



中國興業控股有限公司

China Investments Holdings Limited

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：132)

2013  
年報

## 目 錄

	頁次
公司資料	2-3
主席報告書	4-6
企業管治報告	7-16
董事會報告書	17-24
獨立核數師報告書	25-26
綜合損益及其他全面收益表	27
綜合財務狀況表	28
財務狀況表	29
綜合權益變動表	30-31
綜合現金流量表	32-33
財務報表附註	34-93
五年財務概要	94
主要物業資料	95-96

## 公司資料

執行董事	游廣武(主席) 蘇文釗(董事總經理) 黃志和(董事副總經理)
獨立非執行董事	陳國偉 陳達成 鄧宏平
審核委員會	陳國偉(主席) 陳達成 鄧宏平
薪酬委員會	陳達成(主席) 陳國偉 鄧宏平 游廣武 蘇文釗
提名委員會	游廣武(主席) 蘇文釗 陳國偉 陳達成 鄧宏平
註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 麼地道66號 尖沙咀中心601室
股份過戶處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street Hamilton HM 11 Bermuda
股份過戶分處	卓佳廣進有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

## 公司資料(續)

主要來往銀行	中國銀行 交通銀行 永亨銀行
律師	胡關李羅律師行
核數師	恒健會計師行有限公司 執業會計師
公司秘書	羅泰安
股份代號	132
網址	<a href="http://chinainvestments.quamir.com">http://chinainvestments.quamir.com</a>

## 主席報告書

### 業務回顧

在過去一年，本集團主要處於業務轉型的過程。由於原有主營業務—中密度纖維板業務及相關資產處置工作已基本結束，而新收購項目尚未完成，因而導致本集團的營業額大幅下降。截至2013年12月31日止年度，本集團總營業額為港幣32,059,000元，比去年同期下降52.7%，錄得經營虧損港幣1,419,000元。

### 酒店業務

由於人民幣持續升值及國內嚴控公款消費政策等的客觀因素，沉重打擊中國酒店行業的經營，不但導致遊客數量及商務活動減少，對房間價格及餐飲消費構成很大壓力。在此旅遊行業不景氣的情況下，桂林觀光酒店重整客源結構，加強散客促銷，以提高酒店的入住率；同時採取更審慎的成本控制措施，以減少酒店的經營成本。截至2013年12月31日止，桂林觀光酒店營業額為港幣25,714,000元，比去年減少23.1%，經營虧損港幣1,994,000元，出現盈轉虧的情況。

### 物業投資

本集團2013年全年物業租金收入為港幣2,329,000元，較去年增加3.7%；物業出租率為71.8%，比去年同期上升2.2%。

為了增強物業投資的收益，本集團重新審視現有物業組合，調整物業區域結構，重點投資珠江三角洲核心地區及香港的優質物業。於2013年12月，本公司之全資附屬公司佛山市南海康美投資有限公司就收購位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位與佛山市南海承業投資開發管理有限公司簽訂商品房買賣合同。本集團預計該物業於本年7月底前交付使用後，將逐漸為本集團提供租金收益。

## 主席報告書(續)

### 財務狀況及分析

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣715,412,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣727,366,000元)，並無任何銀行貸款及其他長期負債(二零一二年十二月三十一日：無)，資產淨值為港幣592,058,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣587,780,000元)，資產負債比率(即銀行貸款及長期借貸除總資產)為0%(二零一二年十二月三十一日：0%)，每股淨資產值為港幣49.82仙(二零一二年十二月三十一日：港幣49.46仙)。

本集團之淨流動資產為港幣452,287,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣464,200,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為4.67倍(二零一二年十二月三十一日：4.33倍)，而銀行存款及現金則為港幣378,888,000元，(二零一二年十二月三十一日：港幣375,422,000元)，足以應付本集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

### 資產抵押

本集團期內並無任何抵押借貸(二零一二年：無任何抵押借貸)。

### 外匯風險

本集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互沖減。同時，本集團亦擁有人民幣貨幣資產及負債，可作相互對沖。不過，本集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度溢利增加或遞減約港幣17,602,000元；綜觀過去數年，人民幣均處於上升趨勢，直至二零零八年下半年漸趨平穩，董事會認為人民幣匯率未來長期將會持續平穩向好，不會對本集團構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

## 主席報告書(續)

### 報告期後事項

於二零一四年一月十七日，本公司之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司與廣東省粵科金融集團有限公司、廣東群興玩具股份有限公司及中南恒展集團有限公司訂立合資合同及章程，以成立廣東粵科融資租賃有限公司（“合資公司”）以搭建平台在廣東省經營融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，我方出資人民幣155,000,000元，佔註冊資本總額之25%。上述項目已於二零一四年二月二十七日召開的本公司股東特別大會通過批准，本集團預期合資公司將於本年中前完成所有相關審批程序，並開展融資租賃業務。

### 展望

本集團將繼續以穩健的步伐推進業務轉型升級的計劃，逐步優化現有資產結構，以提升資產效益回報。同時，將繼續物色有前景及增值空間的投資項目，以完成本集團邁向商業地產、現代服務業、新興產業的綜合業務發展企業的目標。本集團相信隨着新投資項目的交易及籌建工作相繼完成，將可逐漸提升本集團的盈利能力，並達到本集團業務持續增長，為股東創造回報的目的。

## 企業管治報告

中國興業控股有限公司(「本公司」)對企業管治極為重視，持續檢討及加強企業管治的措施，致力維持高水平的企業管治標準。本公司董事會(「董事會」)及管理層採取及時、透明、有效及負責的方式保持及改進本公司的政策和常規，維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構。董事會深信良好的企業管治能確保本公司及整體股東的最佳利益。

本公司採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文為本公司的企業管治守則。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

### 公司管治架構

本公司的公司管治架構包括董事會及董事會轄下的三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，董事會以書面訂明各委員會的職權範圍，清楚說明委員會的職權和責任。

### 董事會的組成

董事會現由六名董事組成，包括三名於本公司業務上具有豐富經驗的執行董事及三名具備適當專業資格的獨立非執行董事。

#### 執行董事

游廣武先生(主席)

蘇文釗先生(董事總經理)

黃志和先生(董事副總經理)(於二零一三年八月五日獲委任)

吳永青先生(董事副總經理)(於二零一四年三月十三日辭任)

#### 獨立非執行董事

陳國偉先生

陳達成先生

鄧宏平先生

註：於二零一三年八月五日，黃志和先生獲委任為本公司執行董事及董事副總經理及於二零一四年三月十三日吳永青先生辭任為本公司執行董事及董事副總經理。

董事均有足夠時間及精神以處理本集團的事務。董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔的職務。董事會認為執行董事及非執行董事組合之比例合理及適當，並充分發揮制衡作用，以保障股東及本集團之利益。

## 企業管治報告(續)

獨立非執行董事為本集團帶來多元化的經驗及專業知識。他們提出的提議及意見，以及透過其等參與董事會及各個委員會會議，為本集團的策略及發展、業務營運及表現、風險控制及利益衝突等事宜上，提供獨立意見、提議及判斷，以確保股東之權益均獲得考慮。

根據本公司的公司細則，遵照上市規則不時規定之董事輪值告退方式，以及儘管委任或聘任任何董事時訂立了任何合約性或其他性質之條款，於每次股東週年大會上，三分之一在任董事(或若其數目並非三之倍數，則為最接近之數目，惟不得少於三分之一)須輪值告退，惟每位董事(包括具有指定任期者)必須至少每三年退任一次。

所有董事的個人資料及責任的資料已詳列於本年報的第18至20頁。

各董事彼此間並沒有任何關係，包括業務、財務、家屬及其他相關利益。

### 董事會的運作

董事會主要負責建立本集團的發展路向、訂立目標及業務發展計劃、審批重大協議及事項、監控高級管理人員的表現及為公司管治負責，目標為增加股東價值。管理層由董事總經理帶領，負責推行董事會制訂的策略及計劃。董事會授權管理層管理本集團的日常業務。董事會下設的委員會有其特定的職權範圍，明確界定他們的權力和責任。

本公司已訂立一份保留予董事會決定的事項表，將那些保留予董事會的職能分別確定，董事會會定期檢討該等安排，以確保有關安排符合本公司的需要。

董事會並且負責履行的企業管治職責，包括下列各項：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

## 企業管治報告(續)

4. 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

董事會每年最少召開四次定期會議(約每季度一次)，亦會在有需要時召開會議。在召開定期董事會會議時，董事會文件乃根據上市規則及守則條文的規定期限於會議前送交予董事審閱，使董事能夠掌握有關資料，以便履行其職責和責任。

董事會成員皆積極參與本公司的董事會會議，討論本集團的整體策略及業務。董事會於二零一三年共召開十一次會議，董事出席情況如下：

董事名稱	出席次數	出席率
<b>執行董事</b>		
游廣武先生(主席)	11/11	100%
蘇文釗先生(董事總經理)	11/11	100%
吳永青先生(董事副總經理) (於二零一四年三月十三日辭任)	11/11	100%
黃志和先生(董事副總經理) (於二零一三年八月五日獲委任)	3/3	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳國偉先生	11/11	100%
陳達成先生	11/11	100%
鄧宏平先生	11/11	100%

董事酬金乃參考彼等各自於本公司的職務及責任、本公司業績及現時市況而釐定，任何董事不得參與訂定本身的酬金。董事於本年度向本集團收取酬金的詳情已載於財務報表附註13a及13b。

董事會已定立一套董事諮詢獨立專業意見的程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

## 企業管治報告(續)

### 主席及董事總經理的角色及責任

主席及董事總經理的角色不同。主席負責董事會運作，而董事總經理負責管理本集團業務，兩者之間的職務已清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，不致集中在一位人士。

於二零一三年，董事會主席及董事總經理分別由游廣武先生及蘇文釗先生擔任。而董事副總經理則由吳永青先生及黃志和先生擔任。

主席之主要職責包括領導董事會，確保董事會行事符合公司最佳利益。主席須確保董事會有效地運作及履行應有職責，並及時就所有重要的、適當的事項進行討論；主席負責召開董事會會議，諮詢、釐定及批准每次董事會會議的議程，並確保董事及時獲悉當前的事項及充分的資料。主席同時負責確保公司制定良好的企業管治常規及程序。

董事總經理之主要職責包括負責集團整體業務日常運作的經營及管理，貫徹董事會的經營策略及方針，下達任務至各部門執行，以實現董事會的目標和決定。此外，並負責協調各部門的緊密合作關係，團結員工的力量，鼓勵員工積極性，確保公司業務及制度暢順而有效地運行。

### 董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的就任需知及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書及核數師代表亦不時為董事提供上市規則、會計準則及其他相關監管規定的最新發展及變動資料。

此外，董事亦獲提供本公司表現及狀況的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。根據董事所提供的紀錄，全體董事已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內參與持續專業發展。

於回顧年度內，本公司所有董事均參與持續專業發展，透過閱覽與董事職責有關的材料及出席由香港董事學會舉辦的培訓課程更新彼等的知識及技能。此外，陳國偉先生亦出席由律師行及其他機構舉辦有關上市規則等知識的座談及研討會。

## 企業管治報告(續)

### 董事及高級管理層薪酬

截止二零一三年十二月三十一日止年度高級管理層之薪酬組別如下：

人數	薪酬組別(港幣)
1	500,001元至1,000,000元

根據上市規則附錄16須就董事酬金披露之進一步詳情，載於財務報表附註13a及13b。

### 董事進行證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄10所載列上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易時的操守準則。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，在會計或法律方面有豐富經驗。審核委員會主要負責審閱本公司的財務報表及年度報告及賬目、向董事會提供意見、就本公司核數師的委任、薪酬及任何與終止委聘有關事宜等提出建議。陳國偉先生為審核委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告審核委員會的會議結果及推薦意見。

於二零一三年，審核委員會共召開兩次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數	出席率
陳國偉(審核委員會主席)	2/2	100%
陳達成	2/2	100%
鄧宏平	2/2	100%

審核委員會在年度內所做的工作包括審閱二零一二年度已審核財務報表及年度業績通告，審閱截止二零一三年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績通告，考慮所採納的會計準則，審閱財務監控、內部監控及風險管理制度，審閱核數師提交管理層的審核情況說明函件及管理層回應，核數師在其報告書所作的意見基準等事項。

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。薪酬委員會主要負責審閱及批准董事及高級管理人員的薪酬方案，釐定執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括利益、退休金權益及賠償支付。陳達成先生現為薪酬委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告薪酬委員會的會議結果及推薦意見。

於二零一三年，薪酬委員會曾舉行四次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數	出席率
陳達成 (薪酬委員會主席)	4/4	100%
陳國偉	4/4	100%
鄧宏平	4/4	100%
游廣武	4/4	100%
蘇文釗	4/4	100%

薪酬委員會在年度內所做的工作包括檢討集團的薪酬情況及獎金制度、釐定執行董事及高級管理人員的薪酬待遇及考慮二零一二年度的獎金派發等，並向董事會提出建議。薪酬委員會並確保沒有董事或高級管理人員自行釐定其本人的薪酬。

本集團的薪酬政策是以員工(包括董事)的職責、資歷及工作表現而釐定其酬金。此外，本集團於二零一三年四月二十六日採納了為期十年的新購股權計劃，目前本集團並沒有授出任何購股權。

### 提名委員會

提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並評核上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。

## 企業管治報告(續)

於二零一三年，提名委員會曾舉行兩次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數	出席率
游廣武(提名委員會主席)	2/2	100%
蘇文釗	2/2	100%
陳國偉	2/2	100%
陳達成	2/2	100%
鄧宏平	2/2	100%

提名委員會在年度內所做的工作包括檢討集團的董事會架構及評核獨立非執行董事的獨立性，並向董事會提出建議。

於本年度內，提名委員會檢討有關委任新執行董事及董事副總經理等事宜。於二零一三年八月五日，黃志和先生獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。於二零一四年三月十三日，吳永青先生辭任本公司執行董事職務。

本公司各獨立非執行董事已符合上市規則的要求，向本公司出示根據上市規則第3.13條發出的獨立性週年確認書。提名委員會已評估彼等的獨立性，並確認所有獨立非執行董事均屬上市規則所界定的獨立人士。陳國偉先生及陳達成先生的任期為兩年至二零一四年九月二十一日止，而鄧宏平先生的任期為兩年至二零一六年四月五日止。彼等須遵行本公司細則內有關退任及重選連任的規定。

### 董事會多元化政策

本公司了解及認同具有多元化董事會成員的裨益，並視在董事會層面的多元化為維持競爭優勢的重要元素。因此本公司於二零一三年八月十四日採納董事會多元化政策。其政策列明有關提名委員會審閱及評估董事會組成、推薦人選以委任加入董事會及監管董事會有效性年度審閱時的方針從而達致董事會成員多元化的目標。並設有監察、報告及政策覆核等機制確保董事會多元化政策能有效地執行。

提名委員會已就本公司董事會多元化作出檢討，及認為無即時需要訂立計量目標，提名委員會將不時檢討董事會多元化，以確保其政策能有效地執行。

## 企業管治報告(續)

### 內部監控

董事會負全責維持集團穩健而有效的內部監控系統。該系統包括一個具有有限職權的界定管理架構，以維護其資產不被擅自處置，及確保備存適當的會計記錄以提供可供內部使用或供發佈的可靠財務資料，以及確保遵守有關法律法規。該系統旨在為防範重大失實陳述或損失提供合理(但非絕對)保證，以及管理集團營運系統失靈和達成集團目標過程中所存在的風險。

本集團管理層已檢討本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之內部監控及風險管理系統是否有效，該檢討亦考慮公司會計及財務報告部門之人力資源是否充裕及是否有足夠具備所需資格及經驗之員工，員工培訓及有關預算是否充足，並已將審閱結果發現及推薦意見提交審核委員會及董事會。審核委員會及董事會已討論有關審閱結果，並同意各主要經營範疇均已實施內部監控程序及風險管理系統。

### 公司秘書

本公司秘書為羅泰安先生，是由本公司向外聘秘書服務機構聘用而委任的。供本公司公司秘書聯絡的主要人士為主席游廣武先生及莊青梅女士。於年度內，本公司公司秘書已適當遵守上市規則第3.29條有關培訓規定。

### 組織章程文件

於回顧年度內，本公司的組織章程並無變動。

### 問責及審核

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師負責管理財務部，在財務部的協助下，董事會確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用的會計準則。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核費用約為港幣700,000元，而非審核之服務費用為港幣103,600元。

本公司核數師恒健會計師行有限公司就本集團財務報表所發表的申報責任聲明已載於第25及26頁的獨立核數師報告書中。

## 企業管治報告(續)

### 與股東的溝通

本公司明白與股東及投資者保持良好溝通的重要性，也認識到向股東及投資者提供當前及相關資訊的價值。董事會制定了股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保股東及投資者，均可適時取得全面、相同及當前本公司的資料。

本公司透過股東週年大會或其他股東大會與股東一直保持溝通，並鼓勵彼等參與股東大會。登記股東以郵遞方式收取股東大會通告。大會通告載有議程、提呈的決議案及投票表格。任何登記股東有權出席股東週年大會及股東特別大會，惟彼等的股份必須登記於股東名冊內。未能出席股東大會的股東可填妥隨附於大會通告的代表委任表格並交回本公司，以委任彼等之代表或大會主席擔任彼等的代表。

在二零一三年四月二十六日舉行的股東週年大會、二零一三年二月二十二日及二零一三年十一月五日舉行的股東特別大會，所有董事均有出席，並回應股東的提問，在會上就每項獨立的事宜，分別提出獨立議案給予股東以投票表決方式表決。本公司委任本公司股份過戶登記分處代表擔任監票員，確保所有票數均適當點算及記錄在案，並按本公司章程細則及上市規則的要求，在聯交所及本公司的網站公佈投票表決結果。

### 股東權利

#### 股東要求召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東「(提呈人)」可要求召開股東特別大會及提呈於本公司股東大會上考慮的事宜。有關提呈人可將召開股東特別大會的書面要求(當中須列明有關提呈人之全名、當中述明於本公司股東大會上將予考慮之事項及提案，並須由提呈人簽署。)遞交至本公司主要營業地點，抬頭註明本公司董事會收啟。倘董事會並無於發出書面要求之日起計二十一日內召開將根據公司細則及遵守上市規則規定之相關日數內舉行股東特別大會，有關提呈人，可跟據不時修訂之百慕達一九八一年公司法第74(3)條舉行。

## 企業管治報告(續)

### 股東提名他人選舉為董事之程序

依據本公司細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，該通告須於指定進行股東大會日起計至少七(7)日前呈交往辦事處或總辦事處，另外，由獲提名人士簽署及表明願意參選之通告須於指定進行該項選舉之股東大會通告寄發翌日及不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日提交。有關資料，可瀏覽本公司網站<http://chinainvestments.quamir.com>登載之「股東提名候選董事之程序」。

### 股東於股東大會提出提案之程序

根據百慕達公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東(「**提呈人**」)，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一次股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求通知決議案之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至本公司主要營業地點，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

如欲向董事會作出任何查詢，股東可從以下途徑向本公司提交載有聯絡詳情(包括名稱、地址、電話號碼及電郵地址等)的書面查詢：

地址：香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室

傳真：852-23013878

電郵：[general@cihl.com.hk](mailto:general@cihl.com.hk)

## 董事會報告書

董事會呈交截至二零一三年十二月三十一日止之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註34。

### 業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 投資物業

本集團於年結日重估其所有投資物業。本年重估虧損港幣538,000元(二零一二年：盈餘港幣159,000元)。重估詳情載於財務報表附註17。

### 物業、廠房及設備

本集團本年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註18。

本集團持有之主要物業詳列於本年報第95及96頁。

### 股本

本公司本年度內股本變動之詳情，載於財務報表附註27。

年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事會報告書(續)

### 儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情分別載於第30頁及31頁之綜合權益變動表。

### 本公司可供分派之儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無可供現金分派及／或實物分派之儲備，惟根據百慕達法例，本公司之股份溢價約港幣484,159,000元可以繳足紅股之形式分派。

### 董事

本年度內及截至本報告書提呈之日，本公司之董事如下：

#### 執行董事

游廣武先生(主席)

蘇文釗先生(董事總經理)

黃志和先生(董事副總經理) (於二零一三年八月五日獲委任)

吳永青先生(董事副總經理) (於二零一四年三月十三日辭任)

#### 獨立非執行董事

陳國偉先生

陳達成先生

鄧宏平先生

根據本公司之公司章程細則，游廣武先生、黃志和先生及鄧宏平先生於即將召開之股東週年大會上依章退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

即將在下屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

各獨立非執行董事之任職年期為兩年。

## 董事會報告書(續)

### 董事及高層管理人員個人資料

#### 執行董事

**游廣武**，49歲，本公司董事會主席。於二零零四年九月，游先生加入本公司並出任本公司獨立非執行董事職位，於二零零六年四月六日獲重新委任為執行董事及董事會的副主席，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事會主席。游先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。游先生為中國高級會計師，持有經濟學碩士學位，現為中南財經政法大學金融學博士研究生。彼在投資、融資及財務管理方面積累豐富經驗。

**蘇文釗**，58歲，於二零零九年一月二十日獲委任為本公司執行董事，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事總經理。蘇先生為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。蘇先生畢業於中山大學，榮獲哲學文憑，擁有逾25年豐富管理經驗。

**吳永青**，51歲，於二零一零年七月二十二日獲委任為本公司執行董事，並於二零一二年一月十三日獲委任為本公司之董事副總經理。彼持有企業管理文憑及擁有逾20年豐富管理經驗。彼於二零一四年三月十三日辭任本公司執行董事及董事總經理。

**黃志和**，45歲，於二零一三年八月五日獲委任為本公司執行董事及董事副總經理。黃先生持有華南理工大學工業管理工程學士學位及工商管理碩士學位，彼在房地產的投資發展及酒店行業的經營管理方面擁有豐富經驗。

#### 獨立非執行董事

**陳國偉**，55歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席，與提名委員會及薪酬委員會成員。陳先生持有會計及商業學士學位，並為澳洲會計師公會以及香港證券專業學會會員。彼在財務及會計方面擁有逾30年經驗。陳先生亦為4間香港上市公司之獨立非執行董事，包括華人置業集團有限公司，太興置業有限公司，樂聲電子有限公司及遠東發展有限公司。

**陳達成**，49歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，陳先生為本公司薪酬委員會主席、與審核委員會及提名委員會成員。陳先生畢業於中山大學，並為中國執業律師，在法律行業上擁有逾26年經驗。

## 董事會報告書(續)

### 董事及高層管理人員個人資料(續)

#### 獨立非執行董事

**鄧宏平**，40歲，於二零零六年四月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。鄧先生持有廣東海洋大學工學士學位，並於華中科技大學經濟法學碩士研究生畢業。鄧先生為中國執業律師，彼在法律行業，尤其於企業併購、資產重組方面累積豐富經驗。

#### 財務總監

**吳俊卿**，49歲，於二零零四年七月獲本公司委任為合資格會計師，並於二零一一年三月一日獲委任為本公司財務總監。吳先生畢業於澳洲科庭科技大學(Curtin University of Technology)，持有商業學士(會計)學位，其後並於香港理工大學取得專業會計碩士。彼為香港會計師公會之資深會員以及澳洲會計師公會之註冊會計師。彼在會計及財務方面擁有逾20年經驗。

附註：本集團之業務由上列執行董事直接負責，彼等被視為本集團高級管理層之成員。

### 董事於合約之權益

本公司之董事於本年結算日或本年度內之任何時間，並無直接或間接擁有由本公司或其任何附屬公司參與之重大合約之權益。

### 董事於股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之任何證券擁有任何權益。

## 董事會報告書(續)

### 主要股東

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊記錄，擁有本公司股份及相關股份5%或以上之權益之股東如下：

名稱	股份數目	附註	身份	於二零一三年 十二月三十一日 約佔全部 已發行股份 之百分比
佛山市南海聯達投資 (控股)有限公司	345,360,845	1	公司權益	29.06%
廣東南海控股投資 有限公司	345,360,845	1	公司權益	29.06%
梁紹輝	151,610,779	2	公司權益	12.76%
Mighty Management Limited	151,610,779	2	實益擁有人	12.76%
南景灣投資有限公司	121,864,487	3	實益擁有人	10.26%
崔國堅	121,864,487	3	公司權益	10.26%
蒲劍清	121,864,487	3	公司權益	10.26%

## 董事會報告書(續)

附註：

1. 該345,360,845股股份由佛山市南海聯達投資(控股)有限公司的全資附屬子公司Prize Rich Inc.所持有，而佛山市南海聯達投資(控股)有限公司則為廣東南海控股投資有限公司全資擁有。
2. 該151,610,779股股份由Mighty Management Limited持有，而梁紹輝先生全資擁有該公司。
3. 該121,864,487股股份由南景灣投資有限公司持有，而崔國堅先生及蒲劍清先生相等地全資擁有該公司。

除上文所披露者外，於登記冊內概無任何人士擁有本公司已發行股本5%或以上權益之記錄。

### 購股權

本公司於二零零三年五月二十日採納購股權計劃(「舊計劃」)。於本年度內並無按舊計劃授出、行使及失效的購股權。本公司股東於二零一三年四月二十六日之股東週年大會終止舊計劃。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無根據舊計劃仍未行使之購股權。

本公司股東於二零一三年四月二十六日已於上述股東週年大會採納一新購股權計劃(「新計劃」)，新計劃由採納日起計為期十年，自採納日起並未按新計劃授出購股權。

該計劃旨在讓本公司可透過靈活之方式，讓參與者為本集團現時或將來作出之貢獻給予激勵、獎勵、酬報、補償及／或福利，並加強參與者與本集團之間之長期關係。

有關新計劃條款之詳情，請參閱財務報表附註28。

## 董事會報告書(續)

### 購入、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司或其附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

### 公眾持股量

根據本公司所取得之資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司之已發行股份之公眾持股量維持在不低於香港聯合交易所有限公司上市規則所規定之25%足夠水平。

### 慈善捐款

於本年度內，本集團並沒有慈善捐款支出(二零一二年：港幣12,300元)。

### 主要供應商及客戶

於本年度內，最大供應商佔本集團之採購額4.74%，而五個最大供應商則佔本集團之採購額17.65%。最大客戶佔本集團之營業額2.45%，而五個最大客戶則佔本集團之營業額8.17%。

概無任何董事、彼等之聯繫人或任何股東(以董事所知，佔有本集團股權超過5%者)擁有本集團五個最大供應商及客戶之權益。

## 董事會報告書(續)

### 員工

本集團員工總數約為212人(二零一二年十二月三十一日：257人)。本集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

### 優先購買權

本公司之公司章程細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，以規定本公司按比例基準向現有股東發售新股份。

### 核數師

於二零一三年一月十六日，恒健會計師行由於公司實體性質由合伙人轉變為有限公司而辭任為核數師。於二零一三年二月二十二日召開之本公司股東特別大會批准聘任恒健會計師行有限公司為核數師。二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由恒健會計師行有限公司審核，彼將於應屆股東週年大會上退任，並擬膺選連任。

代表董事會  
中國興業控股有限公司

主席  
游廣武

香港，二零一四年三月十三日

## 獨立核數師報告書

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: info@hlm.com.hk

致中國興業控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊於第27至93頁之中國興業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製可真實與公平地呈列之綜合財務報表，並落實董事認為必要之有關內部監控，以使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本核數師之責任是根據吾等之審核結果，對該等綜合財務報表發表意見，並根據百慕達公司法第九十條謹向全體股東報告吾等之意見，除此之外，本報告不作其他用途。吾等不會就本報告之內容對任何其他人士承擔或負上責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理地確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告書（續）

### 核數師之責任（續）

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製可真實與公平地呈列之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非旨在對實體之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列。

本核數師相信，吾等已獲取充足及合適之審核憑證，以為吾等之審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

**Ng Fai Fiona**

執業證書編號P4986

香港

二零一四年三月十三日

## 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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	6	29,616	35,738
銷售及服務成本		(15,421)	(15,026)
毛利		14,195	20,712
其他經營收入	8	22,827	6,686
銷售及分銷開支		(982)	(690)
行政開支		(31,291)	(28,690)
投資物業之公允值(減少)/增加		(538)	159
待售物業減值虧損		(1,962)	(3,889)
除稅前盈利/(虧損)		2,249	(5,712)
所得稅開支	9	(2,260)	(624)
持續經營業務本年度虧損	12	(11)	(6,336)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務及賠償(虧損)/盈利		(5,360)	69,918
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後		3,952	41,947
已終止經營業務本年度淨(虧損)/盈利	10	(1,408)	111,865
本年度(虧損)/盈利及本公司擁有人應佔(虧損)/盈利		(1,419)	105,529
<b>其他綜合收益，除稅後</b>			
年後不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		597	2,973
年後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之外匯差額		5,100	2,253
年度其他綜合收益，除稅後		5,697	5,226
年度綜合收益總額及本公司擁有人應佔收益		4,278	110,755
<b>每股(虧損)/盈利</b>			
來自持續經營及已終止經營業務	16		
基本		(港幣0.12仙)	港幣8.88仙
攤薄		(港幣0.12仙)	港幣8.88仙
來自持續經營業務			
基本		港幣0仙	(港幣0.53仙)
攤薄		港幣0仙	(港幣0.53仙)

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	11,422	11,960
物業、廠房及設備	18	128,349	111,620
		<u>139,771</u>	<u>123,580</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	21	57,578	59,540
存貨	22	1,590	1,592
應收賬款及其他應收款項	23	137,584	153,614
於損益賬按公允值處理之金融資產	24	1	1
銀行結餘及現金	25	378,888	375,422
		<u>575,641</u>	<u>590,169</u>
分類為待出售資產	11	-	13,617
		<u>575,641</u>	<u>603,786</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	26	104,683	116,653
應納稅金		18,671	22,933
		<u>123,354</u>	<u>139,586</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>452,287</u>	<u>464,200</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>592,058</u>	<u>587,780</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	118,833	118,833
儲備		473,225	468,947
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>592,058</u>	<u>587,780</u>

由第27頁至第93頁之財務報表已於二零一四年三月十三日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

游廣武  
董事

蘇文釗  
董事

## 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	20	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		216,542	342,352
按金及其他應收款項		581	731
銀行結餘及現金	25	<u>122,602</u>	<u>160</u>
		<u>339,725</u>	<u>343,243</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<u>79,185</u>	<u>79,177</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>260,540</u>	<u>264,066</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>284,147</u>	<u>287,673</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	118,833	118,833
儲備		<u>165,314</u>	<u>168,840</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>284,147</u>	<u>287,673</u>

由第27頁至第93頁之財務報表已於二零一四年三月十三日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

游廣武  
董事

蘇文釗  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	法定公積 (附註) 港幣千元	酒店物業 重估儲備* 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本集團</b>							
於二零一二年一月一日	118,833	484,159	31,753	38,555	(54,348)	(141,927)	477,025
本年度盈利	-	-	-	-	-	105,529	105,529
本年度其他全面收益							
– 酒店物業重估盈餘	-	-	-	2,973	-	-	2,973
– 酒店物業重估儲備撥回	-	-	-	(1,224)	-	1,224	-
– 換算海外業務時產生之匯兌差額	-	-	-	-	2,253	-	2,253
本年度其他全面收益	-	-	-	1,749	2,253	1,224	5,226
本年度總全面收益	-	-	-	1,749	2,253	106,753	110,755
於二零一二年十二月三十一日	<u>118,833</u>	<u>484,159</u>	<u>31,753</u>	<u>40,304</u>	<u>(52,095)</u>	<u>(35,174)</u>	<u>587,780</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	118,833	484,159	31,753	40,304	(52,095)	(35,174)	587,780
本年度虧損	-	-	-	-	-	(1,419)	(1,419)
本年度其他全面收益							
– 酒店物業重估盈餘	-	-	-	597	-	-	597
– 酒店物業重估儲備撥回	-	-	-	(1,321)	-	1,321	-
– 換算海外業務時產生之匯兌差額	-	-	-	-	5,100	-	5,100
本年度其他全面收益	-	-	-	(724)	5,100	1,321	5,697
本年度總全面收益	-	-	-	(724)	5,100	(98)	4,278
於二零一三年十二月三十一日	<u>118,833</u>	<u>484,159</u>	<u>31,753</u>	<u>39,580</u>	<u>(46,995)</u>	<u>(35,272)</u>	<u>592,058</u>

\* 年後不會重新分類至損益之項目

附註： 法定公積包括儲備基金及企業發展基金，是由在中華人民共和國（「中國」）成立及營運之附屬公司，根據中國有關法例及法規規定，自除稅後盈利中撥出款項而設立。儲備基金及企業發展基金之撥款比率經由中國附屬公司之董事會釐定，惟儲備基金之最低撥款比率為每年除稅後盈利10%，直至有關款額累積至該附屬公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法例及法規規定，若取得有關政府當局批准，則儲備基金可用作彌補累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

## 綜合權益變動表（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本公司</b>				
於二零一二年一月一日	118,833	484,159	(312,389)	290,603
本年度虧損	—	—	(2,930)	(2,930)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	<b>118,833</b>	<b>484,159</b>	<b>(315,319)</b>	<b>287,673</b>
本年度虧損	—	—	(3,526)	(3,526)
於二零一三年十二月三十一日	<b>118,833</b>	<b>484,159</b>	<b>(318,845)</b>	<b>284,147</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
本年度(虧損)/盈利	(1,419)	105,529
就以下項目作出調整：		
利息收入	(12,472)	(1,161)
所得稅開支	9,224	20,919
投資物業之公允值減少/(增加)	538	(159)
待售物業減值虧損	1,962	3,889
物業、廠房及設備減值虧損	-	11,426
存貨減值虧損	-	3,765
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益	(3,952)	(41,947)
訴訟損失準備撥回	(288)	(3,599)
淨匯兌收益	(8,948)	(2,538)
物業、廠房及設備折舊	8,593	7,610
變賣板材業務資產的淨(收益)/虧損	(4,364)	1,204
終止板材業務的淨補償收入	-	(122,346)
應佔一間聯營公司虧損	-	2,698
出售物業、廠房及設備之虧損	28	16
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	(11,098)	(14,694)
存貨減少	2,673	31,150
應收賬款及其他應收款項之(增加)/減少	(3,493)	17,539
應付賬款及其他應付款項之增加	(7,926)	(11,908)
	<hr/>	<hr/>
經營現金(流出)/流入	(19,844)	22,087
已付稅金	(14,303)	(2,046)
	<hr/>	<hr/>
經營活動之現金(流出)/流入淨額	(34,147)	20,041

## 綜合現金流量表（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資活動</b>		
購置物業、廠房及設備	(24,258)	(1,709)
購置物業之預付款項	(130,657)	–
已收補償收入	149,315	220,700
到期日超過三個月之定期存款	(128,041)	–
變賣板材業務資產之所得款項淨額	11,261	10,465
已收利息	16,215	1,161
出售物業、廠房及設備之所得款項淨額	–	18
<b>投資活動之現金(流出)／流入淨額</b>	<b>(106,165)</b>	<b>230,635</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>	<b>(140,312)</b>	<b>250,676</b>
於一月一日之現金及現金等值項目	375,422	117,009
匯率變動之影響	15,737	7,737
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值項目</b>	<b>250,847</b>	<b>375,422</b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析由以下項目組成：</b>		
銀行結餘及現金	378,888	375,422
減：超過三個月之定期存款	(128,041)	–
	<b>250,847</b>	<b>375,422</b>

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1. 簡介

本公司乃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」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報「公司資料」部份中披露。

本年度期間，本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營及投資控股。本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務已詳情載於附註34。

本集團去年亦有從事製造及買賣纖維板。該纖維板業務已於二零一一年十二月終止，詳情載於附註10。

#### 功能及呈列貨幣

本集團內各實體的財務報表所載項目乃採用該實體營運所在的主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等準則由二零一三年一月一日開始之財政年度適用於本集團。

香港財務報告準則第1號（修訂）	政府貸款
香港財務報告準則（修訂）	對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
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－抵銷金融資產與金融負債
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（修訂）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的 權益披露：過渡性指引
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	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號（修訂）	其他全面收益項目的呈報
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### 香港財務報告準則第13號：公允值計量

本集團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號確立有關公允值計量及披露公允值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；香港財務報告準則第13號公允值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公允值計量及披露公允值計量之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及類似公允值但並非公允值之計量除外。

香港財務報告準則第13號將資產公允值界定為在主要（或最有利）之市場中於計量日期當時市況下所進行之有序交易中，出售資產將收取之價格（或釐定一項負債之公允值時，為轉讓負債時將支付之價格）。香港財務報告準則第13號下之公允值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡之披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對於綜合財務報表確認之金額產生任何重大影響。

#### 香港會計準則第1號之修訂本：呈列其他全面收入項目

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目。採用香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號仍保留以單一報表或兩個獨立但連續報表呈報損益及其他全面收益的選擇。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第1號之修訂本：呈列其他全面收入項目(續)

此外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收入作出額外披露，以使其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)其後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配－修訂不會改變於稅前或扣除稅項後呈列其他全面收入項目之選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，已修訂其他全面收入項目之呈列以反映有關變動。除上述之呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計年度或過往會計年度之綜合財務報表並無造成重大影響，因此無需作過往年度調整。

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用此等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造成任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之 香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之 香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(經修訂)	香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號 及香港會計準則第39號之對沖會計法及修訂 <sup>5</sup>
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(2011年經修訂)	投資實體(修訂) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－界定福利計畫：僱員供款(修訂) <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的 延續(修訂) <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限豁免情況

<sup>5</sup> 尚未厘定強制性生效日期，惟可予採納

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下列會計政策所闡述，綜合財務報表已根據歷史成本常規編製，並按若干物業及於損益賬按公允值處理之金融資產（按重估金額或公允值計算）重估修改。

#### 公允值

公允值是於計量日市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範疇之以股份支付交易及屬於香港會計準則第17號範疇之租賃交易除外，其計量與公允值之計量存在相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

此外，就財務報告而言，公允值計量可按公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二及三級，闡述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日在活躍市場可得之相同資產或負債之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為第一級報價以外之輸入數據，而該等數據乃就有關資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為就有關資產或負債之不可觀察輸入數據

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。倘本公司達成以下事項，則視為取得控制：

- 對被投資方擁有權力；
- 就參與被投資方所得可變回報面臨風險或擁有權利；及
- 擁有行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則本集團會重估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 於需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括過往股東會議上的投票模式)。

本集團取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時終止入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司收入及開支自本集團取得控制權日期及直至本集團不再控制附屬公司之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策（續）

#### 綜合基準（續）

損益及各其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，附屬公司財務報表已作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支以及與本集團成員公司間之交易有關之現金流量均於綜合時悉數對銷。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，收益或虧損將於損益確認及將按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額及(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。所有先前於其他全面收入確認有關該附屬公司之金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債之方式入賬（即按適用國際財務報告準則所規定／許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公允值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作於初步確認時之公允值，或於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本（如適用）。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資已按成本值減除任何可識別減值虧損計入本公司之財務狀況表內。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策（續）

#### 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，而非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指有權參與投資公司之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表，惟投資或其中部份被分類為待出售資產，在這種情況下，按照香港財務報告準則第5號記賬，根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況報表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團僅就本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出之付款確認額外虧損。

於聯營公司或合營企業之投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分確認為商譽，計入投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之任何部分，經重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

本集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公允值減出售成本之較高者）及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 於聯營公司之投資(續)

本集團自投資不再為聯營公司或合營企業當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益且該保留權益為金融資產,則本集團會於該日按公平值計量保留權益,而該公平值被視為根據國際會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業之任何所得款項公平值間之差額,會於釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損時入賬。此外,本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬,基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此,倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損,會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益而本集團繼續採用權益法,若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益,則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產),僅在聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下,與聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損,方會於本集團綜合財務報表中確認。

#### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值目的而持有的物業,初步按其成本(包括交易成本)計量。於初步確認後,投資物業則按公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

投資物業於出售後,或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認物業期間的損益內。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策（續）

#### 物業、廠房及設備

##### i. 酒店物業

酒店物業按重估金額（即於重估日期之公允值減其後累計折舊及任何其後減值虧損）列賬。公允值乃由外聘專業估值師定期進行之評估而釐定，以確保賬面值與於報告期間結束時將用以釐定者不會有重大差異。於重估日期之任何累計折舊會與資產之總賬面值相抵銷，而淨額會重列至資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備均按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估酒店物業所產生之任何盈餘於其他綜合收益確認並於權益項目下之物業重估儲備累計，除非該資產之賬面值先前曾蒙受重估減值或減值虧損則另作別論。以先前曾於損益確認之任何減值為限，重估增值計入損益，而其餘增值部分則於其他綜合收益處理。因重估或減值測試產生之酒店物業之賬面淨值減少，會於其他綜合收益確認，並以與相同資產有關之物業重估儲備內之重估盈餘為限，其餘減值則於損益確認。

##### ii. 物業、廠房及設備（不包括酒店物業）

物業、廠房及設備（不包括酒店物業）按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備（不包括酒店物業）之折舊乃按其估計可使用年期並計及其估計殘值以直線法按下列年率撇銷其成本：

傢俬，設備及樓宇裝修	10%至30%
廠房及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

##### iii. 在建工程

在建工程乃指為生產或自用之物業、廠房及設備。在建工程以成本扣除任何認可減值虧損列賬。在建工程於完成及可作使用後將分類至合適的物業、廠房及設備類別中。該等資產之折舊乃按其他物業資產之相同基準於可作擬定用途時開始計提。

資產出售或報廢時產生之收益或虧損乃根據有關資產銷售所得款項與其賬面值之差額而釐定，並於綜合全面收益表中確認。

#### 待售物業

待售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。

#### 待出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過銷售交易(而非透過持續使用)收回，則分類為待出售資產。僅於出售機會相當高及非流動資產(或出售組別)可於現況下即時出售時，方被視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為待出售之條件時則分類為待出售資產。

已列作待出售之非流動資產(及出售組別)會以賬面金額及其公允值減去出售成本後所得數額兩者中以較低者列賬。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債按公允值初步確認。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益以公允值列賬之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允值或自金融資產或金融負債之公允值內扣除(如合適)。收購透過損益以公允值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬內確認。

#### 財務資產

本集團的財務資產主要分類為貸款及應收賬款。分類取決於財務資產的性質及目的，並於初步確認時予以釐定。所有財務資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場製訂的時限內交付投資)買賣一項投資時按交易日基準確認及終止確認，並按公平值加交易成本初步計量，惟初步按公平值計量並分類為按公平值計入損益的財務資產除外。

#### 於損益賬按公允值處理之金融資產

於損益賬按公允值處理之金融資產可細分為兩類，包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時被指定透過於損益賬按公允值處理之金融資產。所有定期購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售於損益賬按公允值處理之金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。於初步確認後之各結算日，於損益賬按公允值處理之金融資產乃按公允值計量，而公允值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益賬中確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括交易及其他應收款項、長期應收款項、應收一間聯營公司款項、應收關連公司款項、受限制/已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

除利息確認影響甚微之短期應收款項外，利息收入按實際利率確認。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產減值

財務資產於各報告期末會評估有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，投資的估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生一項或多項事件而受到影響時，則財務資產作出減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或合約方遭遇重大財政困難；或
- 違反合約，例如欠付或拖欠償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別的財務資產(如貿易應收賬款)而言，獲評估為不會單獨作出減值的資產會另外一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期的延期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值金額乃該資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

財務資產的賬面值透過所有財務資產的減值虧損直接予以減值，惟貿易及其他應收賬款則除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。當貿易及其他應收賬款無法收回時，將於撥備賬款中撇銷。隨後收回先前經撇銷的金額將計入撥備賬款中。撥備賬款的賬面值變動乃於損益中確認。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產減值(續)

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類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之間的差額計量。該項減值虧損不會於隨後期間撥回。

##### 金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

##### 取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

就金融負債而言，則於本集團之財務狀況表中移除(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

##### 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值代表存貨之估計售價減去所有估計完工成本及成功出售所需之成本。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 撥備

撥備乃當本集團因過往事件而導致現時有債務時確認，而本集團可能將需償付該債務。撥備乃按董事於結算日對需償付該債務之最佳估計代價計量，並折讓至現值(倘有重大影響)。

#### 有形及無形資產減值虧損(商譽除外)

本集團於年結日評估其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值虧損之跡象。倘若一項資產之可收回值估計低於其賬面值，則該項資產之賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

當有跡象表明資產可能出現減值時，本集團會對具有年限之無形資產進行減值測試。

具無限可使用年期之無形資產及未供使用之無形資產會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，相當於日常業務過程中所提供貨品及服務之已扣除折扣及銷售相關稅項的應收賬款。

##### (i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

##### (ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售乃於有關貨物送抵及產權移交時予以確認。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 收益確認(續)

##### (iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

##### (iv) 利息收入

利息收入乃參考未還本金及適用之利率按時間基準計算。

#### 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項兩者之總額。

本期應付稅項乃按照本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報之稅前純利有所不同，此乃由於應課稅盈利不包括於其他年度之應課稅或可減免收入或開支項目，並且亦不包括毋須課稅或可減免扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間的差額所應付或可予收回之稅項，乃採用財務狀況表負債法計算。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則以可動用可抵扣暫時性差額之應課稅盈利為限予以確認。倘若暫時性差額乃因商譽或由於初步確認(並非業務合併)交易中之其他資產與負債而產生，且對應課稅盈利或會計盈利不造成影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益所引致的應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回的暫時性差異及不大可能於可見將來撥回的暫時性差異則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日作檢討，並將減少至不再可能有充裕應課稅盈利使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項乃按預期適用於償還債項或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項乃自收益表中扣或列入收益表內，惟與直接自股本扣除或撥入股本之項目有關之遞延稅項則除外，於該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

遞延稅項負債及資產之計量反映於各報告期間結算日將自本集團預期收回或清償其資產與負債賬面值方式產生之稅務後果。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假定透過銷售全部收回，除非該假設被駁回則另作別論。於投資物業可折舊及按目標為隨時間耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，有關假設被駁回。

本期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關，在該情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

#### 政府補助

政府補助同時滿足下列條件的，才能予以確認：(a)企業能夠滿足政府補助所附條件(b)企業獲批准及能夠收到政府補助。政府補貼以系統基準於所需配對有意賠償相關成本的期間確認為收入。政府補助並不計入股東權益。用於企業已發生的相關費用補償或即時的財政援助(無附加成本)，直接確認為當期收入。該等收入列於綜合損益及其他全面收益表，並呈列於「其他收入」內。

#### 退休福利計劃

界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中國國營退休福利計劃)之供款於僱員提供服務以享有該等供款時確認為開支。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(續)

#### 租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為營運租約。

#### 本集團作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益及其他全面收益表確認。於協商及安排時引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

#### 本集團作為承租人

根據營運租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項營運租約作為獎勵之已收及應收利益乃記為負債而總體利益以直線法按租約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。於報告期間結束時，以外幣為計值之貨幣項目均按當日適用之匯率重新換算。按公允值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公允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於損益表中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份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為股本權益。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本內確認。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策(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報告期間結束時之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(如港元)，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)乃確認作股本之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)控制權的出售，或部分出售聯營公司(包括海外業務)的權益(其中保留權益變為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計的全部匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司(包括海外業務)並未導致本集團失去對附屬公司的控制權而言，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新撥歸至非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力的聯營公司的部分出售)而言，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公允值調整乃作為該海外經營業務之資產及負債處理，並按報告期間結束時之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於匯兌儲備內確認。

#### 關連人士

任何人士倘符合以下情況即屬本集團之關連人士：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
  - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計政策（續）

#### 關連人士（續）

(b) 有關人士為適用下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為另一間實體（或另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方的合營企業，而另一實體為該名第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為申報實體或本集團關連實體的員工福利之退休福利計劃中的一方；
- (vi) 該實體受(a)段所述人士的控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)段所述之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。

#### 現金及現金等值

現金及現金等額包括現金及銀行結存，銀行或其他財務機構的定期存款、短期而易於套現之投資，而該等投資並無重大價值變動之風險，並可隨時兌換成現金，且於購入時之到期期限一般不超過三個月。就編製綜合現金流量表而言，若有任何銀行透支或銀行借款，需承索歸還及為企業現金管理不可缺少的一部份，則需包括在現金及現金等額中。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 估算不確定因素的主要來源

於採用本集團會計政策（載述於附註3）時，管理層已作出下列有極大風險於下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的估算：

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂；或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂及未來期間確認。

#### 會計政策應用的重大判斷

除其他部分牽涉以估值計算，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷，其對於綜合財務報表確認之金額造成最重大影響。

#### 投資物業的遞延稅項

為了計算以公平值模式計量之投資物業所產生的遞延稅項負債，本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團並沒有投資物業是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式下持有，而是透過出售收回。因此本公司的董事已經確定，投資物業賬面值經出售而收回的假設並未被駁回。此外，本集團投資物業之公允值低於收購成本。因此，本集團並無就投資物業公允值變動確認任何遞延稅項。

#### 酒店物業之遞延稅項

本年沒有就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延稅項，由於酒店物業的賬面值不高於該總投資額及董事認為沒有稅務上的經濟收益。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 估算不確定因素的主要來源(續)

#### 不確定因素的主要來源

以下為於報告期內對有關未來和其他不確定性估計之主要來源之假設，對此可能導致下一個財政年度內大幅調整資產及負債賬面值的顯著風險。

#### 物業、廠房及設備的可使用期

本集團釐定物業、廠房及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、廠房及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

#### 物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示機器及設備之賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值評估。可收回數額乃參考機器及設備之公允值減銷售成本或使用價值兩者中較高者而釐定。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。於二零一三年十二月三十一日，本集團就機器、設備及汽車並無減值虧損。

#### 酒店物業減值

當發生事件或環境發生變化表明酒店物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公平值扣除可銷售成本和酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 估算不確定因素的主要來源（續）

#### 集團物業之公平值

本集團之部分資產及負債乃按公允值計量以用於財務申報目的。

於估計資產或負債之公允值時，本集團使用可用市場可觀察數據。倘第一級輸入值不可用，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。合資格外聘估值師制定合適之估值技術及模式輸入值。為說明資產及負債公允值波動之原因，財務總監年度向本公司董事會呈報合資格外聘估值師之調查結果。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據之輸入值在內之估值技術估計若干類金融工具之公允值。附註5、17及18載列釐定各類資產公允值時所用之估值技術、輸入值及主要假設之詳盡資料。

於作出公平值估計時，本集團已考慮活躍市場中類似於同一地域及性質的物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。集團物業於二零一三年十二月三十一日按獨立專業估值師所評估之市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業及酒店物業之賬面值為分別為港幣11,422,000元及港幣112,000,000元（二零一二年：港幣11,960,000元及港幣92,200,000元）。

#### 待出售物業可實現價值

管理層在報告期間結束時對待出售物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 估算不確定因素的主要來源(續)

#### 存貨減值

本集團管理層於各報告期間結束時審閱存貨的賬齡分析，並確認不再適合用於生產之過時及滯銷存貨撥備。管理層主要根據有關項目的最近發票價格及目前市況而估計存貨的可變現淨值。本集團於各報告期末對各項存貨進行評估，並就過時存貨作減值撥備。

#### 應收及其他應收賬款呆賬撥備

本集團根據應收及其他應收賬款的可收回性評估作出呆賬撥備。倘任何客觀跡象顯示應收及其他應收賬款的結餘可能不能收回，則就其作出撥備。於釐定是否需就呆賬作出撥備時，本集團會考慮賬齡分析狀況及是否可收回。於識別呆賬後，負責的管理層人員會對相關債項調查及討論，並報告可收回性。僅於應收及其他應收賬款不大可能收回時，方會作出特定撥備。倘債務的預期可收回性有別於估計，則有關差異將影響該估計出現變動期間的應收賬款及呆賬開支賬面值。

於二零一三年十二月三十一日，自持續經營業務產生之應收賬款及其他應收款項的賬面值分別為港幣137,584,000元(二零一二年：港幣153,614,000元)。計算可收回數額的詳情分別於附註23中披露。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理

#### 外匯風險

本集團主要賺取人民幣(「人民幣」)及港幣並承擔以人民幣及港幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互沖減。過去數年，人民幣兌港幣處於上升趨勢，直至二零零八年下半年漸趨平穩，董事認為人民幣匯率未來將會保持平穩，且不會對本集團構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

於報告期間結束時，本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>				
人民幣結算	510,611	488,271	122,447	—
美元結算	123	5,046	3	—
	<u>510,734</u>	<u>493,317</u>	<u>122,450</u>	<u>—</u>
<b>負債</b>				
人民幣計值	44,575	56,533	—	—
	<u>44,575</u>	<u>56,533</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理(續)

#### 外匯風險(續)

下表展示人民幣兌港幣升值／貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以人民幣計值的貨幣項目，於年終因應人民幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌港幣升值／貶值5%，則對年度虧損的影響如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度虧損減少／增加	17,602	14,375	6,122	-

#### 資金風險管理

本集團的資金管理政策是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

#### 利率風險

本集團並無任何附帶浮動利率的長期應收款項／負債，因此本集團沒有重大的利率風險。

#### 流動資金風險管理

董事會為流動資金風險管理最終負責人。就管理流動資金風險而言，本集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等值水平，以支付本集團的經營並減低現金流動的影響。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理(續)

#### 流動資金風險管理(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團之淨流動資產為港幣452,287,000元(二零一二年：港幣464,200,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為4.67倍(二零一二年：4.33倍)，而總流動資產則為港幣575,641,000元(二零一二年：港幣603,786,000元)，預期足以應付本集團的未來營運及發展之資金需求。

下表詳列於報告期間結束時本集團金融負債按合約期之到期狀況。下表亦根據本集團金融負債按可能被要求支付的最早日期的未貼現現金流量編製：

	加權 平均利率 %	應要求 港幣千元	二零一三年		未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
			一年以內 港幣千元	一至三年 港幣千元		
應付賬款及其他應付款項	-	104,683	-	-	104,683	104,683
應付稅金	-	18,671	-	-	18,671	18,671
	-	<u>123,354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>123,354</u>	<u>123,354</u>
	加權 平均利率 %	應要求 港幣千元	二零一二年		未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
			一年以內 港幣千元	一至三年 港幣千元		
應付賬款及其他應付款項	-	116,653	-	-	116,653	116,653
應付稅金	-	22,933	-	-	22,933	22,933
	-	<u>139,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,586</u>	<u>139,586</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理(續)

#### 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，由於對手方未能履行責任而導致本集團財務虧損而使本集團承受的最高信貸風險乃為綜合財務狀況表所述的各類經確認的財務資產的賬面值。為儘量降低信貸風險，本集團的管理層已委派一組人員負責釐定信貸額、信貸審批及其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期間結束時，本集團檢討每項個別貿易債務的可收回金額，以確保就不可收回金額作足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸政策詳情載於附註23。

#### 公允值

##### i) 以公允值入賬之金融工具

金融資產	於下列日期之公允值		公允值 等級制度	估值技術及 重要輸入值
	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日		
持作買賣非衍生 金融資產	於香港上市股本 證券 港幣1,243元	於香港上市股本 證券 港幣1,109元	第一級	於活躍市場之 收市價

除以上所列外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公允值入賬。

於二零一三年十二月三十一日，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉讓。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理(續)

#### 公允值(續)

#### ii) 以非公允值入賬之金融工具之公允值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之金融工具並無按成本或攤銷成本列賬。

#### iii) 金融資產及金融負債之公允值按以下項目釐定：

- 附有標準條款及條件之金融資產於活躍流動市場買賣，其公允值分別按市場之活躍買賣盤報價及詢價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據公認之定價模式，以公開之近期市場交易價按貼現現金流量分析而釐定。

### 6. 營業額

營業額乃指年內由酒店營運、本集團向外界客戶銷售貨品(扣除退貨及折扣)，以及租金收入總額所產生之已收及應收之收益總額。

### 7. 分部資料

#### 業務分部

為管理目的，本集團現時劃分為兩個經營業務分部－酒店業務及物業投資。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

酒店業務	－	酒店擁有權及管理
物業投資	－	持有投資物業及待售物業

於上年度，纖維板業務已終止經營。於本附註作載之分部資料並不包括任何已終止經營業務，更多詳情載於附註10中。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

有關該等持續經營業務之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
酒店業務	25,714	33,420	(1,994)	1,599
物業投資	2,329	2,245	1,968	1,907
其他經營分部	1,573	73	(775)	-
持續經營業務總計	<u>29,616</u>	<u>35,738</u>	<u>(801)</u>	<u>3,506</u>
利息收入			12,472	549
投資物業之公允值(減少)/增加			(538)	159
待售物業減值虧損			(1,962)	(3,889)
中央行政成本淨額			<u>(6,922)</u>	<u>(6,037)</u>
除稅前盈利/(虧損)			2,249	(5,712)
所得稅開支			<u>(2,260)</u>	<u>(624)</u>
本年度虧損(持續經營業務)			<u>(11)</u>	<u>(6,336)</u>

以上呈報之分部收入指外界客戶產生之收入。於本年度，並無分部間銷售(二零一二年：無)。

分部業績指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪金、其他收益及虧損、財務支出、以及投資物業公允值變動的情況下，各分部所產生的(虧損)/盈利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 分類資產和負債

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
酒店業務	129,199	110,095
物業投資	197,332	75,636
其他經營分部	2,908	-
	<u>329,439</u>	<u>185,731</u>
總分類資產	329,439	185,731
與纖維板業務有關的資產(已終止經營業務)	-	13,617
銀行結餘及現金	378,888	375,422
未分配資產	7,085	152,596
	<u>715,412</u>	<u>727,366</u>
<b>分部負債</b>		
酒店業務	4,122	7,334
物業投資	405	807
其他經營分部	882	-
	<u>5,409</u>	<u>8,141</u>
總分類負債	5,409	8,141
可換股票據	78,908	78,908
未分配負債	39,037	52,537
	<u>123,354</u>	<u>139,586</u>
綜合負債總值	123,354	139,586

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料 (續)

#### 其他分部資料

2013	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他經營分部 港幣千元	總計 港幣千元
<b>持續經營業務</b>				
折舊	7,823	-	600	8,423
非流動資產添置	24,082	-	-	24,082
利息收入	1,575	-	-	1,575
待售物業減值虧損	-	1,962	-	1,962
出售物業、廠房及設備之虧損	28	-	-	28
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	酒店業務	物業投資	其他經營分部	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>持續經營業務</b>				
折舊	7,200	-	-	7,200
非流動資產添置	1,697	-	-	1,697
利息收入	85	-	-	85
待售物業減值虧損	-	3,889	-	3,889
所得稅開支	622	-	-	622
出售物業、廠房及設備之虧損	16	-	-	16
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 分部資料（續）

#### 經營地區分部

本集團之酒店業務，均位於中華人民共和國（「中國」，不包括香港）。

物業投資均位於中國及香港。

下表所提供為本集團以地區市場劃分之銷售分析（不計其貨物／服務之來源）：

	以地區市場劃分之 銷售收益		非流動資產*	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國	28,903	35,015	128,425	111,924
香港	713	723	11,000	11,500
	<u>29,616</u>	<u>35,738</u>	<u>139,425</u>	<u>123,424</u>

\* 非流動資產不包括與纖維板業務有關之資產

#### 主要客戶資料

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，概無單一客戶佔本集團持續經營業務收入總值10%或以上。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
利息收入	12,472	549
淨匯兌收益	8,948	2,538
訴訟損失準備撥回	288	3,599
	12,708	6,686

### 9. 所得稅開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
本期稅項支出包括：		
本期稅項－中國企業所得稅撥備	2,260	685
過往年度中國企業所得稅超額撥備撥回	-	(61)
	2,260	624

由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備（二零一二年：無）。這兩年，於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅開支(續)

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度之稅收抵免可與盈利／(虧損)對賬，並載述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自持續經營業務之除稅前盈利／(虧損)	<u>2,249</u>	<u>(5,712)</u>
按有關國家的應課稅率計算之稅項	1,132	(719)
不可扣稅開支之稅務影響	4,178	3,957
非應課稅收入之稅務影響	(3,176)	(2,553)
於過往年度超額撥備撥回	-	(61)
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>126</u>	<u>-</u>
本年度稅務影響(與持續經營業務相關)	<u>2,260</u>	<u>624</u>

本年沒有就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延稅項，由於酒店物業的賬面值不高於該總投資額及董事認為沒有稅務上的經濟收益。

根據中國企業所得稅法，就外國投資者的國籍及住所，在中國內地設立的外商投資企業在宣派予外國投資者的股息中徵收5%至10%暫繳所得稅。該規定自二零零八年一月一日生效及適用於二零零七年十二月三十一日之後之盈利。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅開支(續)

於二零一三年十二月三十一日，未確認的遞延稅項負債約為港幣149,000元(二零一二年：約港幣743,000元)，有關中國附屬公司將派發之未分配利潤而衍生的暫繳所得稅，本公司董事認為，就時間逆轉有關暫時性差異為可控制，並且該暫時性差異不會在可預見的未來逆轉。中國附屬公司的未分派利潤於二零一三年十二月三十一日約達港幣15,000元(二零一二年：約港幣74,000元)。

有關本集團之投資物業，因為全部並非以隨著時間將所有重大經濟效益包含在投資物業內為目標的一種商業模式下持有，而非通過出售，由於本集團出售其投資物業並不需繳交任何所得稅，本集團並未確認投資物業公允價值改變之任何遞延稅項。

### 10. 已終止經營業務

於二零一一年十二月二十日，佛山市南海區環境運輸和城市管理局「佛山環境主管部門」向佛山市南海康盛木業有限公司(「康盛」)及佛山市南海佳順木業有限公司(「佳順」)(均為本集團全資附屬公司，及進行本集團之全部纖維板業務)及合營公司(乃本集團擁有42%權益之聯營公司)發出通知，要求彼等於二零一一年十二月三十一日之前終止位於佛山市內租予康盛及佳順的原址(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「物業」)之纖維板業務營運，以減少污染物排放及改善該地區環境。

本公司與佛山市南海區人民政府(「佛山南海區政府」)訂立補償備忘錄。根據補償備忘錄，佛山南海區政府將收回位於佛山市及現時租予康盛及佳順之物業，同時提供一筆款項予集團及聯營公司作為纖維板業務停產賠償。有關該交易及補償條款之詳情已載入本公司日期為二零一一年十二月二十日之公告。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 10. 已終止經營業務(續)

計入綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務之業績載於下文。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<i>已終止經營業務年內(虧損)/盈利</i>		
營業額	2,443	31,985
銷售成本	(1,995)	(33,343)
毛利/(毛虧)	448	(1,358)
其他經營收入	118	662
銷售及分銷成本	—	(91)
行政開支	(3,326)	(12,253)
應佔一間聯營公司減值虧損	—	(2,698)
存貨減值虧損	—	(3,765)
物業、廠房及設備減值虧損	—	(11,426)
終止板材業務的淨補償收入	—	122,346
變賣板材業務資產的淨收益/(虧損)	4,364	(1,204)
已終止經營業務除稅前盈利	1,604	90,213
所得稅開支	(6,964)	(20,295)
已終止經營業務及賠償淨(虧損)/盈利	(5,360)	69,918
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後(附註)	3,952	41,947
已終止經營業務本年度淨(虧損)/盈利及本公司擁有人應佔(虧損)/盈利	(1,408)	111,865

附註：不具追索權之負債及應付款由纖維板業務所產生。本公司於二零一一年十二月二十日宣佈終止經營纖維板業務。截至報告日期，本集團並無接獲有關不具追索權之負債及應付款之追索權。根據律師意見，不具追索權之負債及應付款已逾追索權時限。因此，董事決定撇除不具追索權之負債及應付款。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 10. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務本年度(虧損)/盈利包括以下各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊及攤銷	-	-
核數師酬金	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

已終止經營業務現金流量

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自經營活動現金(流出)/流入淨額	(1,317)	11,824
來自投資活動現金流入淨額	10,386	186,334
	<u>          </u>	<u>          </u>
現金流入淨額	<u>9,069</u>	<u>198,158</u>

### 11. 分類為待出售資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
與纖維板業務有關的資產(附註1)	-	13,617
	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

- 1) 所有分類為待出售之所有資產已於本年度出售。出售收益於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於財務報表結算日，纖維板業務資產及負債之主要類別如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業、廠房及設備	-	10,656
存貨	-	2,961
	<u>          </u>	<u>          </u>
分類為待出售資產	<u>          </u>	<u>13,617</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12. 持續經營業務本年度虧損

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
本年度虧損已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	8,593	7,610
核數師酬金	700	700
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	15,069	15,707
出售物業、廠房及設備之虧損	28	16
投資物業之總租金收入	(2,329)	(2,245)
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	22	18
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	229	297
	<u>(2,078)</u>	<u>(1,930)</u>

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及員工酬金

#### a. 董事酬金

已付或應付七名(二零一二年：六名)董事個人之酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現或酌情 發放之花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年					
游廣武先生	–	1,244	136	41	1,421
蘇文釗先生	–	1,080	120	36	1,236
吳永青先生	108	295	–	–	403
黃志和先生	44	120	–	–	164
陳國偉先生	89	–	–	–	89
陳達成先生	89	–	–	–	89
鄧宏平先生	89	–	–	–	89
二零一二年					
游廣武先生	–	1,244	136	41	1,421
蘇文釗先生	–	1,080	120	36	1,236
吳永青先生	108	283	–	16	407
陳國偉先生	86	–	–	–	86
陳達成先生	86	–	–	–	86
鄧宏平先生	86	–	–	–	86

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及員工酬金(續)

#### b. 員工酬金

於本年度內，本集團五名薪金最高人士中，包括兩名董事(二零一二年：兩名董事)，其酬金細節已於上文披露。其他三名(二零一二年：三名)薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他福利	1,475	1,451
退休福利計劃供款	48	46
	<u>1,523</u>	<u>1,497</u>

該三名(二零一二年：三名)薪金最高人士各人之酬金總額均少於港幣1,000,000元。

### 14. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。本退休計劃下之資產由獨立信託人管理，與本集團之資產分開持有。員工退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比計算，並已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。今年該計劃之總供款為港幣106,980元(二零一二年：港幣110,152元)，現已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。前任員工在僱員退休計劃之供款於歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，並無已動用之沒收供款。

於報告期間結束時，並無被沒收供款結餘，可用以減少來年之應付供款。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 14. 僱員退休計劃(續)

自香港推行強制性公積金(「強積金」)以來，本集團亦於二零零一年十二月一日起參加了銀聯信託有限公司之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。本集團之供款乃根據強積金法例按薪金及酬勞之5%計算(各合資格員工之每月供款限於港幣25,000元之5%)。於本回顧年度，本集團向強積金計劃供款且已於綜合損益及其他全面收益表扣除之總額達港幣62,859元(二零一二年：港幣59,302元)。

中國附屬公司之僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按其工資總額的一定比例向退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃的唯一責任是根據該所規定的供款計劃。

### 15 股息

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年，董事會並不建議派發任何股息。

### 16. 每股(虧損)/盈利

#### 來自持續經營及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本集團擁有人應佔本年度虧損約港幣1,419,000元(二零一二年：盈利港幣105,529,000元)及本年度已發行1,188,329,142普通股(二零一二年：1,188,329,142普通股)計算。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 每股(虧損)/盈利(續)

#### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算乃基於下列數據：

虧損數據按下列方式計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內本公司擁有人應佔(虧損)/盈利	(1,419)	105,529
減：		
年內已終止經營業務(虧損)/盈利	(1,408)	111,865
用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損	(11)	(6,336)

所使用之分母與上文所詳述每股基本及攤薄虧損所詳述者相同。

#### 來自已終止經營業務

已終止經營業務每股基本/攤薄虧損為每股港幣0.12仙(二零一二年：每股盈利港幣9.41仙)，乃根據年內已終止經營業務虧損港幣1,408,000元(二零一二年：盈利港幣111,865,000元)及上文就每股基本及攤薄虧損兩者所詳述之分母計算。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業

	於中國 持有之 中期租約 港幣千元	於香港 持有之 中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
<b>投資物業之公允值</b>			
於二零一二年一月一日	571	11,230	11,801
已於綜合損益及其他全面收益表確認之 公允值(減少)/增加	(111)	270	159
<b>於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日</b>	<b>460</b>	<b>11,500</b>	<b>11,960</b>
已於綜合損益及其他全面收益表確認之 公允值減少	(38)	(500)	(538)
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b>422</b>	<b>11,000</b>	<b>11,422</b>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益均以公允值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

投資物業於二零一三年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值列帳。於本年度重估虧損港幣538,000元(二零一二年：盈餘港幣159,000元)已計入綜合損益及其他全面收益表。

協聯估值及拍賣行為估值師學會會員，並擁有合適資格及有近期於相關地區估值類似物業之經驗。有關估值乃遵照國際估值準則及參考類似物業交易市價後釐定。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

於年內，估值方法並沒有任何改變，在投資物業計量公平值時，已達致最高及最佳用途。

下表為提供如何制定投資物業之公允值資料，(特別是估值方法及使用之輸入值)，以及根據公平值可觀察程度分類在公允值計量中其公允值等級歸類(第二級)。

物業	公允值等級	估值方式及主要輸入的數據	重要可觀察輸入數據
位於廣東省汕頭經濟特區之商業物業	第二級	直接比較法 主要輸入的數據為： (1) 物業之實用面積；及 (2) 單位價格(即元每平方呎) 實用面積乃根據發展商之銷售說明書。	單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。 單位價格於評估日為每平方呎135元。
位於香港商業物業	第二級	直接比較法 主要輸入的數據為： (1) 物業之實用面積；及 (2) 單位價格(即元每平方呎) 實用面積乃根據發展商之銷售說明書及從香港差餉物業估價署取得註冊的平面圖或信息。	單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。 單位價格於評估日為每平方呎3,210元。

於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備

二零一三年

	於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團						
於二零一三年一月一日	92,200	-	32,067	17,321	3,426	145,014
添置	22,528	1,303	391	36	-	24,258
轉撥	-	(302)	224	78	-	-
出售及撇賬	-	-	(1,373)	(644)	-	(2,017)
匯兌差額	-	-	865	505	52	1,422
重估虧損	(2,728)	-	-	-	-	(2,728)
於二零一三年十二月三十一日	<u>112,000</u>	<u>1,001</u>	<u>32,174</u>	<u>17,296</u>	<u>3,478</u>	<u>165,949</u>
包括：						
成本	-	1,001	32,174	17,296	3,478	53,949
估值 - 二零一三年	<u>112,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,000</u>
	<u>112,000</u>	<u>1,001</u>	<u>32,174</u>	<u>17,296</u>	<u>3,478</u>	<u>165,949</u>
折舊						
於二零一三年一月一日	-	-	18,248	12,769	2,377	33,394
年度撥備	3,325	-	4,121	860	287	8,593
於出售及撇賬時撇銷	-	-	(1,345)	(644)	-	(1,989)
於重估時撇銷	(3,325)	-	-	-	-	(3,325)
匯兌差額	-	-	523	386	18	927
於二零一三年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,547</u>	<u>13,371</u>	<u>2,682</u>	<u>37,600</u>
賬面淨值						
於二零一三年十二月三十一日	<u>112,000</u>	<u>1,001</u>	<u>10,627</u>	<u>3,925</u>	<u>796</u>	<u>128,349</u>

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

二零一二年

	於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團						
於二零一二年一月一日	92,200	228	30,425	16,022	2,487	141,362
添置	-	1,023	619	67	-	1,709
轉撥	-	(1,253)	1,042	211	-	-
出售及撇賬	-	-	(304)	(783)	-	(1,087)
從待出售資產轉撥	-	-	193	1,645	932	2,770
匯兌差額	-	2	92	159	7	260
於二零一二年十二月三十一日	92,200	-	32,067	17,321	3,426	145,014
包括：						
成本	-	-	32,067	17,321	3,426	52,814
估值—二零一二年	92,200	-	-	-	-	92,200
	92,200	-	32,067	17,321	3,426	145,014
折舊						
於二零一二年一月一日	-	-	14,805	12,695	2,193	29,693
年度撥備	2,973	-	3,753	704	180	7,610
於出售及撇賬時撇銷	-	-	(291)	(762)	-	(1,053)
於重估時撇銷	(2,973)	-	-	-	-	(2,973)
匯兌差額	-	-	(19)	132	4	117
於二零一二年十二月三十一日	-	-	18,248	12,769	2,377	33,394
賬面淨值						
於二零一二年十二月三十一日	92,200	-	13,819	4,552	1,049	111,620

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 集團樓宇公允值計量

本集團位於中國之酒店物業，於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市價重新估值。

建築物之公允值是根據直接市場比較方法，透過近期交易價格，並計入位置，樓宇狀況等各項因素以作出調整，年內該估值方法並無轉變。

於年內本集團的酒店物業公允值等級被分類為第二級。於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

在估算物業的公允值時，目前定為物業的最高及最佳用途。

倘並無重估酒店物業，則酒店物業將按歷史成本減折舊為港幣71,682,000元(二零一二年：港幣51,902,000元)計入綜合財務報表。

### 19. 一間聯營公司權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市公司資本，按成本	-	10,108
應佔一間聯營公司虧損	-	(10,105)
應佔匯兌儲備	-	(3)
	<hr/>	<hr/>
應佔資產淨額	-	-
重新分類為待出售	-	-
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 一間聯營公司權益(續)

二零一三年十二月三十一日本集團之聯營公司詳情載列如下：

聯營公司名稱	註冊／營運地點	繳足註冊資本 人民幣	本集團應佔股權百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
佛山市南海康耀板業有限公司	中華人民共和國	20,000,000	42%	42%	貼面木板產品生產、加工及銷售

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總值	-	2,641
負債總值	-	(2,862)
(負債)／資產淨值	-	(221)
本集團應佔一間聯營公司資產淨值	-	-
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
總收入	-	240
年內虧損總額	-	(6,815)
本集團應佔一間聯營公司降價虧損*	-	(2,698)
本集團應佔一間海外聯營公司換算時產生匯兌差額	-	(75)

\* 於二零一一年十二月三十一日已由非流動資產的待售資產從新分類，應佔一間聯營公司的虧損已在綜合損益及其他全面收益表中終止經營業務本年度盈利中確認。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>成本</b>		
非上市投資，按成本	1,096,607	1,096,607
減：減值虧損	<u>(1,073,000)</u>	<u>(1,073,000)</u>
	<u><b>23,607</b></u>	<u>23,607</u>

於二零一三年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情列於附註34。

### 21. 待售物業

#### 本集團

待售物業乃以可變現淨值列示。該等物業位於中國以中期租約持有。

### 22. 存貨

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
食品、飲料及酒店供應品	1,574	1,592
原材料	<u>16</u>	<u>-</u>
	<u><b>1,590</b></u>	<u>1,592</u>

本集團董事認為無須就持續經營業務之存貨計提存貨減值撥備(二零一二年：無)。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23. 應收賬款及其他應收款項

#### 本集團

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其貿易客戶平均90日之信貸期。

按發單日期計算，本集團於報告期間結束時應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0–60日	1,266	1,151
61–90日	148	446
91–120日	123	69
超過120日	88	386
應收賬款	1,625	2,052
其他應收款項	135,959	151,562
	<b>137,584</b>	<b>153,614</b>

其他應收款項包括以下各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收購物業之預付款項(附註2)	130,657	–
應收利息	3,743	25
應收纖維板業務停產賠償(附註1)	–	149,315
公用事業保證金、預付款項及其他應收款項	1,559	2,222
	<b>135,959</b>	<b>151,562</b>

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日，本集團流動資產的其他應收款項（包括附註23所述之應收停產賠償港幣149,315,000元）已於本年度收訖。
- 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項包括本集團就購買位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位之物業所支付之按金，乃通過物業竣工前之預售支付。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

於年末之應收賬款結餘中，港幣125,000元(二零一二年：港幣365,000元)來自本集團之最大客戶。五名(二零一二年：八名)其他客戶佔應收賬款結餘總額5%以上，而應收賬款結餘總額為港幣570,000元(二零一二年：港幣1,228,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，超過90日的應收帳款金額港幣211,000元(二零一二年：港幣455,000元)為逾期但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄，故並未作出減值。

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項之賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允值相若。

### 24. 於損益賬按公允值處理之金融資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>本集團</b>		
於香港上市股份	<u>1</u>	<u>1</u>
上市股份市值	<u>1</u>	<u>1</u>
就披露而言之賬面值分析：		
流動	<u>1</u>	<u>1</u>
非流動	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>1</u>	<u>1</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及原到期日為一個月或以下的短期銀行存款。

銀行結餘乃按香港及中國各自的存款利率計息，而本集團銀行結餘的實際年利率在香港介乎0.01厘至1.5厘，在中國介乎1厘至3.05厘（二零一二年：在香港介乎0.98厘至1.7厘，在中國介乎0.03厘至1.21厘）。

銀行結餘及現金的賬面金額以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	5,253	29,041	152	159
人民幣	373,512	341,335	122,447	–
美元	123	5,046	3	1
	<u>378,888</u>	<u>375,422</u>	<u>122,602</u>	<u>160</u>

### 26. 應付賬款及其他應付款項

#### 本集團

本集團於報告期間結束時應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0–60日	1,247	1,341
61–90日	133	180
91–120日	121	83
超過120日	196	4,137
	<u>1,697</u>	<u>5,741</u>
應付賬款	1,697	5,741
其他應付款項	102,986	110,912
	<u>104,683</u>	<u>116,653</u>

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 應付賬款及其他應付款項(續)

其他應付款項包括以下項目：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他應付稅項	10,111	17,449
應付可換股票據利息之應付款項(附註1)	78,908	78,908
其他(附註2)	13,967	14,555
	<b>102,986</b>	<b>110,912</b>

附註：

- 於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據（「票據」），到期日為二零零七年五月九日（「到期日」），年息為1厘，每份港幣1,000,000元。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之票據已到期但不可兌換。有關本金連同應計至到期日之所有利息港幣3,908,000元重新分類為其他應付款項並按需求時償還。
- 其他包括應計員工薪金及福利、酒店客戶已收按金及其他臨時收據。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。

### 27. 股本

	股份數目		面值	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股				
法定股本：				
年初及年終結餘	<b>3,000,000,000</b>	3,000,000,000	<b>300,000</b>	300,000
已發行及繳足股本：				
年初及年終結餘	<b>1,188,329,142</b>	1,188,329,142	<b>118,833</b>	118,833

已發行股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 28. 購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十日採納購股權計劃（「舊計劃」）由採納日期起計，為期十年，並已於二零一三年四月二十六日於股東週年大會上終止。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，該計劃概無仍未行使之購股權。

本公司於二零一三年四月二十六日於股東周年大會上採納一新購股權計劃（「新計劃」）

新計劃旨在向本公司提供靈活方法，給予參與者獎勵、獎償、報酬、補償及／或利益，以表彰彼等對本集團作出或將作出之貢獻，以及鞏固參與者與本集團之眾多長期關係。於釐定各參與者之資格基準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當之有關因素，包括各參與者對本集團之貢獻或未來貢獻及鞏固該參與者與本集團之長期關係之必要性。符合資格參與者屬於以下任何一個類別之任何人士：(a)任何僱員；(b)本公司或任何附屬公司之任何業務聯繫人；(c)董事會全權酌情認為已經或將透過締結業務聯盟或其他業務安排對本集團之發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。新計劃於二零一三年四月二十六日生效，並於該日起十年內有效。

根據新計劃可授出之購股權所涉及之股份總數，除非獲得本公司股東事先批准情況下，與其他購股權計劃加總不得超過本公司於採納該新計劃當日已發行股份之10%（即118,832,914本公司股份）。

向任何參與者授出購股權，不得致使於截至授出日期（包括該日）止十二個月內，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予該參與者之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及將發行之股份總數超過已發行股份總數之1%。

倘董事會建議向身為本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人之參與者授出任何購股權，將導致於截至授出日期（包括該日）止十二個月內根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃已授予及將授予其之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及將發行之股份：(1)合共超逾已發行股份總數0.1%；及(2)根據授出日期股份收市價計算之總值超逾港幣5,000,000元，則授出購股權之建議必須經本公司股東在股東大會上批准，而本公司所有其他關連人士均不得投票，惟關連人士可於股東大會上投票反對有關決議案（但其須於致股東之通函中載述其作出此舉之意向）。在這情況下，該等購股權需在大會上將以投票方式表決以批准並授出。

購股權之承受人須於購股權授出日期起計一個月內決定是否接納獲授之購股權，並須於接納時繳交1港元之象徵式代價。當收訖邀約函件之複本（包括由承授人正式簽署接納並清楚註明所接納之股份數目），購股權將被視為已授出及被接納。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 28. 購股權計劃 (續)

根據新計劃，購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授予購股權日期在聯交所之收市價；(ii)緊接本公司股份於授予購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期之面值。

因根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使而發行之股份總數，最多不得超過不時已發行股份總數30%(或上市規則可能准許之較高百分比)。

自新計劃採納起並無授出購股權。

### 29. 或然負債

本集團就收購Can Manage全部已發行股本有最高或然代價港幣48,000,000元。在(其中包括)Can Manage及其附屬公司佳順之綜合純利達到截至二零零二年十二月三十一日止年度港幣70,000,000元及截至二零零三年十二月三十一日止年度港幣80,000,000元時，該款額即須支付。

然而，由於根據供電協定供應電力與蒸氣之電廠暫停運作，以及日期為二零零三年八月十九日之法院法令，就深圳發展銀行佛山分行之一項聲稱申索凍結佳順之資產，故佳順由二零零三年八月十七日至二零零三年十月十日止期間暫停運作。此外，生產設施與暫停運作前有重大轉變。鑒於上述各事項，加上Can Manage及佳順截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利未能達到港幣80,000,000元，故董事認為本集團無責任支付任何或然代價款額。

然而，由於直至本報告日仍無法與賣家取得聯絡，董事決定反映該款項為或然負債。直至負債已逾追索權時限及債權人無權追索。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 營運租約安排

#### 本集團為承租人

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內根據營運租約支付之最低租金： 物業	<u>1,131</u>	<u>2,526</u>

於報告期間結束時，本集團擁有根據不可撤銷營運租約之所租物業之未償還承擔，其到期日如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	1,082	5,672
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	49	19,150
五年以上	—	13,308
	<u>1,131</u>	<u>38,130(附註1)</u>

附註1：通過已終止經營業務終結

#### 本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣2,329,000元(二零一二年：港幣2,245,000元)。所持全部物業於未來一年或以上均已有訂約租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	4,610	4,081
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,629	4,406
五年以上	<u>11,104</u>	<u>1,895</u>
	<u>30,343</u>	<u>10,382</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 31. 承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
購入物業、廠房及設備之承擔	90	-
購入投資物業已訂約之資本承擔	127,117	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 32. 關連交易

#### 主要管理人員薪酬

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	3,971	3,777
退休僱員福利	92	107
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>4,063</u>	<u>3,884</u>

董事及其他主要管理人員之薪酬由薪酬委員會參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定或建議。

### 33. 報告期後事項

本集團之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司「中國興業金融」與廣東省粵科金融集團有限公司（「粵科金融」）、廣東群興玩具股份有限公司（「廣東群興」）及中南恒展集團有限公司（「恒展集團公司」）訂立合營企業文件，以成立廣東粵科融資租賃有限公司（「合資公司」），並於中國廣東省從事融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，其中35%由粵科金融支付；25%由中國興業金融支付；20%由廣東群興支付及20%由恒展集團公司支付。

## 財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地點	已發行及 繳足普通股 股本/註冊 資本之面值	持有 百分比 %	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
中國工業發展有限公司	香港	港幣2元	100	投資控股
桂林觀光酒店(香港)**	香港	港幣4元	100	金融投資
Cyro Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
桂林觀光酒店(附註)	中國	9,690,000美元	100	酒店經營
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
佛山市南海佳順木業 有限公司(附註)	中國	港幣39,800,000元	100	製造和買賣中等 密度纖維板
佛山市南海康盛木業 有限公司(附註)	中國	港幣81,000,000元	100	木片處理

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地點	已發行及 繳足普通股 股本/註冊 資本之面值	持有 百分比 %	主要業務
佛山市南海康美投資有限公司	中國	人民幣30,000,000元	100	投資控股
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
Sabrina Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	投資控股
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣

附註：外商獨資企業。

\*\* 該公司已於二零一四年一月六日更改其名稱為「中國興業金融投資控股有公司」。

各附屬公司概無任何於年末或年內任何時間仍未償還之債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅過於冗長。

## 財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 比較金額

若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

## 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年* 港幣千元	二零一零年* 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>業績</b>					
持續經營業務 營業額	<u>413,730</u>	<u>489,873</u>	<u>36,560</u>	<u>35,738</u>	<u>29,616</u>
本年度(虧損)/盈利	<u>(42,029)</u>	<u>20,872</u>	<u>1,850</u>	<u>(6,336)</u>	<u>(11)</u>
已終止經營業務 本年度(虧損)/盈利	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(62,806)</u>	<u>111,865</u>	<u>(1,408)</u>
本年度本公司 擁有人應佔(虧損)/盈利	<u>(42,029)</u>	<u>20,872</u>	<u>(60,956)</u>	<u>105,529</u>	<u>(1,419)</u>
每股(虧損)/盈利 來自持續經營及 已終止經營業務 基本	<u>(港幣3.54仙)</u>	<u>港幣1.76仙</u>	<u>(港幣5.13仙)</u>	<u>港幣8.88仙</u>	<u>(港幣0.12仙)</u>
攤薄	<u>(港幣3.54仙)</u>	<u>港幣1.76仙</u>	<u>(港幣5.13仙)</u>	<u>港幣8.88仙</u>	<u>(港幣0.12仙)</u>
	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年* 港幣千元	二零一零年* 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<u>686,907</u>	<u>721,642</u>	<u>636,739</u>	<u>727,366</u>	<u>715,412</u>
負債總值	<u>(177,540)</u>	<u>(186,102)</u>	<u>(159,714)</u>	<u>(139,586)</u>	<u>(123,354)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>509,367</u>	<u>535,540</u>	<u>477,025</u>	<u>587,780</u>	<u>592,058</u>

\* 二零零九年至二零一零年各年之業績並無就已終止經營業務進行重列。

## 主要物業資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有 百分比	租賃類別	類型	完成時之 總建築面積 (平方米)	進展情況	預期 完成年份
<i>酒店物業</i>						
中國 廣西省 桂林市 漓江路20號桂林觀光酒店	100	中期	酒店	29,746	現有	不適用
<i>投資物業</i>						
香港九龍 新蒲崗 三祝街15-17號 啟業工廠大廈 地下部份A單位	100	中期	工業	459	現有	不適用
廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈D座 702、703及704室	100	中期	住宅	291	現有	不適用

## 主要物業資料 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有 百分比	租賃類別	類型	完成時之 總建築面積 (平方米)	進展情況	預期 完成年份
<i>待售物業</i>						
中國廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈A座 5-7、9、12-14、17-22樓 以及B及C座 平台之全部商場面積	100	中期	商業／住宅	13,323	現有	不適用
中國廣東省 惠州市 河南岸 斑樟湖 國商大廈 B座10樓以及 A座6、8、11、15、17及25樓	100	長期	商業／寫字樓	4,289	現有	不適用