之外，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。

董事會報告

董事於重大合約中的權益

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重大權益而於本年度結束時或本年度內任何時間仍然生效的重大合約。

主要股東的權益

於二零一二年十二月三十一日，據董事所知，以下股東擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊；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的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上：

名稱／姓名	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)的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，於二零一二年十二月三十一日，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的權益或淡倉，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的權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

酬金政策

本集團的僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員的條件、資格與能力而訂立。

本公司的董事酬金由薪酬委員會按本公司經營業績、個人表現及可比較市場數據而決定。

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。

優先認購權

本公司的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

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

核數師

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）審核。於二零一一年，德勤辭任本公司核數師，而恒健會計師行於二零一一年十二月五日獲委任為本公司的核數師。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由恒健會計師行審核。

於二零一三年一月二十五日，恒建會計師行辭任本公司核數師及恒健會計師行有限公司獲董事委任，以填補臨時空缺。恒健會計師行有限公司已審核本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。在應屆股東週年大會上，將提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

主席
馬曉玲

香港，二零一三年三月二十六日

獨立核數師報告

恒健會計師行有限公司 HLM CPA LIMITED 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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核大中華實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第19頁至第89頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的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的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的內部監控。

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份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 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及其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》的披露規定妥為編製。

重要事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註2，其中指出截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴集團的綜合流動負債較其綜合流動資產超出127,280,000港元及 貴集團錄得虧損43,907,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2所解釋，該等綜合財務報表乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸、其最終控股公司提供財務支持及 貴集團能否出售其若干資產以讓 貴集團於可見將來應付其到期財務責任的能力。該等綜合財務報表並無包括若未能達致任何該等行動則會導致的任何調整。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

何伯達

執業證書編號：P05215

香港

二零一三年三月二十六日

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
收入	8	118,337	184,187
銷售成本		(108,924)	(175,701)
毛利		9,413	8,486
其他收入	10	5,760	38,003
銷售及分銷成本		(106)	(141)
行政及其他經營開支		(33,002)	(37,380)
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	23	(5,677)	—
預付款項及按金的減值虧損	24	(76)	—
財務成本	11	(20,219)	(1,852)
除稅前(虧損)溢利		(43,907)	7,116
所得稅開支	12	—	(7,843)
本年度持續經營業務的虧損	13	(43,907)	(727)
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務的溢利	14	—	3,104
本年度(虧損)溢利		(43,907)	2,377
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		1,483	8,448
年內出售境外業務的重新分類調整		—	(1,967)
		1,483	6,481
本年度全面(開支)收益總額		(42,424)	8,858
攤佔本年度(虧損)溢利:			
本公司擁有人		(43,817)	2,506
非控股權益		(90)	(129)
		(43,907)	2,377
攤佔本年度全面(開支)收益總額:			
本公司擁有人		(42,337)	8,970
非控股權益		(87)	(112)
		(42,424)	8,858
每股(虧損)盈利—基本及攤薄		港仙	港仙
持續經營及已終止經營業務	18	(14.61)	0.84
持續經營業務		(14.61)	(0.20)

隨附的附註為該等綜合財務報表的重要組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	152,255	169,167
預付租賃款項	20	96,616	98,011
購置租賃土地的按金	21	35,988	35,689
		284,859	302,867
流動資產			
存貨	22	-	1,732
應收賬款及其他應收款項	23	25,542	2,022
預付租賃款項	20	2,217	2,198
預付款項及按金	24	3,388	31,396
已抵押銀行存款	25	44,902	12,061
銀行結餘及現金	25	8,046	35,077
		84,095	84,486
流動負債			
應付賬款	26	91	1,970
其他應付款項及應計費用	26	10,523	41,948
應付票據		87,967	74,337
銀行貸款	27	104,765	61,132
應付稅項		8,029	7,963
		211,375	187,350
流動負債淨額		(127,280)	(102,864)
總資產減流動負債		157,579	200,003
資產淨值		157,579	200,003

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本及儲備			
股本	28	1,499	1,499
儲備		<u>155,811</u>	<u>198,148</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>157,310</u>	<u>199,647</u>
非控股權益		<u>269</u>	<u>356</u>
權益總計		<u>157,579</u>	<u>200,003</u>

載於第19頁至第89頁的綜合財務報表於二零一三年三月二十六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

隨附的附註為該等綜合財務報表的重要組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				總計 千港元	非控股權益 千港元	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			
於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及 二零一二年一月一日	1,499	379,281	32,103	(213,236)	199,647	356	200,003
因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	1,480	-	1,480	3	1,483
本年度虧損	-	-	-	(43,817)	(43,817)	(90)	(43,907)
本年度溢利(虧損)及本年度全面 收入(開支)總額	-	-	1,480	(43,817)	(42,337)	(87)	(42,424)
於二零一二年十二月三十一日	1,499	379,281	33,583	(257,053)	157,310	269	157,579

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
本年度(虧損)溢利	(43,907)	2,377
就以下項目作出調整：		
所得稅開支	-	7,843
財務成本	20,219	2,003
利息收入	(1,652)	(1,009)
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	5,677	-
預付款項及按金的減值虧損	76	-
攤銷及折舊	10,967	13,123
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	(1,225)	-
豁免支付其他應付款項	-	(361)
未計營運資金變動前的經營現金流量	(9,845)	(16,088)
存貨減少(增加)	1,747	(1,652)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(29,192)	915
預付款項及按金減少(增加)	28,192	(30,832)
應付賬款(減少)增加	(1,895)	1,970
其他應付款項及應計費用減少	(26,951)	(14,923)
應付票據增加	13,007	74,337
經營(所用)所得現金	(24,937)	13,727
已付利息	(19,998)	(4,587)
經營業務(所用)所得現金淨額	(44,935)	9,140
投資活動		
已收利息	1,652	1,009
購置物業、廠房及設備	(422)	(10,972)
出售港口基建項目的所得款項	-	36,127
出售物業、廠房及設備所得款項	6,142	-
出售附屬公司的現金流出淨額	-	(567)
已抵押銀行存款增加	(32,841)	(12,061)
投資活動(所用)所得現金淨額	(25,469)	13,536

33

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
融資活動		
借貨所得款項	293,182	110,971
償還借貨	(250,061)	(116,992)
融資活動所得(所用)現金淨額	43,121	(6,021)
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(27,283)	16,655
於一月一日現金及現金等值物	35,077	18,344
匯率變動的影響	252	78
於十二月三十一日現金及現金等值物	8,046	35,077
現金及現金等值物結餘分析：		
銀行結餘及現金	8,046	35,077

隨附的附註為該等綜合財務報表的重要組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在聯交所上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的「公司資料」一節中披露。

董事認為，本公司的最終控股公司為Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司），而該公司為於英屬處女群島註冊成立的公司。

本集團主要從事投資控股、工業用物業發展及倉庫項目以及貨品貿易，包括燃料、金屬材料和電子零件。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），為本公司主要附屬公司經營所在主要經濟地區的貨幣。由於本公司為一間聯交所上市公司，故財務報表以港元呈列以方便讀者。

2. 編製基準

於編製綜合財務報表時，有鑒於本集團於二零一二年十二月三十一日的流動負債淨額約為127,280,000港元及本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得虧損約43,907,000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) 未提取銀行信貸合共約79,244,000港元（相當於人民幣64,275,000元），有關信貸乃於二零一二年十二月三十一日前取得，當中包括：
 - (a) 於二零一三年六月二十日前具備由江蘇太倉農村商業銀行提供的未提取銀行信貸約11,435,000港元（相當於人民幣9,275,000元）；及
 - (b) 於二零一四年一月十六日及二零一四年二月十七日前具備由上海浦東發展銀行（「上海浦發銀行」）提供的未提取銀行信貸分別約6,164,000港元（相當於人民幣5,000,000元）及61,645,000港元（相當於人民幣50,000,000元）。

2. 編製基準 (續)

- (ii) 最終控股公司及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持，上限為49,000,000港元，以應付其營運資金需要。
- (iii) 本集團擬出售位於中國北京西城區新華里16號錦官苑一期2號樓5樓501及508室的物業，其包括於物業、廠房及設備以及預付租賃款項的賬面值分別為2,223,000港元及13,795,000港元。於報告期末，該等物業經獨立評值機構評估的市值約為21,150,000港元。
- (iv) 本集團現正與中國太倉港口開發區（「太倉港口開發區」）（江蘇省人民政府轄下成立的組織）磋商出售位於中國江蘇省太倉市的一幅土地（「該土地」）連同就收購中國太倉另一幅土地已付按金的退款（「按金」）（統稱「該交易」）。該土地及按金乃於過往年度從太倉港口開發區收購及支付予太倉港口開發區。

董事認為，該交易的代價與本集團已付總金額將大概相若。於二零一二年十二月三十一日，雖然並未訂立有關該交易的具約束力協議，惟董事計劃於未來十二個月內完成該交易。包括於預付租賃款項的該土地賬面值及包括於收購租賃土地按金的按金分別為55,431,000港元及35,988,000港元。

考慮到具有的銀行信貸及最終控股公司將予提供的財務支持，以及計及本集團於完成該交易時將會獲得的所得款項，吾等相信本集團於往後一年將有足夠財務資源應付其營運資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「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」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號的修訂本	金融工具：披露—轉讓財務資產
香港會計準則第1號的修訂本	作為二零一二年頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改進的一部分

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表內呈報的金額及／或該等綜合財務報表所載列的披露內容並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改進，惟香港會計準則第1號的修訂本除外 ¹
香港財務報告準則第1號的修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露—抵銷財務資產與財務負債 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露其他實體的權益：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體的權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資 ¹
香港會計準則第1號的修訂本	其他全面收益項目的呈列 ⁴
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝離成本 ¹

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

- 1 於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 2 於二零一四年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 3 於二零一五年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 4 於二零一二年七月一日或其後開始的年度期間生效。

於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改進包括對眾多香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則的修訂本包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」的修訂本及香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的修訂本。

香港會計準則第16號的修訂本釐清零部件、備用設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期，應用有關修訂本並不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第32號的修訂本釐清向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預期，由於本集團已經採用該項處理方式，故應用香港會計準則第32號的該等修訂本並不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第32號「抵銷財務資產及財務負債」的修訂本及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷財務資產與財務負債」的修訂本

香港會計準則第32號的修訂本釐清有關抵銷財務資產及財務負債規定的現有應用問題。具體而言，該等修訂本釐清「目前有法律權利可抵銷」及「同時變現及清償」的涵義。

香港財務報告準則第7號的修訂本規定實體須就可執行的總淨額結算協議或同類安排下的金融工具，披露有關抵銷權利及相關安排（如抵押過賬規定）的資料。

香港財務報告準則第7號的修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間及該等年度期間內的中期期間生效。所有可資比較期間的資料亦應追溯披露。然而，香港會計準則第32號的修訂本將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號的該等修訂本於將來可能涉及更多有關抵銷財務資產及財務負債的披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量的新規定。二零一零年修訂的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的規定。

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的年度期間生效，並可提前應用。董事預期，應用有關修訂本並不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

一組有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的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）。

下文說明該五項準則的主要規定。

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的部分，香港（詮釋常務委員會）一詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號的生效日期被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目的唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權的新定義，其中包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)其參與被投資方的營運而獲得可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力以影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合資企業的權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩方或兩方以上擁有共同控制權的共同安排應如何分類。香港（常設詮釋委員會）一詮釋第13號「共同控制實體—合資企業的非貨幣性投入」將於香港財務報告準則第11號的生效日期被撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排歸類為合營業務或合資企業，具體視乎各方於該等安排下的權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合資企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合會計法入賬。

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／或非綜合入賬的結構性實體中擁有權益的實體適用。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露規定較現行準則的規定更為全面。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本已予頒佈，以釐清首次應用該五項香港財務報告準則的若干過渡性指引。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則（續）

該五項準則（連同有關過渡性指引的修訂本）於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用，惟須同時應用全部該等準則。

董事預期，應用該五項準則並不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」的修訂本

香港財務報告準則第10號的修訂本引入就投資實體將附屬公司綜合入賬的例外情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體的投資活動有關的服務則除外。根據香港財務報告準則第10號的修訂本，一間投資實體須計量其透過損益按公平值列賬的附屬公司權益。

須達成若干條件方可符合投資實體的資格。具體而言，一間實體需要：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金進行投資的業務宗旨，純粹為獲取資本增值、投資收入或結合兩者的回報；及
- 幾乎全部投資的表現均按公平值基準計量及評估。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已獲作出相應修訂，以引入對投資實體的新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。董事預期，由於本公司並非投資實體，故應用有關修訂本並不會對本集團產生影響。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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的披露之單一指引來源。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號範圍廣泛，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的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號所載的披露規定較現行準則的規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下的金融工具之三級公平值等級的量化及定性披露，將藉香港財務報告準則第13號擴展至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用。董事預期，應用有關修訂本不會對該等綜合財務報表內呈報的金額及該等綜合財務報表所載列的披露內容產生重大影響。

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）「僱員福利」

香港會計準則第19號的修訂本改變定額福利計劃和終止福利的會計處理方式。最重大的轉變與定額福利責任和計劃資產的會計處理方式有關。該等修訂本規定於定額福利責任以及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」並加快確認過去服務成本。有關修訂本規定所有精算盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令綜合財務狀況表內確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全部價值。此外，在香港會計準則第19號過往版本中計劃資產採用的利息成本和預期回報已被取代為「淨利息」金額，有關金額通過應用折現率對定額福利負債或資產淨值作出計算。

香港會計準則第19號的修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用。董事預期，應用有關修訂本不會對該等綜合財務報表內呈報的金額及該等綜合財務報表所載列的披露內容產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本引入全面收益表及收益表的新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂本保留以單一或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號的修訂本要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須根據相同基準分配，而該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈報其他全面收益項目的選擇。

香港會計準則第1號的修訂本於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。當於往後會計期間應用有關修訂本後，其他全面收益項目將相應修改呈報方式。

本公司董事預期，應用有關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的金額及該等綜合財務報表所載列的披露內容產生重大影響。

4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的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的適用披露內容。

除下文載列的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。歷史成本一般根據交換資產所得代價的公平值而釐定。

4. 重大會計政策 (續)

下文載列主要會計政策。

綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體(其附屬公司)的財務報表。當本公司有權力規管某實體的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的附屬公司的收益及開支乃自其收購的生效日期起直至其出售的生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。

如有必要，對附屬公司的財務報表作出調整，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。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列。

分配予非控股權益的全面收益總額

附屬公司的全面收益及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則此擁有權權益變動以股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益變動。所調整的非控股權益金額與已支付或已收取代價的公平值間的任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目的基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司的資產(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的賬面值(包括彼等應佔的其他全面收益的任何組成部分)，並(iii)確認所收取代價公平值及任何保留權益公平值的總額，所產生的差額於損益內確認為本集團應佔的收益或虧損。倘附屬公司的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的金額將會以猶如本集團已直接出售相關資產的方式入賬。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，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的公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體的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分符合分類為持作出售的標準或已被出售時，該組成部分分類為已終止業務。倘某個項目的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。有關部分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的方式呈列全面收益比較表。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，即於日常業務過程中銷售貨品及提供服務的應收金額(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。

4. 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

銷售貨物的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的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的銷售貨物持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益將很可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠地計量。

財務資產的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的賬面淨值之比率。

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的樓宇在內的物業、廠房及設備以及為提供存放服務而持有的倉庫乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備項目的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。估計使用壽命、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每個報告期末時檢討，任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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的任何損益，按出售所得款項淨額與該資產賬面值間的差額釐定並於損益確認。

業主自用的租賃土地及倉庫所在的租賃土地

列為經營租賃的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。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨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。

有形資產 (商譽除外) 的減值虧損

本集團於報告期末均會審閱其具有限使用年限的有形資產的賬面值，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，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損 (如有) 的程度。倘未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在合理、一致的分配基準可被確定的情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理、一致的分配基準下可被確定的最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折算至其現值，有關折現率須反映目前資金時間值的市場估量及資產 (並未調整對未來現金流量的估計) 的特定風險。

4. 重大會計政策 (續)

有形資產 (商譽除外) 的減值虧損 (續)

倘若估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額低於其賬面值, 則資產 (或現金產生單位) 的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回, 則資產 (或現金產生單位) 的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額, 但經上調的賬面值不得超出倘若資產 (或現金產生單位) 於以往年度並無確認減值虧損時原已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

租賃

凡租賃的條款規定擁有權所附帶的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

經營租賃的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的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值, 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的經濟效益被消耗的時間模式則除外。經營租賃下的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的經濟效益被消耗的時間模式則除外。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

持作自用的租賃土地

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分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。

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的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣）記賬。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日適用的匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量的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的匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期間的損益內，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的非貨幣項目時所產生的匯兌差額則除外，於該等情況下，其匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

4. 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體的資產及負債乃按於報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣（即港元），而收入及開支乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認及於權益內的匯兌儲備項下累計（倘適用，則歸屬於非控股權益）。

於出售境外業務（即出售本集團於境外業務的全部權益、或涉及失去對擁有境外業務的附屬公司的控制權之出售、涉及失去對擁有境外業務的共同控制實體的共同控制權之出售、或失去對擁有境外業務的聯營公司的重大影響力之出售）時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的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的總額。

當期稅項

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的溢利兩者差異乃由於前者並無計入其他年度的應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅或不獲扣減的項目所致。本集團的當期稅項負債乃按報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率計算。

遞延稅項

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的暫時差異而確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅的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的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（業務合併的情況下除外）不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項 (續)

與附屬公司和聯營公司的投資及合資企業的權益相關的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的可扣減暫時差異所產生的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的益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率（以於報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率（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的稅務後果。

本年度當期及遞延稅項

當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的項目有關，於此情況下，當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的當期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

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）支付的款項，於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

4. 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的合資格資產所產生的直接借貸成本，計入該等資產的成本中，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的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借貸成本中扣除。

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的訂約方，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的交易成本，於初步確認時計入財務資產或財務負債（按適用）的公平值或自財務資產及財務負債（按適用）的公平值扣除。收購透過損益按公平值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本，於確認時即時在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產

本集團的財務資產主要分為作為貸款及應收款項的財務資產以及可供出售財務資產。分類視乎財務資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有日常買賣的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的時間內交收資產的財務資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃將債務工具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的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的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

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的非衍生財務資產。於初步確認後，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虧損（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）列賬。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

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的財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，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的衍生工具，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的會計政策）。

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的一項或多項事件令財務資產的估計未來現金流量已受到影響，則財務資產被視為已減值。

對可供出售股權投資而言，如該項投資的公平值顯著或持續下降至低於其成本，可被視為需要減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的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
- 財務資產的活躍市場因財政困難而不再存在。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就若干財務資產類別，例如應收賬款及其他應收款項、被評估為非個別減值的資產而言，亦將按整體基準進行減值評估。應收賬款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗，組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，所確認的減值虧損數額為該資產的賬面值與按財務資產原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間之差額計量。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損的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的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的賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷的金額計入損益。

當可供出售財務資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧重新分類至期內損益。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，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的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

可供出售股權投資先前於損益內確認的減值虧損不會於其後期間透過損益撥回。出現減值虧損後的任何公平值增加乃直接於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘投資的公平值增加與確認減值虧損後發行的事項具有客觀關連性，其後透過損益撥回減值虧損。

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合約安排的實際內容與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具乃任何可證明扣除其所有負債後於集團資產中擁有剩餘權益的合約。本集團所發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付票據及銀行貸款，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息開支的方法。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的利率。

利息開支按實際利息基準確認。

終止確認

只有當收取資產現金流量的合約權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉讓資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體，本集團才會終止確認財務資產。倘本集團並無轉移亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續按持續參與的程度將資產確認入賬並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認財務資產，亦就已收取的所得款項確認有抵押借貸。

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和權益累計的累計盈虧總和之差額於損益內確認。

除全面終止確認外，於終止確認財務資產時，本集團將財務資產的過往賬面值在其仍繼續確認的部分及不再確認的部分之間，按照兩者於轉讓日期的相對公平值作出分配。不再確認部分獲分配的賬面值與該部分已收取代價及其已於其他全面收益確認獲分配的任何累計收益或虧損的總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認的累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分的相對公平值在兩者間作出分配。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

本集團只有在責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認財務負債。被終止確認的財務負債的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，這些項目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。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用載於附註4的本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計的期間內確認修訂；倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂的期間及未來期間確認有關修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

應用本集團會計政策的重要判斷

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的金額具有最重大影響的重要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

提供存放服務的倉庫的分類

本集團釐定位於中國的倉庫應否列為物業、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的收入和現金流量及倉庫物流服務是否互相依賴及無法區分。此外，本公司董事認為提供倉庫物流服務對倉庫存放業務整體而言乃屬重大。基於此等原因，本公司董事認為按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，倉庫應列為物業、廠房及設備。

估計不明朗因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源(均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)。

折舊及攤銷

本集團於物業、廠房及設備的估計使用年期內，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的估計期間。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的狀況，本集團現時出售資產可得的估計金額(經扣除估計出售成本)。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

物業、廠房及設備及預付租賃款項的減值虧損

物業、廠房及設備主要指倉庫。倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的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、廠房及設備的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。

倉庫的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用折舊重置成本法進行的估值基準而釐定。此外，本公司董事亦透過估計倉庫的未來預期現金流量及合適的折現率而釐定倉庫的可收回金額。物業、廠房及設備的賬面值為152,255,000港元(二零一一年：169,167,000港元)。倉庫的賬面值為149,362,000港元(二零一一年：165,689,000港元)。

倘有事件或情況變動顯示預付租賃款項的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的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。

預付租賃款項的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用類似預付租賃款項於公開市價的可資比較市場價格進行的估值基準而釐定，並假設預付租賃款項乃於其現況下在市場出售。預付租賃款項的賬面值為98,833,000港元(二零一一年：100,209,000港元)。

董事對本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的物業、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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

就應收賬款確認的減值虧損

本集團持續評估客戶的信用，並根據付款記錄及透過檢討客戶現時信貸資料所得的目前信譽調整信貸限額。本集團不斷監察其客戶的收款及付款情況，並根據過往經驗就估計信貸虧損作出撥備。以往的信貸虧損均在本集團預期之內，而本集團將繼續監察客戶的收款情況及維持適當的估計信貸虧損水平。於二零一二年十二月三十一日，應收賬款的賬面值約為1,505,000港元（二零一一年：989,000港元）（扣除累計減值虧損約1,330,000港元（二零一一年：989,000港元））。

就其他應收款項以及預付款項及按金確認的減值虧損

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量的估計。減值虧損金額按該項資產的賬面值與按該項財務資產的原定實際利率（即於初步確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量現值（不包括並未產生的未來信貸虧損）的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，其他應收款項以及預付款項及按金的賬面值分別約為29,726,000港元（二零一一年：1,033,000港元）及3,464,000港元（二零一一年：31,396,000港元）（扣除其他應收款項以及預付款項及按金的累計減值虧損分別約24,212,000港元（二零一一年：1,033,000港元）及3,388,000港元（二零一一年：31,396,000港元））。

收購租賃土地的按金

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的中國太倉一幅土地的土地使用權的已付按金。由於若干環境問題，所購置的土地使用權不能用作擬定土地用途。管理層正與太倉港口開發區進行協商，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。

6. 資本風險管理

本集團管理資本的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，同時維持最佳的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的股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的策略並無變動。本集團根據資本負債比率監控資本。此比率乃按借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計算。

管理層認為於年結日的資本負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借貸總額	192,732	135,469
本公司擁有人應佔權益	157,310	199,647
負債與權益比率	123%	68%

年內資本負債比率有所提高主要是由於應付票據及銀行貸款分別增加至87,967,000港元及104,765,000港元。

7. 金融工具

7a. 金融工具的類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	81,878	80,556
財務負債		
按攤銷成本列賬的其他財務負債	203,346	179,387

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

本集團的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、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行貸款。該等金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載於下文。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的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

除相關集團實體的功能貨幣外，本集團並無重大金額的外幣計值貨幣資產。本集團管理層認為，本集團承擔的外幣風險頗為輕微。因此，並無呈列外幣風險敏感度分析。

(ii) 利率風險

本集團就於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的定息銀行貸款（詳情見附註27）而面對公平值利率風險。

本集團亦就於二零一二年及二零一一年十二月的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的公平值利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃基衍生工具及非衍生工具於報告期末承擔的利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度尚未清償而編製。向主要管理層人員內部報告利率風險時使用100基點（二零一一年：100個基點）的上升或下降，此為管理層對利率變動的合理評估。

倘利率上升／下降100基點（二零一一年：100個基點），而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將增加／減少518,000港元（二零一一年：除稅後溢利減少／增加140,000港元）。此乃主要由於本集團的定息銀行貸款承擔利率風險所致。

於本年度內，本集團對利率的敏感度有所提高，主要由於其定息銀行貸款增加所致。

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團所面對之最大信貸風險(其可能由於對方未能履行責任而導致本集團產生財務虧損)乃來自各自之已確認財務資產之賬面值而產生。

為將信貸風險減至最低，本集團的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的情況。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的可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。

由於對方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

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的水平，以撥付本集團的營運及減低現金流量波動的影響。管理層會監控動用銀行貸款的情況。

本集團於二零一二年十二月三十一日錄得流動負債淨額，故本集團承擔流動資金風險。為緩和流動資金風險，管理層定期監察本集團的營運現金流量，以應付其短期及長期流動資金需要。

本集團依賴銀行貸款作為主要流動資金來源，詳情分別載於附註27。於二零一二年十二月三十一日，本集團具有未動用銀行信貸約79,244,000港元(二零一一年：114,684,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳列本集團根據非衍生財務負債於協定還款條款內之餘下合約到期日。下表乃根據本集團須應要求償還財務負債的最早日期的相關未折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	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 的賬面值 千港元
二零一二年 非衍生財務負債							
應付賬款	-	91	-	-	-	91	91
其他應付款項及 應計費用	-	10,523	-	-	-	10,523	10,523
應付票據	-	31,192	56,775	-	-	87,967	87,967
銀行貸款							
定息	8.20%	-	758	37,745	-	38,503	36,987
定息	7.56%	7,103	-	-	-	7,103	7,058
定息	6.90%	18,600	-	-	-	18,600	18,493
定息	6.60%	-	290	17,859	-	18,149	17,569
定息	6.00%	24,781	-	-	-	24,781	24,658
		<u>92,290</u>	<u>57,823</u>	<u>55,604</u>	<u>-</u>	<u>205,717</u>	<u>203,346</u>

7. 金融工具(續)

7b. 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	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 的賬面值 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
其他應付款項及 應計費用	-	41,948	-	-	-	41,948	41,948
應付票據	-	-	74,337	-	-	74,337	74,337
銀行貸款							
定息	8.20%	-	-	25,499	-	25,499	24,453
定息	7.93%	-	-	12,731	-	12,731	12,226
定息	6.06%	-	24,829	-	-	24,829	24,453
		<u>43,918</u>	<u>99,166</u>	<u>38,230</u>	<u>-</u>	<u>181,314</u>	<u>179,387</u>

7c. 公平值

按公平值入賬的金融工具

根據二零一二年十二月三十一日的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。每項金融工具的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的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）為基礎的資產或負債參數的估值技術得出。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7c. 公平值 (續)

按公平值入賬的金融工具 (續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何根據公平值層級第一層級計算的金融工具。

於截至二零一二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的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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已撇銷全額減值的可供出售投資。於報告期末，本集團並無任何根據公平值層級第三層級計算公平值的金融工具。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團持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，該項投資已於二零零七年全額減值。

8. 收入

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。以下為本集團於本年度收入的分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
銷售貨品	108,667	176,107
倉庫存放收入	9,670	8,080
	118,337	184,187

9. 分部資料

業務分部

本集團的業務分為工業用物業發展業務及一般貿易，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的編製基準。本集團的可呈報及經營分部包括工業用物業發展及一般貿易。

- 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，本集團於中國從事一般貿易活動。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，有關肥料及化學品分部的業務部署有所轉變。本集團出售其於Lucky Green Limited及其附屬公司（「Lucky Green」）的全部51%股本權益。Lucky Green主要從事生產及銷售肥料及化學品（見附註14）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的持續經營業務及已終止經營業務收入及業績分析。

截至二零一二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	
分部收入	9,670	108,667	118,337	-	118,337
分部業績	(13,691)	(22,595)	(36,286)	-	(36,286)
未分配企業收入			4	-	4
未分配企業開支			(7,625)	-	(7,625)
除稅前虧損			(43,907)	-	(43,907)
所得稅			-	-	-
本年度虧損			(43,907)	-	(43,907)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

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	
分部收入	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的利息開支			-	(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

上文所申報的分部收入均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部分雜項收入及中央行政費用(並非由該等附屬公司賺取或獲得)前從事相關分部活動的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的行政總裁報告之方法。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

分部資產與負債

於二零一二年十二月三十一日

	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	300,122	61,726	361,848	-	361,848
未分配銀行結餘及現金					6,167
未分配物業、廠房及設備					314
未分配其他應收款項、預付款項及按金					625
綜合資產總額					<u>368,954</u>
負債					
分部負債	59,526	151,244	210,770	-	210,770
未分配其他應付款項					605
綜合負債總額					<u>211,375</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

分部資產與負債(續)

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>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

其他資料

截至二零一二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 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/分部資產的資料:					
增資	63	-	-	359	422
攤銷及折舊	10,784	-	-	183	10,967
財務成本	3,492	16,727	-	-	20,219
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	3,691	1,986	-	-	5,677
預付款項及按金的減值虧損	-	76	-	-	76
利息收入	(698)	(954)	-	-	(1,652)
出售物業、廠房及設備的收益	(1,225)	-	-	-	(1,225)
項目發展成本的退款	(2,879)	-	-	-	(2,879)

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 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/分部資產的資料:					
增資	13,695	-	-	12	13,707
攤銷及折舊	12,628	-	318	177	13,123
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
利息收入	(8)	(1,001)	-	-	(1,009)

9. 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」)經營業務。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶的持續經營業務收入及按資產所在地區劃分的非流動資產之資料：

	來自外來客戶的收入		非流動資產	
	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
香港	-	-	314	138
中國	118,337	184,187	284,545	302,729
	118,337	184,187	284,859	302,867

有關主要客戶的資料

於有關年度來自佔本集團總銷售額10%以上的客戶之收入如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
客戶A ¹	32,721	149,693
客戶B ¹	62,199	不適用 ²

¹ 來自銷售貨品的收入。

² 相應收入佔本集團總銷售額不足10%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
銀行利息收入	1,652	1,009
匯兌收益	–	375
出售港口基建項目的收益	–	36,127
出售物業、廠房及設備的收益	1,225	–
豁免支付其他應付款項	–	361
雜項收入	4	131
項目發展成本的退款	2,879	–
	<u>5,760</u>	<u>38,003</u>

11. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸的利息	<u>20,219</u>	<u>1,852</u>

12. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
即期稅項：		
香港	-	-
中國企業所得稅	-	7,843
	<u>-</u>	<u>7,843</u>
以往年度撥備不足（超額撥備）	-	-
遞延稅項	-	-
於損益確認的所得稅總額	<u>-</u>	<u>7,843</u>

香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

其他司法權區產生的稅項乃按有關司法權區的現行稅率計算。

由於在香港營運的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，內資及外資企業的稅率劃一為25%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表內的持續經營業務除稅前(虧損)溢利對賬如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務的除稅前(虧損)溢利	(43,907)	7,116
按國內稅率25%(二零一一年:25%)計算的稅項 (抵免)支出	(10,976)	1,779
不可扣稅開支的稅務影響	2,802	3,449
毋須課稅收入的稅務影響	(1,662)	(1,175)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損的稅務影響	9,188	2,602
其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	648	1,188
本年度所得稅開支	-	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的未動用稅項虧損為187,019,000港元(二零一一年:159,657,000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77,383,000港元(二零一一年:68,366,000港元)可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

13. 本年度虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
本年度虧損已扣除(計入):		
預付租賃款項的攤銷	2,212	2,165
物業、廠房及設備的折舊	8,755	10,640
	10,967	12,805
核數師酬金		
— 核數服務	500	500
— 其他服務	100	170
撇銷項目發展成本	—	331
員工成本(包括董事酬金)	7,548	9,753
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	5,677	—
預付款項及按金的減值虧損	76	—
確認為開支的存貨成本	108,788	175,481
出售物業、廠房及設備收益	(1,225)	—
項目發展成本的退款	(2,879)	—

14. 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(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的本集團生產及銷售肥料和化學品業務的業績載列於下文。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 已終止經營業務 (續)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度已終止經營業務的溢利		
收入	-	907
銷售成本	-	(877)
銷售及分銷成本	-	(214)
行政開支	-	(498)
財務成本—向附屬公司一名少數股東支付的利息開支	-	(151)
	<hr/>	<hr/>
本年度虧損	-	(833)
出售附屬公司的收益 (附註34)	-	3,937
	<hr/>	<hr/>
(本公司擁有人應佔)本年度已終止經營業務的溢利	-	3,104

本年度已終止經營業務的溢利已扣除下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備的折舊	-	318
確認為開支的存貨成本	-	191
員工成本 (包括董事酬金)	-	470
	<hr/>	<hr/>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已終止經營業務的現金流量		
經營活動的現金流出淨額	-	(341)
投資活動的現金流出淨額	-	-
融資活動的現金流出淨額	-	-
	<hr/>	<hr/>
現金流出淨額	-	(341)

15. 股息

董事不建議派付截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的股息。

16. 董事酬金

已付或應付予六名(二零一一年:六名)董事各自的酬金如下:

	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	二零一二年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	240	960
其他酬金							
薪金及其他福利	1,707	960	-	-	-	-	2,667
退休福利計劃供款	-	14	-	-	-	-	14
酬金總額	1,707	974	240	240	240	240	3,641
	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

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度,概無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零一一年:兩名)為本公司董事,其酬金載於上文附註16的披露資料。餘下三名(二零一一年:三名)的酬金總額如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	1,196	1,429
退休福利計劃供款	14	12
	<u>1,210</u>	<u>1,441</u>

彼等的酬金屬於下列範圍:

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

18. 每股(虧損)盈利

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(虧損)盈利		
就每股基本(虧損)盈利而言的本公司擁有人 應佔年內(虧損)溢利	<u>(43,817)</u>	<u>2,506</u>
	千股	千股
股份數目		
就每股基本(虧損)盈利而言的普通股數目	<u>299,847</u>	<u>299,847</u>

18. 每股（虧損）盈利（續）

持續經營業務

持續經營業務的每股基本（虧損）盈利乃按下列數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔年內（虧損）溢利	(43,817)	2,506
減：年內已終止經營業務的溢利	<u>-</u>	<u>3,104</u>
就持續經營業務每股基本虧損而言的虧損	<u>(43,817)</u>	<u>(598)</u>

使用的分母與上述就每股基本（虧損）盈利所詳述者乃相同。

已終止經營業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度並無已終止經營業務的每股（虧損）盈利。

截至二零一一年十二月三十一日止年度已終止經營業務的每股基本盈利為1.04港仙，乃根據年內已終止經營業務的溢利3,104,000港元及上述就每股基本虧損所詳述的分母計算。

由於本公司於兩個年度並無潛在的已發行普通股，故每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 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	總額 千港元
成本						
於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 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	2,781	178,750	-	3,330	6,010	190,871
匯兌調整	23	1,475	-	18	53	1,569
添置	-	-	-	422	-	422
出售	-	(11,183)	-	(216)	(716)	(12,115)
於二零一二年 十二月三十一日	2,804	169,042	-	3,554	5,347	180,747
折舊及減值						
於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
出售附屬公司時撇銷	(4,046)	-	(1,498)	(290)	(430)	(6,264)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	453	13,061	-	2,716	5,474	21,704
匯兌調整	4	123	-	14	49	190
本年度撥備	124	7,768	-	474	389	8,755
出售時撇銷	-	(1,272)	-	(205)	(680)	(2,157)
於二零一二年 十二月三十一日	581	19,680	-	2,999	5,232	28,492
賬面值						
於二零一二年 十二月三十一日	2,223	149,362	-	555	115	152,255
於二零一一年 十二月三十一日	2,328	165,689	-	614	536	169,167

19. 物業、廠房及設備 (續)

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%

樓宇及倉庫位於中國土地上，根據中期至長期土地使用權持有。

20. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項按直線基準於租期在綜合全面收益表中的損益扣除。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本		
於一月一日	109,241	108,894
匯兌調整	916	4,170
於出售附屬公司時終止確認	-	(3,823)
於十二月三十一日	110,157	109,241
累計攤銷		
於一月一日	9,032	6,751
匯兌調整	80	294
年內攤銷	2,212	2,165
於出售附屬公司時撇銷	-	(178)
於十二月三十一日	11,324	9,032
賬面值		
於十二月三十一日	98,833	100,209
就報告而言分析如下：		
流動資產	2,217	2,198
非流動資產	96,616	98,011
	98,833	100,209

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 預付租賃款項 (續)

本集團的預付租賃款項包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於中國的土地		
長期租賃	13,795	13,907
中期租賃	85,038	86,302
短期租賃	—	—
	<u>98,833</u>	<u>100,209</u>

董事認為，本集團擬出售賬面值為13,795,000港元（二零一一年：零港元）的長期租賃及出售該土地（包括賬面值為55,431,000港元（二零一一年：56,168,000港元）的中期租賃）。

21. 購置租賃土地的按金

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，該金額指為本集團工業用發展項目而購置位於中國太倉的一幅土地之土地使用權所付按金35,988,000港元（二零一一年：35,689,000港元）（於兩個年度均相當於人民幣29,190,000元）。由於若干環境問題，所購置的土地使用權不能用作擬定土地用途。董事認為，管理層正就按金的退款與太倉港口開發區進行協商。根據有關協商，董事會認為本集團的已付按金不會蒙受任何虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
製成品	<u>-</u>	<u>1,732</u>

於報告期末，本集團並無按可變現淨值列賬的存貨。

23. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	1,505	989
減：已確認減值虧損	(175)	-
	<u>1,330</u>	<u>989</u>
其他應收款項(附註a)	29,726	1,033
減：已確認減值虧損	(5,514)	-
	<u>24,212</u>	<u>1,033</u>
應收賬款及其他應收款項總額	<u>25,542</u>	<u>2,022</u>

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，其他應收款項(扣除累計減值虧損)主要包括購買存貨已付款項的退款、倉庫建築成本的退款及項目發展成本的退款分別約13,845,000港元、6,155,000港元及2,885,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項 (續)

本集團給予其貿易客戶的賒賬期平均為90日。以下乃於報告期末(與各自的收入確認日期相近)按發票日期呈列的應收賬款(扣除減值虧損)的賬齡分析。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0-30日	597	989
31-60日	372	-
61-90日	361	-
90日以上	-	-
	<u>1,330</u>	<u>989</u>

接納任何新客戶前，本集團已評估各潛在客戶的信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列的付款條款藉此檢討應收各客戶款項的還款記錄，以釐定應收賬款的可收回性。

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	-	-
年內已確認	174	-
匯兌調整	1	-
年末結餘	<u>175</u>	<u>-</u>

23. 應收賬款及其他應收款項 (續)

其他應收款項減值虧損的變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	-	-
年內已確認	5,503	-
匯兌調整	11	-
年末結餘	5,514	-

董事認為，應收賬款及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

24. 預付款項及按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付款項 (附註a)	2,883	30,762
減：已確認減值虧損	(76)	-
	2,807	30,762
租金及公用設施按金	581	620
其他	-	14
預付款項及按金總額	3,388	31,396

附註：

- (a) 預付款項 (扣除累計減值虧損) 包括就購買存貨向本集團的長期供應商支付的款項零港元 (二零一一年：24,927,000港元)。餘下結餘2,807,000港元 (二零一一年：5,835,000港元) 為已就購買存貨向獨立第三方支付之預付款項及行政開支之預付款項。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 預付款項及按金 (續)

預付款項及按金減值虧損的變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	-	-
年內已確認	76	-
年末結餘	76	-

董事認為，預付款項及按金的賬面值與其公平值相若。

25. 銀行結餘／已抵押銀行存款

銀行結餘／已抵押銀行存款

銀行結餘按介乎零至0.50厘（二零一一年十二月三十一日：零至0.50厘）的市場年利率計息。已抵押銀行存款按3.05厘至3.3厘（二零一一年十二月三十一日：2.8厘）的固定年利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行貸款及應付票據後解除。

已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以抵押本集團獲授的銀行信貸。存款44,902,000港元（二零一一年十二月三十一日：12,061,000港元）已予抵押，以抵押短期銀行貸款及應付票據，故列為流動資產。

26. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款	91	1,970
應計費用	2,165	1,875
已收取按金	6,904	16,015
其他應付款項	1,454	24,058
其他應付款項及應計費用總額	10,523	41,948
應付賬款及其他應付款項以及應計費用總額	10,614	43,918

下列乃於報告期末按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0-30日	-	-
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	91	1,970
	91	1,970

若干貨品的購貨平均信貸期為三個月。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 銀行貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款—有抵押及須於一年內償還	<u>104,765</u>	<u>61,132</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團定息銀行貸款的實際年利率為6.00厘至8.20厘。

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的實際年利率為6.06厘至8.20厘。

有抵押銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為85,038,000港元（二零一一年：86,302,000港元）的預付租賃款項；
- (b) 賬面總值為149,362,000港元（二零一一年：165,689,000港元）的倉庫；及
- (c) 銀行存款18,493,000港元（二零一一年：零港元）。

28. 股本

	股份數目 千元	面額 千港元
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日每股面值0.005港元的普通股	<u>421,978,000</u>	<u>2,109,890</u>
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日每股面值0.005港元的優先股	<u>22,000</u>	<u>110</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日每股面值0.005港元的普通股	<u>299,847</u>	<u>1,499</u>

29. 購股權計劃

二零零二年購股權計劃

本公司根據於二零零二年四月二十二日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案採納舊購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），並於二零一一年六月二十日舉行的股東週年大會上通過決議案終止該計劃。

經於二零一一年六月二十日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准下，本公司已按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章採納一項新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。按照上市規則的規定，二零一一年購股權計劃的詳情載於本公司日期為二零一一年四月二十一日的通函。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無根據已終止的二零零二年購股權計劃而授出的購股權。

二零一一年購股權計劃

本公司已採納二零一一年購股權計劃，該計劃將於二零二一年六月十九日屆滿，目的是提供誘因或獎賞予合資格人士，以讓彼等對本集團作出貢獻及／或讓本集團招募及聘請優秀人才及吸引對本集團及任何投資實體屬寶貴的人力資源。根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可向任何僱員（包括任何執行董事）、非執行董事、貨品或服務供應商及本集團客戶，以及為本集團提供研究、開發或其他技術支援的任何人士授出購股權。

參與人士可於要約授出日期起計28日內藉支付1.00港元而接納購股權，而本公司須於上述28日期間內或之前獲取該款項。購股權可於董事會將予釐定及通知各承授人的期間內，按照二零一一年購股權計劃的條款行使購股權，惟任何情況下該期間將於購股權授出日期起計屆滿十年之前結束，並且須受其提前終止條文所規限。

二零一一年購股權計劃項下的股份認購價將為董事會釐定的價格，惟不可低於下列各項的最高者：(i)聯交所每日報價表所示股份於授出特定購股權當日的收市價；(ii)股份於緊接授出特定購股權當日前五個交易日在聯交所的平均收市價；或(iii)股份面值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 購股權計劃 (續)

二零一一年購股權計劃 (續)

因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數的10%。此外，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權而可予發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。於任何12個月期間內，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的購股權而已發行及可發行予每名參與人士的股份總數，不得超過當時已發行股份總數的1%。

於報告期末，自二零一一年購股權計劃獲採納至今，並無據此而授出購股權。

30. 經營租約

本集團作為承租人

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
根據經營租約就辦公室物業支付的最低租賃款項	<u>1,116</u>	<u>1,298</u>

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的最低租賃款項之承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	771	490
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	<u>903</u>	<u>188</u>
	<u>1,674</u>	<u>678</u>

經營租賃款項指本集團應就其若干辦公室物業應付的租金。租約議定平均為期兩年。

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。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	12,655	—
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	31,727	—
	44,382	—

年內賺取的倉庫存放收入為9,670,000港元 (二零一一年: 8,080,000港元)。

31. 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有關購置及建設物業、廠房及設備的已訂約 但未撥備的承擔	2,813	63,555

該結餘指工業用物業發展項目的承擔，該項目已暫緩動工。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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）。強積金計劃的資產乃與本集團的資產分開並於信託人控制下的基金持有。本集團與其僱員均須按有關薪酬成本的5%向強積金計劃作出供款。每名僱員最高供款限額為每年15,000港元（二零一一年：12,000港元）。

本公司於中國成立的附屬公司的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作出的供款為275,000港元（二零一一年：301,000港元）。

33. 資產抵押

於報告期末，本集團的銀行信貸為184,009,000港元（二零一一年：175,816,000港元）及已動用銀行信貸為104,765,000港元（二零一一年：61,132,000港元）。

下列資產已予抵押，以擔保本集團獲授的銀行信貸：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備	149,362	165,689
預付租賃款項	85,038	86,302
銀行存款	44,902	12,061
	279,302	264,052

34. 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的淨負債如下：

	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
存貨	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
出售產生的現金流出淨額：	
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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 有關連人士交易

主要管理人員的報酬

年內，董事及其他主要管理層成員的薪酬為附註16及17中披露的4,851,000港元（二零一一年：5,699,000港元）。

36. 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
			二零一二年		二零一一年		
			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
基創投資有限公司 （「基創投資」）	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）	普通股100美元	-	100%	-	100%	投資控股
圖輝石化開發（太倉）有限公司 （前稱「太倉中化國際興業石化開發建設有限公司」）	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的工業物業發展
太倉基創倉儲有限公司	中國	註冊資本人民幣 80,000,000元	-	100%	-	-	以倉庫項目為重點的工業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

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會使篇幅過於冗長。

於年末，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

37. 附屬公司權益／應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本	3	3
應收附屬公司款項	316,557	321,650
減：已確認減值虧損	(229,037)	(229,037)
加：撥回減值虧損	5,093	—
	92,613	92,613
應付附屬公司款項	354	354

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 本公司的財務資料

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	37	<u>3</u>	<u>3</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	37	92,613	92,613
預付款項及按金		341	145
銀行結餘及現金		<u>61</u>	<u>992</u>
		<u>93,015</u>	<u>93,750</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		508	610
應付附屬公司款項	37	<u>354</u>	<u>354</u>
		<u>862</u>	<u>964</u>
流動資產淨值		<u>92,153</u>	<u>92,786</u>
總資產減流動負債		<u>92,156</u>	<u>92,789</u>
資產淨值		<u>92,156</u>	<u>92,789</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>(353,003)</u>	<u>(352,370)</u>
權益總計		<u>92,156</u>	<u>92,789</u>

39. 比較數字

部分比較數字已重新分類以符合本年度的呈報方式。

財務概要

	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	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
業績					
持續經營業務					
收入	118,337	184,187	7,418	5,273	4,458
銷售成本	(108,924)	(175,701)	-	(4,179)	(3,747)
毛利	9,413	8,486	7,418	1,094	711
其他收入	5,760	38,003	282	1,123	2,981
銷售及分銷成本	(106)	(141)	-	(449)	(270)
行政及其他經營開支	(33,002)	(37,380)	(29,294)	(42,682)	(39,937)
其他開支	(5,753)	-	-	-	-
財務成本	(20,219)	(1,852)	(4,466)	(3,418)	(453)
除稅前(虧損)溢利	(43,907)	7,116	(26,060)	(44,332)	(36,968)
所得稅(開支)抵免	-	(7,843)	-	-	1,225
	(43,907)	(727)	(26,060)	(44,332)	(35,743)
已終止經營業務					
已終止經營業務的本年度溢利 (虧損)	-	3,104	(4,070)	-	-
本年度(虧損)溢利	(43,907)	2,377	(30,130)	(44,332)	(35,743)
以下各方攤佔：					
本公司擁有人	(43,817)	2,506	(29,944)	(44,129)	(35,458)
非控股權益	(90)	(129)	(186)	(203)	(285)
	(43,907)	2,377	(30,130)	(44,332)	(35,743)
	於二零一二年 十二月 三十一日 千港元	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
資產與負債					
總資產	368,954	387,353	325,324	304,413	284,986
總負債	(211,375)	(187,350)	(134,179)	(89,436)	(25,677)
非控股權益	(269)	(356)	(468)	(645)	(848)
本公司擁有人應佔權益	157,310	199,647	190,677	214,332	258,461

* 二零零八年至二零零九年各年的業績並無就已終止經營業務作出重列。