

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：607)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

匯多利國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度按照香港公認會計原則編製之經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	859,393	399,140
銷售成本		(627,327)	(245,051)
毛利		232,066	154,089
可換股債券公允值變動	17	(292,866)	—
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動		1,324	—
其他收入	5	2,307	2,067
銷售開支		(29,858)	(21,109)
行政開支		(25,816)	(27,656)
融資成本	6	(412)	—
除稅前(虧損)溢利		(113,255)	107,391
所得稅開支	7	(88,083)	(73,994)
持續經營業務年內(虧損)溢利		(201,338)	33,397

* 僅供識別

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
已終止經營業務			
已終止經營業務年內虧損	8	<u>(32,042)</u>	—
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	9	<u>(233,380)</u>	<u>33,397</u>
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額：			
— 持續經營業務		<u>(209,704)</u>	30,466
— 已終止經營業務		<u>(32,042)</u>	—
		<u>(241,746)</u>	<u>30,466</u>
非控股權益應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 持續經營業務		<u>8,366</u>	2,931
— 已終止經營業務		<u>—</u>	—
		<u>8,366</u>	<u>2,931</u>
		<u>(233,380)</u>	<u>33,397</u>
每股(虧損)盈利			
	11		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u>人民幣(20.92)分</u>	<u>人民幣2.76分</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		<u>人民幣(18.15)分</u>	<u>人民幣2.76分</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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
廠房及設備		2,898	2,229	1,999
投資物業	12	5,600	–	–
商譽	13	–	–	–
		<u>8,498</u>	<u>2,229</u>	<u>1,999</u>
流動資產				
持作買賣投資		–	400	3,000
其他應收款項、預付款項及按金	14	53,608	88,068	87,623
預繳稅項		–	11,054	13,717
發展中物業		880,104	1,367,338	1,061,489
持作出售物業		405,484	57,723	302,774
應收關連方款項		–	–	137,015
已抵押銀行存款		1,445	210	58,000
銀行結餘及現金		116,358	154,074	78,662
		<u>1,456,999</u>	<u>1,678,867</u>	<u>1,742,280</u>
分類為持作出售之資產		–	–	–
		<u>1,456,999</u>	<u>1,678,867</u>	<u>1,742,280</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	15	188,563	103,662	204,044
預收賬款		476,702	861,336	696,138
應付所得稅		41,399	33,780	831
應付關連方款項		–	61,109	327,688
銀行及其他借款 — 一年內到期	16	155,000	131,500	130,000
		<u>861,664</u>	<u>1,191,387</u>	<u>1,358,701</u>
分類為與持作出售之負債		–	–	–
		<u>861,664</u>	<u>1,191,387</u>	<u>1,358,701</u>
流動資產淨額		<u>595,335</u>	<u>487,480</u>	<u>383,579</u>
總資產減流動負債		<u>603,833</u>	<u>489,709</u>	<u>385,578</u>

		二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備				
已發行權益		439,307	400,000	100,000
儲備		(661,881)	(29,754)	88,455
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔(股本虧絀)權益		(222,574)	370,246	188,455
非控股權益		27,829	19,463	42,123
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
(股本虧絀)權益總額		(194,745)	389,709	230,578
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
非流動負債				
可換股債券	17	683,247	–	–
銀行及其他借款	16			
— 一年後到期		115,000	100,000	155,000
遞延稅項負債		331	–	–
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		798,578	100,000	155,000
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額		603,833	489,709	385,578
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司，其股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業開發。本公司董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia Wealth」)，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。

於完成反向收購交易(定義見下文)之後，本集團將本公司之功能貨幣及其綜合財務報表之呈列貨幣由港元(「港元」)改為人民幣(「人民幣」)，因為本公司董事認為自完成反向收購交易(「反向收購交易」)之日起營業額全部來自於中華人民共和國(「中國」)進行物業開發業務且此舉可向用戶提供更多於類似行業其他公司之可資比較資料。可資比較數據已以人民幣呈列。此外，呈列貨幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司功能貨幣之變動乃根據香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響自變動日期起於未來應用。於變更功能貨幣之日，所有資產、負債、已發行股本及權益之其他組成部分以及損益賬項目均按當日之匯率換算為人民幣。

本集團呈列貨幣之變動已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤追溯應用，且於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字亦相應經重列為人民幣。

功能及呈列貨幣之變動對本集團於二零一二年一月一日、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況或本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之業績及現金流量並無重大影響。

2. 綜合財務報表之編製基準

於二零一三年十二月十二日，涉及新上市申請之公開發售、債務重組及反向收購宣告完成。本集團自南京豐盛產業控股集團有限公司(「南京豐盛控股」)收購南京豐盛資產管理有限公司(「南京豐盛」)(一間於中國註冊成立之有限公司)之全部股權，現金代價為500,000,000港元。本公司公開發售之包銷商Magnolia Wealth與南京豐盛控股一致行動。緊接完成反向收購交易之前，南京豐盛為一間投資控股公司且由南京豐盛控股全資擁有。南京豐盛及其附屬公司(「南京豐盛集團」)主要於中國從事物業開發。有關反向收購交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函及本公司日期為二零一三年十二月十二日之公佈。

公開發售

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司進行公開發售(「公開發售」)，以於記錄日期每持有一股現有股份可獲發四股發售股份之基準按照發售價每股0.05港元發售1,688,000,000股發售股份(「發售股份」)以籌集84,400,000港元，而Magnolia Wealth為公開發售之包銷商。完成公開發售後，本公司已發行股本數目增加1,688,000,000股至2,110,000,000股。

由於發售股份並未由本公司現有股東全數認購，Magnolia Wealth已承購1,103,036,404股發售股份，佔經發售股份擴大之已發行股本總額約52.28%。

公開發售之詳情載於本公司日期分別為二零一三年十一月二十一日及二零一三年十二月十日之招股章程及公佈。

債務重組

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司亦完成了債務重組並透過本公司與計劃債權人根據香港法例第32章公司條例（「香港計劃」）及開曼群島公司法（二零零七年修訂版）（「開曼計劃」），連同香港計劃統稱為「該等計劃」作出之計劃安排之方式償清應付本公司若干債權人（「計劃債權人」）之款項。於二零一三年十二月十二日，該等計劃生效。根據該等計劃，所有應付計劃債權人之款項已以現金支付37,000,000港元全數解除（「債務重組」）。

債務重組之詳情載於本公司日期分別為二零一三年十月二十八日及二零一三年十二月十二日之招股章程及公佈。

反向收購交易

反向收購交易已根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財報告準則第3號（經修訂）」）入賬為反向收購，原因為Magnolia Wealth透過公開發售承購本公司普通股約52.28%及本公司之全資附屬公司Mighty Fame Limited已以現金代價500,000,000港元自南京豐盛控股收購南京豐盛全部股權。就會計目的而言，上述交易被視為反向收購交易。因此，本公司（連同其於完成反向收購交易之前之附屬公司統稱為「現有集團」）（作為會計被收購方）被視為已由南京豐盛（作為會計收購方）收購。該等綜合財務報表已作為南京豐盛集團綜合財務報表之延續而編製且因此：

- (i) 南京豐盛集團之資產及負債均按彼等之賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團之經識別資產及負債乃根據香港財務報告準則第3號（經修訂）按彼等之公允值初步確認及計量；及
- (iii) 該等綜合財務報表呈列之可資比較資料乃經重列為南京豐盛集團之可資比較資料。

於編製該等綜合財務報表時，南京豐盛集團已應用收購法對收購現有集團入賬。於應用收購法時，視作將由南京豐盛集團給出之代價約為人民幣39,307,000元（相等於約50,344,000港元），乃根據本公司每股0.05港元（即公開發售項下發售價）之約1,006,964,000股普通股計算（「視作代價」），即相當於本公司已發行普通股數目減Magnolia Wealth於反向收購交易完成日期持有之普通股數目。現有集團單獨可識別資產及負債於完成反向收購交易之日按彼等之公允值記錄於綜合財務狀況表。於完成反向收購交易之日錄得收購現有集團所得商譽約人民幣32,980,000元，即視作代價超出現有集團可識別資產及負債之超額部分。現有集團之業績已自完成反向收購交易之日起綜合至本公司綜合財務報表。

持續經營

綜合財務報表已按持續經營基準編製，儘管於二零一三年十二月三十一日有資本虧絀約人民幣194,745,000元。本集團於二零一三年十二月三十一日之負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、銀行及其他借款以及可換股債券。

本集團於二零一三年十二月三十一日錄得資本虧絀約為人民幣194,745,000元。本公司董事認為，錄得資本虧絀為可換股債券指之公允值由發行可換股債券之日(即二零一三年十二月十二日)之約人民幣390,381,000元增加至報告期結束時(即二零一三年十二月三十一日)之約人民幣683,247,000元，可換股債券之有關公允值增加之約人民幣292,866,000元對本集團並無任何現金流出影響。

因此，本公司董事認為本集團擁有充足營運資金可滿足到期時之財務承擔。綜合財務報表已按持續經營基準編製且並不包括當本集團無法繼續持續經營時須做出之任何調整。

更改財政年度結算日

於本財政年度，本集團之報告期結算日由四月三十日更改為十二月三十一日，原因為本公司董事認為本集團之核心業務位於中國且所有中國公司之財政年度結束於十二月三十一日。將本公司之財政年度結算日由四月三十日改為十二月三十一日，與中國附屬公司之財政年度結算日一致。此舉便於本公司編製及更新其財務報表以供編製綜合賬目，以及能使本公司妥善運用其資源，並完善本公司之規劃及運作流程。

因此，本公司綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及有關附註所示相應比較金額已經重列且覆蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止十二個月期間。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編制，除若干於各報告期末以公允值計量之金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。歷史成本一般以為交換商品及服務所作代價之公允值為準。

於本年度，本集團已初次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：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	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號（修訂）	其他全面收益項目之呈列
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

除下文所披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前年度及過往年度之財務表現及狀況以及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次採納一套五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之五項準則，包括香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*、香港財務報告準則第11號*共同安排*、香港財務報告準則第12號*披露於其他實體之權益*、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）*獨立財務報表*及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）*於聯營公司及合營企業之投資*，連同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號有關過渡性指引之修訂。

香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）並不適用於此等簡明綜合財務報表，因為其只適用於處理獨立財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*中有關處理綜合財務報表之部份以及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號*合併—特殊目的實體*。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，規定當投資者(a)有權控制投資對象，(b)參與投資對象相關活動而享有或有權享有可變回報及(c)能夠運用其對投資對象的權力以影響投資者回報金額時，該投資者可控制投資對象。如若投資者控制投資對象則必須滿足此等三項條件。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已納入額外指引，以解釋投資者在哪種情況下視為控制投資對象。

由於初次應用香港財務報告準則第10號，本公司董事已評估本集團是否有權控制投資對象，並得出結論應用香港財務報告準則第10號不會導致任何控制權變動。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則且適用於附屬公司、共同安排、合營企業及／或非綜合結構性實體擁有權益之實體。一般來說，應用香港財務報告準則第12號導致綜合財務報表中作出更為廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號公允值計量

本集團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號確立對公允值計量及披露公允值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除香港財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎之付款範圍內以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內租賃交易，以及與公允值具有若干相似性但並非公允值之計量（如就計量存貨目的之可變現淨值或就減值評估目的之使用價值）外，香港財務報告準則第13號之公允值計量適用於其他香港財務報告準則規定或准許公允值計量及披露公允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號界定資產之公允值為在現時狀況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。香港財務報告準則第13號項下之公允值為平倉價格，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須未來應用。根據香港財務報告準則第13號之過度性條文，本集團並無就二零一二年可資比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露之外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表已確認金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂)其他全面收益項目之呈列。於採納香港會計準則第1號(修訂)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂)保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。此外，香港會計準則第1號(修訂)規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。該等修訂已追溯應用，且應用香港會計準則第1號(修訂)並無對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

本集團尚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(修訂)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃－僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)* －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 可應用－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號餘下階段最終確定後確定。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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號引入金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括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號進一步修訂，以落實對衝會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款之合約現金流量之債項投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後之會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣之股權投資全面收益公允值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定為以公允值透過損益計量之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公允值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信貸風險變動影響會導致於損益產生或擴大會計錯配則另當別論。歸因於金融負債信貸風險變動之金融負債公允值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為以公允值透過損益計量之金融負債公允值變動金額全數在損益呈列。

新訂一般對衝會計規定保留三種對衝會計類型。然而，符合對衝會計資格交易之類型已引入更大彈性，尤其是擴闊符合對衝工具資格之工具類型及符合對衝會計資格之非金融項目之風險成份類型。此外，效力測試已經修訂並由「經濟關係」原則代替。亦無須再對對衝效力作回顧評估。亦引入對實體風險管理活動之增強披露規定。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。有關本集團之金融資產，於完成詳盡審閱前，提供該影響之合理預測並不可行。

4. 收益及分類資料

收益

收益指本集團向外界客戶出售物業之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

分類資料

香港財務報告準則第8號規定須根據最高營運決策者(本公司董事)定期審閱以向分類分配資源並評估其表現之本集團分類內部報告識別經營分類。

就管理而言，根據本集團之產品劃分，其經營一個業務單位，並擁有一個可報告及經營分類：物業發展。本公司董事根據每月銷售額及預售額監控整體業務單位收益，以就資源分配及表現評估作出決定。分類收益及業績以及分類資產及負債分別於綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表內呈列。

有關製造及銷售家用電器之經營分類於本年度停止經營，更多詳情載於附註8。

地理區域資料

由於本集團全部自以中國為基地(所在國家)之客戶取得收益，且本集團主要非流動資產均位於中國，故並未呈列地理資料。

主要客戶資料

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無任何單一外部客戶(二零一二年：無)涉及本集團10%以上之收益。

5. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
利息收入	1,902	1,803
政府補助(附註)	—	100
出售廠房及設備之收益	283	—
其他	122	164
	<u>2,307</u>	<u>2,067</u>

附註： 於截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團獲授鼓勵企業擴展之無條件政府補助。

6. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	22,959	19,541
可換股債券	412	—
減：合資格資產成本中資本化利息	(22,959)	(19,541)
	<u>412</u>	<u>—</u>

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度資本化之借貸成本乃來自特定借貸。

7. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,075	29,774
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	50,677	44,220
遞延稅項：		
本年度	331	—
	<u>88,083</u>	<u>73,994</u>

附註：

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

由於本集團於香港並無產生收入，因此並無提計稅項撥備。

(b) 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，南京豐盛及其附屬公司於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

(c) 中國土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估算。中國土地增值稅按增值30%至60%之累進稅率，減去若干減免如土地成本及相關物業發展開支作出撥備。根據國家稅務總局之官方通知，中國土地增值稅須在物業出售時暫時繳納，再於物業發展竣工時確定最終收益。

8. 已終止經營業務

於二零一三年四月五日，本公司訂立出售協議，以現金代價10,000,000港元(相等於約人民幣7,808,000元)出售於堅東控股有限公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)(進行所有現有集團之家用電器製造及銷售業務(「出售事項」))之全部權益。進行出售事項旨在使本集團僅從事物業發展。出售事項於二零一三年十二月十二日完成。

本年度已終止經營業務之虧損分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
商譽減值虧損(附註13)	32,042	—
出售製造及銷售家用電器業務之虧損	—	—
	<u>32,042</u>	<u>—</u>

由於反向收購交易及出售事項於同日(即二零一三年十二月十二日)完成，僅錄得商譽減值虧損約人民幣32,042,000元且並無錄得於截至二零一三年十二月三十一日止年度有關已終止經營業務有關之現金流量。

於完成反向收購交易日期(即二零一三年十二月十二日)，出售集團之主要資產及負債分類如下：

	人民幣千元
廠房及設備	2,765
存貨	3,223
應收貿易賬款	3,389
其他應收款項、預付款項及按金	808
銀行結餘及現金	829
分類為持作出售之資產總值	<u>11,014</u>
分類為持作出售之應付貿易賬款及其他應付款項	<u>4,144</u>

9. 年內(虧損)溢利

年內持續經營業務所得(虧損)溢利於扣除(計入)下列各項後得出：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
(a) 員工成本，不包括董事及最高行政人員之酬金		
薪金、工資及其他福利	10,744	6,245
退休福利計劃供款	1,590	727
	<u>12,334</u>	<u>6,972</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	794	23
廠房及設備折舊	997	898
物業之經營租賃租金	1,746	1,388
確認為開支之持作出售物業成本(計入為銷售成本)	627,327	245,051
撤銷廠房及設備	13	—
	<u>627,327</u>	<u>245,051</u>

10. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
確認為分派之股息	<u>—</u>	<u>174,266</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無派付或建議支付股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，約人民幣174,266,000元之末期股息由江蘇省豐盛房地產開發有限公司(「江蘇豐盛」)建議及派付南京豐盛控股及江蘇豐盛之前股東南京嘉盛房地產開發有限公司。

11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
就持續經營及已終止經營業務而言		
(虧損)盈利		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄(虧損)盈利所使用之(虧損)盈利	<u>(241,746)</u>	<u>30,466</u>
就持續經營業務而言		
(虧損)盈利		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄(虧損)盈利所使用之(虧損)盈利	<u>(209,704)</u>	<u>30,466</u>
就已終止經營業務而言		
虧損		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄虧損所使用之虧損	<u>(32,042)</u>	<u>—</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股 (經重列)
股份數目		
計算每股基本虧損(盈利)所使用之普通股加權平均數	1,155,454	1,103,036
具攤薄潛在普通股之影響： 兌換可換股債券(附註)	—	—
計算每股攤薄(虧損)盈利所使用之普通股加權平均數	<u>1,155,454</u>	<u>1,103,036</u>

來自持續經營及已終止經營業務

計算截至二零一二年十二月三十一日止年度每股基本盈利使用之股份加權平均數乃參照南京豐盛合併前股本乘以反向收購交易所確立之兌換比率而釐定。

計算截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本盈利使用之股份加權平均數乃參照南京豐盛合併前股本乘以反向收購交易所確立之兌換比率再加上於完成反向收購交易之後本公司實際已發行股份之加權平均總數而釐定。

並無呈列截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利，原因為於該年度南京豐盛並無已發行潛在普通股。

附註：於計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設兌換本公司於完成反向收購交易後發行之未償還500,000,000港元可換股債券，原因為行使該等債券將造成截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股盈利增加。

來自持續經營業務

使用之分母與上文詳述計算於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄(虧損)盈利所使用者相同。

來自已終止經營業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度已終止經營業務每股基本及攤薄虧損為人民幣2.77分(二零一二年：零)，乃基於本公司擁有人應佔年內已終止經營業務虧損約人民幣32,042,000元(二零一二年：零)及上文詳述於截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損之分母得出。

12. 投資物業

人民幣千元

公允值

於截至二零一三年十二月三十一日止年度自持作出售物業轉撥	4,276
於損益中已確認已轉撥至投資物業之持作出售物業之公允值增加	1,324
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	<u>5,600</u>

本集團經營租賃項下為賺取租金或出於資本增值目的而持有之所有物業權益使用公允值模式計量並分類為投資物業及入賬。

本集團投資物業於物業轉撥為持作出售物業之日及於二零一三年十二月三十一日之公允值乃按一名與本集團無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司作出之估值為基準達致。估值乃參照位於類似地點及條件之類似物業之當前市價而釐定。於估計物業之公允值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於轉撥之日及於二零一三年十二月三十一日本集團投資物業之詳情及公允值層級之資料載列如下：

	第二級 人民幣千元	於轉撥之日及 於二零一三年 十二月三十一日 之公允值 人民幣千元
位於中國之商業物業單位	<u>5,600</u>	<u>5,600</u>

年內第一級與第二級間之公允值計量並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

本集團正在申請獲得投資物業之房屋所有權證。

13. 商譽

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
成本		
於年初	-	-
產生自收購現有集團	32,980	-
於出售附屬公司時取消確認	(32,980)	-
	<hr/>	<hr/>
於年終	-	-
	<hr/>	<hr/>
減值		
於年初	-	-
年內已確認減值虧損	32,042	-
於出售附屬公司時撇銷	(32,042)	-
	<hr/>	<hr/>
於年終	-	-
	<hr/>	<hr/>
賬面值		
於十二月三十一日	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

收購現有集團產生之商譽之賬面值已分配至製造、銷售及買賣家用電器之現金產生單位(「現金產生單位」)。緊隨完成收購現有集團之後，製造、銷售及買賣家用電器之現金產生單位已以現金代價10,000,000港元(相等於約人民幣7,808,000元)出售。

就減值測試目的而言，可收回金額基於公允值減出售成本而釐定。於完成收購現有集團之日，本公司董事認為，現金產生單位之可收回金額約為人民幣7,808,000元及現金產生單位之資產淨值約為人民幣6,870,000元，因此，商譽減值虧損約人民幣32,042,000於完成前述收購事項之日確認。

現金產生單位公允值達人民幣7,808,000元(第一級公允值計量)為經參考本集團與一名關連方於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立之買賣協議之實際交易價。

14. 其他應收款項、預付款項以及按金

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
其他應收款項及按金(附註)	24,182	30,296	31,174
其他預繳稅項	24,335	47,310	37,315
預付款項	5,091	10,462	19,134
	53,608	88,068	87,623

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註：本集團其他應收款項及按金包括因於中國進行物業開發施工支付若干中國政府機關之保證金，總餘額為人民幣21,679,000元(二零一二年：人民幣18,470,000元)。有關保證金於完成施工後解除。所有其他應收款項及按金均無逾期，亦無減值。

本公司董事認為其他應收款項、預付款項及按金之信貸質素並無重大變動且無近期違約歷史，因此，該等金額被視為可收回。

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
應付貿易賬款	28,321	23,824	30,722
應付票據	1,445	210	58,000
其他應付稅項	38	6,665	5,420
其他應付款項	12,063	8,019	77,503
應付股息	-	17,427	-
應計開支	146,696	47,517	32,399
	188,563	103,662	204,044

於報告期末按發票日期呈列本集團之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
90日內	24,412	21,761	15,325
91–180日	990	41	14,335
181–365日	2,737	1,337	1,020
一年以上	182	685	42
	<u>28,321</u>	<u>23,824</u>	<u>30,722</u>

本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

16. 銀行及其他借款

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
無抵押	90,000	–	–
已抵押	180,000	231,500	285,000
	<u>270,000</u>	<u>231,500</u>	<u>285,000</u>
應償還賬面值：			
按年內	155,000	131,500	130,000
一年以上但不超過兩年	115,000	100,000	155,000
	<u>270,000</u>	<u>231,500</u>	<u>285,000</u>
減：流動負債項下一年內到期之應付款項	(155,000)	(131,500)	(130,000)
非流動負債項下款項	<u>115,000</u>	<u>100,000</u>	<u>155,000</u>

17. 可換股債券

於二零一三年十二月十二日，本公司發行本金額為 500,000,000 港元（相等於約人民幣 390,381,000 元）之 2% 可換股債券。可換股債券可按每股股份 0.05 港元兌換為 10,000,000,000 股普通股。可換股債券持有人有權自發行之日起直至到期日前 5 個工作日（即二零一八年十二月十二日）（包括該日）止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。可換股債券不可由其持有人或本公司提早贖回。於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無可換股債券兌換為本公司普通股。倘於到日期之前任何時間可換股債券未獲兌換，則由本公司於二零一八年十二月十二日償還。

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
本公司發行可換股債券：		
於年初	-	-
年內發行可換股債券	390,381	-
可換股債券公允值變動	292,866	-
於年終	<u>683,247</u>	<u>-</u>

本集團之可換股債券將於二零一八年十二月到期，因此於二零一三年十二月三十一日本集團之可換股債券分類為非流動負債（二零一二年十二月三十一日及一月一日：無）。

於二零一三年十二月三十一日可換股債券之公允值約為 875,103,000 港元（相等於約人民幣 683,247,000 元），此乃計及與本集團並無關連之獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司作出之估值並使用二項式模式而釐定。

18. 資本承擔

於報告期末，本集團就發展中物業擁有如下資本承擔：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
已授權但未訂約	<u>1,351,191</u>	<u>1,967,473</u>	<u>1,978,281</u>
已訂約但未撥備	<u>446,738</u>	<u>603,305</u>	<u>548,076</u>

19. 資產抵押

(a) 於報告期末，本集團若干資產已抵押作為本集團之銀行融資擔保如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
發展中物業	526,184	776,764	412,425
已抵押銀行存款	1,445	210	58,000
	<u>527,629</u>	<u>776,974</u>	<u>470,425</u>

(b) 於報告期末，本集團若干資產已抵押作為南京嘉盛景觀之銀行融資擔保如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
發展中物業 — 土地使用權	—	133,685	133,685

20. 或然負債

(a) 就本集團之物業單位買家之按揭融資所作擔保

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
就本集團之物業單位若干買家 之按揭融資所作擔保	<u>485,887</u>	<u>259,107</u>	<u>190,753</u>

本集團已為本集團之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i) 發行產權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關該證明後平均兩至三年期間；或(ii) 物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，本集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期間自授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

本集團之財務擔保公允值由與本集團並無關連之合資格獨立估值師世邦魏理仕有限公司評估。

(b) 就南京嘉盛景觀之銀行融資所作擔保

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
就南京嘉盛景觀之銀行融資所作擔保	<u>-</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

業務回顧

本集團的收益主要來自於房地產銷售。

物業銷售

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月（「回顧期」），本集團物業銷售收益為約人民幣859,393千元，較二零一二年同期增長115.31%。本集團於二零一三年交付物業總建築面積（「建築面積」）為156,960平方米和1個車位（27.68平方米）。物業銷售毛利率較二零一二年下降，達到27%。截至二零一三年十二月三十一日止十二個月確認平均銷售價格（「平均售價」）為人民幣5,475元／平方米，車位確認平均售價為人民幣82,128元／個。

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月，本集團合約銷售額達人民幣465,481千元，較二零一二年同期下降29.66%。本集團合約銷售總建築面積76,272.71平方米和1個車位（27.68平方米），較二零一二年同期分別下降31.75%和92.85%。

截至二零一三年十二月三十一日，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額為人民幣603,476千元，總面積為95,532.44平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

中國江蘇省鹽城市的九總溝地塊物業發展項目進展情況

截至本公佈日期，本集團位於江蘇省鹽城市鹽都區開創路以東的九總溝地塊仍處於前期規劃的階段。該項目主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含部分商業配套和幼兒園。本集團預期在二零一四年六月啟動該項目一期建設工程。

持作未來發展項目

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團沒有新增持作未來發展項目。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持作未來發展項目如下：

西城府邸：西城府邸總佔地面積約為139,205平方米，預期竣工後總建築面積約為421,621平方米，而可銷售總面積則約為415,048平方米。該項目截至二零一三年十二月三十一日持作未來發展的總建築面積約為278,570平方米。

九總溝地塊：本集團在鹽城九總溝全資擁有一幅地盤面積約89,123平方米的地塊持作未來發展，項目截至二零一三年十二月三十一日持作未來發展的總建築面積約為277,881平方米。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣399,140千元增加約115%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣859,393千元，主要原因是西城逸品三期二標段、同景躍城一期及書香苑項目相繼於二零一三年年中落成並交房。本集團物業相關的已交付建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約83,149平方米增加至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約156,987平方米。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣245,051千元增加約156%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣627,327千元，主要由於西城逸品三期二標段、同景躍城一期及書香苑相繼於二零一三年年中落成及交房導致成本大幅增加。

毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的毛利由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣154,089千元增加約51%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣232,066千元。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止十二個月的毛利率約為27%，較去年同期約39%有所下降。主要原因是書香苑和西城逸品三期二標段的成本比其他的項目成本要高。

其他收入

其他收入由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣2,067千元增加約12%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣2,307千元，與二零一二年差不多，其他收入主要包含利息收入。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣21,109千元增加約41%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣29,858千元，主要乃由於本集團物業的預售量於二零一三年一至十二月大幅增加，引致相關銷售及分銷開支相應增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止十二個月約人民幣27,656千元減少約7%至截至二零一三年十二月三十一日止十二個月約人民幣25,816千元，主要乃由於本集團實施節約成本政策及嚴格的成本控制所致。

可換股債券公允值虧損

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度產生可換股債券公允值評估虧損約人民幣292,866千元，此乃由於本金額5億港元之可換股債券於二零一三年十二月十二日完成認購後至二零一三年十二月三十一日期間之公允值變動而產生之非現金會計虧損。

融資成本

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度產生融資成本約人民幣412千元，此乃本金額5億港元之可換股債券自二零一三年十二月十二日完成認購後按2%年利率計提至二零一三年年度之利息支出。

來自持續經營業務稅前溢利／虧損

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，本集團的稅前溢利約人民幣107,391千元。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止十二個月產生稅前虧損約人民幣113,255千元。主要原因是可換股債券公允值評估虧損約人民幣292,866千元抵消了西城逸品和書香苑、同景躍城一期在二零一三年交付，導致稅前溢利增加的約人民幣74,937千元。

稅項

已終止經營業務年內虧損

已終止經營業務年內虧損約人民幣32,042千元乃由反收購交易產生之商譽減值損失約人民幣32,042千元。

年內溢利／虧損

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣233,380千元(二零一二年：溢利約人民幣33,397千元)。

除可換股債券公允值虧損約人民幣292,866千元及已終止經營業務產生之商譽減值虧損約人民幣32,042千元外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得年內溢利淨額約人民幣91,528千元。

流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團主要以內部產生資金及借款撥付經營所需資金。

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣116,358千元(二零一二年十二月三十一日：人民幣154,074千元)，較二零一二年十二月三十一日減少約24%。

銀行及其他借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總銀行及其他借款約為人民幣270,000千元，包括銀行貸款約人民幣180,000千元和其他貸款約人民幣90,000千元。總銀行及其他借款中約人民幣155,000千元將於一年內償還及約人民幣115,000千元將於一年以後但不超過兩年內償還。

可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團本金額5億港元之可換股債券之公允值約為人民幣683,247千元，由於彼等將於二零一八年十二月到期，因此被分類為非流動負債。

槓桿

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘合共約人民幣116,358千元(二零一二年：約人民幣154,074千元)。於二零一三年十二月三十一日，銀行及其他借款、應付關連方款項及可換股債券結餘約為人民幣953,247千元(二零一二年：約人民幣292,609千元)，而本集團於二零一三年十二月三十一日之資本負債比率(按銀行及其他借款、應付關連方款項及可換股債券總額相對資產總值之比率計算)約為65%(二零一二年：約17%)。負債淨額約為人民幣194,745千元(二零一二年：資產淨額約人民幣389,709千元)。

本集團於二零一三年十二月三十一日之流動資產總值約為人民幣1,456,999千元(二零一二年：約人民幣1,678,867千元)，流動負債總額則約為人民幣861,664千元(二零一二年：約人民幣1,191,387千元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動比率(按流動資產總值除流動負債總額計算)約為1.7(二零一二年：約1.4)。

外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣進行交易。除本金額5億港元之可換股債券以港元為單位外，本集團大部分資產及負債以人民幣為單位。本公司董事知悉港元與人民幣之間之匯率波動可能產生潛在外匯風險，本集團現時並無外匯對沖政策，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

財務政策

除本金額5億港元之可換股債券以港元為單位及按固定利率計息外，本集團之借貸以人民幣為單位，主要按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金以人民幣及港元為單位。本集團現時並無任何外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之資產抵押詳情載於本公佈綜合業績附註19。

投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之投資物業詳情載於本公佈綜合業績附註12。

有關附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

於回顧期內，本集團除收購南京豐盛資產管理有限公司及其附屬公司的全部權益外（詳情披露於本公司於二零一三年十月二十八日刊發之通函），並無其它任何重大收購事項。該收購於二零一三年十二月十二日完成，並構成按聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章界定之非常重大收購。

於二零一三年一月十八日，本公司各自以現金代價1港元向簡志堅先生（本公司前執行董事兼控股股東）出售於富誠（歐洲）有限公司（「富誠」）、Olevia Home Appliances Limited（「Olevia」）（於香港註冊成立之有限公司）及匯多利集團有限公司（「匯多利」）（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）之全部權益。富誠、Olevia及匯多利之主要經營活動分別為生產及銷售電器、發展及分銷家用電器及投資控股。其已分別於二零一一年十月、二零一二年四月及二零零七年四月停止業務活動。出售富誠、Olevia及匯多利構成按上市規則第14A章界定之關連交易及按上市規則第14章界定之須予披露交易。

於二零一三年四月五日，本公司訂立出售協議以出售於堅東控股有限公司（「堅東」）（本公司之全資附屬公司）及其附屬公司東莞堅東電器製造有限公司（其主要業務為生產及銷售家居電器用品及影音產品）擁有之全部股權。出售堅東於二零一三年十二月十二日完成。出售堅東構成按上市規則第14A章界定之關連交易及按上市規則第14章界定之非常重大出售。有關出售堅東的詳情載於本公佈綜合業績附註8。

本公司確認，其已遵守上市規則第14章及第14A章之所有披露規定。

資本承擔

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之資本承擔詳情載於本公佈綜合業績附註18。

報告期後事項

結算日後並無發生重大事項。

分類資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之分類資料詳情載於本公佈綜合業績附註4。

或然負債

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之或然負債詳情載於本公佈綜合業績附註20。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團有大約106名（二零一二年：77名）僱員。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之員工成本（包括執行董事及最高行政人員之酬金）總額約為人民幣14,112千元（二零一二年：人民幣7,004千元）。

僱員的薪酬依據公司的經營業績、崗位要求、市場薪資水平及僱員的個人能力等幾方面因素確定。本公司定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪酬外，公司另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據公司業績及僱員個人工作表現給予獎勵。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按照上市規則附錄 14 所載企業管治守則訂明書面職權範圍。本公司審核委員會之主要職責為檢討及監督本集團財務申報程序及內部監控制度以及審閱本公司中期及年度報告及財務報表。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

前景

本集團預期中國政府為了維持房地產市場健康發展而採取之調控政策仍將持續。但隨著中國城鎮化進程加快，物業市場剛性需求巨大，且追求優質物業已成為主流趨勢。本集團的定位恰能順應這一趨勢，發展空間廣闊，增長潛力巨大。

企業管治守則

本公司致力維持高水平之企業管治。董事會相信高水平企業管治可為本集團提供框架及穩固基礎，以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障本公司股東及其他利益相關人士之利益。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則之守則條文，惟以下偏離者除外：

1. 守則條文第 A.2.1 條

根據守則條文第 A.2.1 條，主席與首席執行官應由不同人士擔任。於本年度，本公司主席及首席執行官（「首席執行官」）職務均由簡志堅先生（「簡先生」）擔任直至二零一三年十二月十二日且該等職位屆時由季昌群先生（「季先生」）擔任。董事會相信由同一人擔任主席及首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。董事會全面信任季先生並相信其雙重職務將對本集團有利。

2. 守則條文第 A.4.1 條

非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）並非按特定任期委任，惟彼等須根據本公司之組織章程細則，最少每三年一次於本公司股東週年大會輪席告退及重選連任。於二零一三年十二月十二日，李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生辭任獨立非執行董事，劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生獲委任為獨立非執行董事。

3. 守則條文第 A.1.8 條

根據守則條文第 A.1.8 條，本公司應就法律訴訟為董事安排恰當責任保險。於股份恢復買賣前，由於處於停牌狀態，本公司並無為董事安排購買有關責任保險。

股份恢復買賣後，本公司已為董事安排購買恰當責任保險，自二零一三年十二月三十日起生效。

4. 守則條文第 A.6.7 條

根據守則條文第 A.6.7 條，非執行董事（包括獨立非執行董事）應出席董事會會議、委員會會議及股東大會。由於從事其他公務，故一名獨立非執行董事李少銳先生未能出席本公司於二零一三年十一月十三日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）。然而，彼隨後要求本公司之公司秘書向彼報告本公司股東於股東特別大會上之意見。因此，董事會認為，已確保獨立非執行董事對本公司股東之意見有公正之了解。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事均已確認彼等於年內一直遵守標準守則所規定準則。

股東週年大會

本公司將於二零一四年四月十一日下午三時三十分舉行股東週年大會，以批准(其中包括)本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，有關詳情載於本公司將於適當時間刊發之股東週年大會通告。

承董事會命
匯多利國際控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零一四年二月二十八日

於本公佈日期，執行董事為季昌群先生、施智強先生、周延威先生及丘鉅淙先生，以及獨立非執行董事劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。