

目錄

- 2 主席報告書
- 9 董事簡介
- 12 高級管理層簡介
- 13 董事會報告
- 21 企業管治報告
- 34 獨立核數師報告
- 36 綜合損益表
- 37 綜合損益及其他全面收入表
- 38 綜合財務狀況表
- 40 財務狀況表
- 41 綜合權益變動表
- 42 綜合現金流量表
- 44 財務報表附註
- 112 物業詳情
- 113 五年財務摘要
- 114 公司資料

主席報告書

本人欣然呈報安寧控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績。

財務業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得綜合營業額為331,399,000港元，較去年輕微減少2%。

儘管營業額輕微下跌，但本年度經營業績錄得本公司權益持有人應佔綜合溢利合共24,217,000港元，與去年錄得溢利22,770,000港元相比上升6%。然而，本集團零售業務錄得經營虧損，主要是受到消費意欲及開支疲弱的負面影響。零售市場低迷，尤其是高級奢侈時裝產品，加上員工成本及黃金地段之租金開支飆升，形成經營成本上升壓力，對本集團的盈利能力帶來負面影響。此外，滯銷及過時存貨撥備增加(尤其是中國分部)亦影響業績。

本集團之金融工具及其他投資之表現理想，為本年度之主要收入來源。本集團能保持與去年相若之盈利，主要因為若干策略性投資於年內變現所致。

業務回顧

時裝零售

詩韻香港

香港零售業務繼續為本集團之核心業務。詩韻香港之營業額較去年下跌4%。位於太古廣場之「Paule Ka」品牌專門店自二零一二年十二月開業以來已全面運作。我們的獨家專營品牌「Corneliani」於二零一三年九月在香港置地廣場開設首間專門店。以上各項均增加本集團銷售網絡。當位於太古廣場及時代廣場之「Just Cavalli」品牌專門店之店舖租賃期於本年屆滿後，已於二零一三年最後一季遷往又一城。該新引進之專營權之經營業績仍待改善。由於定價策略優於去年，整體毛利率上升1%。然而，黃金地段租金及員工成本飆升以及通脹不斷加劇，減低了香港業務之正面貢獻。

於二零一三年最後一季，「Brunello Cucinelli」品牌之經營模式由獨家專營權改變為合資合夥模式。一間全新合資公司Brunello Cucinelli Hong Kong Limited 予以成立，其51%及49%權益分別由主要經營商Brunello Cucinelli S.p.A.及詩韻有限公司持有，以經營分別位於皇后大道中、國際金融中心商場及海港城之三間專門店。該合資公司帶來正面貢獻，且我們深信長遠而言透過該合夥關係將進一步提升盈利能力。

詩韻中國

中國政府換屆、政策調整加上中國內地的高速經濟增長步伐放緩，使得消費模式及總量，特別是奢侈品行業，受到嚴重影響。詩韻中國之經營業績錄得虧損 15,441,000 港元，對比去年則錄得虧損 8,688,000 港元。為應對銷售緩慢而導致存貨增加，本集團已額外計提存貨撥備，因而對業績產生不利影響。除於二零一二年十二月在上海高島屋百貨開設面積達 2,700 平方呎之店舖外，我們位於西安市高檔購物中心面積達 2,100 平方呎之多品牌西安中大店於二零一三年四月開業。連同於二零一三年十一月開幕面積達 1,700 平方呎之杭州大廈店，詩韻中國現於中國四個主要城市經營四間產品齊備之多品牌店及一間特價場。顯然，該新發展市場於經營效率及盈利能力方面將不斷承受壓力，但我們對該地區之消費者需求增長仍持審慎樂觀態度。管理層將繼續不時檢討及調整針對中國市場之業務策略。

帝奇諾

隨著杭州大廈店於二零一四年一月開幕後，現於北京及杭州總計五間店舖之網絡已全面運作。

鑒於銷售額及經營效率低於初步預期，加上中國奢侈品零售市場需求銳跌，帝奇諾(為本集團首個自家品牌)之表現不可避免地受到影響。本年度經營虧損合共 11,858,000 港元(二零一二年：9,554,000 港元)。不確定的宏觀經濟及政治環境，加上激烈的競爭將會持續，管理層將會採取所有謹慎步驟監察情況發展及適時調整策略。

經營渡假中心及俱樂部

香港顯達鄉村俱樂部(「顯達」)

顯達為香港最早開設的私人俱樂部之一。顯達位於荃灣，面積合共超過 400,000 平方呎，是進行休閒及戶外活動、舉行會議、晚宴及住宿之理想地點。顯達是少數為會員提供住宿設施的私人俱樂部之一。

二零一三年內，顯達精簡業務以控制成本，並促進宴會及會議業務增長，經營業績較二零一二年略有改善。管理層擬為顯達引入新元素以活化及長期發展。

上海顯達渡假酒店有限公司(「上海顯達」)

上海顯達為本公司與上海興遠實業有限公司(「興遠」)於一九九二年成立之中外合作經營企業，在上海市普陀區經營一所渡假俱樂部，為期30年。於二零零三年六月，上海顯達與上海麗致育樂經營管理有限公司(「上海麗致」)(為本公司擁有35%權益的聯營公司)訂立一項承包經營協議，年期由二零零三年七月一日起至二零一六年六月三十日止。

於二零一二年八月四日，本集團與興遠訂立兩份股權轉讓協議，以向興遠有條件出售本公司於上海顯達之全部權益及於上海麗致之35%權益，總代價為人民幣70,000,500元；該兩項出售交易已在本公司於二零一二年九月二十四日舉行之股東特別大會上獲得批准。

截至二零一三年十二月三十一日，根據協議條款，本集團之共管賬戶已收到出售上海顯達之全部權益及上海麗致之35%權益之所得款項約65%，金額分別為人民幣30,226,000元及人民幣15,034,000元。

由於需要更多時間取得(i)上海市地方稅務局有關將上海顯達及上海麗致之全部權益轉讓予興遠之清稅文件；(ii)上海市工商行政管理局有關轉讓上海顯達及上海麗致之全部權益之更改股東及董事登記；及(iii)國家外匯管理局對於匯寄銷售所得款項之批准，協議各方已同意延長上述出售協議之最後期限，有關詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十一日之公佈。

金融工具投資

二零一三年，由於對於美國聯邦儲備局可能縮減買債計劃規模之憂慮擴散及中國國內生產總值增長放緩，香港股市反復波動。在此投資環境下，本集團保持債券及股票兼備之均衡組合，以降低投資風險及保持穩定收入。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，持作買賣之金融工具及可供出售之債務投資的投資組合(不包括於健亞股份及PuraPharm股份以及天悅資產管理有限公司所發行可換股債券的投資)為本集團帶來17,072,000港元之淨收益(二零一二年：15,924,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團持作買賣之金融工具及可供出售之債務投資的投資組合的總帳面值為283,687,000港元。

其他投資

健亞生物科技股份有限公司(「健亞」)

健亞為一家綜合性特色藥廠，其業務範圍主要為開發新藥物、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。截至二零一三年十二月三十一日，本集團擁有健亞8.8%股權，而健亞於台灣證券櫃檯買賣中心(公開買賣市場，股份代號：4130)掛牌上櫃。

於二零一三年八月，心悅生醫(健亞為其策略性投資者)一款治療青少年精神分裂症之新藥(SND-1)已在美國成功通過臨床一期試驗，並獲得臨床二／三期合併試驗許可。健亞為心悅生醫有關SND-1 配方開發及生產方面的合作夥伴。

年內，合共3,500,000股股份(或健亞已發行股份總數3.6%)已經出售，變現利潤約30,413,000港元。

PuraPharm Corporation Limited (「PuraPharm」)

本集團透過其全資附屬公司Cosy Good Limited (「Cosy Good」)於二零一三年六月以代價3,400,000美元向PuraPharm主要股東購入PuraPharm的5%股份。於二零一三年八月，本集團向PuraPharm進一步投資124,962美元，以維持其於PuraPharm的5%股權。

PuraPharm是僅六間獲國家食品藥品監督管理局批准在中國生產及分銷濃縮中藥配方顆粒的製造商之一，並且是唯一一間總部設在香港的公司。其主要從事(1)生產、分銷及銷售可用作專業中醫醫師處方藥的農本方品牌濃縮中藥配方顆粒；(2)生產、分銷以及透過零售渠道銷售中草藥沖劑及保健補充劑產品，例如金靈芝；及(3)經營中醫診所及中草藥種植。

鑒於濃縮中藥配方顆粒在中國及香港市場的發展前景及銷量，管理層相信投資於PuraPharm將於日後為本集團帶來潛在回報。本集團於PuraPharm之投資亦透過該投資之公允價值，為本集團二零一三年之業績貢獻6,576,000港元之收益。

天悅資產管理有限公司(「天悅」)

於二零一零年，本集團透過Cosy Good認購天悅(為一間中國房地產開發商)所發行金額為100,000,000港元之12厘可換股債券(「天悅可換股債券」)。

根據認購協議的條文，天悅可換股債券已於二零一三年五月獲提前贖回。本集團於二零一三年五月三十一日從天悅收到天悅可換股債券之全部本金及利息總額152,176,000港元。收到上述付款後，天悅可換股債券並無未償還本金款項。

天悅可換股債券的投資為本集團二零一三年業績貢獻4,687,000港元之淨收益，而自二零一零年六月二十八日起至二零一三年五月三十一日止之整個持有期間，來自天悅可換股債券之總回報為52,176,000港元，內部回報年利率約為15.5%。

北京慧點科技開發有限公司(「慧點」)

慧點於中國從事辦公室自動化軟件開發及解決方案項目。

本集團已無持有慧點任何權益。於二零一二年一月，本集團以總金額人民幣 17,927,000 元向慧點管理層出售其持有之全部慧點股權。於二零一三年四月獲得國家外匯管理局對於銷售所得款項可作外幣匯寄的批准後，本集團於二零一三年六月收到銷售所得款項總額。出售慧點股份進一步為本集團之二零一三年業績貢獻 4,902,000 港元之收益。

重大之投資收購與出售

於二零一三年五月三十一日，Cosy Good 就天悅提前悉數贖回天悅可換股債券訂立協議(「提前贖回事項」)。Cosy Good 已收約 152,000,000 港元之贖回金額，即未償還本金額及其應付利息之總額。因此，於 Cosy Good 收取該贖回金額後，提前贖回事項便告完成，而天悅可換股債券並無未償還本金額。根據上市規則第十四章，提前贖回事項構成本公司一項須予披露交易，有關詳情載於本公司日期為二零一三年五月三十一日之公佈。

於二零一三年六月十三日，Cosy Good 訂立購股協議(「PuraPharm 協議」)，內容有關收購 PuraPharm 股本中每股面值 1.00 美元之 43,642 股繳足普通股(佔於收購日期 PuraPharm 全部已發行股本的 5%)，總代價為 3,400,000 美元(相等於約 26,520,000 港元)(「PuraPharm 收購事項」)。根據上市規則第十四章，PuraPharm 收購事項及賣方購回選擇權(定義見 PuraPharm 協議)均構成本公司一項須予披露交易，有關詳情載於本公司日期為二零一三年六月十三日之公佈。PuraPharm 收購事項已於二零一三年六月十四日完成。

於二零一三年八月七日，為保持於 PuraPharm 之 5% 持股水平，Cosy Good 就 PuraPharm 收購事項訂立補充協議，以收購 PuraPharm 股本中每股面值 1.00 美元之額外 1,604 股繳足普通股，總代價為 124,962 美元(相當於約 974,704 港元)(「額外 PuraPharm 收購事項」)。根據上市規則第十四章，(i) PuraPharm 收購事項(當與額外 PuraPharm 收購事項合併計算時)及(ii)賣方購回選擇權(定義見 PuraPharm 協議)均構成本公司一項須予披露交易，有關詳情載於本公司日期為二零一三年八月七日之公佈。額外 PuraPharm 收購事項已於二零一三年八月九日完成。



於二零一三年九月二十三日，本公司之間接全資附屬公司詩韻有限公司(「詩韻」)訂立業務轉讓協議，以總代價31,125,742港元(可予調整)向Brunello Cucinelli Hong Kong Limited(為本公司持有49%權益之聯營公司)轉讓當時由詩韻三間位於香港之店舖所經營之「Brunello Cucinelli」品牌時裝及飾物零售業務(「業務轉讓」)。根據上市規則第十四章，業務轉讓構成本公司一項須予披露交易，有關詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十三日之公告。業務轉讓於已二零一三年十月一日完成。

除上文所披露者外，截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，本集團概無進行其他重大之投資收購與出售。

流動資金及財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，持有現金及非抵押存款449,093,000港元(二零一二年：332,839,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，借貸總額為21,980,000港元(二零一二年：6,572,000港元)，其中20,184,000港元(二零一二年：4,165,000港元)須於一年內到期償還。於年度結算日，本集團之資本負債比率(即借貸總額與本公司權益持有人應佔權益之比率)為1.9%(二零一二年：0.6%)。於二零一三年十二月三十一日之流動比率為11.8倍(二零一二年：9.3倍)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借貸及銀行結餘主要以港元、人民幣及美元為單位，而匯兌差額已於經審核財務報表內反映。本集團之所有銀行借貸均為以浮息計算。顯達之所有俱樂部債券均為免息。

本集團之進口採購主要以歐元、日元及美元結算。本集團會不時審閱其外匯狀況及市場情況，以決定是否需要進行任何對沖。

資產抵押

本集團於二零一三年十二月三十一日抵押其定期存款11,000,000港元(二零一二年：11,000,000港元)，作為取得金額達31,000,000港元(二零一二年：31,000,000港元)之一般銀行融資之抵押。

僱員及酬金政策

於本報告日期，本集團聘用295名僱員。本集團之酬金政策乃按僱員表現釐定，並符合各有關地區之薪酬趨勢。本集團提供僱員福利如職工保險計劃、公積金及退休金、酌情表現花紅以及內部／外部訓練支援。

展望及策略

時裝零售

展望未來，全球經濟環境不確定、中國經濟增長放緩及政治改革／變革將繼續影響消費意欲及消費行為，尤其是高級奢侈品市場。租金成本不斷上升將進一步影響本地零售市場。為求保持市場競爭力，本集團將繼續專注於調整／微調旗下商品組合以改善經營效率，並採取更針對性之採購策略以提升正價銷售。此外，本集團將精簡表現落後之業務單位並嚴格控制成本，以密切監察其盈利能力。同時將採取各種創新及計劃周詳之促銷活動以爭取更廣闊之客戶基礎。

經營俱樂部

為應對香港優質鄉村俱樂部設施有限供應問題，管理層將繼續尋求任何與潛在商業合作夥伴合作的可能性，以長遠改善及提升顯達的整體狀況。

投資

本集團的財務及流動資金狀況穩健，可隨時把握任何新投資機會，以擴大及維持本集團之未來盈利基礎。

致謝

本人謹藉此機會感謝管理團隊及員工對本集團所作出之貢獻。本人亦謹此感謝各股東、業務夥伴及客戶之持續信任與支持。

主席兼代理行政總裁

梁榮江

香港，二零一四年三月二十一日

董事簡介

執行董事

梁榮江先生，六十七歲，本集團之主席兼代理行政總裁。梁先生於二零零零年十二月加入本集團為執行董事，並自二零零一年三月出任主席。梁先生亦同時擔任本公司企業管治委員會、投資委員會及提名委員會之主席，本公司薪酬委員會之委員，以及本公司所有附屬公司之董事。梁先生擁有逾四十年之財務及地產發展管理經驗。梁先生現擔任華懋集團之集團執行董事、投資總監及執行委員會成員。梁先生亦同時擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之主席，及陽明海運股份有限公司(該公司之股份於台灣證券交易所上市)之董事。梁先生為香港地產建設商會副會長暨執行委員會委員及香港地產行政學會資深會員。梁先生為Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

梁先生曾擔任卓能(集團)有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

陳兆榮先生，四十九歲，於二零零八年十二月加入本集團。陳先生亦同時擔任本公司投資委員會之委員及本公司若干附屬公司之董事。陳先生於會計、稅務、財務及信託之專業，積逾二十年經驗。陳先生現擔任品創控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市)，以及香港信貸集團有限公司、大自然地板控股有限公司以及滉達富控股有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會之會計師、澳洲會計師公會之會計師及澳門會計師公會之創會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

陳先生曾擔任Orient Energy and Logistics Holdings Limited(該公司於二零一二年十二月十五日從法蘭克福證券交易所除牌)之獨立非執行董事。

蔣耀強先生，四十九歲，於二零零三年十一月加入本集團，並自二零一一年三月出任本公司董事。蔣先生亦同時擔任本集團財務總裁，本公司企業管治委員會及投資委員會之委員，以及本公司若干附屬公司之董事。蔣先生負責本集團之整體財務管理。蔣先生擁有逾二十年專業會計工作及上市公司財務管理工作之經驗。蔣先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員，以及香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。蔣先生亦為香港執業會計師。蔣先生持有香港中文大學工商管理學士學位。

梁煒才先生，六十三歲，於二零零零年十二月加入本集團。梁先生亦同時擔任本公司投資委員會之委員及本公司若干附屬公司之董事。梁先生現擔任華懋集團之執行董事、集團庫務總監及土地／估值部主管。梁先生擁有十六年銀行業經驗，曾掌管全球其一大銀行之全資附屬銀行的財務及資本市場部約十年。梁先生為蘇格蘭特許會計師公會之會員。梁先生持有理學士(工程系)學位。

楊永東先生，五十九歲，於二零零一年十月加入本集團為執行副總裁，並自二零零二年十一月出任本公司董事。楊先生亦同時擔任本公司企業管治委員會及投資委員會之委員，以及本公司若干附屬公司之董事。楊先生負責集團的投資業務。加入本集團前，楊先生於本港一間上市公司擔任董事總經理之私人助理逾十年，負責香港、中國及東南亞地區的投資及發展業務。楊先生亦曾出任一家美資銀行的商業貸款部經理及於一所國際會計師行出任核數師。楊先生於一九七八年考獲美國印第安納州大學的工商管理碩士學位，並於同年通過美國公認會計師公會的公開考試。

獨立非執行董事

陳正博士，五十九歲，於二零零三年二月加入本集團。陳博士亦同時擔任本公司審核委員會之委員。陳博士現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之董事及總經理。在此之前，陳博士擔任美國健亞股份有限公司亞洲業務副總裁，亦曾於諾華製藥公司之新藥發明及研究方面工作八年。陳博士於生化藥制業務方面擁有廣泛經驗及專業知識，擁有逾三十篇著作及十項專利。陳博士持有美國紐約羅徹斯特大學化學博士學位。

羅國貴先生，五十四歲，於二零一零年六月加入本集團。羅先生持有澳洲新南威爾斯大學法律學士及法理學學士學位。羅先生於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格。羅先生於一九八七年起為香港律師會之會員。羅先生於香港執業逾二十年，現為羅國貴律師事務所之合夥人。羅先生現擔任豐德麗控股有限公司及萬裕科技集團有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

Ian Grant ROBINSON 先生，七十四歲，於二零零四年九月加入本集團。Robinson 先生亦同時擔任本公司審核委員會及薪酬委員會之主席，以及本公司提名委員會之委員。Robinson 先生為顧問及管理公司 Robinson Management Limited 之領導人。一九九五年該公司成立前，Robinson 先生出任國際會計師行安永會計師事務所之高級合夥人。自一九八零年，Robinson 先生一直駐於香港，為亞洲地區提供服務，並擁有多個主要國家會計經驗。Robinson 先生現擔任 China Medicine Corporation(該公司之股份於美國場外證券市場交易板報價)之獨立非執行董事及審核委員會主席，及 L&L Energy, Inc.(該公司之股份於納斯達克上市)之財務總裁。Robinson 先生亦擔任香港房屋協會之監事會委員。Robinson 先生為澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。

Robinson 先生曾擔任 L&L Energy, Inc.(該公司之股份於納斯達克上市)，及 Revonergy Inc.(該公司之股份於美國場外證券市場交易板報價)之董事。

黃之強先生，五十九歲，於二零一零年六月加入本集團。黃先生亦同時擔任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之委員。黃先生於財務、會計及管理方面積逾三十三年之經驗。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為證券及期貨條例下之註冊負責人員，為漢華資本有限公司提供資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。

黃先生現擔任匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事兼審核委員會成員。

黃先生曾擔任越秀投資有限公司(現稱越秀地產股份有限公司)(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生曾擔任第一天然食品有限公司及福記食品服務控股有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

附註：

- 1) 董事之酬金乃由薪酬委員會經參考彼等之職務、職責、個別表現、本集團之營運業績以及同類市場分析而釐定。各董事之酬金以具名方式詳列於財務報表附註13。
- 2) 所有執行董事在本公司並無任何固定任期，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。
- 3) 所有獨立非執行董事之任期約為三年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至三年後之股東週年大會時屆滿，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。
- 4) 除上文披露者外，並無任何董事(i)於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii)於過往三年內擔任任何其他上市公司之董事；及(iii)與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東及控股股東有任何關連。

高級管理層簡介

康建熺先生，六十六歲，於二零零三年十月加入本集團為本公司時裝零售附屬公司詩韻有限公司(「詩韻」)之董事總經理。康先生在英國完成工商管理課程後，於一九七四年加入他家族生意詩韻並開始他的時裝事業。康先生最初數年主理詩韻生產部門，及於一九八零年初開始掌管零售業務。康先生自一九九一年起領導詩韻，並於高級時裝零售界擁有寶貴經驗。

對於康先生在時裝界的貢獻，康先生獲授予以下獎項：

從法國總統

- 一九九六年七月－Chevalier de l'Ordre National du Merite
- 二零零三年六月－Chevalier de la Legion d'Honneur

從意大利總統

- 二零一二年六月－Ordine Della Stella D'Italia (Ufficiale)

王劍虹女士，五十歲，於二零一二年十一月加入本集團為詩韻之營運總裁。加入本集團前，王女士於多間國際企業，如環球免稅店，連卡佛，GRI，博柏利，於香港及美國地區擔任管理職務。王女士於奢侈品零售積逾二十年之專業知識及經驗，包括從採購至商品銷售，以及從品牌定位至管理。王女士持有夏威夷大學科學學士(時裝採購)學位。

林國榮先生，五十六歲，於二零零三年十月加入本集團。林先生現擔任本公司高級品牌服裝發展附屬公司帝奇諾有限公司之董事總經理。於擔任目前職位前，林先生為詩韻之銷售及市場主管及安寧詩韻(北京)時裝有限公司之總經理。林先生在建立品牌及零售管理擁有豐富經驗。加入本集團前，林先生於多間知名跨國企業擔任重要職位。林先生持有香港浸會學院(現稱香港浸會大學)傳理系高級文憑。

鄭佩敏女士，四十一歲，於一九九九年九月加入本集團。鄭女士現擔任本集團之公司秘書。於擔任目前職位前，鄭女士為本公司財務總監直至二零零一年六月。加入本集團前，鄭女士於國際會計師行的審核及審計部門工作。鄭女士為香港會計師公會之資深會員，以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。鄭女士持有工商管理學士學位。

李思偉先生，四十八歲，於二零零一年十月加入本集團。李先生為投資部副總裁。加入本集團前，李先生於一家大型跨國銀行的直接投資管理公司擔任助理副總裁。李先生持有美國佛羅里達州大西洋大學工商管理學士學位及工商管理碩士學位。

黃世禮先生，五十二歲，於二零零一年七月加入本集團為投資部副總裁。加入本集團前，黃先生擔任前第一太平銀行商業貸款部副總裁，及出任一主要美資銀行之企業銀行主任並於芝加哥及紐約獲得國際財務經驗。加入銀行業前，黃先生於國際會計師行負責項目投資評估及可行性研究之工作。黃先生現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之董事。黃先生持有香港大學社會科學學士學位。

董事會報告

董事提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事會報告及本公司與本集團之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第36至111頁。

董事並不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務資料摘要

本集團過往五個財務年度公佈之業績、資產、負債及非控股股東權益摘要載於第113頁，該等資料乃摘錄自經審核財務報表及作出重列或重新分類(如適用)。

該摘要並非經審核財務報表之一部分。

物業、機器及設備

於本年度內，本公司及本集團之物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

於本年度內，本公司及本集團之投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。

本集團之投資物業之詳情載於第112頁。

債券

本集團之俱樂部債券之資料載於財務報表附註30。

股本

於本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

於本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情，分別載於財務報表附註33(b)及第41頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，按照前《公司條例》(香港法例第32章)第79B條之規定計算，本公司並無可供分派儲備。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶佔本集團本年度營業總額不足10%。本集團五大供應商及最大供應商分別約佔本集團本年度購貨總額約57%及28%。

本公司各董事、彼等聯繫人士或任何股東(據董事知悉，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據其工作職責、工作表現、專業經驗以及當前行業慣例而釐定。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會經參考彼等之職務、職責、個別表現、本集團之營運業績以及同類市場分析而釐定。

董事

於本年度內及直至本報告日期止，本公司董事如下：

執行董事：

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

蔣耀強先生

梁煒才先生

楊永東先生

獨立非執行董事：

陳正博士

羅國貴先生

Ian Grant ROBINSON 先生

黃之強先生

根據本公司章程細則第 101 條規定，陳正博士、蔣耀強先生、梁榮江先生及 Ian Grant ROBINSON 先生將於應屆股東週年大會上輪值告退及符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理層之簡介

本公司董事及本集團高級管理層之簡介載於第 9 至 12 頁。

董事之服務合約

於應屆股東週年大會上各獲提名連任之董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約之權益

於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所簽訂並對本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事及最高行政人員之權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

董事姓名	通過受控法團 持有之股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
梁榮江先生	200,000	0.012%

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

於本年度任何時間內，各董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利藉購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

主要股東之權益

於二零一三年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之權益或淡倉之人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

名稱	身份	持有之股份數目				佔本公司 已發行股本 之百分比
		個人權益	法團權益	其他權益	總計	
Diamond Leaf Limited	實益擁有人	162,216,503	—	—	162,216,503	9.83%
Solution Bridge Limited	實益擁有人	408,757,642	—	—	408,757,642	24.76%
龔如心女士(已故)(附註1)	受控法團權益	—	570,974,145	—	570,974,145	34.59%
莊日杰先生(附註2)	受託人	—	—	730,974,145	730,974,145	44.28%
林學沖先生(附註2)	受託人	—	—	730,974,145	730,974,145	44.28%
余世雄先生(附註2)	受託人	—	—	730,974,145	730,974,145	44.28%

附註：

1. 龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為龔如心女士(已故)於本公司股份所持有之權益(此乃根據已故龔如心女士日期為二零零六年四月四日之最後一份披露權益通知)。
2. Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited均為龔如心遺產之共同及個別遺產管理人莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生之受控法團。因此，莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各被視為擁有同一批股份。莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。

除上文所披露者外，本公司並未獲悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於二零一三年十二月三十一日擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連交易

於本年度內及直至本報告日期止，本公司及本集團已訂立以下持續關連交易：

(A) 商舖租賃協議

於二零一一年十二月二十三日，本公司全資附屬公司詩韻有限公司(作為租戶)與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多富置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及 Tsing Lung Investment Company Limited(統稱為「業主」)(作為業主)訂立租賃協議(「商舖租賃協議」)，續租位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2樓(第3層)222及223號舖之物業(「商舖物業」)，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期三年，月租相等於商舖物業每月總銷售營業額之8%。

業主由本公司之控股股東龔如心遺產之共同及個別遺產管理人莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生所控制。莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。故此，根據上市規則第14A章，商舖租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

商舖租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一一年十二月二十三日之公佈內。

(B) 辦公室物業租賃協議

於二零一二年十一月二十二日，本公司(作為租戶)與業主訂立租賃協議(「辦公室物業租賃協議I」)，續租位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301至3303室之物業，由二零一二年十二月一日起至二零一五年十一月三十日止為期三年，月租為268,719港元。

於二零一一年四月六日，本公司全資附屬公司帝奇諾有限公司(作為租戶)與業主訂立租賃協議(「辦公室物業租賃協議II」)，租賃香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座16樓1603B室，由二零一一年五月六日起至二零一四年五月五日止為期三年，月租為39,440港元。

業主由本公司之控股股東龔如心遺產之共同及個別遺產管理人莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生所控制。莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。故此，根據上市規則第14A章，辦公室物業租賃協議I及II構成本公司持續關連交易。

辦公室物業租賃協議I及II之詳情分別載於本公司日期為二零一二年十一月二十二日及二零一一年四月六日之公佈內。

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「2013年持續關連交易」)，並確認2013年持續關連交易乃：

- (i) 屬本集團一般及日常業務；
- (ii) 按一般商業條款或不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)之條款進行；及
- (iii) 根據該等交易之相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第14A.38條，本公司已聘用本公司之核數師按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」審查2013年持續關連交易。核數師已向董事會書面確認，概不知悉任何情況以致其相信2013年持續關連交易：

- (i) 未獲本公司董事會批准；
- (ii) 並非根據該等交易之有關協議條款(在所有重大方面)進行；及
- (iii) 超過本公司日期為二零一二年十一月二十二日之先前公佈所披露有關2013年持續關連交易之最高年度總值。

本公司確認已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。

充足之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所悉，於本報告日期，本公司維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所任滿告退，有關續聘該會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上動議。

承董事會命

主席兼代理行政總裁

梁榮江

香港，二零一四年三月二十一日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值及維護股東與其他持份者的利益。本公司已採納企業管治常規手冊，就如何於本公司應用企業管治原則提供指引。

董事認為，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下述情況除外：

根據企業管治守則之守則條文第 A.2.1 條規定，主席及行政總裁之職務應有區分，並不應由一人同時兼任。前任行政總裁於二零零九年六月退休後，梁榮江先生除擔任主席外亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事委員會成員的監督已保證權力及授權平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

董事會

董事會之組成

董事會目前由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成，負起引導管理層之重要職能。

獨立非執行董事數目佔董事會超過三分之一，符合上市規則第 3.10A 條之規定。此外，根據上市規則第 3.10(2) 之規定，獨立非執行董事當中至少有一名具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專長。董事履歷資料載於第 9 至 11 頁。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期止，董事會成員如下：

執行董事

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

蔣耀強先生

梁煒才先生

楊永東先生

獨立非執行董事

陳正博士

羅國貴先生

Ian Grant ROBINSON 先生

黃之強先生

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出之年度獨立性確認書。提名委員會及董事會基於該等確認書，認為全體獨立非執行董事仍屬獨立人士。

在所有企業通訊中已按董事類別(包括主席、執行董事及獨立非執行董事之姓名)披露董事會的架構。

就董事所知悉，各董事之間概無任何財務、業務、親屬或其他重要關係。彼等均可自由作出獨立判斷。

在本公司及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)的網站提供最新之董事名單及彼等角色與職能。

主席及行政總裁

梁榮江先生擔任主席及代理行政總裁，肩負管理董事會及本集團業務經營之責任。

前任行政總裁於二零零九年六月退休後，梁榮江先生除擔任主席外亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事委員會成員的監督已保證權力及授權平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

主席亦負責確保全體董事均適當知悉有關董事會上所討論之事項，並及時收到充分及可靠之資料。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，主席在沒有執行董事在場的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

委任、重選及罷免董事

全體董事均有正式委任函件，列明其委任之主要條款。

獨立非執行董事之任期約為三年，由彼等膺選連任之股東週年大會當天起直至三年後之股東週年大會時屆滿，但須按本公司章程細則之規定輪值告退。

根據本公司章程細則第92條規定，任何獲委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格可膺選連任。根據本公司章程細則第101條規定，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一董事(或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一之董事)須輪值告退但符合資格可膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。每年告退之董事(包括以特定任期委任之董事)須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選(除非該等董事另有協議者則作別論)。

董事會成員多元化

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現素質裨益良多。於二零一三年八月二十三日，董事會已採納載列達致董事會成員多元化方針的董事會成員多元化政策。

設定董事會成員組合時，董事會已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族裔、專業經驗、技能、知識及服務年期。

所有董事會委任均以用人唯才為原則，將以客觀條件考慮人選，並適度顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已就達致董事會成員多元化設定下列可衡量目標：

可衡量目標	達標進度
(i) 董事會目標於二零一五年前委任一名女性董事加入董事會。	該目標於二零一四年繼續實行。
(ii) 倘董事會出現空缺時，有至少一名女性入選為董事會成員候選人，及倘於甄選過程結束時，並無選擇女性候選人，則董事會必須提出支持其決定的客觀理由。	自董事會成員多元化政策及可衡量目標落實以來，概無董事會職位從缺。該目標於二零一四年繼續實行。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，截至二零一三年十二月三十一日止年度內，全體董事一直遵守標準守則之規定。

董事之入職培訓及持續專業發展

所有新委任董事均獲提供必要之入職培訓及資料，以確保其對本公司之營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下之責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新發展及變動之最新資料。董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度內接受培訓之概要如下：

	培訓範圍	
	企業管治／ 法律、規則及 法規之更新	會計／ 財務／管理或 其他專業技能
執行董事		
梁榮江先生	√	√
陳兆榮先生	√	√
蔣耀強先生	√	√
梁煒才先生	√	√
楊永東先生	√	√
獨立非執行董事		
陳正博士	√	√
羅國貴先生	√	√
Ian Grant ROBINSON 先生	√	√
黃之強先生	√	√

董事會權力之授權

董事會在主席領導下負責制定本集團整體策略及監察管理層之表現。董事會將實施本集團策略與政策及日常運作之權力及責任授予執行董事及高級管理層，而若干特別責任則授予董事委員會。

當董事會將其管理及行政職能授予管理層時，董事會就管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

董事會保留若干事項之決定權，此等事項包括：

- (i) 業務策略；
- (ii) 重大收購或出售；
- (iii) 融資決定；
- (iv) 內部控制及風險管理；及
- (v) 年度及中期財務業績，以及股東通訊。

董事會會議

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會召開四次常規會議。

於每年開始前，董事獲提供每年董事會常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事會常規會議至少14天前接獲會議通知。

公司秘書協助主席編製董事會會議議程，而各董事獲邀將任何事宜列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在舉行每次董事會常規會議至少3天前送交所有董事。

根據本公司章程細則，董事可親身或透過其他電子通訊方式出席董事會會議。

董事應可取得公司秘書的意見和服務，公司秘書之職責為向董事提供董事會文書及相關資料，以及確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。

公司秘書負責記錄董事會之會議記錄。會議記錄應對董事會會議上所討論事項及決議作記錄。該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交所有董事，並隨時可供董事查閱。

倘涉及主要股東或董事之潛在利益衝突，有關事宜會在實際董事會會議討論，而並不會以書面決議方式處理。無利益衝突之獨立非執行董事會出席處理涉及利益衝突事宜之董事會會議。

董事及高級職員之責任

本公司已就針對董事及本集團高級職員之法律訴訟為彼等安排合適的責任保險。

董事委員會

董事會已設立審核委員會、企業管治委員會、投資委員會、提名委員會及薪酬委員會，以協助董事會履行其職責，各董事委員會均訂立職權範圍，清晰列明其職權及職責。所有董事委員會獲提供充份資源以履行其職責。董事委員會主席定期向董事會匯報工作，結論及推薦建議。

審核委員會

審核委員會於一九九九年一月成立，目前成員包括三名獨立非執行董事，分別為Ian Grant ROBINSON先生(審核委員會主席)、陳正博士及黃之強先生。

審核委員會各成員於加入本公司之前一年，概無出任本公司現任核數師之合夥人。

審核委員會負責(i)審閱及監督本集團之財務匯報系統及內部監控程序，(ii)審閱本集團之財務資料，及(iii)監察與本公司核數師之關係。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。審核委員會亦審閱由外聘核數師提供之非審核服務，並就重新委任外聘核數師進行討論並向董事會提供建議。

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並無存在意見分歧。

審核委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年三月成立，目前成員包括三名執行董事，分別為梁榮江先生(企業管治委員會主席)、蔣耀強先生及楊永東先生。

企業管治委員會負責制定、檢討及向董事會建議本公司之企業管治政策及常規。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，企業管治委員會舉行了一次會議，檢討本公司遵守企業管治守則之情況，以及審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

投資委員會

投資委員會於二零零二年四月成立，目前成員包括五名執行董事，分別為梁榮江先生(投資委員會主席)、陳兆榮先生、蔣耀強先生、梁煒才先生及楊永東先生。

投資委員會負責 (i) 制定及檢討投資之策略、政策及指引，及 (ii) 就本集團之投資項目向董事會提供意見。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立，目前成員包括一名執行董事梁榮江先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事 Ian Grant ROBINSON 先生及黃之強先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責 (i) 檢討董事會之架構、人數及組成；(ii) 評核任何候選董事之適合程度及資格；(iii) 評核獨立非執行董事之獨立性；(iv) 就董事委任或重新委任向董事會提出建議；及 (v) 檢討董事會成員多元化政策。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，提名委員會舉行了兩次會議，檢討董事會之架構、人數及組成並就落實董事會成員多元化政策設定可衡量目標。

提名委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零二年四月成立，目前成員包括兩名獨立非執行董事 Ian Grant ROBINSON 先生(薪酬委員會主席)及黃之強先生，以及一名執行董事梁榮江先生。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

本公司已採納了授權薪酬委員會釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇之模式。薪酬委員會負責制定及向董事會建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。薪酬委員會若需要時會就其他董事及高級管理人員之薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討本集團之薪酬政策。

薪酬委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

出席會議記錄

董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度內舉行之股東週年大會、董事會會議及董事委員會會議之出席情況如下：

	出席／舉行之會議					
	董事會	審核委員會	企業管治委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事						
梁榮江先生	4/4		1/1	2/2	1/1	1/1
陳兆榮先生	4/4					1/1
蔣耀強先生	4/4		1/1			1/1
梁煒才先生	4/4					1/1
楊永東先生	4/4		1/1			1/1
獨立非執行董事						
陳正博士	4/4	2/2				1/1
羅國貴先生	4/4					1/1
Ian Grant ROBINSON 先生	4/4	2/2		2/2	1/1	1/1
黃之強先生	4/4	2/2		2/2	1/1	1/1

問責及核數

財務匯報

董事會負責在所有企業通訊內，就本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面之評核。管理層每月向董事會提供更新資料，從而給予董事會對本集團之表現、財務狀況及前景有平衡及易於理解之評估，有助董事會整體及各董事履行其職責。

董事負責編製本集團之財務報表，有關財務報表應能真實及公平地反映本集團於本年度之財務狀況、業績及現金流量。於編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選取適當之會計政策並貫徹應用，作出審慎、公平及合理之判斷和估計，並以持續經營之基礎編製財務報表。

本公司核數師就其對本集團財務報表之責任之聲明載於第34頁及第35頁之獨立核數師報告。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何重大不明朗之事件或情況，可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

內部監控

董事會全權負責維持健全和有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會對本集團之內部監控手冊進行過一次檢討，範圍涵蓋財務、營運及合規監控以及風險管理功能，並認為本集團之內部監控系統足夠而有效。

董事會亦對本集團會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓課程及預算是否足夠進行檢討，並認為該等方面均足夠。

核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所及其他RSM聯繫公司向本集團提供核數及非核數服務所得酬金如下：

	千港元
核數服務	1,038
非核數服務：	
收購PuraPharm股權投資之財務盡職審查服務	150
有關出售於上海顯達及上海麗致之權益之諮詢服務	13
稅務服務	90
其他審閱服務	166
其他報告服務	104
	<hr/>
	1,561
	<hr/> <hr/>

附註：於財務報表附註12披露之審核服務之核數師酬金包括本集團其他核數師收取之審核費用7,000港元。

與股東之溝通

董事會已採納一項股東通訊政策，旨在制定條文以確保股東可隨時及適時獲得有關本公司及其企業策略之公平及易於理解之資訊。向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之企業通訊(如中期及年度報告、公佈及通函)、股東大會及登載於本公司網站上之披露。

中期報告、年報及通函乃適時發送予股東，並登載於本公司網站上。本公司網站亦為股東提供本集團之最新及重要資訊。為有效與股東溝通並支持環境保護，本公司已作出安排讓股東可選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司股東週年大會為股東提供場合提出意見及與董事交換意見。於股東大會上，具體上不同之議題將以個別決議案處理，以確保股東之權利。董事委員會之主席及本公司核數師亦出席股東週年大會以回答股東之提問。

倘召開股東週年大會，本公司會在大會舉行前至少20個完整營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少10個完整營業日發送通知。提呈股東大會之所有決議案均以投票方式表決。在每次股東大會上均向股東解釋進行投票表決之程序，並解答股東有關表決程序之問題。投票表決之結果會於股東大會舉行當日在本公司及港交所之網站上公佈。

股東可隨時以書面形式透過公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。公司秘書之聯絡資料詳細如下：

公司秘書

安寧控股有限公司

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-03室

電郵：comsec@enmholdings.com

傳真：(852) 2827 1491

在適當情況下，股東之查詢及意見將轉交本公司董事會及／或相關董事委員會，以解答股東之提問。

股東如有任何有關其股權之查詢，亦可以聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

股東之權利

股東召開股東特別大會

根據香港法例第622章新《公司條例》(「新公司條例」)，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%之本公司登記股東，可要求召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)。有關呈請(a)須列明該會議上處理之事務之概略性質，(b)須由各呈請人簽署，及(c)須送交本公司位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室之註冊辦事處(「註冊辦事處」)，並註明收件人為公司秘書。倘決議案將以特別決議案形式提出，則有關呈請必須包含該議決案之文本，並指明擬採用特別決議案形式提出該議決案之意向。有關呈請可包含若干份格式相近之文件，每份文件由一位或多位呈請人簽署。

董事須於有效呈請遞交日期起計21日內召開股東特別大會。有關大會將於召開大會通告發出日期起計28日內舉行。倘董事未能按上述方式召開股東特別大會，呈請人或佔全體該等呈請人的總表決權過半數的呈請人，可自行召開股東特別大會。股東特別大會須於呈請遞交日期起計3個月內召開。呈請人因董事未有妥為召開股東特別大會而產生之任何合理費用，須由本公司償付予呈請人。

股東於股東大會上提呈決議案之程序

傳閱股東陳述書

根據新公司條例，佔全體有相關表決權的股東的表決權最少2.5%之本公司登記股東，或最少50名有相關表決權的股東，可要求本公司向有權收取股東大會通告之本公司股東傳閱字數不超過1,000字之陳述書，陳述書有關乎所提呈決議案所述事宜或其他將於會上處理之事務。

有關呈請(a)須由各呈請人簽署，(b)須送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書，(c)須指出將予傳閱之陳述書，及(d)須於與呈請有關的會議日期至少7日前送抵本公司。

倘與呈請有關的會議屬本公司股東週年大會，且及時接獲足以要求本公司傳閱陳述書的呈請，使本公司在發出大會通告的同時，能夠送交陳述書之文本，則傳閱股東陳述書的費用毋須由呈請人支付。否則，有關費用須由呈請人支付；且須於不遲於大會舉行日期7日前向本公司存放或交出一筆按理足以支付本公司為傳閱股東陳述書而產生之費用，除非本公司另行決議。

傳閱股東週年大會決議案

根據新公司條例，佔全體有權於與呈請相關之股東週年大會上就決議案表決之股東的總表決權最少2.5%之本公司登記股東或有權與呈請相關之股東週年大會上就決議案投票之最少50名股東，可要求本公司向有權收取股東週年大會通告之本公司股東發出擬於大會上動議之決議案之通告。

有關呈請(a)須由各呈請人簽署，(b)須送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書，(c)須指出將予發出通告所關乎之決議案，及(d)須在不遲於(i)與呈請有關之股東週年大會舉行日期前6個星期；或(ii)(如較後)大會通告發出之時送抵本公司。

本公司須自費向有權收取股東週年大會通告之每一位股東發出一份決議案通告之文本。

提名董事候選人

根據本公司章程細則第105條，股東可於任何股東大會上提名董事候選人，股東須於股東大會日期至少7日前向本公司提交一份書面通知書，其內表明他擬提議推選該人士出任董事之職，以及一份由該人士所發出的表示願意接受推選的書面通知。而該等通知書的遞交期限不得早於有關選舉指定股東大會通告寄發日期前，且不得遲於該股東大會日期前7日。

傳閱書面決議案

根據新公司條例，佔全體有權就決議案表決之股東的總表決權不少於5%之本公司登記股東，可要求本公司向其股東傳閱被提呈書面決議案。呈請人亦可要求本公司在傳閱被提呈書面決議案同時，傳閱有關該決議案而字數不超過1,000字之陳述書。

有關呈請(a)須由各呈請人簽署，(b)須送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書，及(c)須指出將予傳閱之決議案及任何陳述書。

本公司須於有效呈請遞交日期起計21日內，自費向所有股東發出被提呈書面決議案及陳述書(如有)之文本。本公司須確保發出之被提呈書面決議的文本，隨附有關如何表示同意該決議及該決議的最後通過日期之指引。

公司秘書

公司秘書為董事會及董事委員會提供支援，確保董事會內資訊交流良好以及遵循董事會之政策及程序。

公司秘書乃本公司全職僱員，並對本公司之日常事務有所知識。公司秘書由董事會委任並向主席匯報。

公司秘書亦在本公司與其股東之關係上擔當重要角色，並協助董事會履行其根據上市規則對股東之責任。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，公司秘書接受超過 15 小時之的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

組織章程大綱及細則

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司之組織章程大綱及細則概無任何變動。本公司組織章程大綱及細則之最新版本登載於本公司及港交所之網站上。

本公司將審閱其組織章程大綱及細則以決定是否擬因新公司條例作出任何變動。

獨立核數師報告



致安寧控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 36 至 111 頁安寧控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。並按照香港《公司條例》第 141 條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行政序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
集團收入		331,399	337,241
應佔聯營公司之收入			
批發及零售時裝及飾物		13,256	—
經營渡假中心及俱樂部		—	12,025
	8	<u>344,655</u>	<u>349,266</u>
集團收入	8	331,399	337,241
銷售成本		(133,546)	(136,962)
毛利		197,853	200,279
其他收入	9	2,632	5,723
銷售及分銷費用		(132,871)	(120,065)
行政費用		(87,585)	(90,307)
折舊及攤銷		(20,173)	(19,935)
其他經營收益淨額	12	61,797	45,721
經營所得溢利		21,653	21,416
投資物業公允值收益／(虧損)淨額		(500)	1,400
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回		1,063	2,623
融資成本	10	(821)	(750)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		2,109	(1,976)
除稅前溢利		23,504	22,713
所得稅開支	11	—	—
本年度溢利	12	23,504	22,713
可分配於：			
本公司持有人		24,217	22,770
非控股股東權益		(713)	(57)
		<u>23,504</u>	<u>22,713</u>
	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
每股盈利			
— 基本	15(a)	<u>1.47 仙</u>	<u>1.38 仙</u>
— 攤薄	15(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收入表

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
本年度溢利	23,504	22,713
其他全面收入／(虧損)：		
可重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	3,385	782
可供出售之股本投資之公允值變動	(32,233)	115,353
可供出售之債務投資之公允值變動	(1,955)	7,186
出售可供出售之股本投資時重新分類重估儲備至損益中	(30,063)	(12,563)
出售可供出售之股本投資時重新分類匯率波動儲備至損益中	—	(895)
出售可供出售之債務投資時重新分類重估儲備至損益中	(722)	657
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後淨額	(61,588)	110,520
本年度全面收入／(虧損)總額	(38,084)	133,233
可分配於：		
本公司持有人	(37,422)	133,276
非控股股東權益	(662)	(43)
	(38,084)	133,233

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	100,769	105,850
投資物業	17	29,000	100,000
無形資產	18	1,381	1,466
於聯營公司之權益	20	21,531	17,059
按公允值計入損益中之金融資產	21	34,000	147,489
可供出售之股本投資	22	85,222	155,336
可供出售之債務投資－應收票據	23	79,501	65,723
非流動資產總額		351,404	592,923
流動資產			
存貨	24	73,959	63,713
應收賬款及其他應收款項	25	54,565	65,365
按公允值計入損益中之金融資產	21	204,186	212,606
已抵押銀行存款	26	11,000	11,000
定期存款	26	365,126	217,584
現金及銀行結餘	26	83,967	115,255
持作出售組別應佔資產	27	89,416	—
流動資產總額		882,219	685,523
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	28	43,480	69,443
付息銀行借款	29	19,560	2,390
債券之即期部份	30	624	1,775
持作出售組別應佔負債	27	11,347	—
流動負債總額		75,011	73,608
流動資產淨值		807,208	611,915
總資產減流動負債		1,158,612	1,204,838

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產減流動負債		1,158,612	1,204,838
非流動負債			
債券	30	1,796	2,407
遞延收入		24	7,555
非流動負債總額		1,820	9,962
資產淨值		1,156,792	1,194,876
股本及儲備			
已發行股本	32	16,507	16,507
儲備	33	1,140,081	1,177,503
本公司持有人應佔權益		1,156,588	1,194,010
非控股股東權益		204	866
權益總額		1,156,792	1,194,876

於二零一四年三月二十一日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁煒才

財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	553	1,457
投資物業	17	106,600	104,200
於附屬公司之權益	19	399,919	565,316
可供出售之債務投資－應收票據	23	4,699	12,617
非流動資產總額		<u>511,771</u>	<u>683,590</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	25	16,203	5,882
應收一間附屬公司款項	19	461	375
按公允值計入損益中之金融資產	21	164,011	194,892
已抵押銀行存款	26	10,000	10,000
定期存款	26	362,147	215,442
現金及銀行結餘	26	16,558	43,055
持作出售資產	27	59,700	—
流動資產總額		<u>629,080</u>	<u>469,646</u>
流動負債			
應計及其他應付款項		5,298	7,894
流動資產淨值		<u>623,782</u>	<u>461,752</u>
資產淨值			
資產淨值		<u>1,135,553</u>	<u>1,145,342</u>
股本及儲備			
已發行股本	32	16,507	16,507
儲備	33	1,119,046	1,128,835
權益總額		<u>1,135,553</u>	<u>1,145,342</u>

於二零一四年三月二十一日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁煒才

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔									
	已發行		資本		可供		非控股	權益	總額	
	股本	股份溢價	贖回儲備	特殊儲備	出售投資	匯率				股東權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(附註33 (c)(i))	(附註33 (c)(ii))	(附註33 (c)(iii))	(附註33 (c)(iv))	(附註33 (c)(v))	累計虧損	合計			
於二零一二年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	20,871	11,053	(986,718)	1,060,734	909	1,061,643
年內全面收入總額及權益變動	—	—	—	—	110,633	(127)	22,770	133,276	(43)	133,233
於二零一二年十二月三十一日	<u>16,507</u>	<u>1,189,721</u>	<u>478</u>	<u>808,822</u>	<u>131,504</u>	<u>10,926</u>	<u>(963,948)</u>	<u>1,194,010</u>	<u>866</u>	<u>1,194,876</u>
於二零一三年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	131,504	10,926	(963,948)	1,194,010	866	1,194,876
年內全面虧損總額及權益變動	—	—	—	—	(64,973)	3,334	24,217	(37,422)	(662)	(38,084)
於二零一三年十二月三十一日	<u>16,507</u>	<u>1,189,721</u>	<u>478</u>	<u>808,822</u>	<u>66,531</u>	<u>14,260</u>	<u>(939,731)</u>	<u>1,156,588</u>	<u>204</u>	<u>1,156,792</u>

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
經營業務之現金流量		
年度溢利	23,504	22,713
經下列各項調整：		
折舊	20,088	19,850
無形資產攤銷	85	85
遞延收入攤銷	(37)	(3,122)
融資成本	821	750
上市證券投資之股息收入	(5,553)	(5,541)
可供出售股本投資之股息收入	(724)	—
非上市資本投資之股息收入	(436)	(222)
存貨撥備	15,071	16,009
利息收入來自：		
按公允值計入損益中之金融資產	(11,730)	(22,150)
其他金融資產	(11,594)	(9,116)
應佔聯營公司虧損／(溢利)	(2,109)	1,976
投資物業公允值虧損／(收益)淨額	500	(1,400)
渡假中心及俱樂部物業重估虧絀撥回	(1,063)	(2,623)
應計應付款項之撥回	(1,778)	(382)
應收賬款之減值淨額	30	30
出售物業、機器及設備之虧損	3	5
出售一項業務之收益	(1,723)	—
按公允值計入損益中之金融資產公允值收益淨額	(6,844)	(4,428)
出售／贖回按公允值計入損益中之金融資產虧損／(收益)淨額	2,751	(1,643)
出售可供出售之股本投資之收益	(35,315)	(13,475)
出售可供出售之債務投資之收益	(1,043)	(1,566)
物業、機器及設備之減值虧損	—	490
匯兌收益淨額	(2,380)	(26)
營運資金變動前之經營虧損	(19,476)	(3,786)
存貨增加	(39,481)	(23,669)
應收賬款及其他應收款項增加	(2,954)	(12,970)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	(20,082)	33,007
用於經營業務之現金	(81,993)	(7,418)
已收利息	12,525	10,581
已收上市投資之股息	5,790	5,477
已收非上市資本投資之股息	436	222
已收可供出售股本投資之股息	724	—
購買按公允值計入損益中之金融資產	(36,482)	(35,549)
出售按公允值計入損益中之金融資產所得款項	47,346	37,184
來自／(用於)經營業務之現金淨額	(51,654)	10,497

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動之現金流量		
	(18,165)	(21,637)
	(980)	—
	(24,916)	(58,940)
	(27,424)	—
	(19,462)	49
	60,323	7,262
	—	4
	—	23,370
	152,176	—
35	29,619	—
	(291,083)	(5,203)
	(139,912)	(55,095)
融資活動之現金流量		
	113,916	95,143
	(96,746)	(94,257)
	—	990
	(1,800)	(2,750)
	—	(4)
	(783)	(629)
	14,587	(1,507)
	(176,979)	(46,105)
	2,270	60
	327,279	373,324
	152,570	327,279
27	(120)	—
	152,450	327,279
現金及現金等值結餘之分析		
	365,126	217,584
	(296,643)	(5,560)
	68,483	212,024
	83,967	115,255
	152,450	327,279

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於本財務報表附註19。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈，與其業務相關且於二零一三年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。除下文所述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策及本年度與過往年度所呈報之金額出現重大變動。

(a) 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂

本集團已採納香港會計準則第1號其他全面收入項目之呈列之修訂，引入全面收入表及收益表之新選擇性術語。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收入表更名為損益及其他全面收入表，而收益表更名為損益表。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個獨立但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收入之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收入章節作出額外披露，以使其他全面收入項目歸類為兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。

修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收入項目之呈列方式已作修改，以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號之修訂不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」規定附屬公司、合營安排及聯營公司之披露要求，以及引入非綜合入賬實體之新披露要求。

採納香港財務報告準則第12號僅影響綜合財務報表中有關本集團附屬公司及聯營公司之披露。香港財務報告準則第12號已獲追溯應用。

(c) 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港財務報告準則第13號「公允值計量」為香港財務報告準則規定或允許之所有公允值計量確立單一指引來源。該準則澄清公允值之定義為平倉價(即市場參與者根據市況於計量日期進行有序交易出售資產或轉讓負債之價格)，並加強對公允值計量之披露。

採納香港財務報告準則第13號僅影響綜合財務報表中對公允值計量之披露。香港財務報告準則第13號已按未來適用法應用。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟目前仍未能確定該等新訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計準則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露而編製。

本財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估按公允值入賬之投資物業、渡假中心及俱樂部物業、若干可供出售之股本及債務投資及按公允值計入損益中之金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干主要假設及估計。董事於應用會計政策之過程中亦須作出判斷。涉及關鍵判斷及對本財務報表屬重大之假設及估計之範疇，於財務報表附註4中披露。

3. 主要會計政策(續)

編製本財務報表之重大會計政策載述如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。當本集團因參與實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，且有能力透過其對實體擁有之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他方持有之潛在投票權。僅在持有人能實際行使潛在投票權時，方會考慮有關潛在投票權。

附屬公司自其控制權轉讓予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允值連同於該附屬公司任何保留投資之公允值與(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯率波動儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合本集團採納之會計政策。

非控股股東權益指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及全面收入總額在非控股股東與本公司持有人兩者間之分配。

溢利或虧損及其他全面收入各項目歸於本公司持有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

並無導致本公司失去附屬公司控制權之權益變動乃按權益交易入賬，即視作權益持有人之間之交易處理。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益變動之調整額與已付或已收代價公允值間之差額，直接於權益項內確認，歸於本公司持有人。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除任何減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

3. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

於業務合併時，收購附屬公司按收購法入賬。收購成本按於收購當日所付出資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公允值計量。收購之相關成本於該等成本產生及獲得服務期間確認為開支。收購附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購當日之公允值計量。

倘收購成本超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之公允淨值，則差額以商譽入賬。倘本公司應佔可識別資產及負債之公允淨值超出收購成本，則有關差額於綜合損益中確認為本公司應佔廉價收購之收益。

倘業務合併分階段進行，過往所持有附屬公司之權益乃按收購日期之公允值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。公允值被加入至收購成本以計算商譽。

倘先前於附屬公司持有之權益之價值變動已於其他全面收入內確認(例如可供出售投資)，則於其他全面收入確認之金額乃按在先前已持有之權益被出售時所須要求之相同基準確認。

商譽須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示商譽可能減值，則須更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損列賬。計算商譽減值虧損之方法與下文會計政策(z)所載適用於其他資產之方法相同。商譽減值虧損於綜合損益中確認，其後不得撥回。為進行減值測試，商譽乃分配至預期因收購之協同效益而受惠之現金產生單位。

於附屬公司之非控股股東權益，初始按非控股股東於收購日按股權比例應佔附屬公司之可識別資產及負債之公允淨值計量。

3. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於有關實體之財務及經營政策決策中擁有參與權，而非控制或共同控制該等政策。於評估本集團是否擁有重大影響力時，現時可予行使或兌換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)之存在及影響均予以考慮。於評估潛在投票權是否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或轉換該權利之意圖及財務能力。

於一間聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬，並初始按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公允值計算。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允淨值，則差額以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值內，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超出其收購成本，則有關差額將於綜合損益中確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益中確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動乃調整至投資之賬面值。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已代聯營公司承擔責任或付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方重新恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司而導致失去重大影響力之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允值連同於該聯營公司任何保留投資之公允值與(ii)於出售當日投資之賬面值以及任何相關累計匯率波動儲備兩者間差額。倘於一間聯營公司之投資變成於一間合營企業之投資，本集團將繼續採用權益法入賬但不會重新計量保留權益。

本集團與其聯營公司間之交易之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

3. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益中確認。

按公允值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入中確認時，有關收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入中確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益中確認時，該有關收益或虧損之任何匯兌部份於損益中確認。

(iii) 綜合時換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率不足以合理概括反映各交易日適用匯率之累計影響，則收入及開支須按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。

於綜合時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。倘出售境外業務時，則有關匯兌差額於損益中確認為出售收益或虧損之其中部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公允值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備

渡假中心及俱樂部物業按公允值(根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算)減其後之折舊及減值虧損列賬。於估值日之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，而淨額則按資產之重估金額重列。所有其他物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於項目有關之未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益中列作開支。

渡假中心及俱樂部物業之重估增值可計入損益中，惟以抵銷同一資產過往於損益中確認之重估減值為限。所有其他重估增值均計入物業重估儲備並列作其他全面收入。倘重估減值可抵銷同一資產過往於物業重估儲備內餘下之重估增值，則重估減值於其他全面收入中之物業重估儲備內扣除。所有其他減值均於損益中確認。其後出售或報廢已重估渡假中心及俱樂部物業時，物業重估儲備餘下之相關重估增值乃直接轉撥至保留溢利／累積虧損。

物業、機器及設備之折舊，按足以撇銷其成本或重估金額減其剩餘價值之適用比率，於估計可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

渡假中心及俱樂部物業	按尚餘租約年期
租賃物業裝修	按尚餘租約年期或5至6年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	3至5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之溢利或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益中確認。

(f) 投資物業

投資物業為就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。投資物業初始按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計算。

於初始確認後，投資物業按外聘獨立估值師評估之公允值列賬。投資物業之公允值變動所產生之收益或虧損已計入其產生期間之損益內。

出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間之差額，並於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

(g) 經營租賃

本集團作為承租人

並無將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予本集團之租賃列作經營租賃入賬。租賃款項(扣除自出租人獲得之任何優惠)按租賃期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

並無將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予承租人之租賃列作經營租賃入賬。經營租賃之租金收入按有關租賃期以直線法確認。

(h) 商標

商標乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃於其估計可使用年期二十年以直線法計量。

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出方法或實際基準計算，並包括購貨之票面值及運費、保險及付運成本(如適用)。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減完工及完成銷售所需之估計成本。

(j) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為該工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報；或本集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部份風險及回報，惟已不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額，及已於其他全面收入表確認之累計收益或虧損於損益中確認。

倘相關合約訂明之責任獲履行、撤銷或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

(k) 投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認。該投資初始按公允值加直接應佔交易成本計算，惟按公允值計入損益中之金融資產則除外。

投資分為按公允值計入損益中之金融資產或可供出售之金融資產。

(i) 按公允值計入損益中之金融資產

按公允值計入損益中之金融資產為持作買賣用途或於首次確認時獲指定為按公允值計入損益中之投資。該等投資其後乃按公允值列賬。收益或虧損淨額(包括因公允值變動所產生之收益或虧損及該投資之利息收入)於損益中確認。

(ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收款項、持有至到期之投資或按公允值計入損益中之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公允值列賬。因公允值變動所產生之收益或虧損於其他全面收入中確認，直至有關投資被出售或有客觀證據顯示該投資出現減值時，則以往於其他全面收入內確認之累計收益或虧損計入損益內。採納實際利率法計算之利息於損益內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資，於損益中確認減值虧損，在以後期間不得於損益中撥回。倘能客觀地判斷債務工具之公允值增加與減值虧損確認後發生之事件相聯，則分類為可供出售金融資產之債務投資，於損益中確認之減值虧損，其後可撥回並於損益中確認。

倘非上市股本證券之公允值未能可靠計算，由於(a)該項投資之合理公允值估計範圍存在重大可變性，或(b)有關範圍內出現多項估計之可能性不能合理地評估及用以估算公允值，則該證券以成本減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策(續)

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項為非衍生性金融資產，具有固定或可確定繳付金額，且並無於交投活躍市場上報價。應收賬款及其他應收款項初始按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減除任何減值撥備)列賬。應收賬款及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初始確認時之實際利率折算)之差額。撥備金額於損益中確認。

倘能客觀地判斷應收款項之可收回金額增加與減值確認後所發生之事件相聯，則減值虧損可於其後期間撥回並於損益中確認，惟於減值撥回當日之應收款項賬面值不得超過倘並無確認減值之攤銷成本。

(m) 現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。按要求償還並構成本集團現金完整管理其中部份之銀行透支，亦列為現金及現金等值。

(n) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

(o) 借貸

借貸初始按公允值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

3. 主要會計政策(續)

(p) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初始按公允值入賬，惟其後按以下之較高者列賬：

- 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約償付金額；及
- 初始確認之金額扣除擔保合約涵蓋期間以直線法於損益中確認之累計攤銷。

(q) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按其公允值入賬，其後則以實際利率法按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

(r) 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，並於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠計量時予以確認。

(i) 時裝及飾物之批發及零售

銷售時裝及飾物之收入於轉讓擁有權之重大風險及回報時確認，一般與貨品交付及擁有權轉予客戶之時間相同。

(ii) 經營渡假中心及俱樂部

入會費於會籍申請獲接納及並無存在收取會費之重大不明朗因素時確認。年費按會籍之有關期間入賬。提供渡假中心及會所設施、飲食服務及其他服務之收入於交付貨物或提供服務時確認。

(iii) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認。

(iv) 利息收入

計息金融工具之利息收入(包括按公允值計入損益中之金融資產)按時間比例基準，根據實際利率法確認入賬。

3. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認(續)

(v) 租金收入

租金收入按租賃期以直線法確認。

(vi) 顧問、管理及其他服務

提供顧問、管理及其他服務之收入於提供有關服務時確認。

(vii) 財務擔保合約

已發出之財務擔保合約收入按直線法於擔保合約期內確認。

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期於應計予僱員時確認。本集團就僱員於截至報告期末所提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團就全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員之供款按僱員基本薪金之特定百分比計算。在損益中扣除之退休福利計劃成本指本集團應向有關基金支付之供款。

於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司為本集團之中國僱員參加由當地官方機構經營之退休計劃。該等計劃之供款於其產生時於損益中扣除。

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不能再撤銷提供該等福利之日及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利之日(以較早者為準)確認。

3. 主要會計政策(續)

(u) 股份支付

本公司設立一購股權計劃，並向合資格僱員(包括執行董事)發行以權益結算之股份支付，並以授出日期股本工具之公允值(不包括非市場為本之歸屬條件之影響)釐定其價值。以權益結算之股份支付於授出日期所釐定之公允值，根據本集團就最終歸屬之股份數目之估計以直線法於歸屬期內列作開支，並就非市場為本之歸屬條件之影響作出調整。

(v) 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借款成本乃資本化為該等資產之成本一部份，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借款待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從資本化之借款成本中扣除。

如資金源於一般貸款及用於獲取一項合資格資產，可資本化之借款成本數額乃按該項資產之支出所適用之資本化率而釐定。資本化率乃本集團於有關期間內尚未償還之貸款成本之加權平均數，惟特別為獲取一項合資格資產而取得之借款則除外。

所有其他借款成本乃於其產生之期間在損益中確認。

(w) 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入及開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目，故與損益中所載溢利不同。本集團即期稅項之負債乃按於報告期末已實行或實際上已實行之稅率計算。

3. 主要會計政策(續)

(w) 稅項(續)

遞延稅項按財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應計稅基準之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產僅於可能獲得應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，方可確認入賬。倘暫時差額源自商譽或一項概不影響應課稅溢利或會計溢利之交易而初始確認(業務合併之情況除外)之其他資產及負債，則不會確認該等遞延資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額於可預見將來不甚可能撥回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並於預期不可能有足夠應課稅溢利以應用所有或部份資產時作出扣減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間按報告期末已實行或實際上已實行之適用稅率計算。遞延稅項於損益中確認，惟遞延稅項關乎於其他全面收入表或直接於權益中確認之項目則除外(在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入表或直接於權益中確認)。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

倘有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及與同一稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

3. 主要會計政策(續)

(x) 關聯人士

關聯人士為與本集團有關連的個人或實體。

(A) 在下列情況下，則該人士或其近親被列為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體被列為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體其所隸屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員福利設立的離職福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 該實體由符合(A)所列條件之人士控制或受共同控制。
- (vii) 符合(A)(i)所列條件之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

(y) 持作出售之出售組別及資產

若出售組別或資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，則出售組別或資產被分類為持作出售。僅當出售極有可能進行及資產或出售組別可供在當前狀況下作即時出售時，方被視為符合此條件。本集團須致力促成出售，且預期由分類日期起計之一年內合資格確認為已完成出售。

被分類為持作出售之出售組別或資產(不包括金融資產及投資物業)按資產或出售組別之原賬面值與公允值減出售成本之間之較低者計量。

3. 主要會計政策(續)

(z) 資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形及無形資產(投資物業、遞延稅項資產、投資、存貨及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何減值跡象，則會對資產之可收回金額作出估計，以釐定減值虧損之程度。倘若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。

可收回金額指公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損被視為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟經增加之賬面值不得超越假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回會即時於損益中確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損撥回被視為重估增值。

(aa) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上現行法律或推定之責任，且履行該等責任有可能導致經濟利益流出，並能夠就責任金額作出可靠估計時，則始為未能確定時間或其金額之負債作出撥備。倘數額涉及重大之金錢時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不大可能有需要付出經濟利益，或其金額未能可靠地估計，除非其付出經濟利益之可能性極低，則需披露該責任為或然負債。潛在責任，其存在僅能以一項或數項未來事件之發生或不發生來證實，除非其付出經濟利益之可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

(bb) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期後之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，並已反映於財務報表。報告期後之非調整事項倘屬重大，則於財務資料附註內披露。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

在應用會計政策時，除下文所列涉及估計者外，董事已作出下列對財務報表中確認之金額造成重大影響之判斷。

(a) 經營租賃承擔—本集團為出租人

本集團已就其若干投資物業訂立商業物業租賃。本集團已根據安排之條款及條件之評估，釐定其並無轉讓按經營租賃出租物業之擁有權之絕大部分風險及回報。

(b) 投資物業與業主自用物業之差別

投資物業為持有作賺取租金或資本增值或二者皆有之物業。本集團釐定物業是否合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團考慮物業是否會產生獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。業主自用物業所產生之現金流量，不僅與物業有關，而且與生產或供應過程中所用之其他資產有關。

在釐定配套服務是否重大以致令物業不合資格為投資物業時須應用判斷。本集團在作出判斷時按個別物業基準考慮。

(c) 投資物業之遞延稅項

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非為隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納按公允值模式計量之投資物業為透過出售收回之假設。

4. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定性之主要來源

下文列載於報告期末存在重大風險，可能導致須對下一個財政年度之資產及負債之賬面金額作出重大調整有關未來之主要假設以及其他主要估計不確定因素。

(a) 存貨撥備

存貨撥備按存貨賬齡及其估計可變現淨值釐定。評估撥備金額涉及根據現時市況及過往銷售類似產品經驗之判斷及估計。存貨撥備或會因客戶品味變動及競爭者就行業週期採取之行動變化而顯著改變。本集團於報告期末將重新評估該項估計。

(b) 物業公允值

本集團委任獨立專業估值師評估渡假中心及俱樂部物業及投資物業之公允值。在釐定公允值時，估值師已利用涉及若干估計之估值法。董事已行使判斷，並信納估值方法乃反映現時市況。

(c) 非上市股本投資之公允值

如財務報表附註21(c)所披露，於報告期末，分類為按公允值計入損益中之金融資產之PuraPharm Corporation Limited (「PuraPharm」)之非上市股本投資之公允值，乃參考獨立專業估值師使用二項期權定價模式估值而釐定。應用二項期權定價模式須本集團估計影響公允值之主要因素，包括但不限於非上市股本投資之預期年期、PuraPharm股份價格之預期波幅及貼現率。倘對該等因素之估計有別於先前之估計，則相關差異將影響釐定作出時非上市股本投資之公允值收益或虧損。

5. 財務風險管理

本集團之業務使其面對多項財務風險：外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現造成不利影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分購買交易、應收票據及銀行存款主要以美元、歐元、人民幣及新台幣計值，故本集團承受若干外匯風險。本集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外匯對沖政策。本集團緊密監控其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表概述本集團於呈報期末時所面對貨幣匯率可能合理變動及所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅後綜合溢利變動。有關風險與應收賬款及其他應收款項、銀行存款、應收票據、應付賬款及應付票據相關。

	兌港元之 匯率變動百分比	對除稅後 溢利之影響 千港元
二零一三年十二月三十一日		
美元	+/- 0.5%	+/- 1,269
歐元	+/- 5%	-/+ 320
人民幣	+/- 5%	+/- 6,915
新台幣	+/- 5%	+/- 522
二零一二年十二月三十一日		
美元	+/- 0.5%	+/- 1,327
歐元	+/- 5%	-/+ 763
人民幣	+/- 5%	+/- 3,199
新台幣	+/- 5%	+/- 1

5. 財務風險管理(續)

(b) 價格風險

本集團分類為按公允值計入損益中之金融資產及可供出售金融資產之投資於各報告期末按公允值列賬。因此，本集團面對股本及債務證券價格風險。董事透過維持承擔不同風險之投資組合管理該項風險。

本集團分類為按公允值計入損益中之股本投資主要於香港聯合交易所有限公司上市。以下為香港聯合交易所有限公司於報告期末最近交易日業務結束時之市場股票指數及年內最高及最低點：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一三年 高/低	二零一二年 十二月 三十一日	二零一二年 高/低
香港一恒生指數	<u>23,306</u>	<u>24,111/</u> <u>19,426</u>	<u>22,657</u>	<u>22,719/</u> <u>18,056</u>

於二零一三年十二月三十一日，倘於香港聯合交易所有限公司上市之股本投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加/減少7,517,000港元(二零一二年：8,079,000港元)，乃由於該等投資之公允值收益/虧損所致。

本集團分類為可供出售股本投資之股本投資乃於台灣證券櫃檯買賣中心(「證券櫃檯買賣中心」)掛牌上櫃。於二零一三年十二月三十一日，倘可供出售股本投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後其他全面收入將增加/減少4,261,000港元(二零一二年：7,767,000港元)，乃由於該投資之公允值收益/虧損所致。

本集團之債務及基金投資主要在香港聯合交易所有限公司、新加坡證券交易所上市或以場外交易方式買賣。於二零一三年十二月三十一日，倘債務及基金投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加/減少2,346,000港元(二零一二年：2,228,000港元)，主要由於被分類為按公允值計入損益中之金融資產之債務及基金投資之公允值收益/虧損所致；以及年內其他除稅後全面收入將增加/減少3,975,000港元(二零一二年：3,286,000港元)，主要由於被分類為可供出售金融資產之債務投資之公允值收益/虧損所致。

5. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險

財務狀況表所載銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應收票據及投資之賬面值為本集團有關於金融資產所面對之最高信貸風險。

本集團已制訂政策以確保與信譽可靠之客戶進行銷售。

銀行存款之信貸風險有限，因為交易對方均為信貸聲譽良好之銀行。

本集團通過對潛在債務投資進行信用分析來減低信貸風險。本集團的債務投資包括有市場報價的上市及非上市債務投資。該等債務投資主要由財務狀況穩健或信譽良好的上市公司或其集團公司發行或擔保。

在買賣上市投資或場外交易投資時，因交易對手未能履行其責任之信貸風險有限，因為交易對方為香港知名證券經紀公司或銀行；及

租賃按金之信貸風險有限，因為交易對方為香港知名房地產開發商／管理公司。

本集團並無重大集中信貸風險，因風險分散於一定數量的交易對方及客戶。

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監控目前及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

本集團旨在透過利用付息銀行借款維持資金之持續及靈活性。

5. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險(續)

本集團按訂約未折讓付款基準計算之金融負債之到期日分析如下：

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他				
應付款項之金融負債	36,534	—	—	36,534
附息銀行借款	19,560	—	—	19,560
債券	627	120	1,710	2,457
	<u>56,721</u>	<u>120</u>	<u>1,710</u>	<u>58,551</u>

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他				
應付款項之金融負債	61,064	—	—	61,064
附息銀行借款	2,390	—	—	2,390
債券	1,800	627	1,830	4,257
	<u>65,254</u>	<u>627</u>	<u>1,830</u>	<u>67,711</u>

(e) 利率風險

本集團面對因短期銀行存款及附息銀行借貸所產生之利率風險。該等存款及借貸根據當時市況按浮動利率計息。

本集團之可換股債券及應收票據按固定利率計息，因此承受公允值利率之風險。

本集團政策為利用固定及浮動利率債務管理利息成本。

於二零一三年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少1,698,000港元(二零一二年：1,048,000港元)，主要由於銀行存款利息收入扣除短期銀行借貸利息開支淨額增加／減少所致。

5. 財務風險管理(續)

(f) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產：		
按公允值計入損益中之金融資產		
— 持作買賣	204,186	212,606
— 於首次確認入賬時，指定為此類	34,000	147,489
貸款及應收款項(包括現金及現金等值及定期存款)	514,101	404,465
可供出售之金融資產	164,723	221,059
	917,010	985,619
金融負債：		
按攤銷成本計算之金融負債	58,514	67,636

(g) 公允值

本集團於綜合財務狀況表內之金融資產與金融負債之賬面值相當於其各自公允值。

6. 公允值計量

公允值為市場參與者於計量日期進行有序交易出售資產時將收取或轉讓負債時將支付之價格。以下公允值計量披露資料所用公允值等級按用以計量公允值之估值方法所使用之數據分為三級：

第一級數據：本集團於計量日期可獲取之同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級數據：除第一級所列之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察數據。

第三級數據：資產或負債之不可觀察數據。

本集團之政策乃於導致轉撥之事件發生或情況改變當日，確認於任何三個等級其中之轉入及轉出。

6. 公允值計量(續)

(a) 於十二月三十一日之公允值等級披露：

項目	於二零一三年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零一三年 千港元
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	157,258	—	—	157,258
— 上市債務投資	—	25,358	—	25,358
— 非上市債務及基金投資	—	21,570	—	21,570
— 非上市股本投資	—	—	34,000	34,000
	<u>157,258</u>	<u>46,928</u>	<u>34,000</u>	<u>238,186</u>
可供出售金融資產：				
— 上市債務投資	—	79,501	—	79,501
— 上市股本投資	85,222	—	—	85,222
	<u>85,222</u>	<u>79,501</u>	<u>—</u>	<u>164,723</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	29,000	—	29,000
物業、機器及設備：				
— 位於香港之渡假中心及俱樂部物業	—	—	77,600	77,600
經常性公允值計量總額	<u>242,480</u>	<u>155,429</u>	<u>111,600</u>	<u>509,509</u>
非經常性公允值計量：				
分類為持作出售組別之資產				
— 位於中國之渡假中心及俱樂部物業	—	—	72,800	72,800
非經常性公允值計量總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>72,800</u>	<u>72,800</u>

6. 公允值計量(續)

(a) 於十二月三十一日之公允值等級披露：(續)

項目	於二零一二年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	168,036	—	—	168,036
— 上市債務投資	—	21,356	—	21,356
— 非上市債務及基金投資	—	23,214	—	23,214
— 非上市可換股債券	—	—	147,489	147,489
	<u>168,036</u>	<u>44,570</u>	<u>147,489</u>	<u>360,095</u>
可供出售金融資產：				
— 上市債務投資	—	65,723	—	65,723
— 上市股本投資	155,336	—	—	155,336
	<u>155,336</u>	<u>65,723</u>	<u>—</u>	<u>221,059</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	24,400	—	24,400
— 位於中國之渡假中心及俱樂部物業	—	—	75,600	75,600
	<u>—</u>	<u>24,400</u>	<u>75,600</u>	<u>100,000</u>
物業、機器及設備：				
— 位於香港之渡假中心及俱樂部物業	—	—	79,800	79,800
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,800</u>	<u>79,800</u>
經常性公允值計量總額	<u><u>323,372</u></u>	<u><u>134,693</u></u>	<u><u>302,889</u></u>	<u><u>760,954</u></u>

6. 公允值計量(續)

(b) 以第三級公允值計量之資產對賬：

項目	投資物業	物業、機器及 設備	按公允值計入損益中 之金融資產		可供出售 金融資產	二零一三年 總計 千港元
	千港元	千港元	非上市 可換股債券 千港元	非上市 股本投資 千港元	非上市 股本投資 千港元	
於二零一三年一月一日	75,600	79,800	147,489	—	—	302,889
於損益中確認之公允值收益或 虧損總額*	(5,100)	1,063	4,687	6,576	—	7,226
於損益中扣除之折舊	—	(3,272)	—	—	—	(3,272)
於其他全面收入確認之匯兌差額	2,300	—	—	—	—	2,300
添置	—	9	—	27,424	—	27,433
贖回	—	—	(152,176)	—	—	(152,176)
於二零一三年十二月三十一日	<u>72,800</u>	<u>77,600</u>	<u>—</u>	<u>34,000</u>	<u>—</u>	<u>184,400</u>
* 包括於報告期末持有之資產之 收益或虧損	<u>(5,100)</u>	<u>1,063</u>	<u>—</u>	<u>6,576</u>	<u>—</u>	<u>2,539</u>

6. 公允值計量(續)

(b) 以第三級公允值計量之資產對賬：(續)

項目	投資物業	物業、機器及 設備	按公允值計入損益中之 金融資產		可供出售 金融資產	二零一二年 總計 千港元
	渡假中心及 俱樂部物業 千港元	渡假中心及 俱樂部物業 千港元	非上市 可換股債券 千港元	非上市 股本投資 千港元	非上市 股本投資 千港元	
於二零一二年一月一日	80,000	80,000	123,600	—	23,849	307,449
於損益中確認之公允值收益或 虧損總額*	(5,000)	2,623	23,889	—	—	21,512
於損益中扣除之折舊	—	(3,246)	—	—	—	(3,246)
於其他全面收入確認之匯兌差額	600	—	—	—	—	600
添置	—	423	—	—	—	423
出售	—	—	—	—	(23,849)	(23,849)
於二零一二年十二月三十一日	<u>75,600</u>	<u>79,800</u>	<u>147,489</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>302,889</u>
* 包括於報告期末持有之資產之 收益或虧損	<u>(5,000)</u>	<u>2,623</u>	<u>23,889</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,512</u>

於損益中確認之公允值收益或虧損總額(包括於報告期末持有之資產之收益或虧損)於損益表「其他經營收益淨額」、「投資物業公允值收益/(虧損)淨額」及「渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回」內呈列。

收益或虧損於其他全面收入確認，並於損益及其他全面收入表之相應項目內呈列。

6. 公允值計量(續)

(c) 披露本集團所用估值流程以及於十二月三十一日公允值計量所用估值方法及數據：

本集團之高級管理層負責財務申報所需資產及負債之公允值計量，包括第三級公允值計量。對於第三級公允值計量，本集團一般委聘具備相關認可資格及經驗之外部估值專家進行估值。高級管理層每年兩次(與本集團之報告日期一致)審閱公允值計量。

第二級及第三級公允值計量所用之估值方法及主要數據載於下文：

項目	估值方法及主要數據
第二級：	
上市債務投資，非上市債務及基金投資	交易對方金融機構提供之報價
位於香港之工業投資物業	直接比較法： — 每平方呎之價格
第三級：	
位於中國之渡假中心及俱樂部物業	直接比較法： — 每平方米之酒店房間價值 — 貼現率
位於香港之渡假中心及俱樂部物業	公開市場及現有使用基準，使用貼現現金流量： — 長期經營利潤率 — 長期收入增長 — 貼現率
非上市股本投資	二項期權定價模式： — 貼現率
非上市可換股債券	二項期權定價模式： — 發行公司發展中物業之每平方米之價格 — 預期波動 — 貼現率

6. 公允值計量(續)

(c) 披露本集團所用估值流程以及於十二月三十一日公允值計量所用估值方法及數據：(續)

第三級公允值計量所用重大不可觀察數據之資料載於下文。

項目	不可觀察數據	範圍		數據增加 對公允值之 影響
		二零一三年	二零一二年	
位於中國之渡假中心及俱樂部物業	貼現率	10.5%	9.4%	減少
位於香港之渡假中心及俱樂部物業	貼現率	9.3%	9%	減少
非上市股本投資	貼現率	12%	不適用	減少
非上市可換股債券	預期波動	不適用	36.26%	增加
	貼現率	不適用	11.19%	減少

於兩年內，所用估值方法並無變動。

7. 分類資料

本集團之三個呈報分類如下：

分類	業務
批發及零售時裝及飾物	時裝及飾物貿易
經營渡假中心及俱樂部	提供渡假中心及俱樂部設施包括住宿及餐飲服務
投資及財務管理	財務管理及持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報

本集團之呈報分類為提供不同產品及服務之策略業務單位。由於各業務須應用不同技術及市場策略，故各呈報分類乃分開管理。

經營分類之會計政策與財務報表附註3所載列相同。

分類溢利或虧損不包括以下項目：

- 未分配之公司行政開支；
- 應佔聯營公司溢利／(虧損)；
- 投資物業之公允值收益／(虧損)淨額；
- 渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回；
- 融資成本；及
- 所得稅開支。

分類資產並不包括於聯營公司之權益及持作出售組別應佔資產。分類負債並不包括附息銀行借款及持作出售組別應佔負債。

7. 分類資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	經營			總計 千港元
	批發及零售 時裝及飾物 千港元	渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	
截至二零一三年十二月三十一日止年度：				
來自外界客戶之收入	298,136	14,956	18,307	331,399
分類溢利／(虧損)	(17,697)	(8,377)	51,783	25,709
<i>分類溢利／(虧損)包括：</i>				
按公允值計入損益中之金融資產之公允值				
收益淨額	—	—	6,844	6,844
出售／贖回按公允值計入損益中				
之金融資產虧損淨額	—	—	(2,751)	(2,751)
出售可供出售債務投資之收益	—	—	1,043	1,043
出售可供出售股本投資之收益	—	—	35,315	35,315
出售一項業務之收益	1,723	—	—	1,723
利息收入：				
—按公允值計入損益中之金融資產	—	—	11,730	11,730
—其他金融資產	—	—	11,594	11,594
應計應付款項之撥回	1,778	—	—	1,778
折舊及攤銷	15,485	4,357	331	20,173
存貨撥備	15,071	—	—	15,071
應收賬款減值淨額	—	30	—	30
<i>其他分類資料：</i>				
應佔一間聯營公司溢利	2,109	—	—	2,109
添置物業、機器及設備	17,507	655	3	18,165
於二零一三年十二月三十一日：				
分類資產	163,039	80,850	878,787	1,122,676
分類負債	(31,875)	(6,112)	(7,937)	(45,924)
於一間聯營公司之權益	21,531	—	—	21,531

7. 分類資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：(續)

	批發及零售 時裝及飾物 千港元	經營		總計 千港元
		渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	
截至二零一二年十二月三十一日止年度：				
來自外界客戶之收入	307,387	14,975	14,879	337,241
分類溢利／(虧損)	2,615	(8,398)	33,386	27,603
<i>分類溢利／(虧損)包括：</i>				
<i>按公允值計入損益中之金融資產之公允值</i>				
收益淨額	—	—	4,428	4,428
出售按公允值計入損益中之金融資產收益淨額	—	—	1,643	1,643
出售可供出售債務投資之收益	—	—	1,566	1,566
出售可供出售股本投資之收益	—	—	13,475	13,475
<i>利息收入：</i>				
— 按公允值計入損益中之金融資產	—	—	22,150	22,150
— 其他金融資產	—	—	9,116	9,116
應計應付款項之撥回	143	239	—	382
折舊及攤銷	14,160	4,330	1,445	19,935
存貨撥備	16,009	—	—	16,009
應收賬款減值淨額	—	30	—	30
物業、機器及設備減值虧損	490	—	—	490
<i>其他分類資料：</i>				
應佔一間聯營公司虧損	—	(1,976)	—	(1,976)
添置物業、機器及設備	21,059	578	—	21,637
於二零一二年十二月三十一日：				
分類資產	178,388	159,319	923,680	1,261,387
分類負債	(45,625)	(21,648)	(13,907)	(81,180)
於一間聯營公司之權益	—	17,059	—	17,059

7. 分類資料(續)

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
溢利或虧損		
呈報分類之溢利或虧損總額	25,709	27,603
未分配公司行政開支	(4,056)	(6,187)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	2,109	(1,976)
投資物業公允值收益／(虧損)淨額	(500)	1,400
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回	1,063	2,623
融資成本	(821)	(750)
本年度之綜合溢利	<u>23,504</u>	<u>22,713</u>
資產		
呈報分類資產總額	1,122,676	1,261,387
持作出售組別應佔資產	89,416	—
於聯營公司之權益	21,531	17,059
綜合資產總額	<u>1,233,623</u>	<u>1,278,446</u>
負債		
呈報分類負債總額	(45,924)	(81,180)
付息銀行借款	(19,560)	(2,390)
持作出售組別應佔負債	(11,347)	—
綜合負債總額	<u>(76,831)</u>	<u>(83,570)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	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	308,998	318,681	140,443	123,410
中國內地	17,200	14,310	11,637	100,328
其他亞太地區	4,715	3,999	601	637
其他	486	251	—	—
綜合總額	<u>331,399</u>	<u>337,241</u>	<u>152,681</u>	<u>224,375</u>

編製地區資料時，收入乃按客戶所在地劃分；而非流動資產(不包括金融資產及遞延稅項資產)則按資產所在地劃分。

8. 收入

本集團之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部，以及投資及財務管理。本集團亦投資於同行業聯營公司。本集團按經營業務劃分之收入及應佔聯營公司收入之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
批發及零售時裝及飾物	298,136	307,387
渡假中心及俱樂部業務	14,956	14,975
上市股本投資所得股息收入	5,553	5,541
非上市基金投資所得股息收入	436	222
可供出售股本投資所得股息收入	724	—
利息收入	11,594	9,116
集團收入	331,399	337,241
應佔聯營公司之收入		
批發及零售時裝及飾物	13,256	—
經營渡假中心及俱樂部	—	12,025
	344,655	349,266

本集團應佔聯營公司收入計入綜合損益表內應佔聯營公司溢利／(虧損)。

9. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租金收入	900	805
管理費	1,360	1,002
其他	372	3,916
	2,632	5,723

10. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款及透支之利息	783	629
債券之累增利息	38	121
	821	750

11. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零一三年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備(二零一二年：無)。

在香港產生之應課稅溢利適用稅率為16.5%(二零一二年：16.5%)。

中國附屬公司的中國企業所得稅適用稅率為25%(二零一二年：25%)。

其他地區的應課稅溢利稅項乃按本集團業務所在國家的當前稅率，根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

所得稅開支與除稅前溢利乘以集團內公司加權平均稅率之對賬及以加權平均稅率與實際稅率之對賬如下：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	23,504		22,713	
按加權平均稅率計算之稅項	(4,488)	(19.1)	395	1.7
毋須課稅之收入之稅務影響	(3,635)	(15.5)	(5,567)	(24.5)
不可扣減之費用之稅務影響	6,658	28.3	6,441	28.4
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(5,750)	(24.5)	(6,499)	(28.6)
未確認之稅項虧損之稅務影響	7,215	30.8	5,230	23.0
按實際稅率計算之所得稅開支	—	—	—	—

12. 本年度溢利

本集團於本年度之溢利經扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售存貨成本#	133,325	136,745
折舊	20,088	19,850
無形資產之攤銷	85	85
審核服務之核數師薪酬	1,045	1,009
土地及樓宇之其他經營租賃支出 (包括或然租金5,492,000港元(二零一二年：5,789,000港元))	81,938	71,754
存貨撥備	15,071	16,009
產生租金收入之投資物業之直接經營費用	129	61
按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)淨額*：		
持有作買賣		
利息收入	(2,285)	(1,992)
公允值收益淨額	(268)	(697)
出售收益淨額	(2,007)	(1,643)
	(4,560)	(4,332)
於首次確認入賬時，指定以公允值列賬		
利息收入	(9,445)	(20,158)
公允值收益淨額	(6,576)	(3,731)
贖回之虧損	4,758	—
	(11,263)	(23,889)
投資物業之公允值虧損／(收益)淨額	500	(1,400)
出售可供出售之債務投資之收益*	(1,043)	(1,566)
出售可供出售之股本投資之收益*	(35,315)	(13,475)
出售物業、機器及設備之虧損*	3	5
僱員福利開支(包括董事酬金(附註13))：		
薪酬、薪金及其他福利	80,988	75,290
定額供款計劃項下的退休金計劃供款	3,619	2,964
	84,607	78,254
遞延收入攤銷	(37)	(3,122)
應計應付款項之撥回*	(1,778)	(382)
租金收入	(900)	(805)
外幣匯兌收益淨額*	(6,118)	(2,572)
應收賬款之減值淨額	30	30
物業、機器及設備減值虧損*	—	490
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回	(1,063)	(2,623)
出售一項業務之收益*	(1,723)	—

* 該等金額已計入「其他經營收益淨額」一項。

銷售存貨成本已計入存貨撥備15,071,000港元(二零一二年：16,009,000港元)。

13. 董事及僱員酬金

(a) 各董事(包括行政總裁)之酬金如下：

	薪金、 津貼及 袍金	實物福利	表現 相關花紅	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：					
梁榮江先生(附註i)	120	1,599	100	—	1,819
陳兆榮先生	60	2,095	100	15	2,270
蔣耀強先生	60	1,904	100	15	2,079
梁煒才先生	60	—	100	—	160
楊永東先生	60	2,247	100	15	2,422
獨立非執行董事(附註iii)：					
陳正博士	95	—	—	—	95
羅國貴先生	85	—	—	—	85
Ian Grant ROBINSON 先生	290	—	—	—	290
黃之強先生	110	—	—	—	110
二零一三年總計	940	7,845	500	45	9,330

13. 董事及僱員酬金(續)

(a) 各董事(包括行政總裁)之酬金如下：(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
梁榮江先生(附註i)	120	1,380	215	—	1,715
陳兆榮先生	60	2,040	100	14	2,214
蔣耀強先生	60	1,776	100	14	1,950
梁煒才先生	60	—	100	—	160
楊永東先生	60	2,128	100	14	2,302
非執行董事：					
黃承龍先生(附註ii)	60	—	—	—	60
獨立非執行董事：					
趙世曾博士(附註ii)	60	—	—	—	60
陳正博士	60	—	—	—	60
羅國貴先生	60	—	—	—	60
Ian Grant ROBINSON 先生	240	—	—	—	240
黃之強先生	60	—	—	—	60
二零一二年總計	900	7,324	615	42	8,881

附註：

(i) 主席兼代理行政總裁

(ii) 於二零一三年一月一日辭任

(iii) 除年度袍金外，獨立非執行董事可享每次出席本公司董事會會議或董事委員會會議或股東大會之出席酬金5,000港元。

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一二年：零)之安排。

13. 董事及僱員酬金(續)

(b) 五位最高薪酬人士：

年內本集團之五位最高薪酬人士包括四名(二零一二年：四名)董事，其酬金載於上文所列之分析內。餘下一名(二零一二年：一名)人士之酬金載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,460	2,445
表現相關花紅	62	100
退休金計劃供款	—	14
	<u>2,522</u>	<u>2,559</u>

屬於下列範圍之酬金：

	個人數目	
	二零一三年	二零一二年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	<u>1</u>	<u>1</u>

年內，概無向董事及最高薪酬人士授予購股權或任何其他形式之股份支付(二零一二年：零)。

年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以作為邀請彼等加盟或於加盟本集團時之報酬或離職補償。

13. 董事及僱員酬金(續)

(c) 高級管理層之酬金

高級管理層(其簡介載於本公司二零一三年及二零一二年年報之高級管理層簡介一節)當中包括上文所呈列的五位最高薪酬人士分析之一名(二零一二年：一名)人士之酬金屬於下列範圍：

	個人數目	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
	<u>6</u>	<u>5</u>

14. 本公司持有人應佔溢利／(虧損)

本公司持有人應佔年度虧損約8,670,000港元(二零一二年：溢利129,068,000港元)已計入本公司之財務報表內。

15. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

本公司持有人應佔每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利24,217,000港元(二零一二年：22,770,000港元)及於年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零一二年：1,650,658,676股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於本公司於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止之兩個年度並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

16. 物業、機器及設備

	本集團				
	渡假中心及 俱樂部物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值：					
於二零一二年一月一日	80,000	7,836	58,546	3,432	149,814
添置	423	—	21,214	—	21,637
處置	—	—	(11,642)	(481)	(12,123)
重估虧絀撥回	2,623	—	—	—	2,623
撇銷累計折舊	(3,246)	—	—	—	(3,246)
匯兌調整	—	2	62	6	70
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	79,800	7,838	68,180	2,957	158,775
添置	9	—	17,564	592	18,165
處置	—	(451)	(5,716)	—	(6,167)
重估虧絀撥回	1,063	—	—	—	1,063
撇銷累計折舊	(3,272)	—	—	—	(3,272)
轉撥至持作出售組別(附註27)	—	—	(17)	—	(17)
出售一項業務(附註35)	—	—	(5,870)	—	(5,870)
匯兌調整	—	13	402	7	422
於二零一三年十二月三十一日	77,600	7,400	74,543	3,556	163,099

16. 物業、機器及設備(續)

	本集團				
	渡假中心及 俱樂部物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
累計折舊及減值：					
於二零一二年一月一日	—	4,863	39,667	3,374	47,904
本年計提折舊	3,246	1,775	14,804	25	19,850
減值虧損	—	—	490	—	490
重估撥回	(3,246)	—	—	—	(3,246)
處置	—	—	(11,633)	(481)	(12,114)
匯兌調整	—	2	34	5	41
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	—	6,640	43,362	2,923	52,925
本年計提折舊	3,272	769	16,011	36	20,088
重估撥回	(3,272)	—	—	—	(3,272)
處置	—	(451)	(5,713)	—	(6,164)
轉撥至持作出售組別(附註27)	—	—	(7)	—	(7)
出售一項業務(附註35)	—	—	(1,433)	—	(1,433)
匯兌調整	—	13	174	6	193
於二零一三年十二月三十一日	—	6,971	52,394	2,965	62,330
賬面淨值：					
於二零一三年十二月三十一日	77,600	429	22,149	591	100,769
於二零一二年十二月三十一日	79,800	1,198	24,818	34	105,850
上述資產於二零一三年十二月三十一日之成本或估值分析如下：					
按成本	—	7,400	74,543	3,556	85,499
按估值	77,600	—	—	—	77,600
	77,600	7,400	74,543	3,556	163,099
上述資產於二零一二年十二月三十一日之成本或估值分析如下：					
按成本	—	7,838	68,180	2,957	78,975
按估值	79,800	—	—	—	79,800
	79,800	7,838	68,180	2,957	158,775

16. 物業、機器及設備(續)

本集團之渡假中心及俱樂部物業，由合資格獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零一三年及二零一二年十二月三十一日按公開市場現有使用基準重估。

倘本集團之渡假中心及俱樂部物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，其賬面值將為30,347,000港元(二零一二年：31,244,000港元)。

本集團渡假中心及俱樂部物業均位於香港及以中期租約持有。

	本公司		
	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 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	7,401	1,242	8,643
累計折舊及減值：			
於二零一二年一月一日	4,428	738	5,166
本年計提折舊	1,775	245	2,020
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	6,203	983	7,186
本年計提折舊	769	135	904
於二零一三年十二月三十一日	6,972	1,118	8,090
賬面淨值：			
於二零一三年十二月三十一日	429	124	553
於二零一二年十二月三十一日	1,198	259	1,457

17. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	100,000	98,000
公允值收益／(虧損)淨額	(500)	1,400
轉撥至持作出售組別(附註27)	(72,800)	—
匯兌調整	2,300	600
於十二月三十一日	<u>29,000</u>	<u>100,000</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值29,000,000港元(二零一二年：24,400,000港元)，以及位於中國內地之渡假中心及俱樂部物業價值72,800,000港元(二零一二年：75,600,000港元)。如財務報表附註27所披露，於二零一三年十二月三十一日，本集團將位於中國內地之渡假中心及俱樂部物業分類為持作出售組別。本集團之工業物業單位以中期租約持有，而位於中國內地之渡假中心及俱樂部物業則以短期租約(二零一二年：中期租約)持有。

本集團之工業物業單位乃持有作賺取租金及資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則根據經營租約安排出租予本集團一間聯營公司—上海麗致育樂經營管理有限公司(「上海麗致」)，作經營渡假中心及俱樂部業務。有關經營租約安排之進一步概要詳情，載於財務報表附註27。

本集團之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零一三年及二零一二年十二月三十一日作個別重估。工業物業及位於中國內地之渡假中心及俱樂部物業之估值均基於直接比較法。

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	104,200	98,000
公允值收益淨額	2,400	6,200
於十二月三十一日	<u>106,600</u>	<u>104,200</u>

17. 投資物業(續)

於二零一三年十二月三十一日，本公司之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值29,000,000港元(二零一二年：24,400,000港元)及位於香港之渡假中心及俱樂部物業價值77,600,000港元(二零一二年：79,800,000港元)。該等物業以中期租約持有。

本公司之工業物業單位乃持有作賺取租金及資本升值用途，位於香港之渡假中心及俱樂部物業則出租予全資附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司，作經營渡假中心及俱樂部業務。

本公司之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零一三年及二零一二年十二月三十一日作個別重估。所有物業之估值均基於直接比較法，惟位於香港之渡假中心及俱樂部物業乃按公開市場及現有使用基準重估。

有關本集團之投資物業之詳情載於第112頁。

18. 無形資產

	本集團 商標 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	<u>1,700</u>
累計攤銷：	
於二零一二年一月一日	149
年度攤銷	<u>85</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	234
年度攤銷	<u>85</u>
於二零一三年十二月三十一日	319
賬面淨值：	
於二零一三年十二月三十一日	<u><u>1,381</u></u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,466</u>

本集團商標保護本集團產品之設計及規格。該等商標之平均剩餘攤銷期約為16年(二零一二年：17年)。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	12,700	12,700
應收附屬公司款項	913,604	1,563,971
	926,304	1,576,671
減值撥備	(526,385)	(1,011,355)
	399,919	565,316

應收附屬公司之款項之非即期部分為無抵押、免息及於一年內未到期償還，惟計入於二零一二年十二月三十一日之賬面值本金額 100,000,000 港元按年利率 12% 每半年以複利計息除外。

分類為流動資產之應收一間附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股 股本之面值/ 已繳足註冊股本	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
帝奇諾有限公司	香港	10,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
帝奇諾(北京)時裝有限公司*	中國/ 中國大陸	1,400,000 美元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
安佳有限公司	英屬處女群島/ 香港	1 美元	—	100	投資控股

19. 於附屬公司之權益(續)

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 股本之面值／ 已繳足註冊股本	本公司 應佔所有權		主要業務
			直接	間接	
e-Media (Asia) Limited	開曼群島／香港	1 美元	100	—	投資控股
ENM Investments Limited	開曼群島／香港	1 美元	100	—	投資控股
ENM Wealth Management Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股 及證券買賣
顯達鄉村俱樂部有限公司	香港	10,000,000 港元	100	—	經營俱樂部
Jackpot International Business Inc.	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
Kenmure Limited	香港	55,000,000 港元	—	100	投資控股
Richtime Management Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
上海顯達渡假酒店 有限公司 (「上海顯達」)**	中國／中國大陸	16,098,610 美元	100	—	渡假中心及 俱樂部之 物業投資
安寧詩韻(北京) 時裝有限公司*	中國／ 中國大陸	3,000,000 美元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
詩韻有限公司	香港	104,500,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
華智國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股

* 於中國登記成立為外商獨資企業。

** 於中國登記成立為中外合作經營企業。

上表載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

如財務報表附註 27 所披露，於二零一三年十二月三十一日，本公司將於上海顯達之權益分類為持作出售之資產。

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨值	1,033	12,770
收購時產生之商譽	—	467
	<u>1,033</u>	<u>13,237</u>
應收聯營公司之款項	20,498	3,822
	<u>21,531</u>	<u>17,059</u>

於二零一三年十二月三十一日，本金額為20,090,000港元之應收一聯營公司之款項為無抵押、按每年3.5%之利率計息及於一年內未到期償還(二零一二年：本金額144,000美元(相當於1,117,000港元)之款項為無抵押、按倫敦同業拆息加2%計息及於一年內未到期償還)。除上述者外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	已發行普通股 股本之面值／ 已繳足註冊股本	登記地點	本集團應佔 所有權權益		主要業務
			百分比		
			二零一三年	二零一二年	
上海麗致育樂經營管理有限公司 (「上海麗致」)	8,000,000 美元	中國	35	35	渡假中心及 俱樂部管理
Brunello Cucinelli Hong Kong Limited (「BCHK」)	2,000,000 港元	香港	49	—	批發及零售時裝 及飾物

20. 於聯營公司之權益(續)

下表載列對本集團有重大影響之聯營公司資料。該等聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。聯營公司之財務資料概要乃根據本集團之會計政策呈列。

名稱	上海麗致育樂經營 管理有限公司		Brunello Cucinelli Hong Kong Limited	
	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
於十二月三十一日：				
非流動資產	不適用	49,520	3,589	不適用
流動資產	不適用	13,746	48,748	不適用
流動負債	不適用	(26,781)	(50,228)	不適用
資產淨值	不適用	36,485	2,109	不適用
本集團應佔資產淨值	不適用	12,770	1,033	不適用
商譽	不適用	467	—	不適用
應收聯營公司之款項	不適用	3,822	20,498	不適用
本集團應佔權益之賬面值	不適用	17,059	21,531	不適用
截至十二月三十一日止年度				
收入	不適用	34,357	27,054	不適用
年內溢利／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	不適用	(5,646)	4,304	不適用

如財務報表附註27所披露，於二零一三年十二月三十一日，於上海麗致之權益(構成出售組別之部分)分類為持作出售組別。因此，並無披露上海麗致截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料。

21. 按公允值計入損益中之金融資產

	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
上市投資，按公允值(附註a)：				
香港	162,996	172,146	143,980	169,994
香港以外	19,620	17,246	14,086	17,246
上市投資之市值	182,616	189,392	158,066	187,240
非上市投資，按公允值：				
可換股債券(附註b)	—	147,489	—	—
股本投資(附註c)	34,000	—	—	—
其他(附註d)	21,570	23,214	5,945	7,652
	55,570	170,703	5,945	7,652
	238,186	360,095	164,011	194,892
分類為：				
流動資產	204,186	212,606	164,011	194,892
非流動資產	34,000	147,489	—	—
	238,186	360,095	164,011	194,892

附註：

- (a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之上市投資分類為持作買賣用途。上市投資之公允值乃根據市場報價釐定。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為1,596,000港元(二零一二年：零)之按公允值入賬之上市投資已抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，上述上市投資包括中華汽車有限公司(一間於香港註冊成立之公司)每股面值2港元之普通股如下：

	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
中華汽車有限公司普通股之市值	117,364	132,517	117,364	132,517
持有權益之百分比	3.96%	4.5%	3.96%	4.5%

21. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一零年，本集團與天悅資產管理有限公司(「天悅」)及另外兩名認購人訂立可換股債券認購協議。據此，天悅已向認購人發行本金金額為400,000,000港元之有擔保有抵押可換股債券(「認購事項」)，其中100,000,000港元由本集團認購(「非上市可換股債券」)。認購事項已於二零一零年七月九日完成。天悅及其附屬公司(主要於中國從事物業投資及開發)擁有位於中國石家莊佔地面積約62,000平方米土地之最終實益權益。非上市可換股債券最多可轉換為900股每股面值1.00美元之股份(按悉數攤薄基準計算佔天悅已發行股本之9%)。換股期由發行日期起計3年屆滿時起直至到期日(為第五個週年日)止。非上市可換股債券之主要條款詳情載於本公司日期為二零一零年二月七日之公佈。非上市可換股債券獲指定為按公允值計入損益中之金融資產。本集團擬就長期投資目的持有非上市可換股債券。

於二零一二年十二月三十一日，非上市可換股債券之公允值乃參照獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行之估值用二項期權定價模式釐定。於二項期權定價模式之主要參數，乃根據資產法計算之天悅權益公允值，作為股價之參數。其他估值模式所採用之主要參數及假設於財務報表附註6披露。

於二零一三年五月三十一日，本集團就提前贖回非上市可換股債券訂立協議，據此本集團同意按152,176,000港元(即未償還本金及應付利息總額)之贖回金額提前贖回非上市可換股債券(「提前贖回事項」)。提前贖回已於二零一三年五月三十一日完成，而贖回之虧損4,758,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益確認。

非上市可換股債券之利息收入乃按實際利率19.66%確認。

- (c) 根據本集團、Fullgold Development Limited(「FDL」)、PuraPharm及陳宇齡先生(PuraPharm之控股股東)訂立之日期為二零一三年六月十三日之購股協議及日期為二零一三年八月七日之補充協議，本集團向FDL購入於PuraPharm之5%權益(「銷售股份」)，總代價為3,524,962美元(相當於約27,424,000港元)。PuraPharm及其附屬公司主要從事研發、製造及銷售中藥產品及健康食品，以及經營中醫診所、中藥藥房及中草藥種植。於符合特定條件時，本集團可要求FDL購回銷售股份；及FDL可選擇按協定之贖回/購回價格購回銷售股份。上文之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年六月十三日及二零一三年八月七日之公佈。

於PuraPharm之投資被指定為按公允值計入損益中之金融資產。

於PuraPharm之投資之公允值乃參照獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行之估值用二項期權定價模式釐定。估值模式所採用之主要參數及假設於財務報表附註6披露。

- (d) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之其他非上市投資包括債務及基金投資並分類為持作買賣用途。非上市投資之公允值乃根據發行人/銀行報價釐定。董事認為，由發行人/銀行所報之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合之價值。

22. 可供出售之股本投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港以外地區的上市股本投資，按公允值	85,222	155,336

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，上市股本投資指於健亞生物科技股份有限公司(「健亞」)之投資，健亞為一家綜合性之特色藥廠，其業務範圍主要為開發新藥物、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。

健亞之投資於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公允值乃參考市場報價釐定。

23. 可供出售債務投資－應收票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市優先票據*，按公允值：		
上市優先票據之市值	79,501	65,723

* 於香港聯合交易所有限公司及新加坡交易所有限公司作特定銷售證券上市。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有上市優先票據之本金總額為10,115,000美元(相當於78,695,000港元)(二零一二年：7,999,000美元(相當於62,232,000港元))，所有有關票據主要由在香港聯合交易所有限公司上市之公司發行／擔保。上市優先票據之公允值乃參考市場報價釐定。優先票據之到期日期為二零一五年二月十六日至二零二二年九月二十日(二零一二年：二零一五年二月十六日至二零二二年九月二十日)。

來自上市優先票據之利息收入乃按實際年利率3.3%至12.45%(二零一二年：3.3%至12.45%)確認。

23. 可供出售債務投資－應收票據(續)

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市優先票據*，按公允值：		
上市優先票據之市值	<u>4,699</u>	<u>12,617</u>

* 於香港聯合交易所有限公司及新加坡交易所有限公司作特定銷售證券上市。

於二零一三年十二月三十一日，本公司持有上市優先票據之本金總額為570,000美元(相當於4,435,000港元)(二零一二年：1,454,000美元(相當於11,312,000港元))，所有有關票據主要由在香港聯合交易所有限公司上市之公司發行／擔保。上市優先票據之公允值乃參考市場報價釐定。優先票據之到期日期為二零一七年四月二十二日至二零一八年一月二十九日(二零一二年：二零一五年八月十一日至二零一七年十月十六日)。

來自上市優先票據之利息收入乃按實際年利率6.25%至12.45%(二零一二年：5.41%至12.45%)確認。

24. 存貨

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

25. 應收賬款及其他應收款項

	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
應收賬款	5,005	4,957	—	—
減：應收賬款減值	(351)	(321)	—	—
	<u>4,654</u>	<u>4,636</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租金及其他按金	26,309	32,093	1,090	1,087
預付款項及其他應收款項	23,602	28,636	15,113	4,795
	<u>54,565</u>	<u>65,365</u>	<u>16,203</u>	<u>5,882</u>

本集團與其貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。管理層定期審閱逾期賬款。

25. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款(按發票日期計算，並已扣除減值)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個月之內	3,530	4,257
2至3個月	1,110	371
3個月以上	14	8
	<u>4,654</u>	<u>4,636</u>

應收賬款減值之對賬載列如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	321	291
已確認減值虧損，淨額	30	30
於十二月三十一日	<u>351</u>	<u>321</u>

於二零一三年十二月三十一日，應收賬款477,000港元(二零一二年：219,000港元)已逾期但未減值。該等款項與多名近期無還款違約記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期少於1個月	443	193
逾期1至3個月	27	22
逾期超過3個月	7	4
	<u>477</u>	<u>219</u>

根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等款項之信貸質量並未發生重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等款項持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

25. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團應收賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港幣	2,459	4,251
人民幣	2,195	385
	<u>4,654</u>	<u>4,636</u>

26. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘

本集團及本公司之已抵押銀行存款為抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之存款，有關銀行信貸詳情載於財務報表附註29。

已抵押銀行存款、定期存款及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	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
港元	145,279	61,662	120,205	17,305
美元	163,057	199,804	140,711	188,989
人民幣*	140,006	80,543	127,779	61,662
新台幣	10,436	10	—	—
其他	1,315	1,820	10	541
	<u>460,093</u>	<u>343,839</u>	<u>388,705</u>	<u>268,497</u>

* 本公司之附屬公司於中國兌換人民幣為外幣須遵循中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

27. 持作出售之組別及資產

於二零一二年八月四日，本集團與上海興遠實業有限公司(「興遠」)訂立首項出售協議(「首項出售協議」)，據此，本集團同意有條件出售其於全資附屬公司上海顯達之全部股權，代價為人民幣46,750,000元(相當於約57,503,000港元)；並與興遠與其他賣方訂立第二項出售協議(「第二項出售協議」)，據此，本集團同意有條件出售其於聯營公司上海麗致之35%全部股權，代價為人民幣23,250,500元(相當於約28,598,000港元)。首項出售協議及第二項出售協議之詳情載於本公司日期分別為二零一二年八月四日及二零一二年九月四日之公佈及通函。

該等出售構成一項關連交易(定義見上市規則第十四A章)，進一步詳情載於2012年年報之董事會報告內。

首項出售協議與第二項出售協議乃互為條件。該等出售須待首項出售協議及第二項出售協議列明之條件(包括取得中國相關機構批准)達成後方可完成。年內，建議轉讓於上海顯達及上海麗致之股權分別獲上海市商務委員會及普陀區商務委員會批准。管理層並無預見完成該等交易之餘下先決條件存在任何重大阻礙，並預期建議出售將自報告日期起計一年內完成。

上海顯達及上海麗致應佔資產及負債(預期將自年末日期起計十二個月內售出)已分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表單獨呈報。

出售所得款項預期將超過相關資產及負債之賬面淨值，因此，並無就持作出售組別確認減值虧損。

27. 持作出售之組別及資產(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團分類為持作出售之出售組別有關資產及負債之主要類別如下：

	本集團 千港元
持作出售之資產總值	
傢俬、裝置及設備	10
投資物業	72,800
於聯營公司之權益	16,404
預付款項及其他應收款項	82
現金及銀行結餘	120
	<u>89,416</u>
持作出售之負債總額	
應計及其他應付款項	822
遞延收入	10,525
	<u>11,347</u>
出售組別資產淨值	<u>78,069</u>

於二零一三年十二月三十一日，於本集團其他全面收入確認與分類為持作出售之出售組別有關之累計收入或開支為收益12,261,000港元。

上海顯達已就渡假中心及俱樂部物業(分類為持作出售組別項下之投資物業)租賃與上海麗致訂立經營租賃安排，據此，實際租賃期自二零零六年七月一日至二零一六年六月三十日。於二零一三年十二月三十一日，根據與上海麗致之經營租約之未來應收最低租金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	1,711	1,662
第二至五年(包括首尾兩年)	2,567	4,154
	<u>4,278</u>	<u>5,816</u>

渡假中心及俱樂部物業之經營租約所得租金乃根據渡假中心及俱樂部之收入加固定最低租金計算。上述承擔乃根據最低租金計算。

27. 持作出售之組別及資產(續)

於二零一三年十二月三十一日，本公司分類為持作出售之資產如下：

於一間附屬公司之權益－上海顯達

本公司
千港元

59,700

並無於本公司其他全面收入確認與分類為持作出售之資產有關之累計收入或開支。

28. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零一三年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項包括14,162,000港元(二零一二年：21,568,000港元)之應付賬款及應付票據。於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何應付賬款及應付票據(二零一二年：無)。本集團之應付賬款及應付票據(按發票日期計算)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個月之內	11,857	20,004
2至3個月	1,884	1,116
3個月以上	421	448
	<u>14,162</u>	<u>21,568</u>

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
	港元	1,355
美元	323	166
歐元	12,457	20,245
其他	27	558
總計	<u>14,162</u>	<u>21,568</u>

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 附息銀行借款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款	<u>19,560</u>	<u>2,390</u>

本集團附息銀行借款須於一年內償還。

本集團借款之賬面值以下列貨幣計值：

	港元 千港元	日圓 千港元	總額 千港元
二零一三年			
銀行貸款	<u>18,059</u>	<u>1,501</u>	<u>19,560</u>
二零一二年			
銀行貸款	<u>2,390</u>	<u>—</u>	<u>2,390</u>

於十二月三十一日之實際利率如下：

	二零一三年	二零一二年
銀行貸款	<u>0.85%至5.25%</u>	<u>2.4%至5.25%</u>

銀行貸款8,256,000港元(二零一二年：1,092,000港元)由本集團之定期存款10,000,000港元(二零一二年：10,000,000港元)及上市股本投資1,596,000港元(二零一二年：零)作抵押。餘下款項為無抵押。

30. 債券

每名債券持有人有權成為由本公司一間附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司經營之顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)之債券會員，在債券未贖回期間及符合俱樂部規章及細則之條件下，有權享用俱樂部所有設施而免交月費。於二零一三年十二月三十一日，本集團按攤銷成本列賬之債券之可贖回期間如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內分類為流動負債	624	1,775
第二年	119	621
第三至五年(包括首尾兩年)	1,677	1,786
非流動部分	1,796	2,407
	2,420	4,182

所有可贖回債券均以港元計值，並為免息，並可於期滿時續期。

31. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	本集團		
	超出有關折舊之 折舊免稅額 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	9,795	(9,795)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	(6,257)	6,257	—
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	3,538	(3,538)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	132	(132)	—
於二零一三年十二月三十一日	3,670	(3,670)	—

31. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團擁有未動用稅務虧損587,976,000港元(二零一二年：589,107,000港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損22,240,000港元(二零一二年：21,443,000港元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流量，故並未就餘下未動用稅務虧損565,736,000港元(二零一二年：567,664,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包括從虧損發生年度起有五年時限之稅務虧損21,103,000港元(二零一二年：10,395,000港元)。其他稅務虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者分配股息須按10%徵收預扣所得稅。該項規定自二零零九年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後之溢利。如中國與外國投資者之稅務管轄區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低預扣所得稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國成立之附屬公司就二零零九年一月一日起產生之盈利所分配之任何股息繳納預扣所得稅。

於報告期末，本集團於中國大陸成立之附屬公司並無未分派盈利，因此並未就此確認遞延稅項負債。

32. 股本

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
100,000,000,000股(二零一二年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,650,658,676股(二零一二年：1,650,658,676股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>16,507</u>	<u>16,507</u>

股東於二零零二年七月十一日之股東特別大會批准一項股本重組計劃，並其後獲香港特別行政區高等法院於二零零二年八月六日頒令確認。股本重組計劃之詳情如下：

- (a) 本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。該項削減是透過註銷於二零零二年八月六日(即法院聆訊呈請日期)之已發行普通股1,650,658,676股每股之已繳足股本0.49港元，及削減本公司所有已發行及未發行普通股之面值，由每股普通股0.50港元減至0.01港元；及

32. 股本(續)

(b) 於該削減股本生效後：

- (i) 本公司藉增設額外 98,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股，將法定股本增加至其原本金額 1,000,000,000 港元；及
- (ii) 增設一項相等於上述削減股本之特殊儲備(誠如上文(a)所詳述)，即 808,822,751 港元。該儲備不得視為已變現溢利及倘本公司仍為一間上市公司，須視為不可分派儲備。然而，特殊儲備之金額可藉因發行股份以換取現金或其他新代價，或在將可分派儲備資本化所產生之本公司已發行股本或股份溢價之任何增加總額而減少。

本集團資本管理的首要目標是維護本集團的持續經營能力並保持健康的資本比率，以為本集團業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限，惟須根據上市規則遵守保持最少 25% 公眾持股量。於截至二零一三年和二零一二年十二月三十一日止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

本集團利用資本負債比率來監控資本，資本負債比率為借貸總額除以本公司股權持有人應佔總權益。本集團的政策是保持較低的債務水平並保持資本負債比率不高於 20%。借貸總額包括付息銀行借款、債券和其他貸款。截至報告期末的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
付息銀行借款	19,560	2,390
債券	2,420	4,182
借貸總額	21,980	6,572
股東權益	1,156,588	1,194,010
資本負債比率	1.90%	0.55%

33. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及其變動分別呈列於財務報表第37頁及第41頁之綜合損益及其他全面收入表及綜合權益變動表。

(b) 本公司

	資本贖回		可供出售之投資			總計 千港元
	股份溢價 千港元	儲備 千港元	特殊儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一二年一月一日	1,189,721	478	808,822	(4,873)	(1,000,607)	993,541
可供出售債務投資之公允值變動	—	—	—	5,903	—	5,903
出售可供出售之債務投資時						
重新分類重估儲備至損益中	—	—	—	323	—	323
年內溢利	—	—	—	—	129,068	129,068
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	1,189,721	478	808,822	1,353	(871,539)	1,128,835
可供出售債務投資之公允值變動	—	—	—	(397)	—	(397)
出售可供出售之債務投資時						
重新分類重估儲備至損益中	—	—	—	(722)	—	(722)
年內虧損	—	—	—	—	(8,670)	(8,670)
於二零一三年十二月三十一日	1,189,721	478	808,822	234	(880,209)	1,119,046

33. 儲備(續)

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。該等溢價不可予以分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備經由本公司於一九九七年十一月註銷購回股份後削減已發行股本之面值所產生。

(iii) 特殊儲備

特殊儲備來自本公司於二零零二年之重組。特殊儲備之性質及目的載於財務報表附註32(b)(ii)。

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備乃按財務報表附註3(e)所載之渡假中心及俱樂部物業會計政策設立及處理。

(v) 可供出售投資重估儲備

可供出售投資重估儲備包括於報告期末持有可供出售之金融資產公允值之累計變動淨額，並按財務報表附註3(k)(ii)所載之會計政策處理。

(vi) 匯率波動儲備

該項儲備包含所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額，並按財務報表附註3(d)所載的會計政策處理。

34. 購股權計劃

為符合上市規則第十七章(經修訂)，及提供本公司一項具彈性方法，就執行董事及僱員對本集團之貢獻提供鼓勵及獎賞，於二零一二年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東已正式採納一項購股權計劃(「計劃」)。

根據計劃之條款，董事會可按其酌情權邀請本集團執行董事及僱員接納可認購本公司股份之購股權。計劃有效期至二零一二年六月十三日，為期10年，而該期間後將不可再授出購股權。

自初始以來，概無根據計劃授出購股權，而該計劃亦已於二零一二年六月十三日屆滿。

35. 現金流量表附註

出售一項業務

於二零一三年十月一日，本集團完成向聯營公司Brunello Cucinelli Hong Kong Limited出售「Brunello Cucinelli」品牌於香港之零售業務，代價為29,619,000港元。

於出售日期，所出售「Brunello Cucinelli」品牌零售業務應佔資產及負債之公允值如下：

	千港元
傢俬、裝置及設備	4,437
存貨	14,164
租金及其他按金	7,489
應計及其他應付款項	(249)
所出售之資產淨值	25,841
向聯營公司出售一項業務之未變現收益撇銷	2,055
出售一項業務之收益*	1,723
總代價－以現金支付	29,619
因出售而產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	29,619

* 出售一項業務之收益於「其他經營收益淨額」確認。

36. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司有下列重大或然負債：

- (a) 本公司／本集團(作為上訴人)已就向香港屋宇署(「屋宇署」)(作為答辯人)發出之建築物法令於上訴審裁小組(建築物)進行有關上訴之法律程序，有關上訴涉及鄰近本公司／本集團渡假中心及俱樂部物業若干斜坡之改善／維修責任之爭議。根據上訴審裁小組(建築物)於二零一三年九月十七日作出之決定(「上訴審裁小組決定」)，屋宇署發出之建築物法令應撤回及／或修訂，即時生效。根據上訴審裁小組決定，本公司／本集團之改善／維修責任限於相關斜坡之若干部分。管理層估計該區斜坡之改善／維修工程成本並不重大。

於二零一四年一月九日，屋宇署獲高等法院批准就上訴審裁小組決定進行司法覆核。截至該等財務報表日期，司法覆核仍在進行中，且高等法院並無就上訴審裁小組決定作出任何裁決。

經採納律師之法律意見後，管理層認為評估司法覆核有利或不利結果之可能性為時尚早。因此，除相關法律及其他成本外，並無就法律程序產生之斜坡改善／維修工程任何申索款額或成本作出任何撥備。

- (b) 於報告期末，本公司已簽立以下擔保：

- (i) 向銀行簽立限額為50,000,000港元(二零一二年：50,000,000港元)之公司擔保，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之部分抵押。
- (ii) 向一間銀行簽立之無限擔保，作為本公司一間附屬公司獲授一般銀行信貸(其總限額為30,000,000港元(二零一二年：20,000,000港元))之部分抵押。

於報告期末，董事認為根據上述擔保對本公司作出索償之可能性不高。於報告期末，本公司於擔保(i)及(ii)項下之最大責任為附屬公司於該日已使用之一般銀行信貸之未償還金額分別為15,408,000港元(二零一二年：7,364,000港元)及6,596,000港元(二零一二年：7,440,000港元)。

該等擔保於初始日期的公允值並不重大，並無於財務報表內確認。

37. 經營租約安排

作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干物業。經協商之物業租賃期介乎一年至五年。

於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團及本公司之未來最低租金支出總額如下：

	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
一年內	46,078	74,737	2,956	2,956
第二至五年(包括首尾兩年)	35,810	90,313	2,956	5,912
	81,888	165,050	5,912	8,868

若干零售店舖之經營租約付款乃按照最低擔保租金或以銷售水平為基準的租金(以較高者為準)計算。上述承擔金額乃根據最低擔保租金計算。

38. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備：		
租賃物業翻新	1,037	885
傢俬、裝置及設備	—	49
	1,037	934

39. 關聯／關連人士之交易

(a) 除財務報表其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有下列重大關聯人士交易：

附註	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
付予關聯公司之租金開支、物業管理費及空調費	(i) 4,985	4,071
來自一間聯營公司之租金收入	(ii) —	690
向一間聯營公司出售「Brunello Cucinelli」品牌 於香港之零售業務(附註35)	29,619	—
向一間聯營公司購買時裝及飾物	439	—
已收／應收一間聯營公司管理費	650	—
已收／應收一間聯營公司貸款利息	185	—
	<u>29,868</u>	<u>4,761</u>

附註：

- (i) 向本公司一名主要股東所控制之關聯公司支付之租金開支、物業管理費及空調費乃根據有關協議條款支付。
- (ii) 來自一間聯營公司之租金收入乃根據本集團與該聯營公司訂立之協議，出租渡假中心及俱樂部物業所產生。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	17,380	14,951
退休金計劃供款	116	98
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>17,496</u>	<u>15,049</u>

有關董事及僱員酬金之其他詳情載於財務報表附註13。

根據上市規則第14A章，上述(a)(i)項關聯人士之交易構成持續關連交易，其進一步詳情載於董事會報告第18頁及第19頁。

40. 財務報表之批准

本財務報表於二零一四年三月二十一日獲董事會通過及授權刊發。

物業詳情

二零一三年十二月三十一日

本集團之投資物業持作投資之用

地點	用途	年期	集團 應佔權益
香港新界葵涌藍田街37-41號 緯興工業大廈4樓及5樓連天台及 3號及5號車位	工業	中期租約	100%

本集團之已落成投資物業持作出售之用

地點	用途	地盤面積 約數 (平方米)	樓面面積 約數 (平方米)	集團 應佔權益
中國上海市普陀區交通路2737-2779號	經營渡假中心及俱樂部	36,039	41,717	100%

五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績以及資產與負債及非控股股東權益摘要載於下文。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並作適當之重列／重新分類(如適用)。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	331,399	337,241	333,485	289,058	231,526
經營業務溢利	22,216	25,439	39,283	47,755	32,069
融資成本	(821)	(750)	(865)	(1,133)	(930)
應佔聯營公司溢利及虧損	2,109	(1,976)	(2,197)	1,390	(549)
除稅前溢利	23,504	22,713	36,221	48,012	30,590
稅項	—	—	—	—	—
年內溢利	23,504	22,713	36,221	48,012	30,590
可分配於：					
本公司權益持有人	24,217	22,770	36,253	48,051	30,612
非控股股東權益	(713)	(57)	(32)	(39)	(22)
	23,504	22,713	36,221	48,012	30,590

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	1,233,623	1,278,446	1,116,467	1,086,798	1,040,281
總負債	(76,831)	(83,570)	(54,824)	(76,652)	(80,694)
非控股股東權益	(204)	(866)	(909)	(867)	(833)
	1,156,588	1,194,010	1,060,734	1,009,279	958,754

公司資料

執行董事

梁榮江(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮

蔣耀強

梁煒才

楊永東

獨立非執行董事

陳正

羅國貴

Ian Grant ROBINSON

黃之強

公司秘書

鄭佩敏

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所

香港恩平道28號

利園二期

嘉蘭中心29字樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心

17樓 1712-1716室

註冊辦事處

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓 3301-03室

公司網站

www.enmholdings.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00128

美國預託收據編號：ENMHY

聯絡我們

地址：香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓 3301-03室

電話：(852) 2594 0600

傳真：(852) 2827 1491

電郵：comsec@enmholdings.com