

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之江山控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

- (1) 認購新股份
- (2) 申請清洗豁免
- 及
- (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



百德能
證券

董事會函件載於本通函第4至19頁。

獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第20至21頁。

獨立財務顧問百德能證券有限公司之函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第22至46頁。

本公司謹訂於二零一四年七月二十八日上午十一時正假座香港皇后大道中183號中遠大廈37樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，盡快且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一四年七月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 – 財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予涵義；
「協議」	指	本公司與投資方所訂立日期為二零一四年五月二十八日之協議；
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年六月十日有關認購事項之公佈；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子，不包括星期六、星期日、公眾假期或香港懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子；
「本公司」	指	江山控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	認購事項完成；
「一致行動集團」	指	投資方及顧問以及與彼等一致行動人士；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「顧問」	指	常東來先生、羅鐵庚先生、鹿斌先生、鄧成立先生及向軍先生；
「董事」	指	董事會之董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)認購事項及清洗豁免之股東特別大會以及其任何續會；

釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事及執行董事之任何代表；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	包括全體獨立非執行董事之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為就認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(1)一致行動集團及(2)於認購事項及清洗豁免中擁有權益或參與認購事項及清洗豁免之股東以外之股東；
「投資方」	指	Pohua JT Private Equity Fund L.P.，於開曼群島成立之私募股權投資基金；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年七月九日，即就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一四年八月三十日；
「備忘錄」	指	本公司與投資方所訂立日期為二零一四年三月二十九日之諒解備忘錄；
「有關期間」	指	該公佈日期前六個月起直至及包括最後實際可行日期之期間；

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	投資方及顧問建議認購認購股份；
「認購價」	指	每股認購股份0.36港元；
「認購股份」	指	6,528,080,000股新股份；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1一致行動集團授出清洗豁免，豁免因發行認購股份而須就一致行動集團尚未擁有或同意收購或認購之股份向股東提出強制性全面收購要約之責任；及
「%」	指	百分比。



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

執行董事：

余伯仁先生(主席)

張凱南先生

劉文平先生

香港註冊辦事處及

主要營業地點：

香港

皇后大道中110-116號

永恒商業大廈

9樓905室

獨立非執行董事：

萬國樑先生

繆漢傑先生

黃潤權博士

敬啟者：

(1) 認購新股份
(2) 申請清洗豁免
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

於二零一四年六月十日，董事會宣佈訂立協議，根據協議，本公司有條件同意配發及發行而投資方有條件同意以現金按每股0.36港元之價格認購或促使認購6,528,080,000股新股份。

本通函旨在：(i)向閣下提供更多有關認購事項及清洗豁免之資料；(ii)載列獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議；(iv)向閣下提供本集團之財務資料及根據收購守則及上市規則規定提供之其他資料；及(v)向閣下發出股東特別大會通告。

董事會函件

認購事項

協議

日期

二零一四年五月二十八日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 投資方。

投資方獨立於本公司及其關連人士。

主要事項

本公司有條件同意配發及發行而投資方有條件同意按每股0.36港元認購或促使認購6,528,080,000股新股份。

認購股份

認購股份相當於本公司於最後實際可行日期之1,762,662,519股股份之已發行股本約370.35%及本公司經配發及發行認購股份擴大之已發行股本約78.74% (假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時本公司之已發行股本並無任何變動)。

認購股份於發行及繳足股款後，將在所有方面彼此之間及與於配發及發行認購股份日期之已發行股份享有同等權益，包括收取本公司於配發及發行認購股份日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派之權利。

認購股份總值為2,350,108,800港元，而根據股份於二零一四年五月二十八日之收市價0.89港元計算之市值約為5,810,000,000港元。認購股份之價格淨額約為每股0.358港元。

發行認購股份須待獨立股東批准後方可作實。將於股東特別大會提呈一項普通決議案，以尋求(其中包括)協議所述之特別授權以發行認購股份。

董事會函件

認購價

於二零一四年三月二十九日，投資方與本公司訂立備忘錄。備忘錄之主要條款載於本公司日期為二零一四年三月三十日之公佈。認購價乃參照股份於簽訂備忘錄日期之現行市價後經公平磋商釐定。

認購價較：

- (a) 股份於備忘錄日期前之最後交易日二零一四年三月二十八日在聯交所所報收市價每股0.365港元折讓約1.37%；
- (b) 股份於協議日期二零一四年五月二十八日及緊接收購守則規則3.5公佈前之最後交易日在聯交所所報收市價每股0.89港元折讓約59.55%；
- (c) 股份於截至二零一四年五月二十八日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.882港元折讓約59.18%；
- (d) 股份於截至二零一四年五月二十八日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.875港元折讓約58.86%；及
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.32港元折讓約72.73%。

認購價乃由備忘錄訂約各方協定。

條件

認購事項須待以下各項獲達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東(根據上市規則及／或收購守則被禁止投票者除外(如適用))於股東特別大會上通過所有必要決議案以批准：
 - (i) 協議及據此擬進行交易，包括但不限於根據協議條款發行認購股份；及
 - (ii) 授出清洗豁免；

董事會函件

- (b) 執行人員授出清洗豁免，且有關豁免並無遭撤銷或撤回；
- (c) 聯交所批准認購股份上市及買賣(而上述批准及上市其後並無於交付認購股份之正式股票前撤銷)；
- (d) 本公司就訂立協議及履行協議條款取得所有其他所需同意、授權及批准(或相關豁免(視情況而定))；
- (e) 股份現時之上市地位未被撤回，而股份繼續於聯交所買賣(不超過14個連續營業日(定義見上市規則)之暫時性暫停買賣或待審批有關簽立協議或據此擬進行交易之任何公佈而暫停買賣除外)；於完成日期或之前，概無接獲聯交所或證監會發出因可能對本公司在聯交所之上市地位造成不利影響之任何理由而撤回或反對股份上市之指示；
- (f) 投資方合理信納本公司自協議日期起之財務狀況及營運並無任何重大不利變動；
- (g) 於完成日期：
 - (i) 協議項下保證於所有重大方面仍屬真實準確，猶如乃於該日作出；
 - (ii) 本公司於該日或之前在所有重大方面履行其根據協議須予履行之所有責任；及
 - (iii) 向投資方交付本公司正式授權之高級職員於完成日期發出之證書(其形式獲投資方合理信納)，以茲證明；及
- (h) 投資方全權酌情合理信納投資方或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或經投資方授權之其他人士就本集團之業務、事務、營運、財務狀況及預測所作投資方酌情認為屬必要、合宜或適當之查詢、調查及盡職審查結果，並向本公司發出書面通知表示信納有關結果。

董事會函件

投資方可全權酌情於任何時間向本公司發出書面通知豁免第(d)、(f)、(g)及(h)項條件。倘執行人員並無授出或獨立股東並無於股東特別大會上批准清洗豁免，則認購事項將不會落實進行。

倘協議條件於最後截止日期前未獲達成或獲投資方根據協議條款豁免(視情況而定)，則訂約各方將毋須進行認購事項，而協議將自動終止及不再具有任何效力，惟任何事前違反協議而產生之申索除外。

完成

認購事項將於協議條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日完成。完成時，本公司將向投資方配發及發行5,835,820,000股新股份，並按投資方指示向顧問配發及發行692,260,000股新股份。顧問將就其股份支付認購價。

進行認購事項之原因及所得款項之用途

本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。

誠如本公司之二零一三年年報所述，本公司正物色新投資及業務機遇。於二零一四年三月二十九日，本公司與投資方訂立備忘錄就此目的物色資金來源。

本公司於二零一四年四月二十二日就收購甘肅省一個30兆瓦光伏發電站之發展權訂立諒解備忘錄。預計發展30兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣255,000,000元(約318,750,000港元)(「甘肅項目」)。

於二零一四年四月二十九日，本公司就建議收購河北省臨城縣一個50兆瓦光伏發電站訂立一份合作協議及一份中介協議。預計發展50兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣425,000,000元(約531,250,000港元)(「河北項目」)。

於二零一四年四月三十日，本公司收購一間項目公司(其業務為於內蒙古發展一個10兆瓦之光伏發電站)之全部股權。預計發展10兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣85,000,000元(約106,250,000港元)。

董事會函件

於二零一四年四月三十日，本公司就於安徽省及雲南省聯合發展總發電量為261兆瓦之光伏發電站訂立諒解備忘錄。現時的計劃為本公司將佔該聯合發展的50%權益。預計發展261兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣2,140,000,000元(約2,675,000,000港元)，當中本公司應佔成本預計約為人民幣1,070,000,000元(約1,337,500,000港元)(「安徽及雲南項目」)。

於二零一四年七月七日，本集團以人民幣204,000,000元(約255,000,000港元)收購榆林市比亞迪新能源有限公司之全部股權，該公司為一間從事發展中國陝西省一個300兆瓦光伏發電站之項目公司。發展300兆瓦光伏發電站的估計成本約為人民幣2,700,000,000元(約3,375,000,000港元)。

中國為全球碳排放量最高之國家，其計劃加快其太陽能發電的發展，以減少對煤炭的依賴。光伏發電為中國解決能源危機及保護環境的重要途徑。於二零一四年五月，中國國家發展和改革委員會宣佈，太陽能發電量的目標已提高至於二零一七年達70吉瓦。根據中國國家發展和改革委員會於二零一三年八月三十日頒佈的新電價通知，於二零一四年一月一日及之後取得併網批准的地面項目須分為三級，並將根據項目所在位置指定不同電價，分別為每千瓦時人民幣0.90元、人民幣0.95元及人民幣1.00元。由於收入乃以電價乘以項目下之發電站所產生的電力計算，故此以電價計，上述政府政策修訂將導致預測收入減少。由於政府政策鼓勵新能源及環保項目，董事會認為光伏發電業為本公司參與優惠政府政策所支持、環保且具有重大發展潛力行業之良機。為此，本公司尋求透過認購事項籌集收購及發展本集團名下光伏發電項目所需資金。根據就收購內蒙古及陝西省之光伏發電項目(「承諾項目」)簽訂的協議，本公司須籌資約人民幣2,785,000,000元(相當於約3,481,000,000港元)以完成該等項目。本集團擬於二零一四年十二月底前完成收購甘肅項目、河北項目以及安徽及雲南項目並為本集團提供600兆瓦綜合發電量。除甘肅項目、河北項目以及安徽及雲南項目外，本公司現與各訂約方初步商討有關中國光伏發電項目之收購及合作。於最後實際可行日期，除甘肅項目、河北項目以及安徽及雲南項目外，本公司並無就任何潛在收購或出售事項訂立任何其他諒解備忘錄或意向書。倘就新增光伏發電項目簽署任何具約束力的諒解備忘錄或意向書，本公司將遵照上市規則及根據證券及期貨條例的內幕消息條文另行刊發公佈。

董事會函件

本公司認為認購事項為本公司提供良機，可藉此籌集長期股本資金以為其於光伏發電項目之投資提供資金。此外，董事深信投資方將為本公司帶來額外資源及投資機遇，對本公司及股東整體有利。

經考慮上述因素後，董事(包括經聽取獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事)認為，進行認購事項符合本公司及股東整體最佳利益。

由於認購事項須待獨立股東批准後方可作實，獨立股東可在考慮獨立董事委員會(將獲獨立財務顧問提供意見)之意見後自行決定如何就認購事項之相關決議案投票。

認購事項所得款項淨額(扣除一切相關開支後)約2,338,000,000港元擬作以下用途：(i)約2,293,000,000港元用於為本集團收購及發展光伏發電項目提供資金；及(ii)鑑於預期增聘更多員工及預計辦公室租金開支增加，約45,000,000港元用作本集團之一般營運資金。待完成落實後，認購事項所得款項擬按如下方式用於為承諾項目提供資金：

- (i) 約人民幣58,000,000元(約72,500,000港元)用於為內蒙古項目提供資金，其中人民幣9,000,000元(約11,250,000港元)將於二零一四年七月用作土地平整及人民幣49,000,000元(約61,250,000港元)將於二零一四年八月至九月用作購置廠房及機器以及廠房之裝機工程；及
- (ii) 約人民幣1,776,000,000元(約2,220,000,000港元)用於為陝西項目提供資金，其中人民幣270,000,000元(約337,500,000港元)將於二零一四年七月用作收購榆林市比亞迪新能源有限公司(如本司日期為二零一四年七月七日之公佈所披露)及土地平整及人民幣1,506,000,000元(約1,882,000,000港元)將於二零一四年八月至九月用作購置廠房及機器以及廠房之裝機工程。

倘承諾項目並未完成，認購事項所得款項將用於為甘肅項目、河北項目以及安徽及雲南項目提供資金。鑑於股東亦會考慮本通函所披露的所得款項替代用途之意向，故毋須另行取得股東之批准。

董事會函件

本公司明確計劃於二零一四年七月底前投資約1,065,000,000港元用於為該等承諾項目購置廠房及機器。本公司須為承諾項目產生為數約928,000,000港元的進一步承諾投資成本(包括收購成本)，將於二零一四年八月／九月支付。

股東及投資者須注意光伏發電為本公司未曾涉足的新行業，且本公司董事及管理層概無管理發電站之過往經驗。因此，本公司將招聘擁有該方面經驗的黎波里管理及技術人員，以協助管理光伏發電項目的發展及營運。

風險因素

股東及投資者須注意，光伏發電技術相對較新，且中國早前未曾過份依賴此技術。儘管其現時為獲政府扶持之行業，倘政府政策出現任何變更，其發展將可能受到影響。此外，化石燃料(例如石油、煤炭及天然氣)價格大幅下跌可能使傳統能源成本下降，並影響可再生能源的競爭力或利益。

本公司相信其未來於光伏發電行業的成功與否將取決於本公司依時落實光伏發電項目發展計劃的能力。由於該等發展需要龐大資本開支、大量工程工作、適時交付廠房及設備以及管理層投放大量精力，故光伏發電項目發展計劃出現任何延誤可能會延誤本公司從項目取得收入的能力，繼而影響本公司的前景及其盈利能力。

基於上述風險及不明朗因素，股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

投資方及顧問之背景資料

投資方為於開曼群島成立之私募股權基金，擅長槓桿收購及增長資本交易，集中投資環保、潔淨能源、消費者零售、保健及科技發展等行業。於最後實際可行日期，投資方管理之資產約為6億美元。該項投資基金之投資者為有限合夥人。投資方之普通合夥人為保華嘉泰資本有限公司，該公司控制投資方之投資決定。

顧問為五名擁有發展光伏發電項目經驗之人士。各顧問獨立於本公司且與本公司概無關連。投資方其中一名合作夥伴認識其中一名顧問向軍先生，並向投資方引見向先生。向先生為光伏發電及風力發電專家。由於投資方其中一個投資重

董事會函件

點為新能源板塊，投資方代表徵求向先生有關中國發電行業之意見。簽署備忘錄後，投資方向本公司引見向先生，而向先生向本公司引見其他四名顧問(其現任及前任同事)。

顧問為投資方之一致行動人士。各顧問均非投資方或其任何母公司之董事或投資方或其任何母公司之任何董事之近親；各顧問均無任何資金交由投資方全權管理；投資方或控制投資方或受投資方控制或與投資方受共同控制之人士均無擔任任何顧問之財務或其他專業顧問；各顧問均非投資方之合夥人；及投資方並無就顧問購入認購股份而直接或間接向任何顧問提供任何融資或財務資助。

投資方認為，本公司在投資於光伏發電行業上將因顧問具備此方面之經驗及聯繫而得益，並向顧問及本公司提出由顧問投資於本公司之建議。顧問之經驗載列如下：

常東來先生在進行技術審核及技術培訓工作上累積豐富經驗，包括在風能及太陽能複合系統及發電系統及大型光伏發電廠系統各方面。他曾參與有關IEC國際準則TC82及IEC Task27之技術工作。

羅鐵庚先生在研究及管理技術支援及項目設計工作方面累積逾20年經驗。他曾參與發展中國多個光伏發電站。

鹿斌先生於營運管理中國新能源項目方面累積逾10年經驗，並在財務管理、人力資源及培訓以及投資解決方案方面擁有豐富經驗。他曾監督大量新能源項目(例如風能及太陽能複合系統及興建40兆瓦光伏發電站)之進度。

鄧成立先生於財務管理方面累積逾15年經驗，且彼具備為新能源項目融資之經驗，並參與建立企業財務體系、提供及時的財務分析及資料披露以及風險評估。他曾改良資本架構、創建新的融資模式、加強內部監控並降低營運風險，尤其是就興建光伏發電站及投資項目融資。

向軍先生具備管理新能源產業公司之經驗。彼負責整體企業管理、發展規劃、經營策略及投資解決方案。彼為於風險投資及管理方面累積逾20年經驗且對融資事宜具獨到見解的資深人士。

董事會函件

本公司將不會與顧問訂立任何僱傭合約。

於完成時，投資者將指示本公司直接向顧問發行認購股份當中692,260,000股股份，將配發予各顧問之股份數目已於協議中列明。顧問將就名下股份支付認購價。由於顧問將與投資方同時承購股份，故配發之價格與認購價相同，認購價乃投資方與本公司根據備忘錄並參考股份當時之市價後協定。本公司擬於完成時委任顧問擔任名譽顧問。本公司將向顧問就其於發展光伏發電項目之經驗尋求意見及建議。顧問將無權獲取本公司的資料，及無權出席董事會任何會議。

為顯示投資方及顧問於完成後將與本公司保持聯繫，投資方及顧問各自與本公司協定，其將不會由完成當日起至完成日期之後一週年止期間銷售、要約銷售或轉讓任何認購股份；就認購股份授出任何產權負擔；授出可購買任何認購股份之期權或以其他方式出售任何認購股份(不論直接或間接，有條件或無條件)。

投資方將在收購守則許可下盡快委任兩名董事加入董事會，並擬於其後檢討董事會之組成。建議委任為董事會成員的人選為劉勁松先生及李海楓先生，彼等之履歷詳情載列如下：

劉勁松先生，44歲，保華嘉泰資本有限公司主席及董事。劉先生由二零零六年三月至今為保利通信有限公司之董事會主席。劉先生亦自二零一零年五月起擔任保利龍馬資產管理有限公司之董事會主席。劉先生由一九九二年七月至一九九三年於中國科學院下屬的北京希望電腦公司擔任工程師。劉先生創建東方龍馬軟件發展有限公司，並自一九九四年七月至二零一二年十二月歷任該公司執行董事、總經理及董事長。於二零零二年三月至二零零六年三月，劉先生為中國軟件行業協會理事。劉先生於一九九二年七月畢業於北京工業大學計算機學院計算機技術系，獲得工學學士學位，並於二零零五年十一月於澳門城市大學(原「亞洲(澳門)國際公開大學」)獲得工商管理碩士學位。

董事會函件

李海楓先生，44歲，保華嘉泰資本有限公司之董事。彼目前為北控水務集團有限公司執行董事及副總裁。李先生現為北控中科成環保集團有限公司監事會主席，負責開拓國內水務市場。彼目前為恒富控股有限公司(股份代號：643)之主席及執行董事。於二零一零年四月至二零一三年四月期間，李先生曾為天行國際(控股)有限公司(股份代號：993)之獨立非執行董事。恒富控股有限公司及天行國際(控股)有限公司均於聯交所主板上市。李先生歷任方正集團總裁助理及方正新天地軟件科技有限公司常務副總裁。李先生於北京大學取得法學學士學位。

本公司將於彼等獲委任後遵照上市規則第13.51(2)條另行刊發公佈。董事會如有任何變動，本公司將作出公佈或提呈股東批准(如有需要)。

誠如上文「進行認購事項之原因及所得款項之用途」一節所披露，本公司正物色新投資及業務機遇，並自二零一四年四月二十二日起，已就光伏發電方面的投資訂立多份諒解備忘錄及協議。投資方擬繼續與本公司於光伏發電方面作出投資。

於最後實際可行日期，一致行動集團擬繼續進行本集團之現有業務，並無意重新調配本公司之固定資產，或就本集團之現有業務作出任何重大變動或就人力資源架構作出變動，或終止聘任本集團之僱員。

董事會函件

本公司之股權架構

緊隨完成後，一致行動集團將於6,528,080,000股股份中擁有權益，相當於本公司經擴大已發行股本約78.74%(假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時本公司之已發行股本並無任何變動)。下表顯示本公司於最後實際可行日期及於完成時(假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時本公司之已發行股本並無任何變動)之股權架構。

股東	於最後實際可行日期		於完成時	
	股份數目	%	股份數目	%
投資方及其一致 行動人士(顧問除外)	—	—	5,835,820,000	70.39
公眾股東				
顧問及其各自一致 行動人士(投資方 除外)(附註1)				
—常東來先生	—	—	4,790,000	0.06
—羅鐵庚先生	—	—	3,190,000	0.04
—鹿斌先生	—	—	5,070,000	0.06
—鄧成立先生	—	—	3,190,000	0.04
—向軍先生	—	—	676,020,000	8.15
其他股東(附註2)	<u>1,762,662,519</u>	<u>100%</u>	<u>1,762,662,519</u>	<u>21.26</u>
	<u>1,762,662,519</u>	<u>100%</u>	<u>8,290,742,519</u>	<u>100%</u>

附註：

- 協議列明將向各顧問發行之股份數目。
- 於最後實際可行日期，本公司並無任何擁有本公司已發行股本或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之股東。於最後實際可行日期，各董事均無擁有本公司任何股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)權益。

於過去十二個月之集資活動

於二零一三年九月六日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，據此，金利豐證券有限公司已按每股股份0.086港元之配售價向不少於六名承配人配售293,700,000股新股份，集資所得款項淨額24,360,000港元已獲本公司作投資之用。

除配售事項外，緊接最後實際可行日期前十二個月，本公司並無進行任何其他股本集資活動。

清洗豁免

緊隨完成後，一致行動集團將於6,528,080,000股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約370.35%及本公司經擴大已發行股本約78.74%（假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時本公司之已發行股本並無任何變動）。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則一致行動集團有責任就其尚未擁有或同意收購之本公司全部已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購要約。一致行動集團已就認購事項向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

執行人員已同意（其中包括）（惟待獨立股東於股東特別大會批准）授出清洗豁免。倘清洗豁免獲獨立股東批准，則一致行動集團將獲豁免須根據收購守則規則26提出強制性全面收購要約之責任。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，一致行動集團於本公司之股權將超過50%。一致行動集團可進一步增持本公司股權，且毋須因收購守則規則26項下任何其他責任而提出全面收購要約。

於該公佈日期前六個月期間，一致行動集團成員概無收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權，於最後實際可行日期，亦無於本公司任何已發行股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有權益。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並無任何有關本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之未行使衍生工具。於最後實際可行日期，除認購事項外，

- (i) 一致行動集團概無持有或有權指示任何尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關本公司證券之任何衍生工具，或持有本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (ii) 一致行動集團並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 概無就本公司或投資方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所述可能對認購事項及清洗豁免而言屬重大之安排(不論以期權、彌償或其他方式)；
- (iv) 一致行動集團任何成員概無訂立有關其可能或可能不援引或尋求援引認購事項及清洗豁免先決條件或條件之情況之協議或安排；及
- (v) 一致行動集團成員概無接獲任何就認購事項或清洗豁免投贊成或反對票之不可撤回承諾。

一般事項

由全體獨立非執行董事萬國樑先生及黃潤權博士組成之獨立董事委員會已經成立，以就認購事項及清洗豁免於考慮獨立財務顧問之意見後向獨立股東提供推薦建議。百德能證券有限公司已獲獨立董事委員會批准並由本公司委任為獨立財務顧問，就認購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年七月二十八日上午十一時正假座香港皇后大道中183號中遠大廈37樓舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以批准(i)協議及根據協議條款配發及發行認購股份；及(ii)清洗豁免，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

將於股東特別大會以投票表決方式就認購事項及清洗豁免進行表決，據此，於認購事項及清洗豁免擁有權益或參與認購事項及清洗豁免之一致行動集團及其他股東將就將於股東特別大會提呈以批准認購事項及清洗豁免之相關普通決議案放棄投票。一致行動集團目前並無持有任何股份，因此將不會於股東特別大會就任何決議案進行表決。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。請將隨附之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件，盡快且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，方為有效。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

認購事項須待協議之先決條件(包括獨立股東於股東特別大會上批准認購事項及清洗豁免以及執行人員授出清洗豁免)獲達成後，方可作實。因此，認購事項未必落實完成。股東及投資者於買賣股份時，務請審慎行事，如彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

董事會函件

推薦建議

董事(包括經聽取獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事)認為，認購事項及清洗豁免屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案。

務請獨立股東考慮本通函第20至21頁所載之「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會就認購事項及清洗豁免致獨立股東之推薦建議)及本通函第22至46頁所載之「獨立財務顧問函件」(當中載有獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免作出之推薦建議及意見以及所考慮之主要因素及原因)後，才決定是否投票贊成或反對將於股東特別大會提呈之決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄及股東特別大會通告所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
江山控股有限公司
主席
余伯仁先生
謹啟

二零一四年七月十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件(當中載列獨立董事委員會就認購事項及清洗豁免致獨立股東之推薦建議)之全文：



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

敬啟者：

**(1) 認購新股份
及
(2) 申請清洗豁免**

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年七月十一日之通函(「本通函」)，本函件為其中一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就下列事項向獨立股東提供意見：(i)就獨立股東目前所知，認購事項及清洗豁免之條款是否公平合理；(ii)認購事項及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東是否應在股東特別大會上投票贊成批准認購事項及清洗豁免之決議案。

百德能證券有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就下列事項提供意見：(i)就獨立股東目前所知，認購事項及清洗豁免之條款是否公平合理；(ii)認購事項及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東是否應在股東特別大會上投票贊成批准認購事項及清洗豁免之決議案。

獨立董事委員會函件

吾等謹此務請閣下垂注本通函第22至46頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有(其中包括)獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免作出之意見及推薦建議以及其於作出意見及推薦建議時所考慮之主要因素及原因)。

吾等謹此務請閣下垂注本通函第4至19頁所載之董事會函件及本通函各附錄所載之其他資料。

推薦建議

經考慮獨立財務顧問之推薦建議及意見以及其於達致其意見所考慮之主要因素及原因後，吾等認為就獨立股東目前所知，認購事項及清洗豁免之條款屬公平合理，且認購事項及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准認購事項及清洗豁免之相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
江山控股有限公司
獨立董事委員會
謹啟

萬國樑先生
獨立非執行董事

黃潤權博士
獨立非執行董事

二零一四年七月十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百 德 能 證 券 有 限 公 司

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話
傳真
網址

(852) 2841 7000
(852) 2522 2700
www.platinum-asia.com

敬啟者：

(1) 認購新股份 及 (2) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就協議項下擬進行的認購事項及清洗豁免(統稱「交易事項」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易事項詳情載列於 貴公司日期為二零一四年七月十一日的通函(「通函」)所載的董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於二零一四年五月二十八日， 貴公司與投資方訂立協議，據此， 貴公司有條件同意配發及發行而投資方有條件同意以現金認購或促使認購6,528,080,000股新股份，價格為每股0.36港元。發行認購股份須經獨立股東批准。普通決議案將於股東特別大會上提呈，以獲得(其中包括)根據協議發行認購股份之特別授權。於該公佈日期前六個月期間，一致行動集團成員概無收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售 貴公司任何投票權，於最後實際可行日期，亦無於 貴公司任何已發行股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

緊隨完成後，一致行動集團將於6,528,080,000股股份中擁有權益，相當於 貴公司現有已發行股本約370.35%及 貴公司經擴大已發行股本約78.74%(假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時 貴公司之已發行股本並無任何變動)。根據

獨立財務顧問函件

收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則一致行動集團有責任就其尚未擁有或同意收購之 貴公司全部已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購。一致行動集團已就認購事項向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

吾等意見的基準

吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，吾等的角色乃向獨立董事委員會及獨立股東就交易事項的條款是否按正常商業條款協定及就獨立股東目前所知是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益提供意見，並向獨立董事委員會提供獨立意見。

於制定吾等的意見時，吾等依賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括) (i)協議；(ii) 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的經審核年報(「二零一二年年報」)；及(iii) 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的經審核年報(「二零一三年年報」)。

吾等已假設通函所載的所有資料、事實、意見及陳述以及 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料、聲明及陳述(為吾等所依賴)於本通函日期在所有重大方面均屬真實、完整及準確，吾等亦已依賴該等資料、聲明及陳述，而若出現任何重大變動，將盡早通知獨立股東。董事已確認，彼等對通函之內容承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認向吾等提供之資料並無遺漏重大事實。

董事共同及個別就通函所載資料(除與一致行動集團有關者外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函所載的見解(除由一致行動集團發表者外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。

投資方的董事共同及個別就通函所載資料(除與 貴集團有關者外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函所載的見解(除由 貴集團發表者外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。

獨立財務顧問函件

通函(董事共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關 貴公司集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明或通函產生誤導。

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載有關所有事實之資料及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑董事及／或 貴公司管理層所表達且已提供予吾等之意見及聲明之合理性。然而，與一般慣例一致，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，為達致吾等意見提供合理基礎及知情意見。

吾等獨立於 貴公司或交易事項之任何其他各方，或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與前述各方並無關聯，因此，被視為合資格就交易事項提供獨立意見。吾等將自 貴公司收取費用，以出任獨立董事委員會及獨立股東有關交易事項之獨立財務顧問。除就此委任而應付吾等之正常專業費用外，概無存在安排令吾等將自 貴公司或交易事項之任何其他各方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

由 貴公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會(包括萬國樑先生及黃潤權博士)已告成立，以向獨立股東就交易事項的條款是否按正常商業條款協定及對獨立股東而言是否公平合理以及訂立交易事項是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益提供意見。

主要考慮因素及原因

於達致及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

A. 協議

1 協議之背景

1.1 有關 貴公司之資料

貴公司為於香港註冊成立之公開上市有限公司，股份於聯交所主板上市。貴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。下表為摘錄自二零一三年年報及二零一二年年報之 貴集團之財務表現概要。

	截至 二零一一年 十二月三十一日止 財政年度 (千港元) (經審核)	截至 二零一二年 十二月三十一日止 財政年度 (千港元) (經審核)	截至 二零一三年 十二月三十一日止 財政年度 (千港元) (經審核)
綜合收益表			
收益	72,844	8,560	9,229
毛利	4,135	1,433	1,892
年度虧損	(43,416)	(10,901)	(7,786)

從上表可見，吾等注意到，貴集團的收益由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度(「二零一一年財政年度」)的72.8百萬港元減少約87.3%至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度(「二零一三年財政年度」)的9.2百萬港元。根據二零一三年年報及二零一二年年報，該減少主要因仿真植物銷量下跌所致。尤其是，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(「二零一二年財政年度」)，收益大幅減少乃主要由(i)聖誕樹之生產線終止；及(ii)絲花業務的銷售訂單減少所致。由於材料成本增加、中國勞工成本上漲以及巨大的市場競爭，聖誕樹業務大幅下滑，故該業務已於二零一二年五月終止。絲花業務亦受到歐洲主權債務危機及美國經濟前景不明朗導致的不利經營環境的影響，接獲的銷售訂單隨之減少。二零一三年財政年度錄得約7.8百萬港元

的虧損。儘管二零一三年財政年度的虧損淨額似較二零一一年財政年度有所減少，但虧損減少乃主要由於生產及銷售仿真植物分部的業務日益縮減(且持續錄得虧損)，而非因 貴公司整體業務有任何改善。截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，物業投資及證券投資分部概無對貴集團之總收入帶來重大貢獻，該兩個分部之收益主要於其他損益項而非收入中確認入賬。於二零一一年財政年度、二零一二年財政年度及二零一三年財政年度，物業投資分部之溢利抵消製造及銷售仿真植物分部虧損之金額分別為21.4百萬港元、16.1百萬港元及3.9百萬港元。於二零一一年財政年度、二零一二年財政年度及二零一三年財政年度，證券投資應佔分部溢利分別為3.0百萬港元、1.3百萬港元及3.2百萬港元。事實上， 貴集團自截至二零零八年十二月三十一日止財政年度開始錄得會計虧損，及自此並無向股東派付任何股息。

1.2 有關投資方及顧問之資料

投資方為於開曼群島成立之私募股權基金，擅長槓桿收購及增長資本交易，集中投資環保、潔淨能源、消費者零售、保健及科技發展等行業。於最後實際可行日期，投資方管理之資產約為6億美元。該項投資基金之投資方為有限合夥人。投資方之普通合夥人為保華嘉泰資本有限公司，該公司控制投資方之投資決定。

顧問為五名擁有發展光伏發電項目經驗之人士。各顧問獨立於 貴公司且與 貴公司概無關連。投資方其中一名合作夥伴認識其中一名顧問向軍先生，並向投資方引見向先生。向先生為光伏發電及風力發電專家。由於投資方其中一個投資重點為新能源板塊，投資方代表徵求向先生有關中國發電行業之意見。簽署備忘錄後，投資方向 貴公司引見向先生，而向先生向 貴公司引見其他四名顧問(其現任及前任同事)。

顧問為投資方之一致行動人士。各顧問均非投資方或其任何母公司之董事或投資方或其任何母公司之任何董事之近親；各顧問均無任何資金交由投資方全權管理；投資方或控制投資方或受投資方控制或與投資方受共同控制之人士均無擔任任何顧問之財務或其他專業顧問；各顧問均非投資方之合夥人；及投資方並無就顧問購入認購股份而直接或間接向任何顧問提供任何融資或財務資助。

獨立財務顧問函件

於完成時，投資方將指示 貴公司直接向顧問發行認購股份當中 692,260,000 股股份，將配發予各顧問之股份數目已於協議中列明。顧問將就名下股份支付認購價。由於顧問將與投資方同時承購股份，故配發之價格與認購價相同，認購價乃投資方與 貴公司根據備忘錄並參考股份當時之市價後協定。 貴公司擬於完成時委任顧問擔任名譽顧問。

為顯示投資方及顧問於完成後將與 貴公司保持聯繫，投資方及顧問各自與 貴公司協定，其將不會由完成當日起至完成日期之後一週年止期間銷售、要約銷售或轉讓任何認購股份；就認購股份授出任何產權負擔；授出可購買任何認購股份之期權或以其他方式出售任何認購股份(不論直接或間接，有條件或無條件)。

投資方將在收購守則許可下盡快委任兩名董事加入董事會，並擬於其後檢討董事會之組成。

1.3 投資方就 貴公司集團的未來意向

吾等已向 貴公司管理層作出查詢，得悉 貴公司正物色新投資及業務機遇，並自二零一四年四月二十二日起， 貴公司已就光伏發電行業之投資訂立多項諒解備忘錄及協議。投資方擬繼續投資 貴公司之光伏發電業務。

如通函所述，投資方將在收購守則許可下盡快委任兩名董事加入董事會，並擬於其後檢討董事會之組成。

截至最後實際可行日期，一致行動集團擬繼續進行 貴集團之現有業務，而無意重新調配 貴公司的固定資產或對 貴集團之現有業務作出任何重大變動或對人力資源架構作出任何改變或終止聘用 貴集團僱員。

鑒於投資方擬協助 貴公司並繼續投資 貴公司之光伏發電業務，與 貴公司業務策略一致，且一致行動集團無意重新調配 貴公司的固定資產或對人力資源作出任何重大變動或終止聘用 貴集團僱員，吾等認為投資方就 貴集團的未來意向符合 貴公司及股東之整體利益。

1.4 貴公司可使用的其他集資方法

就 貴公司可使用的其他集資方法而言，吾等已向 貴公司董事作出查詢，並獲告知彼等已考慮其他融資方式，例如供股。然後，鑒於股份近期股價走勢及 貴集團之資金需要，將難以物色任何包銷商按上市規則之規定全數包銷供股。吾等亦知悉董事亦考慮債務融資，但因財務機構之借貸成本不斷增加，故難以覓得任何財務機構按可接受之條款向 貴公司提供所需信貸融資金額。鑒於 貴公司近期的財政及經營表現(即 貴集團自截至二零零八年十二月三十一日止財政年度起錄得虧損)，吾等認同董事， 貴公司將難以按可接受之條款獲得貸款融資。

基於上述原因， 貴公司認為股本融資乃 貴公司最逼切之優先考慮方案，而對 貴公司而言，根據特別授權進行配售乃最可行方案。投資方的認購事項為 貴公司提供良機，可藉此籌集長期股本資金撥付投資於光伏發電項目所需資金。此外，如下文「2.4 投資方著重於投資資源豐富的清潔能源投資」及「2.5 顧問於光伏發電行業的經驗及脈絡」等節所詳述，吾等認為投資方將為 貴公司帶來額外資源、經驗及投資機遇，且吾等認同董事，投資方的相關資源及經驗對 貴公司及股東整體有利。

2. 訂立協議之理由

2.1 所得款項用途

如通函所述，認購事項所得款項淨額(扣除一切相關支銷後)約2,338,100,000港元擬用於(i)撥付收購及發展 貴集團的光伏發電項目所需資金約22.93億港元；及(ii)撥作 貴集團之一般營運資金約45百萬港元。待完成後，其擬將認購事項所得款項用於購買二零一四年九月開始的光伏發電項目的設備及其他資產。

由於光伏發電項目屬高度資金密集性質，相關項目的初步投資要求大量資金。吾等已審閱相關光伏發電公司的資本開支歷史數據，並注意到光伏發電項目需要數額巨大的資本投資，於最初幾年尤甚。一般而言，光伏發電

獨立財務顧問函件

公司的資本開支主要包括：(i)收購光伏發電廠、機器及廠房；(ii)廠房建設及光伏發電生產基地；及(iii)收購土地使用權。因此，吾等認為將所得款項用於撥付收購及發展光伏發電項目並作支援 貴集團之一般營運資金對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

儘管 貴公司於二零一三年十二月三十一日之資產淨值僅為2.894億港元，經計及光伏發電項目所要求的資本開支金額，為 貴公司募集足夠資金乃屬必要且認購事項所得款項23.381億港元屬合理。如下文「2.3 貴公司涉足光伏發電行業」一節所述， 貴公司已訂立多項諒解備忘錄及協議以收購光伏發電項目。吾等已審閱該等計劃的資本承擔計劃而相關計劃預期將於二零一四年九月落實，而吾等注意到，根據資本承擔計劃及已簽訂的諒解備忘錄以及發展光伏發電項目的相關協議， 貴公司將需要籌得約人民幣45.35億元（相當於約56.68億港元）以完成該等項目。資本承擔計劃列出多項諒解備忘錄下各項建議光伏發電項目投資之估計金額及付款安排。就內蒙古及陝西省之光伏發電項目（「承諾項目」）而言，資本開支包括土地平整及購置廠房及機器以及廠房之裝機工程，該總金額估計為34.81億港元（於二零一四年七月至九月應付22.93億港元）。吾等已與 貴公司之管理層討論並審閱諒解備忘錄之相關項目計劃，並認為 貴公司管理層已根據彼等就土地平整、購置廠房及機器以及廠房裝機工程之費用（就各光伏發電項目的規模而言，有關費用屬公平合理）之估計，編制資本承擔計劃。吾等亦已審閱 貴公司二零一四年之財務預算，其與資產承擔計劃一致。此外，吾等認為資金對 貴公司於項目規劃及投標中維持靈活性而言相當重要。充足的手頭資金及強大的資本基礎有助於 貴集團贏得新光伏發電項目及合約，此乃由於 貴公司在財務資源方面將更有競爭力。

經審閱 貴公司日期為二零一四年四月三十日及二零一四年七月七日有關 貴公司公佈簽訂承諾項目協議之公佈後，吾等知悉相關諒解備忘錄已經生效。如上文所述， 貴公司預期二零一四年七月至九月承諾項目產生之資本開支約22.93億港元。鑒於 貴公司於二零一三年十二月三十一日之資產淨值狀況僅為2.894億港元，吾等認為 貴公司立即集資以為其光伏發電項目提供財務支援屬合理及必要。誠如 貴公司管理層告知，吾等明白倘承諾項目

並未完成，認購事項所得款項將用於為甘肅項目、河北項目以及安徽及雲南項目提供資金，有關詳情於下文「2.3 貴公司涉足光伏發電行業」一節討論。鑑於股東亦會考慮通函所披露的所得款項替代用途之意向，故毋須另行取得股東之批准。因此，吾等認為本公司立即集資之原因屬公平合理。

吾等已向 貴公司管理層垂詢，並知悉由於 貴公司擴展光伏發電業務及貴公司從而將於香港及中國增聘更多員工及租用額外辦公室空間，薪金及辦公室租金開支預期將會增加。因此，營運資金額外需求預計為每年約9百萬港元，而約45百萬港元之款項將獲分配用作 貴集團之營運資金，可應付約5年的額外營運資金需求。故此，吾等認為分配約45百萬港元款項淨額作 貴集團一般營運資金屬合理及必要。

鑒於(i) 貴公司仍積極尋求機遇對光伏發電項目進行投資；(ii)相關項目要求數額巨大的資本投資；(iii)保持資金靈活性的必要性；及(iv)由於 貴公司擴展光伏發電業務而須要額外營運資金，吾等認為認購事項的所得款項金額及款項用途屬公平合理。

2.2 光伏發電行業於中國發展迅速

光伏發電行業自二零零九年於中國迅速發展。於二零一一年，中國國家發展和改革委員會發佈有關光伏並網應用的光伏上網電價刺激政策，以加速日益增長的國內光伏發電市場。根據歐洲光伏產業協會的資料，中國於二零一三年年度總光伏發電裝機量預計將達11.3吉瓦（「吉瓦」），較二零零九年之水平增長70倍，且中國成為全球三大光伏發電市場之一。

根據中國國家第十二個五年規劃，光伏發電總裝機量於二零一五年將達致21吉瓦，並將於二零二零年進一步突破50吉瓦，而中國國家能源局於二零一四年一月宣佈，二零一五年的該目標裝機量已被修改並增加至35吉瓦。環境保護為中國政府之首要目標，而使用可再生能源被視為環保的最有效的途徑之一。因此，中國政府目標將可再生能源佔一次性能源消費份額自二零零九年的9.9%提升至二零二零年的15%。隨著風力及水力發電已達到彼等的

增長極限及因福島第一核電站事故而放緩核電發展步伐，光伏發電預計日後將成為中國主要的可再生能源。鑒於光伏發電行業的迅速發展及中國使用可再生能源的增長趨勢，吾等認為 貴公司將於發展其光伏發電項目時將受惠於中國政府的政策。

2.3 貴公司涉足光伏發電行業

鑒於 貴公司正尋求新投資及業務機遇，於二零一四年三月二十九日， 貴公司及投資方訂立備忘錄就此目的物色資金來源。根據 貴公司管理層， 貴公司已積極尋求光伏發電項目。吾等注意到， 貴公司於二零一四年四月二十二日就收購甘肅省一個30兆瓦光伏發電站之發展權訂立諒解備忘錄。預計發展30兆瓦光伏發電站之投資成本約人民幣2.55億元(約3.1875億港元)(「甘肅項目」)。於二零一四年四月二十九日， 貴公司就建議收購河北省臨城縣一個50兆瓦光伏發電站訂立一份合作協議及一份中介協議。預計發展50兆瓦光伏發電站之投資成本約人民幣4.25億元(約5.3125億港元)(「河北項目」)。於二零一四年四月三十日， 貴公司收購一間項目公司(其業務為於內蒙古發展發電量為10兆瓦之光伏發電站)之全部股權。預計發展10兆瓦光伏發電站之投資成本約人民幣85百萬元(約1.0625億港元)。於二零一四年四月三十日， 貴公司就於安徽省及雲南省聯合發展總發電量為261兆瓦之光伏發電站訂立諒解備忘錄。現時的計劃為 貴公司將佔該聯合發展的50%權益。預計發展261兆瓦光伏發電站之投資成本約人民幣21.40億元(約26.75億港元)，當中 貴公司應佔成本約人民幣10.70億元(約13.375億港元)(「安徽及雲南項目」)。於二零一四年七月七日， 貴集團以人民幣2.04億元(約2.55億港元)收購一間於中國陝西省從事發展一項300兆瓦光伏發電站榆林市比亞迪新能源有限公司之全數權益。300兆瓦光伏發電站發展項目之估計成本總額(包括收購代價人民幣2.04億元)約人民幣27.00億元(約33.75億港元)。

吾等明白 貴公司正積極尋求機遇對光伏發電項目進行投資，而吾等亦獲 貴公司管理層告知，光伏發電符合環保原則，為獲中國中央政府鼓勵發展之產業。為此， 貴公司尋求透過認購事項籌集收購及發展 貴集團之

光伏發電項目所需資金。根據就光伏發電站發展項目簽訂的諒解備忘錄及協議，貴公司須支付約人民幣45.35億元(相當於約56.68億港元)作為完成該等項目的資金。

如上文所討論，其他適宜的籌資方式對貴公司而言似乎並不可行。考慮到潛在收購及發展光伏發電項目所需的大量資金，與投資方訂立協議不僅令貴公司投資光伏發電項目籌得資金，貴公司亦可借助投資方對清潔能源的投資的專注度及顧問就光伏發電行業的經驗及脈絡(詳情將於下節闡述)。

2.4 投資方著重於投資資源豐富之清潔能源投資

吾等已於貴公司管理層進行討論，並明白投資方為一間專注投資於清潔能源之私募股權基金。吾等認為投資方著重於清潔能源投資於貴公司現時尋求光伏發電項目新投資及業務機遇之業務策略一致。

除此之外，截至最後實際可行日期，投資方其下所管理之資產為約6億美元，吾等認為，此金額就認購認購股份及於必要時向貴公司提供額外財政支持而言屬充足。

吾等亦察悉投資方其中一名夥伴認識其中一名顧問向軍先生，並向投資方引薦向先生。夥伴及投資方可透過向先生於光伏發電行業建立堅實之業務關係及脈絡，正如向先生引薦其餘四名於光伏發電行業富有經驗及關連之顧問之情況一樣。

鑒於投資方著重於清潔能源之投資，及其充足之財政資源及其於光伏發電之業務關係及脈絡，吾等認為透過認購事項，投資方將令貴公司從收購及發展光伏發電項目得益，且認購事項符合貴公司及股東之整體利益。

2.5 顧問於光伏發電產業之經驗及脈絡

根據通函，貴公司擬於完成後委任顧問為名譽顧問，而投資方相信顧問於光伏發電產業之經驗及脈絡將令貴公司於該產業之投資獲益並就顧問

獨立財務顧問函件

於 貴公司之投資方案與顧問及 貴公司磋商。五名顧問為常東來先生、羅鐵庚先生、鹿斌先生、鄧成立先生及向軍先生。

除吾等就顧問之經驗與 貴公司管理層之討論及查詢外，吾等亦已調查五名顧問之經驗及背景。吾等知悉，尤其是，(i)常東來先生及羅鐵庚先生擁有光伏發電系統及項目之廣泛經驗及技術知識；(ii)鹿斌先生擁有成功項目管理經驗，尤其於中國新疆維吾爾自治區；(iii)鄧成立先生於新能源項目融資方面知識淵博且一直擔任多間新能源公司之高級財務部門職位；及(iv)向軍先生多年於中國管理知名新能源公司。

鑒於上文所述，吾等認為於完成後委任顧問為名譽顧問可為 貴公司之光伏發電產業帶來光伏發電技術知識及脈絡，與投資方之注資相輔相成，且符合 貴公司及股東之整體利益。

鑒於上文2.1至2.5節所述之理由以及經考慮(i) 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之虧損狀況；(ii)與可令 貴公司以低成本籌得大筆資金之交易事項相比， 貴公司可使用之其他集資方法之缺點；及(iii)訂立協議之理由及裨益後，吾等認為訂立協議就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 協議主要條款

3.1 協議

日期： 二零一四年五月二十八日

各訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 投資方。

投資方獨立於 貴公司及其關連人士。

如本通函所述，於該公佈日期前六個月期間，一致行動集團成員概無收購或出售，或訂立任何協議或安排以收購或出售 貴公司的任何投票權。於最後實際可行日期，亦無於 貴公司任何已發行股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

3.2 認購股份

認購股份相當於 貴公司於最後實際可行日期之1,762,662,519股股份之已發行股本約370.35%及 貴公司經配發及發行認購股份擴大之已發行股本約78.74%(假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時 貴公司之已發行股本並無任何變動)。

認購股份於發行及繳足股款後，將在所有方面彼此之間及與於配發及發行認購股份日期之已發行股份享有同等權益，包括收取 貴公司於配發及發行認購股份日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派之權利。

認購股份總值為2,350,108,800港元，而根據股份於二零一四年五月二十八日之股份收市價0.89港元計算之市值約為5,810,000,000港元。認購股份之價格淨額約為每股0.358港元。

3.3 認購價

於二零一四年三月二十九日，投資方與 貴公司訂立備忘錄。備忘錄之主要條款載於 貴公司日期為二零一四年三月三十日之公佈。認購價乃參照股份於簽訂備忘錄日期之現行市價後經公平磋商釐定。

認購價較：

- (a) 股份於備忘錄日期前之最後交易日二零一四年三月二十八日在聯交所報收市價每股0.365港元折讓約1.37%；
- (b) 股份於協議日期二零一四年五月二十八日及緊接收購守則規則3.5公佈前之最後交易日在聯交所報收市價每股0.89港元折讓約59.55%；
- (c) 股份於截至二零一四年五月二十八日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所報平均收市價每股0.882港元折讓約59.18%；

獨立財務顧問函件

- (d) 股份於截至二零一四年五月二十八日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.875港元折讓約58.86%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.32港元折讓約72.73%；及
- (f) 較於二零一三年十二月三十一日(最近全年業績日期)經審核每股資產淨值約每股0.16港元溢價約125.00%，未計及認購事項。

認購價乃由備忘錄訂約各方協定。儘管認購價較近期股份成交價有所折讓，如本節下文「3.4 股份過往價格回顧」所分析，吾等認為股份之近期成交價屬投機性質，且反映了市場對潛在認購事項之正面回應。此外，認購價較於二零一三年十二月三十一日之經審核每股資產淨值(「資產淨值」)有所溢價。因此，吾等認為認購價屬公平合理及按一般商業條款釐定，且訂立協議符合 貴公司及股東整體利益。

3.4 股份過往價格回顧

下表列載於(i)二零一三年四月一日(備忘錄公佈前一年)至二零一四年三月三十日(備忘錄公佈日期)，此乃由於吾等認為於備忘公佈日期前股份價格概無考慮 貴公司涉足光伏發電行業之前景而更能代表市場對 貴公司之

獨立財務顧問函件

評估，且於二零一三年四月一日前 貴公司概無公佈其將會重大改變其業務範疇，故股份價格於二零一三年四月一日前相對穩定；及(ii)自二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期期間各月於聯交所所報之股份之最高及最低收市價及平均每日收市價：

月份	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	各月之 交易日 日數
二零一三年				
四月	0.125	0.104	0.117	20
五月	0.111	0.095	0.103	21
六月	0.115	0.090	0.099	19
七月	0.110	0.087	0.096	22
八月	0.130	0.100	0.112	21
九月	0.154	0.102	0.128	20
十月	0.207	0.140	0.175	21
十一月	0.200	0.160	0.182	21
十二月	0.192	0.170	0.179	20
二零一四年				
二零一四年三月三十日前				
<i>(附註(1))</i>				
一月	0.191	0.166	0.177	21
二月	0.285	0.166	0.227	19
三月 (三月三日至三月二十八日)	0.440	0.241	0.302	20
二零一四年三月三十日後				
<i>(附註(1))</i>				
三月(三月三十一日)	0.480	0.480	0.480	1
四月	0.800	0.445	0.637	20
五月	0.910	0.670	0.804	18
六月	1.210	0.760	1.054	14
七月(七月一日至最後實際 可行日期)	1.420	1.320	1.375	6

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

(1) 於二零一四年三月三十日刊發一份有關可能認購新股份之備忘錄公佈。

獨立財務顧問函件

如上表所示，於二零一三年四月一日至二零一四年三月三十日期間，股份之每日收市價介乎0.087港元至0.440港元。因此，每股股份0.36港元之認購價分別較期內最高及最低收市價折讓約18.2%及溢價約313.8%。於期內，股份之每日收市價一般為波動，且每日平均收市價為0.157港元。透過比較期內股份最高收市價0.440港元及股份最低收市價0.087港元，波幅為80.2%，而此波動可能因揣測 貴公司前景所致。

於二零一四年三月三十日(交易時段後)， 貴公司宣佈有關可能認購新股份的備忘錄。吾等注意到股份收市價於以下四個交易日大幅上升，由二零一四年三月二十八日(備忘錄公佈前最後一個交易日)的0.365港元上升至二零一四年四月三日的0.590港元，並進一步增加至二零一四年四月十七日的0.800港元。於備忘錄公佈後，股份價格持續上升，並於二零一四年三月二十八日至二零一四年五月二十八日(備忘錄公佈前最後一個交易日期)維持高水平。於二零一四年五月二十八日，股份收市價達0.890港元，較於二零一四年三月二十八日之收市價0.365港元上升約143.8%。同期，恆生指數由22,065.53點輕微上升至23,080.03點。現時，股份收市價進一步上升至截至最後實際可行日期之1.320港元。於發佈備忘錄公佈後價格急升，吾等認為，表明了市場對新股份潛在收購之正面回應，並反應了市場對收購事項潛在益處之預期，原因為除備忘錄公佈及與收購光伏發電項目相關而日期為二零一四年四月二十二日、二零一四年四月二十九日及二零一四年四月三十日之四份公佈外， 貴公司之營運並無其他重要變動。

鑒於認購價0.36港元較(i)於二零一三年十二月三十一日之每股股份資產淨值溢價；(ii)二零一三年四月至二零一四年二月之股份收市價溢價；及(iii)於二零一四年三月股份之平均每日收市價溢價，及於二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期之股份價格相對大幅波動，吾等認為由二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期之過往價格波動屬投機性質，而非反映 貴公司之價值變動。較導致上述股份表現之不穩定的原因，吾等注意到 貴集團自二零一一年財政年度起持續錄得虧損，且其每股股份資產淨值由二零一一年十二月三十一日之0.23港元縮減至二零一三年十二月三十一日之0.16港元。

3.5 可資比較行業

a. 物業投資及證券投資可資比較公司之甄選準則及評估基準

由於每間公司具有其獨特的特徵及業務策略，因此並不可能找到一間與 貴公司業務完全相同的可資比較公司。 貴公司目前從事物業投資、製造及銷售仿真植物以及證券投資。由於(i) 貴公司之製造及銷售仿真植物分部於二零一一年財政年度至二零一三年財政年度三個財政年度內持續虧損及由於其並無產生溢利，故 貴公司管理層已著手發展新策略以開拓新業務，故此，生產及銷售仿真植物分部之重要性已減少；(ii) 生產及銷售仿真植物分部對 貴集團再無重要性，此乃由於其分部收益由二零零一年財政年度之69.2百萬元大幅減少至二零一三年財政年度之8.0百萬元，且其分部資產於二零一三年十二月三十一日僅佔 貴集團總分部資產之24.1%；及(iii) 貴集團之物業投資及證券投資業務為僅有之兩個盈利分部；及於二零一三年十二月三十一日，其總分部資產佔 貴集團之大部分總分部資產(約75.9%)，由於物業投資及證券投資對 貴集團而言更為重要，故吾等認為將 貴公司與其他物業投資及證券投資公司比較屬恰當。因此，吾等已按(i) 自物業投資及證券投資產生多於總收益50%；(ii) 其主要業務乃位於中國或香港；(iii) 市值介乎10億港元至30億港元(即 貴公司於最後實際可行日期之市值約20億港元上下10億港元)，吾等認為該範圍與 貴公司於最後實際可行日期之市值相比屬合適的範圍；及(iv) 於香港聯交所主板上市最少一年之標準甄選若干物業投資及證券投資可資比較公司(「物業投資及證券投資可資比較公司」)。

吾等通過公開資料進行研究時，盡最大努力基於上述標準全面而徹底地甄選物業投資及證券投資可資比較公司。

於吾等的評核中，吾等已考慮市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)，即兩項比率乃普遍用於評估從事物業投資及證券投資業務公司之財務估值之比率。然而，鑒於 貴公司於二零一三年財政年度錄得淨虧損，吾等認為 貴公司之市盈率並無代表性，故不應與物業投資及證券投資可資比較公司之市盈率作比較。此外，吾等認為市銷率(「**市銷率**」)對 貴公司並無代表性，原因為(i) 市銷率因其低銷售收益之性質而並無普遍用於評估從事物業投資及證

券投資業務公司之估值；及(ii) 貴公司之製造及銷售仿真植物分部於二零一一年財政年度至二零一三年財政年度三個財政年度內持續虧損，因此，製造及銷售仿真植物分部之市銷率對 貴公司之市銷率並無代表性。因此，考慮到持續虧損以及市賬率普遍用於評估業內物業投資及證券投資公司之財務估值，吾等認為市賬率於分析可資比較公司時最具代表性。

b. 光伏發電可資比較公司之甄選準則及評估基準

協議及投資方注資 貴公司旨在加快 貴公司物色新投資及商機，尤其是於光伏發電產業。因此，吾等認為，誠如股份之交易價於二零一三年四月一日至二零一四年三月三十日期間一直低於每股0.440港元並於備忘錄公佈後由三月二十八日之每股0.365港元急升261.6%至於最後實際可行日期之每股1.32港元(載於「3.4股份過往價格回顧」一節)所示，近期股價上升可能受其成為光伏發電公司之前景所影響。為證明近期(於二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期期間)股價處於高位純屬臆測，即公眾預計 貴公司將於該期間涉足光伏發電產業，吾等已按(i)自太陽能業務產生多於總收益50%；(ii)其主要業務乃位於中國；(iii)市值超過20億港元，此乃由於在聯交所主板上市之光伏發電公司業務規模通常較大，其原因是光伏發電項目涉及非常龐大的資本且需要大量資金用作該等項目之初步投資，而於認購事項完成及擴展至光伏發電行業後，於最後實際可行日期預期 貴集團之規模將擴大市值至超過約20億港元，就此吾等認為市值超過20億港元屬合理條件；及(iv)於香港聯交所主板上市最少一年之標準甄選若干光伏發電可資比較公司(「**光伏發電可資比較公司**」)。

吾等通過公開資料進行研究時，盡最大努力基於上述標準全面而徹底地甄選光伏發電可資比較公司。

與物業投資及證券投資可資比較公司之評估基準相若，吾等已考慮市賬率及市盈率，即兩項普遍用於評估光伏發電公司之財務估值之比率。誠如

獨立財務顧問函件

上文所述，鑒於 貴公司於二零一三年財政年度錄得淨虧損，其市盈率並無代表性。於考慮是否使用市銷率分析光伏發電可資比較公司時，吾等認為因其高資產基準及低收入之性質，故市銷率並無代表性。

下表1及2分別列出物業投資及證券投資可資比較公司及光伏發電可資比較公司之市賬率分析：

表1—物業投資及證券投資可資比較公司之市賬率分析

公司名稱	股份代號	市賬率(倍) (附註1)
Nanyang Holdings Limited	212 HK	0.37
萬事昌國際控股有限公司	898 HK	0.25
博富臨置業有限公司	225 HK	0.31
力寶有限公司	226 HK	0.25
	最高	0.37
	最低	0.25
	平均	0.30
貴公司		8.04
認購價(附註2)		2.25

表2—光伏發電可資比較公司之市賬率分析

公司名稱	股份代號	市賬率(倍) (附註1)
漢能太陽能集團有限公司	566 HK	2.25
聯合光伏集團有限公司	686 HK	7.97
中國興業太陽能技術控股有限公司	750 HK	2.55
	最高	7.97
	最低	2.25
	平均	4.26
貴公司		8.04
認購價(附註2)		2.25

資料來源：彭博、相關公司之最近期年度或中期業績

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 可資比較公司及 貴公司之市賬率乃以彼等於最後實際可行日期各自股份價格除以根據其最近期年度或中期業績所示之每股股份資產淨值計算。
- (2) 認購價之隱含市賬率乃以0.36港元之認購價除以 貴公司根據二零一三年年報所示之每股股份資產淨值0.16港元而計算。

誠如上文表1所示，物業投資及證券投資可資比較公司之市賬率介乎0.25倍至0.37倍（「市賬率範圍一」），平均為0.30倍（「平均市賬率一」）。相比而言，誠如表2所述，光伏發電可資比較公司之市賬率介乎2.25倍至7.97倍（「市賬率範圍二」），平均為4.26倍（「平均市賬率二」）。

貴公司的市賬率為8.04倍，超出市賬率範圍一，並遠超出平均市賬率一。就光伏發電可資比較公司而言，該等公司之市賬率普遍較高。雖然 貴公司之市賬率接近市賬率範圍二，有理由相信近期（於二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期期間）股價處於高位純屬臆測，原因為如 貴公司於備忘錄公佈中所述， 貴公司擬動用建議認購事項所得款項為其拓展計劃、新投資及商機提供資金以及 貴公司隨後於日期為二零一四年四月二十二日、二零一四年四月二十九日及二零一四年四月三十日之四份公告中表明其擬涉足光伏發電產業之意向，公眾預計 貴公司將於該期間涉足光伏發電產業。即使光伏發電項目之建議收購尚未落實，吾等認為股價於備忘錄公佈後急升仍屬對 貴公司將落實該等光伏發電項目及涉足光伏發電產業之前景臆測之理據進一步支持。由於股份之目前市價並不反映 貴公司之相關現有業務，吾等認為股份之目前市價可能並不能作為吾等分析認購價之適當參考。因此，吾等認為認購價乃按 貴公司作為一間物業投資及證券投資公司之性質所釐定，且吾等專注於物業投資及證券投資可資比較公司之市賬率分析，以評估認購價是否公平合理。

撇除 貴公司涉足光伏發電行業之前景， 貴公司純粹為一間物業投資及證券投資公司。因此，吾等認為 貴公司目前處於高水平之市賬率乃因市場對可能認購事項之正面反應及反映市場對認購事項之潛在益處之預期。此外，吾等認為價格飆升純屬對 貴公司將落實已於諒解備忘錄所宣佈之光伏發電項目及涉足光伏發電產業之前景臆測以及公眾投資者相信該等投資將扭轉 貴公司的表現。因此，吾等已透過採用上文所述之市賬率範圍一計算

獨立財務顧問函件

股份之隱含價格，並假設該市賬率範圍對物業投資及證券投資公司而言屬可靠指標。根據二零一三年年報，貴集團之每股股份資產淨值為0.16港元。因此，股份根據市賬率範圍一計算之隱含價格將介乎每股股份0.04港元至0.06港元。0.36港元之認購價大幅高於股份之隱含價格範圍，而認購價表示市賬率為2.25倍，較市賬率範圍一為高。

有鑒於認購價之市賬率較市賬率範圍一為高，透過假設貴公司純粹為一間物業投資及證券投資公司，吾等認為0.36港元之認購價屬公平合理。鑒於以上所述，吾等認為認購價對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

4. 對現有公眾股東的股權權益之攤薄影響

下表闡述貴公司於最後實際可行日期及於完成後(假設除發行認購股份外，貴公司之已發行股本自協議日期起至完成止期間概無變動)之股權架構：

	現有股權		緊隨完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
投資方及其一致行動人士 (顧問除外)	-	-	5,835,820,000	70.39
公眾股東				
顧問及其各自一致行動人 士(投資方除外)				
(附註1)				
-常東來	-	-	4,790,000	0.06
-羅鐵庚	-	-	3,190,000	0.04
-鹿斌	-	-	5,070,000	0.06
-鄧成立	-	-	3,190,000	0.04
-向軍	-	-	676,020,000	8.15
其他股東(附註2)	1,762,662,519	100	1,762,662,519	21.26
總計	<u>1,762,662,519</u>	<u>100</u>	<u>8,290,742,519</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 協議列明將向各顧問發行之股份數目。
- (2) 於最後實際可行日期，貴公司並無任何擁有貴公司已發行股本或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之股東。於最後實際可行日期，各董事均無於貴公司任何股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有權益。

吾等注意到現有公眾股東之股權權益可因認購事項而按上述程度被攤薄。然而，經考慮(i) 貴集團自截至二零零八年十二月三十一日止財政年度起錄得虧損；(ii)交易事項將令 貴公司以相對較低成本籌得大筆資金(在並無根據供股/公開發售支付包銷佣金之情況下)；(iii)於整體股市相對呆滯下，股價於刊發該公佈後仍有所上升，可能反映市場對備忘錄公佈及協議之正面反應；及(iv)認購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，吾等認為對現有公眾股東之股權權益之可能攤薄影響為有理可據。

5. 交易事項之財務影響

5.1 對資產淨值之影響

誠如二零一三年年報所披露，於二零一三年十二月三十一日股東應佔資產淨值約為2.8945億港元。於完成後，認購事項將透過23.4億港元之額外現金擴大資產基礎，並不會令總負債產生任何變動。因此，吾等認為認購事項對資產淨值將具正面影響。

就每股股份之資產淨值而言，於交易事項前，目前有約1,762,660,000股股份發行在外，每股股份之資產淨值為0.164港元。由於認購事項將令總現金水平上升23.4億港元(扣除所有相關開支後)，而發行在外之股份總數亦將因發行認購股份而上升至約8,290,740,000股，在算術上，每股股份資產淨值將上升約0.153港元。因此，吾等認為認購事項對每股資產淨值將具正面影響。

5.2 對盈利之影響

誠如二零一三年年報所披露，二零一三年財政年度之虧損為7.79百萬港元。除有關認購事項之開支外，預期認購事項之完成將不會對 貴公司之盈利立即構成重大影響，而鑒於大筆現金流入 貴集團，於動用自認購事項所籌集資金於未來投資或業務發展前，將產生額外利息收入。此外，鑒於交易事項可能增強 貴公司執行其業務戰略之戰略能力，董事對 貴集團於完成後之整體未來盈利表示樂觀。因此，吾等認為認購事項對 貴集團之盈利將產生正面影響。

5.3 對資產負債的影響

貴公司於二零一三年十二月三十一日之資產負債水平(總負債除以總資產)約為9.7%。於完成後，認購事項將透過23.4億港元的額外現金擴大資產基礎，但將不會令總負債出現任何變動。因此，吾等認為認購事項將降低貴集團之資產負債水平。

5.4 對現金／營運資金的影響

誠如二零一三年年報所披露，貴集團共有126.85百萬港元之流動資產(包括111.98百萬港元的銀行結餘及現金)及22.74百萬港元的流動負債。董事確認來自認購事項之所得款項淨額於貴公司動用該筆款項進行日後投資或把握商機前，將令貴集團之現金及現金等值項目增加。因此，吾等認為認購事項對貴集團的現金狀況及營運資金將產生正面影響。

B. 清洗豁免

緊隨完成後，一致行動集團將於6,528,080,000股股份中擁有權益，相當於貴公司現有已發行股本約370.35%及貴公司經擴大已發行股本約78.74%(假設除發行認購股份外，自協議日期至完成時貴公司之已發行股本並無任何變動)。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則一致行動集團有責任就其尚未擁有或同意收購之貴公司全部已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購。一致行動集團已就認購事項向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，一致行動集團於貴公司之股權將超過50%。一致行動集團可進一步增持貴公司股權，且毋須因收購守則規則26項下任何其他責任而提出全面收購。

於最後實際可行日期前六個月期間，一致行動集團成員概無收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售貴公司任何投票權，於最後實際可行日期，亦無於貴公司任何已發行股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，貴公司並無任何有關貴公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之未行使衍生工具。於最後實際可行日期，除認購事項外，(i)一致行動集團概無持有或有權指示任何尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關貴公司證券之任何衍生工具，或持有貴公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；(ii)一致行動集團並無借入或借出貴公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；(iii)概無就貴公司或投資方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所述可能對認購事項及清洗豁免而言屬重大之安排(不論以期權、彌償或其他方式)；(iv)一致行動集團任何成員概無訂立有關其可能或可能不援引或尋求援引認購事項及清洗豁免先決條件或條件之情況之協議或安排；及(v)一致行動集團成員概無接獲任何就認購事項或清洗豁免投贊成或反對票之不可撤回承諾。

鑒於協議的潛在益處及貴公司擬進行載於A節內的交易以及協議的條款對獨立股東而言屬公平合理，吾等認為批准清洗豁免(為完成的先決條件)符合貴公司及獨立股東的整體利益，且就進行協議及其項下擬進行的交易而言屬公平合理。

獨立股東應注意，於認購事項完成後，投資方及顧問以及與任何彼等一致行動的人士將持有貴公司經擴大已發行股本超過50%。倘投資方及顧問以及其相關一致行動的人士於貴公司的股權權益於認購事項完成後超過50%，而清洗豁免獲批准，投資方及顧問以及與任何彼等一致行動人士可增加彼等於貴公司之股權而不會招致根據收購守則規則26產生須作出全面收購之任何進一步責任。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，具體而言：

- (i) 貴集團自截至二零零八年十二月三十一日止財政年度起一直錄得虧損；
- (ii) 貴公司缺乏其他可行的集資方法；
- (iii) 中國光伏發電行業的良好前景及迅速發展；
- (iv) 投資方專注投資潔淨能源；

獨立財務顧問函件

- (v) 顧問的經驗將有助於 貴公司發展及管理光伏發電業務；
- (vi) 於二零一四年三月三十一日至最後實際可行日期，股份過往的價格波動傾向屬投機性質；
- (vii) 認購價的市賬率較物業投資及證券投資可資比較公司的市賬率範圍為高，且接近光伏發電可資比較公司的市賬率範圍；
- (viii) 交易事項將對 貴集團構成正面財務影響，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及
- (ix) 清洗豁免為完成的先決條件。

吾等認為交易事項、交易事項之協議的條款及清洗豁免均按正常商業條款訂立、對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關交易事項的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司
董事兼企業融資聯席主管

李瀾
謹啟

二零一四年七月十一日

1. 財務資料概要

以下為摘錄自本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報之(i)本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務業績；及(ii)本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之經審核資產及負債。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元
營業額	<u>72,844</u>	<u>8,560</u>	<u>9,229</u>
銷售仿真植物	69,171	6,840	7,983
物業租金收入	2,258	1,720	1,246
股本投資之股息收入	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	71,467	8,560	9,229
銷售成本	<u>(67,332)</u>	<u>(7,127)</u>	<u>(7,337)</u>
毛利	4,135	1,433	1,892
其他收入	7,177	3,585	3,578
持作買賣投資之公平值變動虧損	(1,252)	(187)	(60)
出售持作買賣投資之虧損	(873)	-	-
可供出售金融資產之減值虧損	(11,358)	(1,500)	(4,352)
就商譽確認之減值虧損	-	(8,582)	-
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	-	(4,036)	-
出售可供出售金融資產之收益	-	13,248	2,400
投資物業之公平值變動收益	19,720	14,734	3,100
分銷及銷售開支	(2,852)	(458)	(107)
行政開支	(22,827)	(20,001)	(14,173)
其他經營開支	-	(10,143)	-
可換股債券公平值變動之虧損	(32,706)	-	-
取消確認或然代價之虧損	(856)	-	-
財務費用	<u>(1,900)</u>	<u>(346)</u>	<u>(320)</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	(43,592)	(12,253)	(8,042)
所得稅回撥	<u>176</u>	<u>1,352</u>	<u>256</u>
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(43,416)</u>	<u>(10,901)</u>	<u>(7,786)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	<u>(6.04)港仙</u>	<u>(1.23)港仙</u>	<u>(0.51)港仙</u>

概無非經常項目須計入本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務業績。

資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
總資產	252,200	289,020	320,647
總負債	<u>(34,518)</u>	<u>(29,927)</u>	<u>(31,198)</u>
資產淨值	<u>217,682</u>	<u>259,093</u>	<u>289,449</u>

本集團所有成員公司均屬全資擁有，因此概無於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日計入少數股東權益。

2. 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資料

以下為摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報之本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料全文：

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

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	19	95,900	92,800
物業、廠房及設備	20	42,786	45,697
預付租賃付款	21	13,003	13,475
可供出售金融資產	22	42,105	22,332
商譽	23	–	–
就收購物業、廠房及設備支付的 按金		–	114
		<u>193,794</u>	<u>174,418</u>
流動資產			
存貨	24	1,023	1,450
應收貸款	25	10,000	–
應收賬款	26	722	694
其他應收款項、預付款項及按金	27	1,585	4,048
預付租賃付款	21	473	473
持作買賣投資	28	1,073	1,133
已抵押銀行存款	29	136	1,161
銀行結餘及現金	30	111,841	105,643
		<u>126,853</u>	<u>114,602</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	31	12,983	13,344
借貸	32	9,457	8,829
融資租賃承擔	33	301	9
		<u>22,741</u>	<u>22,182</u>
流動資產淨值		<u>104,112</u>	<u>92,420</u>
資產總值減流動負債		<u>297,906</u>	<u>266,838</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
融資租賃承擔	33	991	23
遞延稅項負債	34	<u>7,466</u>	<u>7,722</u>
		<u>8,457</u>	<u>7,745</u>
資產淨值		<u>289,449</u>	<u>259,093</u>
資本及儲備			
股本	35	17,627	14,690
儲備		<u>271,822</u>	<u>244,403</u>
權益總額		<u>289,449</u>	<u>259,093</u>

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

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								總計	
	股本 (附註35) 千港元	股份溢價 (附註36) 千港元	資本贖回		可供出售		購股權 儲備 (附註37) 千港元	認股權證 儲備 (附註38) 千港元		累計虧損 千港元
			儲備	匯兌儲備	投資重估	儲備				
			(附註36) 千港元	千港元	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
經營業務		
除稅前虧損	(8,042)	(12,253)
經調整：		
預付租賃付款攤銷	473	473
物業、廠房及設備折舊	4,296	5,098
財務費用	320	346
投資物業之公平值變動收益	(3,100)	(14,734)
出售可供出售金融資產之收益	(2,400)	(13,248)
出售物業、廠房及設備收益	(131)	(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	60	187
可供出售金融資產之減值虧損	4,352	1,500
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	3,471
利息收入	(1,720)	(1,324)
貸款利息收入	(148)	-
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	(6,040)	(12,966)
存貨減少	427	2,875
應收貸款增加	(10,000)	-
應付賬款(增加)減少	(28)	9,821
其他應收款項、預付款項及按金減少	2,611	2,142
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(361)	(5,639)
經營業務所用現金	(13,391)	(3,767)
已付所得稅	-	(10)
經營業務所用現金淨額	(13,391)	(3,777)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動		
出售可供出售金融資產之所得款項	2,400	18,960
已收利息	1,720	1,324
出售廠房及設備之所得款項	1,360	1,129
提取已抵押銀行存款	1,025	-
購買可供出售金融資產	(10,429)	(21,771)
購買物業、廠房及設備	(2,497)	(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)
	<u>(6,421)</u>	<u>(4,178)</u>
投資活動所用現金淨額		
融資活動		
配售股份之所得款項	25,258	52,500
新增(償還)融資租賃承擔	1,260	(898)
償還銀行借貸	(909)	(5,692)
支付股份發行成本	(781)	(1,397)
已付利息	(320)	(346)
新增銀行借貸	-	9,000
其他新籌集貸款	1,537	-
	<u>26,045</u>	<u>53,167</u>
融資活動所得現金淨額		
現金及現金等值項目增加淨額	6,233	45,212
於一月一日之現金及現金等值項目	105,643	60,413
匯率變動之影響	(35)	18
	<u>(35)</u>	<u>18</u>
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	<u>111,841</u>	<u>105,643</u>

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—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。

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－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。

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。

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 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告 準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

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

本公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團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。

- 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。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」之修訂

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

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，實體須：

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

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

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

香港會計準則第32號—「抵銷金融資產及金融負債」之修訂

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

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

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

香港會計準則第36號「非金融資產之可收回金額披露」之修訂

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

本公司董事預期，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。

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；
- 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。

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。

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。

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。

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。

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內折舊。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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

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。

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	<u>1,918</u>	<u>1,826</u>

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。

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

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。

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。

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
	<u>16,740</u>	<u>314</u>	<u>677</u>	<u>17,731</u>	<u>17,509</u>
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
	<u>16,389</u>	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>16,412</u>	<u>16,167</u>

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	-
	<u>14,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,195</u>	<u>6,053</u>
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
	<u>15,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,600</u>	<u>7,049</u>

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。

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。

	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。

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

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	7,983	6,840
物業租金收入	1,246	1,720
	<u>9,229</u>	<u>8,560</u>

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

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。

分類收入及業績

本集團之收入及業績按可呈報分類分析如下。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

上文所呈報分類收入指源自外界客戶之收入。兩個年度概無分類間銷售。

可呈報分類之會計政策與附註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。

分類資產及負債

本集團資產及負債按可呈報分類分析如下：

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

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

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

其他分類資料

二零一三年

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

二零一二年

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

附註： 非流動資產不包括與金融工具相關者。

地區資料

本集團業務位於香港(存續地點)及中國。

按資產所在地劃分本集團來自外界客戶之收入及非流動資產之資料如下：

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

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。

主要客戶資料

於相關年度為本集團貢獻總銷售額10%以上之來自客戶收入如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶A	2,212	2,625
客戶B	1,599	1,077
客戶C	1,385	不適用*
	<u>5,196</u>	<u>4,779</u>

* 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。

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	1,081	136
出售物業、廠房及設備之收益	131	1,772
利息收入	1,720	1,324
貸款利息收入	148	-
雜項收入	498	353
	<u>3,578</u>	<u>3,585</u>

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	256	271
融資租賃	35	75
銀行透支	29	-
	<u>320</u>	<u>346</u>

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	(256)	(1,362)
	<u>(256)</u>	<u>(1,352)</u>

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

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

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

有關遞延稅項負債之詳情載於附註34。

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

附註：

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

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
執行董事：				
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
獨立非執行董事：				
劉文德	100	-	-	100
萬國樑	100	-	-	100
黃潤權	100	-	-	100
	<u>1,980</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>1,995</u>

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
執行董事：				
陳志遠	1,800	-	-	1,800
余伯仁	90	-	-	90
獨立非執行董事：				
劉文德	90	-	-	90
萬國樑	90	-	-	90
黃潤權	90	-	-	90
	<u>2,160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,160</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團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	1,048	1,122
退休福利成本	40	46
	<u>1,088</u>	<u>1,168</u>

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	<u>3</u>	<u>4</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團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)。

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	<u>(7,786)</u>	<u>(10,901)</u>
	股份數目	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<u>1,540,577</u>	<u>885,401</u>

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

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

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	1,247	1,247
減：減值虧損	—	—
	<u>1,247</u>	<u>1,247</u>

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			主要業務
			擁有權益比例			
			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。

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	261,562	239,922
減：已確認減值虧損	<u>(24,282)</u>	<u>(24,282)</u>
	<u>237,280</u>	<u>215,640</u>

(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	24,282	19,271
減值虧損	<u>-</u>	<u>5,011</u>
於十二月三十一日	<u>24,282</u>	<u>24,282</u>

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	92,800	77,250
添置	-	816
於損益確認之公平值增加	<u>3,100</u>	<u>14,734</u>
於十二月三十一日	<u>95,900</u>	<u>92,800</u>

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			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	之公平 值 千港元
投資物業	-	95,900	-	95,900

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尺價格為基準之可資比較物業近期售價而釐定。

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
成本						
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
撤銷	-	-	(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
累計折舊及減值						
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
撤銷	-	-	(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
賬面值						
於二零一三年十二月三十一日	<u>37,241</u>	<u>1,775</u>	<u>1,364</u>	<u>369</u>	<u>2,037</u>	<u>42,786</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>38,598</u>	<u>3,585</u>	<u>1,704</u>	<u>429</u>	<u>1,381</u>	<u>45,697</u>

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	13,237	13,752
中國的租賃土地及樓宇 中期租約	24,004	24,846
	<u>37,241</u>	<u>38,598</u>

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	473	473
非流動資產	13,003	13,475
	<u>13,476</u>	<u>13,948</u>

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	二零一二年
	千港元	千港元
上市投資：		
－於香港上市之股本證券，按公平值	42,105	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。

23. 商譽

	本集團
	千港元
成本	
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
減值	
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
賬面值	
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	764	1,133
在製品	163	202
製成品	96	115
	<u>1,023</u>	<u>1,450</u>

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	<u>722</u>	<u>694</u>

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

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

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	5	7
31至90天	-	-
91至180天	-	-
	<u>5</u>	<u>7</u>

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	<u>54</u>	<u>86</u>

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

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。

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	<u>420</u>	<u>670</u>

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：		
－於香港上市之股本證券	<u>1,073</u>	<u>1,133</u>

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	<u>106</u>	<u>934</u>

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	184	195
人民幣	<u>37,445</u>	<u>35,732</u>

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	148	58	-	-
其他應付款項及應計費用	<u>12,835</u>	<u>13,286</u>	<u>6,053</u>	<u>6,790</u>
	<u>12,983</u>	<u>13,344</u>	<u>6,053</u>	<u>6,790</u>

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	<u>148</u>	<u>58</u>

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

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	<u>415</u>	<u>1,534</u>

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	7,920	8,829
其他貸款(附註(i))	1,537	—
	<u>9,457</u>	<u>8,829</u>
有抵押(附註(ii))	7,920	8,570
無抵押(附註(iii))	1,537	259
	<u>9,457</u>	<u>8,829</u>
須於以下期間償還之賬面值(附註(iv))：		
一年內	4,203	2,908
超過一年但不多於兩年	—	—
	<u>4,203</u>	<u>2,908</u>
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)	<u>5,254</u>	<u>5,921</u>
	9,457	8,829
減：於流動負債列示之金額	<u>(9,457)</u>	<u>(8,829)</u>
於非流動負債列示之金額	<u>—</u>	<u>—</u>

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。

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	1,200	-

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

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	<u>(217)</u>	<u>(1,145)</u>	<u>(1,362)</u>
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	<u>(217)</u>	<u>(39)</u>	<u>(256)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u><u>5,552</u></u>	<u><u>1,914</u></u>	<u><u>7,466</u></u>

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。

35. 股本

本集團及本公司

	股份數目 千股	股本 千港元
法定		
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
	<u>20,000,000</u>	<u>200,000</u>
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	<u>20,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足		
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
	<u>1,468,962</u>	<u>14,690</u>
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
	<u>1,762,662</u>	<u>17,627</u>
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	<u>1,762,662</u>	<u>17,627</u>

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。

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
有關配售股份的發行開支	(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	<u>328,704</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(113,539)</u>	<u>215,185</u>

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。

(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。

(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

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：

	二零一零年 二月二十二日
授出日期	
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。

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。

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	2,511	2,681
離職後福利	30	14
	<u>2,541</u>	<u>2,695</u>

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。

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		
—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	626	616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	467	1,071
	<u>1,093</u>	<u>1,687</u>

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。

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	2,044	489
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,577	115
	<u>4,621</u>	<u>604</u>

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。

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。

3. 截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報之本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料全文：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	7	8,560	72,844
銷售仿真植物	7	6,840	69,171
物業租金收入	7	1,720	2,258
股本投資之股息收入	7	—	38
		8,560	71,467
銷售成本		(7,127)	(67,332)
毛利		1,433	4,135
其他收入	9	3,585	7,177
持作買賣投資之公平值變動虧損	27	(187)	(1,252)
出售持作買賣投資之虧損	27	—	(873)
可供出售金融資產之減值虧損	22	(1,500)	(11,358)
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	13,248	—
投資物業之公平值變動收益	19	14,734	19,720
分銷及銷售開支		(458)	(2,852)
行政開支		(20,001)	(22,827)
其他經營開支		(10,143)	—
可換股債券公平值變動之虧損	33	—	(32,706)
取消確認或然代價之虧損	40	—	(856)
財務費用	10	(346)	(1,900)
除稅前虧損		(12,253)	(43,592)
所得稅回撥	11	1,352	176
本公司擁有人應佔年內虧損	12	(10,901)	(43,416)
每股虧損			
基本及攤薄	16	(1.23) 港仙	(6.04) 港仙

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內虧損	12	<u>(10,901)</u>	<u>(43,416)</u>
其他全面收益(開支)			
換算海外業務產生之匯兌差額		22	47
可供出售金融資產之公平值變動虧損	22	(313)	(21,546)
重新分類至綜合收益表：			
可供出售金融資產之減值虧損	22	<u>1,500</u>	<u>11,358</u>
年內其他全面收益(開支)，			
扣除所得稅		<u>1,209</u>	<u>(10,141)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		<u><u>(9,692)</u></u>	<u><u>(53,557)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
投資物業	19	92,800	77,250
物業、廠房及設備	20	45,697	54,768
預付租賃付款	21	13,475	13,948
可供出售金融資產	22	22,332	6,586
商譽	23	–	8,582
就收購物業、廠房及設備支付的按金		114	–
		<u>174,418</u>	<u>161,134</u>
流動資產			
存貨	24	1,450	10,997
應收賬款	25	694	10,515
其他應收款項、預付款項及按金	26	4,048	6,190
預付租賃付款	21	473	473
持作買賣投資	27	1,133	1,320
已抵押銀行存款	28	1,161	1,158
銀行結餘及現金	29	105,643	60,413
		<u>114,602</u>	<u>91,066</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	30	13,344	18,983
銀行借貸	31	8,829	5,353
融資租賃承擔	32	9	214
		<u>22,182</u>	<u>24,550</u>
流動資產淨值		<u>92,420</u>	<u>66,516</u>
資產總值減流動負債		<u>266,838</u>	<u>227,650</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債			
銀行借貸	31	-	168
融資租賃承擔	32	23	716
遞延稅項負債	34	7,722	9,084
		<u>7,745</u>	<u>9,968</u>
資產淨值		<u>259,093</u>	<u>217,682</u>
資本及儲備			
股本	35	14,690	143,793
儲備		<u>244,403</u>	<u>73,889</u>
權益總額		<u>259,093</u>	<u>217,682</u>

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	<u>1,247</u>	<u>470</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金	26	211	193
應收附屬公司款項	18	<u>215,640</u>	<u>172,257</u>
		<u>215,851</u>	<u>172,450</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	6,790	6,586
財務擔保合約	45	<u>259</u>	<u>235</u>
		<u>7,049</u>	<u>6,821</u>
流動資產淨值		<u>208,802</u>	<u>165,629</u>
資產淨值		<u><u>210,049</u></u>	<u><u>166,099</u></u>
資本及儲備			
股本	35	14,690	143,793
儲備	36	<u>195,359</u>	<u>22,306</u>
權益總額		<u><u>210,049</u></u>	<u><u>166,099</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 (附註35) 千港元	股份溢價 (附註36) 千港元	資本贖回 儲備 (附註36) 千港元	匯兌儲備 千港元	可供	購股權 儲備 (附註37) 千港元	認股權證 儲備 (附註38) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
					出售投資 重估儲備 千港元				
於二零一一年一月一日	143,793	126,958	20	-	10,188	3,000	1,771	(14,491)	271,239
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(43,416)	(43,416)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	47	-	-	-	-	47
可供出售金融資產之公平值變動虧損	-	-	-	-	(21,546)	-	-	-	(21,546)
重新分類至綜合收益表：									
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	11,358	-	-	-	11,358
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	47	(10,188)	-	-	(43,416)	(53,557)
於二零一一年十二月三十一日	143,793	126,958	20	47	-	3,000	1,771	(57,907)	217,682
於二零一一年十二月三十一日及 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)
重新分類至綜合收益表：									
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

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(12,253)	(43,592)
經調整：		
預付租賃付款攤銷	473	473
物業、廠房及設備折舊	5,098	4,244
財務費用	346	1,900
投資物業之公平值變動收益	(14,734)	(19,720)
出售可供出售金融資產之收益	(13,248)	-
出售物業、廠房及設備收益	(1,772)	(2,073)
撇銷存貨之虧損	6,672	-
可換股債券之公平值變動之虧損	-	32,706
持作買賣投資之公平值變動虧損	187	1,252
可供出售金融資產之減值虧損	1,500	11,358
撇銷物業、廠房及設備之虧損	3,471	278
利息收入	(1,324)	(1,651)
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	-
取消確認或然代價之虧損	-	856
營運資金變動前之經營現金流	(12,966)	(13,969)
存貨減少	2,875	6,345
應收賬款減少(增加)	9,821	(8,600)
其他應收款項、預付款項及按金減少	2,142	55
持作買賣投資減少	-	2,250
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(5,639)	(3,982)
經營業務所用現金	(3,767)	(17,901)
已付所得稅	(10)	(111)
經營業務所用現金淨額	(3,777)	(18,012)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動			
購買可供出售金融資產		(21,771)	-
添置投資物業		(816)	(370)
就收購物業、廠房及設備支付的 按金增加		(114)	-
已收利息		1,324	1,651
收購一家附屬公司之現金流出淨額	40	-	(22,324)
出售廠房及設備之所得款項		1,129	2,575
出售可供出售金融資產之所得款項		18,960	-
購買廠房及設備		(2,890)	(2,126)
提取已抵押銀行存款		-	5,963
提取到期日超過三個月之定期存款		-	118,721
投資活動(所用)所得現金淨額		(4,178)	104,090
融資活動			
因配售股份之所得款項		52,500	-
新增銀行借貸		9,000	4,700
償還銀行借貸		(5,692)	(5,106)
支付股份發行成本		(1,397)	-
償還融資租賃承擔		(898)	(46)
償還可換股債券		-	(40,000)
已付利息		(346)	(1,900)
融資活動所得(所用)現金淨額		53,167	(42,352)
現金及現金等值項目增加淨額		45,212	43,726
於一月一日之現金及現金等值項目		60,413	16,642
匯率變動之影響		18	45
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		105,643	60,413

財務報表附註

截至二零一二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開有限公司，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。

香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重惡性通脹及就首次採納者撤銷 固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露—轉讓金融資產

於本年度採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度之本集團表現以及本集團及本公司狀況以及／或該等財務報表所載披露資料並無重大影響。

本集團並無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。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期年度 改進 ²
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ⁴
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 ²
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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效。
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效。
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效。
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效。

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。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂。

香港會計準則第16號之修訂澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，董事預期應用此等修訂不會對綜合財務報表及本公司財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。由於本集團及本公司已採納該處理方法，因此董事預期香港會計準則第32號之修訂不會對綜合財務報表及本公司財務報表造成影響。

香港會計準則第32號—「抵銷金融資產及金融負債」之修訂及香港財務報告準則第7號—「披露—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。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體須披露可執行的統一淨額結算協議或類似安排下金融工具有關抵銷權及相關安排之資料，如抵押品過賬規定。

香港財務報告準則第7號之修訂自二零一三年一月一日或之後開始的年度及該等年度之中期應用，亦須就所有可比較期間作出追溯披露。然而，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的年度方才生效，須追溯應用。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂或會導致就未來抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

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重新分類及計量引入新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號就金融負債之分類及計量以及就取消確認引入新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的之業務模式所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後之報告期結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益確認。
- 對於指定按公平值計入損益之金融負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，源自金融負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額於其他全面收益呈報，惟於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配則除外。源自金融負債信貸風險之金融負債公平值變動隨後不會於損益重新分類。之前，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號於二零一五年一月一日或以後開始之年度生效，可提前應用。

本公司董事預計，採納香港財務報告準則第9號或會影響本集團可供出售金融資產的分類，亦可能對本集團及本公司其他金融資產及金融負債之呈報數額造成重大影響，但在完成詳細審閱前便提供上述影響之合理估計不切實際。

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)。

該五項準則之主要規定說明如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內與綜合財務報表有關之部份。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合賬目－特殊目的實體」，將於香港財務報告準則第10號之生效當日撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報數額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理兩方或以上擁有共同控制權之聯合安排的分類方法。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營夥伴之非現金出資」將於香港財務報告準則第11號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為合營業務或合營企業，具體視乎安排所涉各方之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合入賬結構實體之權益的實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，頒佈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，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同關於過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用，惟全部五項準則須同時採用。

本公司董事預期，應用該五項準則不會對根據目前集團架構編製之綜合財務報表所呈報數額有重大影響。

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產生影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值、確立計量公平值之框架及規定披露有關公平值計量資料。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號所載披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，涵蓋其範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，並可提早應用。本公司董事預期，應用新訂準則或會影響綜合及本公司財務報表內呈報之若干金額，並導致須於財務報表作出更為全面之披露。

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「呈列其他全面收益項目」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」更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留於一個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。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效。於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團及本公司業績及財務狀況並無重大影響。

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，惟若干物業及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。

綜合基準

財務報表包括本公司及本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。本公司有權監管一家實體之財務及營運政策以自其業務獲益時，則視為擁有控制權。

年內所收購或出售之附屬公司的收支自實際收購日期起至實際出售日期(倘適用)在綜合收益表內列賬。

附屬公司會於必要時調整財務報表，以便會計政策與本集團其他成員公司所應用者一致。

所有集團內公司間交易、結餘及收支已於綜合賬目時悉數對銷。

業務合併

業務收購採用收購法入賬。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。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

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：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 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收購方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，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

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。

於附屬公司之投資

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損列賬。本公司按已收及應收股息之基準列賬附屬公司之業績。

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。

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內折舊。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。

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。

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。

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。

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。

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。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，指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應收金額。

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。

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。

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，所產生之匯兌差額於匯兌儲備之權益中確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務使其有權獲得供款時確認為開支。

借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益確認。

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。

遞延稅項乃就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香港會計準則第12號所載一般準則(即預計收回物業賬面值之方式)計量。

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。

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。

撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔責任(法定或推定)，且本集團可能被要求清算債務，而債務金額能可靠估計，則本集團會確認撥備。撥備按報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不明朗因素而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣之時間值影響重大)。

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。

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、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。

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，並計入綜合收益表之「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(包括應收賬款、其他應收款項、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。

金融資產減值

除按公平值計入損益者外，金融資產會於各報告期末評定是否減值跡象。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。

當可供出售財務資產釐定為已減值，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。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。

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。

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、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。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債持作買賣或於初步確認時指定按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益之金融負債。

倘發生以下情況，金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低以其他方式計量或確認所出現之不一致情況；或
- 該金融負債為按本集團列明之風險管理或投資策略管理且以公平值為基準評估其表現之一組金融資產或金融負債或兩者兼有，有關組成之資料按該基準透過內部提出；或
- 該金融負債為含有一項或多項內含衍生工具之合約一部份，而香港會計準則第39號准許全部合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，因重新計量產生之任何收益或虧損於產生期間直接在損益確認。收益或虧損淨額於損益列賬為可換股債券公平值變動項目，不包括就金融負債支付之任何利息。

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、銀行借貸以及融資租賃承擔，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

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

僅當收取資產現金流量之合約權益屆滿，或本集團已轉讓金融資產及其所有權之絕大部份風險及回報，本集團方會取消確認金融資產。

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。

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。

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。

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所述本集團會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源可靠確定之資產及負債之賬面值作出判斷、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

以下為董事應用本集團會計政策時所作出且對財務報表確認之金額有極大影響之重大判斷(涉及估計者除外)。

訴訟

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩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而不是通過出售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。

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。

商譽之估計減值

釐定商譽是否減值，須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團須就計算使用價值估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，商譽之賬面值為零(二零一一年：8,582,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損8,582,000港元(二零一一年：無)。有關可收回金額之計算詳情於附註23披露。

應收賬款之估計減值虧損

就本集團應收賬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紀錄。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。截至二零一二年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為694,000港元(二零一一年：10,515,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無確認應收賬款之減值虧損(二零一一年：無)。應收賬款詳情於附註25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。於開始日期之財務擔保公平值約770,000港元(二零一一年：470,000港元)已於本公司財務狀況表確認。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45披露。截至二零一二年十二月三十一日，本公司財務狀況表所呈列的財務擔保合約之賬面值為259,000港元(二零一一年：235,000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。截至二零一二年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業賬面值約為92,800,000港元(二零一一年：77,250,000港元)。

物業、廠房及設備之估計可使用年期

本集團物業、廠房及設備之估計經計及剩餘價值後，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。

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。截至二零一二年十二月三十一日，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45,697,000港元(二零一一年：54,768,000港元)及13,948,000港元(二零一一年：14,421,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，已確認物業、廠房及設備之減值虧損4,036,000港元(二零一一年：無)。截至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(二零一一年：無)。

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。截至二零一二年十二月三十一日，存貨之賬面值約為1,450,000港元(二零一一年：10,997,000港元)。截至二零一二年及二零一一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

本集團管理資本是為確保其實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額，計有銀行借貸、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。本集團將根據本公司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平衡整體資本結構。

6. 金融工具

(A) 金融工具之分類

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產				
可供出售金融資產	<u>22,332</u>	<u>6,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按公平值計入損益持作買賣投資	<u>1,133</u>	<u>1,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值項目)	<u>109,698</u>	<u>74,631</u>	<u>215,641</u>	<u>172,257</u>
金融負債				
按攤銷成本	<u>16,167</u>	<u>17,551</u>	<u>6,790</u>	<u>6,586</u>
財務擔保合約	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259</u>	<u>235</u>

(B) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括可供出售金融資產、應收賬款、其他應收款項、持作買賣投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款項及應計開支、銀行借貸、融資租賃承擔及財務擔保合約。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(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70%(二零一一年：92%)的銷售額及65%(二零一一年：56%)的成本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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元(「美元」)	2,185	13,175	-	1,083
人民幣(「人民幣」)	45,608	44,005	1,881	4,344

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。

下表詳述本集團對港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一一年：5%)之敏感度。5%(二零一一年：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%(二零一一年：5%)調整換算。以下正數表示在港幣兌人民幣升值5%(二零一一年：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%(二零一一年：5%)，則對年內虧損產生等量相反影響，因而結餘為負數。

	人民幣影響	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅後損益	1,826	1,656

本集團目前並無外匯對沖政策。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259,000港元(二零一一年：924,000港元)及32,000港元(二零一一年：930,000港元)的定息銀行借貸及融資租賃承擔承受公平值利率風險(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。

本集團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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產				
已抵押銀行存款	1,161	1,158	-	-
銀行結餘及現金	105,643	60,413	-	-
	<u>106,804</u>	<u>61,571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融負債				
銀行借貸	<u>8,570</u>	<u>4,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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。二零一二年十二月三十一日，若已抵押銀行存款、銀行結餘及現金與銀行借貸的利率上升/下降100個(二零一一年：100個)基點，則本集團本年度的稅後虧損將減少/增加約820,000港元(二零一一年：年度虧損減少/增加約476,000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。

敏感度分析

倘若各股本工具價格上升/下跌10%(二零一一年：10%)，則：

- 本集團截至二零一二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113,000港元(二零一一年：減少/增加約132,000港元)；及
- 本集團其他全面收益(二零一一年：開支)將因可供出售金融資產之公平值變動而增加/減少約2,233,000港元(二零一一年：減少/增加約659,000港元)。

信貸風險

二零一二年十二月三十一日，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、審批信貸及監察逾期債項之收回情況有無跟進。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。為此，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」），約相當於二零一二年十二月三十一日應收賬款總額的67%（二零一一年：99%）。

二零一二年十二月三十一日，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67%（二零一一年：92%）及97%（二零一一年：100%），故本集團承受信貸集中風險。

本公司亦因作出財務擔保而承受信貸風險。詳情請參閱附註45。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團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無論銀行何時要求償還，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

	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					
一定息(附註)	264	-	-	264	259
一浮息(附註)	8,810	-	-	8,810	8,570
	<u>16,389</u>	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>16,412</u>	<u>16,167</u>
二零一一年十二月三十一日					
應付賬款、其他應付款項及					
應計費用	11,100	-	-	11,100	11,100
融資租賃承擔	269	269	516	1,054	930
銀行借貸					
一定息(附註)	784	172	-	956	924
一浮息(附註)	4,726	-	-	4,726	4,597
	<u>16,879</u>	<u>441</u>	<u>516</u>	<u>17,836</u>	<u>17,551</u>

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。二零一二年十二月三十一日，定息及浮息銀行貸款未貼現本金總額分別約為零(二零一一年：442,000港元)及8,570,000港元(二零一一年：4,597,000港元)。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九年(二零一一年：十年)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9,446,000港元(二零一一年：5,730,000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)	8,810	-	-	8,810	259
	<u>15,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,600</u>	<u>7,049</u>
二零一一年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	6,586	-	-	6,586	6,586
財務擔保合約(附註)	4,726	-	-	4,726	235
	<u>11,312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,312</u>	<u>6,821</u>

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。

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；
- 披露時，融資租賃承擔及銀行借貸的公平值通過按本集團類似金融工具當時的市場利率折算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(根據市場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公平值相若。

財務狀況表內確認之公平值計量

下表乃初次以公平值確認後所計量之金融工具分析，按可觀察之公平值數據分為1至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)估價技術而得出。

	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
--------	--------	---	---	--------

二零一一年十二月三十一日

本集團

按公平值計入損益之金融資產

上市股本證券	1,320	-	-	1,320
--------	-------	---	---	-------

可供出售金融資產

上市股本證券	6,586	-	-	6,586
--------	-------	---	---	-------

本年度及過往年度，第1、2及3級之間並無調撥。

釐定金融負債公平值採用的重大假設

財務擔保合約

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(根據市場信貸資料及違約損失金額推算)。

7. 營業額

本集團年內之營業額分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
仿真植物銷售額	6,840	69,171
物業租金收入	1,720	2,258
持作買賣投資之股息收入	-	38
出售持作買賣投資之所得款項	-	1,377
	<u>8,560</u>	<u>72,844</u>

截至二零一二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213,000港元(二零一一年：159,000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(包括聖誕樹及絲花)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的證券投資分類。

分類收入及業績

本集團之收入及業績按可呈報分類分析如下。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	製造及銷售 仿真植物 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
營業額	<u>69,171</u>	<u>2,258</u>	<u>1,415</u>	<u>72,844</u>
分類收入	<u>69,171</u>	<u>2,258</u>	<u>38</u>	<u>71,467</u>
分類(虧損)溢利	<u>(15,669)</u>	<u>21,366</u>	<u>3,043</u>	8,740
未分配公司經營收入				12
未分配公司經營開支				(5,524)
可供出售金融資產之減值虧損				(11,358)
取消確認或然代價之虧損				(856)
可換股債券公平值變動之虧損				(32,706)
財務費用				<u>(1,900)</u>
除稅前虧損				<u>(43,592)</u>

上文所呈報分類收入指源自外界客戶之收入。兩個年度概無分類間銷售。

可呈報分類之會計政策與附註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，不包括應攤分的間接行政開支、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、可換股債券公平值變動之虧損、取消確認或然代價之虧損及可供出售金融資產之減值虧損。此乃為便於主要營運決策者分配資源及評估分類表現而匯報之方法。

分類資產及負債

本集團資產及負債按可呈報分類分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
分類資產		
製造及銷售仿真植物	64,724	104,183
物業投資	92,976	78,301
證券投資	96,414	45,942
	<hr/>	<hr/>
分類資產總值	254,114	228,426
未分配公司資產	34,906	23,774
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>289,020</u>	<u>252,200</u>
	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
分類負債		
製造及銷售仿真植物	6,389	12,008
物業投資	165	365
證券投資	-	25
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	6,554	12,398
未分配公司負債	23,373	22,120
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<u>29,927</u>	<u>34,518</u>

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

其他分類資料

二零一二年

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

二零一一年

	製造及銷售 仿真植物 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分類損益或分類資產時計及之金額：					
增加非流動資產(附註)	3,051	399	-	-	3,450
預付租賃款項攤銷	473	-	-	-	473
物業、廠房及設備折舊	4,179	65	-	-	4,244
投資物業公平值變動收益	-	(19,720)	-	-	(19,720)
取消確認或然代價之虧損	-	-	-	856	856
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	11,358	11,358
持作買賣投資公平值變動虧損	-	-	1,252	-	1,252
出售持作買賣投資之虧損	-	-	873	-	873
撤銷物業、廠房及設備之虧損	-	278	-	-	278
出售廠房及設備之收益	(2,073)	-	-	-	(2,073)
定期向主要營運決策者呈報但計量 分類損益時並不計及之金額：					
利息收入	-	-	(1,639)	(12)	(1,651)
財務費用	318	-	-	1,582	1,900
所得稅(回撥)開支	(213)	37	-	-	(176)
可換股債券公平值變動之虧損	-	-	-	32,706	32,706

附註： 非流動資產不包括與金融工具相關者。

地區資料

本集團業務位於香港(存續地點)及中國。

按資產所在地劃分本集團來自外界客戶之收入及非流動資產之資料如下：

	來自外界客戶之收入		非流動資產(附註)	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港(存續地點)	3,774	8,148	111,607	86,026
中國	-	-	40,479	68,522
美國	2,625	58,789	-	-
其他	2,161	4,530	-	-
	<u>8,560</u>	<u>71,467</u>	<u>152,086</u>	<u>154,548</u>

附註：非流動資產不包括與金融工具相關者。

主要客戶資料

相關年度為本集團貢獻10%以上銷售額之客戶為本集團創造的收入如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶A	2,625	54,383
客戶B	1,077	不適用*
	<u>3,702</u>	<u>54,383</u>

* 該項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。

9. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
外匯收益淨額	136	3,083
出售物業、廠房及設備之收益	1,772	2,073
利息收入	1,324	1,651
雜項收入	353	370
	<u>3,585</u>	<u>7,177</u>

10. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	271	259
融資租賃	75	28
可換股債券之利息	-	1,582
銀行透支之利息	-	31
	<u>346</u>	<u>1,900</u>

11. 所得稅回撥

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	10	111
遞延稅項(附註34)：		
本年度	(1,362)	(287)
	<u>(1,352)</u>	<u>(176)</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。截至二零一二年及二零一一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」)及企業所得稅法之實施條例，中國附屬公司兩個年度之稅率為25%。

年內稅項支出與綜合收益表內之虧損對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損	<u>(12,253)</u>	<u>(43,592)</u>
按本地所得稅率16.5%(二零一一年：16.5%)		
計算之稅項	(2,022)	(7,193)
不可扣稅開支之稅務影響	5,654	8,042
毋須課稅收入之稅務影響	(5,091)	(4,495)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,408	14,485
未確認可扣稅臨時差額之稅務影響	145	(212)
動用過往未確認之稅項虧損	(10)	(9,331)
於其他司法權區經營業務之附屬公司不同稅率之影響	(1,446)	(1,583)
過往年度撥備不足	<u>10</u>	<u>111</u>
年內所得稅回撥	<u>(1,352)</u>	<u>(176)</u>

有關遞延稅項負債之詳情載於附註34。

12. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
核數師酬金	700	814
員工成本：		
董事酬金(附註13)	2,160	304
工資、薪金及其他利益(不包括董事)	6,148	15,125
退休福利成本(不包括董事)	386	313
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	8,694	15,742
確認為開支之存貨成本	7,127	67,332
撇銷物業、廠房及設備之虧損(附註)	3,471	278
撇銷存貨之虧損(附註)	6,672	-
預付租賃付款攤銷	473	473
物業、廠房及設備折舊	5,098	4,244
租賃物業之經營租約租金	856	879
外匯收益淨額	(136)	(3,083)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合收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(二零一一年：零)及6,672,000港元(二零一一年：零)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，鑑於競爭激烈及本集團聖誕樹的需求降低，管理層決定終止製造及銷售仿真植物分類的聖誕樹生產及銷售業務。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團廢棄及撇銷有關存貨和物業、廠房及設備。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。

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
執行董事：				
陳志遠	1,800	-	-	1,800
余伯仁	90	-	-	90
獨立非執行董事：				
劉文德	90	-	-	90
萬國樑	90	-	-	90
黃潤權	90	-	-	90
	<u>2,160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,160</u>

截至二零一一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
執行董事：				
陳志遠 (於二零一一年十二月八日獲委任)	4	-	-	4
謝安建 (於二零一一年十二月三十日辭任)	60	-	-	60
余伯仁	60	-	-	60
獨立非執行董事：				
劉文德	60	-	-	60
萬國樑	60	-	-	60
黃潤權	60	-	-	60
	<u>304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>304</u>

截至二零一二年及二零一一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。

截至二零一二年及二零一一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。

截至二零一二年及二零一一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一名(二零一一年：零名)為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註13。其餘四名(二零一一年：五名)人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,122	2,310
退休福利成本	46	34
	<u>1,168</u>	<u>2,344</u>

彼等之酬金屬以下範圍：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>5</u>

截至二零一二年及二零一一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

二零一二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(二零一一年：無)。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(10,901)</u>	<u>(43,416)</u>

	股份數目	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<u>885,401</u>	<u>718,962</u>

由於有關購股權及認股權證於二零一一年及二零一二年的行使價較平均股價高，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權及認股權證獲行使。

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	1,247	470
減：減值虧損	—	—
	<u>1,247</u>	<u>470</u>

下表只載列本公司董事認為主要影響本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之業績、資產及負債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。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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	佔擁有權之比例			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
東莞聯藝塑膠製品有限公司 (附註(ii))	中國	繳足股本49,000,000港元 (人民幣55,066,200元)	100%	—	100%	暫無營業
麗新香港	香港	600,000股每股面值 1港元之股份	100% (附註(i))	—	100%	銷售絲花
麗新中國	中國	繳足股本250,000美元	100% (附註(i))	—	100%	製造及 銷售絲花
精藝遠東有限公司(附註(ii))	香港	2股每股面值1港元 之股份	100%	—	100%	暫無營業
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

附註：

- (i) 該等附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度收購。收購該等附屬公司之詳情載於附註40。
- (ii) 該等附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度從事製造及銷售聖誕樹，於截至二零一二年十二月三十一日止年度暫無營業。
- (iii) 各附屬公司概無發行任何於年底或年內任何時間依然存續之債務證券。

18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收附屬公司款項	239,922	191,528
減：已確認減值虧損	<u>(24,282)</u>	<u>(19,271)</u>
	<u>215,640</u>	<u>172,257</u>

- (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。於二零一二年十二月三十一日，已就應收附屬公司款項確認累計減值虧損約24,282,000港元(二零一一年：19,271,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	19,271	5,392
減值虧損	<u>5,011</u>	<u>13,879</u>
於十二月三十一日	<u>24,282</u>	<u>19,271</u>

19. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
於一月一日	77,250	57,160
添置	816	370
於損益確認之公平值增加	14,734	19,720
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>92,800</u>	<u>77,250</u>

本集團之投資物業位於香港，以長期租約持有。

本集團投資物業於二零一二年及二零一一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。該估值參考相同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。

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
成本						
於二零一一年一月一日	28,215	7,383	5,787	447	-	41,832
添置	-	419	53	139	2,469	3,080
出售	-	-	(828)	(11)	(373)	(1,212)
撤銷	-	(1,282)	-	-	-	(1,282)
透過收購附屬公司購入	11,113	1,967	7,631	219	295	21,225
匯兌差額之影響	-	-	-	2	-	2
於二零一一年十二月三十一日	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
撤銷	-	-	(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
累計折舊及減值						
於二零一一年一月一日	1,684	2,713	1,479	200	-	6,076
本年度撥備	1,132	1,714	1,083	158	157	4,244
出售時對銷	-	-	(313)	(3)	(123)	(439)
撤銷	-	(1,004)	-	-	-	(1,004)
於二零一一年十二月三十一日	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
撤銷	-	-	(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
賬面值						
於二零一二年十二月三十一日	<u>38,598</u>	<u>3,585</u>	<u>1,704</u>	<u>429</u>	<u>1,381</u>	<u>45,697</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>36,512</u>	<u>5,064</u>	<u>10,394</u>	<u>441</u>	<u>2,357</u>	<u>54,768</u>

上述物業、廠房及設備項目採用直線法計提折舊，年度折舊率如下：

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%

由於業務收購(詳情見附註40)，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經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429,000港元(二零一一年：441,000港元)及1,381,000港元(二零一一年：2,357,000港元)，包括有關根據融資租賃所持資產分別約34,000港元(二零一一年：44,000港元)及零港元(二零一一年：964,000港元)。

本集團已抵押賬面淨值約13,752,000港元(二零一一年：10,824,000港元)之土地及樓宇作為本集團獲授一般銀行融資(附註31)之擔保。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司董事檢討本集團物業、廠房及設備，判定若干資產減值。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，故確認減值虧損4,036,000港元(二零一一年：零)。減值虧損相關的資產用於製造及銷售絲花。相關資產可收回金額按使用價值釐定。計量使用價值所用貼現率為15.32%(二零一一年：15.32%)。

土地的賬面值包括：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港的租賃土地及樓宇		
中期租約	13,752	10,824
中國的租賃土地及樓宇		
中期租約	24,846	25,688
	<u>38,598</u>	<u>36,512</u>

21. 預付租賃付款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就呈報分析：		
流動資產	473	473
非流動資產	13,475	13,948
	<u>13,948</u>	<u>14,421</u>

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(二零一一年：473,000港元)已計入綜合收益表之行政開支內。

22. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
—於香港上市之股本證券，按公平值	22,332	6,586

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313,000港元(二零一一年：虧損約21,546,000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。

截至二零一二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定成本，故本集團釐定於若干上市證券之投資已減值。因此，減值虧損約1,500,000港元(二零一一年：11,358,000港元)於年內在損益確認。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團以代價約18,960,000港元(二零一一年：無)出售若干上市證券，其出售前的賬面值約為5,712,000港元(二零一一年：無)。出售收益約13,248,000港元(二零一一年：無)於本年度在損益確認。

23. 商譽

本集團
千港元

成本

因收購附屬公司而產生(附註40) 8,582

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日
及二零一二年十二月三十一日 8,582

減值

於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日
及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 8,582

賬面值

於二零一二年十二月三十一日 -

於二零一一年十二月三十一日 8,582

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購麗新香港及其附屬公司(統稱「麗新集團」)的全部股本權益，產生商譽約8,582,000港元，詳情載於附註40。

為進行減值測試，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)，截至二零一二年十二月三十一日止年度已悉數減值(二零一一年：無)。

商譽減值測試

現金產生單位之可收回金額按使用價值計算，基於與本集團無關連的合資格估值師中證的估值釐定。計算採用管理層批准之五年期(二零一一年：十年)最終預算之現金流量預測及稅前貼現率15.32%(二零一一年：15.32%)。五年以上期間之現金流量採用3%(二零一一年：5%)之穩定增長率推算。管理層根據往績表現及有關行業增長預測的預期釐定預算增長率，惟不超過有關行業之平均長期增長率。基於中證的預測及評估，本公司董事認為可收回金額低於二零一二年十二月三十一日的賬面值，因此確認減值約8,582,000港元(二零一一年：零)。

24. 存貨

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料	1,133	9,741
在製品	202	734
製成品	115	522
	<u>1,450</u>	<u>10,997</u>

25. 應收賬款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	<u>694</u>	<u>10,515</u>

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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
1至30天	681	827
31至90天	6	9,091
91至180天	7	597
	<u>694</u>	<u>10,515</u>

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
1至30天	7	10
31至90天	-	596
91至180天	-	2
	<u>7</u>	<u>608</u>

已逾期但未減值之應收款項涉及兩名(二零一一年：多名)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687,000港元(二零一一年：9,907,000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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
美元	86	1,343

26. 其他應收款項、預付款項及按金

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應收款項	19	2,545	-	-
預付款項及按金(附註i)	3,029	3,645	211	193
無抵押應收貸款(附註ii)	1,000	-	-	-
	<u>4,048</u>	<u>6,190</u>	<u>211</u>	<u>193</u>

附註：

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日，就自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(二零一一年：零)的可退回按金計入預付款項及按金。該項交易將於達成若干條件後完成。

以上按金可退回且於二零一二年十二月三十一日之綜合財務報表分類為流動資產。

- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日，授予獨立第三方的應收貸款無抵押，按4%的固定年息計息，且於二零一三年十二月三十日償還。

個別評估其他應收款項、預付款項及按金能否收回。於二零一二年及二零一一年末，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。

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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
人民幣	10	-

27. 持作買賣投資

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
－於香港上市之股本證券	1,133	1,320

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187,000港元(二零一一年：1,252,000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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團以代價約1,377,000港元出售若干上市證券，有關證券於出售前之賬面值約為2,250,000港元。出售之虧損約873,000港元於年內在損益確認。截至二零一二年十二月三十一日止年度概無出售任何上市證券。

28. 已抵押銀行存款

於二零一二年十二月三十一日，按固定年利率0.36厘(二零一一年：0.36厘)計息之銀行存款1,161,000港元(二零一一年：1,158,000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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
人民幣	934	938

29. 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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
美元	195	356
人民幣	35,732	34,708

30. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款	58	3,616	-	-
其他應付款項及應計費用	13,286	15,367	6,790	6,586
	<u>13,344</u>	<u>18,983</u>	<u>6,790</u>	<u>6,586</u>

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
1至30天	58	44
31至90天	-	20
91至180天	-	2,341
181至360天	-	1,211
	<u>58</u>	<u>3,616</u>

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

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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
美元	-	140
人民幣	1,534	3,511
	<u>1,534</u>	<u>3,511</u>

31. 銀行借貸

於二零一二年十二月三十一日，按攤銷成本列賬並須於五年內償還之銀行借貸詳情如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有抵押(附註(i))	8,570	4,597
無抵押(附註(ii))	259	924
	<u>8,829</u>	<u>5,521</u>
須於以下期間償還之賬面值(附註(iii)):		
一年內	2,908	1,080
超過一年但不多於兩年	–	168
	<u>2,908</u>	<u>1,248</u>
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銀行借貸賬面值 (於流動負債顯示)	<u>5,921</u>	<u>4,273</u>
	<u>8,829</u>	<u>5,521</u>
減：於流動負債列示之金額	<u>(8,829)</u>	<u>(5,353)</u>
於非流動負債列示之金額	<u>–</u>	<u>168</u>

附註：

- (i) 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(二零一一年：2厘)或一個月香港銀行同業拆息2.5厘(二零一一年：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(二零一一年：2.84厘)。
- (ii) 無抵押銀行借貸之固定年利率介乎6.75厘至8.95厘(二零一一年：6.75厘至8.95厘)。銀行借貸之加權平均實際年利率為8.18厘(二零一一年：7.90厘)。
- (iii) 欠款根據貸款協議所載預定還款日期釐定。

32. 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3年(二零一一年：4年)。二零一一年十二月三十一日，所有融資租賃承擔之適用年利率均於各自合約日期釐定，介乎6.29厘至7.26厘不等。二零一一年十二月三十一日，融資租賃承擔之加權平均實際年利率為6.59厘。二零一二年十二月三十一日，融資租賃承擔免息。該等租賃並無購買選擇權條款及擴大條文。概無訂立任何或然租金安排。

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
融資租賃應付款項：				
一年內	9	269	9	214
超過一年但不多於兩年	9	269	9	230
超過兩年但不多於五年	14	516	14	486
	32	1,054	32	930
減：未來融資費用	-	(124)	不適用	不適用
租賃承擔現值	<u>32</u>	<u>930</u>	32	930
減：須於12個月內清償之款項 (於流動負債列示)			(9)	(214)
須於12個月後清償之款項			<u>23</u>	<u>716</u>

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。

33. 可換股債券

本集團及本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按公平值計量之可換股債券：		
於一月一日	-	7,294
公平值變動虧損	-	32,706
償還	-	(40,000)
	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月十六日，本公司於完成收購精藝中國有限公司及精藝遠東有限公司後發行本金額為40,000,000港元之無抵押可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券按年利率4厘計息，須每年支付一次，並於發行日期起計滿12個月當日支付首筆款項，到期日為二零一一年十二月十六日。

可換股債券之主要條款如下：

- 自可換股債券發行日期起計三年內，可換股債券持有人可隨時按兌換價每股0.10港元（可予調整）兌換任何部份本金額為本公司新普通股。可換股債券之兌換價已於本公司完成公開發售後調整為1.70港元，自二零一零年十月二十七日起生效。
- 自發行日期起計20個月結束後至到期日，可換股債券持有人有權隨時贖回全數或部份本金額。
- 於兌換期內任何時間，本公司有權強制兌換全數或部份可換股債券為本公司股份。

由於可換股債券包括多項內含衍生工具，故本公司董事決定可換股債券不包括任何權益部份，並將全部債券指定為「按公平值計入損益之金融負債」，規定債券按報告期末之公平值列賬，而公平值變動則於綜合收益表確認。截至二零一一年十二月三十一日止年度，公平值變動虧損約32,706,000港元於綜合收益表確認。

於二零一一年十二月十六日到期日，本公司贖回所有可換股債券。

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
於二零一一年一月三十一日	6,190	376	6,566
收購一家附屬公司(附註40)	-	2,805	2,805
計入損益	(204)	(83)	(287)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	5,986	3,098	9,084
計入損益	(217)	(1,145)	(1,362)
於二零一二年十二月三十一日	5,769	1,953	7,722

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131,048,000港元(二零一一年：122,893,000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36,941,000港元(二零一一年：36,322,000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1,642,000港元(二零一一年：758,000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。

35. 股本

本集團及本公司

	股份數目 千股	股本 千港元
法定		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 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
	<u>20,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零一二年十二月三十一日之每股面值0.01港元之 普通股		
	<u>20,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 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
	<u>1,468,962</u>	<u>14,690</u>
於二零一二年十二月三十一日之每股面值0.01港元之 普通股		
	<u>1,468,962</u>	<u>14,690</u>

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0.01港元之新股。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。

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港元計入股份溢價賬。新股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二零一二年十月十二日之公佈。

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
於二零一一年一月一日	126,958	20	3,000	1,771	(58,944)	72,805
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(50,499)	(50,499)
於二零一一年十二月三十一日及 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	<u>307,164</u>	<u>20</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>(114,825)</u>	<u>195,359</u>

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

認股權證儲備指認股權證於本公司發行當日根據附註3所述「金融工具」會計政策確認之公平值。

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。

(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數額(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收市價的平均值；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。

(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(二零一一年：34,208,382股)，相當於本公司於上述日期已發行股份之2.33%(二零一一年：4.76%)。並無因授出購股權而應付之代價。

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

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	於二零一二年 一月一日及 二零一二年 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>
可於年末行使		<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，於二零一零年確認。截至二零一二年十二月三十一日止年度(二零一一年：無)，本集團並無就本公司授出購股權而確認任何開支。

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。

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(二零一一年：0.20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。

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。

二零一一年十二月三十一日，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(二零一一年：無)，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

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。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，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

本公司董事認為，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。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。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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入賬虧損撥備。

40. 收購一家附屬公司

二零一一年五月三十一日，本集團以總代價20,000,000港元收購麗新塑膠廠有限公司及其附屬公司(統稱「麗新集團」)100%股本權益。麗新集團從事絲花生產及銷售業務。收購麗新集團可讓本集團多元化拓展旗下產品及擴大客戶基礎。上述收購已按收購法入賬。因收購而產生之商譽數額約為8,582,000港元。

透過交易收購之淨資產及所產生商譽如下：

	於二零一一年 五月三十一日之 公平值 千港元
所收購淨資產	
物業、廠房及設備	21,225
存貨	3,017
應收賬款及其他應收款項	3,490
應收一家關連公司款項	756
已抵押銀行存款	103
銀行結餘及現金	472
銀行透支	(2,796)
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(2,873)
應付一家關連公司款項	(3,807)
融資租賃承擔	(293)
銀行及按揭貸款	(5,927)
遞延稅項負債	(2,805)
	<hr/>
可識別淨資產及負債	10,562
	<hr/>
於收購時產生：	
商譽(附註23)	8,582
或然代價	856
	<hr/>
總收購代價	20,000
	<hr/>
有關收購麗新集團之現金及現金等值項目流出淨額分析：	
已付現金代價	20,000
減：所收購銀行結餘及現金	(472)
加：所收購銀行透支	2,796
	<hr/>
有關收購附屬公司之現金流出淨額	22,324
	<hr/> <hr/>

根據買賣協議之條款，達懋有限公司(「賣方」)及朱女士(「擔保人」)向本公司附屬公司Smart Future Investments Limited(「買方」)承諾，麗新集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除利息、稅項、折舊及攤銷前經審核純利(「二零一一年純利」)將不少於2,000,000港元(「溢利擔保」)。倘二零一一年純利少於溢利擔保金額，則賣方及擔保人須向買方支付溢利擔保差額乘六之金額。賣方有關溢利擔保差額之最高負債不超過12,000,000港元。

有關或然安排於收購日期之公平值約為856,000港元，於綜合財務狀況表分開呈列。有關公平值由獨立合資格專業估值師Kovas Magni Appraisal Limited參考估值而釐定。變數及假設之變動或會導致公平值變更。

由於或然安排包括多項內含衍生工具，故本公司董事決定將或然安排指定為「按公平值計入損益之金融資產」，按報告期末之公平值列賬。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於達成溢利擔保，於綜合收益表扣除或然代價之賬面值約856,000港元。

自其獲本集團收購以來，麗新集團為本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及虧損分別帶來約8,747,000港元及溢利約600,000港元之貢獻。

倘收購麗新集團於二零一一年一月一日完成，則本集團年內總營業額應約為75,197,000港元，而本集團年內虧損應約為44,064,000港元。

收購麗新集團產生之商譽指控制權溢價。

上述收購產生之商譽預計不可作稅項抵免。

41. 附屬公司撤銷註冊

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團撤銷註冊旗下附屬公司Elite Corner Limited全部股權。該附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無營業。

42. 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，其資金由受託人全權控制。本集團向該計劃之供款為相關薪金成本之5%，同時僱員須以相等金額供款，惟就各員工每月作出之最高金額為1,250港元（二零一二年六月一日起）（二零一一年十二月三十一日：1,000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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表扣除之退休福利成本總額約為386,000港元（二零一一年：313,000港元）。

43. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	2,681	718
離職後福利	14	12
	2,695	730

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。

44. 承擔

(A) 資本承擔

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已授權及訂約		
—收購廠房及設備	1,026	99

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	616	174
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,071	—
	<u>1,687</u>	<u>174</u>

二零一二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一年，設固定月租。經營租約包含市場修訂條款，容許本集團行使續約權。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

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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。

本集團作為出租人

於年內賺取之物業租金收入約為1,720,000港元(二零一一年：2,258,000港元)。預期該等物業可持續產生1.85%(二零一一年：2.92%)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138,000港元(二零一一年：23,000港元)。預期汽車可持續產生20.81%(二零一一年：3.56%)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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	489	2,120
第二年至第五年(包括首尾兩年)	115	2,189
	<u>604</u>	<u>4,309</u>

本公司作為出租人

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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。

45. 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。

於二零一二年十二月三十一日，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8,570,000港元(二零一一年：4,597,000港元)。於開始日期二零一二年五月四日之財務擔保公平值約777,000港元(二零一一年七月十八日：470,000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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，財務擔保攤銷約753,000港元(二零一一年：235,000港元)已於本公司收益表確認。

本公司截至二零一二年十二月三十一日發出的財務擔保賬面值約為259,000港元(二零一一年：235,000港元)。

46. 主要非現金交易

二零一二年二月二十四日，本集團與若干聯合賣方(「賣方」)訂立物業銷售協議，本集團向賣方轉讓一項物業(「物業一」)之業權，而賣方則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，而賣方則成為物業一之業主。截至二零一二年十二月三十一日止年度於綜合收益表確認物業銷售收益1,698,000港元。

交易詳情分別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的公佈。

4. 債務聲明

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時(即最近實際可行日期)，本集團之未償還、無抵押借貸約為8,658,200港元，包括有抵押銀行貸款約5,642,565港元、無抵押銀行透支約829,004港元、應付融資租賃1,310,897港元及其他無抵押貸款875,734港元。

貸款由本集團之樓宇及預付土地租賃款項作擔保，而所有應付融資租賃均以出租人於租賃資產之擁有權作抵押。

除上文所述及集團內公司間負債外，本集團於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，並無任何尚存的已發行借入資本及尚存或議定將予發行的銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，除下文所述者外，本集團自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)直至及包括最後實際可行日期之財務狀況或交易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 儘管本集團自本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日直至最後實際可行日期之整體財務狀況並無任何重大變動，惟就分部而言，由於歐洲(其為本集團仿真植物業務的目標市場之一)經濟環境欠佳，該分部截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核銷售額較二零一三年同期(「二零一三年同期」)無可避免地下降約34%；
- (ii) 就本集團之物業出租業務而言，由於本集團之物業於截至二零一四年六月三十日止六個月期間全數租出，該分部之營業額較二零一三年同期錄得超過200%之增長；
- (iii) 於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團已出售其所有證券投資，因此本集團之銀行及現金結餘有所增加；

- (iv) 如本公司日期為二零一四年四月三十日之公佈及本通函「董事會函件」一節內「進行認購事項之原因及所得款項之用途」一段所披露，於二零一四年四月三十日，本公司收購一間項目公司(其業務為於內蒙古發展一個10兆瓦之光伏發電站)之全部股權。待完成後，預計收購及發展10兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣85,000,000元(或約106,250,000港元)，預期該筆款項將部分由認購事項所得款項淨額撥付。據此，本集團未來與其業務範疇有關之方面將會更多元化；及
- (v) 如本公司日期為二零一四年七月七日之公佈及本通函「董事會函件」一節內「進行認購事項之原因及所得款項之用途」一段所披露，於二零一四年七月七日，本集團收購榆林市比亞迪新能源有限公司之全部股權，該公司為一間從事發展中國陝西省一個300兆瓦光伏發電站之項目公司。待完成後，預計收購及發展300兆瓦光伏發電站之投資成本約為人民幣2,700,000,000元(或約3,375,000,000港元)，預期該筆款項將部分由認購事項所得款項淨額撥付。據此，本集團未來與其業務範疇有關之方面將會更多元化。

以下為自獨立物業估值師中證評估有限公司所接獲有關其對本集團於香港及中華人民共和國持有之物業權益於二零一四年五月三十一日之估值之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對江山控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為屬必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一四年五月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入 貴公司於本通函日期刊發之通函內。

吾等之物業權益估值代表吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當推銷一項物業後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣之估計款額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會（HKIS）出版之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引載列之規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購及合併以及股份購回守則。

於評估 貴集團於香港持有之第一類物業權益（第1至5號）時，吾等採用直接比較法並參考臨近類似物業的近期交易。已就可資比較物業及標的物業之間不同交易日期、樓齡、樓面面積等作出調整。

於評估 貴集團於中國持有之第二類物業(第6號)時，吾等混合採用市場法及重置成本法，分別對該等物業之土地部分以及其上所建房屋及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該等物業整體之市值。吾等對土地部分進行估值時，已參考東莞市之基準地價及在當地可取得之銷售案例。由於房屋及構築物之性質無法以市值基礎進行估值，故以重置成本法進行估值。重置成本法乃根據該等房屋及修繕之現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出之扣減而計算。一般而言，在欠缺可比較市場銷售案例之情況下，重置成本法為最可靠之物業價值指針。此方法受到業務潛在盈利能力是否足夠所規限。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益於現況下在市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以影響其價值。

吾等的估值並無考慮該等物業所結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

於評估物業權益時，吾等已假設持有人擁有於所授出尚未屆滿年期整段期間自由及不受干擾地使用物業的權利，且有權於剩餘年期轉讓物業，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等曾於土地註冊處就香港物業進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本。吾等已獲提供有關於中國之物業之業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實未載於交予吾等之副本之擁有權及任何修訂。對中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

於評估位於香港且根據官契於二零四七年六月三十日前到期之物業權益時，吾等已考慮到大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例的規定，說明該等租契可免支付溢價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計，每年將繳付相等於物業應課差餉租值百分之三的地租。

吾等在進行估值時，在一定程度上依賴 貴集團在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、鑑別該物業等事項以及所有其他相關事宜上提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值而言屬重要的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。所有文件僅用作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該物業外貌，並在可能情況下視察其內部，並獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中未能檢查該等構築物被覆蓋、隱蔽或無法觸及的木製及其他部分。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞，亦未有檢測任何樓宇設施。

為符合收購及合併守則規則11.3及如 貴公司所告知，可能來自於中國銷售物業之潛在稅項負債，包括：(i)中國營業稅(相當於銷售收益之5%)，(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額之30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴集團無意出售或轉讓相關物業權益，故以於短期內變現有關於稅項負債的機會極微。根據吾等之慣例，於進行估值時，吾等不會核實或考慮該等稅項負債。除適用之香港印花稅外，來自於香港銷售物業之潛在收益屬資本性質及毋須繳納任何稅項。

除另有說明外，全部物業價值均以港元列示。於二零一四年五月三十一日評估之價值時所用匯率為1港元兌人民幣0.7956元。人民幣兌港元的匯率自當日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
皇后大道中110-116號
永恒商業大廈
9樓905室
江山控股有限公司

列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部

董事

陳嘉華

MRICS MHKIS RPS (GP) MHIREA

謹啟

二零一四年七月十一日

附註：陳嘉華為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、台灣、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十年經驗。

估值概要

第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 士丹利街53-61號 皇后大道中110-116號 永恒商業大廈 9樓全層	46,100,000 港元
2. 香港 士丹利街53-61號 皇后大道中110-116號 永恒商業大廈 10樓全層	46,100,000 港元
3. 香港 香港仔大道234號 富嘉工業大廈 4樓第5號工場	5,200,000 港元
4. 香港 九龍 長寧街60號 上鄉道39-41號 昌華工廠大廈 9樓C室	11,200,000 港元
5. 香港 九龍 長寧街60號 上鄉道39-41號 昌華工廠大廈 9樓B室	12,200,000 港元
	小計 120,800,000 港元

估值概要

第二類－貴集團於中國持作自用物業權益

物業	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
6. 位於中國 廣東省 東莞市虎門鎮 鎮口村之 一幅土地及其上之樓宇及建築物	人民幣36,800,000元 (相等於 約46,300,000 港元)
總計	<u>167,100,000 港元</u>

估值證書

第二類—貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之 市值
1. 香港 士丹利街53-61號 皇后大道中110-116號 永恒商業大廈 9樓全層	該物業包括約建於一九八一年之20層商業樓宇之9樓全層辦公室另加一層地庫。	於估值日期，該物業總建築面積約1,451平方呎的901、902及903號單位為空置。	46,100,000港元
相等不可分割分數908份之21份及內地段第6159、6160、6165、6166、6168號、餘下部分內地段6161、6162號及內地段43號A段2分段	該物業之總建築面積約3,393平方呎。 該物業根據官契持有，自一八四三年六月二十六日起計為期999年。	該物業總建築面積約1,414平方呎的904及906號單位附有兩份租賃協議。(見附註(ii)至(iii))該兩個單位由租戶估用作辦公室用途。 該物業建築面積約528平方呎之905號單位由貴集團估用作辦公室用途。	

附註：

- i) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司海岸集團有限公司，契約登記編號UB7333102，日期為一九九七年十月十六日。
- ii) 該物業之904號單位附有一份日期為二零一三年八月三十日的租賃協議，由二零一三年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期一年。每月租金28,000港元，包括地租、差餉及管理費。
- iii) 該物業之906號單位附有日期為二零一三年六月一日之租賃協議，由二零一三年六月一日起至二零一四年五月三十一日止，為期一年。每月租金17,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括水、電、煤氣、電話及其他開支。該物業之906號單位之租賃期可由二零一四年六月一日再續租一年至二零一五年五月三十一日，每月租金17,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括水、電、煤氣、電話及其他開支。
- iv) 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖(計劃編號：S/H3/29)該物業位處的地區被分類為「商業」地帶。
- v) 誠如 貴公司告知，海岸集團有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- vi) 該物業經吾等陳秋華小姐(BSc)於二零一四年七月四日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vii) 該物業位於皇后大道中。彼鄰主要為高層辦公大樓。該物業可經巴士及港鐵到達，距離港鐵中環站亦僅6分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約3.0%。
- viii) 誠如 貴公司確認，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
2. 香港 士丹利街53-61號 皇后大道中110-116號 永恒商業大廈 10樓全層	該物業包括約建於一九八一年之20層商業樓宇之10樓全層另加一層地庫。 該物業之總建築面積約3,393平方呎。	於估值日期，該物業附有租賃協議，由二零一三年七月八日起至二零一六年七月七日止，為期三年。 <i>(見附註(ii))</i>	46,100,000港元
相等不可分割分數908份之21份及內地段第6159、6160、6165、6166、6168號、餘下部分內地段6161、6162號及內地段43號A段2分段	該物業根據官契持有，自一八四三年六月二十六日起計為期999年。	該物業由租戶估用作辦公室用途。	

附註：

- i) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司金利豐投資有限公司，契約登記編號UB6105518，日期為一九九四年八月六日。
- ii) 該物業附有日期為二零一三年七月八日之租賃協議，由二零一三年七月八日起至二零一六年七月七日止，為期三年。當中附有由二零一三年七月八日至二零一三年八月七日及由二零一四年七月八日至二零一四年八月七日兩個月免租期。每月租金118,790港元，不包括地租、差餉及管理費。
- iii) 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖(計劃編號：S/H3/29)該物業位處的地區被分類為「商業」地帶。
- iv) 誠如 貴公司告知，金利豐投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- v) 該物業經吾等陳秋華小姐(BSc)於二零一四年七月四日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vi) 該物業位於皇后大道中。彼鄰主要為高層辦公大樓。該物業可經巴士及港鐵到達，距離港鐵中環站亦僅6分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約3.0%。
- vii) 誠如 貴公司確認，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
3. 香港 香港仔大道234號 富嘉工業大廈 4樓第5號工場	該物業包括約建於一九八六年之26層工業樓宇之4樓工場單位。 該物業之建築面積約1,402平方呎。	於估值日期，該物業附有租賃協議，由二零一三年六月一日起至二零一六年五月三十一日止，為期三年。(見附註(ii))	5,200,000港元
相等不可分割分數 3,243份之15份及香港仔內地段第305號	該物業根據官契持有，自一八六零年十二月二十六日起計為期999年。	該物業由租戶佔用作辦公室及配套設施用途。	

附註：

- i) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司金利豐投資有限公司，契約登記編號UB7369749，日期為一九九七年十一月二十九日。
- ii) 該物業附有日期為二零一三年六月一日之租賃協議，由二零一三年六月一日起至二零一六年五月三十一日止，為期三年。每月租金10,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括水、電、煤氣、電話及其他開支。
- iii) 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖(計劃編號：S/H15/29)該物業位處的地區被分類為「戊類住宅」地帶。
- iv) 誠如 貴公司告知，金利豐投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- v) 該物業經吾等陳秋華小姐(BSc)於二零一四年七月四日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vi) 該物業位於香港仔大道。彼鄰主要為高層住宅及工業大樓。該物業可經巴士及小巴到達。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.8%。
- vii) 誠如 貴公司確認，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
4. 香港 九龍 長寧街60號 上鄉道39-41號 昌華工廠大廈 9樓C室	該物業包括約建於一九六三年之11層工業樓宇之9樓工場單位。 該物業之實用面積約2,907平方呎。	於估值日期，該物業附有租賃協議，由二零一三年七月一日起至二零一五年六月三十日止，為期兩年。 <i>(見附註(iii))</i>	11,200,000港元
相等不可分割分數48份之1份及九龍內地段第7980號	該物業乃根據賣地條款第6523 UB 6523號持有，自一九六零年十月二十四日起為期75年，可續約75年。	該物業由租戶佔用作辦公室及配套設施用途。	

附註：

- i) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司麗新塑膠廠有限公司，契約登記編號12062201430025，日期為二零一二年五月二十五日。
- ii) 該物業受以中信銀行國際有限公司為受益人之法定押記所規限，契約登記編號12062201430039，日期為二零一二年五月二十五日。
- iii) 該物業連同第5號物業附有日期為二零一三年七月一日之租賃協議，由二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日，為期兩年。每月租金55,000港元，包括地租、差餉及管理費。
- iv) 根據馬頭角分區計劃大綱核准圖(計劃編號：S/K10/20)該物業位處的地區被分類為「戊類住宅」地帶。
- v) 誠如 貴公司告知，麗新塑膠廠有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- vi) 該物業經吾等陳秋華小姐(BSc)於二零一四年七月三日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vii) 該物業位於莊士敦道。彼鄰主要為中層住宅及工業大樓。該物業可經巴士及小巴到達。該物業可經巴士及小巴到達。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.8%。
- viii) 誠如 貴公司確認，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
5. 香港 九龍 長寧街60號 上鄉道39-41號 昌華工廠大廈 9樓B室	該物業包括約建於一九六三年之11層工業樓宇之9樓工場單位。 該物業之實用面積約3,175平方呎。	於估值日期，該物業附有租賃協議，由二零一三年七月一日起至二零一五年六月三十日止，為期兩年。 <i>(見附註(iii))</i>	12,200,000港元
相等不可分割分數48份之1份及九龍內地段第7980號	該物業乃根據賣地條款第6523 UB 6523號持有，自一九六零年十月二十四日起為期75年，可續約75年。	該物業由租戶佔用作辦公室及配套設施用途。	

附註：

- i) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司麗新塑膠廠有限公司，契約登記編號UB6060050，日期為一九九四年五月二十四日。
- ii) 該物業受以中信銀行國際有限公司為受益人之法定押記所規限，契約登記編號11092800650044，日期為二零一一年八月三十一日。
- iii) 該物業連同第4號物業附有日期為二零一三年七月一日之租賃協議，由二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日，為期兩年。每月租金55,000港元，包括地租、差餉及管理費。
- iv) 根據馬頭角分區計劃大綱核准圖(計劃編號：S/K10/20)該物業位處的地區被分類為「戊類住宅」地帶。
- v) 誠如 貴公司告知，麗新塑膠廠有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- vi) 該物業經吾等陳秋華小姐(BSc)於二零一四年七月三日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vii) 該物業位於莊士敦道。彼鄰主要為中層住宅及工業大樓。該物業可經巴士及小巴到達。該物業可經巴士及小巴到達。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.8%。
- viii) 誠如 貴公司確認，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。

估值證書

第二類—貴集團於中國持作自用物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
6. 位於中國 廣東省 東莞市虎門鎮 鎮口村之 一幅土地及其上之樓 宇及建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,724.3平方米之土地，連同於一九九三年至一九九五年之間完工之一幢五層宿舍樓宇、兩幢四層工業樓宇及配套建築。</p> <p>該物業之總建築面積約35,793.82平方米。</p> <p>該物業之土地使用權授作工業用途，為期50年，於二零四二年六月三十日屆滿。</p>	誠如 貴公司告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 36,800,000元 (相當於約 46,300,000港元)</p>

附註：

- i) 根據日期為二零零一年八月二日之國有土地使用證(文件編號：東府國用(1996)字第特285號)，地盤面積約為13,724.3平方米的該物業土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司精藝中國有限公司，作工業用途，於二零四二年六月三十日屆滿。
- ii) 根據房屋所有權證(文件編號：粵房字第0118143號)，該物業總建築面積約21,253.16平方米的房屋所有權歸屬於精藝中國有限公司。
- iii) 根據房屋所有權證(文件編號：粵房字第0118144號)，該物業總建築面積約7,249.76平方米的房屋所有權歸屬於精藝中國有限公司。
- iv) 根據房地產所有權證(文件編號：粵房地証字第C3334923號)，該物業總建築面積約7,290.9平方米之房屋所有權歸屬於精藝中國有限公司。
- v) 誠如 貴公司告知，精藝中國有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- vi) 該物業經吾等陳嘉華先生(MRICS MHKSI RPS (GP) MHIREA)於二零一四年七月四日進行視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件情況普通。
- vii) 該物業位於虎門鎮鎮口村。該物業所在地區為一個工業區，且該地點建有多間底層村屋。該物業距虎門站約15分鐘車程。該物業可經過公共車及出租車到達。

- viii) 吾等獲 貴集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 精藝中國有限公司為現時物業之註冊擁有人，有權佔用、轉讓、租賃及按揭該物業；及
 - (b) 該物業並無涉及任何按揭、押記、法令及可能對該物業所有權有不利影響之其他法定產權負擔。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)載有就遵守上市規則而提供有關本公司之資料。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

本通函乃遵照收購守則之規定。董事共同及個別對本通函所載資料(有關一致行動集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所載之意見(一致行動集團發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，而本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之任何聲明產生誤導。

投資者董事願就本通函所載資料(與本集團有關的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內所發表之意見(本集團發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之任何聲明產生誤導。

2. 股本、購股權、認股權證及可換股證券

(a) 股本

於最後實際可行日期及完成後，本公司之已發行股本載列如下：

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>1,762,662,519</u> 股 股份	<u>17,626,625.19</u> 港元
---------------------------	-------------------------

於發行認購股份完成後：

<u>8,290,742,519</u> 股 股份	<u>82,907,425.19</u> 港元
---------------------------	-------------------------

所有已發行股份彼此在所有方面(包括有關資本、股息及表決的權利)享有同等地位。本公司股本概無於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣。

自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期概無發行任何股份。

(b) 購股權、認股權證及可換股證券

於最後實際可行日期，本公司概無其他對股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)構成影響之未償還債務證券、購股權、認股權證或轉換權。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉或淡倉之任何權益；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之好倉或淡倉之任何權益；或(iii)根據本公司所採納上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之好倉或淡倉之任何權益。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中擁有權益

於最後實際可行日期，本公司概無任何股東於本公司已發行股本或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有5%或以上權益。

根據協議及遵照證券及期貨條例第XV部，以下人士已知會本公司彼等於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載之本公司股份中擁有權益。該等權益為於認購股份之權益，須待完成落實時始能作實。

名稱	身份	於股份／相關股份 好倉中的權益總額	佔本公司已發行 股本概約百分比
保華嘉泰資本有限公司 (附註1)	實益擁有人	5,835,820,000	70.39%
Pohua JT Private Equity Fund L.P. (附註1)	控股股東權益(附註2)	5,835,820,000	70.39%
向軍(附註1)	實益擁有人	676,020,000	8.15%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，其被視為於該等股份中擁有權益，且將僅為該等股份之持有人及有權於完成後投票表決。
2. Pohua JT Private Equity Fund L.P.為保華嘉泰資本有限公司之全資附屬公司，因此，被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉；或根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載之權益及／或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司已訂立或擬訂立不可由本公司於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約；
- (b) 於該公佈日期前六個月內，概無董事與本公司或其任何附屬公司或其

任何聯營公司已訂立或修訂任何服務合約(包括持續合約及固定年期合約)；

- (c) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何通知期為十二個月或以上之持續服務合約；及
- (d) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何期限尚餘十二個月以上(不計通知期)之固定年期服務合約。

5. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其聯繫人士於及曾於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)直至最後實際可行日期所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

7. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期有效且對本集團業務關係重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

8. 概無重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或申索。

9. 專家之專業資格及同意書

以下為於本通函提供所載意見或建議之專家之名稱及專業資格：

名稱	專業資格
百德能證券有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中證評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各名專家概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股本，或擁有可認購或提名他人認購附有於本集團任何成員公司之投票權的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利(不論在法律上可強制執行與否)，且概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

各名專家已作出且並無撤回刊發載有其函件及/或按當中所示格式及內容引述其名稱之本通函之同意書。

10. 證券權益及買賣之額外披露

- (a) 於最後實際可行日期，除認購事項外，一致行動集團任何成員公司於有關期間概無持有本公司任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具或買賣本公司證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (b) 概無一致行動集團根據認購事項所購入之股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (c) 除投資方訂立之協議外，於有關期間，保華嘉泰資本有限公司之董事(其負責管理投資方之內部決定)概無於本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具擁有權益，且彼等概無買賣本公司任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具以換取價值。

- (d) 截至最後實際可行日期，概無任何人士已不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會提呈批准認購事項及／或清洗豁免之決議案。
- (e) 截至最後實際可行日期，一致行動集團概無與任何其他人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (f) 截至最後實際可行日期，一致行動集團概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東就認購事項及／或清洗豁免或倚賴認購事項及／或清洗豁免而訂有任何協議、安排或諒解(包括任何彌償安排)。
- (g) 截至最後實際可行日期，任何一致行動集團成員概無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引認購事項為條件及其如此行事之後果(包括因此而應付之任何違約金)之情況。
- (h) 截至最後實際可行日期，於有關期間，本公司概無於投資方之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具中擁有任何權益，且概無買賣投資方之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (i) 截至最後實際可行日期，概無公司或董事於投資方之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具中擁有任何權益。
- (j) 於有關期間，概無董事買賣本公司或投資方之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具以換取價值。
- (k) 截至最後實際可行日期，於有關期間，(i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金；或(iii)本公司之任何顧問(收購守則「聯繫人士」定義下所界定之第(2)類)概無於本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具擁有任何權益及／或買賣本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (l) 截至最後實際可行日期，概無人士與本公司或收購守則聯繫人士定義下第(1)、(2)、(3)及(4)類所界定之本公司之聯繫人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排。

- (m) 截至最後實際可行日期，於有關期間，概無本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具由任何與本公司關連之基金經理按酌情基準管理，亦無任何該等基金經理買賣本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (n) 截至最後實際可行日期及於有關期間，任何董事或本公司或一致行動集團任何成員概無借入或借出本公司證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (o) 截至最後實際可行日期，任何董事及任何其他人士概無訂立以認購事項及／或清洗豁免之結果為條件或依賴認購事項及清洗豁免之結果或另行與認購事項及／或清洗豁免關連之協議或安排。
- (p) 截至最後實際可行日期，並未或將不會向任何董事提供利益以作為離職或另行與認購事項及／或清洗豁免有關之補償。
- (q) 截至最後實際可行日期，一致行動集團之任何成員概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。
- (r) 於最後實際可行日期，概無董事實益擁有任何股份。因此，彼等概無投票贊成或反對認購事項及／或清洗豁免之權利。

11. 重大合約

下列合約(並非本公司或其任何附屬公司於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)乃本集團成員公司於緊接該公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立之重大或可屬重大的合約：

- (a) 本公司與金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一三年九月六日之有條件配售協議，內容有關按每股配售股份0.086港元配售293,700,000股股份(「**配售股份**」)；
- (b) 本公司之間接全資附屬公司江山財務有限公司(作為貸方)(「**江山**」)與借方(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)(「**借方**」)訂立日期為二零一

三年十月十六日之貸款協議，據此，江山已同意向借方借出本金額為10,000,000港元之貸款，自提取日期起計為期六個月，年利率為7%；

- (c) 本公司之間接全資附屬公司江山財務有限公司(作為貸方)(「江山」)與借方(為獨立第三方)(「借方」)訂立日期為二零一四年三月二十八日之貸款協議，據此，江山已同意向借方借出本金額為20,000,000港元之貸款，自提取日期起計為期三個月，年利率為9%；
- (d) 本公司與Pohua JT Private Equity Fund L.P.(作為投資方)(「投資方」)訂立日期為二零一四年三月二十九日之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，投資方建議認購股份及／或本公司可換股證券，數目不少於本公司經按每股不多於0.36港元之價格發行及／或轉換而擴大之已發行股本25%；
- (e) 本公司、賣方(為獨立第三方)(「賣方」)及埃菲生(玉門)太陽能發電有限責任公司(「目標公司」)訂立日期為二零一四年四月二十二日之無約束力之諒解備忘錄，據此，本公司同意向賣方收購目標公司全部股權；
- (f) 本公司、張淑蘭(「股東」)及石家莊萬迪能源科技有限公司就建議收購位於河北省臨城縣的一間50兆瓦的光伏發電站訂立日期為二零一四年四月二十九日之合作協議，及與股東訂立之中介協議；
- (g) 本公司與合肥聚能新能源科技有限公司訂立日期為二零一四年四月三十日之框架協議，據此，訂約各方同意合作於安徽省及雲南省聯合發展總發電量為261兆瓦之光伏發電站；
- (h) 本公司與(其中包括)項目公司(「項目公司」)之現有股東(為獨立第三方)訂立日期為二零一四年四月三十日之協議，據此，本公司同意以人民幣570,000元向項目公司現有股東收購項目公司之全部股權；

- (i) 本公司與本公司之全資附屬公司江山新能源投資(揚州)有限公司、比亞迪汽車工業有限公司及榆林市比亞迪新能源有限公司訂立日期為二零一四年七月七日之協議，據此，江山新能源投資(揚州)有限公司已同意自比亞迪汽車工業有限公司收購榆林市比亞迪新能源有限公司之全部股權，榆林市比亞迪新能源有限公司為一間從事發展中國陝西省一個300兆瓦光伏發電站之項目公司；及
- (j) 協議。

12. 市價

下表呈列股份於(i)緊接該公佈日期前直至最後實際可行日期止六個曆月各月結束時、(ii)二零一四年五月二十八日(即緊接該公佈日期前之最後交易日)及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

	每股收市價 港元
二零一三年九月三十日	0.148
二零一三年十月三十一日	0.180
二零一三年十一月三十日	0.180
二零一三年十二月三十一日	0.175
二零一四年一月三十日	0.175
二零一四年二月二十八日	0.250
二零一四年三月三十一日	0.480
二零一四年四月三十日	0.720
二零一四年五月二十八日 (即緊接該公佈日期前之最後交易日)	0.890
二零一四年五月三十日	暫停買賣
二零一四年六月三十日	1.210
最後實際可行日期	1.320

股份於有關期間在聯交所錄得之最低及最高收市價分別為二零一四年一月二十一日及二零一四年二月四日之0.166港元及二零一四年七月七日之1.420港元。

13. 其他事項

- (a) 投資方的註冊辦事處及通訊地址分別為Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, 190 Elgin Avenue, GeorgeTown, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands及香港皇后大道中99號中環中心36樓3608-3609室轉交。
- (b) 顧問之地址如下：
- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 常東來先生 | 中國北京市海澱區正福寺10號 |
| 羅鐵庚先生 | 中國湖南省長沙市芙蓉中路524號金帆大廈13層 |
| 鹿斌先生 | 中國新疆省烏魯木齊市水磨溝區南湖東路372號
創想國際大廈B座4層 |
| 鄧成立先生 | 中國湖南省長沙市芙蓉中路524號金帆大廈13層 |
| 向軍先生 | 中國北京市海澱區正福寺10號 |
- (c) 投資方為於開曼群島成立之私募股權基金，並無任何董事。於最後實際可行日期，投資方由保華嘉泰資本有限公司管理，而保華嘉泰資本有限公司之董事為李海楓先生、劉勁松先生及鍾玥楊女士。保華嘉泰資本有限公司由劉勁松先生持有32%權益，並由四名其他少數股東持有其餘權益。劉勁松先生最終控制保華嘉泰資本有限公司。
- (d) 本公司香港註冊辦事處及主要營業地點之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。
- (e) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
- (f) 本公司之秘書為莊旭輝先生(「莊先生」)。莊先生持有香港大學會計及財務學士學位，並為香港會計師公會會員。
- (g) 獨立財務顧問之註冊辦事處地址為香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓。

- (h) 本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司之註冊辦事處地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園43樓。
- (i) 就詮釋而言，本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止期間(i)任何營業日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分，於本公司香港註冊辦事處及主要營業地點(地址為香港皇后大道中110-116號永恒商業大廈9樓905室)，(ii)本公司網站(www.kongsun-hldgs.com)，及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 投資方之備忘錄及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (d) 物業估值報告載列於本通函附錄二；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函內；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函內；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函內；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄「專家之專業資格及同意書」一段所述之同意書；
- (j) 協議；及
- (k) 本通函。



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

股東特別大會通告

茲通告江山控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年七月二十八日上午十一時正假座香港皇后大道中183號中遠大廈37樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案作為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與Pohua JT Private Equity Fund L.P.(「投資方」)於二零一四年五月二十八日訂立之協議(「協議」)，據此投資方同意認購及促使認購本公司6,528,080,000股新股份(「認購股份」)，總代價為2,350,108,000港元(主要條款載於本公司日期為二零一四年七月十一日之通函(「本通函」)，註有「A」字樣之副本已呈交大會，並經由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此批准根據協議之條款向投資方及顧問(定義見本通函)配發及發行認購股份；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事根據協議之條款配發及發行認購股份，以及在彼等認為令協議生效及完成其項下擬進行之交易屬必要或適宜之情況下，作出所有該等行動及事宜。」

股東特別大會通告

2. 「動議待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事(或執行董事之任何代表)授出清洗豁免(定義見下文)後，謹此批准根據香港公司收購及合併守則規則26豁免註釋1，豁免一致行動集團(定義見本公司日期為二零一四年七月十一日之通函(「本通函」)，本通告為其一部分)因一致行動集團(定義見本通函)根據協議(定義見本通函)認購認購股份(定義見本通函)而可能產生彼等須就尚未擁有或同意收購之本公司全部已發行股份向本公司股東作出強制性全面收購建議之責任(「清洗豁免」)。」

承董事會命
江山控股有限公司
主席
余伯仁先生
謹啟

香港，二零一四年七月十一日

香港註冊辦事處及主要營業地點：

香港

皇后大道中110-116號

永恒商業大廈

9樓905室

附註：

1. 每名有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東可委派一名以上受委代表(倘股東為持有兩股或以上股份之持有人)代其出席大會並於會上投票。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署或公證證明之授權書或其他授權文件副本，必須按表格所印備指示，盡快及無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。