

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：607)



年報
2013

目錄

公司資料	2
董事簡歷	3
主席報告	7
管理層討論及分析	8
企業管治報告	15
董事會報告	26
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
財務概要	112

公司資料

董事會

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)
丘鉅淙先生
施智強先生
周延威先生

獨立非執行董事

劉智強先生
鄒小磊先生
曾細忠先生

核數師

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

公司秘書

司徒瑩女士

審核委員會

鄒小磊先生(主席)
劉智強先生
曾細忠先生

薪酬委員會

劉智強先生(主席)
季昌群先生
曾細忠先生

提名委員會

季昌群先生(主席)
劉智強先生
曾細忠先生

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國銀行股份有限公司鹽城城中支行
中國民生銀行股份有限公司重慶分行

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼主要營業地點

香港
金鐘夏慤道18號
海富中心2座
11樓1118室

股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓
(將自二零一四年三月三十一日起遷往
香港皇后大道東183號
合和中心22樓)

網址

warderly.todayir.com

股份代號

607

董事簡歷

董事

執行董事

季昌群先生（「季先生」），45歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為匯多利國際控股有限公司（「本公司」）執行董事（「董事」）、首席執行官、董事會（「董事會」）主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。季先生於中國房地產行業積逾6年管理經驗。季先生自二零零二年十一月起出任南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）董事兼主席。彼於一九九九年二月獲南京聯合職工大學頒授成人高等教育文憑，主修公路與城市道路。於二零零三年九月至二零零五年九月期間，季先生於東南大學修讀研究生課程，主修管理科學與工程。季先生於二零零六年六月獲澳門科技大學頒授工商管理碩士學位。季先生為中國高級工程師及高級經濟師。於一九九三年三月至一九九五年八月期間，季先生出任南京嘉盛基礎建設工程有限公司之項目總監及分店經理。於一九九五年九月至二零一一年十一月期間，季先生出任嘉盛建設集團有限公司之副總經理及總經理。季先生擔任多項重要公職，包括南京人大代表、江蘇工業經濟聯合會、江蘇企業聯合會及江蘇企業家協會副主席、江蘇省安徽商會主席、南京工商業聯合會副會長兼副主席、南京雨花台區私營個體經濟協會及南京海外交流協會副主席、南京大學校務委員會委員、南京中醫藥大學客座教授及豐盛健康學院院長。季先生曾獲頒多個獎項，包括二零零六年南京模範工人獎、二零零七年江蘇省建築業突出貢獻企業家、二零一零年南京市光彩事業之星、二零一一年全國關愛員工優秀民營企業家、二零一二年江蘇省五一勞動獎章、二零一二年江蘇省優秀中國特色社會主義事業建設者及二零一二年江蘇省十大誠信標兵。

施智強先生（「施先生」），38歲，於二零一三年十一月二十五日已獲委任為本公司執行董事並於二零一四年一月一日為本公司首席投資官。施先生於中國房地產行業積逾4年管理經驗。自二零一二年七月南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」）成立以來，施先生一直出任其董事、總經理兼法人代表並於二零一三年十一月十二日辭任南京豐盛資產管理之董事及法人代表。施先生自二零一二年八月起出任江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛房地產」）董事、總經理兼法人代表，以及自二零一一年七月起出任重慶同景昌浩置業有限公司（「重慶同景」）董事。施先生於二零一三年十二月十二日獲委任為Mighty Fame Limited董事。施先生獲中國農業部轄下鄉鎮企業管理學院頒授財務會計專科文憑。施先生為中國會計師及國際註冊內部審計師。於二零零四年

董事簡歷

十二月至二零零五年七月期間，施先生出任江蘇中大通信實業有限公司之財務總監。於二零零五年七月至二零一一年三月期間，施先生出任南京豐盛控股之財管部副經理、審計經理、審計主管及財務總監。施先生於二零一一年六月至二零一三年四月期間出任南京豐盛控股董事，並於二零一一年三月至二零一三年一月期間在南京豐盛控股擔任主席助理。

周延威先生(「周先生」)，63歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司執行董事。周先生於中國房地產行業積逾4年管理經驗。周先生自二零一一年四月起出任南京豐盛控股鹽城部門主管、自二零一二年十一月起出任江蘇豐盛房地產董事兼主席及自二零一三年一月起出任南京豐盛資產管理之副總經理及成本管理中心主管。周先生於一九九三年七月獲南京金陵職業大學頒授公路與橋樑專職文憑，曾為中國高級工程師。周先生於一九八九年九月至一九九六年一月期間出任南京市公路建設處科長、後於一九九六年一月至二零零八年三月期間出任南京市市政工程建设處處長、總工程師及書記。於二零零八年四月至二零一零年七月期間，周先生出任南京豐盛控股房產部總經理及副總經理。周先生於二零零九年十二月至二零一二年八月期間出任江蘇豐盛房地產總經理，以及於二零零九年四月至二零一二年七月期間出任江蘇豐盛房地產董事，後於二零一二年十一月獲該公司重新委任為董事。

丘鉅淙先生(「丘先生」)，55歲，分別於二零一三年十一月二十五日及二零一四年一月一日已獲委任為本公司執行董事及運營總監。丘先生於中港房地產行業積逾5年管理經驗。丘先生自二零一二年十月起主要負責就南京豐盛資產管理之收購事項及本公司股份(「股份」)恢復買賣提供顧問服務。丘先生獲Berkeley加州大學電氣工程與計算機科學專業學士學位及南加州大學馬歇爾商學院行政工商管理碩士學位。於二零零六年至二零一零年期間，丘先生曾任中國光大房地產開發有限公司董事。

獨立非執行董事

劉智強先生(「劉先生」)，65歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會成員。劉先生於中港房地產行業積逾38年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院(現稱香港理工大學)頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員(二零零三年至二零零九年)以及香港大學—建築測量(榮譽)學位課程(一九九八年至二零零一年)及香港理工大學—建築測量(榮譽)學位課程(二零零五年至二零零七年)之校外考官。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局(規劃地政科)上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授榮譽勳章。

董事簡歷

鄧小磊先生（「鄧先生」），53歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核委員會主席。鄧先生為VMS Investment Group之常務董事（私募股權），現任香港特許秘書公會理事兼司庫及香港會計師公會內地發展策略諮詢委員會主席，並曾任香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會及證券及期貨事務監察委員會雙重存檔事宜顧問小組成員。鄧先生為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之資深會員。鄧先生曾於全球四大會計師事務所之一擔任合夥人多年，對香港會計準則及商業法規有深厚認識。鄧先生於二零一二年三月一日獲委任為新創建集團有限公司（香港股份代號：00659）之獨立非執行董事兼提名委員會成員，後於二零一二年六月十二日辭任。

曾細忠先生（「曾先生」），50歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。曾先生於一九八五年獲得香港大學文學士學位，並於一九九三年完成香港大學之法律深造文憑課程。曾先生於一九九三年九月至一九九九年一月期間進行其培訓計劃並出任Baker & McKenzie之律師。彼隨後於若干公司任職並於二零零四年四月至二零零九年九月期間出任香港建設（控股）有限公司（香港股份代號：00190）之執行董事、法律總顧問及公司秘書。曾先生自二零一二年九月起出任莎莎國際控股有限公司（香港股份代號：00178）之法律總顧問及公司秘書。

高級管理人員

劉毅先生（「劉先生」），45歲，自二零一二年十月起出任南京豐盛資產管理之產品管理中心主管。劉先生於一九九一年七月獲南京農業大學頒授農業學士學位，後於二零零三年十二月獲南京大學頒授工商管理碩士學位。劉先生於二零零三年一月至二零零五年十月期間出任南京東方智業管理顧問有限公司之副總經理，並於二零零五年十一月至二零一零年五月期間出任朗詩地產集團助理董事長及其物業管理公司之總經理。劉先生於二零一零年五月至二零一一年五月期間出任南京豐盛新能源科技股份有限公司之執行總經理，並於二零一一年四月至二零一二年十月期間出任綠城東方建設管理有限公司轄下區域公司之副總經理。

朱吉華先生（「朱先生」），44歲，自二零一三年一月起出任南京豐盛資產管理之財務管理中心主管。朱先生於一九九四年七月獲南京農業專科學校頒發文憑，並於二零零一年十月取得中級會計師證書。朱先生於一九九六年十月至二零一零年三月期間任職於蘇寧置業集團有限公司，辭任時出任財務副總監。朱先生於二零一零年四月至二零一二年十一月期間出任南京豐盛控股房地產產多個項目之財務總監、資金主管以及預算及成本分部副主管。

董事簡歷

趙虎先生(「趙先生」)，37歲，自二零一三年一月起出任南京豐盛資產管理之投資發展中心主管。趙先生於一九九八年七月獲南京建築工程學院頒授學士學位，主修房地產營運及管理，後於二零一零年十二月獲南京工業大學頒授項目管理碩士學位。趙先生於二零零六年六月至二零一二年十二月期間出任南京豐盛控股房地產投資部經理及投資部高級經理。趙先生自二零一一年三月起擔任南京豐盛控股之房地產管理委員會成員。

司徒瑩女士(「司徒女士」)，37歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為本公司之公司秘書及財務總監。司徒女士已於二零一三年十二月十二日辭任本公司執行董事。司徒女士於二零一三年十一月十二日獲委任為南京豐盛資產管理之董事兼法人代表。司徒女士於一九九八年獲香港中文大學頒授工商管理(會計)學士學位。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會畢業會員。司徒女士擁有逾10年金融及會計經驗，包括曾任職於一家國際會計師事務所。



主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表匯多利國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)，董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核年度業績。

於二零一三年，本集團剝離小家電業務，將主營業務更改為物業開發與銷售，通過重新上市IPO審查，變更實際控制人及管理團隊、公開配售股份及發行可換股債券募資58,440萬港元，解決前期所有遺留債務，收購南京豐盛資產管理有限公司100%股權及其附屬公司股權。在經歷六年多停牌後，本集團於二零一三年十二月十六日恢復本公司股份(「股份」)買賣，且股價從0.133港元上漲至0.260港元(二零一三年十二月三十一日收市價)。

中國內地房地產市場經歷多年發展日趨規範、成熟。本集團董事會成員、管理團隊均為各自專業領域卓越人士，本人將依靠核心團隊，秉承「共創共享、健康快樂」的文化理念，致力於為員工提供快樂工作環境，保持業務穩健發展，為股東提供持續穩定的投資回報。

最後，本人謹代表本公司董事會衷心感謝股東的大力支持和信任，並對本集團董事會、管理團隊和全體員工於過去一年辛勤努力的工作深表謝意！

主席兼執行董事
季昌群

香港，二零一四年二月二十八日

管理層討論及分析

匯多利國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零一三年十月二十八日刊發有關非常重大收購及反向收購交易及其他事項之通函，於二零一三年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板復牌。

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」)為約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約人民幣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約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

截至本報告日期，本集團位於江蘇省鹽城市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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%，與去年同期約39%有所下降。主要原因是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。

管理層討論及分析

來自持續經營業務稅前溢利／虧損

於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。於截至二零一三年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得稅前虧損約人民幣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292,866千元抵銷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32,980千元。

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。

管理層討論及分析

可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團本金額5億港元的可換股債券之公允值約為人民幣683,247千元，由於為五年期可換股債券，因此被分類為長期負債項目。

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，本集團之借款以人民幣為單位，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綜合財務報表附註39。

管理層討論及分析

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綜合財務報表附註19。

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」）（本公司的全資附屬公司）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。有關出售堅東之詳情載於綜合財務報表附註36。

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。

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綜合財務報表附註9。

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綜合財務報表附註38。

管理層討論及分析

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綜合財務報表附註40。

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。

期後事項

結算日後並無發生重大事項。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按照聯交所證券上市規則附錄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。

企業管治報告

企業管治守則

匯多利國際控股有限公司(「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公司及其附屬公司(統稱「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(「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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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。本公司董事(「董事」)會(「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(「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。於本公司股份(「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。

董事會

董事會現包括七名董事，其中三名為獨立非執行董事。年內董事會之組成載列如下：

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
丘鉅淙先生	(於二零一三年十一月二十五日獲委任)
施智強先生	(於二零一三年十一月二十五日獲委任)
周延威先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
簡志堅先生*	(於二零一三年十二月十二日辭任執行董事、主席及首席執行官)
李繼賢先生*	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李淑嫻女士*	(於二零一三年十二月十二日辭任)
司徒瑩女士	(於二零一三年十二月十二日辭任)

獨立非執行董事

劉智強先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
鄒小磊先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
曾細忠先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
李少銳先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
葉煥禮先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李光龍先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)

* 李淑嫻女士乃簡先生之外甥女，並為李繼賢先生之胞姐。李繼賢先生為簡先生之外甥。

概無現任董事與任何其他現任董事擁有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／有關關係)。

企業管治報告

董事會負責批准及監察本集團之策略、政策及業務計劃，並評估本集團業務表現及監督管理層之工作。本公司管理層負責本集團日常業務營運及行政。

企業管治職能

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

於年內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條之規定，即要求各上市發行人之董事會須由至少三名獨立非執行董事組成，且至少一名獨立非執行董事須擁有適當之專業資格或會計或財務管理經驗。

就決定董事是否具獨立性而言，董事會必須確定董事與本集團並無任何直接或間接重大關係。董事會依循上市規則所載規定確定董事之獨立性。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立身份確認書，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

獨立非執行董事並無按指定任期獲委任，但須按組織章程細則最少每三年一次輪席告退及重選連任。

董事確認有必要持續發展及更新本身知識及技能為本公司作出貢獻。根據獨立董事向本公司提供之培訓記錄，董事已於年內閱讀監管規定更新資料及／或出席適當側重上市公司董事角色、職能及職責方面之外界研討會及活動。

首席執行官及主席職務均由季先生擔任。原因已於本年報第15頁第一段闡釋。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年九月一日採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括(其中包括)年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

本公司提名委員會(「提名委員會」)將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

董事會成員多元化政策之副本已刊載於聯交所網站以供公眾查閱。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零六年一月十八日成立。年內成員如下：

劉智強先生(主席)	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
季昌群先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
曾細忠先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
李少銳先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李光龍先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
葉煥禮先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)

企業管治報告

薪酬委員會負責就所有執行董事及本公司高級管理層之特定薪酬組合（包括實物福利、退休金權利及報酬付款）向董事會提供建議，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。於制定薪酬政策及就董事及本公司高級管理層之薪酬作出推薦意見時，薪酬委員會已計及本集團以及個別董事及本公司高級管理層人員之表現。概無董事可釐定彼等本身之薪酬組合。

薪酬委員會職權範圍已刊載於本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會議審議之事項包括修訂應付全體董事及本集團高級管理層之酬金及就本集團之薪酬政策和架構向董事會提供推薦建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，應付高級管理層（不包括董事）薪酬處於零港元至1,000,000港元之範圍內。董事薪酬包括本集團就管理本集團之事宜而向董事支付之款項及其他福利。截至二零一三年十二月三十一日止年度向各董事支付之款項載於綜合財務報表附註15。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已告成立，以檢討及監督本公司財務申報程序及內部監控事宜。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，一名成員擁有合適的專業資格、業務及財務經驗及技巧。年內成員如下：

鄒小磊先生(主席)	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
劉智強先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
曾細忠先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
李少銳先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李光龍先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
葉煥禮先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)

企業管治報告

根據審核委員會之權責條款，審核委員會須(其中包括)監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效率、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

年內，審核委員會召開了兩次會議。會議審議之事項包括檢討本集團二零一三年年度及中期業績、於有關年度聘用外聘核數師提供審核服務之費用、外聘核數師之獨立性、本公司之財務監控、內部控制及風險管理系統。

提名委員會

提名委員會於二零一二年十一月九日設立。年內其成員如下：

季昌群先生(主席)	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
劉智強先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
曾細忠先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
葉煥禮先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李少銳先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李光龍先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)

提名委員會負責就委任新董事及重新提名及重新選舉董事制訂正式程序。提名委員會於提名受委任董事候選人時，將考慮其必需擁有之專業技能及經驗以及董事會成員多元化政策。

提名委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

年內，提名委員會舉行一次會議。會議審議事項包括修改董事會之架構、人數及組成、所有本集團董事及高級管理層之資格，以及獨立非執行董事的獨立身份。

企業管治報告

董事出席董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會會議以及股東大會之記錄

董事	董事會會議	出席次數／年內舉行會議次數			股東週年大會	股東特別大會
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議		
執行董事						
施智強先生(於二零一三年十一月二十五日獲委任)	3/26(附註1)	不適用	不適用	不適用	0/1(附註5)	0/1(附註5)
丘鉅淙先生(於二零一三年十一月二十五日獲委任)	3/26(附註1)	不適用	不適用	不適用	0/1(附註5)	0/1(附註5)
季昌群先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	1/26(附註1)	不適用	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)
周延威先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	1/26(附註1)	不適用	不適用	不適用	0/1(附註5)	0/1(附註5)
簡志堅先生(於二零一三年十二月十二日辭任)	25/26(附註2)	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
李繼賢先生(於二零一三年十二月十二日辭任)	25/26(附註2)	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
李淑嫻女士(於二零一三年十二月十二日辭任)	24/26(附註3)	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
司徒瑩女士(於二零一三年十二月十二日辭任)	25/26(附註2)	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
鄒小磊先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	1/26(附註1)	1/2(附註1)	不適用	不適用	0/1(附註5)	0/1(附註5)
劉智強先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	1/26(附註1)	1/2(附註1)	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)
曾細忠先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	1/26(附註1)	1/2(附註1)	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)	0/1(附註5)
李少銳先生(於二零一三年十二月十二日辭任)	24/26(附註3)	1/2(附註2)	1/1	1/1	1/1	0/1
葉煥禮先生(於二零一三年十二月十二日辭任)	25/26(附註2)	1/2(附註2)	1/1	1/1	1/1	1/1
李光龍先生(於二零一三年十二月十二日辭任)	20/26(附註4)	1/2(附註2)	1/1	1/1	1/1	1/1

附註：

1. 自委任之日起出勤率為100%
2. 於委任期間出勤率為100%
3. 於委任期間出勤率為96%
4. 於委任期間出勤率為77%
5. 自委任日期起並無舉行會議

核數師酬金

大信梁學濂(香港)會計師事務所(「大信梁學濂」)已退任本公司核數師，於二零一三年九月十九日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)結束後生效，且無意尋求重任。執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)已於二零一三年九月十九日舉行之股東週年大會上獲委任為本公司外聘核數師以填補因大信梁學濂退任而帶來之空缺。

就前任核數師大信梁學濂於二零一三年一月一日至二零一三年九月十九日止期間提供審核服務而向其支付之薪酬達人民幣171,768元及於截至二零一三年十二月三十一日止年度就其提供其他保證服務支付之費用達人民幣117,114元，而就現任核數師信永中和於截至二零一三年十二月三十一日止年度提供核數服務向其支付之薪酬為人民幣765,147元及於截至二零一三年十二月三十一日止年度就其提供其他保證服務之費用為人民幣2,286,071元。

於考慮委聘外聘核數師時，審核委員會已考慮本公司的未來發展、外聘核數師與本公司之關係及彼等於提供非核數服務之獨立性。基於審核結果及考慮本集團管理層之意見後，審核委員會建議董事會續聘信永中和為本公司二零一四年度之外聘核數師，惟須股東於本公司於二零一四年四月十一日舉行之二零一四年應屆股東週年大會上批准。概無現有審核本公司賬目之會計師行之前合夥人自彼不再為該會計師行合夥人日期起計一年內擔任審核委員會成員。此外，審核委員會認為，核數師之獨立性並無受到所提供非核數服務之影響。

內部監控

董事會已透過審核委員會對本集團內部監控系統的成效進行中期及年度審閱，所涉範圍包括財務、營運、遵例及風險管理職能。內部監控系統的設計旨在合理而非絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失，以及管理而非消除未能維持營運系統及達致本集團目標的風險。

為改善本集團內部監控，本公司已委聘羅申美諮詢顧問有限公司(「羅申美」)對本集團之程序、系統及監控進行檢討。羅申美已於二零一四年二月向審核委員會及董事會提交本集團內部監控檢討報告。檢討結果及有關改善本集團內部監控之推薦建議已由審核委員會及董事會審閱。董事會認為，本集團內部監控系統為充分及有效。為進一步提高內部監控之有效性，本公司於來年已透過委聘羅申美以實施持續內部監控審閱計劃。

企業管治報告

董事對財務報表之責任

董事確認彼等須負責編製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。董事須確保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已根據法定規定及適用會計準則妥為編製。

本集團獨立核數師發出之報告載於本年報第 34 至 35 頁。

與股東進行溝通

股東溝通政策旨在確保股東及潛在投資者可方便和及時地獲得本公司公正及易懂之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道持續與股東進行溝通：

- (i) 以印刷本刊發公司通訊，如年報、中期報告及通函等，並於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 <http://warderly.todayir.com/> 可供查閱；
- (ii) 透過聯交所作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之定期公佈；
- (iii) 公司資料及本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會向股東提供與董事及高層管理人員討論及交換意見之論壇；
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務；
- (vi) 股東及投資者可於任何時間向本公司之公司秘書提交書面申請，以獲取本公司之公開資料。聯繫詳情載於本公司網站 <http://warderly.todayir.com/>「公司資料」一節；及
- (vii) 倘股東於本公司網站訂閱服務，有關本公司之公開新聞及資訊亦可寄發予股東。

企業管治報告

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並公正了解股東之意見。由於從事其他事務，一名獨立非執行董事李少銳先生未能出席股東特別大會。然而，彼隨後要求本公司之公司秘書向彼報告股東於股東特別大會上之意見。因此，董事會認為獨立非執行董事對公司股東之意見有公正之了解。

股東週年大會及其他為通過特別決議案而召開之股東特別大會須於大會前發出最少二十個足營業日之書面通知。所有其他股東特別大會則以最少十個足日書面通知召開。於大會開始時須向股東解釋以股數投票方式進行表決之詳細程序。大會主席會解答股東有關以股數投票方式表決之任何問題。股數投票結果將根據上市規則規定之方式刊發。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則，董事會可應於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，立即正式召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。

倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島第22章公司法（一九六一年第3號法案，綜合及經修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（除提名候選董事的建議）。股東可根據上述程序召開股東特別大會以處理其於書面請求提出之事宜。

企業管治報告

提名人士參選董事之程序

股東可以通過普通決議提名任何個人(「候選人」)推選為董事。候選人將通過個別決議案由其他股東在股東大會上表決。

依據組織章程細則第88條，任何股東若有意提名董事人選(除卻自身以外)，必須遵守以下提名程序：

1. 準備一份簽署之提名意願書。提名意願書必須由一名股東簽署，此股東不能是受提名者。
2. 獲取受提名者接受推選之簽署意向書。
3. 兩份依據上市規則第13.51(2)條所述方式完成之簽署文件，必須在發出股東會議通知前至少七日遞交公司總部或者是公司的登記處。
4. 如果股東大會議通知已經寄發，提名文件則只能在通知寄發後翌日開始提交，直至股東會議舉行前的七日為止。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過本公司之公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，其各自之聯系詳情載於本公司網站<http://warderly.todayir.com/>「公司資料」一節。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

年內，本公司概無對其章程大綱及細則作出任何修改。組織章程大綱及細則的更新版本可於本公司網站及聯交所網站閱覽。股東可參閱組織章程細則以了解有關其權利的進一步詳情。

董事會報告

匯多利國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈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之年報以及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團於二零一三年十二月十二日之前之主要業務為生產、開發、分銷及買賣家居電器用品及影音產品。由於完成出售富誠(歐洲)有限公司、Olevia Home Appliances Limited、匯多利集團有限公司以及堅東控股有限公司，所有該等業務於年內均已終止。於二零一三年十二月十二日完成收購南京豐盛資產管理有限公司及出售堅東控股有限公司後，本集團現於中華人民共和國從事物業發展行業。

業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績，載於本年報第36頁之綜合全面收益表。

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

本公司可供分派儲備

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東之儲備如下：—

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
股份溢價	118,978	66,261
繳入盈餘	82,603	82,603
累計虧損	(506,365)	(454,102)
總計	(304,784)	(305,238)

根據開曼群島公司法(修訂本)第22章，股份溢價可用作向本公司股東分派或支付股息，惟須受組織章程大綱及細則之規限，而且前提為緊隨分派股息後，本公司於日常業務過程中債項到期時能夠清償。本公司組織章程細則(「組織章程細則」)規定，自股份溢價賬作出之任何分派須有本公司股東通過普通決議案，方可進行。董事認為，本公司之可供分派儲備包括股份溢價、繳入盈餘及累計虧損。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

有關本公司及本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度投資物業變動之詳情載於財務報表附註19。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註32(a)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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。

主要客戶及供應商

年內，概無一名外部客戶涉及本集團10%以上之收益且本集團五大客戶合共佔本年度總收益不足30%。

本集團之最大及五大供應商合共佔本年度總採購額分別約29%及63%。

於年內任何時間，董事、彼之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本逾5%之任何本公司股東，概無於本集團五大供應商及客戶中擁有任何權益。

董事

於年內及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事：

季昌群先生(主席及首席執行官)	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
丘鉅淙先生	(於二零一三年十一月二十五日獲委任)
施智強先生	(於二零一三年十一月二十五日獲委任)
周延威先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
簡志堅先生	(於二零一三年十二月十二日辭任執行董事、主席及首席執行官)
李繼賢先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李淑嫻女士	(於二零一三年十二月十二日辭任)
司徒瑩女士	(於二零一三年十二月十二日辭任)

獨立非執行董事：

劉智強先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
鄒小磊先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
曾細忠先生	(於二零一三年十二月十二日獲委任)
李光龍先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
李少銳先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)
葉煥禮先生	(於二零一三年十二月十二日辭任)

根據組織章程細則之條文，季昌群先生、丘鉅淙先生、施智強先生、周延威先生及曾細忠先生將於本公司應屆二零一四年股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)輪席退任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立一份服務合同，自二零一三年十二月十二日起直至其獲委任後本公司應屆股東週年大會止，且其於該大會上合資格重選。倘彼獲重選，其委任將繼續，除非由任一方向另一方出具不少於三個月的提前書面通知以提前終止。彼將根據公司組織章程細則，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。

各獨立非執行董事乃根據組織章程細則獲委任。

並無現任董事獲委任特定任期，及並無建議於二零一三年度股東週年大會重選連任之董事，已與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

獨立非執行董事之確認

本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定就彼等之獨立性發出之年度確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於由本公司所存置登記冊之權益或淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事會報告

好倉

董事姓名	所持權益之 公司名稱	權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
季昌群(「季先生」)	本公司	最終實益擁有人 (附註2)	9,503,036,404 (附註1)	450.38%

附註：

- (1) 該等股份為(i) Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia」)所持有之1,103,036,404股股份；及(ii)悉數行使2%計息可換股債券所附換股權後將予配發及發行予Magnolia之8,400,000,000股股份，由Magnolia根據本公司、簡志堅(「簡先生」)及Magnolia所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議(「認購協議」)下之認購。認購協議構成於二零一二年八月二十二日提交至聯交所的新復牌建議書(「新復牌建議書」)項下建議交易的一部份。認購協議於二零一三年十二月十二日完成。
- (2) 季先生為Magnolia的唯一股東，根據證券及期貨條例被視為於相同9,503,036,404股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事或主要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、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所示之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購買股份或債券之安排

根據認購協議，於悉數行使 Magnolia 及簡先生認購的 2% 計息可換債券據所附帶的兌換權之後，將按每股股份 0.05 港元分別配發及發行予 Magnolia 及簡先生 8,400,000,000 股股份及 1,600,000,000 股股份。簡先生認購可換股債券構成上市規則第 14A 章界定的關連交易，而本公司確認其已遵守上市規則之所有披露規定。

除上文認購協議內所述兌換權外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間均無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或本公司主要行政人員或彼等之配偶或未滿 18 歲之子女年內亦無獲授或已行使任何可認購本公司證券之權利。

董事之重大合約權益

除於本公司日期為二零一三年十月二十八日的通函（「通函」）所載之認購協議、收購協議、包銷協議、彌償契約及不競爭承諾外，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立於年結日或本年度內任何時間生效之重大合約中直接或間接擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司於年內亦無與本公司控股股東訂立任何重大合約。

關連交易

年內，除於二零一三年一月十八日出售 Olevia Home Appliances Limited、富誠（歐洲）有限公司及匯多利集團有限公司、於二零一三年十二月十二日完成出售堅東控股有限公司（附註 13）以及簡先生根據認購協議認購可換股債券以外，概無任何其他交易屬上市規則第 14A 章中「關連交易」之界定範圍內。

董事及五名最高薪人士之酬金

董事及本集團五名最高薪人士之薪酬詳情，載於綜合財務報表附註 15。

董事會報告

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

好倉

股東姓名／名稱	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Magnolia	9,503,036,404 (附註1)	450.38%
簡先生	1,752,050,000 (附註2)	83.04%
簡龔傳禮	1,752,050,000 (附註3)	83.04%

附註：

- (1) 該等股份指(i)由Magnolia持有之1,103,036,404股股份；及(ii)因行使Magnolia根據認購協議認購的2%計息可換股債券所附帶的兌換權（構成新復牌建議書內擬進行的建議交易之一部分）而將配發及發行予Magnolia的8,400,000,000股股份。認購協議於二零一三年十二月十二日完成。
- (2) 該等股份為(i)簡先生所持有之152,050,000股股份；及(ii)悉數行使可換股債券所附換股權後將予配發及發行予簡先生之1,600,000,000股股份（可換股債券由簡先生根據認購協議將予認購）。認購協議構成新復牌建議書項下擬進行建議交易之一部分。認購協議已於二零一三年十二月十二日完成。
- (3) 簡龔傳禮女士為簡先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為同樣於簡先生擁有之1,752,050,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，除董事或本公司主要行政人員外，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

與季先生及MAGNOLIA訂立的不競爭承諾

如通函第228至231頁所載，本公司於二零一三年十月二十五日與季先生及Magnolia訂立不競爭承諾（「不競爭承諾」），目的是清楚劃分各方各自的業務。本公司已收到季先生及Magnolia就其於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵守不競爭承諾下的承諾情況發出的年度書面聲明。根據季先生及Magnolia發出的確認書並經審核後，我們的獨立非執行董事認為季先生及Magnolia已於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無本公司董事於與本集團業務構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等之表現、資格及能力制定。

董事之薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個人表現及可比較市場數據釐定。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例均無有關優先購買權之條文，規定本公司須向本公司現有股東按比例提呈發售新股份。

退休福利計劃

本集團設立之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註37。

充足公眾持股量

據董事所深知及根據本公司可公開取得之資料，於截至二零一三年十二月三十一日止年度及本年報刊發前之最後實際可行日期，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

期後事項

結算日後並無發生重大事項。



董事會報告

核數師

曾於去年擔任本公司核數師之大信梁學濂(香港)會計師事務所已於二零一三年九月十九日退任本公司核數師。信永中和(香港)會計師事務所有限公司於二零一三年九月十九日獲委任為核數師以填補空缺。一項決議案將提呈二零一四年股東週年大會以重任信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

季昌群

香港

二零一四年二月二十八日

獨立核數師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致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)
列位股東

本行已獲委聘審核第36頁至111頁所載匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並實施彼等認為必要的內部監控，避免編製綜合財務報表時因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審計結果對該等綜合財務報表發表意見，並僅向作為實體之閣下報告，除此之外別無其他目的。本行不就本報告之內容向任何其他人士負上任何責任或承擔任何義務。本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定本行須遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表內金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行已獲得充足及適當之審核憑證，可為本行之審核意見提供基礎。



獨立核數師報告

意見

本行認為，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 貴集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

二零一四年二月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 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	8	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	33	(292,866)	–
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動	19	1,324	–
其他收入	10	2,307	2,067
銷售開支		(29,858)	(21,109)
行政開支		(25,816)	(27,656)
融資成本	11	(412)	–
除稅前(虧損)溢利		(113,255)	107,391
所得稅開支	12	(88,083)	(73,994)
持續經營業務年內(虧損)溢利		(201,338)	33,397
已終止經營業務			
已終止經營業務年內虧損	13	(32,042)	–
年內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	14	(233,380)	33,397
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額			
— 持續經營業務		(209,704)	30,466
— 已終止經營業務		(32,042)	–
		(241,746)	30,466
非控股權益應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 持續經營業務		8,366	2,931
— 已終止經營業務		–	–
		8,366	2,931
		(233,380)	33,397
每股(虧損)盈利			
來自持續經營及已終止經營業務	17		
— 基本及攤薄		人民幣(20.92)分	人民幣2.76分
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		人民幣(18.15)分	人民幣2.76分

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	18	2,898	2,229	1,999
投資物業	19	5,600	–	–
商譽	20	–	–	–
		8,498	2,229	1,999
流動資產				
持作買賣投資	21	–	400	3,000
其他應收款項、預付款項及按金	22	53,608	88,068	87,623
預繳稅項	23	–	11,054	13,717
發展中物業	24	880,104	1,367,338	1,061,489
持作出售物業	25	405,484	57,723	302,774
應收關連方款項	26	–	–	137,015
已抵押銀行存款	27	1,445	210	58,000
銀行結餘及現金	28	116,358	154,074	78,662
		1,456,999	1,678,867	1,742,280
分類為持作出售之資產	13	–	–	–
		1,456,999	1,678,867	1,742,280
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	29	188,563	103,662	204,044
預收賬款	30	476,702	861,336	696,138
應付所得稅		41,399	33,780	831
應付關連方款項	26	–	61,109	327,688
銀行及其他借款				
— 一年內到期	31	155,000	131,500	130,000
		861,664	1,191,387	1,358,701
分類為與持作出售之負債	13	–	–	–
		861,664	1,191,387	1,358,701
流動資產淨額		595,335	487,480	383,579
總資產減流動負債		603,833	489,709	385,578

綜合財務狀況表(續)

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)
資本及儲備				
已發行權益	32	439,307	400,000	100,000
儲備		(661,881)	(29,754)	88,455
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
(股本虧絀) 權益總額		(194,745)	389,709	230,578
非流動負債				
可換股債券	33	683,247	-	-
銀行及其他借款				
— 一年後到期	31	115,000	100,000	155,000
遞延稅項負債	34	331	-	-
		798,578	100,000	155,000
權益及非流動負債總額		603,833	489,709	385,578

第36至111頁所載綜合財務報表已於二零一四年二月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	已發行權益									
	普通股股本 人民幣千元 (附註32)	權益儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	股本儲備 人民幣千元 (附註ii)	其他儲備 人民幣千元 (附註iii)	反向 收購儲備 人民幣千元	保留溢利 (累計虧損) 人民幣千元	總權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一二年一月一日(經重列)	3,295	96,705	11,697	-	(17,058)	-	93,816	188,455	42,123	230,578
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	30,466	30,466	2,931	33,397
收購一間附屬公司額外股權(附註iv)	-	-	-	-	25,591	-	-	25,591	(25,591)	-
轉撥至法定儲備	-	-	6,532	-	-	-	(6,532)	-	-	-
於貸款資本化時繳足股本增加 (附註42)	-	300,000	-	-	-	-	-	300,000	-	300,000
因重組產生之繳足股本增加(附註32(a))	-	400,000	-	(400,000)	-	-	-	-	-	-
重組(附註32(a))	-	(400,000)	-	400,000	-	-	-	-	-	-
確認為分派之股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	(174,266)	(174,266)	-	(174,266)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日(經重列)	3,295	396,705	18,229	-	8,533	-	(56,516)	370,246	19,463	389,709
公开发售及收購附屬公司 (附註2及35)	13,179	26,128	-	-	-	(390,381)	-	(351,074)	-	(351,074)
年內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	(241,746)	(241,746)	8,366	(233,380)
轉撥至法定儲備	-	-	7,069	-	-	-	(7,069)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	16,474	422,833	25,298	-	8,533	(390,381)	(305,331)	(222,574)	27,829	(194,745)

綜合權益變動表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註：

(i) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)公司法及中國附屬公司組織章程細則，一間於中國註冊為國內公司之附屬公司須根據適用於中國成立之企業之有關法定規章制度將其年度法定溢利淨額(於抵銷任何過往年度之虧損之後)撥至法定儲備。倘該儲備資金餘額達實體股本之50%，則任何進一步撥備為非強制性。法定儲備可用于抵銷過往年度之虧損或增加股本。然而，使用後法定儲備有關餘額須維持最少為股本之25%。

(ii) 股本儲備

本集團之全資附屬公司南京豐盛資產管理有限公司(「南京豐盛」)為於二零一二年七月十九日於中國成立之有限公司，並根據於二零一二年八月十日完成之集團重組(「重組」)成為其附屬公司當時之控股公司。資本儲備指重組產生之儲備。重組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「目標集團之歷史及背景」一節。

(iii) 其他儲備

其他儲備指非控股權益與南京豐盛擁有人之間交易所得收益(虧損)淨額。

(iv) 收購一間附屬公司之額外股權

於二零一二年七月二十五日之前，南京豐盛控股產業集團有限公司(「南京豐盛控股」)與季昌群先生實際持有本集團附屬公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司(「江蘇豐盛」)90.8%股權。於二零一二年七月二十五日，南京豐盛控股與季先生自非控股權益收購江蘇豐盛餘下9.2%股權，代價約為人民幣10,000,000元。其他儲備約人民幣25,591,000元指自非控股權益收購江蘇豐盛資產淨值。

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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
經營業務		
年內(虧損)溢利	(233,380)	33,397
已作下列調整：		
所得稅開支	88,083	73,994
商譽減值虧損	32,042	—
可換股債券公允值變動	292,866	—
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動	(1,324)	—
廠房及設備撇銷	13	—
出售廠房及設備收益	(283)	—
廠房及設備減值	997	898
融資成本	412	—
利息收入	(1,902)	(1,803)
政府補助	—	(100)
營運資金變動前之經營現金流量	177,524	106,386
持作出售物業減少	627,327	245,051
發展中物業增加	(469,171)	(286,308)
持作買賣投資減少	400	2,600
其他應收款項、預付款項及按金減少(增加)	35,043	(445)
應付貿易賬款及其他應付款項(增加)減少	89,574	(100,382)
預付賬款減少(增加)	(377,104)	165,198
經營業務產生現金	83,593	132,100
已付所得稅	(69,079)	(38,382)
已付利息	(22,959)	(19,541)
經營業務(所用)所得現金淨額	(8,445)	74,177

綜合現金流量表(續)

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)
投資活動			
收購附屬公司所得現金流出淨額	35	(385,879)	-
已抵押銀行存款(增加)減少		(1,235)	57,790
預付關連方款項		-	137,015
墊款予關連方		-	(44,845)
購買廠房及設備		(1,790)	(1,191)
已收利息		1,902	1,803
重組產生現金流出		-	(400,000)
出售廠房及設備所得款項		407	63
出售附屬公司所產生之現金流入淨額	36	6,979	-
投資活動所用現金淨額		(379,616)	(249,365)
融資活動			
已籌得銀行借款		170,000	140,000
償還銀行借款		(131,500)	(193,500)
償還關連方款項		(61,109)	-
已付股息		(17,427)	(96,000)
發行可換股債券所得款項	33	390,381	-
南京豐盛發行股本所得款項		-	400,000
已收政府補貼		-	100
融資活動所得現金淨額		350,345	250,600
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(37,716)	75,412
於年初之現金及現金等值物		154,074	78,662
於年終之現金及現金等值物，即 銀行結餘及現金		116,358	154,074

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

匯多利國際控股有限公司(「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。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報「公司資料」一節披露。

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國物業開發業務且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據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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 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。本集團自南京豐盛控股收購南京豐盛（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。Magnolia Wealth（本公司公開發售之包銷商）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%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 綜合財務報表之編製基準(續)

公開發售(續)

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通函及公佈。

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(「Mighty Fame」)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。

2. 綜合財務報表之編製基準(續)

反向收購交易(續)

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(即公开发售項下發售價)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。反向收購之進一步詳情載於綜合財務報表附註35。

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。本集團於二零一二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。

本公司董事認為，由於可換股債券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元變為報告期結束時(即二零一三年十二月三十一日)之約人民幣683,247,000元，本集團於二零一三年十二月三十一日錄得資本虧絀約人民幣194,745,000元。可換股債券之有關公允值增加約人民幣292,866,000元並無使本集團有任何現金流出。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 綜合財務報表之編製基準(續)

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」)

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－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。

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」)(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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，詳情載於附註41。

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。

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」)(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

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。

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」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計類型。然而，符合對沖會計資格交易之類型已引入更大彈性，尤其是擴闊符合對沖工具資格之工具類型及符合對沖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。亦無須再對對沖效力作回顧評估。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. 重要會計政策

綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有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。

誠如下文會計政策所闡述，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。

公允值乃於計量日市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付價格，而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公允值相似但並非公允值之項目計量(例如：香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

此外，就財務呈報而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估之完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象之權力；
- 來自投資對象之可變回報風險或權利；及
- 行使權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合一間附屬公司於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支自本集團取得該附屬公司控制權之日起至本集團失去控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益之各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，致使彼等之會計政策與本公司之會計政策一致。

與本集團成員公司交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，將於綜合賬目時悉數撤銷。

4. 重要會計政策(續)

合併基準(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則盈利或虧損於損益中確認，且按下述兩者之間的差額計算(i)已收代價之公允值及任何保留權益之公允值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面金額。過往於其他全面收益確認與附屬公司有關之所有款額將入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司相關資產或負債，即重新分類至損益或轉移至適用之香港財務報告準則指定／許可之另一權益類別。

於附屬公司投資

於附屬公司投資乃於本公司之財務狀況表按成本減減值虧損撥備呈列。

業務合併

收購業務乃以收購法入賬。業務合併中所轉讓代價按公允值計量，乃按本集團所轉讓資產、所產生對被收購方之前擁有人之負債及作為交換以控制被收購方而發行之股權於收購日期之總和計算。實施業務合併所產生之收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與被收購方之僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎之付款交易相關之負債或權益工具或以本集團以股份為基礎之付款交易代替被收購方之以股份為基礎之付款交易於收購日期按照香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款計量*；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽乃按所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及本集團之前所持有被收購方股權之公允值(如有)之總額超逾所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控制權益按照公允值或(倘適用)另一項香港財務報告準則規定之基準計量。

商譽

就收購業務產生的商譽按成本於收購業務日期(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位會每年進行測試或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就於一個報告期間進行收購所產生商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該報告期間結前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時會計入商譽應佔金額。

4. 重要會計政策(續)

持作出售非流動資產

非流動資產(及出售組別)若其賬面值主要通過銷售交易而非通過持續使用收回時,則會分類為持作出售。僅當非流動資產在當前狀況下僅以出售該等資產(或出售集團)的正常慣常條款可供即時出售時,此條件方被視為符合。管理層必須努力出售,並預期於以分類日期起計之一年內合資格確認為已完成交易。

當本集團致力於進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時,不論本集團是否將於出售後保留該前附屬公司之非控股權益,該附屬公司的所有資產及負債於符合上述有關分類為持作出售之條件時會分類前為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其先前賬面值及公允值之較低者減出售成本計量。

投資物業

投資物業為持作收取租金及/或資本升值之物業。

投資物業初步按成本計量,包括任何直接歸屬開支。初步確認後,投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動而產生之收益或虧損計入至於其產生期間之損益內。

倘物業之目的變更為持有該物業以賺取租金或/及資本升值而非於日常商業過程中出售,則本集團將持作出售物業轉撥至投資物業。物業於轉撥之日之公允值與其先前之賬面值之間之差異於損益中確認。

廠房及設備

持作行政用途之廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

資產之折舊乃於其估計可使用年期,以直線法按後撇銷資產成本減其估計剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討,並採用未來適用法對估計變更之影響進行核算。

廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢廠房及設備項目時產生之任何盈虧,按出售所得款項與該資產賬面值之間差額釐定,並於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。

可變現淨值以估計日常業務過程之售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。

竣工時，物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本值包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及未出售物業應佔其他直接發展開支。

可變現淨值按於日常商業過程出售物業之銷售所得款項減報告期末所有估計銷售開支，或按管理層根據現時市況作出之估計釐定。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何該等跡象，將對資產之可回收金額作出估計以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團將估計該資產所屬之現金產生單位之可回收金額。倘可辨識到合理而始終如一之分配基準，企業資產亦分配到個別現金產生單位或彼等獲分配到現金產生單位最小之組別，當中可辨識合理而始終如一之分配基準。

可回收金額乃公允值減銷售成本及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估計未來現金流量並未作出調整時，當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險之估計之稅前貼現率貼現至其現值。

4. 重要會計政策(續)

有形資產之減值虧損(續)

倘估計一項資產(或一個現金產生單位)之可回收金額低於其賬面值,該資產(或該現金產生單位)之賬面值將減少至其可回收金額。減值虧損將即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回,資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可回收金額,惟所增加賬面值不得超過倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損情況下所釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方,則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。除按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產及金融負債外,收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本,於初步確認時按適用情況加入金融資產之公允值或自金融負債之公允值扣除。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本,即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為兩個分類,按公允值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。分類根據金融資產之性質及目的,於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切折現金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認賬面淨值之利率。

利息收入就該等分類為按公允值計入損益之金融資產以外之債務工具,按實際利率基準確認,當中利息收入不包括收益或虧損淨額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產乃持作買賣金融資產。

於以下情況，金融資產分類為持作買賣：

- 其獲收購之主要目的乃於短期內出售；或
- 其為本集團共同管理之可識別金融工具組合之一部分並於近期有短期獲利實例；或
- 其並非指定為及有效對沖工具之衍生工具。

按公允值計入損益之金融資產以公允值列賬，因重新計量而產生之公允值變動於產生期間直接於損益確認。損益中確認之收益或虧損淨額不包括任何金融資產所賺取股息或利息。公允值按7(c)所描述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項，包括應收貿易賬款及其他應收款項、按金、應付關連方款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金，以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入按實際利率確認，短期應收賬款之利息確認微不足道時除外。

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產(按公允值計入損益除外)於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難令金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現之估計日後現金流現值之差額計算。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟其他應收款項、預付款項及按金除外，該等款項之賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。其他應收款項、預付款項及按金被視為不可收回時將於撥備賬撇銷。先前已撇銷之款項倘於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件有客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為任何證明實體資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。本集團之金融負債主要包括其他金融負債。本集團發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄確認。

按公允值計入損益之金融負債

倘金融負債於初步確認時指定按公允值計入損益，金融負債分類為按公允值計入損益。

金融負債可於初步確認時指定為按公允值計入損益，倘：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者兼而有之的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個合併合約(資產或負債)指定為按公允值計入損益。

按公允值計入損益之金融負債乃按公允值計量，而重新計量產生的盈虧則於損益確認。於損益確認的盈虧淨額不包括就金融負債所支付的任何利息。公允值按附註7(c)所述方式釐定。

其他金融負債

其他金融負債包括應付貿易賬款及其他應付票據、其他應付款項及應計款項、應付關連方款項以及銀行借款，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生之利息支出之方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內之估計未來現金付款準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認入賬。

按公允值計入損益之可換股債券

本集團發行之可換股債券(包括有關嵌入衍生工具)於初步確認時指定為按公允值計入損益。於初步確認後之各報告期末，全部可換股債券按公允值計量，而公允值變動則在其產生期間直接於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。

本集團所發行之財務擔保初步按公允值計量及倘並非指定為按公允值計入損益則隨後按下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下責任之金額；及
- (ii) 初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

終止確認

本集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利屆滿時，或其向其他實體轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團於其繼續參與情況下繼續確認該資產及確認該聯營責任。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認(續)

於完全終止確認一項金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益總和間之差額於損益確認。

本集團僅於本集團之責任獲履行、註銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

退休福利成本

向(i)根據中國有關勞動法規章制度向中國當地政府定額供款退休計劃及(ii)強制性公積金(「強積金」)計劃作出之付款，於僱員提供致使彼等有權獲供款服務時扣除開支。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報損益不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支以及從未課稅及扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

4. 重要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

對於計量遞延稅項負債或遞延稅項資產，採用公允值模式計量之投資物業的賬面值乃假設可通過銷售全部收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊且以目的為通過長時間持有而非銷售實現其絕大部分經濟利益的商業模式持有時，則假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，除非彼等與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目相關，在此情況下，即期及遞延稅項亦將分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併初步確認產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將包括在業務合併之會計處理中。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，相當於一般業務過程中已售出貨品之應收款項，扣除銷售相關稅項。

(i) 物業銷售額

日常業務過程中銷售物業所得收入於物業之風險及回報轉移至買方(即有關物業竣工並交付予買家)且能合理確保收取相關應收款項時，方予確認。

於收入確認日期前就出售物業收取之按金及分期付款已計入綜合財務狀況表之預收賬款中。

(ii) 利息收入

金融資產所產生之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃以尚餘本金及適用初步確認時實際利率按時間基準計算，有關利率乃按確切折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

政府補助

在合理地保證本集團會遵守補助之附帶條件以及將會得到補助後，本集團方會確認政府補助。

政府補助於期內按系統基準於損益確認，本集團將該補助擬補償之有關成本確認為支出。

政府補助用作補償本集團已產生支出或虧損或旨在為本集團提供即時財務援助(而無未來相關成本)之應收政府補助，乃於應收期間經損益確認。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團為承租人

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。

借款成本

與購買、建造或生產合資格資產(須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者)直接相關之借款成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於產生期間經損益確認。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括銀行結餘及現金。

4. 重要會計政策(續)

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以各自之功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通行之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。

為呈列本綜合財務報表，本集團之海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即人民幣)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認並於權益之匯兌儲備(撥歸至非控股權益(如適用))中累計。

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去一間有海外業務之附屬公司或部份出售有海外業務共同安排或關聯公司之權益(其保留權益為金融資產))，所有就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之匯兌差額重新分類至損益。

有關因收購海外業務而已收購之可識別資產之商譽及公允值調整視為該海外業務之資產及負債並重新按各報告期末之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

5. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，本公司董事須就綜合財務報表內呈報之資、負債、收入及支出之金額及所作之披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂將於修訂估計期間確認，或倘有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源(續)

以下為涉及日後之主要假設及於各報告期末估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均涉及會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅之撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規要求之理解所作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工時由稅務機關釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務機關確定土地增值稅之計算及納稅方案。最終結果可能有別於初始入賬之金額。於二零一三年十二月三十一日，應付所得稅項下包括之應付土地增值稅之賬面值約為人民幣38,597,000元(二零一二年：預繳稅項下可收回稅項約人民幣9,002,000元)。

持作出售物業之估計可變現淨值

本集團管理層採用當時市場數據(如最近期銷售交易及按承包商所報成本作出之內部估計)釐定持作出售物業之可變現淨值。此等估計須於參考鄰近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、市場推廣開支(包括促銷折扣價)、法律及監管架構以及整體市況後，就預測售價作出判斷。於二零一三年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣405,484,000元(二零一二年：人民幣57,723,000元)。於二零一三年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損(二零一二年：零)。

發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就本集團旗下發展中物業計提撥備時，本公司董事將考慮當前市況及估計市值(即估計售價減估計銷售成本)減落成物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，將作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及/或預計發展成本大幅變動而低於預期，則可能導致須就減值虧損作出重大撥備。於二零一三年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣880,104,000元(二零一二年：人民幣1,367,338,000元)。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損(二零一二年：零)。

5. 估計不確定因素之主要來源(續)

可換股債券之公允值

本公司董事自行判斷選擇合適未於活躍市場報價之可換股債券之估值技術。已應用市場從業者通常使用之估值技術。估值技術之詳情載於附註7及33。於二零一三年十二月三十一日，可換股債券之公允值約為人民幣683,247,000元(二零一二年：零)，可換股債券公允值增加約人民幣292,866,000元(二零一二年：零)於綜合損益表內確認。

其他應收款項、預付款項及按金之估計撥備

當出現減值虧損之客觀憑據，本公司董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率(即初步確認時推算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未發生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項、預付款項及按金之賬面值約為人民幣53,608,000元(二零一二年：人民幣88,068,000元)。

財務擔保之估計公允值

就有關物業買方按揭融資提供之財務擔保，本公司董事考慮對照相關物業之可變現淨值與未償還本金及利息。

與集團無關連之獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司評估，財務擔保於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公允值並不重大。財務擔保之詳情載列於附註40a。

物業所有權

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未獲中國當地土管局授予發展中物業土地使用權證及投資物業房屋所有權證分別約人民幣50,777,000元(二零一二年：人民幣13,230,000元)及人民幣5,600,000元(二零一二年：無)。本公司董事經計及已獲得之法律意見已自行判斷，且信納本集團仍擁有開發中物業及投資物業之實益所有權及並無與該等物業相關之減值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內實體均可持續經營，同時透過優化債務與權益之平衡使股東獲得最大回報。於過往年度，本集團之整體策略自去年起維持不變。

本集團之資本結構由債務淨額（包括應付關連方款項、可換股債券銀行及其他借款）扣除本公司擁有人應佔現金及現金等值物以及資本虧絀（包括已發行股本、儲備及累計虧損）組成。

本公司董事按持續基準檢討資本架構時，考慮資本成本及資本所附帶風險。根據董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及債務、股份回購以及償還現有債務，平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

(a) 金融工具類別

	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)
金融資產			
持作買賣投資	-	400	3,000
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	141,985	184,580	304,851
金融負債			
按公值計入損益之可換股債券	683,247	-	-
按攤銷成本	458,525	389,606	811,312

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、按金、應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項、應計費用、關連方之應收(付)款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、可換股債券及現金以及銀行借款。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 外幣風險

本集團以各集團實體各自功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	以港元計值	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產	12,064	—
負債，包括可換股債券	690,777	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 外幣風險(續)

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要面臨港元貨幣風險。

下表詳述本集團對港元兌有關外幣匯率升值及貶值10%(二零一二年：無)之敏感度。10%指向主要管理層人員報告外匯風險時使用之敏感度，即管理層對外匯匯率合理可能波動作出之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚餘貨幣項目，並於各自報告期末對彼等換算按10%(二零一二年：無)作出調整。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度

	外匯匯率上升 (下降) %	年內除稅後虧 損增加(減少) 人民幣千元
倘人民幣較港元貶值	10	50,903
倘人民幣較港元升值	(10)	(50,903)

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團面對有關定息銀行借款及其他借款(見附註31)以及可換股債券(見附註33)之公允值利率風險。

本集團亦就於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度按浮動利率計息之銀行及其他借款(見附註31)承擔現金流量利率風險。

本集團政策乃維持其借款以浮動利率計息，以將公允值利率風險降至最低。

本集團面對有關按當前市場利率計息之已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險。然而，由於銀行結餘均屬短期性質，該風險對本集團而言屬輕微。

本集團於金融負債之利率風險詳列於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流量利率風險主要集中來自本集團之人民幣借款按中國人民銀行訂明之固定存款利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末就非衍生工具承擔之利率風險而釐定。就浮息銀行借款及其他借款而言，所呈列分析假設於報告期末未償還負債金額於整個年度內一直尚未償還。

就浮息銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行及其他借款而言，倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零一二年及二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損及累計虧損(二零一二年：除稅後溢利及保留溢利)將分別減少/增加約人民幣533,000元及人民幣290,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團因交易對手方未能履行責任造成本集團財務損失而面對之最高信貸風險，乃源自於綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

由於風險分散於眾多對手方，故本集團並無明顯集中之信貸風險。

本集團於各報告期末審閱各名個別債務人之可回收金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，本集團董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

由於對手方為獲權威信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

就已預售但仍未竣工之物業而言，本集團一般就其客戶為按個別物業採購價購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭付款，持有按揭之銀行可能要求本集團償還未償還貸款及其任何累計利息。由於按揭貸款以現時市價較擔保金額高之物業作抵押，本公司董事認為，其可收回就本集團提供之擔保產生之任何虧損。

流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團會監控並維持管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。本集團管理層會監控銀行及其他借款之運用，以確保遵從貸款契約。

下表詳細列明根據協定還款期本集團非衍生金融負債餘下之合約到期期限。該表乃按本集團須付款之最早日期並以金融負債之未貼現現金流為基準編製。該表載列利息及本金現金流量。在利息流量為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於各報告期末之利率曲線得出。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金風險列表

	一年內 人民幣千元	一年以上 但不超過兩年 人民幣千元	兩年以上 但不超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	188,525	-	-	188,525	188,525
銀行及其他借款	168,359	118,702	-	287,061	270,000
可換股債券	7,808	7,808	413,413	429,029	683,247
財務擔保合約	485,887	-	-	485,887	-
	850,579	126,510	413,413	1,309,502	1,141,772
於二零一二年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	96,997	-	-	96,997	96,997
應付關連方款項	61,109	-	-	61,109	61,109
銀行及其他借款	149,196	103,278	-	252,474	231,500
財務擔保合約	259,107	-	-	259,107	-
	566,409	103,278	-	669,687	389,606
於二零一二年一月一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	198,624	-	-	198,624	198,624
應付關連方款項	327,688	-	-	327,688	327,688
銀行及其他借款	146,704	163,094	-	309,798	285,000
財務擔保合約	190,753	-	-	190,753	-
	863,769	163,094	-	1,026,863	811,312

倘浮動利率變動有別於各報告期末釐定之該等利率估計，上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額或出現變動。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

倘本集團物業之買方促成之貸款擔保對手方提出申索，上述財務擔保合約之金額為本集團根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據報告期末之預測，本集團認為並無金額將根據安排支付。然而，有關預測可能根據對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

(c) 金融資產及負債之公允值

並非按經常性基準及公允值計量之金融資產及金融負債之公允值乃按獲普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

金融保證合約之公允值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎之信貸資料推斷特定對方之違約機會率及違約下之損失價值。

本公司董事認為，由於還款期限屬短期或即時到期，此等即期金融資產及即期金融負債按攤銷成本記錄於綜合財務報表之賬面值與其公允值相若。

本公司董事亦認為，由於折現之影響並非重大，非按公允值計量之非流動金融負債之公允值與彼等之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量

本集團之若干金融資產及金融負債乃按各報告期結束時之公允值計量。

	第一級			第三級			總計		
	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一二年 一月 一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一二年 一月 一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月三 十一日	二零一二年 一月 一日
	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
金融資產									
持作買賣投資	-	400	3,000	-	-	-	-	400	3,000
按公允值計入損益之金融負債									
可換股債券	-	-	-	683,247	-	-	683,247	-	-

下表有關該等金融資產及金融負債之公允值釐定之資料(尤其是估值技術及輸入數據)。

金融資產/ 金融負債	估值技術 及主要輸入數據	重要不可觀察數據
持作買賣投資	於活躍市場所報價	不適用
可換股債券	二項式模型	波動率經參考上市實體於同行業股價釐定。波動率為47%(二零一二年:零)。(附註i) 計及估值方法後之攤薄效應。 折讓率為15.05%。(附註ii)

附註(i): 方案中所用波動率上升將使得可換股債券之公允值計量減少, 反之亦然。所有其他變量保持不變情況下, 波動率上升10%將使得可換股債券金額之公允值減少人民幣721,000元(二零一二年:零)。

附註(ii): 方案中所用折讓率上升將使得可換股債券之公允值計量大幅減少, 反之亦然。所有其他變量保持不變情況下, 折讓率上升3%將使得可換股債券金額之公允值減少人民幣436,000元(二零一二年:零)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量(續)

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日至年度第一級與第二級之前並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

第三級公允值計量對賬

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期初結餘	-	-
發行	390,381	-
損益總虧損	292,866	-
期末結餘	683,247	-

有關本報告期末持有之可換股債券之可換股債券公允值變動約人民幣292,866,000元(二零一二年：零)乃計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益及其他全面收益表。

估值過程

就財務報告目的而言，本集團若干資產及負債乃按公允值計量。公允值計量所用之合適估值技術及輸入數據乃由本公司董事及獨立合資格估值師釐定。

於釐定資產或負債之公允值時，本集團使用市場可觀察數據(如有)。倘無法獲取第一級輸入數據，本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。本公司董事與獨立合資格估值師緊密合作以設立合適估值技術及模式之輸入數據。本公司董事將每半年檢討資產及負債公允值波動之原因。

8. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 分類資料

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部內類報告識別經營分類。

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部：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部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13。

地理區域資料

由於本集團主要自以中國為基地(所在國家)之客戶取得收益，且本集團所有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。

10. 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
	2,307	2,067

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 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款	22,959	19,541
可換股債券	412	—
減：合資格資產成本中資本化利息(附註24)	(22,959)	(19,541)
	412	—

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款成本乃來自特定借款。

12. 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(附註34)	331	—
	88,083	73,994

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，因此並無就香港稅項提計撥備。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
除稅前(虧損)溢利	(113,255)	107,391
按本地所得稅稅率25%計算稅項	(28,313)	26,848
年內中國土地增值稅撥備	50,677	44,220
不可扣稅開支之稅務影響	81,701	828
可就中國企業所得稅扣減中國土地增值稅之稅務影響	(5,538)	(5,881)
動用過往未確認之稅務虧損	(10,444)	-
未確認稅務虧損之稅務影響	-	7,979
年內所得稅開支	88,083	73,994

遞延稅項之詳情載於附註34。

13. 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20)	32,042	-
出售製造及銷售家用電器業務之虧損(附註36)	-	-
	32,042	-

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元於損益中確認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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

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	11,014
分類為持作出售之應付貿易賬款及其他應付款項	4,144

14. 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
	12,334	6,972
(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
撇銷廠房及設備	13	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員，以及僱員薪酬

(a) 董事及最高行政人員薪酬

已付或應付予十四名(二零一二年：7名)董事及最高行政人員之酬金分別如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度			總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 其他實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
執行董事及最高行政人員				
簡志堅先生 (於二零一三年十二月十二日辭任)	7	-	-	7
季昌群先生 (於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	-	-	10
執行董事				
李繼賢 (於二零一三年十二月十二日辭任)	7	-	-	7
李淑嫻女士 (於二零一三年十二月十二日辭任)	7	-	-	7
司徒莹女士 (於二零一三年十二月十二日辭任)	7	-	-	7
施智強先生 (於二零一三年十一月二十五日獲委任)	15	1,186	71	1,272
丘鉅涼先生 (於二零一三年十一月二十五日獲委任)	15	-	-	15
周延威先生 (於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	417	-	481
獨立非執行董事				
李光龍先生 (於二零一三年十二月十二日辭任)	37	-	-	37
李少銳先生 (於二零一三年十二月十二日辭任)	37	-	-	37
葉煥禮先生 (於二零一三年十二月十二日辭任)	37	-	-	37
劉智強先生 (於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	-	-	10
鄒小磊先生 (於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	-	-	10
曾細忠先生 (於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	-	-	10
總額	219	1,657	71	1,947

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員，以及僱員薪酬(續)

(a) 董事及最高行政人員薪酬(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 其他實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
執行董事				
李繼賢先生	8	-	-	8
李淑嫻女士	8	-	-	8
司徒瑩女士	8	-	-	8
簡志堅先生	8	-	-	8
獨立非執行董事				
李光龍先生	39	-	-	39
李少銳先生	39	-	-	39
葉煥禮先生	39	-	-	39
總額	149	-	-	149

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事及最高行政人員放棄或同意放棄本集團支付之任何酬金。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事及最高行政人員支付任何酬金作為彼等加入本集團之獎金或離職補償。

(b) 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士中兩名(二零一二年：無)為本公司董事，彼等之薪酬載於附註15(a)之披露。餘下三名最高薪酬人士之薪酬總額(二零一二年：五名之薪酬總額)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)
薪金、津貼及其他福利	1,626	1,840
退休福利計劃供款	146	40
	1,772	1,880

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員，以及僱員薪酬(續)

(b) 僱員薪酬(續)

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，上述僱員各自之薪酬均低於每年1,000,000 港元(相等於約人民幣781,000 元)(二零一二年：相等於約人民幣830,000 元)。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入時之獎金或離職補償。

16. 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	-	174,266

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 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	(241,746)	30,466
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	(209,704)	30,466
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	(32,042)	-
	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	1,155,454	1,103,036

17. 每股(虧損)盈利(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一二年一月一日(經重列)	1,243	1,200	330	2,773
添置	–	344	847	1,191
出售	–	(121)	–	(121)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日(經重列)	1,243	1,423	1,177	3,843
添置	–	1,785	5	1,790
收購一間附屬公司	–	13	–	13
撇銷	–	(257)	(3)	(260)
出售	–	(260)	–	(260)
於二零一三年十二月三十一日	1,243	2,704	1,179	5,126
累計折舊				
於二零一二年一月一日(經重列)	310	425	39	774
年內折舊	415	368	115	898
出售時抵銷	–	(58)	–	(58)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日(經重列)	725	735	154	1,614
年內折舊	396	464	137	997
撇銷時抵銷	–	(245)	(2)	(247)
出售時抵銷	–	(136)	–	(136)
於二零一三年十二月三十一日	1,121	818	289	2,228
賬面值				
於二零一二年一月一日(經重列)	933	775	291	1,999
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	518	688	1,023	2,229
於二零一三年十二月三十一日	122	1,886	890	2,898

已就使用直線法按其估計可使用年期撇銷廠房及設備之成本減其剩餘價值(如有)以確認折舊如下:

租賃物業裝修	三年
辦公室設備	三至五年
汽車	五年

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 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
於二零一三年十二月三十一日	5,600

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：

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

年內概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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 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(附註35)	32,980	-
於出售附屬公司時取消確認(附註36)	(32,980)	-
於年終	-	-
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(附註36)	(32,042)	-
於年終	-	-
賬面值		
於十二月三十一日	-	-

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 持作買賣投資

	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)
持作買賣投資：			
上市證券	-	400	3,000

持作買賣投資乃按公允值呈列。持作買賣投資之公允值按經常性基準分別參考於活躍市場公開報價及財務機構所提供報價釐定。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，由於公允值並無重大變動，故並無確認持作買賣投資公允值之收益或虧損。

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日約人民幣400,000元及人民幣3,000,000元之持作買賣投資已於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度出售。由於公允值並無重大變動，並無確認收益或虧損。

22. 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。

23. 預繳稅項

根據中國稅法，地方稅務機關規定本集團於預售物業時預繳中國土地增值稅。預繳稅項主要為預繳中國土地增值稅及中國企業所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 發展中物業

	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)
於年初	1,367,338	1,061,489	765,158
添置	469,171	286,308	1,138,260
資本化利息(附註11)	22,959	19,541	31,699
出售一間附屬公司	-	-	(381,141)
轉撥至持作出售物業	(979,364)	-	(492,487)
於年終	880,104	1,367,338	1,061,489

	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)
以下列項目呈列：			
土地使用權	631,813	784,353	782,781
建築成本及資本化開支	248,291	582,985	278,708
	880,104	1,367,338	1,061,489

位於中國租賃土地之發展中物業賬面值如下：

	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)
中期租約	215,755	576,315	447,808
長期租約	664,349	791,023	613,681
	880,104	1,367,338	1,061,489

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之發展中物業總值分別約人民幣526,184,000元及人民幣776,764,000元，已抵押作為本集團之銀行融資擔保(附註39)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團分類為發展中物業之土地使用權總值約人民幣133,685,000元，已抵押作為本集團之獨立第三方南京嘉盛景觀建設有限公司(「南京嘉盛景觀」)獲授銀行融資最高擔保金額人民幣75,000,000元之擔保。已抵押土地使用權於截至二零一三年十二月三十一日止年度解除。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 發展中物業(續)

根據本集團之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運周期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣277,130,000元及人民幣314,350,000元，並預期不會於報告期結束後十二個月內確認。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，土地使用權分別約人民幣50,777,000元及人民幣13,230,000元，且本集團正就長期租賃土地獲取土地使用權證。

25. 持作出售物業

本集團之持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均按成本呈列。

26. 應收(付)關連方款項

應收關連方款項：

	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)
季先生 ¹	-	-	8,000
南京鐵豐物資貿易有限公司 ⁵	-	-	20,000
重慶豐利大貿易有限公司 ³	-	-	4,107
南京豐盛置業發展有限公司 ³	-	-	20,000
江蘇豐盛貿易發展有限公司 (「江蘇豐盛貿易」) ²	-	-	84,908
	-	-	137,015

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 應收(付)關連方款項(續)

應付關連方款項：

	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)
南京豐盛控股 ⁴	-	61,109	314,117
南京小菜一碟傳媒有限公司 ²	-	-	600
南京豐盛投資集團有限公司 (「南京豐盛投資」) ³	-	-	12,971
	-	61,109	327,688

¹ 季先生為南京豐盛之控股股東。

² 該公司為南京豐盛之最終控股公司南京豐盛控股之附屬公司，南京豐盛控股持有其70%股權。餘下30%股權由季先生控制之一家公司持有。

³ 該公司為季先生直系家屬控制之公司。

⁴ 該公司由季先生控制。

⁵ 該公司為南京豐盛控股之附屬公司。

應收(付)關連方款項為無抵押、免息並須按要求償還。

27. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指就銀行授予本集團之融資之已抵押存款(附註39)。已抵押銀行存款按每日銀行存款浮動利率計息。

28. 銀行結餘及現金

- (i) 銀行結餘及現金包括手頭現金及原訂到期日為三個月或以下之存款。
- (ii) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，銀行結餘按當前市場年利率介乎0.001%至0.385%計息(二零一二年：0.41%至0.5%)。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約人民幣11,481,000元(二零一二年：無)乃以人民幣之外之貨幣港元計值，而餘下結餘均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 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
	28,321	23,824	30,722

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。

30. 預收賬款

預收賬款乃於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 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
	270,000	231,500	285,000
應償還賬面值：			
按要求或一年內	155,000	131,500	130,000
一年以上但不超過兩年	115,000	100,000	155,000
	270,000	231,500	285,000
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	115,000	100,000	155,000

本集團計息銀行借款如下：

	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)
定息借款	10,000	-	-
浮息借款	260,000	231,500	285,000
	270,000	231,500	285,000

本集團之借款以浮動利率計息。於報告期末，本集團借款之實際年利率範圍如下：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日 (經重列)	二零一二年 一月一日 (經重列)
定息借款	7.80%-7.995%	-	-
浮息借款	6.15%-7.98%	7.04%-7.69%	6.65%-7.68%

所有銀行及其他借款均以人民幣列值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他借款(續)

於二零一三年十二月三十一日，銀行借款約人民幣180,000,000元由附註24所披露若干發展中物業抵押並由本集團之獨立第三方中城建第二工程局集團有限公司擔保。於二零一二年十二月三十一日，銀行借款約人民幣231,500,000元由附註24所披露若干發展中物業作為抵押且由南京豐盛控股擔保。

32. 已發行權益

由於應用反向收購會計基準，本集團已發行股本指於反向收購交易前法定附屬公司南京豐盛緊接收購之前之已發行股本人民幣400,000,000元，以及倘於反向收購交易之後，則指收購現有集團之視作成本人民幣39,307,000元(附註2及35)。

(a) 本集團已發行股本

	本集團 已發行股本 人民幣千元
於二零一二年一月一日(附註i)	100,000
於貸款資本化時實繳股本增加	300,000
重組產生實繳股本增加(附註ii)	400,000
重組(附註iii)	(400,000)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日(經重列)	400,000
收購附屬公司(附註35)	39,307
於二零一三年十二月三十一日	439,307

附註：

- (i) 本集團於二零一二年一月一日之已發行權益指江蘇豐盛之繳足股本總額，江蘇豐盛已由季先生及南京豐盛控股共同控制且於重組後由南京豐盛直接持有。重組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「目標集團之歷史及背景」部分。
- (ii) 南京豐盛於二零一二年七月十九日註冊成立。註資指來自南京豐盛控股之注資，以增加南京豐盛之繳足股本至人民幣400,000,000元。
- (iii) 於二零一二年八月十日，南京豐盛控股與南京豐盛訂立一份股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意向南京豐盛出售於江蘇豐盛之全部股權，代價為人民幣400,000,000元。南京豐盛已發行股本指為交換江蘇豐盛股權而支付之代價。在重組之後，南京豐盛成為江蘇豐盛及其附屬公司之控股公司。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 已發行權益(續)

(b) 本公司股本

	股份數目	普通股面值	
		千港元	人民幣千元
每股0.01港元之普通股			
法定：			
於二零一二年一月一日			
及二零一二年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000	
法定股本增加(附註i)	12,000,000,000	120,000	
於二零一三年十二月三十一日	20,000,000,000	200,000	
已發行及繳足：			
於二零一二年一月一日			
及二零一二年十二月三十一日	422,000,000	4,220	3,295
於公開發售時發行(附註ii)	1,688,000,000	16,880	13,179
於二零一三年十二月三十一日	2,110,000,000	21,100	16,474

附註：

- (i) 根據於二零一三年十一月十三日通過之一項普通決議案，本公司法定股本自80,000,000港元增至200,000,000港元，方式為增加12,000,000,000股每股面值0.01港元之額外股份，該等股份與本公司現有股份於所有方面享有同等地位。
- (ii) 詳情載於綜合財務報表附註2公開發售一段。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 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日期起直至到期日前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	683,247	-

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港元），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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 可換股債券(續)

於報告期末可換股債券之公允值使用市值基準計算。於計算公允值時採納之主要參數概述如下：

	二零一三年 十二月三十一日
於二零一三年十二月三十一日之股價	0.26 港元
換股價	0.05 港元
預期波幅(附註i)	47%
預期年期(附註ii)	59.5 個月
折現率(附註iii)	15.05%

附註：

- (i) 預期波幅乃以可資比較公司平均波動作為替代以計算有關股份之預期波動而釐定。
- (ii) 預期年期指可換股債券之預期餘下年期。
- (iii) 折現率基於本公司適用之具有類似信貸評級之可換股債券之收益，就國家風險溢價、非流動性等作出調整後得出。

34. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

	投資物業公允值變動 人民幣千元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	-
計入損益	331
於二零一三年十二月三十一日	331

於報告期末，本集團有未使用稅項虧損約人民幣1,265,000元(二零一二年：人民幣41,777,000元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，並無就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 業務合併

如上文附註2所述，於二零一三年十二月十二日，Mighty Fame收購南京豐盛集團之全部股權且南京豐盛根據香港財務報告準則第3號於業務合併中作為會計目的被視為收購方。於反向收購交易入賬時已採納反向收購會計法，因此此等綜合財務報表乃作為南京豐盛集團綜合財務報表之延續而編製，現有集團之業績將自反向收購交易完成之日起綜合入賬。

現有集團淨資產及反向收購交易產生商譽之詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	
視作已由南京豐盛集團支付之代價(附註2)	39,307
減：已收購資產淨值之公允值(附註(i))	<u>(6,327)</u>
商譽	<u>32,980</u>

附註：

(i) 於完成反向收購交易之日現有集團所收購單獨可識別資產及負債如下：

	被收購方之賬面值及公允值 人民幣千元
廠房及設備	13
其他應收款項、預付款項及按金	583
銀行結餘及現金	3,673
應付貿易賬款及其他應付款項 [#]	(4,812)
出售集團分類為持作出售之資產(見附註13)	11,014
出售集團分類為持作出售之負債(見附註13)	<u>(4,144)</u>
	<u>6,327</u>

商譽於收購現有集團時產生，原因為合併之成本包括控制溢價。

於該等收購事項產生之商譽預期不會就稅項目地作出扣減。

[#] 餘額指完成根據附註2詳述債務重組之反向收購交易後已免除金額約人民幣279,270,000元後之結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 業務合併(續)

人民幣千元

有關收購事項產生之現金流出淨額

現金代價(附註)	390,381
減：所收購銀行結餘及現金，	
— 現有集團，持作出售資產除外	(3,673)
— 持作出售資產	(829)
	<u>385,879</u>

附註：現金代價500,000,000港元(相等於約人民幣390,381,000元)指於完成日期分派至會計收購方之股東南京豐盛控股之現金。

年內虧損包括現有集團其他業務應佔虧損約人民幣327,626,000元。年內，現有集團並無產生任何收益。

倘收購事項於二零一三年一月一日完成，年內集團總收益將為人民幣859,393,000元及年內溢利將為人民幣2,074,000元。備考資料僅供參考，未必表示假設收購事項於二零一三年一月一日完成時本集團業務實際可能實現之收益及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

36. 出售附屬公司

誠如附註13所提述，於二零一三年十二月十二日，本集團已出售出售集團。出售集團於出售日期之資產淨值如下：

人民幣千元

已收代價：

以現金收取代價	<u>7,808</u>
---------	--------------

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

二零一三年
十二月十二日
人民幣千元

失去控制權之資產及負債分析：	
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
貿易應付賬款及其他應付款項	(4,144)
出售資產淨值	6,870
出售一間附屬公司之結果：	
於收購時解除之商譽	(938)
以現金收取之代價	7,808
非控股權益	(6,870)
	-
出售產生之現金流入淨額	
以現金收取之代價	7,808
減：售出銀行及現金結餘	(829)
	6,979

37. 退休福利計劃

本集團為所有香港僱員設立強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團其他資產分開，由受託人控制之基金持有。本集團按相關工資成本之5%向強積金計劃供款，該供款與僱員之供款相匹配。

本集團於中國經營之附屬公司參與由中國有關當地政府機構組織之定額供款退休計劃。有關附屬公司須按照工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款以為福利提供資金。本集團有關退休福利計劃之唯一義務為根據該等計劃作出指定供款。

計入綜合全面收益表之總成本約人民幣2,127,000元(二零一二年：人民幣727,000元)，即本集團於本會計期間應付該等計劃之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。租約一般初步為期三至六年。租金付款通常按年增加以反映市場租金。概無於租約內設定任何或然租金及續期條款。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約有於以下期間到期之未來最低租賃付款承擔：

	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)
一年內	1,931	659	608
兩年至五年，包括首尾兩年	2,396	1,313	1,902
五年以上	301	-	-
	4,628	1,972	2,510

b) 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	1,351,191	1,967,473	1,978,281
已訂約但未撥備	446,738	603,305	548,076

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 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
	527,629	776,974	470,425

(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

40. 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	485,887	259,107	190,753

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 或然負債(續)

(a) 就本集團之物業單位買家之按揭融資所作擔保(續)

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	-	75,000	75,000

41. 關連方交易

- (a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團曾進行以下交易：

交易方名稱	關係
南京豐盛控股	本公司之最終控股公司
江蘇豐盛貿易	由南京豐盛最終控制
江蘇安科醫療系統工程有限公司 (「江蘇安科醫療系統」)	由南京豐盛控股最終控制
南京豐盛能源管理有限公司	由季先生最終控制
南京豐盛大族科技股份有限公司	由季先生最終控制

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 關連方交易 (續)

(a) (續)

交易性質	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 南京豐盛控股授出之企業銀行貸款擔保	(i)	–	650,000
(b) 江蘇安科醫療系統為示範公寓提供裝修建築服務	(ii)	–	450
(c) 向江蘇豐盛貿易購買建築材料	(ii)	10,580	25,952
(d) 南京豐盛能源管理有限公司提供之物業管理服務	(iii)	89	170
(e) 支付南京豐盛大族科技股份有限公司之租金	(iv)	787	–
(f) 由南京豐盛控股提供之信息技術服務	(iii)	98	–

附註：

- (i) 交易條款按相互同意基準釐定。
- (ii) 於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度向江蘇安科醫療系統及江蘇豐盛貿易採購之相關條款乃經雙方同意。
- (iii) 於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度南京豐盛能源管理有限公司所提供服務之相關條款乃經雙方同意。
- (iv) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度支付南京豐盛大族科技股份有限公司之租金之相關條款乃經雙方同意。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 關連方交易 (續)

(a) (續)

上述交易中僅交易(e)及(f)應列入上市規則第14A章「持續關連交易」定義之範圍內，但屬最低限額之交易，獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

(b) 主要管理人員之補償

董事及其他主要管理人員於本年度之酬金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
薪金及其他實物福利	2,970	1,840
退休福利計劃供款	284	40
	3,254	1,880

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
零至1,000,000港元(相等於零至人民幣781,000元)	10	6
1,500,001港元至2,000,000港元 (相等於人民幣1,172,000元至人民幣1,562,000元)	1	—

董事及其他主要行政人員於本年度之酬金乃由本公司薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情

a) 附屬公司之一般資料

於報告期結束時本公司所持有主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營運地點	總足已發行/ 普通股股本	本公司間接持有之擁有權益比例		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
			十二月三十一日	十二月三十一日	
江蘇豐盛房地產	中國	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業發展
重慶同景昌浩置業有限公司 (「重慶同景」)	中國	人民幣240,000,000元	90%	90%	物業發展

附註：

- (i) 上表所列者乃本公司董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳細資料會令篇幅過於冗長。
- (ii) 於年終或年內任何時間，附屬公司並無發行任何未償債務證券。

於報告期末，本公司擁有對本集團無任何重大影響之其他附屬公司。該等附屬公司之主要業務概要如下：

主要業務	主要營運地點	附屬公司數目	
		二零一三年	二零一二年
		十二月三十一日	十二月三十一日
投資控股	中國	1	—
	香港	1	1

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營運地點	繳足已發行/ 普通股股本	非控股權益持有之		分配至非控股權益之溢利		累計非控股權益	
			所有權益及投票權之比例					
			二零一三年	二零一二年	截止二零一三年	截止二零一二年	二零一三年	二零一二年
			十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
重慶同景	中國	人民幣240,000,000元	10%	10%	8,336	(3,167)	27,829	19,463

有關擁有非控股權益且對本集團而言屬重大之附屬公司之財務資料(於集團內撇銷前)概要如下：

重慶同景	二零一三年	二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	644,874	792,821
非流動資產	6,717	2,099
流動負債	372,965	600,290
非流動負債	331	-
本公司擁有人應佔權益	250,465	175,167
非控股權益	27,829	19,463
	截至二零一三年	截至二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元
收益及其他收入	442,489	1,601
開支	358,825	33,276
年內溢利(虧損)	83,664	(31,675)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	75,298	(28,508)
非控股權益應佔溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	8,366	(3,167)
年內溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	83,664	(31,675)
經營活動產生現金流入(流出)淨額	44,747	(27,331)
投資活動產生現金(流出)流入淨額	(182)	58,442
融資活動產生現金(流出)流入淨額	(96,202)	(11,686)
現金(流出)流入淨額	(51,636)	19,425

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要非現金交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，江蘇豐盛之註冊資本以將南京豐盛控股之貸款撥充資本之方式增資人民幣300,000,000元。

44. 本公司之財務狀況表

		於 二零一三年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
於一間附屬公司之投資，未上市	a	-	-
廠房及設備		13	-
		13	-
流動資產			
按金		583	226
應收一間附屬公司款項	b	390,429	47
銀行結餘及現金		11,442	9
		402,454	282
流動負債			
其他應付款項		7,530	14,114
應付一名股東款項	c	-	12,706
應付一間不再綜合入賬附屬公司款項	c	-	1,775
應付一間前附屬公司款項	c	-	1,912
擔保人負債		-	271,698
無抵押銀行透支		-	20
		7,530	302,225
流動資產(負債)淨額		394,924	(301,943)
		394,937	(301,943)
資本及儲備			
股本		16,474	3,295
儲備	d	(304,784)	(305,238)
資本虧絀		(288,310)	(301,943)
非流動負債			
可換股債券		683,247	-
權益(資本虧絀)及非流動負債總額		394,937	(301,943)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

- (a) 於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損(如有)計算。

Mighty Fame由本公司直接全資擁有。Mighty Fame之投資成本為1港元。

- (b) 應收一間附屬公司款項

該款項為無抵押、非計息及按要求償還。

- (c) 應付一名股東/不再綜合入賬附屬公司/前附屬公司款項

該款項為無抵押、非計息及按要求償還。

- (d) 儲備變動

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
二零一二年一月一日(經重列)	3,295	66,261	82,603	(439,459)	(287,300)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(14,643)	(14,643)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日(經重列)	3,295	66,261	82,603	(454,102)	(301,943)
公開發售	13,179	52,717	-	-	65,896
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(52,263)	(52,263)
於二零一三年十二月三十一日	16,474	118,978	82,603	(506,365)	(288,310)

財務概要

業績

	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元
營業額	-	111,634	310,933	399,140	859,393
除稅前溢利／(虧損)	(20,200)	20,760	125,500	107,391	(113,255)
稅項	-	(8,027)	(47,610)	(73,994)	(88,083)
持續經營業務年內溢利／(虧損)	(20,200)	12,733	77,890	33,397	(201,338)
已終止經營業務年內虧損	(596)	-	-	-	(32,042)
年內溢利／(虧損)	(20,796)	12,733	77,890	33,397	(233,380)
應佔：					
本公司權益持有人	(20,796)	12,915	76,693	30,466	(241,746)
非控股權益	-	(182)	1,197	2,931	8,366
	(20,796)	12,733	77,890	33,397	(233,380)

資產及負債

	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元 (經重列)	二零一一年 人民幣千元 (經重列)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元
資產總值	20,465	1,685,762	1,744,279	1,681,096	1,465,497
負債總額	(438,991)	(1,526,573)	(1,513,701)	(1,291,387)	(1,660,242)
權益／(股本虧絀)總額	(418,526)	159,189	230,578	389,709	(194,745)
應佔：					
本公司權益持有人	(418,526)	129,117	188,455	370,246	(222,574)
非控股權益	-	30,072	42,123	19,463	27,829
	(418,526)	159,189	230,578	389,709	(194,745)

附註：二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年之數據乃作為南京豐盛資產管理有限公司(即就會計目的而言乃二零一三年十二月十二日完成之非常重大收購事項及反收購之本公司收購方)於該四個年度之綜合財務報表延續而編製。詳情請參閱綜合財務報表附註2。二零零九年之數據未按同一基準進行重列，此乃由於編製該等資料之成本超出利益，且二零零九年呈列的數據為匯多利國際控股有限公司於其截至二零一三年四月三十日止年度之二零一三年年報中刊發的截至二零零九年四月三十日止年度綜合財務報表的經重列數據(因已終止經營業務所致)。