



Artel Group

宏 通 集 團

宏通集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：931)



2013
年報



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層履歷詳情	6
企業管治報告	8
董事會報告	15
獨立核數師報告	21
綜合損益及其他全面收益表	22
綜合財務狀況表	23
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
綜合財務報表附註	26
財務概要	53
本集團的物業	54

董事會

執行董事

簡志堅先生(主席)
李淑嫻女士
李繼賢先生

獨立非執行董事

李少銳先生
葉煥禮先生
李光龍先生

審核委員會

李少銳先生(主席)
葉煥禮先生
李光龍先生

薪酬委員會

李少銳先生(主席)
葉煥禮先生
簡志堅先生

提名委員會

李少銳先生(主席)
葉煥禮先生
簡志堅先生

公司秘書

夏卓敏女士

獨立核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所

法定代表

簡志堅先生
夏卓敏女士

主要往來銀行

瑞士銀行
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
花園道33號
聖約翰大廈8樓

主要股份登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

股份登記處香港分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

artel.todayir.com

股份代號

931

主席報告

本人謹代表宏通集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會，呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

年內，營業額輕微增加至24,831,000港元(二零一二年：21,864,000港元)，增幅為13.57%。該增加主要由於買賣證券表現有所改善所致。買賣證券收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之21,098,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度之23,991,000港元。

就買賣證券分部而言，本公司年內之投資組合包括香港聯合交易所有限公司上市之交易所買賣基金及證券、能源及金融機構板塊。本公司根據股價、潛在收益、股息率及投資日後前景物色投資機會。買賣於香港上市之股本證券之收益及該等股本證券之股息收入分別約為15,661,000港元(二零一二年：19,100,000港元)及8,330,000港元(二零一二年：1,998,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已出售其全部持作投資之證券。本集團繼續發掘具吸引力之投資機遇，從而取得股息收入及／或買賣股本證券之收益。

就物業投資分部而言，本集團持有位於古洞、中環半山及淺水灣之三處住宅物業。年內，僅位於中環半山之住宅物業取得租金收入，而位於古洞及淺水灣之其他兩處住宅物業仍為空置。本集團繼續為空置物業尋找租戶以收取租金收入。

前景

展望未來，在現有業務之外，本公司正投入更多精力與中國內地多省的政府部門磋商有關於中華人民共和國(「中國」)發展液化天然氣(「液化天然氣」)業務。本公司計劃與獨立第三方成立合營公司，主要於中國從事液化天然氣業務。本公司繼續與該等各方進行磋商，但至今尚未就此議定最終條款及條件。倘磋商有任何重大進展，本公司將另行刊發公佈。

於二零一四年三月二十七日，本公司與平安證券有限責任公司(「平安證券」)訂立一份戰略合作協議(「該協議」)，內容有關就發展在中國的液化天然氣業務提供綜合金融服務。在符合中國法律、法規及政策的前提下，該協議的框架規定，平安證券將與本公司緊密合作，向本公司提供銀行、保險、融資租賃及其他全方位綜合金融服務之綜合金融服務平台，從而與一間大型國有企業於中國發展液化天然氣業務。

主席

簡志堅

香港，二零一四年三月二十八日

財務回顧

年內，本集團營業額由約21,864,000港元輕微增加13.57%至約24,831,000港元。年內營業額增加主要由於持作買賣投資取得之股息收入由約1,998,000港元增加至約8,330,000港元。

就買賣證券分部而言，本集團已於年內出售其持作投資之所有證券。出售持作買賣投資之收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約19,100,000港元輕微減少18.01%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約15,661,000港元。持作買賣投資之股息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,998,000港元大幅增長3倍至截至二零一三年十二月三十一日止年度約8,330,000港元。股息收入包括投資於一間能源相關公司所得之紅股發行約4,644,000港元，連同投資於該能源相關公司及交易所買賣基金所得之現金股息約3,686,000港元。

就投資物業分部而言，本集團於年內持有位於古洞（「古洞物業」）、中環半山（「中環物業」）及淺水灣（「淺水灣物業」）之三處住宅物業（統稱為「該等物業」）。根據該等物業之獨立估值，該等物業於二零一三年十二月三十一日之價值，仍然保持不變，而去年已確認該等物業之估值收益為3,900,000港元。租金收入由766,000港元（分別來自古洞物業七個月及中環物業四個月之租金收入）輕微增至840,000港元（僅來自中環物業整年的租金收入）。古洞物業之租賃協議於二零一二年八月七日到期且其後一直空置。本集團繼續為古洞物業及淺水灣物業尋找租戶以收取租金收入。

總而言之，本集團之業績淨額與去年相若，截至二零一三年十二月三十一日止年度約為20,600,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度約為20,071,000港元。

流動資金、財務資源及資產負債比率

本集團於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結存總額約為170,000,000港元（二零一二年：約167,000,000港元）。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，並無其他短期借貸。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，並無計算本集團之資產負債比率。於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為255,000,000港元（二零一二年：約252,000,000港元）。

本集團於二零一三年十二月三十一日錄得流動資產總值約171,000,000港元（二零一二年：約168,000,000港元），而二零一三年十二月三十一日之流動負債總值約為1,500,000港元（二零一二年：約1,800,000港元）。本集團之流動比率（以流動資產總值除以流動負債總值）於二零一三年十二月三十一日約為117.89（二零一二年：約93.74）。

外匯風險

本集團之交易主要以港元計值。除短期借貸約70,000,000港元（「該借貸」）以日圓計值外，本集團大部分貨幣資產及負債均以港元計值。本集團已於年內與一家銀行訂立若干外匯合約以降低該借貸產生的外幣風險。該借貸已於年內償還。本集團將繼續評估本集團之外幣風險及採取適當措施。預計年內概無外匯風險。

庫務政策

該借貸以日圓計值，按固定利率計息，且已於年內償還。本集團已於年內與一家銀行訂立若干外匯合約以降低該借貸產生的外幣風險。本集團持有之銀行結存及現金乃以港元計值。本集團現無利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監視利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團之該等物業已作抵押，以獲得授予本集團之銀行融資。有關本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內抵押資產之詳情載於綜合財務報表附註15。

重大投資

年內，本集團收購約203,000,000港元之香港上市股本證券，且於二零一三年十二月三十一日全部股本證券已出售。該等上市證券的表現的詳情，載於綜合財務報表附註7。

重大收購及出售附屬公司或聯營公司

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無進行有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

分部資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度之分部資料詳情載於本綜合財務報表附註7。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團有5名僱員(二零一二年：5名僱員)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之僱員成本總額約為1,799,000港元(二零一二年：1,712,000港元)。

本集團主要按業內慣例、個人表現及經驗而向僱員支付薪酬。除基本薪酬外，本集團將參考本集團之業績及個人表現給予合資格僱員酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療及退休計劃。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要責任包括檢討及監管本集團之財務匯報過程及內部監控。審核委員會已審閱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財務報表，並認為本集團經審核綜合財務報表已根據法定規定及適用會計準則妥為編製。

審核委員會現由本公司三名獨立非執行董事李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生組成。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

簡志堅先生(「簡先生」)

簡先生，61歲，於二零一三年五月獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。簡先生畢業於University of East Anglia，持有理學士學位。簡先生為英格蘭及威爾斯特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港證券專業學會之會員。簡先生曾任職於德勤•關黃陳方會計師行及畢馬威會計師事務所，在會計、稅務及企業融資方面積累豐富經驗。此外，簡先生在出任香港金融機構及上市公司董事方面積逾20年經驗，包括Security Pacific Finance Limited、柏寧頓國際集團有限公司(現易名為國中控股有限公司)(股份代號：202)、Greater China Holdings Limited(大中華實業控股有限公司)(股份代號：431)及匯多利國際控股有限公司(股份代號：607)。簡先生於二零零零年九月辭去國中控股有限公司董事一職，於二零零四年六月辭去大中華實業控股有限公司董事一職，並於二零一三年十二月辭去匯多利國際控股有限公司董事一職。簡先生亦為本公司若干全資附屬公司之董事。李淑嫻女士為簡先生之外甥女，李繼賢先生則為簡先生之外甥。

李淑嫻女士(「李女士」)

李女士，44歲，於二零零七年十月獲委任為執行董事。彼持有美國南加州大學會計學理學士學位。李女士於一九九五年獲接納為美國會計師公會及香港會計師公會之會員。彼於會計、企業融資及企業重組方面擁有廣泛經驗。李女士現為Wealth Loyal Development Limited之董事，該公司乃一間從事投資控股之私人公司。李女士乃簡先生之外甥女，並為李繼賢先生之胞姐。

李繼賢先生(「李先生」)

李先生，41歲，於二零零七年十月獲委任為執行董事。李先生一九九五年畢業於美國南加州大學，持有理學士學位。李先生自二零零一年起成為執業會計師，並於會計及證券買賣方面積逾十年經驗。李先生現擔任輝立證券(香港)有限公司之交易代表。李先生乃簡先生之外甥，並為李女士之胞弟。

獨立非執行董事

李少銳先生

李少銳先生，43歲，於二零零七年十月獲委任為獨立非執行董事。彼持有University of Wales工商管理碩士學位。李先生於投資領域積逾十年經驗。於一九九七年至二零零二年，彼任職於證券公司。自二零零二年起，彼已出任兩家私人公司之投資經理。

葉煥禮先生(「葉先生」)

葉先生，43歲，於二零零七年十月獲委任為獨立非執行董事。葉先生持有University of New South Wales會計及財務學商學士學位，並於一九九八年獲澳洲會計師公會接納為執業會計師。彼於一九九四年在香港Arthur Andersen & Co.開始發展其專業。葉先生擁有豐富企業融資及投資銀行經驗，曾於多間國際投資銀行包括Warburg Dillon Read及ING Bank N.V.任職。彼於二零零五年至二零零六年亦曾任職於希慎興業有限公司，出任企業融資部副主管。其後，葉先生投身大中華區私人股本投資行業。



董事及高級管理層履歷詳情

李光龍先生 (「李先生」)

李先生，49歲，於二零零六年十二月獲委任為獨立非執行董事。李先生持有 University of New South Wales 會計及資訊系統商學士學位。彼於一九八八年在馬來西亞的永道會計師事務所開始發展其專業。於一九八九年至一九九五年間，彼在香港羅兵咸永道會計師事務所及 C.P. Pokphand Ltd. 擔任高級職位。彼為澳洲會計師公會的執業會計師及香港會計師公會的會員。彼於二零零一年至二零零四年出任哈爾濱啤酒集團有限公司之董事，該公司於二零零二年至二零零四年期間在聯交所上市。

高級管理層

夏卓敏女士 (「夏女士」)

夏女士，33歲，於二零一三年十二月獲委任為本公司之公司秘書。夏女士持有香港浸會大學會計學工商管理學士學位(榮譽)。彼為香港會計師公會會員，並於會計、核數、稅務及秘書服務領域有逾十年經驗。

企業管治守則

宏通集團控股有限公司(「本公司」)致力維持高水平企業管治。本公司相信高水平企業管治可為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)提供合適架構及堅實基礎，以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障本公司股東(「股東」)及其他利益相關人士之利益。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏離者除外：

1. 根據守則條文第A.2條，於簡志堅先生(「簡先生」)於二零一三年五月七日獲委任為本公司行政總裁及主席之前，本公司並無委任任何人士出任本公司行政總裁及主席職務，而本集團日常營運及管理由本集團董事及高級管理層監察。於該期間，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)之運作可確保權力及授權分佈均衡。
2. 根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁應由不同人士擔任。自二零一三年五月七日起，本公司主席及行政總裁職位均由簡先生擔任。董事會相信，由同一人擔任主席及行政總裁有利於本公司便捷有效地計劃及執行業務策略。董事會對簡先生充滿信心，並相信彼同時擔任兩個職位有利於本集團之發展。
3. 根據守則條文第A.4.1及A.4.2條，非執行董事應獲委以固定任期，而每位董事應最少每三年輪值告退一次。本公司現任獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並未獲委以固定任期，惟須根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)於本公司股東週年大會上最少每三年輪值告退一次及重選連任。
4. 根據守則條文第A.6.7條，非執行董事(包括獨立非執行董事)應出席董事會會議、委員會會議及股東大會。由於從事其他公務，故一名獨立非執行董事李光龍先生未能出席本公司於二零一三年五月二十一日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，彼隨後要求本公司之公司秘書向彼報告股東於股東週年大會上之意見。因此，董事會認為獨立非執行董事對公司股東之意見有公正之了解。

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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向所有董事作出具體查詢後，彼等確認截至二零一三年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會現包括六名董事，其中三名為獨立非執行董事。年內董事會之組成載列如下：

執行董事

簡先生(主席)(附註1及2)

李繼賢先生(附註2)

李淑嫻女士(附註2)

獨立非執行董事

李少銳先生

葉煥禮先生

李光龍先生

企業管治報告

附註1 簡先生於二零一三年五月七日獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。由於在二零一三年五月二十一日舉行之股東週年大會上概無提呈任何有關委任簡先生為執行董事的決議案，故由二零一三年五月二十一日股東週年大會結束起，簡先生不再為執行董事，亦因此不再為本公司主席兼行政總裁。簡先生於二零一三年五月二十二日獲重新委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。

附註2 李淑嫻女士乃簡先生之外甥女，並為李繼賢先生之胞姐。李繼賢先生為簡先生之外甥。

董事會負責批准及監控本集團之策略、政策及業務計劃，評估本集團之業務表現及監督管理層之工作。管理層負責本集團之日常業務營運，包括編製年度及中期賬目，以於對外公佈前供董事會批核；執行董事會所採納之業務策略及措施；推行足夠之內部監控制度及風險管理程序，以及確保有關法定規定、規則與規例獲得遵從。

於年內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條之規定，即要求各上市發行人之董事會須由至少三名獨立非執行董事組成，且至少一名獨立非執行董事須擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理經驗。

就決定一位董事是否具有獨立身份，董事會必須確定董事與本集團並無任何直接或間接重大關係。董事會依循上市規則所載之要求釐定董事是否具有獨立身份。本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事具有獨立身份。

獨立非執行董事並未就指定任期獲委任，但須按組織章程細則至少每三年一次輪值告退及重選。

企業管治職能

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

董事確認有必要持續發展及更新本身知識及技能為本公司作出貢獻。根據個別董事向本公司提供之培訓記錄，董事已於二零一三年閱讀期刊、監管規定更新資料及/或出席適當側重上市公司董事角色、職能及職責方面之外界研討會及活動。

本公司於二零一三年五月七日之前並未委任任何人士出任本公司主席及行政總裁。

在簡先生於二零一三年五月七日獲委任後，主席及行政總裁均由簡先生出任。董事會相信由同一人擔任主席及行政總裁有利於本公司更有效地計劃及執行業務策略。

由於從事其他公務，故一名獨立非執行董事李光龍先生未能出席股東週年大會。然而，彼隨後要求本公司之公司秘書向彼報告股東於股東週年大會上之意見。因此，董事會認為獨立非執行董事對公司股東之意見有公正之了解。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年九月一日採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括(其中包括)年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

本公司提名委員會(「提名委員會」)將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

董事會成員多元化政策之副本已刊載於聯交所網站以供公眾查閱。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由一位執行董事及兩位獨立非執行董事組成，年內其成員如下：

李少銳先生(主席)

葉煥禮先生

簡先生(於二零一三年五月十六日獲委任，於二零一三年五月二十一日終止出任及於二零一三年五月二十二日獲重新委任)

李繼賢先生(於二零一三年五月十六日辭任)

薪酬委員會負責確保設立正規而具透明度的程序制定所有董事及高級管理層之酬金政策，因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層之建議，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物福利、退休金權利及賠償金額)以及就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於制定薪酬政策及就董事及高級管理層之薪酬作出推薦意見時，薪酬委員會已計及本集團及個別董事及高級管理層之表現。薪酬委員會職權範圍書已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

概無董事可參與釐定其本人之薪酬待遇。於年內，薪酬委員會共召開了一次會議。會議審議的事項包括修訂應付所有本集團董事及高級管理層之酬金，並就本集團之薪酬政策及架構向董事會提供推薦建議。

企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度應付高級管理層(不包括董事)之薪酬介於1,000,000港元至1,500,000港元之間。董事薪酬包括本集團就管理本集團之事宜而支付予董事之款項及其他福利。截至二零一三年十二月三十一日止年度，支付予各董事之款項載於綜合財務報表附註9。

審核委員會

本公司成立審核委員會(「審核委員會」)以檢討及監察本公司財務申報程序及內部監控事宜。審核委員會僅由三位獨立非執行董事組成，葉煥禮先生及李光龍先生皆擁有合適的專業資格、業務及財務經驗及技能。年內，審核委員會成員有：

李少銳先生(主席)
李光龍先生
葉煥禮先生

審核委員會須(其中包括)監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控之規模、範圍及效率、檢討本集團所採用之會計政策及常規，在有需要時委聘獨立法律及其他顧問及進行調查。

審核委員會職權範圍書已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

於年內，審核委員會共召開了兩次會議。會議審議的事項包括審閱本集團的二零一二年度業績、二零一三年中期業績、審議外聘核數師就二零一二年審計工作及二零一三年中期審閱之費用、外聘核數師之獨立性、非核數服務費用，並檢討公司的財務監控、內部監控及風險管理制度。

提名委員會

本公司於二零零七年十月設立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事。年內委員會成員如下：

李少銳先生(主席)
葉煥禮先生
簡先生(於二零一三年五月十六日獲委任，於二零一三年五月二十一日終止出任及於二零一三年五月二十二日獲重新委任)
李繼賢先生(於二零一三年五月十六日辭任)

提名委員會已就委任新董事及重新提名及重新選舉董事制訂正式程序。提名委員會於提名受委任董事候選人時，將考慮其必需擁有之專業技能及經驗。提名委員會於年內舉行一次會議。會議審議的事項包括檢討董事會之架構、人數及組成、所有本集團董事及高級管理層之資格，以及獨立非執行董事的獨立身份。

提名委員會職權範圍書已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

董事出席董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會會議以及股東大會之記錄

董事	董事會會議	年內出席次數／會議舉行次數			股東週年大會
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
執行董事					
簡先生(主席) (於二零一三年五月七日獲委任，於二零一三年五月二十一日終止出任及於二零一三年五月二十二日獲重新委任)	8/8 (於委任期間)	不適用	不適用	不適用	1/1
李淑嫻女士	9/10	不適用	不適用	不適用	0/1
李繼賢先生	10/10	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事					
李少銳先生	9/10	2/2	1/1	1/1	1/1
葉煥禮先生	9/10	2/2	1/1	1/1	1/1
李光龍先生	8/10	2/2	1/1	1/1	0/1

核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度之核數師酬金為330,000港元。大信梁學濂(香港)會計師事務所於截至二零一三年十二月三十一日止年度內亦向本集團提供包括稅務服務的非核數服務。審核委員會在審議續聘外聘核數師時已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響。根據審閱結果並經考慮到本集團管理層的意見後，審核委員會已向董事會建議續聘大信梁學濂(香港)會計師事務所為本公司二零一四年度之外聘核數師，惟須於二零一四年五月二十一日舉行的應屆股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。目前概無負責審計本公司賬目的審計公司前任合夥人於終止成為該公司合夥人日期起計一年內，擔任審核委員會成員。此外，審核委員會認為核數師之獨立性並不受所提供之非核數服務影響。

內部監控

年內，董事會已透過審核委員會對本集團內部監控制度之效力進行審閱，以確保管理層按照協定之程序及標準維護及運營穩健之內部監控制度。該審閱涵蓋所有內部監控的重大項目，包括財務、營運及合規監控及本集團之風險管理功能。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之責任。董事確保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財務報表已根據法定規定及適用會計準則妥為編製。

本集團獨立核數師之報告載於本年報第21頁。

企業管治報告

與股東進行溝通

股東溝通政策旨在確保股東及潛在投資者可方便和及時地獲得本公司公正及易懂之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道持續與股東進行溝通：

- (i) 以印副本刊發並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 artel.todayir.com 查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之定期公佈；
- (iii) 公司資料及本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會向股東提供與董事及高層管理人員討論及交換意見之論壇；
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務；
- (vi) 股東及投資者可於任何時間向本公司之公司秘書提交書面申請，以獲取本公司之公開資料。聯繫詳情載於本公司網站 artel.todayir.com「公司資料」一節；及
- (vii) 倘股東於本公司網站訂閱服務，有關本公司之公開新聞及資訊亦可寄發予股東。

本公司之股東週年大會為董事會直接與股東溝通之寶貴機會。根據守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席本公司股東週年大會。董事會主席已出席股東週年大會。

本公司薪酬委員會、審核委員會及提名委員會主席以及核數師李少銳先生已出席股東週年大會。

根據守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並公正了解股東之意見。

由於從事其他事務，一名獨立非執行董事李光龍先生未能出席股東週年大會。然而，彼隨後要求本公司之公司秘書向彼報告股東於股東週年大會上之意見。因此，董事會認為獨立非執行董事對公司股東之意見有公正之瞭解。

股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開的股東特別大會須於大會前向股東發出最少二十一個足日的書面通知。其他股東特別大會則以最少十四個足日書面通知召開。於大會開始時須向股東解釋以股數投票方式進行表決之詳細程序。大會主席會解答股東有關以股數投票方式表決之任何問題。股數投票結果將根據上市規則規定之方式刊發。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則，董事會應於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（於遞呈日期賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的股東有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，立即正式召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。

倘遞呈日期起計二十一(21)日內，董事會未有正式召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法案，綜合及經修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（除提名候選董事的建議外）。股東可根據上述程序召開股東特別大會以處理其於書面請求提出的任何事宜。

提名人士參選董事之程序

股東可以通過普通決議提名任何個人（「候選人」）推選為董事。候選人將通過個別決議案由其他股東在股東大會上表決。

依據組織章程細則第88條，任何股東若有意提名候選人（除卻自身以外）參選董事，必須遵守以下提名程序：

1. 準備一份簽署的提名意願書。提名意願書必須由一名股東簽署，此股東不能是受提名的候選人。
2. 獲取候選人接受推選的簽署意向書。
3. 兩份依據上市規則第13.51(2)所述方式完成的簽署文件，必須在發出股東大會通知前至少七日遞交公司總部或者是公司的註冊辦事處。
4. 如果有關推選的股東大會議通知已經寄發，提名文件則只能在該股東大會通知寄發後翌日開始提交，直至股東大會舉行前的七日為止。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過本公司之公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，其各自之聯繫詳情載於本公司網站artel.todayir.com「公司資料」一節。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

在年內，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何變動。組織章程大綱及細則的最新版本可在本公司網站及聯交所網站查閱。股東亦可參考組織章程細則以取得有關其權利的詳情。

董事會報告

宏通集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)現提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為從物業投資及買賣證券。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註28。

業績及股息

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本年報第22頁之綜合損益及其他全面收益表內。

董事會已決議建議自本公司股份溢價賬以現金方式派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股本公司股份(「股份」)0.3港仙予於二零一四年五月三十日名列本公司股東名冊之股東。於二零一三年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬約為488,569,000港元。於支付末期股息後，假設股份溢價賬並無其他變動，本公司之股份溢價賬預計減少至約462,510,000港元。年內概無宣派及派付中期股息。上個財政年度之末期股息17,372,000港元於年內已批准及支付，見綜合財務報表附註13(b)所披露。

建議末期股息須待本公司股東於二零一四年五月二十一日舉行之應屆股東週年大會上批准。末期股息將於二零一四年六月十七日前後派付。

本公司將自二零一四年五月二十八日至二零一四年五月三十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理股份過戶手續。為確定收取建議末期股息之資格，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年五月二十七日下午四時正前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以便辦理股份過戶登記手續。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註21(a)。

可換股票據

於二零零八年二月十三日，本公司已發行面值總額358,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)予簡志堅先生(「簡先生」)。年內之可換股票據發行及變動詳情載於綜合財務報表附註22。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產與負債之概要載於年報第53頁。

物業

本集團之物業詳情載於本年報第54頁。

投資物業以及廠房及設備

本集團於年內之投資物業以及廠房及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及16。

購股權計劃

本公司於二零一三年十二月三十一日並無採納任何購股權計劃。

董事及董事之服務合同

於年內及截至本年報日期之董事如下：—

執行董事：—

簡先生(主席)*
李淑嫻女士
李繼賢先生

* 簡先生於二零一三年五月七日獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。由於在二零一三年五月二十一日舉行之股東週年大會上概無提呈任何有關委任簡先生為執行董事的決議案，故由二零一三年五月二十一日股東週年大會結束起，簡先生不再為執行董事，亦因此不再為本公司主席兼行政總裁。簡先生於二零一三年五月二十二日獲重新委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。

獨立非執行董事：—

李少銳先生
葉煥禮先生
李光龍先生

按照本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之規定，李少銳先生、李繼賢先生、簡先生之任期將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，惟符合資格並有意膺選連任。

本公司並未與董事訂立任何服務協議。

各獨立非執行董事乃根據組織章程細則獲委任。

建議於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立一年內不可由本集團毋須補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合同。

獨立非執行董事之確認函

本公司已收取三名獨立非執行董事各自根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立性作出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告

董事及主要行政人員之股份、相關股份及債券權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所示之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：—

好倉

董事姓名	所持權益之 公司名稱	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
簡先生	本公司	實益擁有人	8,596,950,718 股 (附註1)	98.97%
李繼賢先生	本公司	實益擁有人	3,000,000 股	0.03%
李淑嫻女士	本公司	實益擁有人	2,000,000 股	0.02%
葉煥禮先生	本公司	實益擁有人	1,000,000 股	0.01%

附註：—

1. 該等股份相當於：(i) 簡先生作為實益擁有人持有之6,006,277,143股股份；及(ii) 全面行使尚未行使之可換股票據所附換股權後將予配發及發行予簡先生之2,590,673,575股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所示之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，據本公司董事及主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所示之權益或淡倉。

好倉

股東姓名	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
簡龔傳禮女士	8,596,950,718 股 (附註1)	98.97%

附註：

1. 簡龔傳禮女士為簡先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於簡先生所持有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所示之權益或淡倉。

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註22所載之可換股票據外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，令本公司董事或主要行政人員以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券之方式而獲益，而董事或本公司主要行政人員或彼等各自之配偶或十八歲以下之子女亦概無擁有認購本公司證券之權利或已行使任何該等權利。

董事之重大合約權益

除綜合財務報表附註22所載之可換股票據外，於年結日或本年度內任何時間，董事在本公司或其任何附屬公司訂立之重大合約中，概無擁有直接或間接重大權益，而本集團於年內概無與本公司控股股東訂立任何重大合約。

董事及五位最高薪人士之酬金

董事及本集團五位最高薪人士之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

董事會報告

本公司之可供分派儲備

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東之儲備如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股份溢價	488,569	505,941
繳入盈餘	112,369	112,369
累計虧損	(573,702)	(572,466)
總計	27,236	45,844

根據開曼群島公司法(修訂本)第22章，股份溢價可用作向本公司股東分派或支付股息，惟須受組織章程大綱及細則之規限，而且前提為緊隨分派股息後，本公司於日常業務過程中債項到期時能夠清償。組織章程細則規定，自股份溢價賬作出之任何分派須由本公司股東通過普通決議案，方可進行。董事認為，本公司之可供分派儲備包括股份溢價、繳入盈餘及累計虧損。

薪酬政策

本集團員工之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)根據員工之表現、資格及能力制定。

董事之薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個人表現及可比較市場數據制定。

主要客戶及供應商

年內，本集團一位承租人佔本集團總營業額少於30%且本集團並無任何供應商。董事認為並無任何一位承租人對本集團具有影響力。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事、彼等各自之聯繫人士或任何本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有本集團任何承租人之任何權益。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律概無條文規定本公司須按比例向其現有股東授予新股之優先購買權。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註24。

董事於競爭業務之權益

除於本集團之業務外，各董事年內並無擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之其他業務之任何權益。

足夠公眾持股量

就董事深知及根據本公司可公開取得之資料，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至發佈本年報前之最後可行日期，一直達到足夠公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

結算日後事項

結算日後發生之重大事件詳情載於綜合財務報表附註27。

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所將退任及本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘大信梁學濂(香港)會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席
簡志堅

香港
二零一四年三月二十八日

獨立核數師報告



致宏通集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第22頁至52頁宏通集團控股有限公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截止該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實公平地列報該等財務報表以及負責董事釐定屬必需的內部監控，以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對綜合財務報表發表獨立意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表的真實和公平，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表按照香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團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溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年三月二十八日

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 千港元	二零一二年 千港元
租金收入	6	840	766
持作買賣投資之股息收入	6	8,330	1,998
出售持作買賣投資之收益	6	15,661	19,100
		24,831	21,864
其他經營收入	8	4,115	736
投資物業估值收益	15	-	3,900
行政開支		(6,076)	(5,216)
財務費用	10	(396)	-
		22,474	21,284
除稅前溢利	11		
稅項	12	(1,874)	(1,213)
		20,600	20,071
本公司股本持有人應佔之年度溢利及其他全面收入總額	30(b)		
每股盈利(港仙)	14		
—基本		0.24	0.26
—攤薄		0.18	0.20

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 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	84,878	84,800
廠房及設備	16	480	702
遞延稅項資產	20	21	11
		85,379	85,513
流動資產			
預付款項及按金	17	986	894
銀行結存及現金	18	170,186	167,177
		171,172	168,071
流動負債			
應計費用及其他應付款項	19	461	448
應付所得稅		991	1,345
		1,452	1,793
流動資產淨額		169,720	166,278
資產總值減流動負債		255,099	251,791
非流動負債			
遞延稅項負債	20	144	64
資產淨額		254,955	251,727
股本及儲備			
股本	21(a)	86,863	86,863
儲備		168,092	164,864
股東資金		254,955	251,727

董事會已於二零一四年三月二十八日批准及授權刊發第22至52頁所載綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：—

董事
簡志堅

董事
李繼賢

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	70,541	466,939	9,370	163,000	(415)	(470,103)	239,332
兌換可換股票據(附註22)	16,322	46,678	-	(63,000)	-	-	-
中期股息(附註13)	-	(7,676)	-	-	-	-	(7,676)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	20,071	20,071
於二零一二年十二月三十一日 及於二零一三年一月一日	86,863	505,941	9,370	100,000	(415)	(450,032)	251,727
已宣派及派付二零一二年末期股息 (附註13)	-	(17,372)	-	-	-	-	(17,372)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	20,600	20,600
於二零一三年十二月三十一日	86,863	488,569	9,370	100,000	(415)	(429,432)	254,955

本集團之特別儲備指所收購附屬公司之股份之面值與本公司根據集團重組就收購所發行之股份之面值之差額。

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 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	22,474	21,284
下列調整：－		
銀行存款之利息收入	(227)	(676)
投資物業估值收益	－	(3,900)
有抵押銀行貸款利息	396	－
折舊	225	193
償還銀行貸款產生之匯兌差額	(3,993)	－
營運資金變動前經營現金流量	18,875	16,901
持作買賣投資之減少	－	68,132
預付款項及按金增加	(92)	(4)
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	13	(41)
營運所得現金	18,796	84,988
已付所得稅	(2,158)	(14)
經營業務所得現金淨額	16,638	84,974
投資活動		
購置投資物業	(78)	(2,089)
購置廠房及設備	(3)	(333)
已收利息	227	676
投資活動所得／(所用)現金淨額	146	(1,746)
融資活動		
已派付股息	(17,372)	(7,676)
已付利息	(396)	－
銀行貸款所得款項	68,948	－
償還銀行貸款	(64,955)	－
融資活動所用現金淨額	(13,775)	(7,676)
現金及現金等值項目增加淨額	3,009	75,552
年初現金及現金等值項目	167,177	91,625
年終現金及現金等值項目，以銀行結存及現金列示	170,186	167,177

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

宏通集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)於二零零零年十二月五日根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂本)第22章註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報公司資料一節披露。

本公司股份自二零零一年十月二十四日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為從物業投資及買賣證券。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)編製。

此外，綜合財務報表載入聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

(b) 初次應用香港財務報告準則

於本年度，本集團初次應用下列香港財務報告準則：—

香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
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	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債
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、合營安排及其他實體權益之披露：
二零一一年香港財務報告準則之修訂	過渡指引
	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年之年度改進

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

(b) 初次應用香港財務報告準則(續)

首次採用該等財務報告準則毋須對本集團之會計政策作出重大變動，惟以下情況除外：—

- (i) 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」大幅修改「控制權」的概念。本集團採用該控制權新概念不會導致於附屬公司及其他實體投資的分類有所變動；及
- (ii) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」引進有關公平值計量的多項新概念及原則。本集團採用該等新概念及原則不會導致資產及負債的公平值計量有所變動。

首次應用該等財務報告準則毋須對簡明綜合財務報表所呈列之比較數字作出追溯調整。

(c) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下於二零一三年十二月三十一日已頒佈之香港財務報告準則並無應用於編製本集團截至該日止年度之財務報表，此乃由於有關準則於二零一三年一月一日開始之年度期間尚未生效：—

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
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性披露 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	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續 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之年度期間生效

2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

3 可應用—強制生效日期將於香港財務報告準則第9號餘下階段最終確定後確定

4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估此等準則、修訂及詮釋在首次應用期間預期將產生之影響。迄今為止，本集團認為採納此等準則、修訂及詮釋不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

計量基準

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，經重估投資物業所修訂。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至各年十二月三十一日止的財務報表。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘於綜合賬目時抵銷。

年內收購或出售的附屬公司的業績，由實際收購日期起或至實際出售日期止（如適用）計入損益表。

收入確認

持作買賣投資之股息收入在收取款項之權利獲設立時確認。

來自持作買賣投資之已變現收益或虧損乃按交易日期基準確認，而未變現收益或虧損乃按報告期末時之估值確認。

利息收入採用實際利率法於累計時確認。

來自經營租約的租金收入會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。

租賃

本集團作為承租人

來自經營租約的應付租金會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。

本集團作為出租人

來自經營租約的租金收入會按直線法在有關租賃期內在損益表中確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業包括持作待日後用途土地，該土地被視為持作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業以公平值模型按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益表。

根據經營租賃持有之土地倘符合投資物業之其餘定義，均列作並入賬為投資物業。經營租賃則當作融資租賃入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即解除確認該項投資物業。解除確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於解除確認該項目之期間計入損益表內。

後續支出僅於該項目之未來經濟利益可能流入本集團且該項目之成本能可靠地計量時，才可資本化。所有其他維修及保養成本於其產生之財政期間之損益表內支銷。

廠房及設備

廠房及設備按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。折舊乃按撇銷廠房及設備項目於其估計使用年期內之成本及計入其估計剩餘價值後以直線法計算。

廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產的任何損益(按出售所得款項淨額與該項目的賬面值之間的差額計算)在項目終止確認的年度計入損益表。

減值

本集團於各報告期末均檢討其資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘估計資產之可收回值低於其賬面值之水平，則該資產之賬面值將減低至其可收回值。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值提升至其經修訂之估計可收回值，惟提升後之賬面值，不得高於假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而應有之賬面值。減值虧損之轉回即時確認為收入。

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(該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按報告期末之適用匯率換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生年度內於損益表確認。

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報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該年度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)乃確認為權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益表確認。

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

所有借貸成本均會於產生之期間內於綜合損益及其他全面收益表確認並計入財務費用，惟收購、興建或生產一項合資格資產直接產生之借貸成本則作為該項資產之成本資本化。

財務工具

財務資產與財務負債乃於集團實體成為工具合同條文之訂約方時於綜合財務狀況表上確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益之財務資產及財務負債外，收購或發行財務資產及財務負債直接產生之交易成本，於初步確認時按適用情況加入財務資產之公平值或自財務負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接產生之交易成本，即時於損益表確認。

財務資產

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為在財務資產之預期年期或(倘適用)較短期間內能夠精確計算預計未來現金收入貼現(包括組成實際利率其中部分之已付或已收所有定點費用、交易成本及其他溢價或折扣)之利率。

按公平值計入損益之財務資產

本集團按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。倘若出現下列情況，則財務資產會分類為持作買賣：—

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之財務工具之已識別組合一部分，並擁有短期獲利之近期實際樣式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

於初步確認後之各報告期末，按公平值計入損益之財務資產以公平值計量，公平值變動在產生期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括由財務資產賺得之任何股息或利息。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生財務資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項(包括按金及銀行結存)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產減值時在損益確認，並按該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間的差額計量。當資產之可收回金額增加可客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

財務負債及股本

由本集團發行之財務負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具包括股本及可換股票據儲備。

本集團之財務負債包括應計費用及其他應付款項，一般分類為其他財務負債。其他財務負債其後以已攤銷成本按實際利率法計算。

實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務負債之攤銷成本以及分配利息開支之方法。實際利率是一種在財務負債之預期年期或(如適用)更短期間內能夠精確計算預計未來現金付款貼現至於初步確認時之賬面淨值之利率。利息開支按實際利率基準確認。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行結存及手頭現金。

撥備及或然負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而會導致經濟利益外流以履行義務及在可以作出可靠的估計時，則就該時間或數額不定的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出的現值計提撥備。

如果流出經濟利益的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠的估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。如果有關義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流的可能性極低。

3. 主要會計政策 (續)

終止確認

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，則財務資產將被終止確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已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於損益確認。

就財務負債而言，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)。終止確認之財務負債賬面值與已付代價間之差額乃於損益確認。

稅項

所得稅開支指目前應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付之稅項乃按有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他期間應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故此應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所載除稅前溢利並不相同。本集團之當期稅務負債乃按於報告期末時有效或實際有效之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而預期應支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產在可能出現可利用暫時差額扣減之應課稅溢利時確認。倘若交易中因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之暫時差額並不影響應課稅溢利及會計溢利時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債亦按附屬公司投資所引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部份資產價值時作出相應調減。

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。遞延稅項於綜合損益及其他全面收益表中扣除或計入綜合損益及其他全面收益表，惟倘遞延稅項關乎直接在權益中扣除或計入權益之項目，則會於權益中處理。

僱員福利

(i) 退休福利計劃

於損益扣除之退休福利成本指本集團於當年度為僱員向界定供款退休福利計劃作出之應付供款。

(ii) 解聘福利

解聘福利於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃(並無撤回之實際可能性)因而向自願離職僱員提供福利時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

分部報告

經營分部及以綜合財務報表呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務及地區分部並評估其表現而定期提供予本集團最高層行政管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會綜合呈報，除非此等分部具有類似經濟特徵以及其產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非屬重大之經營分部擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

關連人士

倘某位人士：(i) 能夠控制或共同控制本集團；(ii) 能夠對本集團施加重大影響；或 (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員，則該名人士或該名人士家族之近親與本集團關連。

實體與本集團關連，倘 (i) 該實體與本集團為同一集團公司內成員；(ii) 該實體為本集團或本集團為成員的集團的成員公司的聯營公司或合營企業；(iii) 本集團為該實體或該實體為成員的集團的成員的聯營公司或合營企業；(iv) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；(v) 該實體為第三方的合營企業，而本集團為該第三方實體的聯營公司；(vi) 本集團為一間第三方實體的合營企業及該實體為該第三方實體的聯營公司；(vii) 該實體為以本集團或與本集團有關連的實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；(viii) 該實體由與本集團有關的人士或該人士家族之近親控制或共同控制；(ix) 控制或共同控制本集團的某一人士對該實體能夠施加重大影響；或 (x) 控制或共同控制本集團的某一人士為該實體或該實體的母公司的主要管理人員。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源

於應用綜合財務報表附註3所述本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於綜合財務報表確認金額造成重大影響之估計不確定因素及判斷。

投資物業的重估

本集團投資物業於二零一三年十二月三十一日之公平值乃根據羅馬國際評估有限公司於該日進行之估值計算。羅馬國際評估有限公司為與本集團無關聯之獨立專業測量師及物業估值師行。羅馬國際評估有限公司為香港測量師學會會員，擁有適當資格及近期估值相關地區類似物業之經驗。該估值乃經參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易而達致。

廠房及設備減值

決定廠房及設備是否減值時，須估計已分配廠房及設備之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時本集團須估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適當貼現率以計算現值。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源(續)

所得稅

於二零一三年十二月三十一日，由於無法預測未來應課稅溢利來源，故並無就約494,521,000港元(二零一二年：494,521,000港元)稅項虧損及約1,782,000港元(二零一二年：1,202,000港元)之減速稅項撥備產生之暫時差額而確認遞延稅項資產。遞延稅項資產確認與否主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘所產生實際未來溢利多於預期，則可能須確認重大遞延稅項資產，並於有關確認期間之損益確認。

5. 財務風險管理

(a) 財務工具風險之性質及範圍

信貸風險

信貸風險是指財務工具訂約方因未能履行責任而對本集團造成財產損失的風險。本集團藉設定信貸監控政策，並定期評估其他方之信貸履約情況(以逾期或拖欠程度衡量)及其財務健康狀況，以管理信貸風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團面對之最大信貸風險來自綜合財務狀況表所述各已確認財務資產之賬面值。

由於交易對手為獲得國際信貸評級機構評為信用良好之銀行，因此銀行結存之信貸風險有限。

流動性風險

流動性風險是指本集團在應付財務負債上遭遇困難的風險。本集團通過定期編製現金流量及現金結餘預測，並依據債項對股權比率(如綜合財務報表附註21(b)所述)，定期評估本集團履行其財政責任之能力，監控流動資金狀況，以管理其流動性風險。

於二零一三年十二月三十一日本集團之未貼現合約責任金額如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計費用及其他應付款項	461	448
須一年內或按通知立即償還之款項	461	448

貨幣風險

貨幣風險是指由於外幣匯率變動而引致財務工具之公平值或未來現金流量波動的風險。倘若有此需要，本集團會考慮對沖重大貨幣風險。

年內，本集團獲得一筆以日圓計值之銀行貸款。於年結日前，已悉數償還。除上文所述者外，由於本集團大部分業務交易、以及已確認資產及負債主要以港元為計值單位，因而僅承受輕微外幣風險。

綜合財務報表附註

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)

(a) 財務工具風險之性質及範圍(續)

利率風險

利率風險是指由於市場利率變動而引致財務工具之公平值或未來現金流量波動的風險。本集團通過訂立適合之掉期合約管理被認為屬重大之利率風險。

本集團須承擔銀行結存所產生之利率風險。該等銀行結存乃根據當時之市場情況變動之利率計息。

倘於二零一三年十二月三十一日之利率下跌或上升10個基點，而其他可變動因素維持不變，不會對本年度之溢利造成重大變動。

市價風險

市價風險是指由於市價改變而引致在市場買賣之財務工具之公平值或未來現金流量波動的風險。本集團在認為市價風險屬重大時透過持有不同風險及回報之投資組合管理市價風險。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大市價風險。

並非以公平值列賬的財務工具

董事認為於綜合財務報表中以攤銷成本列賬之財務資產和財務負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額指出租投資物業之租金收入、持作買賣投資之股息收入及買賣證券之已變現收益或虧損淨額總和，並分析如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租金收入	840	766
持作買賣投資之股息收入	8,330	1,998
出售持作買賣投資之收益	15,661	19,100
	24,831	21,864

7. 分部及股本－廣泛資料

可報告分部

就管理而言，本集團業務分為兩個經營分部(二零一二年：兩個)。有關分部為本集團報告其分部資料之基準。

主要業務如下：－

- － 物業投資
- － 買賣證券

就評估分部表現及分部間分配資源而言，本集團高級行政管理人員按以下基礎監控各報告分部之業績、資產及負債：－

- (1) 分部資產主要包括投資物業及若干廠房及設備以及主要排除遞延稅項資產項目。分部負債包括經營負債，主要排除應付所得稅及遞延稅項負債等項目。
- (2) 分部收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬某一分部以及可按合理基準分配至該分部之項目。分部收入、支出、資產及負債於就綜合賬目其中一環對銷集團內公司間結餘及交易前釐定，惟單一分部內集團企業間之集團內公司間結餘及交易除外。
- (3) 分部資本開支指年內購入預期可使用超過一年之分部有形及無形資產產生之成本總額。
- (4) 未分配項目包括金融及公司資產以及公司及融資支出。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部及股本－廣泛資料(續)

可報告分部(續)

用於報告分部業績的方法為「經調整EBIT」，即「扣除利息及稅項前之經調整盈利」。為達致「經調整EBIT」，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如其他職位以及公司行政開支。

有關上述業務之分部資料載列如下：－

	物業投資		買賣證券		綜合	
	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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額						
對外	840	766	23,991	21,098	24,831	21,864
業績						
分部業績	85	4,046	26,312	20,309	26,397	24,355
其他經營收入					227	676
未分配公司開支					(4,150)	(3,747)
除稅前溢利					22,474	21,284
稅項					(1,874)	(1,213)
年內溢利					20,600	20,071
資產						
分部資產	85,391	85,435	–	–	85,391	85,435
未分配公司資產					171,160	168,149
綜合資產總額					256,551	253,584
負債						
分部負債	140	140	–	–	140	140
未分配公司負債					1,456	1,717
綜合負債總額					1,596	1,857
其他資料						
有抵押銀行貸款利息	–	–	396	–	396	–
已分配添置資本	81	2,422	–	–	81	2,422
已分配折舊	124	41	–	–	124	41
未分配折舊					101	152

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部及股本－廣泛資料(續)

可報告分部(續)

企業整體資料

本集團之業務於兩個年度大致位於香港。有關本集團地區資料之分析載列如下：－

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按承租人地區劃分之收入：－ 香港	840	766
按資產所在地區分析之非流動資產賬面值：－ 香港	85,358	85,502

於本年度內，本集團擁有一位承租人(二零一二年：兩位)。

8. 其他經營收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行存款之利息收入	227	676
匯兌收益淨額	3,888	－
雜項收入	－	60
	4,115	736

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 董事及五名最高薪僱員酬金

(i) 董事酬金

分別已付或應付予六名(二零一二年：五名)董事之酬金載列如下：—

	其他酬金			總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休金成本 千港元	
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
執行董事：—				
簡志堅	7	—	—	7
李淑嫻	10	—	—	10
李繼賢	10	—	—	10
獨立非執行董事：—				
李少銳	50	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	50
李光龍	50	—	—	50
	177	—	—	177

	其他酬金			總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休金成本 千港元	
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
執行董事：—				
李淑嫻	10	—	—	10
李繼賢	10	—	—	10
獨立非執行董事：—				
李少銳	50	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	50
李光龍	50	—	—	50
	170	—	—	170

附註：—

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，應付董事酬金約45,000港元(二零一二年：43,000港元)包括於綜合財務報表附註19之應計費用及其他應付款項。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 董事及五名最高薪僱員酬金(續)

(ii) 僱員酬金

本年內五名(二零一二年：五名)最高薪人士包括兩名董事(二零一二年：兩名董事)收取相同金額之酬金，彼等之酬金詳情載於上文第(i)段。其餘三名(二零一二年：三名)最高薪人士之酬金如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	1,585	1,506
退休福利計劃供款	37	36
	1,622	1,542

屬以下酬金範圍之僱員數目如下：—

	二零一三年	二零一二年
零—1,000,000港元	2	2
1,000,001—1,500,000港元	1	1
	3	3

本集團並無董事放棄或同意放棄任何酬金，本集團亦無向董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

10. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款利息開支	396	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：－		
核數師酬金	330	320
廠房及設備折舊	225	193
有關租賃物業之經營租賃租金	979	743
租金收入減開支	(573)	(518)
僱員成本：－		
董事酬金		
－ 袍金	177	170
－ 其他酬金	—	—
	177	170
不包括董事酬金之僱員成本	1,585	1,506
退休福利計劃供款(不包括計入董事酬金之款額)	37	36
	1,622	1,542
總僱員成本	1,799	1,712

12. 稅項

綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：－

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
本年度撥備	1,824	1,357
去年過度撥備	(20)	(9)
遞延稅項		
本年度扣除／(計入)－(附註20)	70	(135)
	1,874	1,213

本年度的香港利得稅撥備乃按照本年度估計應課稅溢利的16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

由於本公司於其他司法權區經營之附屬公司兩個年度並無應課稅溢利，故並無就該等附屬公司作出稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 稅項(續)

本年度稅項與綜合損益及全面收益表所載除稅前溢利對賬如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	22,474	21,284
按香港利得稅稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計稅	3,708	3,512
不可扣稅開支之稅務影響	226	202
毋須課稅收入之稅務影響	(2,053)	(1,085)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	13	21
動用先前未確認稅項虧損	—	(1,263)
確認去年稅項虧損	—	(165)
去年過度撥備	(20)	(9)
本年度稅項	1,874	1,213

13. 股息

(a) 報告年度應付股本持有人股息：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已宣派及派付的中期股息每股零港元(二零一二年：每股0.1港仙)	—	7,676
於報告期末後建議末期股息每股0.3港仙(二零一二年：每股0.2港仙)	26,059	17,372
	26,059	25,048

建議截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

於兩個報告期末並無將於該等兩個報告期末後建議末期股息確認為負債。

(b) 於報告年度內批准及派付的上一財政年度應付股本持有人股息：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年內批准及派付的上一財政年度之末期股息每股0.2港仙 (二零一二年：每股零港元)	17,372	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

本公司股本持有人應佔本年度每股本公司股份(「股份」)基本盈利乃按年內溢利約20,600,000港元(二零一二年：20,071,000港元)及已發行股份加權平均數8,686,267,821股(二零一二年：7,688,646,145股)計算。

本公司股本持有人應佔年內每股攤薄盈利乃根據年內溢利約20,600,000港元(二零一二年：20,071,000港元)及已發行股份加權平均數8,686,267,821股(二零一二年：7,688,646,145股)計算，按全面行使尚未行使可換股票據所附換股權後配發及發行2,590,673,575股(二零一二年：2,590,673,575股)股份之潛在攤薄影響作調整(見附註22)。

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
股份加權平均數		
股份加權平均數(基本)	8,686,267,821	7,688,646,145
全面行使可換股票據所附 換股權之影響	2,590,673,575	2,590,673,575
股份加權平均數(攤薄)	11,276,941,396	10,279,319,720

15. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	84,800	78,811
添置	78	2,089
公平值調整	-	3,900
於十二月三十一日，按公平值	84,878	84,800

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團所有投資物業均位於香港，並在根據中長期租約持有的土地上興建。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期租賃	63,228	63,150
長期租賃	21,650	21,650
	84,878	84,800

本公司於二零一三年十二月三十一日賬面總值約84,878,000港元之投資物業已予質押，作為本公司附屬公司銀行融資之抵押，見綜合財務報表附註26所披露。

15. 投資物業(續)

(b) 投資物業公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團投資物業之公平值，分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義之三級公平值等級。公平值計量分類之級別經參考估值方法中使用之輸入數據之可觀察性及重要性釐定如下：—

第一級： 於計量日期採用相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價計量之公平值。

第二級： 採用可觀察輸入數據，不使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為市場數據不可用的輸入數據。

第三級： 採用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

	於十二月三十一日 之公平值	所報市價 第一級	採用可觀察 輸入數據 第二級	採用重大不可 觀察輸入數據 第三級
經常性公平值計量				
投資物業	84,878	—	—	84,878

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉移或並無從第三級轉入或轉出。公平值等級之間的轉移被視為於報告期末發生。

本集團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羅馬國際評估有限公司進行重估。有關估值由持有香港測量師學會會員資格並擁有所持物業所在位置及類別的近期估值經驗之專業人士進行。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

(b) 投資物業公平值計量(續)

(i) 公平值等級(續)

公平值等級第三級公平值計量之對賬

下表提供包含重大不可觀察輸入數據之估值方法按公平值計量之第三級投資物業於期初及期末結餘變動之對賬：—

	二零一三年	二零一二年
於二零一三年一月一日	84,800	78,811
添置	78	2,089
物業重估影響	—	3,900
於二零一三年十二月三十一日	84,878	84,800
未變現收益或虧損於報告期末所持該等資產有關之損益內確認	—	3,900

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍
投資物業	直接比較法	物業特性的溢價(折讓)率	5%至15%
	投資法	市場收益率(復歸收益率)	2%至3%
		市場租金	每平方呎28港元至30港元

投資物業之公平值採用直接比較法計算，假設該等物業權益在其現況下可即時交吉出售，並經參考有關市場的可資比較銷售交易。物業的特性包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素均會列入估價的考慮。物業公平值計量與物業特性之溢價呈正比關係。

投資物業之公平值亦採用投資法按淨收入資本化基準，並計及支出津貼及復歸收入潛力而釐定。公平值計量與市場租金成正比關係，與市場收益率呈反比關係。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一二年一月一日	487	447	934
添置	333	—	333
於二零一三年一月一日	820	447	1,267
添置	3	—	3
於二零一三年十二月三十一日	823	447	1,270
折舊			
於二零一二年一月一日	101	271	372
年內撥備	81	112	193
於二零一三年一月一日	182	383	565
年內撥備	161	64	225
於二零一三年十二月三十一日	343	447	790
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	480	—	480
於二零一二年十二月三十一日	638	64	702

上述廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：—

傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	25%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 預付款項及按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項及按金	986	894

18. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及以現行利率計息原有到期日為三個月或以下之短期銀行存款。

19. 應計費用及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計費用及其他應付款項	461	448

20. 遞延稅項

以下為本集團確認的遞延稅項(資產)負債，其於本年度之變動如下：—

	稅項虧損 千港元	加速折舊撥備 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	—	188	188
本年度(計入)/扣除	(337)	202	(135)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	(337)	390	53
本年度(計入)/扣除	(85)	155	70
於二零一三年十二月三十一日	(422)	545	123

於報告期末，本集團之未確認未動用稅項虧損約494,521,000港元(二零一二年：494,521,000港元)可抵銷未來溢利。由於未能預測有關之未來溢利流量，故未就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可永久結轉。

於報告期末，本集團有產生自減速稅項撥備之未確認可扣稅暫時差額約1,782,000港元(二零一二年：1,702,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利將可用作抵銷可扣稅暫時差額，故並無就此等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 遞延稅項(續)

與綜合財務狀況表內所披露的遞延稅項對賬：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(21)	(11)
綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	144	64
	123	53

21. 股本

(a) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之股份				
法定：—				
於一月一日及於 十二月三十一日	40,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：—				
於一月一日	8,686,267,821	86,863	7,054,143,469	70,541
兌換可換股票據 (附註22)	—	—	1,632,124,352	16,322
於十二月三十一日	8,686,267,821	86,863	8,686,267,821	86,863

(b) 資本管理

本集團之股本管理目標為保障本集團之持續經營能力，以及為股東提供足以補償風險水平的回報。為達到此等目標，本集團管理股本結構，並根據經濟狀況變動，藉於適當時候發行新股、融資及償還債務對其進行調整。

本集團之股本管理策略於過往期間一直保持不變，即把總負債與股本之比例維持在合理水平。本集團根據負債對股本比率(以負債淨額除以股本計算)監察其股本。

本公司唯一需遵守之外界資本規定是在上市規則之內，據此，本公司須維持最低公眾持股量，即公眾人士須持有最少25%已發行股份。足夠公眾持股量的詳情載於本年報「董事會報告」一節「足夠公眾持股量」一段。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 可換股票據

於二零零八年一月十五日，本公司與本公司執行董事兼主要股東簡志堅先生（「簡先生」）訂立一份認購協議（「認購協議」），據此，本公司已有條件同意發行及簡先生已有條件同意認購本金總額358,000,000港元之本公司零票息及不可贖回可換股票據（「可換股票據」）。換股價為每股0.0386港元。倘若可換股票據附帶之換股權按換股價每股0.0386港元悉數行使，將導致合共9,274,611,398股股份獲發行。

認購協議於二零零八年二月十三日完成，本公司根據認購協議於同一日向簡先生發行可換股票據。可換股票據認購價為358,000,000港元，其中約318,000,000港元已透過按等額基準抵銷全數(i)已轉讓予簡先生之銀行透支及借貸約256,000,000港元及應付一名供應商之債務約59,000,000港元；及(ii)簡先生墊付之貸款約3,000,000港元之方式支付。認購價餘額約40,000,000港元以現金支付，已用作本集團之一般營運資金。隨附於可換股票據之換股權到期日為二零一三年二月十三日，即可換股票據發行日起計五週年之日子。因於到期日強制兌換可換股票據尚未行使本金額將會導致公眾所持當時已發行股份少於上市規則規定之最低公眾持股量，可換股票據附帶之換股權的到期日自動重續一年，至二零一四年二月十三日。

於二零一二年一月一日，尚未行使之可換股票據之本金額為163,000,000港元。於二零一二年一月二十六日及二零一二年十二月十二日，簡先生行使可換股票據隨附之換股權以兌換合共本金額為63,000,000港元之可換股票據，以及簡先生獲配發及發行合共1,632,124,352股股份。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，尚未行使之可換股票據之本金額為100,000,000港元。

根據本公司董事會於二零一四年二月十三日通過之決議案，簡先生與本公司同意將可換股票據100,000,000港元隨附之其餘換股權行使期延後至二零一四年三月三十一日，合共2,590,673,575股股份將於二零一四年三月三十一日配發及發行予簡先生。

23. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：—

於報告期末，本集團有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃在未來須承擔之最低租賃款項到期日如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	979	979
第二至五年（包括首尾兩年）	457	1,436
	1,436	2,415

經營租賃款項指本集團就其辦公室物業應付之租金，租期經商議為三年（二零一二年：三年）及由簡先生作出擔保，且並不包括或然租金。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人：—

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項的應收款項如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	560	840
第二至五年(包括首尾兩年)	—	560
	560	1,400

租賃協定期限為兩年(二零一二年：兩年)，按每月按固定租金收取，且並不包括或然租金。

24. 退休福利計劃

自二零零零年十二月起，本集團根據強制性公積金計劃條例，為香港所有合資格僱員設立界定供款強制性公積金。該計劃之資產由基金管理及由信託人控制，並與本集團資產分開獨立持有。本集團之僱主供款在向該計劃供款時已悉數歸屬僱員。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任乃按該計劃規定作出供款。

於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本約37,000港元(二零一二年：36,000港元)指本集團按該計劃規則指定之比率向該計劃已付及應付之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該定額供款退休福利計劃，沒收供款額將用作減少本集團未來之應付供款。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，並無沒收供款用作減少未來幾年應付之供款。

25. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部分中所披露之資料外，本集團於兩個年度內並無與關連人士進行其他重大交易。

(b) 主要管理層人員報酬

年內主要管理層人員酬金如下：—

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期利益	1,297	1,222
終止僱用後利益	15	14
	1,312	1,236

主要管理層酬金乃經本公司薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

此等交易並不符合上市規則第14A章對「關連交易」之定義。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 銀行融資

於二零一三年十二月三十一日，本公司一間附屬公司的銀行融資乃以賬面總值約為84,878,000港元之本集團投資物業及本公司提供的公司擔保作為抵押。相關銀行融資金額70,000,000港元於二零一三年十二月三十一日並未動用。於二零一二年十二月三十一日，概無任何銀行融資授予本集團。

27. 報告期後不可調整事項

(1) 於二零一四年一月二十日，本公司全資附屬公司銘華集團有限公司(「銘華」)與簡先生訂立買賣協議，據此，簡先生同意出售及銘華同意購買匯多利國際控股有限公司(「匯多利」)152,050,000股股份(「匯多利股份」)，總代價為7,602,500港元(或每股匯多利股份0.05港元)，以及本金總額為80,000,000港元匯多利股份之可換股債券，總代價為80,000,000港元(「收購事項」)。

於二零一四年一月二十日，所收購152,050,000股匯多利股份之公平值約為60,060,000港元，乃按市價每股匯多利股份0.395港元計算。於二零一三年十二月三十一日，所收購匯多利可換股債券之公平值約為139,179,000港元，乃由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司進行估值。

匯多利為於聯交所主板上市之公司，於二零一三年進行重大重組。透過購買南京豐盛資產管理有限公司，其主要於中華人民共和國從事物業開發。

收購事項須待本公司股東(簡先生及其聯繫人士除外)於本公司將舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

(2) 於二零一四年三月二十七日，本公司與平安證券有限責任公司訂立一份戰略合作協議(「該協議」)，內容有關就發展在中華人民共和國(「中國」)的液化天然氣(「液化天然氣」)業務提供綜合金融服務。該協議之詳情載於本公司於二零一四年三月二十七刊發之公佈。

28. 主要附屬公司詳情

本公司於二零一三年十二月三十一日各間主要附屬公司之詳情如下：—

附屬公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有之應佔股權		主要業務
			直接	間接	
博優投資有限公司	香港	1港元	100%	—	物業投資
聯堅有限公司	香港	1港元	100%	—	物業投資
Smart Look Limited	香港	1港元	100%	—	物業投資
銘華集團有限公司	香港	1港元	100%	—	買賣上市證券

截至年結日，概無任何附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 本公司的財務資料

(a) 於二零一三年十二月三十一日本公司的財務狀況表如下：-

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	-	-
流動資產		
應收附屬公司的款項	210,752	182,153
預付款項	634	541
銀行結存	2,968	50,266
	214,354	232,960
流動負債		
應付附屬公司的款項	204	204
應計費用及其他應付款項	51	49
	255	253
流動資產淨額	214,099	232,707
資產淨額	214,099	232,707
股本及儲備		
股本	86,863	86,863
儲備	127,236	145,844
股東資金	214,099	232,707

(b) 本公司權益股東應佔綜合溢利包括虧損 1,236,000 港元(二零一二年：939,000 港元)，已於本公司財務報表入賬。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
業績					
營業額	(1,171)	17,789	2,751	21,864	24,831
除稅前(虧損)/溢利	(4,219)	5,243	6,352	21,284	22,474
稅項	-	-	(199)	(1,213)	(1,874)
年度(虧損)/溢利	(4,219)	5,243	6,153	20,071	20,600
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.11)	0.11	0.11	0.26	0.24

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債					
資產總值	38,431	246,936	240,020	253,584	256,551
負債總額	(13,600)	(13,713)	(688)	(1,857)	(1,596)
股東資金	24,831	233,223	239,332	251,727	254,955

持作投資的物業

地點	現時用途	租賃期限
香港地利根德里十四號地利根德閣2座10樓A室 及設於第1座及第2座7樓的59號停車位	住宅	中期
新界古洞金錢徑1號翡翠園2號屋	住宅	中期
香港淺水灣道37號3座1樓A室 及平臺第4層第61號停車位	住宅	長期