

**KongSun**  **江山**

**江山控股有限公司**

股份代號：295

**年報 2013**





# 目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4-6
董事及高級管理人員資料簡介	7-8
董事會報告書	9-12
企業管治報告	13-19
獨立核數師報告書	20-21
綜合損益表	22
綜合損益及其他全面收益表	23
綜合財務狀況表	24-25
財務狀況表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28-29
財務報表附註	30-101
五年財務資料概要	102

## 公司資料

執行董事	余伯仁(主席) 張凱南 劉文平
獨立非執行董事	劉文德 萬國樑 黃潤權
公司秘書	陳小密
註冊辦事處	香港 中環 皇后大道中110-116號 永恒商業大廈 9樓905室
核數師	信永中和(香港)會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園43樓
法律顧問	張岱樞律師事務所
主要往來銀行	渣打銀行(香港)有限公司 中國銀行(香港)有限公司 交通銀行股份有限公司
股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716舖
股份代號	295
聯絡資料	電話 : 3970 4050 傳真 : 3970 4055 網址 : <a href="http://www.kongsun-hldgs.com">www.kongsun-hldgs.com</a>

## 主席報告書

本人謹代表董事會(「董事會」)提呈江山控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

於二零一三年，歐洲債務危機及全球消費品需求疲弱均對市場造成打擊，導致環球經濟前景充滿不明朗因素。儘管本集團銷售輕微增加，本集團仍面對來自其仿真植物業務生產成本的沉重壓力。本集團對中長期物業市場前景仍持樂觀態度，預期日後物業投資的收益會錄得穩健增長。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的股東應佔虧損由約10,901,000港元減至約7,786,000港元。每股虧損由去年1.23港仙減至0.51港仙。本集團在來年的下一個目標是進一步減少虧絀，並盡可能轉虧為盈。

本集團的主要投資仍然著眼於香港及中國，並將繼續專注於現有業務，探索戰略性投資機會，以期進一步鞏固資產基礎及／或為本集團創造穩定收入。近些年來，環境污染進一步加劇，各地霧霾現象嚴重，使得中國政府大力支持節能減排和能源結構的調整方面的投資，新型能源和清潔能源正面臨歷史性的發展契機。

本公司擬抓住市場機遇，積極探索以太陽能為主的清潔能源業務發展機會。目前，經過多年的發展，大型並網太陽能電站的商業模式逐漸成熟，相關風險趨於可控，可投資性正逐漸提高，我方應密切關注此領域，積極研究和介入收益率較高並且穩定的項目。同時，公司未來還可並行發展離網業務和分散式業務，並向風能、節能和智慧電網等高回報領域進軍。

最後，本人謹藉此機會衷心感謝所有業務夥伴、股東、董事及員工過去一年對本集團的支持與貢獻。有賴彼等一如既往的信任與支持，我們深信，本集團定能克服未來可能面對的種種困難，並躋身成為業內佼佼者。

主席  
余伯仁

香港  
二零一四年三月二十四日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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

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

### 物業投資

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

### 仿真植物業務

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

### 證券投資

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

## 管理層討論及分析

### 展望

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

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

### 資本架構

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

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

### 投資狀況及計劃

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

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

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

### 本集團資產抵押及或然負債

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

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

於二零一三年十二月三十一日之或然負債詳情載於財務報表附註43。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

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

### 流動資金及財政資源

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

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

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

### 外匯風險及庫務政策

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

## 董事及高級管理人員資料簡介

### 執行董事

#### 余伯仁先生

63歲，於二零零八年八月一日加入本集團，亦為本公司若干附屬公司之董事。於二零一三年九月三十日，余先生獲委任為董事會主席。余先生在房地產及金融服務行業擁有逾30年經驗。余先生擁有美國俄亥俄州Youngstown State University之管理學士學位及美國賓夕法尼亞州American College金融服務系之理學碩士學位。余先生為美國註冊商業投資人員協會(Certified Commercial Investment Member Institute)之成員，並為首位獲選加入三藩市地產商協會(San Francisco Association of Realtors)董事會之美籍華人。余先生於一九八零年至一九九五年在美國任職於Pacific Union Real Estate Company，並曾在美商大都會人壽保險公司(MetLife)及紐約人壽保險公司(New York Life Insurance Company)擔任要職，負責管理北美洲之亞裔客戶。余先生現為金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、中國三迪控股有限公司(股份代號：910)及仁瑞投資控股有限公司(股份代號：2322)之獨立非執行董事。余先生曾於二零一零年七月至二零一四年一月期間擔任聯夢活力世界有限公司(股份代號：8100)之獨立非執行董事。

#### 張凱南先生

35歲，於二零一三年九月三十日加入本集團，亦為本公司若干附屬公司之董事。張先生於二零零零年九月獲得加拿大新伯倫瑞克大學工商管理學士學位。張先生現任中國融保金融集團有限公司(股份代號：8090)之執行董事兼行政總裁。張先生於二零一二年六月至二零一二年九月曾任Sincere Watch (Hong Kong) Limited (股份代號：444)之獨立非執行董事。

#### 劉文平先生

36歲，於二零一四年三月二十一日加入本集團。劉先生獲中國科學院上海微系統與信息技術研究所頒授博士學位，並持有北京大學物理學學士學位。劉先生於中國金融業工作六年，並於太陽能工業積累八年經驗。劉先生現時為瀾晶投資諮詢(上海)有限公司之創辦人兼行政總裁。

### 獨立非執行董事

#### 劉文德先生

44歲，於二零零八年九月一日加入本集團，為本公司審核委員會主席和薪酬委員會及提名委員會成員。劉先生畢業於香港理工大學，持有會計學學士學位，於融資、會計及核數方面累積逾15年經驗。劉先生為香港會計師公會資深會員，亦為香港證券及投資學會會員，並於二零一二年八月獲香港董事學會認可為資深會員。劉先生現為奧栢中國集團有限公司(股份代號：8148)的執行董事兼主席，亦為金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、英發國際有限公司(股份代號：439)、雋泰控股有限公司(股份代號：630)及Sincere Watch (Hong Kong) Limited (股份代號：444)之獨立非執行董事。劉先生於二零一零年四月至二零一二年九月擔任中國三迪控股有限公司(股份代號：910)的執行董事兼財務總監，並於二零零七年十二月至二零一零年一月擔任匯多利國際控股有限公司(股份代號：607)的執行董事。



## 董事及高級管理人員資料簡介

### 萬國樑先生

67歲，於二零零九年六月二日加入本集團，為本公司提名委員會主席和審核委員會及薪酬委員會成員。萬先生為香港高等法院律師及婚姻監禮人。萬先生擁有豐富的法律工作經驗。萬先生由一九九五年至一九九七年獲新華社委任為區事顧問。彼目前獲委任為鴨脷洲街坊學校校董、鴨脷洲街坊福利會副主席、鴨脷洲旅遊促進會秘書及香港警察隊員佐級協會之名譽法律顧問。萬先生現為英發國際有限公司(股份代號：439)、國藏集團有限公司(前稱華藝礦業控股有限公司，股份代號：559)及仁瑞投資控股有限公司(股份代號：2322)之獨立非執行董事。萬先生於二零零九年十一月至二零一二年九月曾任香港生命科學技術集團有限公司(股份代號：8085)之獨立非執行董事。

### 黃潤權博士

56歲，自二零零七年四月二十日加入本公司，為本公司薪酬委員會主席和審核委員會及提名委員會成員。黃博士榮獲哈佛大學博士學位，曾任美國賓夕法尼亞州大學Wharton School「傑出客座學者」。黃博士於美國及香港金融界工作多年，在企業財務、投資及衍生產品方面擁有豐富經驗。黃博士為香港證券專業協會會員。黃博士為開明投資有限公司(股份代號：768)之執行董事，亦為亨亞有限公司(股份代號：428)、包浩斯國際(控股)有限公司(股份代號：483)、凱順能源集團有限公司(股份代號：8203)、中國雲錫礦業集團有限公司(股份代號：263)、國藏集團有限公司(前稱華藝礦業控股有限公司，股份代號：559)、金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、英發國際有限公司(股份代號：439)、中國三迪控股有限公司(股份代號：910)、新洲印刷集團有限公司(股份代號：377)及Sincere Watch (Hong Kong) Limited(股份代號：444)之獨立非執行董事。

## 高級管理人員

### 陳小密女士

31歲，為公司秘書，負責本集團賬目及公司秘書職務。陳女士於香港城市大學畢業，持有會計學學士學位，為香港會計師公會會員。彼於二零一二年四月加入本集團，在會計、審核及財務管理範疇累積逾7年工作經驗。

## 董事會報告書

董事會謹此提呈其年度報告以及本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，旗下附屬公司主要從事物業投資、製造及銷售仿真植物以及證券投資。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大供應商佔本集團總採購額約95.6%。最大供應商佔本集團總採購額約28.0%。

於本年度內，本集團五大客戶佔本集團總銷售額約77.9%。最大客戶佔本集團總銷售額約27.7%。

概無任何董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何本公司股東，擁有任何本集團五大供應商或五大客戶的任何實益權益。

### 業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之事務狀況載於第22頁至第26頁之綜合財務報表。

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何股息。

### 儲備

於本年度內，本集團儲備之變動詳情載於第27頁之綜合權益變動表，而本公司儲備之其他詳情載於財務報表附註36。

### 可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。然而，本公司為數約328,704,000港元之股份溢價賬可以繳足紅股方式分派。

### 固定資產

於本年度內，本集團投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動詳情，分別載於財務報表附註19、20及21。

## 董事會報告書

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度已公佈之業績及資產與負債概要載於第102頁，乃摘錄自經審核財務報表，經適當重新分類及重列。此概要並不屬於經審核綜合財務報表的一部分。

### 股本及購股權

於本年度內，本公司股本及購股權之變動詳情分別載於財務報表附註35及37。

### 優先購買權

本公司之組織章程細則並無關於優先購買權之規定，而香港法例並無限制此等權利。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 董事

於本年度及截至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事

余伯仁(主席)

張凱南 — 於二零一三年九月三十日獲委任

陳志遠 — 於二零一三年九月三十日辭任

劉文平 — 於二零一四年三月二十一日獲委任

#### 獨立非執行董事

劉文德

萬國樑

黃潤權

根據本公司組織章程細則第77條，張凱南先生及劉文平先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟符合資格並願意應選連任。

根據本公司組織章程細則第81至84條，萬國樑先生及黃潤權博士將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意應選連任。

擬於應屆股東週年大會上應選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事會報告書

### 董事及高級管理人員資料簡介

本公司董事及高級管理人員的資料簡介載於第7頁至第8頁。

### 董事之合約權益

於年末或本年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 競爭及利益衝突

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事或主管或管理層股東於根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）與本集團業務之間存在或可能存在競爭之業務中享有任何權益。

### 董事及行政總裁於股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或須登記於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，讓本公司董事或主要行政人員可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。於本年度內，董事或主要行政人員或彼等各自之配偶或18歲以下之子女概無認購本公司證券之權利，亦無行使任何該等權利。

### 主要股東

於二零一三年十二月三十一日，概無任何自然人或任何實體於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值5%或以上權益，亦無任何主要股東之詳細資料須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置。

### 管理合約

於本年度，本公司並無訂立任何有關本公司或其附屬公司全部或其中任何主要部分業務之管理及行政合約，亦無存在有關合約。



## 董事會報告書

### 關連方交易及關連交易

年內，除綜合財務報表附註41所披露者外，本集團概無與其關連方進行交易。

董事已審閱本集團於本年度之關連方交易，惟並無注意到任何交易須根據上市規則規定披露為關連交易。

### 公眾持股量

根據本公司可獲之公開資料及就董事所知，截至本報告日期，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

### 審核委員會

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

### 核數師

有關續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本集團核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

### 代表董事會

主席  
余伯仁

香港  
二零一四年三月二十四日

## 企業管治報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

### 企業管治守則

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

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

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

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

## 企業管治報告

### 董事會

#### 責任

董事會負責領導及管理本公司並監察本集團業務、策略、決定及表現。董事會向高級管理層下放本集團日常管理及營運之權力及責任。高級管理層訂立任何重大交易前須先獲得董事會批准。

如有必要，全體董事均可隨時全面查閱所有與本公司相關之資料及獲公司秘書提供建議及服務，確保遵守董事會議事程序及所有相關規則及規例。

本公司已訂立程序讓董事在適當情況下就履行彼等之職責及責任尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

#### 組成

董事會現時由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等來自不同行業及專業領域。董事(包括獨立非執行董事)具備廣泛而寶貴之業務及專業知識、經驗及獨立判斷力，有助董事會有效及高效履行董事會職能。

本公司董事會現時由下列董事組成：

#### 執行董事：

余伯仁  
張凱南  
劉文平

#### 獨立非執行董事：

劉文德(審核委員會主席兼薪酬及提名委員會成員)  
萬國樑(提名委員會主席兼審核及薪酬委員會成員)  
黃潤權(薪酬委員會主席兼審核及提名委員會成員)

各董事之履歷載於本年報「董事及高級管理人員資料簡介」。

於本年度及截至本報告日期，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條。該等規則規定須有一名或以上獨立非執行董事具備相關專業資格或會計或相關金融管理專長。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出之年度確認書。根據上市規則所載獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

#### 董事會成員多元化政策

本集團於二零一三年九月二日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本政策之概要連同為執行本政策而制定之可計量目標及達標進度於下文披露。

#### 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之表現質素裨益良多。董事會成員多元化政策旨在列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個可計量方面考慮董事會成員多元化，包括性別、年齡、種族、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

#### 可計量目標

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按候選人之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

#### 執行及監察

提名委員會每年檢討董事會在多元化層面之組成，並監察董事會成員多元化政策之執行。

於本報告日期，董事會包括六名董事，其中三名為獨立非執行董事，以實現批判檢討及控制管理程序。就年齡、服務年期、專業背景及技能而言，董事會亦極為多元化。

提名委員會已審閱董事會成員多元化政策，以確保其效能，並認為董事會自二零一三年九月二日以來已達成董事會成員多元化政策。

#### 董事入職

每名新委任董事將於首次獲委任時獲得全面、正式及特設之就任須知，以確保彼對本集團之業務及運作均有恰當理解，且全面了解本身根據上市規則及相關監管規定之責任及義務。

#### 董事的持續培訓及發展

董事須參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保具備全面資訊向董事會作出切合所需的貢獻。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，全體董事均通過參加與董事職責及責任有關的研討會及／或研習資料以應付持續專業發展，並已向本公司提供其所接受培訓的記錄。

附註：劉文平先生乃於二零一四年三月二十一日獲新委任。因此，其培訓記錄並無計入在內。



## 企業管治報告

### 董事會 (續)

#### 董事會、董事委員會會議及股東大會

##### 會議次數及董事出席情況

董事會常規會議須每年舉行最少四次，約每季舉行一次，以檢討及批核財務及營運表現，並審議及批准本公司整體策略及政策。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會共舉行 10 次會議。

議程及董事會文件連同所有適當、完整及可靠之資料通常於各董事會會議前發送予全體董事，以便董事獲悉本公司之最新發展及財務狀況，便於作出知情決定。所有董事均可於董事會常規會議之議程內添加事項。董事會及各董事於必要時亦可各自獨立接觸高級管理層。

所有董事會會議之會議記錄均載有審議事項及所作決定之詳情，由公司秘書保存及可公開供董事查閱。截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事會成員於董事會、其他董事委員會會議及股東大會之出席情況載於下表：

	會議之出席/合資格出席情況				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
<b>執行董事</b>					
余伯仁	10/10	不適用	不適用	不適用	1/1
張凱南—於二零一三年九月獲委任	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
陳志遠—於二零一三年九月辭任	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
劉文德	10/10	2/2	2/2	2/2	1/1
萬國樑	10/10	2/2	2/2	2/2	1/1
黃潤權	10/10	2/2	2/2	2/2	1/1

附註：劉文平先生於二零一四年三月二十一日獲委任為執行董事。因此，彼並未出席於二零一三年舉行之任何會議。

#### 董事委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會，提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定方面之事務。本公司成立所有董事委員會時均設有書面界定之職權範圍。

各董事委員會大多數成員為獨立非執行董事。董事委員會獲提供充足資源以履行職責，並在合理要求下，可於適當情況徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

#### 董事會、董事委員會會議及股東大會 (續)

##### 薪酬委員會

薪酬委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為劉文德先生、萬國樑先生及黃潤權博士，黃潤權博士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要目的包括就執行董事及高級管理人員之薪酬政策及架構以及薪酬待遇提供推薦意見及審批。於二零一三年及截至本報告日期，薪酬委員會已制訂透明的程序，以制訂有關薪酬政策及架構，確保任何董事或其任何聯繫人士均不得參與訂定其本身之薪酬。有關薪酬將參照個人及本公司表現以及市場慣例及市況釐定。

##### 提名委員會

本公司已根據企業管治守則的規定於二零一二年三月二十六日舉行之董事會會議成立提名委員會。提名委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括萬國樑先生、劉文德先生及黃潤權博士，萬國樑先生為提名委員會主席。提名委員會之書面職權範圍已於二零一三年九月二日作出修訂，以採納董事會多元化政策，並登載於本公司及聯交所網站。

提名委員會之主要職責為定期檢討董事會組成、物色及提名合適的董事會成員人選、評估獨立非執行董事的獨立性及董事會評核。二零一三年期間及截至本報告日期，提名委員會已檢討董事會的架構、規模及成員組合(包括技能、知識、經驗及服務年期)，並提出配合本公司企業戰略的董事會變動方案建議。

##### 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為劉文德先生、萬國樑先生及黃潤權博士，劉文德先生為審核委員會主席。審核委員會成員均非本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- (a) 於財務報表及報告提交董事會前審閱有關資料，並審議合資格會計師、合規主管(如有)、內部核數師(如有)或外聘核數師提出之任何重大或特殊事項。
- (b) 基於核數師履行之工作、其酬金及聘用條款，檢討與外聘核數師之關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出推薦建議。
- (c) 檢討本公司財務報告制度、內部控制系統及風險管理制度以及有關程序是否充分有效。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，以與外聘核數師審閱本公司之財務業績及報告。

## 企業管治報告

### 董事及高級管理人員酬金

本年度董事酬金詳情載於綜合財務報表附註13。

根據企業管治守則守則條文B.1.5，本年度高級管理人員(董事除外)按範圍劃分之年度酬金載列如下，有關高級管理人員詳情載於本年報「董事及高級管理人員資料簡介」一節：

酬金範圍(港元)	人數
零至1,000,000	1

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事買賣本公司證券之操行守則。經對董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零一三年十二月三十一日止全年遵守守則。

### 有關財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團財務報表之責任，並已採納香港公認會計準則及符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)之規定及香港公司條例之披露規定。於二零一三年十二月三十一日，就董事所知並無任何重大不明朗之事件或狀況，而可能引起有關本公司能否持續經營之重大疑問。

本公司的會計制度及內部控制旨在防止本公司資產被挪用及進行未授權交易，並確保會計紀錄準確及財務報表真實公正。

董事會亦負責於本公司財務報告作出公平且清晰易懂的評估、作出其他內部信息公佈及上市規則規定的其他財務披露、向監管部門遞交報告以及披露法律規定須披露的信息。

本公司獨立核數師之報告責任載於第20頁至第21頁之獨立核數師報告書。

### 內部控制

董事會知悉其就確保本公司內部控制及檢討其有效性之全面職責，致力執行有效及健全之內部控制系統，以保障股東權益及本集團資產。

董事會負責建立本集團內部控制框架，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規控制。內部控制框架亦識別及管理風險。董事會已檢討本集團內部控制系統是否有效充分，認為本集團之內部控制系統適當有效。

## 企業管治報告

### 外聘核數師的酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就本集團外聘核數師提供的服務的酬金載列如下：

為本集團提供的服務	信永中和(香港) 會計師事務所 有限公司 千港元
核數服務	700
非核數服務(包括稅務服務)	69
合計	769

### 股東召開臨時股東大會的權利及股東於股東大會提呈建議的程序

根據香港法例第622章公司條例第566條，或(新公司條例於二零一四年三月三日生效前)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第113條，本公司須應要求召開臨時股東大會，否則可由提出要求的人士自行召開。

### 向董事會查詢的程序

股東查詢可透過郵寄至本公司之香港總辦事處，地址為香港中環皇后大道中110-116號永恒商業大廈9樓905室。股東的查詢及疑問會適時轉交董事會解答。

### 與股東的溝通

本公司的政策是及時向股東披露相關資料。年報及中期報告給予股東全面營運及財務表現資料，而本公司股東週年大會為股東提供討論場所以便與董事會直接交換意見。本公司相當重視股東週年大會，而所有董事、高級管理層及外聘核數師會盡可能出席本公司的股東週年大會以解答股東的查詢。本公司所有股東會於至少足20個營業日前獲通知本公司股東週年大會的日期及地點。本公司遵循守則的原則，鼓勵股東參與，亦已符合上市規則有關投票表決的規定。投票表決程序及股東要求投票權利的詳情載於本公司向股東發出的通函(倘適用)。

### 投資者關係及溝通

為促進本公司與投資者之關係，以及提高企業運作之透明度，董事會致力通過刊發通告、通函、中期及年度報告向股東提供本公司之清晰及最新資料。



## 獨立核數師報告書



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園43樓

致江山控股有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
全體股東

我們已審核江山控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)載於第22至101頁之財務報表，包括貴公司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表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就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編製真實而公平地反映狀況之財務報表，以及董事認為就編製並無重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而導致)之財務報表而言實屬必要之有關內部監控。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核結果，對此等財務報表發表意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此以外本報告不作任何其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守操守規則並計劃及進行審核，以合理地確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金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真實公平地反映狀況之財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對實體之內部監控成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告書

### 意見

我們認為，財務報表根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況，以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一四年三月二十四日

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	7	<b>9,229</b>	8,560
銷售仿真植物	7	<b>7,983</b>	6,840
物業租金收入	7	<b>1,246</b>	1,720
		<b>9,229</b>	8,560
銷售成本		<b>(7,337)</b>	(7,127)
毛利		<b>1,892</b>	1,433
其他收入	9	<b>3,578</b>	3,585
持作買賣投資之公平值變動虧損	28	<b>(60)</b>	(187)
可供出售金融資產之減值虧損	22	<b>(4,352)</b>	(1,500)
就商譽確認之減值虧損	23	–	(8,582)
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	20	–	(4,036)
出售可供出售金融資產之收益	22	<b>2,400</b>	13,248
投資物業之公平值變動收益	19	<b>3,100</b>	14,734
分銷及銷售開支		<b>(107)</b>	(458)
行政開支		<b>(14,173)</b>	(20,001)
其他經營開支		–	(10,143)
財務費用	10	<b>(320)</b>	(346)
除稅前虧損		<b>(8,042)</b>	(12,253)
所得稅抵免	11	<b>256</b>	1,352
本公司擁有人應佔年內虧損	12	<b>(7,786)</b>	(10,901)
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄	16	<b>(0.51) 港仙</b>	(1.23) 港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內虧損	12	<b>(7,786)</b>	(10,901)
<b>其他全面收益(開支)</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(31)</b>	22
可供出售金融資產之公平值變動收益(虧損)	22	<b>9,344</b>	(313)
重新分類至綜合損益表：			
可供出售金融資產之減值虧損	22	<b>4,352</b>	1,500
年內其他全面收益，扣除所得稅		<b>13,665</b>	1,209
本公司擁有人應佔年內全面收益(開支)總額		<b>5,879</b>	(9,692)



## 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	19	<b>95,900</b>	92,800
物業、廠房及設備	20	<b>42,786</b>	45,697
預付租賃付款	21	<b>13,003</b>	13,475
可供出售金融資產	22	<b>42,105</b>	22,332
商譽	23	-	-
就收購物業、廠房及設備支付的按金		-	114
		<b>193,794</b>	174,418
<b>流動資產</b>			
存貨	24	<b>1,023</b>	1,450
應收貸款	25	<b>10,000</b>	-
應收賬款	26	<b>722</b>	694
其他應收款項、預付款項及按金	27	<b>1,585</b>	4,048
預付租賃付款	21	<b>473</b>	473
持作買賣投資	28	<b>1,073</b>	1,133
已抵押銀行存款	29	<b>136</b>	1,161
銀行結餘及現金	30	<b>111,841</b>	105,643
		<b>126,853</b>	114,602
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	31	<b>12,983</b>	13,344
借貸	32	<b>9,457</b>	8,829
融資租賃承擔	33	<b>301</b>	9
		<b>22,741</b>	22,182
<b>流動資產淨值</b>		<b>104,112</b>	92,420
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>297,906</b>	266,838

## 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
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔	33	<b>991</b>	23
遞延稅項負債	34	<b>7,466</b>	7,722
		<b>8,457</b>	7,745
<b>資產淨值</b>			
		<b>289,449</b>	259,093
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	<b>17,627</b>	14,690
儲備		<b>271,822</b>	244,403
<b>權益總額</b>			
		<b>289,449</b>	259,093

載於第22至101頁之財務報表已經由董事會於二零一四年三月二十四日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

董事

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 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	17	<b>1,247</b>	1,247
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、預付款項及按金	27	<b>235</b>	211
應收附屬公司款項	18	<b>237,280</b>	215,640
銀行結餘及現金	30	<b>103</b>	-
		<b>237,618</b>	215,851
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	31	<b>6,053</b>	6,790
財務擔保合約	43	-	259
		<b>6,053</b>	7,049
<b>流動資產淨值</b>		<b>231,565</b>	208,802
<b>資產淨值</b>		<b>232,812</b>	210,049
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	<b>17,627</b>	14,690
儲備	36	<b>215,185</b>	195,359
<b>權益總額</b>		<b>232,812</b>	210,049

載於第22至101頁之財務報表已經由董事會於二零一四年三月二十四日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

董事

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								
	股本	股份溢價	資本贖回	匯兌儲備	可供出售	購股權儲備	認股權證	累計虧損	總計
	(附註35)	(附註36)	(附註36)	千港元	儲備	(附註37)	儲備	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	143,793	126,958	20	47	-	3,000	1,771	(57,907)	217,682
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(10,901)	(10,901)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	22	-	-	-	-	22
可供出售金融資產之公平值									
變動虧損	-	-	-	-	(313)	-	-	-	(313)
重新分類至綜合損益表：									
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	1,500	-	-	-	1,500
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	22	1,187	-	-	(10,901)	(9,692)
股本削減(附註35(b))	(136,603)	136,603	-	-	-	-	-	-	-
配售新股(附註35(d))	7,500	45,000	-	-	-	-	-	-	52,500
有關股份配售的發行開支	-	(1,397)	-	-	-	-	-	-	(1,397)
年內失效的認股權證(附註38)	-	-	-	-	-	-	(1,771)	1,771	-
於二零一二年十二月三十一日	14,690	307,164	20	69	1,187	3,000	-	(67,037)	259,093
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	14,690	307,164	20	69	1,187	3,000	-	(67,037)	259,093
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(7,786)	(7,786)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(31)	-	-	-	-	(31)
可供出售金融資產之公平值									
變動收益	-	-	-	-	9,344	-	-	-	9,344
重新分類至綜合損益表：									
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	4,352	-	-	-	4,352
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	(31)	13,696	-	-	(7,786)	5,879
配售新股(附註35(e))	2,937	22,321	-	-	-	-	-	-	25,258
有關股份配售的發行開支	-	(781)	-	-	-	-	-	-	(781)
年內失效的購股權(附註37)	-	-	-	-	-	(3,000)	-	3,000	-
於二零一三年十二月三十一日	17,627	328,704	20	38	14,883	-	-	(71,823)	289,449

## 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
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	<b>(8,042)</b>	(12,253)
經調整：		
預付租賃付款攤銷	<b>473</b>	473
物業、廠房及設備折舊	<b>4,296</b>	5,098
財務費用	<b>320</b>	346
投資物業之公平值變動收益	<b>(3,100)</b>	(14,734)
出售可供出售金融資產之收益	<b>(2,400)</b>	(13,248)
出售物業、廠房及設備收益	<b>(131)</b>	(1,772)
撇銷存貨之虧損	-	6,672
持作買賣投資之公平值變動虧損	<b>60</b>	187
可供出售金融資產之減值虧損	<b>4,352</b>	1,500
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	3,471
利息收入	<b>(1,720)</b>	(1,324)
貸款利息收入	<b>(148)</b>	-
就商譽確認之減值虧損	-	8,582
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	-	4,036
營運資金變動前之經營現金流	<b>(6,040)</b>	(12,966)
存貨減少	<b>427</b>	2,875
應收貸款增加	<b>(10,000)</b>	-
應付賬款(增加)減少	<b>(28)</b>	9,821
其他應收款項、預付款項及按金減少	<b>2,611</b>	2,142
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	<b>(361)</b>	(5,639)
經營業務所用現金	<b>(13,391)</b>	(3,767)
已付所得稅	-	(10)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(13,391)</b>	(3,777)

## 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
<b>投資活動</b>		
出售可供出售金融資產之所得款項	<b>2,400</b>	18,960
已收利息	<b>1,720</b>	1,324
出售廠房及設備之所得款項	<b>1,360</b>	1,129
提取已抵押銀行存款	<b>1,025</b>	–
購買可供出售金融資產	<b>(10,429)</b>	(21,771)
購買物業、廠房及設備	<b>(2,497)</b>	(2,890)
添置投資物業	–	(816)
收購物業、廠房及設備所支付按金增加	–	(114)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(6,421)</b>	(4,178)
<b>融資活動</b>		
配售股份之所得款項	<b>25,258</b>	52,500
新增(償還)融資租賃承擔	<b>1,260</b>	(898)
償還銀行借貸	<b>(909)</b>	(5,692)
支付股份發行成本	<b>(781)</b>	(1,397)
已付利息	<b>(320)</b>	(346)
新增銀行借貸	–	9,000
其他新籌集貸款	<b>1,537</b>	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>26,045</b>	53,167
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>6,233</b>	45,212
於一月一日之現金及現金等值項目	<b>105,643</b>	60,413
匯率變動之影響	<b>(35)</b>	18
於十二月三十一日之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	<b>111,841</b>	105,643



## 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

本公司為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，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之地址於本年報「公司資料」一節披露。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）之主要業務載於附註17。

財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

香港財務報告準則之修訂	於二零一二年頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排及披露其他實體權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號 （於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

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

## 財務報表附註

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(「香港財務報告準則」)(續)

二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。

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

#### 香港會計準則第1號「呈列其他全面收益項目」之修訂

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

#### 香港財務報告準則第7號「披露一抵銷金融資產及金融負債」之修訂

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

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

## 財務報表附註

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(「香港財務報告準則」)(續)

#### 合併、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

應用該等準則之影響載列如下。

#### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

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

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

#### 香港財務報告準則第12號「披露其他實體權益」

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及/或並無綜合入賬之結構性實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致於財務報表作出更廣泛披露。有關詳情載於附註17。

#### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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

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

香港財務報告準則第13號已於年度期間開始時獲前瞻應用，並導致財務報表附註6作出額外披露。除額外披露資料外，應用香港財務報告準則第13號對財務報表中所確認金額概無重大影響。

## 財務報表附註

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(「香港財務報告準則」)(續)

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團及本公司並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</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號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計之延續 <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> 香港財務報告準則第9號(於二零一三年十二月修訂)修訂香港財務報告準則第9號之強制生效日期。香港財務報告準則第9號並未指定強制生效日期，惟將於其落實未完成部分時釐定。然而，已獲准應用香港財務報告準則第9號。

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

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的之業務模式所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後之報告期結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益確認。

## 財務報表附註

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(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 對於指定按公平值計入損益之金融負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，源自金融負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額於其他全面收益呈報，惟於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配則除外。源自金融負債信貸風險之金融負債公平值變動隨後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部數額於損益呈報。
- 香港財務報告準則第9號引入新模式，更切合公司於對沖彼等所承受財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號尚未訂定生效日期，惟可提前應用。

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

就本集團及本公司之財務資產而言，完成詳細審閱前提供上述影響之合理估計並不可行。

## 財務報表附註

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（「香港財務報告準則」）<sup>(續)</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「投資實體」之修訂

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

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，實體須：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向投資者承諾，其業務宗旨乃純粹為獲得資本增值、投資收入或結合兩者之回報而投入資金；及
- 絕大部分投資之表現均按公平值計量及評估。

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。本公司董事預期，由於本公司並非投資實體，因此應用該等修訂不會對本集團造成影響。

#### 香港會計準則第32號 — 「抵銷金融資產及金融負債」之修訂

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

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

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



## 財務報表附註

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(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第36號「非金融資產之可收回金額披露」之修訂

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策

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，財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露。

財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干投資物業及投資物業和金融工具按公平值計量(詳情見下文所載會計政策)。

歷史成本一般根據交換貨品所付代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

## 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)

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(即其附屬公司)之財務報表。倘附屬公司根據綜合財務報表中就類似情況下之類似交易及事件(請註明)所採納者以外之會計政策編製其財務報表,則須於編製綜合財務報表時就該附屬公司之財務報表作出適當調整,以確保與本集團之會計政策貫徹一致。

當本集團(i)可對被投資方行使權力;(ii)承擔或享有參與被投資方之可變回報之風險或權利;及(iii)可對被投資方行使權力影響本集團之回報金額,則對其有控制權。當本集團於被投資方擁有少於大多數的投票權時,則可透過以下方式取得對被投資方的權力:(i)與其他投票權持有人訂立合約安排;(ii)自其他合約安排產生;(iii)本集團之投票權及潛在投票權;或(iv)上述各項之組合,根據所有相關事實及情況而定。

倘有關事件及情況顯示上述控制權之一項或多項因素出現變動,本公司會評估是否控制被投資方。

當本公司取得附屬公司之控制權,則附屬公司會綜合入賬,直至本集團失去對該附屬公司之控制權止。

附屬公司之收益及開支自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內,直至本集團不再控制該附屬公司為止。

所有集團內公司間與集團旗下實體間之交易有關之資產及負債、股權、收入、開支及現金流,均於綜合入賬時悉數對銷。

#### 業務合併

業務合併採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量,即本集團對被收購方原擁有人所轉讓之資產、所承擔之負債與本集團交換被收購方控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和。業務合併產生之收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期,已收購可識別資產及所承擔負債按公平值確認,惟下列項目除外:

- 於業務合併時所收購資產及所承擔負債所產生之遞延稅項資產或負債乃根據香港會計準則第12號「所得稅」確認及計量;
- 與被收購方之僱員福利安排有關之資產或負債,乃根據香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量;

## 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)

#### 業務合併(續)

- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或本集團為取代被收購方以股份為基礎之付款安排而訂立之以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具，根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」於收購日期計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽按所轉撥之代價、所持被收購方非控股權益金額與本集團先前所持被收購方股權(如有)之公平值總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期淨額之差額計量。

倘本集團於業務合併中所轉讓代價包括或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價按其收購日期公平值計量，並計入業務合併所轉撥之代價。

不合資格作計量期間調整之或然代價公平值變動之後續會計處理取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，其後續結算於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(倘適用)於隨後申報日期重新計量，相應收益或虧損於損益確認。

#### 商譽

因收購業務產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽將分配至本集團預計自合併之協同效應中受惠之各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試，或於有跡象顯示有關單位可能減值時更頻密進行減值測試。就於報告期間收購產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，減值虧損首先分配用於削減分配予有關單位之商譽之賬面值，其後根據有關單位各資產之賬面值按比例分配予有關單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益確認。商譽之已確認減值虧損不可於後續期間撥回。

## 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)

#### 收入確認

收入為在日常業務過程中就所銷售貨品經扣除折扣及銷售相關稅項後之已收或應收代價之公平值。

當符合以下所有條件時，來自銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認。

- 本集團已將商品所有權之重大風險及報酬轉移給買方；
- 本集團既無保留通常與所有權相關之繼續管理權，亦無保留已售出貨品之實際控制權；
- 收入之金額能夠可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 與交易相關之已產生或將產生成本能夠可靠計量。

當經濟利益可能流入本集團及收益金額能夠可靠計量時，金融資產之利息收入方予以確認。利息收入按時間基準根據未償還本金及相關實際利率計算，有關利率乃金融資產預計年期估計未來所收取現金準確貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

倘經濟利益可能流入本集團及收入金額能夠可靠計量，則投資之股息收入於股東有權收取付款時確認。

#### 租賃

當租賃條款將所有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租約。所有其他租賃均分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入以直線法按相關租期於損益確認。

## 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)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

按融資租約持有之資產以租賃開始時的公平值或(倘較低)最低租賃付款之現值確認為本集團資產。對出租人承擔之相應債務於綜合財務狀況報表中列賬為融資租賃承擔。

租賃付款按比例分攤至融資開支及用於減少租賃責任，以計算責任餘額的固定息率。融資開支直接於損益確認，除非直接涉及未完成資產，而在此情況下，則按本集團借貸成本的一般政策撥充資本。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租約付款按相關租期以直線法確認為開支，惟倘另有系統基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間模式則另作別論。於經營租約項下產生之或然租金於產生期間確認為開支。

##### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份時，本集團基於對與各部份擁有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團的評估，決定將各部份分別分類為融資或經營租約，除非肯定兩部份均為經營租賃，而於該情況下，整份租約分類為經營租約。尤其，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)乃於租約開始時，按租約土地部份及樓宇部份租賃權益的相關公平值比例於土地及樓宇部份之間進行分配。

倘租賃付款能夠可靠分配時，則入賬列作經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「預付租賃付款」，並以直線法於租期內攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當租賃付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整份租約一般分類為融資租約及入賬列作物業、廠房及設備。

#### 外幣

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各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。報告期末，以外幣列值之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。以外幣列值按公平值列賬之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

## 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)

#### 外幣(續)

清償貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間在損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額於期內計入損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而收支項目按年內平均匯率換算，所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於匯兌儲備之權益累計。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務所產生之商譽及已收購可識別資產之公平值調整乃視作海外業務之資產及負債，按各報告期末之適用匯率重新換算，所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認。

#### 借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益確認。

#### 僱員福利

##### 僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員於本集團之服務年限已符合要求，有資格於其僱傭關係終止時根據香港僱傭條例獲支付長期服務金。倘終止僱員僱傭關係符合香港僱傭條例所規定之情況，本集團則須支付該等款項。已就預期可能須支付之未來長期服務付款確認撥備。有關撥備乃按於報告期末有關僱員就向本集團所提供服務而已賺取之可能付款之最佳估計而作出。

##### 退休福利成本

向定額供款計劃及強積金計劃所作付款乃於僱員提供服務而符合資產獲有關供款時確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指當時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利」不同，此乃由於前者不包括其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅項目。本集團即期稅項負債採用截至報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。



## 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)

#### 稅項 (續)

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般於可能出現可利用可扣稅臨時差額抵銷之應課稅溢利時就所有可扣稅臨時差額確認。若於一項交易中，因商譽或業務合併以外原因首次確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之其他資產及負債而引致臨時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按與附屬公司投資有關之應課稅臨時差額確認，惟本集團可控制撥回臨時差額且臨時差額於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資及權益有關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產，於可能出現可利用臨時差額利益抵銷之足夠應課稅溢利時方會確認，並預期有關遞延稅項資產將於可見將來撥回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並削減至不再可能有充足應課稅溢利以供收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計量。

本集團根據預計於報告期末收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，乃假設完全透過出售收回有關物業之賬面值，除非有關假設遭駁回則另作別論。倘投資物業可折舊及以旨在最終透過使用該物業所包含絕大部份經濟利益而非透過出售收回之商業模式持有，則駁回此假設。如假設遭駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文所載一般準則計量。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟其與於其他全面收益中或直接於權益確認之項目有關者則除外，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘就業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併之會計處理內。

## 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)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地(分類為融資租約)及持作生產或供應貨品或提供服務之用或作行政用途之樓宇,按成本扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法於物業、廠房及設備項目之估計可使用年期按成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱,而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

根據融資租約所持資產按與自置資產相同基準於預計可使用年期内折舊。然而,倘未能合理確定將於租期屆滿時取得所有權,則資產按租期與可使用年限之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額計算,並於損益確認。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及/或作資本增值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後,投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時取消確認。取消確認物業所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業取消確認期間計入損益。

#### 預付租賃付款

預付租賃付款指於指定期內就多間廠房及多幢樓宇所在土地之使用權已付或應付之預付租賃款項,按成本扣除累計攤銷及累計減值虧損後入賬。預付租賃付款按預期擁有權利之期間以直線法攤銷。

#### 存貨

存貨以成本與可變現淨值之較低者列賬。存貨成本採用加權平均法計算。可變現淨值按存貨之估計售價扣除所有直至完成產生之估計成本及出售所需成本計算。

## 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)

#### 現金及現金等值項目

於綜合及本公司財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行結存及手頭現金，以及到期日為三個月或以下之短期存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文界定之現金及短期存款，扣除未償還銀行透支。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減累計減值虧損於本公司之財務狀況表呈列。

#### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合及本公司財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自當中扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分為三類，包括按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。本公司之金融資產為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及取消確認。日常買賣指須於市場規則或慣例訂定之時限內交付資產之金融資產買賣。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具之攤銷成本以及分配相關期間利息收入之方法。實際利率乃準確貼現債務工具之預計年期或(倘適用)較短期間內估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產則除外，當中利息收入計入收益或虧損淨額。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

## 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)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 按公平值計入損益之金融資產(續)

金融資產在以下情況分類為持作買賣：

- 其主要為於近期出售而購買；或
- 其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部份，且最近有短期獲利之實際模式；或
- 其為衍生工具，但並非為指定及有效之對沖工具。

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動則於產生期間在損益直接確認。在損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益表之「持作買賣投資之公平值變動虧損」項目內。公平值以附註6所述方式釐定。

#### 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之非衍生金融資產，並無活躍市場報價。於初步確認後，貸款及應收款項（包括應收貸款、應收賬款、其他應收款項及按金、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金）採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）計量。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並非指定可供出售或分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資之非衍生工具。

本集團所持分類為可供出售金融資產並於活躍市場買賣之股本及債務證券於各報告期末按公平值計量。與採用實際利息法計量之利息收入及可供出售股本投資之股息相關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動於損益確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動於其他全面收益內確認並於可供出售投資重估儲備內累計。投資被出售或確定減值時，先前於可供出售投資儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售股本投資之股息於本集團有權收取股息時在損益確認。

## 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)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值虧損

除按公平值計入損益者外，金融資產會於各報告期末評定有否減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，金融資產即視為減值。

對於可供出售股本投資，該投資之公平值大幅或長時間下跌至低於其成本，則視為減值之客觀證據。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期償還利息及本金等違約行為；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

對於若干類別金融資產(例如應收貸款、應收賬款、其他應收款項及應收附屬公司款項)，評定為不會單獨作出減值之資產會彙集一併評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團及本公司之過往收款紀錄、組合內延遲還款超出平均信貸期之次數增加，以及與拖欠應收賬款有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就按成本列賬之金融資產，減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產之回報之現時市值貼現之估計未來現金流量現值之間差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之減值虧損乃直接於賬面值扣減，惟應收貸款、應收賬款、其他應收款項及應收附屬公司款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。當應收貸款、應收賬款、其他應收款項及應收附屬公司款項視為不可收回時，將於撥備賬內撇銷。如其後收回之前撇銷之款項，則會計入損益。

## 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)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值虧損(續)

當可供出售金融資產釐定為已減值，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損於產生減值期間重新分類至損益。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於損益撥回。確認減值虧損後錄得之任何公平值增加，於其他全面收益直接確認並於可供出售投資重估儲備內累計。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義，分類為金融負債或股本。

本集團及本公司之金融負債乃分類至其他金融負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、借貸及融資租賃承擔，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率指準確貼現金融負債預計年期或(倘適用)較短期間估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認之賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利息法確認，惟分類為按公平值計入損益之金融負債除外，當中利息開支計入收益或虧損淨額內。

#### 股本工具

股本工具為證明本集團扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團所發行股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

## 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)

#### 金融工具(續)

##### 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則本集團及本公司之金融資產及負債會予以抵銷，淨額於綜合及公司財務狀況表內呈報。

##### 認股權證

本公司所發行以既定現金交換本公司既定數目股本工具之方式結算之認股權證分類為股本工具。

對於已發行予本公司股份認購人之認股權證，認股權證於發行日期之公平值於權益(認股權證儲備)內確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使後轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，先前於認股權證儲備確認之金額將轉撥至保留盈利／累計虧損。

##### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人就因特定債務人未能按照債務工具之原訂或經修訂條款在到期時付款而引致的虧損向持有人作出具體償付之合約。

本集團及本公司所發行及並無指定按公平值計入損益之財務擔保合約，初步按公平值減發出財務擔保合約直接應佔交易成本確認。初步確認後，本集團及本公司按下列各項之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約債項金額；及(ii)初次確認之金額減根據收益確認政策而確認之累計攤銷(倘適用)。

##### 取消確認

僅於從資產收取現金流量之合約權利到期，或金融資產已轉讓且已將資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認金融資產。倘本集團及本公司並無轉讓所有權之絕大部分風險及回報，且繼續控制已轉讓資產，則本集團及本公司會繼續確認資產，惟以繼續參與者為限，並確認相關負債。倘本集團及本公司保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團及本公司會繼續確認金融資產，並就已收取所得款項確認有抵押借貸。

於完全取消確認一項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認並於權益累計之累計收益或虧損總和之差額於損益確認。

當且僅當本集團及本公司之責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。



## 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)

#### 撥備

撥備乃於本集團及本公司因過往事件有現時責任(法定或推定)，而本集團可能須履行責任，且能可靠估計責任金額時確認。

撥備乃按於報告期末就履行現有責任所需代價之最佳估計，計及責任之相關風險及不明朗因素計量。撥備乃按履行現有責任之估計現金流計量，其賬面值為該等現金流之現值(當款項時間值屬重大時)。

#### 以股份為基礎之付款交易

##### 以股權結算以股份為基礎之付款交易

##### 授予僱員購股權

經參考於授出日期授出之購股權公平值而釐定之所獲服務公平值，乃於所授出購股權於授出日期即時歸屬時悉數確認為開支，並於權益(購股權儲備)中相應增加。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後沒收或於到期日仍未獲行使時，先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至累計虧損。

##### 授予諮詢顧問認股權

發行以換取服務之購股權按所獲服務之公平值計量，除非有關公平值無法可靠計量，而在此情況下，所獲服務參考已授出購股權之公平值計量。當對手方提供服務時，所獲服務之公平值確認為開支，而權益(購股權儲備)亦相應增加，除非有關服務符合資格確認為資產。

#### 商譽以外之有形資產之減值虧損(見上文有關商譽之會計政策)

本集團及本公司於報告期末檢討可使用年期有限的有形資產之賬面值以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有任何有關跡象，則估計資產可收回金額以釐定減值虧損(如有)金額。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團及本公司會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可識別合理且一致之分配方法的情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理且一致之分配方法之最小現金產生單位組別。

可回收金額乃公平值(扣除銷售成本)與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會使用反映目前市場對貨幣時間價值及未調整未來現金流量估計之資產之特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

## 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)

商譽以外之有形資產之減值虧損(見上文有關商譽之會計政策)(續)

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值,則該資產(或現金產生單位)之賬面值將扣減至其可收回金額。除非有關資產根據另一項準則以重估金額列賬,而減值虧損根據該準則以重估減值處理,否則減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回,則資產(或現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計,惟增加後之賬面值不得超過過往年度資產(或現金產生單位)減值虧損未獲確認時所釐定之賬面值。除非有關資產根據另一項準則以重估金額列賬,而減值虧損根據該準則以重估減值處理,否則減值虧損撥回即時確認為收益。

#### 公平值計量

就評估減值計量公平值(本集團及本公司之以股份付款交易除外)時,倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時會考慮資產或負債之特色,則本集團及本公司亦會計及資產或負債之特色。

就非金融資產作公平值計量時,會計及市場參與者以最有效及最佳用途應用該項資產,或向另一名可按最有效及最佳用途應用該項資產之市場參與者出售該資產可取得之經濟利益。

本集團及本公司所用估值法適用於有關情況,且有充足數據可供計量公平值、盡量運用有關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。具體而言,本集團根據輸入數據之特色將公平值計量分類為三個級別如下:

- 第1級 - 公平值計量基於同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)而得出。
- 第2級 - 公平值計量按直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得資產或負債相關數據(第1級所述報價除外)而得出。
- 第3級 - 公平值計量使用包括並非可觀察市場數據之資產或負債數據(無法觀察之數據)估值技術而得出。

於報告期末,本集團及本公司釐定資產及負債之公平值級別層級間是否有轉撥。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用附註3所述本集團及本公司會計政策時，本公司董事須對於財務報表中所呈報及披露之資產及負債以及收益及開支之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他視為相關之因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假設以持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為本公司董事應用本集團及本公司會計政策時所作出且對財務報表確認之金額及披露資料有極大影響之重大判斷(涉及估計者除外)。

#### 訴訟

本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度牽涉訴訟及索償。本公司董事相信，本集團有充分法律及事實理據支持抗辯，並認為因該等訴訟(如有)導致之預計損失不會對本集團之經營業績或財務狀況有重大不利影響。因此，並無於財務報表內就有關負債作出撥備。訴訟之詳情於附註39披露。

#### 投資物業之遞延稅項

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，本公司董事檢討本集團的投資物業組合，認為本集團持有投資物業之主要目的並非通過長期持有來實現該物業的絕大部份經濟利益。因此，計量本集團投資物業之遞延稅項時，本公司董事確定使用公平值模式計量之投資物業之賬面值可完全透過出售收回之假設未遭駁回。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳納任何所得稅，本集團並未確認投資物業公平值變動之遞延稅項。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源

以下為有關日後之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，相當可能導致須大幅調整下個財政年度之資產及負債之賬面值。

#### 應收賬款及應收貸款之估計減值虧損

就本集團應收賬款及應收貸款作出減值虧損之政策乃基於對賬目可否收回之評估及賬齡分析以及管理層之判斷。評估該等應收款項之最終實現需要作出大量判斷，包括各債務人當時之信用及過往收賬記錄以及本集團所收取抵押品。如本集團債務人之財政狀況轉差，以致損害其付款能力，則可能需撥付額外減值虧損。截至二零一三年十二月三十一日，應收賬款及應收貸款之賬面值分別為722,000港元(二零一二年：694,000港元)及10,000,000港元(二零一二年：無)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無確認應收貸款及應收賬款之減值虧損(二零一二年：無)。應收貸款及應收賬款詳情分別於附註25及26披露。

#### 財務擔保合約之公平值

本公司就授予附屬公司的銀行融資向銀行提供財務擔保。釐定財務擔保之公平值須作出判斷及估計。倘預期與原估計有異，有關差額會影響財務擔保之公平值及有關估計變動期間之業績。財務擔保合約詳情於附註43披露。截至二零一三年十二月三十一日，本公司財務狀況表所呈列的財務擔保合約之賬面值為零港元(二零一二年：259,000港元)。

#### 投資物業之公平值

於報告期末，投資物業基於獨立專業估值師的估值按公平值列賬。估值師基於涉及對市況之若干估計之估值方法釐定公平值。本公司董事信賴估值報告時已作出判斷，並認為估值所用假設已反映當時市況。該等假設之變動會導致於損益確認之本集團投資物業公平值變動。截至二零一三年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業賬面值約為95,900,000港元(二零一二年：92,800,000港元)。

#### 物業、廠房及設備之估計可使用年期

本集團物業、廠房及設備經計及估計剩餘價值後，於尚未屆滿之租期及估計可使用年期之較短者，以直線法按介乎2%至20%之年率折舊。估計可使用年期反映本公司董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備產生未來經濟利益之期間之估計。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### 物業、廠房及設備及預付租賃付款之減值

物業、廠房及設備以及預付租賃付款之減值虧損根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額之數額確認。

當發生事情或情況變動顯示資產賬面值超逾其可收回金額時，本集團會評估物業、廠房及設備以及預付租賃付款有否任何減值。資產或現金產生單位之可收回金額通過計算使用價值釐定，後者根據管理層經考慮現行業務計劃、現有手頭訂單及其他策略業務發展項目後作出之假設及估計(如未來收入及貼現率)制訂，或按公平市場法釐定(視適用情況而定)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備以及預付租賃付款之賬面值分別約為42,786,000港元(二零一二年：45,697,000港元)及13,476,000港元(二零一二年：13,948,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無確認物業、廠房及設備之減值虧損(二零一二年：4,036,000港元)。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無確認有關預付租賃付款之減值虧損。

##### 存貨減值虧損

於各報告期末，本集團管理層審閱賬齡分析並就已識別不再適宜銷售之陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。管理層主要根據最新發票價格及目前市況估計該等項目之可變現淨值。本集團於各報告期末按個別產品基準審閱存貨，並就陳舊項目作出撥備。截至二零一三年十二月三十一日，存貨之賬面值約為1,023,000港元(二零一二年：1,450,000港元)。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損。存貨詳情於附註24披露。

### 5. 資本風險管理

本集團及本公司管理資本是為確保本集團旗下實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團及本公司之整體策略與去年相比維持不變。

本集團及本公司之資本結構包括債務淨額，其中包括銀行借貸、融資租賃承擔、扣除已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價及儲備。

本公司董事每半年檢討資本結構。作為有關檢討之一環，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團及本公司將根據董事之意見透過派發股息、發行新股及購回股份以及發行新債或贖回現有債務平衡整體資本結構。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具

#### (a) 金融工具之分類

	本集團		本公司	
	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
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產	<b>42,105</b>	22,332	-	-
按公平值計入損益 持作買賣投資	<b>1,073</b>	1,133	-	-
貸款及應收款項(包括現金 及現金等值項目)	<b>122,850</b>	109,698	<b>237,383</b>	215,641
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本	<b>17,509</b>	16,167	<b>6,053</b>	6,790
財務擔保合約	-	-	-	259

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

與本集團及本公司之金融工具相關之財務風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。降低該等風險之政策於下文載列。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本公司多間附屬公司買賣外幣，致令本集團面對外幣風險。本集團約69%(二零一二年：70%)的銷售額及26%(二零一二年：56%)的成本並非以本集團實體買賣外匯之功能貨幣計值。

於報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	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
美元(「美元」)	<b>1,850</b>	2,185	-	-
人民幣(「人民幣」)	<b>47,965</b>	45,608	<b>2,020</b>	1,881

本公司於呈報日期並無外幣計值貨幣資產及貨幣負債。

#### 敏感度分析

本集團主要面對與美元及人民幣相關之風險。

美元並非本集團實體之功能貨幣。由於港元與美元掛鈎，本集團預期美元兌港元匯率不會有重大變化。本公司董事認為，由於美元兌港元匯率不會有重大變化，進行相關敏感度分析並無意義。



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

##### 敏感度分析 (續)

下表詳述本集團對港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一二年:5%)之敏感度。5%(二零一二年:5%)為內部向主要管理人員呈報外幣風險所使用之敏感度比率,乃管理層對匯率合理變動之評估。敏感度分析僅涉及以外幣計值之尚未結清貨幣項目,並於年末就外幣匯率變動5%(二零一二年:5%)調整換算。以下正數表示在港幣兌人民幣升值5%(二零一二年:5%)之情況下年內稅後虧損之減幅。倘若港幣兌人民幣貶值5%(二零一二年:5%),則對年內虧損產生等量相反影響,而以下結餘將為負數。

	人民幣影響	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅後損益	<b>1,918</b>	1,826

本集團目前並無外幣對沖政策。然而,管理層一直在監察外匯風險,倘有必要,會考慮對沖重大外匯風險。

##### (ii) 利率風險

本集團因分別為零元(二零一二年:259,000港元)及1,292,000港元(二零一二年:32,000港元)的定息借貸及融資租賃承擔承受公平值利率風險,有關定息資產及負債於相關附註披露。

本集團及本公司亦因浮息資產及負債承受現金流利率風險。由於採用浮息可將公平值利率風險降至最低,故本集團及本公司一貫對資產與負債採用浮息。

本集團及本公司目前並無利率對沖政策。然而,管理層一直在監察利率風險,倘有必要,會考慮對沖重大利率風險。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (II) 利率風險 (續)

本集團及本公司承受的金融資產及金融負債利率風險詳述如下。

浮息金融工具

	本集團		本公司	
	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
<b>金融資產</b>				
已抵押銀行存款	<b>136</b>	1,161	-	-
銀行結餘及現金	<b>111,841</b>	105,643	-	-
	<b>111,977</b>	106,804	-	-
<b>金融負債</b>				
借貸	<b>7,920</b>	8,570	-	-

##### 敏感度分析

敏感度分析假設報告期末尚未行使的金融工具全年未行使。二零一三年十二月三十一日，若已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及借貸的利率上升/下降100個(二零一二年：100個)基點，則本集團本年度的稅後虧損將減少/增加約869,000港元(二零一二年：年度虧損減少/增加約820,000港元)。

##### (III) 其他價格風險

本集團承受與上市股本證券投資有關的股價風險。管理層透過設立有不同風險及回報之投資組合控制此風險。本集團其他價格風險主要集中於香港上市股本工具。

##### 股價敏感度分析

以下敏感度分析基於報告期末面對之股價風險作出。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (III) 其他價格風險 (續)

##### 敏感度分析

倘若各股本工具價格上升/下跌 10% (二零一二年：10%)，則：

- 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之虧損將因持作買賣投資之公平值變動而減少/增加約 107,000 港元 (二零一二年：減少/增加約 113,000 港元)；及
- 本集團其他全面收益 (二零一二年：收益) 將因可供出售金融資產之公平值變動而增加/減少約 4,211,000 港元 (二零一二年：減少/增加約 2,233,000 港元)。

##### 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，因對手方未履行責任而令本集團或本公司蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合財務狀況表及本公司財務狀況表所載列相關已確認金融資產之賬面值而產生。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊，負責釐定信貸額度、審批信貸及執行其他監控程序以確保就收回逾期債項作出跟進行動。此外，本集團及本公司會於報告期末檢討所有個別應收餘款之可收回金額，確保就無法收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大大減低。

流動資金之信貸風險有限，原因是交易對手為獲國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行。

本集團之信貸風險按地區劃分主要集中於美利堅合眾國 (「美國」)，約相當於二零一三年十二月三十一日應收賬款總額的 58% (二零一二年：67%)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團應收製造及銷售仿真植物分類最大客戶及五大客戶之賬款佔應收賬款總額的比例分別約為零 (二零一二年：67%) 及約 49% (二零一二年：97%)，故本集團承受信貸集中風險。

本公司亦因授出財務擔保而承受信貸風險。詳情請參閱附註 43。

本集團之應收貸款乃單一客戶之欠款，本集團應收貸款之質素已載入附註 25。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團及本公司監察現金及現金等值項目，使之保持在管理層認為充足之水平，以撥付本集團及本公司營運資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸使用情況，確保遵守貸款契諾。

下表詳列本集團及本公司金融負債之餘下合約償還期限，乃按本集團及本公司可能須還款之最早日期計算之金融負債未貼現現金流量編製。具體而言，銀行可隨時要求償還的貸款不論銀行是否可能要求償還，均按最早還款期呈列。其他金融負債到期情況按協定還款條款呈列。

下表包括利息及本金現金流。倘利息流為浮息，則未貼現金額按報告期末之利率曲線計算。

##### 本集團

	按要求 償還／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一三年十二月三十一日					
應付賬款、其他應付款項及應計費用	6,760	-	-	6,760	6,760
融資租賃承擔	301	314	677	1,292	1,292
銀行借貸					
— 浮息(附註)	8,142	-	-	8,142	7,920
其他借貸	1,537	-	-	1,537	1,537
	<b>16,740</b>	<b>314</b>	<b>677</b>	<b>17,731</b>	<b>17,509</b>
二零一二年十二月三十一日					
應付賬款、其他應付款項及應計費用	7,306	-	-	7,306	7,306
融資租賃承擔	9	9	14	32	32
銀行借貸					
— 定息(附註)	264	-	-	264	259
— 浮息(附註)	8,810	-	-	8,810	8,570
	16,389	9	14	16,412	16,167

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

附註：

須於要求時償還之銀行借貸在上述到期日分析計入「於要求時償還／一年內」之時間範圍。經考慮本集團財務狀況，本公司董事認為銀行不大可能行使酌情權要求即時還款。彼等認為，該等銀行借貸將於報告期結算日後八年(二零一二年：九年)根據貸款協議所載預定還款日期悉數償還。屆時，本金總額及利息現金流出量將約為8,622,000港元(二零一二年：9,446,000港元)。

##### 本公司

	於要求時 償還／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一三年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	6,053	-	-	6,053	6,053
財務擔保合約(附註43)	8,142	-	-	8,142	-
	<b>14,195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,195</b>	<b>6,053</b>
二零一二年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	6,790	-	-	6,790	6,790
財務擔保合約(附註43)	8,810	-	-	8,810	259
	15,600	-	-	15,600	7,049

附註：

上述計入財務擔保合約之金額為擔保對手方申索有關款項時，本公司根據安排可能須就全數擔保金額償還之最高金額。根據報告期末之估計，本公司認為不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性而有變動，而有關可能性則與向對手方抵押已擔保之土地及樓宇市值降低之可能性有關。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

倘非衍生金融負債浮息工具之利率變動與報告期末釐定之利率不同，則上文所計入該等工具之數額或會變更。

#### (c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下基準釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債之公平值分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定；
- 就披露而言，融資租賃承擔及銀行借貸的公平值乃通過按本集團及本公司可取得類似金融工具當時的市場利率貼現未來合約現金流量而估計；
- 其他金融資產及金融負債之公平值按公認定價模式基於貼現現金流量分析而釐定；及
- 財務擔保合約之公平值按期權定價模式釐定，主要假設涉及特定交易對手違約之可能性(根據以市場為基礎之信貸資料及違約損失金額推算)。

本公司董事認為，由於其他金融資產及金融負債為即時或將於短期內到期，因此，綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內按攤餘成本列賬之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

##### 綜合財務狀況表內確認之公平值計量

下表提供金融工具之分析，乃按就經常性及非經常性計量於各報告期末之公平值計量，並根據本集團會計政策基於公平值可觀察之程度分類為第1至第3級。

- 第1級公平值計量基於同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)而得出。
- 第2級公平值計量按直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得資產或負債相關數據(第1級所述報價除外)而得出。
- 第3級公平值計量使用包括並非可觀察市場數據之資產或負債數據(無法觀察之數據)估值技術而得出。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (c) 公平值 (續)

綜合財務狀況表內確認之公平值計量 (續)

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日				
本集團				
按公平值計入損益之金融資產				
上市股本證券	1,073	-	-	1,073
可供出售金融資產				
上市股本證券	42,105	-	-	42,105
二零一二年十二月三十一日				
本集團				
按公平值計入損益之金融資產				
上市股本證券	1,133	-	-	1,133
可供出售金融資產				
上市股本證券	22,332	-	-	22,332

於本年度及過往年度，各公平值組別間並無轉撥。



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### (c) 公平值 (續)

綜合財務狀況表內確認之公平值計量 (續)

金融工具之第1級公平值計量所用估值技術及數據載列如下：

金融資產	公平值	公平值等級	估值技術及 主要假設	重大不可 觀察數據
(1) 持作買賣投資	香港上市股本證券：  — 1,073,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,133,000港元)	第1級	於活躍市場 所報買入價	不適用
(2) 可供銷售金融資產	香港上市股本證券：  — 42,105,000港元(二零一二年十二月三十一日：22,332,000港元)	第1級	於活躍市場 所報買入價	不適用

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 營業額

本集團年內之營業額分析如下：

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

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

### 8. 分類資料

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

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績

本集團之收入及業績按可呈報分類分析如下。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

上文所呈報分類收入指源自外界客戶之收入。兩個年度概無分類間銷售。

可呈報分類之會計政策與附註3所載本集團之會計政策相同。分類(虧損)溢利指各分類所產生之(虧損)溢利，並未分配若干間接行政開支、銀行利息收入、董事酬金、財務費用、出售可供出售金融資產之收益及可供出售金融資產之減值虧損。此乃就分配資源及評估分類表現向主要營運決策者匯報之方法。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

本集團資產及負債按可呈報分類分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>分類資產</b>		
製造及銷售仿真植物	<b>64,167</b>	64,724
物業投資	<b>99,083</b>	92,976
證券投資	<b>103,406</b>	96,414
分類資產總值	<b>266,656</b>	254,114
未分配公司資產	<b>53,991</b>	34,906
綜合資產總值	<b>320,647</b>	289,020

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>分類負債</b>		
製造及銷售仿真植物	<b>1,224</b>	6,389
物業投資	<b>343</b>	165
證券投資	<b>-</b>	-
分類負債總額	<b>1,567</b>	6,554
未分配公司負債	<b>29,631</b>	23,373
綜合負債總額	<b>31,198</b>	29,927

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

其他分類資料

二零一三年

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

二零一二年

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

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

#### 地區資料

本集團業務位於香港(存續地點)及中國。

按資產所在地劃分本集團來自外界客戶之收入及非流動資產之資料如下：

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

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。

#### 主要客戶資料

於相關年度為本集團貢獻總銷售額 10% 以上之來自客戶收入如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶A	<b>2,212</b>	2,625
客戶B	<b>1,599</b>	1,077
客戶C	<b>1,385</b>	不適用*

\* 有關過往收入佔本集團總銷售額的比例不足 10%。

上述所有收入均來自銷售仿真植物。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 其他收入

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

### 10. 財務費用

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

### 11. 所得稅抵免

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	–	10
遞延稅項(附註34)：		
本年度	<b>(256)</b>	(1,362)
	<b>(256)</b>	(1,352)

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

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅抵免 (續)

年內稅項支出與綜合損益表內之虧損對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	<b>(8,042)</b>	(12,253)
按本地所得稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅項	<b>(1,327)</b>	(2,022)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>1,293</b>	5,654
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(1,664)</b>	(5,091)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>1,974</b>	1,408
未確認可扣稅臨時差額之稅務影響	<b>153</b>	145
動用過往未確認之稅項虧損	-	(10)
動用過往未確認之可扣稅臨時差額	<b>(256)</b>	-
於其他司法權區經營業務之附屬公司不同稅率之影響	<b>(429)</b>	(1,446)
過往年度撥備不足	-	10
年內所得稅抵免	<b>(256)</b>	(1,352)

有關遞延稅項負債之詳情載於附註 34。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12. 年內虧損

年內虧損已扣除下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金	<b>700</b>	700
員工成本：		
董事酬金(附註13)	<b>1,995</b>	2,160
工資、薪金及其他利益(不包括董事)	<b>6,136</b>	6,148
退休福利成本(不包括董事)	<b>465</b>	386
總員工成本	<b>8,596</b>	8,694
確認為開支之存貨成本	<b>7,337</b>	7,127
撇銷物業、廠房及設備之虧損(附註)	-	3,471
撇銷存貨之虧損(附註)	-	6,672
預付租賃付款攤銷	<b>473</b>	473
物業、廠房及設備折舊	<b>4,296</b>	5,098
租賃物業之經營租約租金	<b>634</b>	856

附註：

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事酬金

根據香港公司條例第 161 條披露之董事酬金如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳志遠(於二零一三年九月三十日辭任)	1,350	-	5	1,355
張凱南(於二零一三年九月三十日獲委任)	90	-	4	94
余伯仁	240	-	6	246
<b>獨立非執行董事：</b>				
劉文德	100	-	-	100
萬國樑	100	-	-	100
黃潤權	100	-	-	100
	<b>1,980</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>1,995</b>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳志遠	1,800	-	-	1,800
余伯仁	90	-	-	90
<b>獨立非執行董事：</b>				
劉文德	90	-	-	90
萬國樑	90	-	-	90
黃潤權	90	-	-	90
	<b>2,160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,160</b>

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事酬金 (續)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向本公司任何董事支付酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後之獎金，或作為離職賠償。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無行政總裁。

### 14. 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士當中有兩名(二零一二年：一名)為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註13。其餘三名(二零一二年：四名)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、津貼及實物利益	<b>1,048</b>	1,122
退休福利成本	<b>40</b>	46
	<b>1,088</b>	1,168

彼等之酬金屬以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	<b>3</b>	4

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後之獎金，或作為離職補償。

### 15. 股息

二零一三年內並無派發或建議派發股息，而自報告期末起亦無建議派發任何股息(二零一二年：無)。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

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

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

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

### 17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	<b>1,247</b>	1,247
減：減值虧損	-	-
	<b>1,247</b>	1,247



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17. 於附屬公司之投資(續)

下表只載列本公司董事認為對本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之業績、資產及負債構成重大影響之有關附屬公司的詳情。本公司董事認為，提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。除另有指明外，所持股份類別為普通股。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下述主要附屬公司擁有實際權益：

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本之詳情	於二零一三年及二零一二年十二月三十一日 擁有權益比例			主要業務
			本集團之實際權益	由本公司持有	由一家附屬公司持有	
海岸集團有限公司	香港	100,000股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	物業投資
金利豐投資有限公司	香港	20,000股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	物業投資
麗新塑膠廠有限公司 (「麗新香港」)	香港	600,000股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	銷售絲花
惠東縣麗新塑膠廠有限公司	中國	繳足資本250,000美元	100%	-	100%	製造及銷售絲花
麗新進出口有限公司	香港	1股每股面值1港元之股份	100% (附註(i))	-	100%	銷售絲花
精藝中國有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	投資控股
星濤投資有限公司	香港	1股每股面值1港元之股份	100%	100%	-	證券投資
Smartrun Investments Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	證券投資
江山財務有限公司	香港	1股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	放債

附註：

- (i) 該等附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度註冊成立。
- (ii) 各附屬公司概無發行任何於年終時或年內任何時間依然存續之債務證券。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收附屬公司款項	<b>261,562</b>	239,922
減：已確認減值虧損	<b>(24,282)</b>	(24,282)
	<b>237,280</b>	215,640

- (a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

由於競爭激烈，附屬公司之經營表現欠佳。本公司董事認為，由於附屬公司陷於財政困難並持續錄得虧損，故未能確定附屬公司能否於可見將來產生充足之現金流。由於該等附屬公司持續錄得虧損及經營表現欠佳，且並無財政能力向本公司還款，因此無法確定能否收回附屬公司未償還結餘，故本公司董事認為就應收附屬公司款項作出減值虧損屬恰當。於二零一三年十二月三十一日，已就應收附屬公司款項確認累計減值虧損約24,282,000港元(二零一二年：24,282,000港元)。進一步詳情載於附註18(b)。本公司董事認為累計減值虧損撥備充足但並無過量。

- (b) 就應收附屬公司款項已確認減值虧損之變動分析如下：

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	<b>24,282</b>	19,271
減值虧損	-	5,011
於十二月三十一日	<b>24,282</b>	24,282

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
於一月一日	<b>92,800</b>	77,250
添置	-	816
於損益確認之公平值增加	<b>3,100</b>	14,734
於十二月三十一日	<b>95,900</b>	92,800

本集團之投資物業位於香港，以長期租約持有。

本集團投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中證評估有限公司(「中證」)於該日進行之估值釐定。該估值參考相若地點及狀況之類似物業成交價之市場憑證得出。

本集團根據經營租賃出租若干投資物業，初步租期為一至三年，可重新議定條款續租。

本集團所持藉以賺取租金或資本增值之物業權益均採用公平值模式計量，分類為投資物業並按此入賬。

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業及有關公平值級別資料之詳情如下：

	於二零一三年 十二月 三十一日 之公平值		
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
投資物業	-	95,900	-
			<b>95,900</b>

年內，公平值各等級間概無轉撥。

位於香港之投資物業及持作自用物業乃按市場比較法經參考採用公開市場數據以每平方米價格為基準之可資比較物業近期售價而釐定。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一二年一月一日	39,328	8,487	12,643	796	2,391	63,645
添置	8,980	488	17	204	301	9,990
出售	(6,267)	-	(331)	-	(922)	(7,520)
匯兌差額之影響	-	1	1	1	-	3
撇銷	-	-	(4,577)	-	-	(4,577)
於二零一二年十二月三十一日	42,041	8,976	7,753	1,001	1,770	61,541
添置	-	154	2	53	2,402	2,611
出售	-	-	-	(645)	(1,763)	(2,408)
匯兌差額之影響	-	2	2	4	-	8
於二零一三年十二月三十一日	42,041	9,132	7,757	413	2,409	61,752
<b>累計折舊及減值</b>						
於二零一二年一月一日	2,816	3,423	2,249	355	34	8,877
本年度撥備	1,492	1,968	1,012	215	411	5,098
年內確認的減值	-	-	4,036	-	-	4,036
出售時對銷	(865)	-	(142)	-	(56)	(1,063)
匯兌差額之影響	-	-	-	2	-	2
撇銷	-	-	(1,106)	-	-	(1,106)
於二零一二年十二月三十一日	3,443	5,391	6,049	572	389	15,844
本年度撥備	1,357	1,964	344	113	518	4,296
出售時對銷	-	-	-	(644)	(535)	(1,179)
匯兌差額之影響	-	2	-	3	-	5
於二零一三年十二月三十一日	4,800	7,357	6,393	44	372	18,966
<b>賬面值</b>						
於二零一三年十二月三十一日	37,241	1,775	1,364	369	2,037	42,786
於二零一二年十二月三十一日	38,598	3,585	1,704	429	1,381	45,697

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 20. 物業、廠房及設備(續)

#### 本集團(續)

上述物業、廠房及設備項目採用直線法按以下年度折舊率計提折舊：

土地及樓宇	租期或二十五至五十年(以較短者為準)
租賃物業裝修	租期或五年(以較短者為準)
廠房及機器	6.67%至10%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

由於截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務收購，本集團於二零一一年五月三十一日收購以中期租約持有之香港若干土地及樓宇。土地及樓宇於收購時之公平值乃參考獨立合資格專業估值師中證之估值按公開市值基準估算。

傢俬、裝置及設備以及汽車之賬面淨值分別約為369,000港元(二零一二年：429,000港元)及2,037,000港元(二零一二年：1,381,000港元)，包括有關根據融資租賃所持資產分別約24,000港元(二零一二年：34,000港元)及1,372,000港元(二零一二年：零港元)。

本集團已抵押賬面淨值約13,237,000港元(二零一二年：13,752,000港元)之土地及樓宇作為本集團獲授一般銀行融資(附註32)之擔保。

本公司董事已就截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度兩年內用於製造及銷售絲花之本集團物業、廠房及設備進行檢討。截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無確認減值(二零一二年：4,036,000港元)。由於截至二零一二年十二月三十一日止年度營商環境惡劣，絲花訂單量顯著下跌，使用相關資產產生的現金流及溢利降低。相關資產可收回金額按其使用價值釐定。計量使用價值所用貼現率為15.32%(二零一二年：15.32%)。

土地的賬面值包括：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港的租賃土地及樓宇		
中期租約	<b>13,237</b>	13,752
中國的租賃土地及樓宇		
中期租約	<b>24,004</b>	24,846
	<b>37,241</b>	38,598

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 預付租賃付款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就呈報分析而言：		
流動資產	<b>473</b>	473
非流動資產	<b>13,003</b>	13,475
	<b>13,476</b>	13,948

預付租賃付款指位於中國以中期租約持有之租賃土地。

本年度攤銷開支約473,000港元(二零一二年：473,000港元)已計入綜合損益表之行政開支內。

### 22. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資：		
一 於香港上市之股本證券，按公平值	<b>42,105</b>	22,332

可供出售金融資產按公平值列賬。上市證券之公平值參考活躍市場之公開報價釐定。可供出售金融資產之公平值變動虧損約9,344,000港元(二零一二年：虧損約313,000港元)已於其他全面收益確認，並於可供出售投資重估儲備累計。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於可供出售金融資產之公平值明顯低於其原先成本，故本集團釐定，其於若干上市證券之投資已減值。因此，減值虧損約4,352,000港元(二零一二年：1,500,000港元)於年內在損益確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團出售其上市證券投資之被投資方所授出供股，並按代價約2,400,000港元出售全部供股，有關金額已確認為出售收益，並記錄於本年度之損益內。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團按代價約18,960,000港元出售若干上市證券，其出售前的賬面值約為5,712,000港元。出售收益約13,248,000港元於截至二零一二年十二月三十一日止年度在損益確認。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	8,582
<b>減值</b>	
於二零一二年一月一日	-
年內確認的減值虧損	8,582
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	8,582
<b>賬面值</b>	
於二零一三年十二月三十一日	-
於二零一二年十二月三十一日	-

為進行減值測試，二零一一年之業務合併所產生商譽乃分配至本集團現金產生單位（「現金產生單位」）（包括製造及銷售仿真植物業務分類的兩間附屬公司），於截至二零一二年十二月三十一日止年度已悉數減值。

### 24. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	<b>764</b>	1,133
在製品	<b>163</b>	202
製成品	<b>96</b>	115
	<b>1,023</b>	1,450

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 25. 應收貸款

於二零一三年十月十六日，已向單一借方借出本金額為10,000,000港元之貸款，固定年利率為7%，須於自借貸日期起計6個月內償還。有關貸款以一間於聯交所上市之公司約37,000,000股股份作擔保，於二零一三年十二月三十一日，有關股份總市值為97,680,000港元。於報告期末，應收貸款將於12個月內到期，而於年結日，應收貸款尚未逾期，亦無減值。貸款所產生利息收入已於損益確認為其他收入。有關交易詳情已載於本公司日期為二零一三年十月十六日之公佈。

### 26. 應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	<b>722</b>	694

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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1至30天	<b>709</b>	681
31至90天	<b>8</b>	6
91至180天	<b>5</b>	7
	<b>722</b>	694

已逾期但未減值之應收賬款按到期日呈列之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1至30天	<b>5</b>	7
31至90天	-	-
91至180天	-	-
	<b>5</b>	7



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 應收賬款 (續)

已逾期但未減值之應收款項涉及一名(二零一二年：兩名)於本集團有良好紀錄之客戶。根據過往經驗，管理層相信，由於此等結餘之信貸質素並無重大改變，並仍視為可全數收回，故毋須就此計提減值撥備。

既未逾期亦無減值之應收款項約717,000港元(二零一二年：687,000港元)涉及無近期拖欠還款紀錄之客戶。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之應收賬款如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
美元	<b>54</b>	86

### 27. 其他應收款項、預付款項及按金

	本集團		本公司	
	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
其他應收款項	<b>3</b>	19	-	-
預付款項及按金(附註i)	<b>1,434</b>	3,029	<b>235</b>	211
應收貸款利息	<b>148</b>	-	-	-
無抵押應收貸款(附註ii)	-	1,000	-	-
	<b>1,585</b>	4,048	<b>235</b>	211

附註：

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日，就自一名獨立第三方收購於香港註冊成立之實體的40%股權所支付的1,000,000港元的可退回按金計入預付款項及按金。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，已取消與該名獨立第三方之交易，而上述按金已退回。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日，授予一名獨立第三方的應收貸款為無抵押，按4%的固定年息計息，有關應收貸款已於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還。

其他應收款項、預付款項及按金能否收回乃按個別基準評估。於二零一三年及二零一二年末，管理層經考慮信貸狀況、還款紀錄及應付本集團款項之賬齡，評估其他應收款項、預付款項及按金尚未償還結餘以釐定是否已作出足夠減值虧損撥備。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 其他應收款項、預付款項及按金 (續)

本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之其他應收款項、預付款項及按金如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
人民幣	<b>420</b>	670

### 28. 持作買賣投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資：		
一 於香港上市之股本證券	<b>1,073</b>	1,133

持作買賣投資按公平值列賬。上市證券之公平值經參考活躍市場之公開報價釐定。持作買賣投資公平值變動虧損約60,000港元(二零一二年：187,000港元)於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益確認。

### 29. 已抵押銀行存款

於二零一三年十二月三十一日，按固定年利率0.33厘(二零一二年：0.36厘)計息之銀行存款136,000港元(二零一二年：1,161,000港元)已按中國海關要求抵押予銀行，因而分類為流動資產。

已抵押銀行存款包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值且須受外匯管制條例規限或不得自由兌換之款項：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
人民幣	<b>106</b>	934

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 銀行結餘及現金

於兩個年度，銀行結餘均按現行市場利率計息。

銀行結餘及現金包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之款項，而人民幣銀行結餘須受外匯管制條例規限或不得自由兌換：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
美元	<b>184</b>	195
人民幣	<b>37,445</b>	35,732

### 31. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應付賬款	<b>148</b>	58	-	-
其他應付款項及應計費用	<b>12,835</b>	13,286	<b>6,053</b>	6,790
	<b>12,983</b>	13,344	<b>6,053</b>	6,790

於報告期末按發票日期呈列之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1至30天	<b>148</b>	58

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

本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之應付賬款、其他應付款項及應計費用如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
人民幣	<b>415</b>	1,534

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 借貸

於二零一三年十二月三十一日，按攤銷成本列賬並須於五年內償還之借貸詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款	<b>7,920</b>	8,829
其他貸款(附註(i))	<b>1,537</b>	—
	<b>9,457</b>	8,829
有抵押(附註(ii))	<b>7,920</b>	8,570
無抵押(附註(iii))	<b>1,537</b>	259
	<b>9,457</b>	8,829
須於以下期間償還之賬面值(附註(iv))：		
一年內	<b>4,203</b>	2,908
超過一年但不多於兩年	—	—
	<b>4,203</b>	2,908
毋須於報告期末起計一年內償還但附帶按要求還款條款之 借貸賬面值(流動負債項下列示)	<b>5,254</b>	5,921
	<b>9,457</b>	8,829
減：於流動負債列示之金額	<b>(9,457)</b>	(8,829)
於非流動負債列示之金額	—	—

附註：

- (i) 有關金額為來自一名獨立第三方之免息貸款1,537,000港元。
- (ii) 以本集團土地及樓宇(附註20)按揭作抵押，按最優惠利率減1.375厘至2厘(二零一二年：1.375厘至2厘)或一個月香港銀行同業拆息加2.5厘(二零一二年：2.5厘)(以較低者為準)之浮動年利率計息。銀行借貸之加權平均實際年利率為2.47厘(二零一二年：2.47厘)。
- (iii) 無抵押銀行借貸259,000港元已於二零一三年悉數償還，並按介乎6.75厘至8.95厘之固定年利率計息。有關借貸之加權平均實際年利率為8.18厘。有關於二零一三年十二月三十一日之無抵押借貸年期，請參閱上文附註(i)。
- (iv) 欠款根據貸款協議所載預定還款日期釐定。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 借貸(續)

以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值之本集團借貸如下：

	本集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
人民幣	<b>1,200</b>	-

### 33. 融資租賃承擔

本集團根據融資租賃租用若干汽車及辦公室設備，平均租期為5年(二零一二年：3年)。於二零一三年十二月三十一日，於各自合約日期釐定之所有融資租賃承擔之適用年利率為2.25厘(二零一二年：年利率介乎6.29厘至7.26厘)。於二零一三年十二月三十一日，融資租賃承擔之加權平均實際年利率為2.25厘(二零一二年：6.59厘)。該等租賃並無購買選擇權條款及擴大條文。概無就或然租金付款訂立任何安排。

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	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
融資租賃應付款項：				
一年內	<b>350</b>	9	<b>301</b>	9
超過一年但不多於兩年	<b>350</b>	9	<b>314</b>	9
超過兩年但不多於五年	<b>707</b>	14	<b>677</b>	14
	<b>1,407</b>	32	<b>1,292</b>	32
減：未來融資費用	<b>115</b>	-	不適用	不適用
租賃承擔現值	<b>1,292</b>	32	<b>1,292</b>	32
減：須於12個月內清償之款項 (於流動負債列示)			<b>301</b>	9
須於12個月後清償之款項			<b>991</b>	23

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 33. 融資租賃承擔 (續)

本集團有關汽車及辦公室設備之融資租賃承擔以出租人於租賃資產之擁有權作抵押。

融資租賃承擔以相關集團實體之功能貨幣港元計值。

### 34. 遞延稅項負債

以下為本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	重估 預付租賃付款 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月三十一日	5,986	3,098	9,084
計入損益	(217)	(1,145)	(1,362)
於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日	5,769	1,953	7,722
計入損益	(217)	(39)	(256)
於二零一三年十二月三十一日	5,552	1,914	7,466

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為119,420,000港元(二零一二年：109,748,000港元)。由於無法預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損包括約41,992,000港元(二零一二年：36,941,000港元)之虧損，可由有關虧損產生年度起計五年結轉。其他虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團可扣稅臨時差額約為1,018,000港元(二零一二年：1,642,000港元)。由於不大可能有可使用該等可扣稅臨時差額抵銷之應課稅溢利，故並無就該等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 股本

#### 本集團及本公司

	股份數目 千股	股本 千港元
<b>法定</b>		
於二零一二年一月一日之每股面值0.20港元之普通股	2,000,000	400,000
年內削減股本(附註(a))	-	(380,000)
年內法定資本增加(附註(c))	18,000,000	180,000
		<hr/>
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日之每股面值0.01港元之普通股	20,000,000	200,000
		<hr/>
<b>已發行及繳足</b>		
於二零一二年一月一日之每股面值0.20港元之普通股	718,962	143,793
年內削減股本(附註(b))	-	(136,603)
配售新股(附註(d))	750,000	7,500
		<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日之 每股面值0.01港元之普通股	1,468,962	14,690
配售新股(附註(e))	293,700	2,937
		<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之每股面值0.01港元之普通股	1,762,662	17,627
		<hr/>

附註：

根據本公司於二零一二年七月三十日舉行的臨時股東大會通過的特別決議案，本公司進行股本重組，當中包括：

- 透過將法定、已發行及繳足股份面值各自註銷0.19港元，使面值由0.20港元削減至0.01港元；
- 因削減股本產生之抵免約136,603,000港元轉撥至本公司股份溢價賬；
- 通過增設18,000,000,000股每股面值0.01港元並在各方面與現有股份享有同等權益之普通股，使本公司法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)增至200,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)；
- 根據本公司與配售代理於二零一二年六月十三日訂立之有條件配售協議，配售代理同意按每股配售股份0.07港元之價格配售750,000,000股每股面值0.01港元之新股份。配售協議的所有條件均已達成，配售協議於二零一二年十月十二日完成。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 股本(續)

附註：(續)

所得款項7,500,000港元指面值，計入本公司股本，而餘下所得款項45,000,000港元則計入股份溢價賬。新股份在各方面與現有股份享有同等權益。有關交易詳情載於本公司日期為二零一三年十月十二日之公佈。

- (e) 根據本公司與配售代理於二零一三年九月六日訂立之有條件配售協議，配售代理同意按每股配售股份0.086港元之價格配售293,700,000股每股面值0.01港元之新股份。配售協議的所有條件均已達成，配售協議於二零一三年十月三日完成。

所得款項2,937,000港元指面值，計入本公司股本，而餘下所得款項22,321,000港元計入股份溢價賬。新股份在各方面與現有股份享有同等權益。有關交易詳情載於本公司日期為二零一三年十月三日之公佈。

以上所有股份在各方面均與其他已發行股份享有同等權益。

### 36. 儲備

本公司

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	購股 權儲備 千港元	認股權證 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	126,958	20	3,000	1,771	(109,443)	22,306
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(7,153)	(7,153)
削減股本(附註35(b))	136,603	-	-	-	-	136,603
年內失效之認股權證(附註38)	-	-	-	(1,771)	1,771	-
配售新股(附註35(d))	45,000	-	-	-	-	45,000
有關配售股份的發行開支	(1,397)	-	-	-	-	(1,397)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	307,164	20	3,000	-	(114,825)	195,359
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(1,714)	(1,714)
配售新股(附註35(e))	22,321	-	-	-	-	22,321
有關配售股份之發行開支	(781)	-	-	-	-	(781)
年內失效之購股權(附註37)	-	-	(3,000)	-	3,000	-
於二零一三年十二月三十一日	328,704	20	-	-	(113,539)	215,185



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 儲備(續)

#### 儲備之性質及目的

##### (i) 股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之應用分別受香港公司條例第48B及49H條規管。

資本贖回儲備乃本公司已發行股本因應註銷所贖回及購買之股份而減少之金額。

##### (ii) 購股權儲備

購股權儲備指本公司所授出尚未行使購股權根據附註3所述「以股份為基礎之付款交易」會計政策確認之公平值。

##### (iii) 認股權證儲備

認股權證儲備指本公司於發行當日根據附註3所述「金融工具」會計政策確認之認股權證公平值。

### 37. 股份付款交易

根據於二零零九年七月二十二日通過之決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)以向合資格人士提供獎勵，有關購股權計劃將於二零一三年二月二十一日屆滿。購股權計劃之合資格參與者包括本公司或本集團控股公司或附屬公司之僱員或董事、顧問、諮詢顧問、代理、承包商、客戶、供應商或本集團或其控股公司或附屬公司持有其任何股本權益並對本集團作出貢獻之任何實體。

以下為購股權計劃之詳情及主要條款：

#### (i) 目的

購股權計劃旨在讓本公司可向參與者授出購股權以肯定彼等對本集團之貢獻。

#### (ii) 參與者

本公司董事可向本公司或本集團控股公司或附屬公司之任何僱員或董事、顧問、諮詢顧問、代理、承包商、客戶、供應商，或本集團或其控股公司或附屬公司持有其任何股本權益並對本集團作出貢獻之任何實體授出購股權。

#### (iii) 購股權條款

根據購股權計劃授出之購股權須受本公司董事可能全權酌情釐定及購股權要約訂明之有關條款及條件所規限，該等條款及條件可能包括(a)購股權持有人之購股權歸屬及可行使前須履行之歸屬條件；及(b)本公司董事可能全權酌情訂明，購股權可行使前須達成之表現條件及／或購股權可行使前須持有之最短期限。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 股份付款交易 (續)

#### (iv) 購股權價格

購股權價格將由本公司董事全權酌情釐定並通知購股權持有人。最低購股權價格不應低於下列三者中之最高者：(a) 聯交所每日報價表所報本公司股份於購股權要約日期之收市價；(b) 聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接購股權要約日期前五個營業日之平均收市價；及(c) 本公司股份之面值。

#### (v) 最高股份數目

##### (1) 10% 限額

- (a) 因行使所有將授出之購股權而可發行之股份總數合共不得超過採納購股權計劃當日本公司已發行股份總數之10%。計算本段所述之10%限額時，根據購股權計劃及任何其他購股權計劃之條款已失效之購股權將不計算在內。
- (b) 在股東大會上獲得本公司股東批准之情況下，本公司董事可「更新」(a)段所述10%限額(並可根據本段進一步更新該限額)，惟因行使根據「經更新」限額將授出之所有購股權而可發行之本公司股份總數，不得超過股東批准該「經更新」限額當日已發行股份之10%。

計算「經更新」限額時，以往授出之購股權(包括根據相關計劃條款尚未行使、已註銷及已失效之購股權，或已行使之購股權)將不計算在內。

- (c) 在購股權計劃之規則內其他部份所述限額之規限下，本公司董事可於獲取股東批准後，向在徵得股東批准前已指明之參與者授出超過10%限額之購股權。在此情況下，本公司將向本公司股東寄發通函，載列可能獲授購股權之特定參與者之簡介、該等將授出購股權之數目及條款，以及向特定參與者授出有關購股權之目的，並闡釋購股權之條款如何達致該目的。

##### (2) 30% 限額

因行使根據購股權計劃已授出但尚未行使之所有購股權而可發行之股份總數不得超過本公司不時已發行股份之30%。倘根據購股權計劃授出購股權會導致超出該限額，則不得授出購股權。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 股份付款交易 (續)

#### (vi) 各參與者之最高限額

在購股權計劃之規則內其他部份所述限額之規限下，倘若向任何參與者授出任何購股權（如獲行使）將導致該參與者有權認購之股份數目，加上於任何十二個月內根據授予該參與者之所有購股權（包括該等已行使或尚未行使之購股權）已發行予或將發行予該參與者之股份總數，合共超過該日期本公司已發行股份之1%，則本公司董事不得向該參與者授出有關購股權。在該參與者及其聯繫人士放棄投票之情況下，於股東大會上取得本公司股東批准後，本公司董事可於任何十二個月內向該參與者授出超過1%個人限額之購股權。

#### (vii) 行使購股權之時間

根據購股權計劃已歸屬而尚未失效之購股權可在本公司董事通知之期限內隨時行使，該期限為由參與者獲提呈該購股權要約日期起計不超過十年。行使購股權亦須達成本公司董事於要約時訂定之任何條件。

#### (viii) 購股權計劃之期限

購股權計劃於採納購股權計劃日期起計為期十年有效，期限屆滿後將不會再授出購股權。本公司董事可隨時終止購股權計劃，在該情況下，不會再根據購股權計劃授出購股權，惟任何已授出但尚未行使之購股權仍然有效且可行使。

於二零一二年十二月三十一日，根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉股份數目為34,208,382股，相當於本公司於上述日期已發行股份之2.33%。並無因授出購股權而應付之代價。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下所有購股權已失效。

購股權詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於授出日期之公平值
二零一零年二月二十二日	—	二零一零年二月二十二日至二零一三年二月二十一日	每股0.422港元	每股0.10港元

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 股份付款交易 (續)

下表披露僱員及諮詢顧問所持本公司購股權於年內之變動：

類別	授出日期	於二零一三年 一月一日及 二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
僱員	二零一零年二月二十二日	5,095,588
諮詢顧問	二零一零年二月二十二日	29,112,794
		<u>34,208,382</u>
於年末失效		<u>34,208,382</u>
加權平均行使價		<u>0.422 港元</u>

已授出購股權於上述日期之估計公平值為3,000,000港元，已於二零一零年確認。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無就本公司授出購股權而確認任何開支(二零一二年：無)。

已運用柏力克—舒爾斯期權定價模式估計購股權之公平值。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變數而異。

此公平值乃採用柏力克—舒爾斯期權定價模式計算。模式參數如下：

授出日期	二零一零年 二月二十二日
行使價	0.422 港元
預期波幅	50.55%
預期年期	1.5 年
無風險利率	0.445%
預期股息收益率	0%

預期波幅乃使用本公司過去1.5年之股價過往波幅而釐定。模式所採用之預期年期已按管理層就非轉讓性、行使限制及行為等考慮因素之影響所作最佳估計而調整。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 38. 認股權證

按本公司日期為二零一零年十二月十三日之公佈所載，本公司已向發售股份認購人發行95,860,000份認股權證，賦予有關持有人權利於二零一零年十二月十三日至二零一二年十二月十二日止期間任何時間，按初步行使價每股0.28港元以現金認購95,860,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。

認購價每股0.02港元之認股權證於初步確認時在認股權證儲備內確認，其公平值約為1,917,000港元。發行認股權證直接應佔交易成本約146,000港元於認股權證儲備扣除。

於二零一二年十月十二日，本公司進行股份配售。完成配售後，認股權證的行使價由每股0.28港元調整為每股0.21港元。

於二零一二年一月一日，本公司有95,860,000份尚未行使之認股權證，如悉數行使將導致發行95,860,000股每股面值0.20港元之普通股。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無認股權證獲行使或註銷，有關認股權證於二零一二年十二月十二日到期，認股權證儲備1,771,000港元於截至二零一二年十二月三十一日止年度轉撥至累計虧損。

### 39. 訴訟

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

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 40. 退休福利計劃

本集團為全體香港合資格僱員設立強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，其資金由受託人控制。本集團向該計劃作出之供款為相關薪金成本之5%，同時僱員須按相等金額供款，惟各員工每月作出之最高金額以1,250港元為限（二零一二年：1,250港元）。

按照中國條例及法規所規定，本集團須向中國地方社會保障局管理之退休基金計劃供款。本集團按其僱員基本薪金之若干百分比向該退休計劃供款，以資助退休福利。

本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定供款。截至二零一三年十二月三十一日止年度，於綜合損益表扣除之退休福利成本總額約為465,000港元（二零一二年：386,000港元）。

### 41. 關連人士交易

- (a) 該等附屬公司之結餘及各自條款於附註18披露。
- (b) 本公司董事及主要管理人員酬金。

年內，本公司董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期福利	<b>2,511</b>	2,681
離職後福利	<b>30</b>	14
	<b>2,541</b>	2,695

本公司董事及主要管理人員之酬金由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢釐定。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 42. 承擔

#### (a) 資本承擔

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，並無於財務報表計提撥備之已授權或已訂約但尚未償還資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已授權及訂約		
一 收購廠房及設備	-	1,026

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無尚未償還之資本承擔並無於本公司財務報表計提撥備。

#### (b) 租賃承擔

##### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約承擔之未來最低租賃付款之到期情況如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>626</b>	616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>467</b>	1,071
	<b>1,093</b>	1,687

二零一三年十二月三十一日的經營租約付款指本集團就其若干寫字樓物業應付之租金。租約議定租期平均為三年，設固定月租。經營租約包含本集團行使續約權情況下之市場修訂條款。本集團於租期屆滿後無權購買租賃資產。

##### 本公司作為承租人

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無根據不可撤銷經營租約承擔之未來最低租賃付款。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 42. 承擔(續)

#### (b) 租賃承擔(續)

##### 本集團作為出租人

於年內賺取之物業租金收入約為1,246,000港元(二零一二年：1,720,000港元)。預期該等物業可持續產生1.30%(二零一二年：1.85%)之租金回報率。所持物業於明年有已承諾租戶。

於年內賺取之汽車租金收入約為168,000港元(二零一二年：138,000港元)。預期汽車可持續產生20.81%(二零一二年：20.81%)之租金回報率。所持汽車於未來兩年均有已承諾租戶。

於報告期末，本集團已就下列不可撤銷未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>2,044</b>	489
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>2,577</b>	115
	<b>4,621</b>	604

##### 本公司作為出租人

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無就任何不可撤銷未來最低租賃付款與租戶訂約。



## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 43. 財務擔保合同

於二零一一年七月十八日，本公司就麗新香港獲授之銀行融資9,200,000港元而向銀行發出擔保。該銀行融資於二零一二年五月四日續期，本公司於同日就經續期銀行融資約11,425,000港元向銀行發出另一項擔保。

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

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

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

### 44. 主要非現金交易

於二零一二年二月二十四日，本集團與若干聯合賣方(「該等賣方」)訂立物業銷售協議，據此，本集團向該等賣方轉讓物業(「物業一」)之業權，而賣方向本集團轉讓另一物業(「物業二」)之業權。完成後，本集團成為物業二之業主，而賣方成為物業一之業主。銷售物業之收益1,698,000港元已於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認。

交易之詳情載於本公司日期為二零一二年二月二十四日及二零一二年五月二十五日之公佈。

## 五年財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要，乃摘錄自經審核財務報表並經適當重新分類：

### 業績

	截至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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
營業額	<b>9,229</b>	8,560	72,844	84,262	90,705
銷售仿真植物	<b>7,983</b>	6,840	69,171	82,006	88,268
物業租金收入	<b>1,246</b>	1,720	2,258	1,702	1,685
股本投資之股息收入	-	-	38	-	-
	<b>9,229</b>	8,560	71,467	83,708	89,953
除稅前虧損	<b>(8,042)</b>	(12,253)	(43,592)	(25,330)	(10,740)
所得稅回撥	<b>256</b>	1,352	176	1,426	3,209
本年度虧損	<b>(7,786)</b>	(10,901)	(43,416)	(23,904)	(7,531)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(7,786)</b>	(10,901)	(43,416)	(23,904)	(7,531)
非控制權益	-	-	-	-	-
	<b>(7,786)</b>	(10,901)	(43,416)	(23,904)	(7,531)

### 資產及負債以及非控制權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
總資產	<b>320,647</b>	289,020	252,200	301,384	252,439
總負債	<b>(31,198)</b>	(29,927)	(34,518)	(30,145)	(53,472)
非控制權益	-	-	-	-	-
	<b>289,449</b>	259,093	217,682	271,239	198,967