



大中華實業控股有限公司

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 431



年報
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
董事履歷	6
企業管治報告	8
董事會報告	12
獨立核數師報告	17
綜合損益及其他全面收益表	19
綜合財務狀況表	20
綜合權益變動表	22
綜合現金流量表	23
綜合財務報表附註	25
財務概要	88

執行董事

馬曉玲小姐 (主席)
陳兆敏小姐

非執行董事

陳思翰先生

獨立非執行董事及審核委員會

程萬琦先生
林瑞民先生
舒華東先生

公司秘書

陳兆敏小姐

核數師

恒健會計師行有限公司
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
太倉農村商業銀行

法律顧問

薛馮鄭岑律師行
卓黃紀律師事務所

總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15室

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

股份過戶及登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
Bermuda

股份過戶及登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心中心22樓

股份代號

431

網站

<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

主席報告書

本人謹代表大中華實業控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」）董事會（「董事會」）提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報。

業務回顧

本集團繼續從事倉庫存放服務及一般貿易業務。倉庫存放收入維持穩定，錄得小幅增長。年內，我們於下半年暫停一般貿易業務，以檢討現有業務及尋找可提高該分部日後盈利能力的解決方案。

與此同時，本集團上下繼續實行成本控制，藉此行政成本已進一步降低。上述所有措施令本集團虧損較上一年度有所減少。

展望

誠如於二零一四年一月所公佈，本集團已與一名投資者簽訂意向函（「該意向函」），以出售太倉一間附屬公司之85%股本權益，我們正積極與投資者進行磋商以就該交易訂立正式協議。與此同時，我們對最終達成正式協議持樂觀態度，相信此將為本公司帶來裨益。一旦達成正式協議，我們將向股東作出適當公佈。

我們亦將探索及尋找一切可能的解決方案削減借貸及融資成本，以改善本集團整體的財務狀況。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會感謝全體員工在這個艱難時刻為本集團一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶及其他業務夥伴對本集團給予的信任和不斷支持表示謝意。

主席
馬曉玲
香港

二零一四年三月二十八日

業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為32,963,000港元（二零一二年：118,337,000港元），其中包括一般貿易分部的收入21,434,000港元（二零一二年：108,667,000港元）及工業用物業發展分部的收入11,529,000港元（二零一二年：9,670,000港元）。

與此同時，年內虧損由截至二零一二年十二月三十一日止年度的43,907,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的30,125,000港元。虧損減少乃由於一般貿易業務的經營虧損減少及本集團整體開支因年內實施成本控制措施而減少所致。

一般貿易分部的收入大幅下降，主要是受電子零件、金屬材料等原材料的需求持續下滑及一般貿易業務於本集團內部的暫時停運之綜合影響。為改善一般貿易業務的經營虧損狀況，管理層已於二零一三年下半年停止該現有業務，並重新調配資源以識別可提高日後盈利能力的解決方案。

另一方面，工業用物業發展業務維持穩定並輕微增長，原因是年內與若干客戶的服務合約獲續期導致費率上調。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動比率約為0.55（二零一二年：0.40）；本集團資本負債比率為1.76（二零一二年：1.23）。資本負債比率乃按借貸總額230,155,000港元（二零一二年：192,732,000港元）及擁有人應佔權益130,903,000港元（二零一二年：157,310,000港元）計算。

購置及興建物業、廠房及設備的資本承擔為2,893,000港元（二零一二年：2,813,000港元）。

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其現金、借貸、收入及開支主要以港元及人民幣計值。

管理層討論及分析

展望

誠如上文所述，一般貿易業務已暫時停運以便重新調配資源以識別可提高來年盈利能力的解決方案，包括但不限於積極與銀行磋商更佳的貿易融資條款，以及擴大現有客戶基礎以改善利潤率。管理層將繼續密切監察業務經營及致力提高未來數年的盈利能力。

同時，管理層對主要涉及倉庫租賃及管理服務的工業用物業發展分部仍持樂觀態度。目前，倉庫利用率達到100%，且客戶十分穩定。

於二零一四年一月，本集團已宣佈與一名投資者簽訂意向函，以出售太倉一間附屬公司之85%股本權益，並收到按金人民幣10,000,000元。是項交易之磋商仍在進行中，管理層預定於今年確定有關條款及訂立正式買賣協議。倘交易完成，本集團之財務狀況將得以改善，而整體債務水平亦將有所下降。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值分別為85,420,000港元（二零一二年：85,038,000港元）、142,475,000港元（二零一二年：149,362,000港元）及88,765,000港元（二零一二年：44,902,000港元）的預付租賃款項、倉庫及銀行存款已作為本集團獲批授銀行貸款及應付票據的抵押。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約40名員工，並參照各員工之資歷和經驗及根據現時行業慣例釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

執行董事

馬曉玲小姐，三十八歲，自二零零五年七月起出任本公司主席。馬小姐於一九九八年畢業於中華人民共和國（「中國」）蘭州商學院，主修國際貿易，獲經濟學學士學位。馬小姐於中國及香港物業發展及投資擁有十多年經驗。馬小姐為本公司控股股東Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）的唯一董事兼實益擁有人。

陳兆敏小姐，三十九歲，自二零零八年三月起獲委任為本公司執行董事。陳小姐持有香港大學工商管理學士（會計及財務）學位。彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會的資深會員。陳小姐於審計、會計及財務管理方面擁有逾十五年經驗。加入本公司前，彼曾任職於一家國際專業會計師行及多家上市公司。

非執行董事

陳思翰先生，四十歲，於二零零五年七月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年十月起調任為非執行董事。陳先生乃香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生持有香港城市大學會計學文學士學位及香港理工大學企業金融學碩士學位。彼於會計及財務管理領域擁有逾十八年經驗，並曾於香港一家國際會計師事務所工作逾八年。

陳先生亦曾於二零零九年九月七日至二零一二年十一月三十日在一家於聯交所主板上市的公司花樣年控股集團有限公司擔任執行董事，並於二零零八年二月二十五日至二零一二年六月八日在一家於聯交所創業板（「創業板」）上市的公司年代煤礦機電設備制造有限公司（「年代」）擔任獨立非執行董事。年代已於二零一二年除牌。於二零零七年十二月五日至二零一一年十一月二十三日期間，陳先生在一家於聯交所主板上市的公司中國礦業資源集團有限公司擔任獨立非執行董事，並於二零零七年九月七日至二零一二年一月十日期間，在一家於聯交所創業板上市的公司EDS Wellness Holdings Limited擔任獨立非執行董事。

董事履歷

獨立非執行董事

程萬琦先生，六十九歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於私立香港德明學院畢業，持有商業學士學位，並持有中國北京國際商務學院榮譽博士學位。程先生於業務管理方面擁有多年經驗。程先生一向熱心參與社會活動，並一直擔任世界華人協會有限公司董事，及亞洲職業籃球管理發展有限公司董事。

林瑞民先生，七十歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於台灣政治作戰學校政治系畢業。林先生目前是台灣一家資產管理顧問公司首席顧問，彼為世界華人協會有限公司台灣分公司的創辦人。

舒華東先生，四十一歲，於二零零五年八月獲委任，並為本公司審核委員會成員。彼於澳洲Deakin University畢業，持有商務學士學位，主修會計。舒先生為香港會計師公會執業會計師，並為澳洲會計師公會的會員。彼於審計、企業融資及企業顧問服務方面擁有逾十年經驗。於二零零九年九月十八日至二零一三年五月七日期間，舒先生在一家於聯交所主板上市的公司幻音數碼控股有限公司擔任獨立非執行董事，並於二零一零年十月二十五日至二零一三年五月二十九日期間，在一家於聯交所主板上市的公司泓淋科技集團有限公司擔任獨立非執行董事。

本公司致力維持良好的企業管治水平，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明透明度及對股東問責的重要性。董事會相信股東可從良好的企業管治中獲得最大裨益。

企業管治常規守則

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則載列之守則條文，惟以下偏離情況除外：

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

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

- 守則第A.4.1條訂明，本公司非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

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

- 守則第A.5條訂明，提名委員會應予成立，以就董事委任及重新委任向董事會作出建議。

董事會作為整體負責委任其本身成員。董事會並無成立提名委員會，且鑒於董事會規模較小，故並未考慮成立提名委員會。董事會主席負責物色適當人選，並向董事會建議合資格人選以供考慮。董事會將審閱主席所建議的人選，並就董事的委任、重選及退任作出建議。候選人根據彼等能為本公司作出貢獻的技能、勝任程度及經驗獲委任加入董事會。

企業管治報告

董事會

董事會由兩位執行董事馬曉玲小姐（主席）及陳兆敏小姐，一位非執行董事陳思翰先生，以及三位獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會之間存在堅固的獨立性。

非執行董事及獨立非執行董事均極具才幹，在會計、金融、管理及眾多範疇亦擁有學術及專業資格，為本集團提供廣泛類別的寶貴專業知識。加上彼等在各行業擔任高層所累積之經驗，對董事會有效地履行其職務和責任方面提供強大的支持。

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

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，惟日常的業務管理則已任命兩位執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐負責。馬小姐為主席兼行政總裁，負責領導董事會及實行經董事會批准的策略和政策，而陳小姐則負責本集團的業務運作，尤其是財務範疇。

本公司之董事名單及彼等之角色和職務登載於本公司及聯交所的網頁。

董事之培訓及專業發展

本公司負責安排及撥付資源為董事提供適當培訓，並鼓勵個別董事參與關於上市公司董事之角色、職能及職責之課程，或者透過出席培訓課程或透過網上資源或閱讀相關材料來進一步提升彼等的專業發展。本公司的公司秘書不斷向所有董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新資料，以確保遵守及秉持良好之企業管治常規。

董事會會議

董事會於二零一三年內曾召開四次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
<i>執行董事：</i>	
馬曉玲小姐	4/4
陳兆敏小姐	4/4
<i>非執行董事：</i>	
陳思翰先生	4/4
<i>獨立非執行董事：</i>	
程萬琦先生	4/4
林瑞民先生	4/4
舒華東先生	4/4

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

董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

董事進行證券交易的標準守則

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

企業管治報告

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括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財務報表。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
程萬琦先生	2/2
林瑞民先生	2/2
舒華東先生	2/2

薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就核數服務而向本公司核數師恒健會計師行有限公司支付及應付的酬金總額為500,000港元。就本公司及其附屬公司截至二零一三年六月三十日止六個月的財務報表之中期審閱支付予本公司核數師的非核數服務費用為100,000港元。

董事會謹提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司作為一間投資控股公司，向其附屬公司提供企業管理服務。主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。

業績及分配

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績載於第19頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會並不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一二年：無）。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於本年報第88頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註19。

股本

本公司股本於本年度的詳情載於綜合財務報表附註27。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事會報告

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶的累計銷售額分別佔本集團本年度總收入約65%及100%。最大供應商及五大供應商分別佔本集團採購額約100%及100%。

概無本公司董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司股本5%以上的任何股東擁有本集團五大供應商或客戶的任何權益。

董事

於本年度及直至本報告日期止，本公司董事為：

執行董事：

馬曉玲小姐 (主席)
陳兆敏小姐

非執行董事：

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生
林瑞民先生
舒華東先生

根據本公司的公司細則第99(A)及99(B)條，陳兆敏小姐及林瑞民先生將告退，而彼等均合資格並願膺選連任。

獨立非執行董事並無特定任期。按照本公司的公司細則，所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須輪流告退。

董事的服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

董事的股份權益

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任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））的股本或債務證券及相關股份中擁有如下權益而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
馬曉玲小姐	公司權益（附註）	120,212,256	40.09%

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）全部已發行股本的實益擁有人，該公司於二零一三年十二月三十一日擁有本公司120,212,256股股份。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

購買股份或債券的安排

除綜合財務報表附註28所披露的購股權計劃之外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，以使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事會報告

董事於重大合約中的權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益而於本年度結束時或本年度內任何時間仍然生效的重大合約。

主要股東的權益

於二零一三年十二月三十一日，據董事所知，以下股東擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊；而該股東乃直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上：

名稱／姓名	附註	所持股份數目	佔已發行股本 百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	40.09%
馬曉玲小姐	1	120,212,256	40.09%
閔少安先生		16,500,000	5.50%

附註：

1. Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)的全部已發行股本乃由馬曉玲小姐全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲知會有任何其他股東於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在所有情況下於本公司股東大會上投票的權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

酬金政策

本集團的僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員的條件、資格與能力而訂立。

本公司的董事酬金由薪酬委員會按本公司經營業績、個人表現及可比較市場數據而決定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註28。

優先認購權

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

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由恒健會計師行審核。於二零一三年一月二十五日，恒建會計師行辭任本公司核數師及恒健會計師行有限公司獲董事委任，以填補臨時空缺。恒健會計師行有限公司已審核本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。在應屆股東週年大會上，將提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

主席
馬曉玲

香港，二零一四年三月二十八日

獨立核數師報告

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致**GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED**

大中華實業控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核大中華實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第19頁至第87頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至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及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》的披露規定,編製提供真實和公平意見的綜合財務報表,以及落實董事認為為了讓所編製的綜合財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述屬必要的內部監控。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照百慕達《公司法》第90條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,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。

獨立核數師報告

審核工作包括執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載數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，核數師考慮與該實體編製提供真實及公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對該實體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合適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。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充份及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財政狀況及其截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

重要事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註2，其中指出截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴集團的流動負債較其流動資產超出91,048,000港元及 貴集團錄得虧損30,125,000港元及經營活動現金流出淨額82,497,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2所解釋，該等綜合財務報表乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團產生經營溢利及正面現金流量、於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸、出售其若干資產、獲得其最終控股公司提供進一步財務支持以讓 貴集團於可見將來應付其到期財務責任的能力。該等綜合財務報表並無包括若未能達致任何該等行動則會導致的任何調整。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

何伯達

執業證書編號：PO5215

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
收入	8	32,963	118,337
銷售成本		(21,544)	(108,924)
毛利		11,419	9,413
其他收入	10	3,977	1,656
其他收益及虧損	11	285	(1,649)
銷售及分銷成本		(659)	(106)
行政及其他經營開支		(29,416)	(33,002)
財務成本	12	(15,731)	(20,219)
除稅前虧損		(30,125)	(43,907)
所得稅開支	13	—	—
本年度虧損		(30,125)	(43,907)
其他全面收益，扣除稅項 其後可能重新分類至損益的項目： 因換算境外業務而產生的匯兌差額		3,645	1,483
本年度全面開支總額		(26,480)	(42,424)
攤佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(30,045)	(43,817)
非控股權益		(80)	(90)
		(30,125)	(43,907)
攤佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(26,407)	(42,337)
非控股權益		(73)	(87)
		(26,480)	(42,424)
		港仙	港仙
每股虧損	18		
基本及攤薄		(10.02)	(14.61)

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			
物業、廠房及設備	19	145,103	152,255
預付租賃款項	20	97,092	96,616
收購土地使用權的按金	21	37,015	35,988
		279,210	284,859
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	8,327	25,542
預付租賃款項	20	2,280	2,217
預付款項及按金	23	811	3,388
已抵押銀行存款	24	88,765	44,902
銀行結餘及現金	24	9,106	8,046
		109,289	84,095
流動負債			
應付賬款	25	59	91
其他應付款項及應計費用	25	18,928	10,523
應付票據		–	87,967
銀行貸款	26	173,092	104,765
應付稅項		8,258	8,029
		200,337	211,375
流動負債淨額		(91,048)	(127,280)
總資產減流動負債		188,162	157,579
非流動負債			
銀行貸款	26	57,063	–
資產淨值		131,099	157,579

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
資本及儲備			
股本	27	1,499	1,499
儲備		129,404	155,811
本公司擁有人應佔權益		130,903	157,310
非控股權益		196	269
權益總計		131,099	157,579

載於第19頁至第87頁的綜合財務報表於二零一四年三月二十八日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

馬曉玲
董事

陳兆敏
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					非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零一二年一月一日	1,499	379,281	32,103	(213,236)	199,647	356	200,003
本年度虧損	-	-	-	(43,817)	(43,817)	(90)	(43,907)
其他全面收益							
—因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	1,480	-	1,480	3	1,483
本年度全面開支總額	-	-	1,480	(43,817)	(42,337)	(87)	(42,424)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,499	379,281	33,583	(257,053)	157,310	269	157,579
本年度虧損	-	-	-	(30,045)	(30,045)	(80)	(30,125)
其他全面收益							
—因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	3,638	-	3,638	7	3,645
本年度全面開支總額	-	-	3,638	(30,045)	(26,407)	(73)	(26,480)
於二零一三年十二月三十一日	1,499	379,281	37,221	(287,098)	130,903	196	131,099

綜合現金流量表

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
經營業務			
本年度虧損		(30,125)	(43,907)
就以下項目作出調整：			
財務成本	12	15,731	20,219
利息收入	10	(3,970)	(1,652)
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	11	–	5,677
預付款項及按金的減值虧損	11	–	76
攤銷及折舊	14	11,036	10,967
出售物業、廠房及設備的收益	11	(285)	(1,225)
未計營運資金變動前的經營現金流量		(7,613)	(9,845)
存貨減少		–	1,747
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		20,581	(29,192)
預付款項及按金減少		2,656	28,192
應付賬款減少		(35)	(1,895)
其他應付款項及應計費用增加(減少)		7,715	(26,951)
應付票據(減少)增加		(90,477)	13,007
經營所用現金		(67,173)	(24,937)
已付利息		(15,324)	(19,998)
經營業務所用現金淨額		(82,497)	(44,935)
投資活動			
已收利息		1,333	1,652
購置物業、廠房及設備		–	(422)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,854	6,142
置存已抵押銀行存款		(43,863)	(32,841)
投資活動所用現金淨額		(39,676)	(25,469)

綜合現金流量表

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
融資活動			
借貨所得款項		259,992	293,182
償還借貨		(139,048)	(250,061)
融資活動所得現金淨額		120,944	43,121
現金及現金等值物減少淨額		(1,229)	(27,283)
於一月一日現金及現金等值物		8,046	35,077
匯率變動的影響		2,289	252
於十二月三十一日現金及現金等值物		9,106	8,046
現金及現金等值物結餘分析：			
銀行結餘及現金	24	9,106	8,046

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

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其母公司及最終控股公司為建領控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）。其最終控股方為馬曉玲女士（彼亦為本公司主席兼執行董事）。本公司的註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，其香港主要營業地點為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心10樓1013及15室。

本集團主要從事投資控股、工業用物業發展以及一般貿易（包括金屬材料貿易）。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。此外，若干於香港以外地區經營的集團實體的功能貨幣乃以集團實體經營所在主要經濟地區的貨幣列值。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露。

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產91,048,000港元，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損30,125,000港元，及經營業務錄得淨現金流出82,497,000港元；及
- 於二零一三年十二月三十一日的銀行借貸總額230,155,000港元中，於二零一三年十二月三十一日的銀行借貸173,092,000港元乃於由二零一三年十二月三十一日起計一年內到期償還。

2. 編製基準 (續)

經考慮下列事項，本公司董事信納於可見將來本集團將具備充裕財務資源應付其到期的財務責任：

- (i) 本公司董事已與中國工商銀行（「工商銀行」）磋商並取得工商銀行向本集團發授新銀行信貸101,446,000港元（相當於人民幣80,000,000元）（以142,475,000港元之倉庫作為抵押）的書面確認，當中72,280,000港元將用於全數清償應付上海浦東發展銀行的現有銀行貸款，其餘29,166,000港元將用作應付本集團營運資金需要；
- (ii) 本集團繼續與中國太倉港口開發區（「太倉港口開發區」）磋商出售經獨立合資格專業估價師評估價值為人民幣66,000,000元的位於太倉市之一幅土地（「該土地」），以及就收購中國太倉另一幅土地已付按金為37,015,000港元（「該按金」）的退款；

於報告日期後，本集團已與一名潛在買方就可能出售一間間接全資附屬公司（乃該土地及該按金的所有者）訂立不具法律約束力的意向函（「該意向函」）。根據該意向函，本集團及潛在買方須盡其所能就可能出售事項之條款及條件進行磋商及於簽訂該意向函之日起計六個月內訂立具法律約束力之協議。本公司董事預期，可能出售事項的代價將不低於人民幣60,000,000元。於二零一四年一月二十一日簽訂該意向函後，本集團已收到人民幣10,000,000元的按金；

- (iii) 於報告日期後，本集團已遵照各項貸款協議的條款及還款計劃，順利重續銀行貸款53,259,000港元及償還銀行借貸39,944,000港元，維持了良好的信貸記錄。對於二零一四年內到期須償還的未償還銀行貸款，本公司董事有信心本集團將能取得持續融資支持，並將繼續安排額外銀行融資以應付本集團的融資需要；

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)

- (iv) 本公司董事將繼續實行旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控日常營運開支，並盡可能與銀行協商安排將若干短期貸款轉為長期貸款；
- (v) 本集團擬出售位於中國北京西城區新華里16號錦官苑一期2號樓5樓501室及508室的寫字樓（計入物業、廠房及設備以及預付租賃款項的賬面值分別為2,158,000港元及13,952,000港元）作為資金來源。於報告期末，根據獨立合資格專業估值師進行的估值，該等資產的公平值為22,700,000港元；及
- (vi) 最終控股公司建領控股有限公司同意向本集團提供持續的財務支持，以應付其財務責任。

鑒於以上所述及考慮到本集團產生經營溢利及正面現金流量、於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸及出售其若干資產的能力，董事相信本集團於往後一年將有足夠財務資源應付其營運資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續按持續基準經營業務，則須於綜合財務報表作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未於綜合財務報表內反映。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

3.1 影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港財務報告準則第1號的修訂本	政府貸款
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露一抵銷財務資產與財務負債
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號的修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益： 過渡性指引
香港會計準則第1號的修訂本	其他全面收益項目的呈列
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	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
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（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝離成本

除下文所述外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

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. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

3.1 影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，當投資者a)對被投資方擁有權力；b)因參與被投資方業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及c)有能力行使其權力以影響其回報時，則對被投資方擁有控制權。惟須同時符合該三項標準，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前乃定義為有權統馭實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

董事認為，應用修訂本並無對披露事項或綜合財務報表中所確認的金額產生重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號的公平值計量規定，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的金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份支付的款項」範圍內的以股份支付的交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如用於計量存貨的可變現淨值或用於減值評估的使用價值）的計量除外。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

3.1 影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」（續）

香港財務報告準則第13號界定一項資產的公平值為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格（或倘屬釐定負債的公平值，則轉讓負債時將支付的價格）。香港財務報告準則第13號所界定的公平值為脫手價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡性規定，本集團並無針對二零一二年比較期間提供香港財務報告準則第13號所要求的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表中所確認的金額構成任何重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本。修訂本引入全面收益表及收益表的新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂本保留以單一或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號的修訂本要求於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須根據相同基準分配，而該修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈報其他全面收益項目的選擇。由於已追溯應用該修訂本，其他全面收益項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述的呈列變動外，應用香港會計準則第1號的修訂本不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

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. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號的修訂本	非財務資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港財務報告準則的修訂本	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 ⁴
香港財務報告準則的修訂本	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（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效惟可提早應用

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效惟可提早應用

³ 可供應用—強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，應用上述已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重大會計政策

綜合財務報表按歷史成本基準而編製。

歷史成本一般根據為交換貨品及服務所給代價的公平值而釐定。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份支付的交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察得出的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

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

4. 重大會計政策 (續)

主要會計政策載列如下。

綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體(包括結構性實體)及本公司之附屬公司的財務報表。當本公司有權力規管某實體的財務及經營政策以從其活動中獲益,將視為取得控制權。當本公司符合以下條件時,即取得控制權:

- 可對投資對象行使權力;
- 自參與投資對象獲得或有權獲得可變回報;及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動,本公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數,但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時,本公司即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時,本集團考慮所有相關事實及情況,包括:

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度;
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權;
- 其他合約安排產生之權利;及
- 可顯示於需要作出決定時,本公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情(況包括於過往股東大會上之投票方式)。

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目的基準 (續)

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則此擁有權權益變動以股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益變動。所調整的非控股權益金額與已支付或已收取代價的公平值間的任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)所收取代價公平值及任何保留權益公平值的總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之過往賬面值之間的差額於損益內確認為收益或虧損。早前於其他全面收益確認的與該附屬公司相關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產及負債的方式入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號於其後入賬時視為初步確認的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業的投資之初步確認成本。

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

4. 重大會計政策 (續)

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，並扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

倉庫存放收入

倉庫存放收入於提供存放服務時確認。

銷售貨品

銷售貨品的收益於貨品送抵且物權轉移時確認，即於達成所有下列條件時確認：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關的銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益將很可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠地計量。

利息收入

財務資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團及能可靠地計量收入金額時確認。利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率累計，而實際利率為將財務資產在預計年期的估計日後現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值之比率。

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

包括用作生產、提供貨品或服務或行政目的而持有的樓宇以及為提供存放服務而持有的倉庫在內的物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備項目的折舊按直線法在經考慮其估計餘值後於其估計可使用年期內確認以撇銷成本減餘值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每個報告期末時檢討，任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生的任何損益，按出售所得款項淨額與該資產賬面值間的差額釐定並於損益確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

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

4. 重大會計政策 (續)

無形資產減值

本集團於報告期末均會審閱其具有限使用年限的有形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損（如有）的程度。倘未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在合理、一致的分配基準可被確定的情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理、一致的分配基準可被確定的最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折算至其現值，有關折現率須反映目前資金時間值的市場估量及資產（並未調整對未來現金流量的估計）的特定風險。

倘若估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但經上調的賬面值不得超出倘若資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

租賃

凡租賃的條款規定擁有權所附帶的一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為開支，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產的經濟效益被消耗的時間模式則除外。經營租賃下的或然租金在產生當期作為開支確認。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠的總利益以直線法沖減租金開支確認，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產的經濟效益被消耗的時間模式則除外。

持作自用的租賃土地

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險與回報是否已轉移至本集團，將其分類為融資或經營租賃，除非肯定兩個部分均屬經營租賃，於此情況下，整份租約歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）按於租約開始時佔於租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值的比例，於土地與樓宇部分間分配。

在租賃款項能可靠分配的情況下，列賬為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內攤銷。在租賃款項未能於土地與樓宇部分間可靠分配的情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

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

4. 重大會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率記賬。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日適用的匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目的匯兌差額於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 當有關日後生產使用的在建資產的外幣借款匯兌差額被視為外幣借款的利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額（見下文會計政策）；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生（因此構成海外業務投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣（即港元），而收入及開支乃按該期間的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認及於權益內的匯兌儲備項下累計（倘適用，則歸屬於非控股權益）。

4. 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售海外業務 (即出售本集團於海外業務的全部權益、或涉及失去對附屬公司 (包括海外業務) 的控制權之出售、或出售部分合營安排或聯營公司 (包括海外業務) 的權益 (當中的保留權益變為財務資產)) 時, 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

此外, 倘部分出售附屬公司 (包括海外業務) 並不會導致本集團失去對附屬公司的控制權, 按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸於非控股權益, 且並不於損益內確認。就所有其他部分出售 (即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權的聯營公司或合營安排的部分出售) 而言, 按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸類至損益內。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項的總額。

當期稅項

現行應繳稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的溢利兩者之差異乃由於前者並無計入其他年度的應課稅或可扣減收支項目, 亦無計入毋須課稅或不可扣減的項目所致。本集團的當期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

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

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差異而確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅的臨時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按可能會出現可用以抵銷可扣減的臨時性差異之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時性差異乃由於商譽或初步確認 (業務合併的情況下除外) 不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

與附屬公司和聯營公司的投資及合資企業的權益相關的應課稅暫時差異確認為遞延稅項負債，惟若本集團能控制暫時差異的撥回且暫時差異於可預見將來可能不會撥回的情況則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差異的益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率 (以於報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率 (及稅法) 為基準) 計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

本年度當期及遞延稅項

當期及遞延稅項於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，於此情況下，當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。就因對業務合併進行初步會計處理而產生的當期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員提供一項定額供款之強積金計劃。所作出之供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項須根據強積金計劃之規則支付時於損益內扣除。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立管理基金持有。根據強積金計劃之規則，本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司僱員須參加由當地市政府營辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須按支付薪金之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。有關供款於須根據中央退休金計劃之規則支付時於損益內扣除。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可用作擬定用途或銷售的合資格資產所產生的直接借貸成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可用作擬定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益中確認。

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

4. 重大會計政策 (續)

關連人士

(a) 倘凡有人士符合以下情況，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 某實體如符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）；
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體所屬集團的成員的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 該等實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或本集團關連實體僱員而設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)段所界定人士控制或共同控制；或
- (vii) (a)(i)段所界定人士對該實體有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。

某人士的近親乃指該親屬與實體交易時預期可能影響該人士或受其影響的家庭成員。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生的交易成本，於初步確認時計入財務資產或財務負債（按適用）的公平值或自財務資產及財務負債（按適用）的公平值扣除。收購透過損益按公平值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本，即時在損益內確認。

財務資產

本集團的財務資產主要分為作為貸款及應收款項的財務資產。分類視乎財務資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有日常買賣的財務資產按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的財務資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃將債務工具預計年期或適用的較短期間的估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分的一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利息基準確認。

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

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生財務資產。貸款及應收款項 (包括應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金、銀行結餘及現金) 採用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損列賬。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收賬款因確認其利息影響並不重要而除外。

財務資產減值

財務資產於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生的一項或多項事件令財務資產的估計未來現金流量已受到影響，則財務資產被視為已減值。

就財務資產而言，減值的客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，例如逾期支付或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 財務資產的活躍市場因財政困難而不再存在。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就若干財務資產類別，例如應收賬款及其他應收款項、被評估為非個別減值的資產而言，亦將按整體基準進行減值評估。應收賬款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗，組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，所確認的減值虧損數額為該資產的賬面值與按財務資產原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間之差額計量。

就所有財務資產而言，減值虧損會直接於財務資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷的金額計入撥備賬。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘於往後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

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

4. 重大會計政策 (續)

財務資產 (續)

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合約安排的實際內容與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明扣除其所有負債後於集團資產中擁有剩餘權益的合約。本集團所發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債 (包括應付賬款、其他應付款項、應付票據及銀行貸款) 其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃將財務負債的預計年期或適用的較短期間的估計未來現金付款準確折現至初步確認時的淨額的利率。

利息開支按實際利息基準確認。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

只有當收取資產現金流量的合約權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已轉移資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體，本集團才會終止確認財務資產。倘本集團並無轉移亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續按持續參與的程度將資產確認入賬並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認財務資產，亦就已收取的所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認整項財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認和權益累計的累計盈虧總和之差額於損益內確認。

除全面終止確認外，於終止確認財務資產時，本集團將財務資產的過往賬面值在其仍繼續確認的部分及不再確認的部分之間，按照兩者於轉讓日期的相對公平值作出分配。不再確認部分獲分配的賬面值與該部分已收取代價及其已於其他全面收益確認獲分配的任何累計收益或虧損的總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認的累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分的相對公平值在兩者間作出分配。

本集團只有在責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認財務負債。被終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金，這些項目可隨時轉換為已知數額的現金且不涉及重大價值變動風險，並於購入後三個月內到期。

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. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用載於附註4的本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計的期間內確認修訂；倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂的期間及未來期間確認有關修訂。

應用本集團會計政策的重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認的金額具有最重大影響的重要判斷（涉及估計者除外（見下文））。

提供存放服務的倉庫的分類

本集團釐定位於中國的倉庫應否列為物業、廠房及設備或投資物業。該倉庫用作產生倉庫存放收入，包括倉庫租金及提供倉庫物流服務所得收入。於作出其判斷時，本公司董事考慮來自倉庫租金的收入和現金流量及倉庫物流服務是否互相依賴及無法區分。此外，本公司董事認為提供倉庫物流服務對倉庫存放業務整體而言乃屬重大。基於此等原因，本公司董事認為按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，倉庫應列為物業、廠房及設備。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源 (均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)。

折舊及攤銷

本集團於物業、廠房及設備的估計使用年期內，經考慮其估計殘值後使用直線法對物業、廠房及設備計提折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬透過使用本集團物業、廠房及設備產生未來經濟利益的估計期間。殘值反映董事對倘資產成為殘舊及預期處於使用年期終結的狀況，本集團現時出售資產可得的估計金額 (經扣除估計出售成本)。

物業、廠房及設備以及預付租賃款項的減值虧損

物業、廠房及設備主要指本集團的倉庫物業。倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值審核。可收回金額乃參考物業、廠房及設備的公平值減銷售成本或使用價值而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。

倉庫的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用折舊重置成本法進行的估值而釐定。此外，本公司董事亦透過估計倉庫的未來預期現金流量及合適的折現率而釐定倉庫的可收回金額。物業、廠房及設備的賬面值為145,103,000港元 (二零一二年：152,255,000港元)。倉庫的賬面值為142,475,000港元 (二零一二年：149,362,000港元)。

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. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

物業、廠房及設備以及預付租賃款項的減值虧損 (續)

倘有事件或情況變動顯示預付租賃款項的賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值審核。可收回金額乃參考預付租賃款項的公平值減銷售成本或未來預期現金流量而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。

預付租賃款項的可收回金額已根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師使用類似預付租賃款項於公開市值的可資比較市場價格進行的估值而釐定，並假設預付租賃款項乃於其現況下在市場出售。預付租賃款項的賬面值為99,372,000港元 (二零一二年：98,833,000港元)。

董事對本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備以及預付租賃款項進行減值評估，並無就物業、廠房及設備以及預付租賃款項確認減值虧損。

就應收賬款確認的減值虧損

本集團持續評估客戶的信用，並根據付款記錄及透過檢討客戶現時信貸資料所得的目前信譽調整信貸限額。本集團不斷監察其客戶的收款及付款情況，並根據過往經驗就估計信貸虧損作出撥備。以往的信貸虧損均在本集團預期之內，而本集團將繼續監察客戶的收款情況及就估計信貸虧損維持適當的撥備。

於二零一三年十二月三十一日，應收賬款的賬面值約為1,349,000港元 (二零一二年：1,505,000港元) (扣除累計減值虧損約1,170,000港元 (二零一二年：1,330,000港元))。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

就其他應收款項以及預付款項及按金確認的減值虧損

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量的估計。減值虧損金額按該項資產的賬面值與按該項財務資產的原定實際利率（即於初步確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量現值（不包括並未產生的未來信貸虧損）的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項以及預付款項及按金的賬面值分別約為12,829,000港元（二零一二年：29,726,000港元）及811,000港元（二零一二年：3,464,000港元）（扣除其他應收款項以及預付款項及按金的累計減值虧損分別約7,157,000港元（二零一二年：24,212,000港元）及811,000港元（二零一二年：3,388,000港元））。

收購租賃土地的按金

誠如附註2(ii)及21所述，該按金指收購供本集團工業用發展項目使用的中國太倉市一幅土地的土地使用權的已付按金。由於若干環境問題，所購置的土地使用權不能用作擬定土地用途。

管理層現正繼續就退還該按金與太倉港口開發區進行協商，同時正在與潛在買方就可能出售事項進行磋商（附註37），有關代價不會低於綜合財務報表所列之賬面值。根據有關協商，本公司董事認為本集團的已付按金不會蒙受任何損失。

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

6. 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，以為擁有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會籌措新債、調整支付予擁有人的股息數額、歸還資本予擁有人、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的策略並無變動。本集團根據資本負債比率監控資本，此比率乃按借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計算。

管理層認為於年結日的資本負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸總額	230,155	192,732
本公司擁有人應佔權益	130,903	157,310
負債與權益比率	176%	123%

年內資本負債比率有所提高主要是由於應付銀行貸款增加至230,155,000港元。

7. 金融工具

7a. 金融工具的類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
財務資產		
貸款及應收款項		
– 應收賬款及其他應收款項	8,327	25,542
– 已抵押銀行存款	88,765	44,902
– 銀行結餘及現金	9,106	8,046
	106,198	78,490
財務負債		
按攤銷成本		
– 應付賬款	59	91
– 其他應付款項	8,612	1,454
– 應付票據	–	87,967
– 銀行貸款	230,155	104,765
	238,826	194,277

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. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、應付票據、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行貸款。該等金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

由於本集團大部分貨幣資產及貨幣負債均以個別集團實體之功能貨幣計值，因此並無承受重大貨幣風險。管理層認為，本集團之外幣風險微乎其微。因此，本報告並無呈列匯兌風險敏感度分析。匯兌儲備賬內呈列之重大結餘乃由於各報告日期將本集團附屬公司之財務報表換算為本集團綜合財務報表之呈列貨幣所產生。

(ii) 利率風險

本集團就於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的定息銀行貸款（附註26）而面對公平值利率風險。

本集團亦就於二零一三年及二零一二年十二月的浮息銀行結餘而面對現金流量利率風險（附註24）。本集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其面對的公平值利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

下文的敏感度分析乃基於衍生金融工具及非衍生金融工具於報告期末承擔的利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度尚未清償而編製。向主要管理層人員內部報告利率風險時使用100基點(二零一二年:100基點)的上升或下降,此為管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升/下降100基點(二零一二年:100基點),而所有其他變數維持不變,則本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後虧損的淨影響將增加/減少1,323,000港元(二零一二年:除稅後溢利減少/增加518,000港元)。此乃主要由於本集團的定息銀行貸款承擔利率風險所致。

於本年度內,本集團對利率的敏感度有所提高,主要由於其定息銀行貸款增加所致。

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日,本集團所面對之最大信貸風險(其可能由於對手方未能履行責任而導致本集團產生財務虧損)乃來自各自之已確認財務資產之賬面值(於綜合財務狀況表呈列)而產生。

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. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

為將信貸風險減至最低，本集團的管理層已委派一支團隊，負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債項的情況。此外，本集團會於報告期末檢討各個別應收賬款及其他應收款項的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。

由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監察及維持現金及現金等值物以及信貸融資處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運資金及減低現金流量波動的影響。管理層會監控動用銀行貸款的情況。

本集團依賴銀行貸款作為流動資金的主要來源，有關詳情載於附註26。於二零一三年十二月三十一日，本集團已動用銀行信貸約146,462,000港元，而於報告日期後，中國工商銀行已確認向本集團發放新的銀行信貸101,446,000港元，其中72,280,000港元將用於清償現有銀行貸款，以及餘額29,166,000港元將用作應付本集團營運資金需要。

本集團於二零一三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約91,048,000港元，故本集團承擔流動資金風險。為緩和流動資金風險，管理層定期監察本集團的營運現金流量，以應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳列本集團根據非衍生財務負債於協定還款條款內之餘下合約到期日。下表乃根據本集團須應要求償還財務負債的最早日期的相關未折現財務負債現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	加權平均 實際利率					未折現現金 流量總額 千港元	於
		少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一年以上 千港元		二零一三年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
二零一三年							
非衍生財務負債							
應付賬款	-	59	-	-	-	59	59
其他應付款項	-	8,612	-	-	-	8,612	8,612
銀行貸款-定息	6.93%	77,719	18,673	84,964	64,897	246,253	230,155
		<u>86,390</u>	<u>18,673</u>	<u>84,964</u>	<u>64,897</u>	<u>254,924</u>	<u>238,826</u>
二零一二年							
非衍生財務負債							
應付賬款	-	91	-	-	-	91	91
其他應付款項	-	1,454	-	-	-	1,454	1,454
應付票據	-	31,192	56,775	-	-	87,967	87,967
銀行貸款-定息	7.15%	50,484	1,048	55,604	-	107,136	104,765
		<u>83,221</u>	<u>57,823</u>	<u>55,604</u>	<u>-</u>	<u>196,648</u>	<u>194,277</u>

7c. 公平值計量

基於該等金融工具的性質或於短期內到期，應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、現金及現金等值物、應付賬款及其他應付款項以及現有銀行貸款部分的賬面值估計與其公平值相若。

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

8. 收入

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。以下為本集團於本年度收入的分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售貨品	21,434	108,667
倉庫存放收入	11,529	9,670
	32,963	118,337

9. 分部資料

業務分部

本集團的業務分為工業用物業發展及一般貿易，亦即向行政總裁、本集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報業務資料以供分配資源及評估分部表現的編製基準。本集團的可呈報及經營分部包括工業用物業發展及一般貿易。

- 工業用物業發展分部指在中國太倉市經營倉庫。
- 一般貿易分部包括金屬材料貿易。目前，本集團於中國從事一般貿易活動。

9. 分部資料 (續)

分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	<u>11,529</u>	<u>21,434</u>	<u>32,963</u>
分部業績	<u>(20,061)</u>	<u>(2,636)</u>	<u>(22,697)</u>
未分配企業開支			<u>(7,428)</u>
除稅前虧損			<u>(30,125)</u>
所得稅			<u>-</u>
本年度虧損			<u>(30,125)</u>

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. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	9,670	108,667	118,337
分部業績	(13,691)	(22,595)	(36,286)
未分配企業收入			4
未分配企業開支			(7,625)
除稅前虧損			(43,907)
所得稅			—
本年度虧損			(43,907)

上文所申報的分部收入均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部分雜項收入及中央行政費用 (並非由該等附屬公司賺取或產生) 前從事相關分部活動的附屬公司之除稅後虧損, 乃就資源分配及評估分部表現向本集團主要營運決策者報告之方法。

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. 分部資料(續)

分部資產與負債

於二零一三年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	382,600	2,840	385,440
未分配銀行結餘及現金			2,349
未分配物業、廠房及設備			240
未分配其他應收款項、預付款項及按金			470
綜合資產總額			388,499
負債			
分部負債	237,084	19,714	256,798
未分配其他應付款項			602
綜合負債總額			257,400

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. 分部資料 (續)

分部資產與負債 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	300,122	61,726	361,848
未分配銀行結餘及現金			6,167
未分配物業、廠房及設備			314
未分配其他應收款項、預付款項及按金			625
綜合資產總額			<u>368,954</u>
負債			
分部負債	59,526	151,244	210,770
未分配其他應付款項			605
綜合負債總額			<u>211,375</u>

9. 分部資料 (續)

其他資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,961	-	75	11,036
利息收入	(2,913)	(1,057)	-	(3,970)
財務成本	13,623	2,108	-	15,731
出售物業、廠房及設備的收益	(285)	-	-	(285)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
物業、廠房及設備添置	63	-	359	422
攤銷及折舊	10,784	-	183	10,967
利息收入	(698)	(954)	-	(1,652)
財務成本	3,492	16,727	-	20,219
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	3,691	1,986	-	5,677
預付款項及按金的減值虧損	-	76	-	76
出售物業、廠房及設備的收益	(1,225)	-	-	(1,225)
項目發展成本撥回	(2,879)	-	-	(2,879)

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. 分部資料 (續)

地區資料

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶的收入及按資產所在地區劃分的非流動資產之資料：

	來自外來客戶的收入		非流動資產	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
香港	-	-	240	314
中國	32,963	118,337	278,970	284,545
	32,963	118,337	279,210	284,859

有關主要客戶的資料

於有關年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶之收入如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
客戶A ¹	-	32,721
客戶B ¹	-	62,199
客戶C ¹	21,434	-
客戶D ²	3,574	3,418
客戶E ²	7,955	5,376

¹ 來自銷售貨品的收入。

² 來自倉庫存放收入的收入。

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

10. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	3,970	1,652
雜項收入	7	4
	<u>3,977</u>	<u>1,656</u>

11. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	285	1,225
項目發展成本撥回	-	2,879
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	-	(5,677)
預付款項及按金的減值虧損	-	(76)
	<u>285</u>	<u>(1,649)</u>

12. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸的利息	<u>15,731</u>	<u>20,219</u>

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

13. 所得稅開支

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%（二零一二年：16.5%）計算。

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備（二零一二年：零）。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃按照其現行法例、詮釋及慣例根據本集團享有若干稅務優惠之中國附屬公司所賺取之估計應課稅收入按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅規則及規例，本集團中國附屬公司之適用中國企業所得稅稅率為25%。

由於在中國經營的附屬公司於本年度並無應課稅溢利，故此於年內並無作出中國企業所得稅撥備（二零一二年：零）。

本年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	(30,125)	(43,907)
按國內稅率25%（二零一二年：25%）計算的稅項抵免	(7,531)	(10,976)
不可扣稅開支的稅務影響	1,232	2,802
毋須課稅收入的稅務影響	(2,187)	(1,662)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損的稅務影響	7,855	9,188
其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	631	648
本年度所得稅開支	-	-

13. 所得稅開支 (續)

於報告期末，本集團的可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損（有待稅務機關同意）為193,257,000港元（二零一二年：187,019,000港元）。由於無法預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，未動用稅項虧損95,794,000港元（二零一二年：77,383,000港元）可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

14. 本年度虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度虧損已扣除（計入）：		
預付租賃款項的攤銷	2,253	2,212
物業、廠房及設備的折舊	8,783	8,755
	11,036	10,967
核數師酬金		
— 核數服務	500	500
— 其他服務	100	100
項目發展成本的退款	—	(2,879)
員工成本（包括董事酬金）	7,281	7,548
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	—	5,677
預付款項及按金的減值虧損	—	76
確認為開支的存貨成本	21,560	108,788
出售物業、廠房及設備收益	(285)	(1,225)

15. 股息

董事不建議派付截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的股息。

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

16. 董事酬金

本年度董事酬金乃根據上市規則及香港公司條例第161條披露。已付或應付予六名（二零一二年：六名）董事各自的酬金如下：

	馬曉玲 千港元	陳兆敏 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零一三年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	240	960
其他酬金							
薪金及其他福利	1,821	1,040	-	-	-	-	2,861
退休福利計劃供款	-	15	-	-	-	-	15
酬金總額	<u>1,821</u>	<u>1,055</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>3,836</u>
	馬曉玲 千港元	陳兆敏 千港元	陳思翰 千港元	程萬琦 千港元	林瑞民 千港元	舒華東 千港元	二零一二年 千港元
袍金	-	-	240	240	240	240	960
其他酬金							
薪金及其他福利	1,707	960	-	-	-	-	2,667
退休福利計劃供款	-	14	-	-	-	-	14
酬金總額	<u>1,707</u>	<u>974</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>3,641</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為加入本集團之獎勵。

17. 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員當中有兩名(二零一二年:兩名)為本公司董事,其酬金載於上文附註16的披露資料。餘下三名(二零一二年:三名)的酬金總額如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	1,001	1,196
退休福利計劃供款	15	14
	1,016	1,210

彼等的酬金屬於下列範圍:

	二零一三年 僱員人員	二零一二年 僱員人員
零港元至1,000,000港元	3	3

18. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
虧損		
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	(30,045)	(43,817)
股份數目		
就每股基本虧損而言的普通股數目	299,847	299,847

由於本公司於兩個期間並無潛在的已發行普通股,故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

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

19. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	倉庫 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一二年一月一日	2,781	178,750	3,330	6,010	190,871
匯兌調整	23	1,475	18	53	1,569
添置	-	-	422	-	422
出售	-	(11,183)	(216)	(716)	(12,115)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	2,804	169,042	3,554	5,347	180,747
匯兌調整	79	4,789	58	166	5,092
出售	-	(2,854)	-	-	(2,854)
於二零一三年十二月三十一日	2,883	170,977	3,612	5,513	182,985
折舊及減值					
於二零一二年一月一日	453	13,061	2,716	5,474	21,704
匯兌調整	4	123	14	49	190
本年度撥備	124	7,768	474	389	8,755
出售時撇銷	-	(1,272)	(205)	(680)	(2,157)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	581	19,680	2,999	5,232	28,492
匯兌調整	18	660	52	162	892
本年度撥備	126	8,447	200	10	8,783
出售時撇銷	-	(285)	-	-	(285)
於二零一三年十二月三十一日	725	28,502	3,251	5,404	37,882
賬面值					
於二零一三年十二月三十一日	2,158	142,475	361	109	145,103
於二零一二年十二月三十一日	2,223	149,362	555	115	152,255

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目使用下列年率按直線基準計算折舊：

樓宇及倉庫	按租約剩餘年期及5% (以較短者為準)
廠房及機器	10%-20%
傢俬、裝置及設備	10%-33%
汽車	20%-25%

樓宇及倉庫位於中國土地上，根據中期至長期土地使用權持有。

20. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項按直線基準於租期內在綜合損益及其他全面收益表中的損益內攤銷及扣除。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本		
於一月一日	110,157	109,241
匯兌調整	3,143	916
於十二月三十一日	113,300	110,157
累計攤銷		
於一月一日	11,324	9,032
匯兌調整	351	80
年內攤銷	2,253	2,212
於十二月三十一日	13,928	11,324
賬面值		
於十二月三十一日	99,372	98,833
就報告而言分析如下：		
流動資產	2,280	2,217
非流動資產	97,092	96,616
	99,372	98,833

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. 預付租賃款項 (續)

本集團的預付租賃款項包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於中國的土地		
長期租賃	13,952	13,795
中期租賃	85,420	85,038
短期租賃	—	—
	<u>99,372</u>	<u>98,833</u>

21. 收購土地使用權的按金

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，該金額指為本集團於二零零八年之一項發展項目而建議收購中國太倉市的土地使用權之所付按金總額37,015,000港元（二零一二年：35,988,000港元）（於兩個年度均相當於人民幣29,190,000元）。由於若干環境問題，該土地使用權不能用於擬定用途。

如附註2(ii)所述，本集團正就按金的退款與太倉港口開發區進行協商，同時正在與潛在買方就可能出售事項（附註37）進行磋商，該代價將不低於綜合財務報表所列之賬面值。根據該等協商，本公司董事認為本集團的已付按金不會蒙受任何虧損。

22. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	1,349	1,505
減：已確認減值虧損	(179)	(175)
	1,170	1,330
其他應收款項(附註a)	12,829	29,726
減：已確認減值虧損	(5,672)	(5,514)
	7,157	24,212
應收賬款及其他應收款項總額	8,327	25,542

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項結餘(扣除累計減值虧損)主要包括購買存貨款項的退款及本集團倉庫建築成本多付款項的退款分別2,682,000港元(二零一二年：13,845,000港元)及1,523,000港元(二零一二年：6,155,000港元)。

本集團給予其貿易客戶的賒賬期平均為90日。以下乃於報告期末(與各自的收入確認日期相近)按發票日期呈列的應收賬款(扣除減值虧損)的賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0-30日	1,170	597
31-60日	-	372
61-90日	-	361
90日以上	-	-
	1,170	1,330

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. 應收賬款及其他應收款項 (續)

接納任何新客戶前，本集團會評估各潛在客戶的信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列的付款條款藉此檢討應收各客戶款項的還款記錄，以釐定應收賬款的可收回性。

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	175	—
年內已確認	—	174
匯兌調整	4	1
年末結餘	179	175

其他應收款項減值虧損的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	5,514	—
年內已確認	—	5,503
匯兌調整	158	11
年末結餘	5,672	5,514

23. 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	187	2,883
減：已確認減值虧損	-	(76)
	187	2,807
租金及公用設施按金	624	581
預付款項及按金總額	811	3,388

預付款項及按金減值虧損的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	76	-
年內已確認	-	76
年內撇銷為不可收回之款項	(76)	-
年末結餘	-	76

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

24. 銀行結餘／已抵押銀行存款

銀行結餘／已抵押銀行存款

銀行結餘按介乎零至0.35厘（二零一二年十二月三十一日：零至0.50厘）的市場年利率計息。已抵押銀行存款按3.08厘至4.25厘（二零一二年十二月三十一日：3.05厘至3.3厘）的固定年利率計息。

銀行存款88,765,000港元（二零一二年十二月三十一日：44,902,000港元）已予抵押，以作為短期銀行貸款及應付票據的擔保，故列為流動資產。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸及應付票據後解除。

25. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬款	59	91
應計費用	2,371	2,165
已收取按金（附註a）	7,945	6,904
其他應付款項（附註a）	8,612	1,454
其他應付款項及應計費用總額	18,928	10,523
應付賬款及其他應付款項以及應計費用總額	18,987	10,614

附註：

- (a) 已收取按金包括預收客戶款項及可予退還按金。其他應付款項包括僱員及其他債權人墊付之款項，該等款項為無抵押、免息及預期於一年內償付。

25. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用 (續)

下列乃於報告期末按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0-30日	-	-
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	59	91
	59	91

若干貨品的購貨平均信貸期為三個月。

26. 銀行貸款

本集團之銀行貸款還款期如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	173,092	104,765
一年以上但不超過兩年	15,217	-
兩年以上但不超過五年	41,846	-
五年以上	-	-
	230,155	104,765
減：於流動負債列示之金額	(173,092)	(104,765)
	57,063	-

所有銀行貸款乃以本集團的資產作為抵押（如附註32所載）。

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. 銀行貸款 (續)

銀行貸款按貨幣分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以人民幣計值	230,155	104,765

於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	二零一三年	二零一二年
固定利率銀行貸款	6.0%-8.1%	6.0%-8.2%

27. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
於二零一二年一月一日、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每股面值0.005港元的 普通股	<u>421,978,000</u>	<u>2,109,890</u>
於二零一二年一月一日、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每股面值0.005港元的 優先股	<u>22,000</u>	<u>110</u>
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、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每股面值0.005港元的 普通股	<u>299,847</u>	<u>1,499</u>

28. 購股權計劃

本公司於二零一一年採納一項購股權計劃，該計劃將於二零二一年六月十九日屆滿，目的是提供獎勵或獎賞予合資格參與人士，以獎勵彼等對本集團作出的貢獻及／或讓本集團招募及挽留優秀人才及吸引對本集團及任何投資實體屬寶貴的人力資源。根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可向任何僱員（包括任何執行董事）、非執行董事、貨品或服務供應商及本集團客戶，以及為本集團提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體授出購股權。

參與人士可於要約授出日期起計28日內藉支付1.00港元而接納購股權。各承授人可於董事會釐定及通知的期間內的任何時間，按照二零一一年購股權計劃的條款行使購股權，惟任何情況下該期間將於購股權授出日期起計屆滿十年之前結束，並且須受其提前終止條文所規限。

二零一一年購股權計劃項下的股份認購價將為董事會釐定的價格，惟不可低於下列各項的最高者：(i)聯交所每日報價表所示股份於授出特定購股權當日的收市價；(ii)股份於緊接授出特定購股權當日前五個交易日在聯交所的平均收市價；或(iii)股份面值。

因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數的10%。此外，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權而可予發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。於任何12個月期間內，因行使根據二零一一年購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的購股權而已發行及須發行予每名參與人士的股份總數，不得超過當時已發行股份總數的1%。

於報告期末，自二零一一年購股權計劃獲採納至今，並無據此而授出購股權。

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

29. 經營租約

本集團作為承租人

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
根據經營租約就辦公室物業支付的最低租賃款項	938	1,116

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於未來下列到期日須支付的最低租賃款項之承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	738	771
第二年至第五年（包括首尾兩年）	292	903
	1,030	1,674

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。租約議定平均為期兩年。

29. 經營租約 (續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已就存放設施的下列未來最低款項與租戶訂立合約。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	12,883	12,655
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	29,966	31,727
	42,849	44,382

年內賺取的倉庫存放收入為11,529,000港元 (二零一二年: 9,670,000港元)。

30. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有關購置及建設物業、廠房及設備的已訂約 但未撥備的承擔	2,893	2,813

該結餘指工業用物業發展項目 (如附註21所披露) 的承擔，該項目已暫緩動工。

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

31. 退休福利計劃

本集團須就其香港僱員參與定額供款計劃——強積金計劃。強積金計劃的資產乃與本集團的資產分開並於信託人控制下的基金持有。本集團與其僱員均須按有關薪酬成本的5%向強積金計劃作出供款。每名僱員最高供款限額為每年15,000港元（二零一二年：由二零一二年六月一日起，最高供款限額由12,000港元調整至15,000港元）。

中國附屬公司的僱員為於中國的中國省市級政府機關營辦的定額供款計劃的成員。中國附屬公司須每月按僱員基本薪金的固定百分比向該等計劃供款。本集團就中國退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出規定的供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全部退休金。

本年度退休福利計劃供款為248,000港元（二零一二年：275,000港元）。

32. 資產抵押

已就本集團獲授之一般銀行信貸（附註26）而作出抵押之資產賬面值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	142,475	149,362
預付租賃款項	85,420	85,038
銀行存款	88,765	18,493
	316,660	252,893

此外，本集團賬面值為零港元（二零一二年：87,967,000港元）的應付票據乃以為數零港元（二零一二年：26,409,000港元）的銀行存款作抵押。

33. 有關連人士交易

主要管理人員的報酬

年內，董事及其他主要管理層成員的薪酬為附註16及17中披露的4,852,000港元（二零一二年：4,851,000港元）。

34. 附屬公司

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足普通 股本／註冊資本	本公司所持已發行股本面值／ 註冊資本比例				主要業務
			二零一三年		二零一二年		
			直接	間接	直接	間接	
欣喜企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	-	100%	-	向集團公司提供行政服務
基創投資有限公司 （「基創投資」）	英屬處女群島	普通股100美元	-	100%	-	100%	投資控股
泉運有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	-	-	-	投資控股
圖輝石化開發（太倉） 有限公司	中國	註冊及繳足資本人民幣 160,000,000元	-	100%	-	100%	發展工業用物業
太倉基創倉儲有限公司	中國	註冊及繳足資本人民幣 80,000,000元	-	100%	-	100%	發展工業用物業
北京三智興業投資有限公司	中國	註冊及繳足資本人民幣 20,000,000元	-	95%	-	95%	提供顧問服務
太倉源朴貿易有限公司	中國	註冊及繳足資本人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	銷售貨品

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

34. 附屬公司 (續)

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司的詳情會使篇幅過於冗長。

於年末，概無附屬公司曾發行任何債務證券。

35. 附屬公司權益／應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	3	3
應收附屬公司款項	310,759	316,557
減：已確認減值虧損	(218,146)	(223,944)
	92,613	92,613
應付附屬公司款項	355	354

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

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

36. 本公司的財務資料

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	35	<u>3</u>	<u>3</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	35	92,613	92,613
預付款項及按金		186	341
銀行結餘及現金		<u>60</u>	<u>61</u>
		<u>92,859</u>	<u>93,015</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		510	508
應付附屬公司款項	35	<u>355</u>	<u>354</u>
		<u>865</u>	<u>862</u>
流動資產淨值		<u>91,994</u>	<u>92,153</u>
資產淨值		<u>91,997</u>	<u>92,156</u>
資本及儲備			
股本	27	1,499	1,499
股份溢價		379,281	379,281
實繳盈餘		64,379	64,379
累計虧損		<u>(353,162)</u>	<u>(353,003)</u>
權益總計		<u>91,997</u>	<u>92,156</u>

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

37. 報告期後事項

於二零一四年一月二十一日，基創投資有限公司（為本公司之一間間接全資附屬公司）與潛在買家深圳市東方富海投資管理有限公司（「買方」）訂立意向函。根據該意向函，本集團擬出售及買方擬收購圖輝石化開發（太倉）有限公司（為本公司之一間間接全資附屬公司）（「太倉圖輝」）之85%股本權益（「可能出售事項」）。可能出售事項之代價預期不低於人民幣60,000,000元，並且將參照太倉圖輝淨資產之市價而釐定。太倉圖輝之主要資產及負債包括賬面值分別為55,770,000港元、37,015,000港元及57,063,000港元之該土地、該按金及銀行貸款。於簽訂意向函時，買方已支付按金人民幣10,000,000元。本集團及買方已議定，於就可能出售事項簽訂具法律約束力之協議時，按金將沖抵部分代價。

38. 比較數字

部分比較數字已重新分類以符合本年度的呈報方式。

財務概要

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度* 千港元
業績					
持續經營業務					
收入	32,963	118,337	184,187	7,418	5,273
銷售成本	(21,544)	(108,924)	(175,701)	-	(4,179)
毛利	11,419	9,413	8,486	7,418	1,094
其他收入	4,262	5,760	38,003	282	1,123
銷售及分銷成本	(659)	(106)	(141)	-	(449)
行政及其他經營開支	(29,416)	(33,002)	(37,380)	(29,294)	(42,682)
其他開支	-	(5,753)	-	-	-
財務成本	(15,731)	(20,219)	(1,852)	(4,466)	(3,418)
除稅前(虧損)溢利	(30,125)	(43,907)	7,116	(26,060)	(44,332)
所得稅開支	-	-	(7,843)	-	-
	(30,125)	(43,907)	(727)	(26,060)	(44,332)
已終止經營業務					
已終止經營業務的本年度溢利 (虧損)	-	-	3,104	(4,070)	-
本年度(虧損)溢利	(30,125)	(43,907)	2,377	(30,130)	(44,332)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(30,045)	(43,817)	2,506	(29,944)	(44,129)
非控股權益	(80)	(90)	(129)	(186)	(203)
	(30,125)	(43,907)	2,377	(30,130)	(44,332)
	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日* 千港元
資產與負債					
總資產	388,499	368,954	387,353	325,324	304,413
總負債	(257,400)	(211,375)	(187,350)	(134,179)	(89,436)
非控股權益	(196)	(269)	(356)	(468)	(645)
本公司擁有人應佔權益	130,903	157,310	199,647	190,677	214,332

* 二零零九年業績並無就已終止經營業務作出重列。