



# 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  
2005

## 目 錄

|           | 頁次 |
|-----------|----|
| 公司資料      | 2  |
| 主席報告書     | 3  |
| 管理層討論及分析  | 5  |
| 董事履歷      | 7  |
| 企業管治報告    | 8  |
| 董事會報告     | 13 |
| 核數師報告     | 19 |
| 綜合收益表     | 20 |
| 1 綜合資產負債表 | 21 |
| 綜合權益變動表   | 23 |
| 綜合現金流量表   | 24 |
| 綜合財務報表附註  | 26 |
| 財務概要      | 67 |
| 持作投資之物業詳情 | 68 |

### 執行董事

馬曉玲小姐(主席)  
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

### 公司秘書兼合資格會計師

陳思翰先生

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 主要往來銀行

中國銀行  
大新銀行  
中國工商銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 法律顧問

薛馮鄭岑律師行  
卓黃紀律師事務所

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場  
1301室

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 股份過戶及登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 股份過戶及登記香港分處

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

## 主席報告書

本人謹代表大中華實業控股有限公司（「本公司」，與附屬公司合稱「本集團」）董事會向股東提呈二零零五年年報。

### 營運回顧

繼董事會新班子上任後，在專心致志之新管理層領導下，集團於本年度邁向新紀元。年內，集團致力專注於提高旗下投資物業之回報，並不斷探索香港或中華人民共和國（「中國」）任何準商機。

二零零五年實為香港地產市場暢旺之一年，尤其在租金收入方面屢見升勢。本集團於一號廣場之投資物業亦從市場增長中受惠，估值總額錄得近20%增長，另外逾90%樓面面積已經出租。與此同時，本集團若干投資物業租賃協議已經續約，並錄得雙位數字之升幅。除非利率繼續攀升至較現行利率為高之水平，否則集團依然相信利好之市況將會延續至二零零六年全年。

此外，本集團對生產及銷售有機肥料之投資保持穩健。由於競爭劇烈，經營業績並未如預期般理想，惟集團相信該項投資乃本集團另一項收入來源，故集團仍然值得繼續投資於此項業務。

### 展望

集團遵守承諾，將繼續發掘對本集團及其股東而言有價值之商機。於二零零五年八月三十日，本集團與獨立第三方就收購一家英屬處女群島註冊成立之公司（「英屬處女群島公司」）部分或全部已發行股本之意向（合稱「投資建議」）訂立一項具法律約束力之諒解備忘錄。該公司之唯一資產為一家於中國註冊成立之中外合資經營企業，其業務範圍包括港口基礎設施建造及石油化工項目開發（以上涉及許可經營的憑許可證經營）。於二零零六年二月二十七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意向賣方收購英屬處女群島公司之51%已發行股本及其中一名獨立第三方（「賣方」）應收英屬處女群島公司之貸款人民幣61,200,000元，所涉及之現金總代價為人民幣61,200,001元。集團認為，投資建議讓本集團可藉此機會擴大其業務範圍，並擴展至以港口基礎設施為重點之工業物業發展。

## 主席報告書

董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資，亦會不斷努力實現目標，並樂觀其成。

### 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會感謝本集團全體員工在過去一年一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶、銀行及其他業務夥伴之信任及支持表示謝意。

**馬曉玲**

主席

香港，二零零六年四月十八日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團營業額為38,679,000港元（二零零四年：15,207,000港元）。本年度本公司股本持有人應佔溢利淨額為43,341,000港元（二零零四年：12,709,000港元），而每股盈利則為17.32港仙（二零零四年：5.74港仙）。

於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為5,796,000港元（二零零四年：6,420,000港元），佔本集團總收益約14.98%。因本公司出售全部手持之香港上市股票投資，證券投資因而佔本集團總收益約60.31%。一號廣場物業之租金收入為9,557,000港元（二零零四年：8,235,000港元），佔本集團總收益約24.71%，逾90%樓面面積已經出租。

隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利52,600,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零五年九月，本公司按每股0.50港元之價格配售47,600,000股股份，而所收取之款項淨額中約23,200,000港元已用作投資一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其詳情載於主席報告書內。

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團之流動比率約為0.7，而二零零四年十二月三十一日則為0.16。資本負債比率為0.68，而二零零四年十二月三十一日則為1.01。資本負債比率乃以借貸總額135,970,000港元（二零零四年：134,026,000港元）及截至二零零五年十二月三十一日之淨資產200,324,000港元（二零零四年：133,509,000港元）計算。年內，銀行貸款經重組而重續五年。

本集團於二零零五年十二月三十一日並無重大資本承擔而須動用本集團大量現金資源或須就此舉債。

## 管理層討論及分析

本集團預期並不會面對重大匯兌風險，蓋因手持現金、借貸、收益及開支均以港元及人民幣計價。

### 抵押資產

於二零零五年十二月三十一日，本集團之所有投資物業及本集團一家全資附屬公司之已發行股份已全數予以抵押，而投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

7,063,000港元(二零零四年：7,252,000港元)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

### 或然負債

本集團於二零零五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團僱用約31名員工，並根據員工之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強制性公積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

馬曉玲

主席

香港，二零零六年四月十八日

## 董事履歷

### 執行董事

**馬曉玲小姐**，二十九歲，於二零零五年七月獲委任，為本公司主席。馬小姐於一九九八年畢業於中華人民共和國（「中國」）蘭州商學院，主修國際貿易，獲經濟學學士學位。馬小姐於中國及香港物業發展及投資擁有多年經驗。馬小姐為本公司主要股東Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）之唯一董事兼實益擁有人。

**陳思翰先生**，三十二歲，於二零零五年七月獲委任，畢業於香港城市大學，獲會計學文學士學位。陳先生為香港會計師公會之執業會計師，並為英國公認會計師公會之資深會員。陳先生於會計及財務管理方面擁有多年經驗，曾在一家國際會計師行工作。

### 獨立非執行董事

**程萬琦先生**，六十一歲，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。

**林瑞民先生**，六十二歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於台灣政治作戰學校政治系畢業。林先生目前是台灣一家資產管理公司首席顧問，彼為世界華人協會有限公司台灣分公司之創辦人。

**舒華東先生**，三十二歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於澳洲Deakin University畢業，持有商務學士學位，主修會計。舒先生為香港會計師公會之會員，並為澳洲會計師公會之會員。彼於審計、企業融資及企業顧問服務方面擁有多年經驗。舒先生現為一家香港上市公司之財務總監及公司秘書。



本公司致力維持良好之企業管治常規，藉以確保本公司管理層之操守及保障全體股東之利益。本公司深明透明度及問責之重要性。董事會相信股東可從良好之企業管治中獲得最大裨益。

### 企業管治常規守則

本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟以下偏差除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.4.1條訂明，非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

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

## 企業管治報告

- 守則第A.4.2條訂明，每名董事（包括有特定任期者）應至少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，於每次股東週年大會上，將有三分之一的董事（若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近三分一的董事數目為準）須告退，儘管公司細則有任何規定，董事會主席及本公司董事總經理在職期間毋須輪值告退或在釐定各年退任董事的人數時計算在內。

為完全符合守則第A.4.2條之規定，本公司將於二零零六年舉行之下屆本公司股東大會上提呈建議修訂公司細則相關條文之特別決議案，致使每名董事至少須每三年輪值告退一次。

### 董事會

董事會由兩位執行董事馬曉玲小姐（主席）及陳思翰先生，以及三位獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡之董事會組成可確保董事會之間存在堅固之獨立性，及已符合企業管治守則有關董事會應有最少三分之一成員為獨立非執行董事之建議常規。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性之指引。

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現（包括監管、評估及保證本公司內部監控系統之有效性），惟日常之業務管理則已任命兩位執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生負責。馬小姐為主席兼行政總裁，負責領導董事會及實行經董事會批准之策略和政策，而陳先生則負責本集團之業務運作，尤其是財務範疇。

### 董事會會議

董事會定期召開會議，而年內曾召開4次會議，於董事會成員變動前後分別召開兩次。個別成員之出席記錄載列如下：

#### 董事 出席次數

##### 執行董事：

|       |                  |     |
|-------|------------------|-----|
| 馬曉玲小姐 | (於二零零五年七月十八日獲委任) | 2/2 |
| 陳思翰先生 | (於二零零五年七月十八日獲委任) | 2/2 |
| 徐 鷹先生 | (於二零零五年八月五日辭任)   | 2/2 |
| 劉明輝先生 | (於二零零五年八月五日辭任)   | 2/2 |

##### 非執行董事：

|       |                |     |
|-------|----------------|-----|
| 張 爽先生 | (於二零零五年二月一日辭任) | 0/0 |
|-------|----------------|-----|

##### 獨立非執行董事：

|       |                 |     |
|-------|-----------------|-----|
| 程萬琦先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/2 |
| 林瑞民先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/2 |
| 舒華東先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/2 |
| 王憲軍先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 0/2 |
| 溫子勳先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 0/2 |
| 劉鳳良先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 0/2 |

10

董事於各董事會會議召開前適時取得相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事有權取得董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上之討論事項作出知情之決定。

董事會及其他委員會之會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為有關董事進行證券交易之操守守則。本公司曾就有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

## 企業管治報告

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。

年內，審核委員會曾召開兩次會議，於審核委員會成員變動前後召開各一次。個別成員之出席記錄載列如下：

| 董事    |                 | 出席次數 |
|-------|-----------------|------|
| 程萬琦先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/1  |
| 林瑞民先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/1  |
| 舒華東先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) | 1/1  |
| 王憲軍先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 1/1  |
| 溫子勳先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 1/1  |
| 劉鳳良先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  | 1/1  |

11

### 薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。薪酬委員會於本年底曾召開一次會議，全體成員均有出席會議以檢討執行董事及高級管理層成員之薪酬政策及薪酬組合。

### 提名董事

董事會認為，決定委任及罷免董事之事項乃屬董事會全體之決定，因此不擬採納企業管治守則有關設立提名委員會之建議最佳常規。反之，董事會將於有需要時召開會議商討提名董事之事宜。

## 企業管治報告

收到董事會成員之提名後，將召開董事會會議以考慮及商討獲提名為董事之人選。董事會考慮董事人選是否合適人選時所採納之標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則之規定。

董事會於年內曾召開3次會議，以討論委任及罷免董事之事宜，而各董事之個別出席情況如下：

| 董事    | 出席次數                 |
|-------|----------------------|
| 馬曉玲小姐 | (於二零零五年七月十八日獲委任) 1/1 |
| 陳思翰先生 | (於二零零五年七月十八日獲委任) 1/1 |
| 徐 鷹先生 | (於二零零五年八月五日辭任) 2/2   |
| 劉明輝先生 | (於二零零五年八月五日辭任) 2/2   |
| 張 爽先生 | (於二零零五年二月一日辭任) 0/1   |
| 程萬琦先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) 0/0  |
| 林瑞民先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) 0/0  |
| 舒華東先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) 0/0  |
| 王憲軍先生 | (於二零零五年八月五日辭任) 2/2   |
| 溫子勳先生 | (於二零零五年八月五日辭任) 2/2   |
| 劉鳳良先生 | (於二零零五年八月五日辭任) 2/2   |

## 核數師酬金

於回顧年內，就法定核數服務及中期財務業績審閱而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付之酬金總額分別為550,000港元及130,000港元。彼等並無提供其他非核數服務。

## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司作為一間投資控股公司，向附屬公司提供企業管理服務。附屬公司之主要業務載於財務報表附註37。

### 業績

本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於第20頁之綜合收益表。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳載於財務報表附註15。

### 投資物業

本集團重估旗下所有投資物業於年結日之價值。公平值增加52,600,000港元，並已計入綜合收益表。本集團投資物業於本年度之變動詳載於財務報表附註17。

13

### 股本

本公司之股本於本年度之變動詳載於財務報表附註28。

### 購買、出售或贖回上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總營業額佔本年度營業額不足30%。本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額12%及40%。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司股本5%以上之任何股東於本集團五大供應商擁有任何權益。

## 董事

於本年度及直至本報告日期止，本公司董事為：

### 執行董事：

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 馬曉玲小姐(主席) | (於二零零五年七月十八日獲委任) |
| 陳思翰先生     | (於二零零五年七月十八日獲委任) |
| 徐 鷹先生     | (於二零零五年八月五日辭任)   |
| 劉明輝先生     | (於二零零五年八月五日辭任)   |

### 非執行董事：

|       |                |
|-------|----------------|
| 張 爽先生 | (於二零零五年二月一日辭任) |
|-------|----------------|

### 獨立非執行董事：

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 程萬琦先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) |
| 林瑞民先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) |
| 舒華東先生 | (於二零零五年八月五日獲委任) |
| 王憲軍先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  |
| 溫子勳先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  |
| 劉鳳良先生 | (於二零零五年八月五日辭任)  |

根據本公司之公司細則第99(A)及99(B)條，陳思翰先生將告退，惟彼符合資格並願膺選連任。

獨立非執行董事並無特定任期。按照本公司之公司細則，所有董事(包括獨立非執行董事)須輪流告退。

## 董事之服務合約

於應屆股東週年大會上獲提名輪選之董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事會報告

### 董事之股份權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股本或債務證券及相關股份中擁有如下權益而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

### 好倉

| 姓名    | 權益性質         | 所持股份數目      | 佔已發行股本百分比 |
|-------|--------------|-------------|-----------|
| 馬曉玲小姐 | 公司權益<br>(附註) | 120,212,256 | 42.03%    |

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）全部已發行股本之實益擁有人，其於二零零五年十二月三十一日擁有120,212,256股股份。

15

除上文披露者外，於二零零五年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

### 購買股份或債券之安排

除財務報表附註29所披露之購股權計劃之外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，以使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益。



### 董事於重大合約中之權益

於本年度結束時或本年度內任何時間，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之重大合約。

### 主要股東之權益

於二零零五年十二月三十一日，據董事所知，以下股東持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；而該股東乃直接或間接持有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上或擁有該股本所涉及之任何購股權：

#### 好倉

| 股東名稱                                    | 附註 | 所持股份數目      | 佔已發行股本百分比 |
|-----------------------------------------|----|-------------|-----------|
| Keenlead Holdings Limited<br>(建領控股有限公司) | 1  | 120,212,256 | 42.03%    |
| 馬曉玲小姐                                   | 1  | 120,212,256 | 42.03%    |

#### 淡倉

| 股東名稱                                              | 附註  | 所持股份數目     | 佔已發行股本百分比 |
|---------------------------------------------------|-----|------------|-----------|
| 中國未名投資(香港)有限公司                                    | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 中心發展有限公司                                          | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 中立國際有限公司                                          | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 中國未名集團有限公司                                        | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 陳達成先生                                             | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| Shenzhen Venture Capital (BVI)<br>Company Limited | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 梅健先生                                              | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |
| 張閩龍先生                                             | 2及3 | 32,000,000 | 11.19%    |

## 董事會報告

附註：

1. Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之全部已發行股本乃由馬曉玲小姐全資實益擁有。
2. 中國未名投資(香港)有限公司(「中國未名」)由中心發展有限公司擁有60%及由中立國際有限公司擁有40%。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%及由中國未名集團有限公司擁有0.01%。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%及由白金明先生擁有0.01%。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%及由白金明先生擁有1%。
3. 於二零零三年四月十四日，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited(「Shenzhen Venture Capital」)告知其擁有32,000,000股證券權益。Shenzhen Venture Capital分別由梅健先生及張閩龍先生各佔50%權益。

除上文披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他股東於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有股本中附帶可在所有情況下於本公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

### 酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之條件、資格與能力而訂立。

本公司之董事酬金由薪酬委員會按本集團經營業績、董事個別表現及類似市場數據而決定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於財務報表附註29。

### 優先認購權

本公司之公司細則或百慕達法例中並無優先認購權條文，要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度一直維持足夠之公眾持股量。

### 結算日後事項

重大結算日後事項之詳情載於財務報表附註36。

### 核數師

在應屆股東週年大會上將提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

馬曉玲

主席

香港，二零零六年四月十八日



致GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華實業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本行已審核載於第20至66頁按照香港公認會計原則編製之綜合財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司董事須負責編製真實與公平之綜合財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本核數師審核工作之結果，對該等綜合財務報表提出獨立意見，並按照百慕達公司法第90條之規定，僅向作為法人團體之股東報告而並無其他用途。本行概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

19

### 意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與綜合財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製綜合財務報表時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就該等綜合財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等綜合財務報表所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

### 意見

本行認為本綜合財務報表真實及公平地反映貴集團於二零零五年十二月三十一日之財政狀況，以及其於截至二零零五年十二月三十一日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零六年四月十八日

## 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|              | 附註 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|--------------|----|--------------|----------------------|
| 營業額          | 8  | 38,679       | 15,207               |
| 租賃支出         |    | (592)        | (1,356)              |
| 銷售成本         |    | (23,117)     | (7,195)              |
| 毛利           |    | 14,970       | 6,656                |
| 其他收入         |    | 176          | 71                   |
| 投資物業公平值變動之收益 |    | 52,600       | 11,000               |
| 持有證券投資之未變現收益 |    | -            | 4,709                |
| 銷售及分銷成本      |    | (1,406)      | (49)                 |
| 行政支出         |    | (11,193)     | (5,822)              |
| 收購附屬公司商譽攤銷   |    | -            | (820)                |
| 樓宇減值虧損       |    | -            | (813)                |
| 融資成本         | 9  | (5,950)      | (2,984)              |
| 除稅前溢利        | 10 | 49,197       | 11,948               |
| 所得稅支出(收入)    | 13 | 6,040        | (113)                |
| 本年度溢利        |    | 43,157       | 12,061               |
| 攤佔：          |    |              |                      |
| 本公司股本持有人     |    | 43,341       | 12,709               |
| 少數股東權益       |    | (184)        | (648)                |
|              |    | 43,157       | 12,061               |
| 每股盈利         | 14 |              |                      |
| — 基本         |    | 17.32仙       | 5.74仙                |
| — 攤薄         |    | 不適用          | 不適用                  |

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

|                 | 附註    | 二零零五年<br>千港元    | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-----------------|-------|-----------------|----------------------|
| <b>非流動資產</b>    |       |                 |                      |
| 物業、廠房及設備        | 15    | 5,447           | 4,796                |
| 預付土地租賃款項        | 16    | 3,232           | 3,438                |
| 投資物業            | 17    | 318,600         | 266,000              |
| 證券投資            | 18    | -               | 3,000                |
| 可供出售投資          | 19    | 3,000           | -                    |
| 收購附屬公司已付按金      | 20    | 11,590          | -                    |
|                 |       | <b>341,869</b>  | <b>277,234</b>       |
| <b>流動資產</b>     |       |                 |                      |
| 存貨              | 21    | 533             | 227                  |
| 證券投資            | 18    | -               | 19,214               |
| 持作買賣投資          | 22    | 48              | -                    |
| 應收賬款            | 23    | 953             | 1,342                |
| 預付土地租賃款項        | 16    | 72              | 72                   |
| 預付款項及按金         | 24    | 1,142           | 1,389                |
| 銀行結餘及現金         |       | 24,192          | 4,080                |
|                 |       | <b>26,940</b>   | <b>26,324</b>        |
| <b>流動負債</b>     |       |                 |                      |
| 應付賬款及其他應付款項     | 25    | 8,012           | 9,986                |
| 收購附屬公司應付代價      | 26    | -               | 4,000                |
| 應付董事款項          | 34(a) | -               | 3,268                |
| 應付附屬公司一名少數股東款項  | 34(b) | 6,258           | 3,583                |
| 租賃按金            |       | 3,107           | 3,241                |
| 稅項              |       | 14,687          | 14,687               |
| 銀行及其他借貸         | 27    | 6,362           | 130,443              |
|                 |       | <b>38,426</b>   | <b>169,208</b>       |
| <b>流動負債淨值</b>   |       | <b>(11,486)</b> | <b>(142,884)</b>     |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <b>330,383</b>  | <b>134,350</b>       |

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

|               | 附註 | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------|----|----------------|----------------------|
| <b>非流動負債</b>  |    |                |                      |
| 銀行貸款          | 27 | 123,350        | —                    |
| 遞延稅項          | 30 | 6,709          | 657                  |
|               |    | <b>130,059</b> | 657                  |
|               |    | <b>200,324</b> | 133,693              |
| <b>資本及儲備</b>  |    |                |                      |
| 股本            | 28 | 1,430          | 1,192                |
| 儲備            |    | 198,894        | 132,317              |
| 本公司股本持有人應佔股本  |    | <b>200,324</b> | 133,509              |
| <b>少數股東權益</b> |    | —              | 184                  |
|               |    | <b>200,324</b> | 133,693              |

載於第20頁至第66頁之財務報表於二零零六年四月十八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

陳思翰  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                                 | 本公司股本持有人應佔 |             |             |           |           | 少數          | 總計      |
|---------------------------------|------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|---------|
|                                 | 股本<br>千港元  | 股份溢價<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 | 股東權益<br>千港元 |         |
| 於二零零四年一月一日                      | 828        | 329,303     | -           | (228,483) | 101,648   | -           | 101,648 |
| 本年度溢利(虧損)(重列)及<br>本年度已確認之收支總額   | -          | -           | -           | 12,709    | 12,709    | (648)       | 12,061  |
| 發行普通股                           | 364        | 18,788      | -           | -         | 19,152    | -           | 19,152  |
| 收購附屬公司                          | -          | -           | -           | -         | -         | 832         | 832     |
| 於二零零四年十二月三十一日<br>(重列)及二零零五年一月一日 | 1,192      | 348,091     | -           | (215,774) | 133,509   | 184         | 133,693 |
| 因換算香港以外地區之業務<br>而產生之匯兌總額        | -          | -           | 153         | -         | 153       | -           | 153     |
| 本年度溢利(虧損)                       | -          | -           | -           | 43,341    | 43,341    | (184)       | 43,157  |
| 本年度已確認之收支總額                     | 1,192      | 348,091     | 153         | (172,433) | 177,003   | -           | 177,003 |
| 發行普通股                           | 238        | 23,083      | -           | -         | 23,321    | -           | 23,321  |
| 於二零零五年十二月三十一日                   | 1,430      | 371,174     | 153         | (172,433) | 200,324   | -           | 200,324 |



## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|-------------------|----|--------------|--------------|
| 經營業務              |    |              |              |
| 除稅前溢利             |    | 49,197       | 11,948       |
| 就以下項目作出調整：        |    |              |              |
| 折舊及攤銷             |    | 534          | 1,193        |
| 樓宇減值虧損            |    | -            | 813          |
| 出售物業、廠房及設備之虧損     |    | 11           | -            |
| 投資物業公平值變動之收益      |    | (52,600)     | (11,000)     |
| 持有證券投資之未變現收益      |    | -            | (4,709)      |
| 融資成本              |    | 5,950        | 2,984        |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量  |    | 3,092        | 1,229        |
| 存貨增加              |    | (306)        | (169)        |
| 持作買賣投資／證券投資減少     |    | 19,166       | 190          |
| 應收賬款減少(增加)        |    | 389          | (858)        |
| 預付款項及按金減少(增加)     |    | 247          | (97)         |
| 應付賬款及其他應付款項(減少)增加 |    | (1,986)      | 1,322        |
| 租賃按金(減少)增加        |    | (134)        | 404          |
| 經營所得現金            |    | 20,468       | 2,021        |
| 已付利息              |    | (5,950)      | (2,765)      |
| 經營業務所得現金淨額        |    | 14,518       | (744)        |
| 投資活動              |    |              |              |
| 收購附屬公司已付按金        | 20 | (11,590)     | -            |
| 來自收購附屬公司之現金       | 31 | (4,000)      | (666)        |
| 購置物業、廠房及設備        |    | (831)        | (624)        |
| 購入投資證券            |    | -            | (3,000)      |
| 投資活動所用現金淨額        |    | (16,421)     | (4,290)      |
| 融資活動              |    |              |              |
| 新增銀行貸款            |    | 131,963      | -            |
| 發行股份所得款項          |    | 23,321       | 19,152       |
| 附屬一名少數股東墊款        |    | 2,675        | 640          |
| 償還銀行貸款            |    | (132,676)    | (10,550)     |
| 應付董事款項(減少)增加      |    | (3,268)      | 1,400        |
| 償還其他短期借貸          |    | -            | (2,403)      |
| 融資活動所得現金淨額        |    | 22,015       | 8,239        |

## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                          | 附註 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|--------------------------|----|--------------|--------------|
| 現金及現金等價物增加淨額             |    | 20,112       | 3,205        |
| 年初現金及現金等價物               |    | 4,080        | 875          |
| 年終現金及現金等價物<br>(即銀行結餘及現金) |    | 24,192       | 4,080        |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司根據百慕達一九八一年公司法(修訂版)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址在年報之公司資料一節中披露。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣，以及生產與銷售肥料及化學品。

### 2. 財務報表之編製基準

編製綜合財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司(「本集團」)於二零零五年十二月三十一日之流動負債淨額達11,486,000港元，董事已審慎考慮本集團未來之資金流動性。董事信納在結算日後已取得41,000,000港元之淨長期銀行貸款(詳述於附註36(b))之情況下，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，財務報表乃以持續經營基準編製。

### 3. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，並於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈報方式出現變動，其中已更改少數股東權益的呈列方式。有關變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團涉及以下範疇的會計政策出現變動，影響本會計期間或過往會計期間業績的編製及呈報方式：

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 採用香港財務報告準則 (續)

#### 業主自用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃以成本模式計算並列入物業、廠房及設備內。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地與樓宇部分乃分開計算。倘租賃款項能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之土地租賃預付款項，該租賃款項乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已追溯應用(財務影響見附註4)。

#### 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。應用香港會計準則第32號對本集團財務報表內金融工具之呈列方式並無重大影響。香港會計準則第39號一般而言並不容許財務資產及負債作追溯性之確認、取消確認或計量。實施香港會計準則第39號所構成之主要影響概述如下：

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採用香港財務報告準則 (續)

財務資產及財務負債分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，藉此就香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債分類及計量。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號之處理指標分類及計量其股本證券之投資。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「投資證券」或「其他投資」(如適用)。「投資證券」按成本減以減值虧損(如有)列賬，而「其他投資」則按公平值計量，未兌現盈虧計入收益表內。從二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其股本證券之投資。財務資產分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售財務資產」或「貸款及應收款項」。分類取決於購入資產之目的。「透過損益按公平值計算之財務資產」及「可供出售財務資產」按公平值列賬，公平值之改變分別在收益表及股本中確認。未有於活躍市場上之市價及公平值未能可靠計量之可供銷售財務資產按成本減以減值列賬。「貸款及應收款項」採用實際利率法按攤銷成本計量。

此項改變已予追溯應用，對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響(財務影響見附註4)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 採用香港財務報告準則 (續)

#### 投資物業

於本年度，本集團已應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損直接於其產生期間確認為損益。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值計量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值(在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部份將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部份將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已採納香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇採納香港會計準則第40號。此項改變對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響，蓋因本集團於二零零五年一月一日並無投資物業重估儲備。

#### 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅項影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅項影響現時乃按反映本集團預期於各個結算日收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用(財務影響見附註4)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**3. 採用香港財務報告準則 (續)****業務合併**

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」。於過往年度，收購產生的商譽於其估計可使用年期予以資本化及攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡條文。就過往於資產負債表資本化的商譽而言，本集團自二零零五年一月一日起已不再攤銷有關商譽，而商譽將最少按年／於進行收購之財務期間進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽於初步確認後按成本減累計減值虧損(如有)計算。根據香港財務報告準則第3號之過渡安排本集團撤銷有關累計攤銷數額之商譽之賬面值820,000港元。此項變動對二零零五年一月一日本集團之虧損並無影響。

**4. 會計政策變動之影響概要**

下表載列上述會計政策變動對本年度及上年度業績之影響，導致本年度及上年度之溢利減少(增加)：

|                   | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 有關投資物業之遞延稅項增加(減少) | 6,040        | [447]        |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 4. 會計政策變動之影響概要 (續)

採納新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

|            | 於二零零四年    |           |            | 於二零零四年     |           |            | 於二零零五年    |
|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
|            | 十二月三十一日   | 香港會計準則第1號 | 香港會計準則第17號 | 香港會計準則第21號 | 十二月三十一日   | 香港會計準則第39號 | 一月一日      |
|            | (原列)      | 千港元       | 千港元        | 千港元        | (重列)      | 千港元        | (重列)      |
|            |           | (附註3)     | (附註3)      | (附註3)      | (附註3)     | (附註3)      |           |
| 資產負債表      |           |           |            |            |           |            |           |
| 物業、廠房及設備   | 8,306     | -         | (3,510)    | -          | 4,796     | -          | 4,796     |
| 預付土地租賃款項   | -         | -         | 3,510      | -          | 3,510     | -          | 3,510     |
| 證券投資       | 22,214    | -         | -          | -          | 22,214    | (22,214)   | -         |
| 可供出售投資     | -         | -         | -          | -          | -         | 3,000      | 3,000     |
| 透過損益按公平值   |           |           |            |            |           |            |           |
| 計算之財務資產    | -         | -         | -          | -          | -         | 19,214     | 19,214    |
| 遞延稅項       | (1,104)   | -         | -          | 447        | (657)     | -          | (657)     |
| 少數股東權益     | (184)     | 184       | -          | -          | -         | -          | -         |
| 其他資產與負債    | 103,830   | -         | -          | -          | 103,830   | -          | 103,830   |
| 對資產與負債之總影響 | 133,062   | 184       | -          | 447        | 133,693   | -          | 133,693   |
| 股本         | 1,192     | -         | -          | -          | 1,192     | -          | 1,192     |
| 股份溢價       | 348,091   | -         | -          | -          | 348,091   | -          | 348,091   |
| 虧損         | (216,221) | -         | -          | 447        | (215,774) | -          | (215,774) |
| 對股本之總影響：   |           |           |            |            |           |            |           |
| 本公司股本持有人   |           |           |            |            |           |            |           |
| 應佔股本       | 133,062   | -         | -          | 447        | 133,509   | -          | 133,509   |
| 少數股東權益     | -         | 184       | -          | -          | 184       | -          | 184       |
|            | 133,062   | 184       | -          | 447        | 133,693   | -          | 133,693   |

採用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股本並無任何財務影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 4. 會計政策變動之影響概要 (續)

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期，採用此等準則及詮釋不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

|                                 |                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)                  | 資本披露 <sup>1</sup>                           |
| 香港會計準則第19號(經修訂)                 | 精算收益及虧損、集團計劃及披露 <sup>2</sup>                |
| 香港會計準則第21號(經修訂)                 | 外國業務淨投資 <sup>2</sup>                        |
| 香港會計準則第39號(經修訂)                 | 預測集團間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>             |
| 香港會計準則第39號(經修訂)                 | 公平值選擇權 <sup>2</sup>                         |
| 香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第4號(經修訂) | 財務擔保合約 <sup>2</sup>                         |
| 香港財務報告準則第6號                     | 礦產之開採及評估 <sup>2</sup>                       |
| 香港財務報告準則第7號                     | 財務工具：披露 <sup>1</sup>                        |
| 香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號             | 釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>                     |
| 香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第5號             | 退出、恢復及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>           |
| 香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第6號             | 參與特定市場－廢棄電器及電力設備所產生之負債 <sup>3</sup>         |
| 香港國際財務報告詮釋委員會－詮釋第7號             | 應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」之重列法 <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之全年期間生效

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外，乃於下文所載之會計政策中闡釋。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則編製。此外，綜合財務報表亦載入聯交所證券上市規則及公司條例所規定之適用披露資料。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

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

如有必要，對附屬公司之財務資料作出調整，以使各附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益乃與本集團之股本分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原有業務合併日期之金額及少數股東自綜合日期以來所佔權益之變動。超出少數股東於附屬公司股本中之權益之少數股東適用虧損乃根據本集團之權益分配，惟以少數股東擁有約束責任及能夠作出額外投資而足以彌補虧損之程度為限。

#### 收益確認

租金收入於有關租約期內按直線法確認。

貨物之銷售須於貨物送抵且物權轉移時確認。

買賣證券之銷售收益須於買賣合約成為無條件時以買賣日期基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策 (續)

## 收益確認 (續)

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建廠房除外)乃按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建廠房除外)之折舊及攤銷以下列年率按直線法於其估計可使用年期内撇銷成本(經扣除估計餘值)計算：

|          |           |
|----------|-----------|
| 樓宇       | 5%        |
| 廠房及機器    | 10% – 20% |
| 傢俬、裝置及設備 | 10% – 33% |
| 汽車       | 20%       |

在建廠房乃按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。在建廠房於落成及準備可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於不再確認該項目之年度計入收益表。

## 業主自用之租賃土地

租賃土地之部分乃分類為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。

### 5. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計量。投資物業之公平值變動所產生之損益乃於產生期間內計為損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目不再確認之年度計入收益表。

#### 減值

本集團於各結算日均審閱資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若有關資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

#### 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者較低者列賬。成本值乃按先進先出法計算。

#### 租賃

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**5. 主要會計政策 (續)****租賃 (續)****作為出租人**

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

**作為承租人**

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

**外幣**

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內確認為損益，惟組成本集團海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內確認為損益。

#### 稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表內呈報之純利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之損益表項目所致。本集團之現行稅項負債乃按已於結算日訂定或大致訂定之稅率計算。

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

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

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

## 5. 主要會計政策 (續)

### 退休福利成本

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中央公積金計劃所作供款於到期應付時支銷。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就透過損益按公平值計算之財務資產及負債而言，直接產生之交易成本即時確認為損益。

### 財務資產

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

#### 一 持作買賣投資

於首次確認後之各結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 財務資產 (續)

##### — 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括可供出售投資及指定或未有劃分為須於首次確認時透過損益按公平值計算之財務資產之非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並確認為損益；倘公平值未能可靠地計量，則該等股本投資按成本值扣除減值計量。可供出售財務資產之任何減值虧損乃確認為損益。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間透過損益而撥回。

##### — 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、按金，以及銀行結餘及現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會確認為損益，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。



## 5. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務負債及股本

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

#### — 其他財務負債

其他財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付一名少數股東款項、租賃按金及銀行借貸，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

#### — 股本工具

本公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

### 不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價和直接在權益中確認之累積收益或虧損之總和間之差額乃確認為損益。

就財務負債而言，則於資產負債表中移除(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之財務負債賬面值與已付代價間之差額乃確認為損益。

## 6. 估計不確定性之主要來源

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

### 物業、廠房及設備之可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備乃按成本減去累計折舊及已識別減值虧損列賬。對可使用年期之估值影響所記錄年度折舊開支之水平。物業、廠房及設備乃就一項指定資產或一組類似資產(如適用)可能出現之減值而被評估。此程序需要管理層對每項資產或資產組別所產生之未來現金流量作出估計。倘此項評估過程顯示有減值跡象，則有關資產之賬面值乃撇減至可收回金額，而撇減之金額乃在經營業績中扣除。

### 呆壞賬撥備

本集團之呆壞賬撥備政策乃以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收款項之最終變現能力需要進行大量判斷，包括每位客戶之現時信譽及過往付款記錄。倘本集團客戶之財務狀況日趨惡化，致使其付款能力削弱，則須作出額外撥備。

## 7. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括借貸、應收賬款及其他應收款項、按金、應付賬款及其他應付款項、應付董事款項、應付少數股東款項，以及租賃按金。該等金融工具詳情已於相關附註中披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當之措施。

### 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團若干應收賬款及應付賬款以外幣為計值單位。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監控外匯風險，並會考慮於有需要時對沖重大之外幣風險。

## 7. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險

本集團之公平值息率風險與按浮動利率有關。本集團之銀行借貸之利率及還款期乃於附註27中披露。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率變動風險，並會於有需要考慮對沖重大之利率變動風險。

#### (iii) 價格風險

本集團持作買賣投資乃於各個結算日按公平值計量。因此，本集團有股本證券價格風險。管理層維持帶有不同風險之投資組合以處理此項風險。

### 信貸風險

倘交易對方於二零零五年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則基創集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值反映。為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，本集團於每個結算日檢討各項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於部分風險已轉嫁予若干交易對方及客戶，故本集團之信貸風險不致非常集中。

### 流動性風險

本集團基於市場狀況及其業務需要而管理其資產、負債及承擔之流動性風險。管理層(包括執行董事)按持續基準監管本集團之流動資金狀況，確保本集團有充裕流動資金以應付所有到期債項及最有效地使用其財務資源。

董事信納在結算日後已取得41,000,000港元之淨長期銀行貸款(詳述於附註36(b))之情況下，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 8. 收入及分類資料

營業額指年內本集團向外界客戶出售貨品在扣除退貨及折扣後之已收及應收款項、買賣證券所得款項及租金收入。

#### 業務分部

就管理而言，本集團目前之架構劃分為生產與銷售肥料及化學品、物業投資及投資控股分部。該等分部乃本集團呈報主要分類資料之基準。

該等業務之分類資料呈列如下。

#### 收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|         | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 綜合總額<br>千港元 |
|---------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 43 分部收入 | 5,796                  | 9,557       | 23,326      | 38,679      |
| 業績      |                        |             |             |             |
| 分部業績    | (495)                  | 61,381      | 2,661       | 63,547      |
| 未分配企業收益 |                        |             |             | 32          |
| 未分配企業開支 |                        |             |             | (8,491)     |
| 未分配財務成本 |                        |             |             | (5,891)     |
| 除稅前溢利   |                        |             |             | 49,197      |
| 所得稅支出   |                        |             |             | 6,040       |
| 本年度溢利   |                        |             |             | 43,157      |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 8. 收入及分類資料 (續)

## 業務分部 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

|           | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 綜合總額<br>千港元 |
|-----------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 分部收入      | 6,420                  | 8,235       | 552         | 15,207      |
| <b>業績</b> |                        |             |             |             |
| 分部業績      | (2,272)                | 17,607      | 4,399       | 19,734      |
| 未分配企業開支   |                        |             |             | (4,863)     |
| 未分配財務成本   |                        |             |             | (2,923)     |
| 除稅前溢利     |                        |             |             | 11,948      |
| 所得稅收入     |                        |             |             | (113)       |
| 本年度溢利     |                        |             |             | 12,061      |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 8. 收入及分類資料 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

|           | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 綜合總額<br>千港元 |
|-----------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>資產</b> |                        |             |             |             |
| 分部資產      | 5,168                  | 339,590     | 14,601      | 359,359     |
| 未分配企業資產   |                        |             |             | 9,450       |
| 綜合資產總額    |                        |             |             | 368,809     |
| <b>負債</b> |                        |             |             |             |
| 分部負債      | 1,742                  | 7,658       | –           | 9,400       |
| 未分配企業負債   |                        |             |             | 159,085     |
| 綜合負債總額    |                        |             |             | 168,485     |

於二零零四年十二月三十一日

|           | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 綜合總額<br>千港元 |
|-----------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>資產</b> |                        |             |             |             |
| 分部資產      | 9,995                  | 267,323     | 22,214      | 299,532     |
| 未分配企業資產   |                        |             |             | 4,026       |
| 綜合資產總額    |                        |             |             | 303,558     |
| <b>負債</b> |                        |             |             |             |
| 分部負債      | 1,153                  | 8,190       | –           | 9,343       |
| 未分配企業負債   |                        |             |             | 160,522     |
| 綜合負債總額    |                        |             |             | 169,865     |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 8. 收入及分類資料(續)

## 業務分部(續)

## 其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|       | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 其他<br>千港元 |
|-------|------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 資本    | 410                    | —           | —           | 421       |
| 攤銷及折舊 | 419                    | —           | —           | 43        |

截至二零零四年十二月三十一日止年度

|        | 生產與銷售<br>肥料及化學品<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 投資控股<br>千港元 | 其他<br>千港元 |
|--------|------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 資本添置   |                        |             |             |           |
| 收購附屬公司 | 8,834                  | —           | —           | —         |
| 其他添置   | 624                    | —           | —           | —         |
| 攤銷及折舊  | 1,193                  | —           | —           | —         |
| 樓宇減值虧損 | 813                    | —           | —           | —         |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 8. 收入及分類資料 (續)

#### 地區分部

下表提供按地區市場(不論貨品／服務來源地)分析本集團之銷售額：

|                   | 按地區市場<br>劃分之銷售收入 |              |
|-------------------|------------------|--------------|
|                   | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元 |
| 香港                | <b>32,883</b>    | 8,787        |
| 中華人民共和國(「中國」)其他地區 | <b>5,796</b>     | 6,420        |
|                   | <b>38,679</b>    | 15,207       |

以下為按資產所在地區分析之分部資產賬面值、添置物業、廠房及設備、預付土地租賃款項與商譽分析：

|    | 分部資產之賬面金額      |              | 添置物業、廠房及設備、<br>預付土地租賃款項及商譽 |              |
|----|----------------|--------------|----------------------------|--------------|
|    | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元               | 二零零四年<br>千港元 |
| 香港 | <b>363,641</b> | 293,515      | <b>421</b>                 | 8            |
| 中國 | <b>5,168</b>   | 10,043       | <b>410</b>                 | 10,270       |
|    | <b>368,809</b> | 303,558      | <b>831</b>                 | 10,278       |



## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 9. 財務成本

|                  | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 有關以下各項之利息：       |              |              |
| 須於五年內全數償還之銀行借貸   | 5,721        | 2,575        |
| 須於五年內全數償還之其他貸款   | 229          | 190          |
| 收購附屬公司應付代價(附註26) | —            | 219          |
|                  | 5,950        | 2,984        |

## 10. 除稅前溢利

|               | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利已扣除(計入)： |              |              |
| 土地租賃款項之攤銷     | 72           | 60           |
| 商譽攤銷          | —            | 820          |
| 物業、廠房及設備之折舊   | 462          | 313          |
|               | 534          | 1,193        |
| 核數師酬金         |              |              |
| — 本年度         | 550          | 400          |
| — 過往年度撥備不足    | —            | 55           |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 11           | —            |
| 租金收入減開支       | (8,965)      | (6,879)      |
| 出售投資之變現(收益)虧損 | (4,159)      | 40           |
| 員工成本(包括董事酬金)  | 5,669        | 3,407        |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 11. 董事酬金

已付或應付予各十一名(二零零四年：七名)董事之酬金載列如下：

|          | 二零零五年 |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|          | 徐鷹    | 劉明輝   | 馬曉玲 | 陳思翰 | 張爽  | 王憲軍 | 溫子勳 | 劉鳳良 | 程萬琦 | 林瑞民 | 鄧華東 |
|          | 千港元   | 千港元   | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 袍金       | -     | -     | -   | -   | 10  | 72  | 72  | 73  | 100 | 100 | 100 |
| 其他酬金     |       |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 薪金及其他福利  | 1,074 | 1,074 | 662 | 273 | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 退休福利計劃供款 | -     | -     | -   | 6   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
| 酬金總額     | 1,074 | 1,074 | 662 | 279 | 10  | 72  | 72  | 73  | 100 | 100 | 100 |

|          | 二零零四年 |     |     |     |     |     |     |       |
|----------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
|          | 徐鷹    | 劉明輝 | 張爽  | 李偉斌 | 王憲軍 | 劉鳳良 | 溫子勳 | 總計    |
|          | 千港元   | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元   |
| 袍金       | -     | -   | 120 | 90  | 120 | 30  | 30  | 390   |
| 其他酬金     |       |     |     |     |     |     |     |       |
| 薪金及其他福利  | 960   | 960 | -   | -   | -   | -   | -   | 1,920 |
| 退休福利計劃供款 | -     | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -     |
| 酬金總額     | 960   | 960 | 120 | 90  | 120 | 30  | 30  | 2,310 |

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

**綜合財務報表附註**  
截至二零零五年十二月三十一日止年度

**12. 僱員薪酬**

本集團五名最高薪僱員當中有三名(二零零四年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上文附註11。餘下兩名(二零零四年：三名)之酬金如下：

|          | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利  | 885          | 586          |
| 退休福利計劃供款 | 9            | 28           |
|          | <b>894</b>   | <b>614</b>   |

**13. 所得稅支出(收入)**

本年度之所得稅支出(收入)指遞延稅項之變動(附註30)。

由於本集團於本年度產生稅項虧損，故此並無於財務報表中作出稅項撥備。上年度之應課稅溢利已全數由承前稅務虧損所抵銷。

根據中國現行的法規，中國一家附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。由於該附屬公司於年內並無賺取利潤，因此並無作出中國所得稅撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅支出(收入)(續)

年度稅項支出(收入)可於收益表內除稅前溢利之對賬如下：

|                         | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| 除稅前溢利                   | 49,197       | 11,948               |
| 按香港利得稅率17.5%計算之稅項支出(收入) | 8,609        | 2,091                |
| 不可抵扣支出之稅務影響             | 1,268        | 1,150                |
| 毋須課稅收入之稅務影響             | (1,340)      | (1,561)              |
| 未確認稅項虧損之稅務影響            | 1,144        | 91                   |
| 使用以往未確認稅項虧損之稅務影響        | -            | (1,819)              |
| 使用以往未確認稅項資產之稅務影響        | (3,648)      | -                    |
| 給予一家中國附屬公司稅項寬免之影響       | -            | (94)                 |
| 其他                      | 7            | 29                   |
| 本年度所得稅支出(收入)            | 6,040        | (113)                |

### 14. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利43,341,000港元(二零零四年：12,709,000港元)及本年度內已發行普通股之加權平均數250,300,000股(二零零四年：221,341,000股)計算。

由於本公司於兩個年度內均無潛在之已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

下表概述因下列各項對每股基本盈利之影響：

|                   | 對每股基本盈利之影響  |             |
|-------------------|-------------|-------------|
|                   | 二零零五年<br>港仙 | 二零零四年<br>港仙 |
| 調整前呈報之數字          | 19.74       | 5.54        |
| 會計政策變動產生之調整(見附註4) | (2.42)      | 0.20        |
| 重列                | 17.32       | 5.74        |

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

|                   | 樓宇<br>千港元 | 廠房及<br>機器<br>千港元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 在建廠房<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|-------------------|-----------|------------------|---------------------|-----------|-------------|-----------|
| <b>成本值</b>        |           |                  |                     |           |             |           |
| 於二零零四年一月一日        | -         | -                | 50                  | -         | -           | 50        |
| 收購附屬公司            | 4,213     | 898              | 39                  | 114       | -           | 5,264     |
| 添置                | 558       | 26               | 40                  | -         | -           | 624       |
| 於二零零四年十二月三十一日(重列) |           |                  |                     |           |             |           |
| 及二零零五年一月一日        | 4,771     | 924              | 129                 | 114       | -           | 5,938     |
| 匯兌差額              | 343       | 53               | 9                   | 13        | -           | 418       |
| 添置                | -         | 210              | 456                 | -         | 165         | 831       |
| 出售                | -         | -                | (28)                | -         | -           | (28)      |
| 於二零零五年十二月三十一日     | 5,114     | 1,187            | 566                 | 127       | 165         | 7,159     |
| <b>折舊及減值</b>      |           |                  |                     |           |             |           |
| 於二零零四年一月一日        | -         | -                | 16                  | -         | -           | 16        |
| 本年度撥備             | 216       | 60               | 20                  | 17        | -           | 313       |
| 於收益表確認之減值虧損       | 813       | -                | -                   | -         | -           | 813       |
| 於二零零四年十二月三十一日(重列) |           |                  |                     |           |             |           |
| 及二零零五年一月一日        | 1,029     | 60               | 36                  | 17        | -           | 1,142     |
| 匯兌差額              | 70        | 36               | 7                   | 12        | -           | 125       |
| 本年度撥備             | 256       | 120              | 63                  | 23        | -           | 462       |
| 出售時撇銷             | -         | -                | (17)                | -         | -           | (17)      |
| 於二零零五年十二月三十一日     | 1,355     | 216              | 89                  | 52        | -           | 1,712     |
| <b>賬面淨值</b>       |           |                  |                     |           |             |           |
| 於二零零五年十二月三十一日     | 3,759     | 971              | 477                 | 75        | 165         | 5,447     |
| 於二零零四年十二月三十一日(重列) | 3,742     | 864              | 93                  | 97        | -           | 4,796     |

樓宇均位於中國一幅土地，並按中期租約持有。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 16. 預付土地租賃款項

本集團之預付土地租賃款項指就中國之中期土地使用權所支付之款項，並就土地之使用而按直線法在收益表中扣除。

|       | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------|--------------|----------------------|
| 分析如下： |              |                      |
| 流動資產  | 72           | 72                   |
| 非流動資產 | 3,232        | 3,438                |
|       | 3,304        | 3,510                |

### 17. 投資物業

|                         | 千港元     |
|-------------------------|---------|
| 公平值                     |         |
| 於二零零四年一月一日              | 255,000 |
| 公平值增加                   | 11,000  |
| 於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日 | 266,000 |
| 公平值增加                   | 52,600  |
| 於二零零五年十二月三十一日           | 318,600 |

本集團之投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平值乃由合資格專業估值師利駿行測量師有限公司於該日所進行估值之基準達致。進行估值之利駿行測量師有限公司董事為註冊專業測量師，並為香港測量師學會所出版「上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上之估值師，並在評估香港類似物業方面擁有合適資格及近期經驗。該估值符合香港測量師學會估值準則，乃參考市場上類似物業之最近成交個案中之成交價達致。

本集團之投資物業位於香港，並根據長期租約持有。該等投資物業乃根據經營租約租出，以賺取租金或用作資本增值。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 18. 證券投資

本集團於二零零四年十二月三十一日之證券投資詳情載列如下：

|                |          |
|----------------|----------|
|                | 千港元      |
| 投資證券：          |          |
| 非上市股本投資，按成本值   | 3,000    |
| 其他投資：          |          |
| 非上市股本投資，按成本值   | 37,010   |
| 減：未變現持有虧損      | (37,010) |
|                | <hr/>    |
|                | 3,000    |
|                | <hr/>    |
| 於香港上市之股本投資，按市值 | 19,166   |
| 在香港以外之單位信託，按報價 | 48       |
|                | <hr/>    |
|                | 19,214   |
|                | <hr/>    |
|                | 22,214   |
|                | <hr/>    |

為呈報而作之賬面值分析如下：

|     |        |
|-----|--------|
| 非流動 | 3,000  |
| 流動  | 19,214 |
|     | <hr/>  |
|     | 22,214 |
|     | <hr/>  |

於二零零五年一月一日採用香港會計準則第39號後，證券投資已重新分類為可供出售投資(附註19)及持作買賣投資(附註22)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 19. 可供出售投資

於二零零五年十二月三十一日，本集團於下列公司持有非上市股本權益：

| 公司名稱                                                             | 註冊成立／<br>營業國家 | 所持股本<br>類別 | 本公司直接<br>持有之註冊<br>資本比例 | 業務性質 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------------------|------|
| Hunan Zhongrong<br>Real Estate<br>Development<br>Company Limited | 中國            | 註冊資本       | 18%                    | 物業發展 |

上述投資乃於各個結算日按成本值扣除減值計量，原因是合理公平值估計之幅度很大，故本公司董事認為無法可靠地計量其公平值。

### 20. 收購附屬公司已付按金

該金額指收購Keycharm Investments Limited(基創投資有限公司)之51%權益所支付之款項(附註36(a))。

### 21. 存貨

|          | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 原材料，按成本值 | 174          | 63           |
| 製成品，按成本值 | 359          | 164          |
|          | 533          | 227          |

### 22. 持作買賣投資

於二零零五年十二月三十一日之持作買賣投資指中國之非上市股本投資。持作買賣投資之公平值乃按財務機構提供之市場報價釐定。



**23. 應收賬款**

租戶須於發出發票時支付租金。本集團給予其他貿易客戶之賒賬期為30天。

於結算日本集團應收賬款賬齡分析如下：

|          | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0 – 60天  | 298          | 936          |
| 61 – 90天 | 647          | 262          |
| 90天以上    | 8            | 144          |
|          | <b>953</b>   | <b>1,342</b> |

本集團之應收賬款及其他應收款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

**24. 預付款項及按金**

本集團之預付款項及按金於二零零五年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

56

**25. 應付賬款及其他應付款項**

於結算日本集團應付賬款及其他應付款項賬齡分析如下：

|               | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 賬齡為60天以內之應付賬款 | 59           | –            |
| 其他應付款項        | 7,953        | 9,986        |
|               | <b>8,012</b> | <b>9,986</b> |

本集團之應付賬款及其他應付款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 26. 收購附屬公司應付代價

|            | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 收購附屬公司應付代價 | -            | 4,000        |

該數額指於二零零四年收購Lucky Green Limited及其附屬公司51%權益之未付代價，須按年利率1厘計息，並已於二零零五年償還。

### 27. 銀行貸款

|                   | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款              | 129,712      | 128,693      |
| 孖展貸款              | -            | 1,750        |
|                   | 129,712      | 130,443      |
| 銀行貸款之到期日如下：       |              |              |
| 須於下列期間償還          |              |              |
| — 應要求或一年內         | 6,362        | 130,443      |
| — 一至兩年            | 123,350      | -            |
|                   | 129,712      | 130,443      |
| 減：一年內到期並列作流動負債之款項 | (6,362)      | (130,443)    |
|                   | 123,350      | -            |

本集團按浮息借貸之銀行貸款之實際年利率（相等於已訂約之利率）介乎4厘至4.9厘（二零零四年：3.1厘至4.1厘）之間。

該等貸款以港元為計值單位，乃按浮動利率計息。該等銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (a) 賬面總值為7,063,000港元（二零零四年：7,252,000港元）之樓宇及廠房與預付土地租賃款項；

## 27. 銀行貸款 (續)

(b) 本集團之投資物業及本公司於紀昌有限公司之股份投資；及

(c) 轉讓經營租約項下投資物業之租金收入。

## 28. 股本

|                                                             | 股份數目<br>千股  | 面額<br>千港元 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 法定：                                                         |             |           |
| 於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日<br>及二零零五年十二月三十一日每股面值0.005港元<br>之普通股 | 421,978,000 | 2,109,890 |
| 於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日<br>及二零零五年十二月三十一日每股面值0.005港元<br>之優先股 | 22,000      | 110       |
| 已發行及繳足股本：                                                   |             |           |
| 每股面值0.005港元之普通股                                             |             |           |
| 於二零零四年一月一日                                                  | 165,589     | 828       |
| 發行股份                                                        | 72,800      | 364       |
| 於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日                                     | 238,389     | 1,192     |
| 發行股份                                                        | 47,600      | 238       |
| 於二零零五年十二月三十一日                                               | 285,989     | 1,430     |

年內，根據認購協議，本集團以每股現金0.5港元發行47,600,000股每股面值0.005港元之普通股，為本集團提供額外營運資金。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團分別以每股現金0.231港元及0.2898港元發行33,100,000及39,700,000股每股面值為0.005港元之普通股，為本集團提供額外營運資金。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 29. 購股權計劃

根據二零零二年四月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃（「計劃」），據此本公司董事可向本集團僱員（包括董事）授出購股權，以表揚彼等對本集團之貢獻。計劃將於二零一二年四月二十一日屆滿。

自計劃採納至今，並無據此而授予購股權。

### 30. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債（資產）及於本年度及以往年度內之變動：

|                      | 物業、廠房<br>及設備<br>千港元 | 投資物業<br>千港元 | 持有其他<br>投資之<br>未變現收益<br>千港元 | 稅項虧損<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|----------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------|
| 於二零零四年一月一日           |                     |             |                             |             |           |
| — 前期呈列               | 6                   | 1,362       | 572                         | (1,940)     | —         |
| — 採納香港會計準則<br>詮釋第21號 | —                   | (1,362)     | —                           | 1,362       | —         |
| 收購附屬公司               | 770                 | —           | —                           | —           | 770       |
| 收益表（記入）扣除            | (114)               | —           | 801                         | (800)       | (113)     |
| 於二零零四年十二月三十一日        |                     |             |                             |             |           |
| （重列）                 | 662                 | —           | 1,373                       | (1,378)     | 657       |
| 匯兌差額                 | 12                  | —           | —                           | —           | 12        |
| 收益表扣除（記入）            | 11                  | 6,132       | (1,373)                     | 1,270       | 6,040     |
| 於二零零五年十二月三十一日        | 685                 | 6,132       | —                           | (108)       | 6,709     |

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**30. 遞延稅項 (續)**

於結算日，本集團可用於抵銷未來溢利之未抵扣稅項虧損為89,922,000港元(二零零四年：90,653,000港元)，其中一大部份為未經香港稅務局同意。已就該等虧損之611,000港元(二零零四年：7,878,000港元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故並未就餘下之稅項虧損89,311,000港元(二零零四年：82,775,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零四年十二月三十一日，本集團有關投資物業重估之其他可扣稅暫時性差異約為20,848,000港元。由於將不可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時性差異，故此並無就該項可扣稅暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 31. 收購附屬公司

於二零零四年三月，本集團收購持有珠海瑞農全部註冊資本的Lucky Green Limited 51%權益，代價為現金30,000,000港元。有見珠海瑞農於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務表現，收購代價已於二零零五年三月由30,000,000港元修訂為5,000,000港元。珠海瑞農在中國成立，主要業務為生產及銷售肥料。此項交易已按收購法入賬。

|                       | 千港元<br>(重列) |
|-----------------------|-------------|
| 所收購資產淨值               |             |
| 物業、廠房及設備              | 5,264       |
| 預付土地租賃款項              | 3,570       |
| 存貨                    | 58          |
| 應收賬款                  | 164         |
| 預付款項及按金               | 278         |
| 銀行結餘及現金               | 334         |
| 應付一名股東款項              | (2,943)     |
| 銀行貸款                  | (943)       |
| 遞延稅項負債                | (770)       |
| 少數股東權益                | (832)       |
|                       | 4,180       |
| 收購所產生之商譽(附註)          | 820         |
| 代價                    | 5,000       |
| 減：於二零零五年已付之遞延代價(附註26) | (4,000)     |
| 於二零零四年已付之現金代價         | 1,000       |
| 收購所產生之現金流出淨額          |             |
| 已付現金代價                | (1,000)     |
| 所收購銀行結餘及現金            | 334         |
|                       | (666)       |

於上年度收購之附屬公司為本集團帶來6,420,000港元之收入及1,391,000港元之經營虧損。

附註：該數額指二零零四年在調整代價之影響及經全面攤銷後由收購所產生之商譽。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 32. 經營租約承擔

## 作為出租人

於結算日，投資物業經已根據經營租約出租，租期介乎一至五年，部份租約賦予承租人續租之選擇權。本集團根據不可註銷之經營租約於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

|         | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內     | 7,846        | 8,227        |
| 第二年至第五年 | 5,015        | 9,075        |
| 總計      | 12,861       | 17,302       |

## 作為承租人

|                              | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 根據經營租約就土地及樓宇及汽車支付<br>之最低租賃款項 | 190          | —            |

於結算日，本集團根據不可註銷經營租約於未來下列到期日須支付之最低租賃款項之承擔如下：

|         | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內     | 538          | —            |
| 第二年至第五年 | 184          | —            |
|         | 722          | —            |

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 33. 資本承擔

|                             | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 有關收購物業、廠房及設備之<br>已訂約但未撥備之承擔 | 1,544        | —            |

### 34. 有關連人士交易及結餘

- (a) 於二零零四年十二月三十一日之應付董事款項為無抵押、免息及已於本年度償清。
- (b) 應付附屬公司一名少數股東款為無抵押、按年利率6厘計息及應要求償還。年內已付約149,000港元利息(二零零四年：無)。
- (c) 於結算日，一家附屬公司一名少數股東向銀行提供一項擔保而毋須本集團作出抵押，以讓該附屬公司獲授為數962,000港元(二零零四年：943,000港元)之銀行貸款。
- (d) 主要管理層成員之補償金

年內董事及主要管理層其他成員之酬金在附註11及12中披露。



### 35. 退休福利計劃

本集團須參與僱員強積金計劃。該計劃之資產乃與本集團之資產分開持有，並屬於在信託人控制下之資金。本集團與僱員均須按有關薪酬成本之5%向強積金計劃作出供款。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員為中國政府經營的國營退休計劃成員。該附屬公司須按薪酬成本的若干百分比向該計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團就該退休計劃所承擔的唯一責任是作出指定供款。

於本年度向該等退休福利計劃之供款為71,000港元(二零零四年：41,000港元)。

### 36. 結算日後事項

- (a) 於結算日以後，本集團已落實有關收購於英屬處女群島註冊成立之 Keycharm Investments Limited(基創投資有限公司) (「基創」) 51%權益(「收購事項」)之協議。收購事項之代價為人民幣62,000,001元，相當於59,615,000港元。由於收購日期尚未確定，因此披露基創各類資產與負債並非切實可行。收購事項之詳情載於本公司於二零零六年三月二十三日發表之公佈及於二零零六年四月七日刊發致股東之通函內。
- (b) 二零零六年二月至三月間，本集團取得淨長期銀行貸款41,000,000港元。此等新增銀行貸款須於五年內分期償還，已用作支付收購事項之部分代價。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 37. 主要附屬公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情載列如下：

| 名稱                            | 註冊成立<br>及營業地點 | 已發行及<br>繳足普通股<br>股本／註冊資本 | 本公司所持有已發行<br>股本／註冊資本 |      | 主要業務            |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|------|-----------------|
|                               |               |                          | 面值比例<br>直接           | 間接   |                 |
| 紀昌有限公司                        | 香港            | 普通股10,000港元              | —                    | 100% | 物業投資            |
| 欣喜企業有限公司                      | 香港            | 普通股2港元                   | 100%                 | —    | 向集團公司提供<br>行政服務 |
| 珠海經濟特區瑞農植保技術<br>有限公司(「珠海瑞農」)* | 中國            | 註冊資本<br>人民幣8,000,324元    | —                    | 51%  | 生產與銷售肥料<br>及化學品 |

\* 外商獨資企業

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團業績或資產有重大影響。董事認為倘列出其他附屬公司資料會過於冗長。

於結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 38. 本公司之資產負債表概要

|              | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 於附屬公司之權益     | 3              | 3              |
| 應收附屬公司款項     | 200,160        | 153,403        |
| 其他流動資產       | 382            | 202            |
| 應付附屬公司款項     | (706)          | (36,293)       |
| 其他流動負債       | (1,643)        | (5,779)        |
|              | <b>198,196</b> | <b>111,536</b> |
| 股本           | 1,430          | 1,192          |
| 儲備           | 196,766        | 110,344        |
| 本公司股本持有人應佔股本 | <b>198,196</b> | <b>111,536</b> |

## 財務概要

|              | 截至<br>二零零五年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零零四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(重列) | 截至<br>二零零三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零零二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 二零零零年<br>七月一日至<br>二零零一年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>業績</b>    |                                      |                                              |                                      |                                      |                                           |
| 收入           | 38,679                               | 15,207                                       | 25,287                               | 43,126                               | 202,551                                   |
| 本年度溢利(虧損)    | 43,157                               | 12,061                                       | (107,791)                            | (83,349)                             | (1,262)                                   |
| 攤佔：          |                                      |                                              |                                      |                                      |                                           |
| 本公司股本持有人     | 43,341                               | 12,709                                       | (107,791)                            | (83,349)                             | (1,262)                                   |
| 少數股東權益       | (184)                                | (648)                                        | -                                    | -                                    | -                                         |
|              | 43,157                               | 12,061                                       | (107,791)                            | (83,349)                             | (1,262)                                   |
|              |                                      |                                              |                                      |                                      |                                           |
|              | 二零零五年<br>十二月三十一日<br>千港元              | 二零零四年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(重列)              | 二零零三年<br>十二月三十一日<br>千港元              | 二零零二年<br>十二月三十一日<br>千港元              | 二零零零年<br>十二月三十一日<br>千港元                   |
| <b>資產與負債</b> |                                      |                                              |                                      |                                      |                                           |
| 總資產          | 368,809                              | 303,558                                      | 271,938                              | 416,875                              | 135,410                                   |
| 總負債          | (168,485)                            | (169,865)                                    | (170,290)                            | (213,535)                            | (69,065)                                  |
| 少數股東權益       | -                                    | (184)                                        | -                                    | -                                    | -                                         |
| 本公司股本持有人應佔股本 | 200,324                              | 133,509                                      | 101,648                              | 203,340                              | 66,345                                    |

附註：二零零四年之數字已經重列，以反映財務報表附註4所述之會計政策變動。會計政策之變動對二零零一年至二零零三年之數字並無影響。

## 持作投資之物業詳情

截至二零零五年十二月三十一日止年度

| 地點                                                 | 類別 | 租期 |
|----------------------------------------------------|----|----|
| 香港<br>中環<br>威靈頓街78號<br>擺花街1號<br>一號廣場<br>若干商舖及辦公室單位 | 商業 | 長期 |