

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

二零一三年業績公佈

江山控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 營業額 | 3 | <u>9,229</u> | <u>8,560</u> |
| 銷售仿真植物 | 3 | <u>7,983</u> | 6,840 |
| 物業租金收入 | 3 | <u>1,246</u> | <u>1,720</u> |
| 銷售成本 | | <u>9,229</u> | <u>8,560</u> |
| | | <u>(7,337)</u> | <u>(7,127)</u> |
| 毛利 | | <u>1,892</u> | 1,433 |
| 其他收入 | 5 | <u>3,578</u> | 3,585 |
| 持作買賣投資之公平值變動虧損 | | <u>(60)</u> | (187) |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | | <u>(4,352)</u> | (1,500) |
| 就商譽確認之減值虧損 | | - | (8,582) |
| 就物業、廠房及設備確認之減值虧損 | | - | (4,036) |
| 出售可供出售金融資產之收益 | | <u>2,400</u> | 13,248 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | <u>3,100</u> | 14,734 |
| 分銷及銷售開支 | | <u>(107)</u> | (458) |
| 行政開支 | | <u>(14,173)</u> | (20,001) |
| 其他經營開支 | | - | (10,143) |
| 財務費用 | 6 | <u>(320)</u> | <u>(346)</u> |
| 除稅前虧損 | | <u>(8,042)</u> | (12,253) |
| 所得稅抵免 | 7 | <u>256</u> | <u>1,352</u> |
| 本公司擁有人應佔年內虧損 | 8 | <u>(7,786)</u> | <u>(10,901)</u> |
| 每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | <u>(0.51) 港仙</u> | <u>(1.23) 港仙</u> |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|--------------------------|----|---------------------|-----------------|
| 年內虧損 | 8 | <u>(7,786)</u> | <u>(10,901)</u> |
| 其他全面收益(開支) | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | (31) | 22 |
| 可供出售金融資產之公平值變動收益(虧損) | | 9,344 | (313) |
| 重新分類至綜合損益表： | | | |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | | <u>4,352</u> | <u>1,500</u> |
| 年內其他全面收益，扣除所得稅 | | <u>13,665</u> | <u>1,209</u> |
| 本公司擁有人應佔年內全面收益 (開支)總額 | | <u>5,879</u> | <u>(9,692)</u> |

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

| | | 於二零一三年 十二月 三十一日 | 於二零一二年 十二月 三十一日 |
|------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 95,900 | 92,800 |
| 物業、廠房及設備 | | 42,786 | 45,697 |
| 預付租賃付款 | | 13,003 | 13,475 |
| 可供出售金融資產 | | 42,105 | 22,332 |
| 商譽 | | - | - |
| 就收購物業、廠房及設備支付的按金 | | - | 114 |
| | | 193,794 | 174,418 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 10 | 1,023 | 1,450 |
| 應收貸款 | | 10,000 | - |
| 應收賬款 | 11 | 722 | 694 |
| 其他應收款項、預付款項及按金 | | 1,585 | 4,048 |
| 預付租賃付款 | | 473 | 473 |
| 持作買賣投資 | | 1,073 | 1,133 |
| 已抵押銀行存款 | | 136 | 1,161 |
| 銀行結餘及現金 | | 111,841 | 105,643 |
| | | 126,853 | 114,602 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、其他應付款項及應計費用 | 12 | 12,983 | 13,344 |
| 借貸 | | 9,457 | 8,829 |
| 融資租賃承擔 | | 301 | 9 |
| | | 22,741 | 22,182 |
| 流動資產淨值 | | 104,112 | 92,420 |
| 資產總值減流動負債 | | 297,906 | 266,838 |
| 非流動負債 | | | |
| 融資租賃承擔 | | 991 | 23 |
| 遞延稅項負債 | | 7,466 | 7,722 |
| | | 8,457 | 7,745 |
| 資產淨值 | | 289,449 | 259,093 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 17,627 | 14,690 |
| 儲備 | | 271,822 | 244,403 |
| 權益總額 | | 289,449 | 259,093 |

財務報表附註

1. 財務報表之編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟誠如會計政策所說明，投資物業及若干金融工具則按公平值計量。歷史成本一般根據用作交換貨品所付出代價公平值計算。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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規定之適用披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則之修訂 | 於二零一二年頒佈之香港財務報告準則 二零零九年至二零一一年週期年度改進 |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 呈列其他全面收益項目 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 披露一抵銷金融資產及金融負債 |
| 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號之修訂 | 綜合財務報表、聯合安排及披露其他實體權益： 過渡指引 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第11號 | 聯合安排 |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露其他實體權益 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 |
| 香港會計準則第19號 (於二零一一年修訂) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂) | 於聯營公司及合營企業之投資 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 |

除上述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之本年度及過往年度財務表現及狀況以及／或該等財務報表所載披露資料並無重大影響。

二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。

香港會計準則第1號之修訂澄清，實體僅須於追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表有重大影響時呈列第三份財務狀況表，且第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

香港會計準則第1號「呈列其他全面收益項目」之修訂

香港會計準則第1號之修訂為全面收益表及收益表提供新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留於單一報表或兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，有關修訂並無改變呈列除稅前或除稅後其他全面收益項目之選擇權。有關修訂已獲追溯應用，故已修訂其他全面收益項目之呈列以反映有關變動。除上述呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂概無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

香港財務報告準則第7號「披露一抵銷金融資產及金融負債」之修訂

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第7號之修訂。香港財務報告準則第7號之修訂規定實體須披露有關根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」抵銷之已確認金融工具之資料及受可強制執行主淨額結算協議或類似協議所規限已確認金融工具之資料，而不論該等金融工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。

香港財務報告準則第7號之修訂已獲追溯應用。由於本集團並無備有任何抵銷安排或任何主淨額結算協議，故應用有關修訂概無對財務報表之披露資料及所確認金額構成任何重大影響。

合併、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已就過渡指引首次應用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（於二零一一年修訂），連同香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之修訂。由於香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）僅處理獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用該等準則之影響載列如下。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「合併及獨立財務報表」有關編制綜合財務報表以及香港（常設詮釋委員會）詮釋公告第12號「合併—特殊目的實體」之部分規定。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，指投資者僅於(a)有權控制被投資公司；(b)承擔或享有參與被投資公司業務所得可變動回報之風險或權利；及(c)擁有對被投資公司運用權力影響投資者回報金額的能力時，方屬由投資者控制被投資公司。

由於首次採納香港財務報告準則第10號，本公司董事已評估於首次應用日期本集團對其被投資公司是否擁有控制權，並達致應用香港財務報告準則第10號不會改變本集團有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第12號「披露其他實體權益」

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或並無綜合入賬之結構性實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致於財務報表作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引來源，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號將公平值定義為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產或轉移負債所收取付款時之價格。

香港財務報告準則第13號已於年度期間開始時獲前瞻應用，並導致財務報表作出額外披露。除額外披露資料外，應用香港財務報告準則第13號對財務報表中所確認金額概無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³ |
| 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號之修訂 | 投資實體 ¹ |
| 香港會計準則第19號之修訂 | 界定福利計劃：僱員供款 ² |
| 香港會計準則第32號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港會計準則第36號之修訂 | 非金融資產之可收回金額披露 ¹ |
| 香港會計準則第39號之修訂 | 衍生工具更替及對沖會計之延續 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號 | 徵費 ¹ |

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 香港財務報告準則第9號(於二零一三年十二月修訂)修訂香港財務報告準則第9號之強制生效日期。香港財務報告準則第9號並未指定強制生效日期，惟將於其落實未完成部分時釐定。然而，已獲准應用香港財務報告準則第9號。

本公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號提出就金融資產之分類及計量引入新規定。於二零一零年，香港財務報告準則第9號之修訂包括就金融負債分類及計量以及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號作出進一步修訂，以落實對沖會計之大幅修訂，使實體於財務報表中更有效反映風險管理活動。

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的之業務模式所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後之報告期結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益確認。
- 對於指定按公平值計入損益之金融負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，源自金融負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額於其他全面收益呈報，惟於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配則除外。源自金融負債信貸風險之金融負債公平值變動隨後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部數額於損益呈報。
- 香港財務報告準則第9號引入新模式，更切合公司於對沖彼等所承受財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號尚未訂定生效日期，惟可提前應用。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之呈報數額造成重大影響。

就本集團之財務資產而言，完成詳細審閱前提供上述影響之合理估計並不可行。

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」之修訂

香港財務報告準則第10號之修訂引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號之修訂，投資實體須計量所持附屬公司權益，並按公平值計入損益。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，實體須：

- 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；
- 向投資者承諾，其業務宗旨乃純粹為獲得資本增值、投資收入或結合兩者之回報而投入資金；及
- 絕大部分投資之表現均按公平值計量及評估。

已相應修訂香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號，以引入有關投資實體之新披露規定。

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號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。本公司董事預期，由於本公司並非投資實體，因此應用該等修訂不會對本集團造成影響。

香港會計準則第32號—「抵銷金融資產及金融負債」之修訂

香港會計準則第32號之修訂澄清與抵銷金融資產及金融負債規定有關之現有應用問題。尤其是，修訂澄清「現時擁有可依法執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度始生效，可提早應用且須追溯應用。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第32號之修訂或會導致就日後抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

香港會計準則第36號「非金融資產之可收回金額披露」之修訂

香港會計準則第36號之修訂規定，倘減值資產之可收回金額乃基於公平值減出售成本時，須披露有關公平值計量之額外資料。倘可收回金額為公平值減出售成本，實體須披露資產或現金產生單位之公平值計量就其全數所作分類之公平值級別水平。本集團須就公平值級別第2級及第3級作出額外披露：

- 計量公平值減出售成本所用估值技術之描述。倘估值技術有任何變動，則須同時披露有關事實及原因；
- 作為管理層釐定公平值減出售成本基礎之各主要假設；
- 倘公平值減出售成本乃按現值技術計量，則須披露現行及過往計量所用貼現率。

香港會計準則第36號之修訂將於二零一四年一月一日或之後開始之年度開始生效，可提早應用，惟須同時應用香港財務報告準則第13號，並須追溯應用。

本公董事預期，應用該等香港會計準則第36號之修訂或會導致就非金融資產之減值評估作出更多披露。

3. 營業額

本集團年內之營業額分析如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 仿真植物銷售額 | 7,983 | 6,840 |
| 物業租金收入 | 1,246 | 1,720 |
| | <u>9,229</u> | <u>8,560</u> |

截至二零一三年十二月三十一日止年度，產生租金收入之投資物業直接經營開支約為197,000港元(二零一二年：213,000港元)。

4. 分類資料

基於為分配資源及評估分類表現而向董事會(即主要營運決策者)匯報之資料釐定的本集團經營分類如下：

- 於香港及中國人民共和國(「中國」)製造及銷售仿真植物的製造及銷售仿真植物分類。
- 於香港投資物業的物業投資分類。
- 於香港買賣上市證券及從事投資活動的證券投資分類。

分類收入及業績

本集團之收入及業績按可呈報分類分析如下。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 製造及 銷售仿真植物 千港元 | 物業投資 千港元 | 證券投資 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|----------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 營業額 | <u>7,983</u> | <u>1,246</u> | <u>-</u> | <u>9,229</u> |
| 分類收入 | <u>7,983</u> | <u>1,246</u> | <u>-</u> | <u>9,229</u> |
| 分類(虧損)溢利 | <u>(8,790)</u> | <u>3,896</u> | <u>3,155</u> | <u>(1,739)</u> |
| 未分配公司經營收入 | | | | 197 |
| 未分配公司經營開支 | | | | (4,228) |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | | | | (4,352) |
| 出售可供出售金融資產之收益 | | | | 2,400 |
| 財務費用 | | | | <u>(320)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | <u><u>(8,042)</u></u> |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 製造及 銷售仿真植物 千港元 | 物業投資 千港元 | 證券投資 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|----------------------|---------------|--------------|------------------------|
| 營業額 | <u>6,840</u> | <u>1,720</u> | <u>-</u> | <u>8,560</u> |
| 分類收入 | <u>6,840</u> | <u>1,720</u> | <u>-</u> | <u>8,560</u> |
| 分類(虧損)溢利 | <u>(35,772)</u> | <u>16,082</u> | <u>1,300</u> | <u>(18,390)</u> |
| 未分配公司經營收入 | | | | 99 |
| 未分配公司經營開支 | | | | (5,364) |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | | | | (1,500) |
| 出售可供出售金融資產之收益 | | | | 13,248 |
| 財務費用 | | | | <u>(346)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | <u><u>(12,253)</u></u> |

上文所呈報分類收入指源自外界客戶之收入。兩個年度概無分類間銷售。

可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類(虧損)溢利指各分類所產生之(虧損)溢利，並未分配若干間接行政開支、銀行利息收入、董事酬金、財務費用、出售可供出售金融資產之收益及可供出售金融資產之減值虧損。此乃就分配資源及評估分類表現向主要營運決策者匯報之方法。

分類資產及負債

本集團資產及負債按可呈報分類分析如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------|-----------------------|----------------|
| 分類資產 | | |
| 製造及銷售仿真植物 | 64,167 | 64,724 |
| 物業投資 | 99,083 | 92,976 |
| 證券投資 | <u>103,406</u> | <u>96,414</u> |
| 分類資產總值 | 266,656 | 254,114 |
| 未分配公司資產 | <u>53,991</u> | <u>34,906</u> |
| 綜合資產總值 | <u>320,647</u> | <u>289,020</u> |
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 分類負債 | | |
| 製造及銷售仿真植物 | 1,224 | 6,389 |
| 物業投資 | 343 | 165 |
| 證券投資 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 分類負債總額 | 1,567 | 6,554 |
| 未分配公司負債 | <u>29,631</u> | <u>23,373</u> |
| 綜合負債總額 | <u>31,198</u> | <u>29,927</u> |

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 所有資產均分配至可呈報分類，惟可供出售金融資產、若干其他應收款項、預付款項及按金、應收貸款以及若干銀行結餘及現金除外，原因是該等資產以組合形式管理。
- 所有負債均分配至可呈報分類，惟若干其他應付款項及應計費用、遞延稅項負債、銀行借貸以及融資租賃承擔除外，原因是該等負債以組合形式管理。

其他分類資料

二零一三年

| | 製造及 銷售 仿真植物 千港元 | 物業投資 千港元 | 證券投資 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 計量分類損益或分類資產時計 及之金額： | | | | | |
| 增加非流動資產(附註) | 2,611 | - | - | - | 2,611 |
| 預付租賃付款攤銷 | 473 | - | - | - | 473 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,261 | 35 | - | - | 4,296 |
| 投資物業公平值變動收益 | - | (3,100) | - | - | (3,100) |
| 持作買賣投資公平值變動虧損 | - | - | 60 | - | 60 |
| 出售可供出售金融資產之收益 | - | - | - | (2,400) | (2,400) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (131) | - | - | - | (131) |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | - | - | - | 4,352 | 4,352 |
| 定期向主要營運決策者呈報但計量 分類損益時並不計及之金額： | | | | | |
| 利息收入 | - | - | (1,670) | (50) | (1,720) |
| 貸款利息收入 | - | - | - | (148) | (148) |
| 財務費用 | - | - | - | 320 | 320 |
| 所得稅回撥 | (295) | 39 | - | - | (256) |

其他分類資料(續)

二零一二年

| | 製造及 銷售 仿真植物 千港元 | 物業投資 千港元 | 證券投資 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------|--------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 計量分類損益或分類資產時計 | | | | | |
| 及之金額： | | | | | |
| 增加非流動資產(附註) | 9,990 | 816 | - | - | 10,806 |
| 預付租賃付款攤銷 | 473 | - | - | - | 473 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 5,051 | 47 | - | - | 5,098 |
| 投資物業公平值變動收益 | - | (14,734) | - | - | (14,734) |
| 持作買賣投資公平值變動虧損 | - | - | 187 | - | 187 |
| 出售可供出售金融資產之收益 | - | - | - | (13,248) | (13,248) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (1,772) | - | - | - | (1,772) |
| 撤銷物業、廠房及設備之虧損 | 3,471 | - | - | - | 3,471 |
| 撤銷存貨之虧損 | 6,672 | - | - | - | 6,672 |
| 可供出售金融資產之減值虧損 | - | - | - | 1,500 | 1,500 |
| 就商譽確認之減值虧損 | 8,582 | - | - | - | 8,582 |
| 就物業、廠房及設備確認之 減值虧損 | 4,036 | - | - | - | 4,036 |
| 定期向主要營運決策者呈報但計量 | | | | | |
| 分類損益時並不計及之金額： | | | | | |
| 利息收入 | - | - | (1,322) | (2) | (1,324) |
| 財務費用 | - | - | - | 346 | 346 |
| 所得稅(回撥)開支 | (1,401) | 42 | - | 7 | (1,352) |

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。

地區資料

本集團業務位於香港(存續地點)及中國。

按資產所在地劃分本集團來自外界客戶之收入及非流動資產之資料如下：

| | 來自外界客戶之收入 | | 非流動資產(附註) | |
|----------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 香港(存續地點) | 3,664 | 3,774 | 112,625 | 111,607 |
| 中國 | - | - | 39,064 | 40,479 |
| 美國 | 2,834 | 2,625 | - | - |
| 其他 | 2,731 | 2,161 | - | - |
| | <u>9,229</u> | <u>8,560</u> | <u>151,689</u> | <u>152,086</u> |

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。

主要客戶資料

於相關年度為本集團貢獻總銷售額10%以上之來自客戶收入如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 客戶A | 2,212 | 2,625 |
| 客戶B | 1,599 | 1,077 |
| 客戶C | 1,385 | 不適用* |

* 有關過往收入佔本集團總銷售額的比例不足10%

上述所有收入均來自銷售仿真植物。

5. 其他收入

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 匯兌收益淨額 | 1,081 | 136 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 131 | 1,772 |
| 利息收入 | 1,720 | 1,324 |
| 貸款利息收入 | 148 | - |
| 雜項收入 | 498 | 353 |
| | <u>3,578</u> | <u>3,585</u> |

6. 財務費用

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 以下各項之利息： | | |
| 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸 | 256 | 271 |
| 融資租賃 | 35 | 75 |
| 銀行透支 | 29 | - |
| | <u>320</u> | <u>346</u> |

7. 所得稅抵免

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----------|--------------|----------------|
| 過往年度撥備不足： | | |
| 中國企業所得稅 | - | 10 |
| 遞延稅項： | | |
| 本年度 | (256) | (1,362) |
| | <u>(256)</u> | <u>(1,352)</u> |

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

8. 年內虧損

年內虧損已扣除下列各項：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 核數師酬金 | 700 | 700 |
| 員工成本： | | |
| 董事酬金 | 1,995 | 2,160 |
| 工資、薪金及其他利益(不包括董事) | 6,136 | 6,148 |
| 退休福利成本(不包括董事) | 465 | 386 |
| 總員工成本 | 8,596 | 8,694 |
| 確認為開支之存貨成本 | 7,337 | 7,127 |
| 撇銷物業、廠房及設備之虧損(附註) | - | 3,471 |
| 撇銷存貨之虧損(附註) | - | 6,672 |
| 預付租賃付款攤銷 | 473 | 473 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,296 | 5,098 |
| 租賃物業之經營租約租金 | 634 | 856 |

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合損益表呈列的其他經營開支包括撇銷物業、廠房及設備和存貨之虧損分別約3,471,000港元及6,672,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，鑑於競爭激烈及對本集團聖誕樹產品的需求降低，管理層決定終止製造及銷售仿真植物分類的聖誕樹製造及銷售業務。有關存貨和物業、廠房及設備已廢棄及撇銷。本公司董事認為，相關資產賬面值無法通過使用或出售收回。於二零一三年十二月三十一日，概無進一步撇銷物業、廠房及設備以及存貨。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|----------------------|------------------|-----------------|
| 本公司擁有人應佔年內虧損 | <u>(7,786)</u> | <u>(10,901)</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零一三年 千股 | 二零一二年 千股 |
| 用以計算每股基本虧損之普通股加權平均股數 | <u>1,540,577</u> | <u>885,401</u> |

截至二零一三年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時並未假設本公司未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於股份於二零一三年之平均市價。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時並未假設本公司未行使購股權獲行使及本公司未行使認股權證獲兌換，此乃由於該等購股權及認股權證之行使價高於股份於二零一二年之平均市價。

10. 存貨

| | 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 原材料 | 764 | 1,133 |
| 在製品 | 163 | 202 |
| 製成品 | 96 | 115 |
| | <u>1,023</u> | <u>1,450</u> |

11. 應收賬款

| | 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 應收賬款 | <u>722</u> | <u>694</u> |

本集團一般給予其貿易客戶0至90天之信貸期。於報告期末按發票日期呈列之應收賬款賬齡分析如下。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

| | 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 1至30天 | 709 | 681 |
| 31至90天 | 8 | 6 |
| 91至180天 | 5 | 7 |
| | <u>722</u> | <u>694</u> |

12. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

| | 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 應付賬款 | 148 | 58 |
| 其他應付款項及應計費用 | <u>12,835</u> | <u>13,286</u> |
| | <u>12,983</u> | <u>13,344</u> |

於報告期末按發票日期呈列之應付賬款賬齡分析如下：

| | 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 1至30天 | <u>148</u> | <u>58</u> |

購買貨品之平均信貸期介乎30至90天。本集團設有金融風險管理政策以確保所有應付款項均於信貸期內支付。

13. 訴訟

於二零零三年十一月三日，自稱為Easternet Limited(該公司擁有本公司擁有54%權益之附屬公司思宏控股有限公司(「思宏控股」)的46%權益)投資者之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司前任董事江立師先生(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，就本公司於二零零二年十二月二十日向CYW開出但未獲兌現款項之一張支票追討合共11,600,000港元連同利息及堂費。該支票聲稱由本公司開出，作為江先生開出付款支票之擔保。本公司於二零零四年一月十九日提出抗辯。其後，CYW並無就訴訟採取任何進一步行動，而CYW亦於二零零四年二月十七日提呈抗辯回覆。直至該等財務報表批准日期，CYW仍未提呈亦未向本公司送達有關通知。

本公司董事認為，於二零零二年，本公司之非全資附屬公司思宏控股及其附屬公司(「思宏集團」)向本公司墊付合共約15,241,000港元。於二零零二年，本公司已向思宏集團償還5,600,000港元，尚餘約9,641,000港元(「未償還餘額」)，並要求CYW向本公司墊付2,000,000港元(「擬發放貸款」)。故此，本公司及江先生分別於二零零二年十二月二十日向CYW開出金額11,600,000港元之支票，作為未償還餘額及擬發放貸款之抵押(儘管CYW從未向本公司墊付該筆擬發放貸款)。本公司於二零零三年向思宏集團悉數償還未償還餘額。於二零零三年悉數償還未償還餘額後，本公司董事認為，本公司再無應付CYW之法律或財務責任，故此拒絕兌現先前於二零零三年向CYW開出之支票。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，根據本公司法律顧問之意見，本公司董事認為本集團就CYW提出之訴訟有妥當及有效之抗辯，故並無在此等財務報表計提虧損撥備。

14. 財務擔保合同

於二零一一年七月十八日，本公司就本公司全資附屬公司麗新塑膠廠有限公司(「麗新香港」)獲授之銀行融資9,200,000港元而向銀行發出擔保。該銀行融資於二零一二年五月四日續期，本公司於同日就經續期銀行融資約11,425,000港元向銀行發出另一項擔保。

麗新香港為本公司就授予麗新香港之銀行融資而向銀行發出之擔保安排所涵蓋之實體，只要附屬公司根據銀行融資提取貸款，則擔保一直有效。根據擔保，本公司為擔保之訂約方，負責擔保附屬公司從銀行借取之所有借貸，而銀行為擔保之受益人。

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事認為不大可能根據任何擔保向本公司申索。本公司於報告期末根據已發出擔保之最高負債為麗新香港所提取融資未償還款項約7,920,000港元(二零一二年：8,570,000港元)。於二零一三年十二月三十一日之財務擔保公平值約零港元(開始日期二零一二年五月四日：777,000港元)，乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中證進行之估值得出。截至二零一三年十二月三十一日止年度，財務擔保攤銷約零港元(二零一二年：753,000港元)已於本公司損益中確認。

本公司截至二零一三年十二月三十一日發出的財務擔保賬面值約為零港元(二零一二年：259,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資、製造及銷售仿真植物以及證券投資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團營業額合共約為9,229,000港元。股東應佔虧損由去年所錄得約10,901,000港元減至約7,786,000港元。年內虧損減少，主要是由於(i)並無去年因撇銷物業、廠房及設備以及存貨而錄得虧損；(ii)並無去年就商譽以及物業、廠房及機器確認減值虧損；(iii)出售可供出售金融資產的收益減少；及(iv)投資物業公平值變動收益減少所致。

物業投資

本集團之物業投資業務為本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的總收益貢獻約1,246,000港元。營業額減少約474,000港元，主要是由於年內投資物業尚有空置。年內，香港特區政府實施買家印花稅、額外印花稅及雙倍印花稅等印花稅徵費以壓抑投機活動，物業市場開始降溫及漸趨穩定。本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值約為95,900,000港元，較去年增加約3,100,000港元。預期日後來自物業投資業務的收益將穩定增長。

仿真植物業務

仿真植物業務為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的總收益貢獻約7,983,000港元。該分部營業額較去年增加約1,143,000港元，美國經濟前景不明朗及歐洲債務危機重臨為全球經濟帶來憂患，很有可能影響仿真植物業務。來年，本集團向該等地區出口產品將充滿挑戰。本集團將繼續密切監控業務營運，並增加產品種類以維持於業內的競爭力。

證券投資

於二零一三年十二月三十一日，本集團於資本市場內所管理投資組合公平值約為43,178,000港元。本集團將留意市場發展，並將繼續審慎管理投資組合，始終專注於提升整體資產質素。

展望

市場環境充滿挑戰，並將繼續影響營商環境，預期環球市場來年仍然波動。因此，本集團以審慎態度經營業務乃攸關重要。

年內，本集團已進行股份配售，進一步鞏固本集團的營運資金及財務狀況。本集團亦積極物色新投資及業務機遇為股東帶來最佳回報。

資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團有股東權益約289,449,000港元，而本公司股本有以下變動：

於二零一三年十月三日，已按配售價每股配售股份0.086港元發行293,700,000股每股面值0.01港元的普通股。

投資狀況及計劃

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團投入約2,611,000港元收購固定資產。

本集團投資於若干股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣的公司的股份。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團曾收購及出售一家聯交所上市公司之股本證券。於二零一三年十二月三十一日，本集團持有公平值分別約42,105,000港元及1,073,000港元之長期及短期投資。

除上文所披露者外，本集團年內並無任何其他重大投資，亦無附屬公司及聯營公司之其他重大收購或出售事項。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團已將約136,000港元（二零一二年十二月三十一日：約1,161,000港元）之銀行存款抵押予銀行以符合中國海關當局的規定。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押賬面淨值約13,237,000港元（二零一二年十二月三十一日：約13,752,000港元）之土地及樓宇，以取得授予本集團之一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國有約125名僱員。彼等之薪酬乃根據工作性質及市場走勢釐定，並每年檢討，作出內部獎賞以獎勵及激勵個人表現。

流動資金及財政資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之股東資金總額約為289,449,000港元(二零一二年：259,093,000港元)，總資產約為320,647,000港元(二零一二年：289,020,000港元)，流動負債約為22,741,000港元(二零一二年：22,182,000港元)，以及非流動負債約為8,457,000港元(二零一二年：7,745,000港元)。

本集團之負債比率(按總負債除以權益計算)由二零一二年十二月三十一日之0.12降至二零一三年十二月三十一日之0.11。

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借貸約為7,920,000港元，按年利率較最優惠利率低1.375%至2%或較一個月香港銀行同業拆息高2.5%(以較低者為準)計息，且須按要求償還。本集團亦自一名獨立第三方取得短期免息貸款人民幣1,200,000元(約1,537,000港元)。於報告期末，本集團之現金及銀行結餘約為111,841,000港元。資產負債比率即借貸總額除資產總值之比例，為0.03。

外匯風險及庫務政策

本集團之業務及投資均在香港及中國，因此本集團大部分資產、負債及交易以港元及人民幣計值。本集團並無訂立任何對沖外匯風險之工具。本集團將密切監察匯率變化，並會採取適當行動降低匯兌風險。

末期股息

董事會不建議於應屆股東週年大會宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息(二零一二年：無)。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會與管理層已檢討本集團採納之會計原則及常規，並已討論內部監控與財務報告事宜，包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

企業管治守則

董事會認為優質企業管治相當重要，有效的企業管治常規乃提升股東價值及維護股東利益的基礎。因此，本公司所採納的健全企業管治原則注重有效的內部控制及對全體股東負責。

於回顧年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之守則條文，惟偏離守則條文A.2.1及A.4.1除外，有關說明載於本公佈相關段落。本公司定期檢討企業管治常規，以確保該等常規始終符合企業管治守則之規定。

根據守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職務應分開而不應由同一人士擔任。本公司並無任何職銜為「行政總裁」之高級職員。余伯仁先生為本公司主席，亦負責監督本集團的整體運作。董事會定期召開會議審議影響本集團營運之重大事宜。董事會認為此架構無損董事會與本公司管理層之間之權力平衡及權責。各執行董事及主管不同職能之高級管理人員之角色與主席及行政總裁之角色相輔相成。董事會相信，此架構有利於建立穩固連貫之領導層，便於本集團高效運作。

根據守則條文A.4.1，非執行董事須有特定委任期限，且須膺選連任。然而，本公司現任獨立非執行董事均無特定委任期限，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。組織章程細則訂明當時董事人數三分之一，或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目之董事應於每屆股東週年大會上輪值告退。因此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規在此方面不比企業管治守則寬鬆。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事進行本公司證券交易之本公司操作守則。經對董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度內遵守守則。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

承董事會命
江山控股有限公司
主席
余伯仁

香港，二零一四年三月二十四日

於本公佈日期，本公司董事會包括三名執行董事余伯仁先生、張凱南先生及劉文平先生，以及三名獨立非執行董事劉文德先生、萬國樑先生及黃潤權博士。