

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。



Fullshare Holdings Limited

豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

豐盛控股有限公司(「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」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	643,793	859,393
銷售成本		<u>(514,170)</u>	<u>(627,327)</u>
毛利		129,623	232,066
其他收入	5	8,580	2,307
可換股債券公允值變動	19	(1,360,118)	(292,866)
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動		-	1,324
收購附屬公司之已確認識價收購收益		237,978	-
銷售開支		(22,241)	(29,858)
行政開支		(49,378)	(25,816)
融資成本	6	<u>(3,035)</u>	<u>(412)</u>
除稅前虧損		(1,058,591)	(113,255)
所得稅開支	7	<u>(44,268)</u>	<u>(88,083)</u>
持續經營業務年內虧損		(1,102,859)	(201,338)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已終止經營業務			
已終止經營業務年內虧損	8	—	(32,042)
年內虧損及全面開支總額	9	(1,102,859)	(233,380)
本公司擁有人應佔年內虧損及全面開支總額：			
— 持續經營業務		(1,109,654)	(209,704)
— 已終止經營業務		—	(32,042)
		(1,109,654)	(241,746)
非控股權益應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 持續經營業務		6,795	8,366
— 已終止經營業務		—	—
		6,795	8,366
		(1,102,859)	(233,380)
每股虧損			
	11	人民幣	人民幣
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		(28.02)分	(20.92)分
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		(28.02)分	(18.15)分

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
機器及設備		4,080	2,898
投資物業	12	5,600	5,600
商譽	13	1,474	—
應收貸款	14	350,000	—
遞延稅項資產		14,045	—
		<u>375,199</u>	<u>8,498</u>
流動資產			
潛在收購附屬公司已付按金		50,000	—
應收貿易賬款及其他應收款項	15	327,018	53,608
預繳稅項		23,219	—
發展中物業		1,802,040	880,104
持作出售物業		307,336	405,484
應收合約工程客戶款項		20,801	—
已抵押銀行存款		11,947	1,445
銀行結餘及現金		251,082	116,358
		<u>2,793,443</u>	<u>1,456,999</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	16	224,378	188,563
預收賬款及已收按金		435,442	476,702
應付所得稅		60,035	41,399
應付代價	17	156,000	—
應付一名股東款項		8,815	—
銀行及其他借款			
—一年內到期	18	757,190	155,000
		<u>1,641,860</u>	<u>861,664</u>
流動資產淨額		<u>1,151,583</u>	<u>595,335</u>
總資產減流動負債		<u>1,526,782</u>	<u>603,833</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資本及儲備			
已發行權益		530,763	439,307
儲備		720,011	(661,881)
本公司擁有人應佔權益 (股本虧絀)		1,250,774	(222,574)
非控股權益		207,624	27,829
權益總額 (股本虧絀)		1,458,398	(194,745)
非流動負債			
可換股債券	19	–	683,247
公司債券	20	7,089	–
應付代價	17	43,758	–
銀行及其他借款			
— 一年後到期	18	–	115,000
遞延稅項負債		17,537	331
		68,384	798,578
權益總額 (股本虧絀) 及非流動負債		1,526,782	603,833

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。

本集團之主要業務為物業開發以及提供綠色建築服務。董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為 Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。

綜合財務報表以本公司及其附屬公司之功能貨幣，人民幣（「人民幣」）呈列。

根據於二零一四年十月二十日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「Warderly International Holdings Limited」更改為「Fullshare Holdings Limited」，中文名稱則由「匯多利國際控股有限公司」更改為「豐盛控股有限公司」。

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交易完成。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責任公司）之全部股權，現金代價為500,000,000港元。Magnolia（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（「反向收購交易」）之前，南京豐盛為一間由南京豐盛控股全資擁有之投資控股公司。南京豐盛及其附屬公司（「南京豐盛集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。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因而承購了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前香港法例第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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，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

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。現有集團之業績自完成反向收購交易之日起綜合至本公司綜合財務報表。

重要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「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」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露資料，而根據香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審核」之過渡性及保留安排（載於該條例附錄11第76至87條），其於本財政年度及比較期間繼續為前香港公司條例（第32章）者之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，除若干於各報告期末以公允值計量之金融工具及投資物業外，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。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已初次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則：

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
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產可收回金額披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） （「香港（國際財務報告詮釋委員會）」） — 詮釋第21號	徵費

除下文所披露除外，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。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費

本集團已於本年度首次應用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號處理何時支付政府施加的徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費之活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬之指引，特別是其澄清經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費之責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號已追溯應用。應用該詮釋不會對本集團綜合財務報表內的披露或所確認金額產生重大影響。

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：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則（修訂）	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露動議 ²
香港會計準則第19號（修訂）	界定福利計劃－僱員供款 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂）	澄清折舊及攤銷之可接受方式 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號（修訂）	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注入 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資實體：應用合併豁免 ²
香港財務報告準則第11號（修訂）	收購合營業務權益之會計處理方法 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出之判斷，包括所匯總經營分部之概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供給首席營運決策者之情況下方予提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準（修訂）釐清，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現（倘貼現影響並不重大）之短期應收及應付款項之能力。

董事預期，應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進所包括之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第13號（修訂）釐清，投資組合之範圍（除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公允值外）包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

香港會計準則第40號（修訂）釐清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須確認：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併的定義。

董事預期，應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進所包括之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港會計準則第19號（修訂）釐清高質量公司債券之市場深度須按債務計值貨幣而非按債務所在國家評估。倘該貨幣之高質量公司債券並無深入市場，則須使用政府債券利率。

香港會計準則第34號於中期財務報表附註披露資料「倘並無於中期財務報告中另行披露」。香港會計準則第34號（修訂）釐清規定之中期披露須於中期財務報表中作出或於中期財務報表之間相互參照後納入且計入更大中期財務報告。中期財務報表之其他資料需按與中期財務報表之相同條款且於相同時間供用戶查閱。倘用戶不可按此等方式查閱其他資料，則中期財務報告視作不完整。

董事預期，應用香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進所包括之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)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。香港財務報告準則第9號乃於二零一零年經修訂並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。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之最終版本乃為載入於過往年度頒佈之香港財務報告準則第9號之所有規定，並透過為若干金融資產引入「公允值計入其他全面收益」(公允值計入其他全面收益)計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦為減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)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。倘債務工具以收取現金流及出售金融資產為目標於一項商業模式內持有，且金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流僅為支付本金及未償還本金之利息，則按公允值計入其他全面收益計量。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。金融負債信貸風險所產生之公允值變動其後不能重新分類計入損益。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。
- 於減值評估方面，加入了有關實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔的預期信貸虧損的會計減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號就確認信貸虧損的門檻。根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)的減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損的變動入賬。於各報告日期對預期信貸虧損的金額進行更新，以反映自初次確認以來信貸風險的變動，並因此提供更適時的預期信貸虧損資料。

- 香港財務報告準則第9號引入新模式，允許公司在對沖彼等的金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號作為一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。新模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。新模式亦包括合格性標準，但該等標準基於就對沖關係強度進行的經濟評估，此可利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號的對沖會計內容，此應可降低實行成本，因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）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。然而，於完成詳盡審閱前，難以就有關影響提供合理估計。

香港會計準則第1號（修訂）披露措施

該等修訂澄清，公司應運用專業判斷釐定何種資料應在財務報表內呈列以及資料應在財務報表呈列之章節及排序。具體而言，實體應在計及所有相關事實及情況後決定其如何於財務報表內匯集資料，包括有關附註。倘一項香港財務報告準則規定之具體披露所引致之資料不重大，則實體毋須提供該披露。即使該項香港財務報告準則載列具體規定或將該等具體規定列為最低規定，也毋須作出有關披露。

此外，當呈列額外行式項目、標題及小計分別與理解該實體之財務狀況及財務表現有關時，該等修訂就呈列該等項目、標題及小計提供若干額外規定。於聯營公司或合營企業擁有投資之實體須呈列採用權益法入賬之分佔聯營公司及合營企業之其他全面收益，並分開計入分佔(i)其後不會重新分類至損益之項目；及(ii)於符合特定條件時其後將重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂澄清：

- (i) 於釐定有關附註之排序時，實體應考慮對其財務報表之理解性及可資比較性之影響；及
- (ii) 毋須於一項附註內披露重大會計政策，惟可連同相關資料一併計入其他附註內。

該等修訂將對於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間之財務報表生效。允許提早應用。董事預期，日後應用香港會計準則第1號（修訂）或會對本集團之綜合財務報表內所作披露產生重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立的合約。
- 第二步： 識別合約中的履約責任。
- 第三步： 釐定交易價。
- 第四步： 將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步： 於實體完成履約責任時（或就此）確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

香港財務報告準則第15號將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號，可能對本集團綜合財務報表中已呈報金額及披露構成重大影響。然而，直至本集團進行詳細檢閱前，對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不可行。

香港公司條例（第622章）

此外，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審核」之年報規定乃根據該條例第358條自本公司於二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度起生效。本集團正在評估香港公司條例之變動對新香港公司條例（第622章）第9部之初次應用期間之綜合財務報表之預期影響。迄今為止，已得出結論有關影響不可能重大及將主要僅對綜合財務報表內之資料呈列及披露產生影響。

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及提供綠色建築服務之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務		
物業銷售	631,240	859,393
綠色建築服務收入	<u>12,553</u>	<u>-</u>
	<u>643,793</u>	<u>859,393</u>

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向首席執行官（即最高營運決策者）呈報之資料集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。

本集團主要從事物業發展及提供綠色建築服務。具體而言，本集團可呈報及經營分類如下：

1. 物業發展－開發及銷售物業
2. 綠色建築－綠色建築服務

綠色建築服務分類於截至二零一四年十二月三十一日止年度透過收購豐盛綠建集團有限公司（「豐盛綠建」，前稱為江蘇銳恒建設有限公司）及其附屬公司（「豐盛綠建集團」）而引入。

製造及銷售家用電器業務已於截至二零一三年十二月三十一日止年度停止經營，進一步詳情載於附註8。所呈報之分類資料並不包括已終止經營業務之任何金額。

分類收益及業績

本集團按可呈報及經營分類劃分之持續經營業務之收益及業績分析如下。

	二零一四年			二零一三年		
	物業發展	綠色建築	總計	物業發展	綠色建築	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務						
收益	<u>631,240</u>	<u>12,553</u>	<u>643,793</u>	<u>859,393</u>	<u>-</u>	<u>859,393</u>
分類溢利	<u>82,505</u>	<u>1,972</u>	<u>84,477</u>	<u>188,263</u>	<u>-</u>	<u>188,263</u>
未分配公司開支			(23,586)			(11,588)
未分配其他收入			5,693			2,024
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動			-			1,324
可換股債券公允值變動			(1,360,118)			(292,866)
收購附屬公司之已確認識價收購收益			237,978			-
融資成本			(3,035)			(412)
除稅前虧損			<u>(1,058,591)</u>			<u>(113,255)</u>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利為各分類所賺取之溢利，當中並未分配中央行政成本、董事薪酬、融資成本及可換股債券之公允值變動及持作出售物業轉撥至投資物業及於收購附屬公司之已確認識價收購收益及若干其他收入。此為就資源分配及表現評估向最高營運決策者呈報之計量方法。

分類資產及負債

	二零一四年			二零一三年		
	物業發展	綠色建築	總計	物業發展	綠色建築	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務						
分類資產	2,432,312	382,726	2,815,038	1,347,098	-	1,347,098
未分配公司資產			<u>353,604</u>			<u>118,399</u>
總資產			<u><u>3,168,642</u></u>			<u><u>1,465,497</u></u>
分類負債	607,022	43,239	650,261	657,736	-	657,736
未分配公司負債			<u>1,059,983</u>			<u>1,002,506</u>
總負債			<u><u>1,710,244</u></u>			<u><u>1,660,242</u></u>

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 除若干物業、機器及設備、遞延稅項資產、若干其他應收賬款項、潛在收購附屬公司之已付按金、預繳稅項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金外，所有資產已分配至各經營分類，原因為該等資產乃以整體集團管理。
- 除若干其他應付款項、應付一名股東款項、應付代價、銀行及其他借款、應付所得稅、可換股債券、公司債券以及遞延稅項負債外，所有負債已分配至各經營分類，原因為該等負債乃以整體集團管理。

其他分類資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務				
計入計量分類損益或分類資產之款項				
添置非流動資產 (附註)	64	2,044	1,647	3,755
折舊	671	14	345	1,030
定期提供予最高營運決策者但未計入計量分類損益或分類資產之款項：				
撥回其他應付款項	-	-	(672)	(672)
豁免可換股債券利息	-	-	(2,922)	(2,922)
銀行利息收入	-	-	(551)	(551)
融資成本	-	-	3,035	3,035
所得稅開支	<u>43,609</u>	<u>526</u>	<u>133</u>	<u>44,268</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務				
計入計量分類損益或分類資產之款項				
添置非流動資產	1,303	-	6,100	7,403
折舊	948	-	49	997
定期提供予最高營運決策者但未計入計量分類損益或分類資產之款項：				
銀行利息收入	-	-	(1,902)	(1,902)
融資成本	-	-	412	412
所得稅開支	<u>88,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,083</u>

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及應收貸款。

地理區域資料

有關本集團來自外部客戶收益之資料乃根據經營位置呈列。有關其非流動資產之資料乃根據資產之地理位置呈列。

本集團主要自以中國為基地（所在國家）之客戶取得收益。

非流動資產

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國（所在國家）	9,969	8,485
香港	1,185	13
	<u>11,154</u>	<u>8,498</u>

非流動資產不包括遞延稅項資產及應收貸款。

主要客戶資料

於截至二零一四年及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涉及本集團10%以上之收益。

5. 其他收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行利息收入	551	1,902
分租租金收入（附註）	1,262	—
豁免可換股債券利息	2,922	—
撥回其他應付款項	672	—
其他利息收入（附註14）	2,887	—
出售機器及設備之收益	—	283
其他	286	122
	<u>8,580</u>	<u>2,307</u>

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度分租租金收入之直接成本約為人民幣1,077,000元（二零一三年：無）。

6. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務		
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	37,999	22,959
可換股債券	2,997	412
公司債券	38	—
減：合資格資產成本中資本化利息（附註）	<u>(37,999)</u>	<u>(22,959)</u>
	<u>3,035</u>	<u>412</u>

附註：

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，資本化之借款成本乃自就合資格資產之特殊借款產生。

7. 所得稅開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務		
當期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	31,182	37,075
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>25,329</u>	<u>50,677</u>
	56,511	87,752
遞延稅項		
本年度	<u>(12,243)</u>	<u>331</u>
	<u>44,268</u>	<u>88,083</u>

附註：

- (a) 香港利得稅按於兩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計提撥備。
- (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，本公司之中國附屬公司於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之適用稅率為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額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）之全部權益（「出售事項」）。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。

已終止經營業務之虧損分析如下：

人民幣千元

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	—
	<hr/>
	32,042
	<hr/> <hr/>

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，故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。

9. 年內虧損

年內持續經營業務所得虧損於扣除下列各項後得出：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
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	16,349	10,744
退休福利計劃供款	2,673	1,590
	<u>19,022</u>	<u>12,334</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,319	794
廠房及設備折舊	1,030	997
物業之經營租賃項下之最低租賃付款	4,488	1,746
確認為開支之持作出售物業成本（計入為銷售成本）	502,085	627,327
撤銷廠房及設備	-	13
	<u>-</u>	<u>13</u>

10. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無派付或建議支付股息（二零一三年：無），自報告期末起亦無建議派發任何股息。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就持續經營及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>(1,109,654)</u>	<u>(241,746)</u>
就持續經營業務而言		
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>(1,109,654)</u>	<u>(209,704)</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>-</u>	<u>(32,042)</u>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所使用之普通股加權平均數	<u>3,960,630</u>	<u>1,155,454</u>

來自持續經營及已終止經營業務

計算截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本虧損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。

於計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司於完成反向收購交易後發行之可換股債券，原因為行使該等債券將導致由每股虧損變為每股盈利而具有反攤薄效應。

來自持續經營業務

使用之分母與上文詳述計算於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損所使用者相同。

來自己終止經營業務

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每股人民幣2.77分，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

於二零一三年一月一日	—
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	<u>1,324</u>
於二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	<u><u>5,600</u></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。

本集團投資物業於轉撥自持作出售物業之日及於二零一四年及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國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（二零一三年及於轉撥自持作出售物業之日：世邦魏理仕有限公司）於有關日期作出之估值為基準達致。估值乃參照位於相近地點及條件之同類物業之當前市價而釐定。於估計物業之公允值時，有關物業之最高價值及最佳用途即為其當前用途。

於二零一四年及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	
	於二零一四年	於二零一三年
	十二月	十二月
	三十一日之	三十一日之
第二級	公允值	公允值
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
位於中國之長期租賃商業物業單位	5,600	5,600

於兩個年度內並無轉入或轉出第二級。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團尚未獲中國當地土管局授予投資物業房屋所有權證約人民幣5,600,000元。

13. 商譽

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
成本		
於年初	-	-
產生自收購現有集團	-	32,980
產生自收購一間附屬公司 (附註a)	1,474	-
於出售附屬公司時取消確認	-	(32,980)
於年終	1,474	-
減值		
於年初	-	-
年內已確認減值虧損 (附註b)	-	32,042
於出售附屬公司時撤銷	-	(32,042)
於年終	-	-
賬面值		
於十二月三十一日	1,474	-

附註：

- a) 收購豐盛綠建集團產生之商譽之賬面值分配至綠色建築服務之現金流產生單位（「現金流產生單位1」）。

該現金流產生單位1之可回收金額乃經參考與本集團並無關連的獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）進行之估值後，根據使用價值計算而釐定。該計算使用由本集團管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測及除稅前折現率25.8%進行。五年期後的現金流量乃按照穩定增長率3%推算而成。此增長率乃按照行業增長預測釐定，並不超過有關行業的平均長期增長率。董事認為，於二零一四年十二月三十一日的可回收金額超過其賬面值，故毋須確認商譽減值虧損。

- b) 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流產生單位（「現金流產生單位2」）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，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流產生單位2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，現金流產生單位2之可收回金額已根據公允值減出售成本而釐定。於完成收購現有集團之日，董事認為，現金流產生單位2之可收回金額約為人民幣7,808,000元及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。

現金流產生單位2之可收回金額約為人民幣7,808,000元，相當於經參考本集團與一名關連人士於截至二零一三年十二月三十一日止年度內訂立之買賣協議之實際交易價。

14. 應收貸款

應收貸款為墊付予句容市華陽鎮人民政府為數人民幣350,000,000元之無抵押貸款，息率按年利率9.5%計算，並須於二零一六年十二月三十一日或之前償還。有關墊款之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月六日及二十六日之公佈。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收貿易賬款 (附註a)	713	—
其他應收款項及按金 (附註b)	33,076	24,182
建築工程之預付款項	274,792	3,804
其他預付款項	906	1,287
其他預繳稅項	17,531	24,335
	<u>327,018</u>	<u>53,608</u>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣1,516,000元（二零一三年：人民幣583,000元）以港元為單位，而港元不是有關集團實體之功能貨幣。

附註a：於報告期末按發票日期之本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
90日內	265	—
一年以上	448	—
	<u>713</u>	<u>—</u>

本集團並未向客戶授予標準劃一的信貸期，個別客戶的信貸期乃按具體情況考慮，並於項目合約中訂明（倘適當）。

於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款約人民幣448,000元已逾期超過1年但未減值。本集團已個別評估所有已逾期但未減值之應收貿易賬款的信譽及過往付款歷史。董事認為，該等金額仍可收回而並無必要就該等結餘作出減值撥備。

附註b：本集團其他應收款項及按金包括因於中國進行本集團之物業發展業務支付若干中國政府機關之保證金，總餘額為人民幣29,314,000元（二零一三年：人民幣21,679,000元）。有關保證金於有關發展項目竣工後解除。所有其他應收款項及按金均無逾期，亦無減值。

董事認為應收貿易賬款、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。

16. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付貿易賬款	76,584	28,321
應付票據	<u>11,947</u>	<u>1,445</u>
	88,531	29,766
其他應付稅項	1,056	38
其他應付款項	26,706	12,063
應計開支	<u>108,085</u>	<u>146,696</u>
	<u>224,378</u>	<u>188,563</u>

於報告期末按發票日期呈列本集團之應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
90日內	70,835	25,149
91–180日	13,731	1,698
181–365日	2,400	2,737
一年以上	<u>1,565</u>	<u>182</u>
	<u>88,531</u>	<u>29,766</u>

應付貿易賬款之平均信貸期為180日。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。

於二零一四年十二月三十一日，應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣6,352,000元（二零一三年：人民幣7,530,000元）以港元為單位，而港元不是有關集團實體之功能貨幣。

17. 應付代價

應付代價指結算收購南京天韻房地產開發有限公司（「南京天韻」）及豐盛綠建集團之尚未支付代價之於收購日期公允值，其中於二零一五年二月、二零一六年三月及二零一七年六月分別須支付人民幣156,000,000元、人民幣22,860,000元及人民幣20,898,000元。

18. 銀行及其他借款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已抵押		
銀行借款	199,690	180,000
其他借款	320,000	—
無抵押		
其他借款	237,500	90,000
	757,190	270,000
應償還賬面值：		
按要求或一年內	757,190	155,000
一年以上但不超過兩年	—	115,000
	757,190	270,000
減：流動負債項下一年內到期之應付款項	(757,190)	(155,000)
非流動負債項下款項	—	115,000

本集團計息銀行及其他借款如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
定息借款		
來自獨立第三方或銀行	415,000	10,000
來自一位關連方(附註)	70,000	—
	485,000	10,000
浮息借款	272,190	260,000
	757,190	270,000

附註：

於二零一四年十二月三十一日，來自一位關連方之定息借款指已收一間由季昌群先生(「季先生」)控制之公司南京豐盛控股之無抵押委託貸款約人民幣70,000,000元。該等委託貸款按每年5.6%至6%計息，並須於一年內償還。

於報告期末，本集團借款之實際年利率範圍如下：

	二零一四年	二零一三年
定息借款	5.60% – 7.995%	7.80% – 7.995%
浮息借款	6.00% – 7.50%	6.15% – 7.98%

所有銀行及其他借款均以人民幣列值。

於二零一四年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣519,690,000元（二零一三年：人民幣180,000,000）由若干發展中物業作抵押，其中人民幣40,000,000元（二零一三年：人民幣180,000,000元）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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之未動用銀行融資約為人民幣190,000,000元（二零一三年：人民幣320,000,000元）。

19. 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，其中420,000,000港元（相等於約人民幣327,920,000元）已發行予Magonlia及80,000,000港元（相等於人民幣62,461,000元）已發行予一名前董事簡志堅先生。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。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。可換股債券乃按公允值計量，而公允值變動於損益確認。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本公司發行可換股債券：		
於年初	683,247	—
年內發行可換股債券	—	390,381
兌換為普通股	(2,043,365)	—
可換股債券公允值變動	<u>1,360,118</u>	<u>292,866</u>
於年終	<u>—</u>	<u>683,247</u>

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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，多項兌換於二零一四年四月二日至二零一四年十二月三十一日期間進行且所有可換股債券已悉數兌換為本公司普通股，可換股債券之利息約人民幣2,922,000元已獲免除。

於二零一三年十二月三十一日及於兌換日期，可換股債券之公允值總額分別為約人民幣683,247,000港元及人民幣2,043,365,000元，此乃參照與本集團並無關連之獨立合資格估值師艾華迪作出之估值並使用二項式模式及預付遠期合約模式（二零一三年：二項式模式）而釐定。

20. 公司債券

於二零一四年十二月八日，本公司發行本金總額為10,400,000港元（相當於約人民幣8,268,000元）（扣除直接發行成本約人民幣1,262,000元前）之六年期7%票息公司債券，須每半年支付一次。實際利率於二零一四年十二月三十一日為9.6%。

總額
人民幣千元

於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及於二零一四年一月一日	-
年內發行	8,268
交易成本	(1,262)
估算利息 (附註i)	121
應付利息 (附註ii)	(38)
	7,089
於二零一四年十二月三十一日	7,089

附註：

- i) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，估算利息人民幣38,000元（二零一三年：無）及人民幣83,000元（二零一三年：無）已分別於融資成本及行政開支內確認。
- ii) 於二零一四年十二月三十一日，由公司債券計提所產生之融資成本人民幣38,000元（二零一三年：無）已計入流動負債項下之其他應付款項。

21. 資本承擔

於報告期末，本集團就發展中物業及收購一間附屬公司擁有如下資本承擔：

有關發展中物業

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已授權但未訂約	1,010,521	1,351,191
已訂約但未於綜合財務報表中撥備	654,323	446,738

有關收購一間附屬公司

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
人民幣千元

已訂約但未於綜合財務報表中撥備

667,000

-

22. 資產抵押

於報告期末，本集團以下若干資產已抵押作為本集團之銀行融資擔保：

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
人民幣千元

發展中物業

1,074,534

526,184

已抵押銀行存款

11,947

1,445

1,086,481

527,629

23. 或然負債

就本集團之物業單位買家之按揭融資所作擔保

二零一四年
人民幣千元

二零一三年
人民幣千元

就本集團之物業單位若干買家之按揭融資所作擔保

365,885

485,887

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應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。

本集團之財務擔保公允值乃由與本集團並無關連之合資格獨立估值師國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（二零一三年：世邦魏理仕有限公司）評估。

董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款。因此，按公允值計量之財務擔保並不重大，故並無對此作出撥備。

24. 報告期後事項

收購附屬公司

- (a) 於二零一四年十二月八日，南京豐利股權投資企業（「南京豐利」）及江蘇豐盛（為本公司的全資附屬公司）與南京豐盛控股及南京新盟資產管理有限公司（分別直接持有南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）之99%及1%已發行股本）訂立股份轉讓協議，以分別收購南京豐盛科技之各自己發行股本，合共現金代價為人民幣667,000,000元。南京豐盛科技主要於中國從事房地產開發及銷售。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月八日及二零一四年十二月三十日之公佈及通函內。

是項收購已於二零一五年一月十六日獲本公司股東批准並於二零一五年一月十九日完成。

收購南京豐盛科技之初步會計處理尚未完成，乃有待釐定南京豐盛科技若干已識別資產之公允值。董事認為，該等資產佔南京豐盛科技可識別資產及負債淨額之大部分價值，將對將予確認之儲備構成關鍵影響。由於並無合理基準讓董事可估計該等資產之暫定價值，故南京豐盛科技於收購日期之資產及負債資料尚未於此等綜合財務報表內披露。

- (b) 於二零一五年一月二十日，南京豐利及南京豐盛資產管理有限公司（均為本公司之全資附屬公司）與南京慧谷企業諮詢有限公司（其直接持有江蘇安家利置業有限公司（「江蘇安家利」）之100%股權）訂立股權轉讓協議，以分別收購江蘇安家利及其附屬公司之99%及1%股權，總現金代價為人民幣438,000,000元。江蘇安家利主要於中國從事房地產發展及銷售。有關交易之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一五年一月二十日及二零一五年二月十日之公佈及通函內。

是項收購已於二零一五年二月十二日完成。

收購江蘇安家利之初步會計處理尚未完成，乃有待釐定江蘇安家利若干已識別資產之公允值。董事認為，該等資產將佔江蘇安家利可識別資產及負債淨額之大部分價值，將對商譽金額或將予確認超出成本之差額構成關鍵影響。由於並無合理基準讓董事可估計該等資產之暫定價值，故江蘇安家利於收購日期之資產及負債資料尚未於此等綜合財務報表內披露。

股份轉讓

於二零一五年一月九日，Magnolia已訂立有條件轉讓協議，以轉讓961,538,450股本公司股份（相當於本公司二零一五年一月九日之已發行股本約7.09%）予Superb Colour Limited（「承讓人」）（本公司之獨立第三方）（「股份轉讓」），代價為499,999,994港元。於股份轉讓完成後，承讓人將成為本公司之第二大股東。

抵押土地使用權

於二零一五年二月十三日，南京豐盛科技同意就山東金百利房地產開發有限公司及中國正信（集團）有限公司（各自均為獨立第三方）應付中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司之重組債務本金額約人民幣519,000,000元抵押位於中國江蘇省南京市之總地盤面積為48,825.47平方米之土地使用權作為擔保，為期18個月，按年利率13.5%計息及於二零一六年八月到期。

建議收購附屬公司及知識產權

於二零一五年三月二十日，本公司之全資附屬公司豐盛綠建與南京豐盛新能源科技股份有限公司（「南京豐盛新能源」，由季先生控制之關連方）訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關建議收購南京豐盛新能源科技股份有限公司之若干附屬公司之股權及知識產權（「建議收購事項」）。

於批准該等綜合財務報表日期，本集團與南京豐盛新能源概無就建議收購事項訂立正式協議。諒解備忘錄之詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十二日之公佈內。

項目委託合同

於二零一五年三月二十七日，本集團與一名獨立第三方海南千博樂城開發有限公司就位於中國的樂島項目（「樂島項目」）訂立項目委託建設運營管理服務合同（「合同」）。根據合同，本集團被全權委託負責樂島項目的建設、運營、管理及服務。詳情已載於本公司日期為二零一五年三月二十七日的公佈內。

業務回顧

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四年度」）的收益主要來自於房地產銷售及部分來自綠色建築服務。

房地產銷售

二零一四年度，本集團房地產銷售收益為約人民幣631,240千元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三年度」）減少27%。本集團於二零一四年交付物業總建築面積為約107,330平方米，較去年減少約49,630平方米。房地產銷售毛利率較二零一三年度下降約6%。二零一四年度確認平均銷售單價為人民幣5,881元／平方米。

二零一四年度，本集團簽訂合約銷售額達約人民幣503,766千元，較二零一三年度上升約8%。本集團簽訂合約銷售總建築面積約73,669平方米，較二零一三年下降約3%。平均銷售單價約人民幣6,838元／平方米，較二零一三年度上升約12%，主要因為二零一四年新收購之附屬公司房地產項目銷售單價較高所致。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額為約人民幣437,882千元，總面積為約61,871平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實基礎。

綠色建築服務

於二零一四年十二月三十一日，本集團已完成有關收購豐盛綠建集團之全部股權，新業務板塊「綠色建築服務」亦隨之成立。綠色建築服務板塊主要於中國從事綠色建築、綠色城鎮EPC（設計、採購、施工總承包）、EMC（合同能源管理）服務等。

於收購完成日（即二零一四年十二月十五日）至二零一四年十二月三十一日止期間，本集團綠色建築服務收入為約人民幣12,553千元，毛利率為約4%。本集團預期綠色建築業務將會進一步擴大本集團之收入來源。

中國江蘇省鹽城市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稚園。本集團預期在二零一五年上半年啟動該項目一期建設工程。

持做未來發展項目

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團沒有新增持作未來發展項目。

於二零一四年十二月三十一日，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（含儲藏室）。該項目截至二零一四年十二月三十一日止持作未來發展的總建築面積約為299,547平方米。

九總溝地塊：本集團在鹽城九總溝全資擁有一幅總佔地面積約89,123平方米的地塊持作未來發展，該項目截至二零一四年十二月三十一日止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

本集團的收益由二零一三年度約人民幣859,393千元減少至二零一四年度約人民幣643,793千元，除去二零一四年度新收購板塊約人民幣12,553千元的綠色建築服務收入，二零一四年度房地產銷售收益較去年減少約人民幣228,153千元或約27%。因去年主力交付並確認收入的西城逸品項目於本年已達尾房銷售，本集團物業相關的交付建築面積由二零一三年度約156,987平方米減少至二零一四年度約107,330平方米。二零一三年度確認收益的平均銷售單價由約人民幣5,474元／平方米上升至二零一四年度約人民幣5,881元／平方米，平均銷售單價上升主要因為二零一四年度交付較多單價較高的書香苑物業。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一三年度約人民幣627,327千元減少約18%至二零一四年度約人民幣514,170千元。除去二零一四年度新收購板塊約人民幣12,085千元的綠色建築服務成本，全年房地產銷售成本較去年減少約人民幣125,242千元或約20%。成本減少主要因為二零一四年度交房面積較去年減少約31%。成本總額減少的幅度較交付面積減少幅度低，主要因為二零一四年度交付的項目，如西城府邸、西城逸品三期二標及書香苑等的成本單價較高。

毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的整體毛利由二零一三年度約人民幣232,066千元減少約44%至二零一四年度約人民幣129,623千元。

二零一四年度新增的綠色建築服務板塊毛利率約4%，而房地產銷售的毛利率則由去年同期約27%下降至二零一四年度的約20%。主要原因是二零一四年度開始交付的西城府邸毛利率較低，因而拉低了全年的平均毛利率。

其他收入

其他收入由二零一三年度約人民幣2,307千元增加約272%至二零一四年度約人民幣8,580千元。二零一四年度的其他收入包含豁免可換股債券利息約人民幣2,922千元、其他利息收入約人民幣2,887千元及分租租金收入約人民幣1,262千元。而二零一三年度的其他收入主要包含銀行利息收入約人民幣1,902千元。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一三年度約人民幣29,858千元減少約26%至二零一四年度約人民幣22,241千元，主要由於房地產開發板塊的一些新項目，如同景躍城二期及西城府邸在二零一三年正式推出市場，於是加強了當年度的推廣宣傳等活動，使二零一三年度的銷售開支較高。雖然新收購的諸公項目於二零一四年開盤，但屬於收購前費用沒有反映在本集團的銷售開支。因此，相對而言，二零一四年度銷售開支較去年少。

行政開支

本集團的行政開支由二零一三年度約人民幣25,816千元增加約91%至二零一四年度約人民幣49,378千元。行政開支的增加主要是本公司在二零一三年十二月份復牌後，本集團新增員工的薪酬開支及二零一四年度收購項目產生的專業費用。

收購附屬公司之已確認議價收購收益

本集團於二零一四年十月十五日，完成收購一間中國房地產開發公司80%股權。收購價為人民幣5億元，由於收購得到的資產公允值高於收購作價，本集團錄得約人民幣237,978千元的議價收購附屬公司收益。二零一三年沒有相似的收購收益。

可換股債券公允值虧損

本集團於二零一四年度產生可換股債券公允值評估虧損約人民幣1,360,118千元，此乃本金額5億港元之可換股債券於二零一四年度之公允值變動而產生之非現金會計虧損。由於可換股債券已陸續在二零一四年度悉數兌換成公司普通股，因此，本集團不會再就此可換股債券錄得公允值變動。

本集團於二零一三年度產生可換股債券公允值評估虧損約人民幣292,866千元是來自本金額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

本集團於二零一四年度產生融資成本約人民幣3,035千元，主要包含本金額4.2億港元獲豁免利息之可換股債券在豁免日（即二零一四年六月十八日）前按2%年利率應計之利息及本金額0.8億港元可換股債券於獲轉換前於二零一四年一月至四月按2%年利率支付之利息。

來自持續經營業務稅前虧損

二零一四年度，本集團錄得稅前虧損約人民幣1,058,591千元。除去本年可換股債券公允值評估虧損約人民幣1,360,118千元及議價收購附屬公司收益約人民幣237,978千元，稅前利潤約人民幣63,549千元。二零一三年度，本集團的稅前虧損約人民幣113,255千元。除去當年可換股債券公允值評估虧損約人民幣292,866千元，稅前利潤約人民幣179,611千元。稅前利潤減少約人民幣116,062千元主要因為二零一四年交付的物業面積及毛利較去年少。

稅項

於二零一四年度，本集團的土地增值稅、企業所得稅及遞延稅項收入分別為約人民幣25,329千元、約人民幣31,182千元及約人民幣12,243千元。相比二零一三年度，土地增值稅支出減少約人民幣25,348千元及企業所得稅減少約人民幣5,893千元。土地增值稅減少主要因為本年度交付的某些項目毛利較低，銷售增值率不高。另外，本年度計提之企業所得稅減少主要由於本集團源自房地產銷售利潤下降所致。

已終止經營業務年內虧損

本集團於二零一四年度並無已終止經營業務年內虧損。而二零一三年度錄得虧損約人民幣32,042千元主要來自反收購交易之商譽減值。

年內虧損

本集團於二零一四年度錄得淨虧損約人民幣1,102,859千元。除去可換股債券公允值變動虧損約人民幣1,360,118千元及議價收購附屬公司收益約人民幣237,978千元外，錄得年內溢利淨額約人民幣19,281千元。於二零一三年度，本集團錄得淨虧損約人民幣233,380千元，除去當年可換股債券公允值變動虧損約人民幣292,866千元及終止經營業務產生之商譽減值虧損約人民幣32,042千元外，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、配售本公司股份和借款撥付經營及投資所需資金。

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣251,082千元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣116,358千元），較二零一三年十二月三十一日增加約116%。

銀行及其他借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣757,190千元，包括銀行貸款約人民幣199,690千元和其他借款約人民幣557,500千元。全部借款將於一年內償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團的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180,000千元和其他借款約人民幣90,000千元。二零一四年十二月三十一日的借款較去年增加約人民幣487,190千元，主要因為本年度餘額包含了新收購之附屬公司的借款約人民幣479,690千元。

可換股債券

於二零一四年十二月三十一日，本集團本金額5億港元的可換股債券已全數轉變成公司股票。而於二零一三年十二月三十一日，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。

槓桿

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘合共約人民幣251,082千元（二零一三年：約人民幣116,358千元）。於二零一四年十二月三十一日，銀行及其他借款、應付股東款項、應付代價、公司債券及可換股債券結餘約為人民幣972,852千元（二零一三年：約人民幣953,247千元），而本集團於二零一四年十二月三十一日之資本負債比率（按銀行及其他借款、應付股東款項、應付代價、公司債券及可換股債券總額相對資產總值之比率計算）約為31%（二零一三年：約65%）。資產淨額約為人民幣1,458,398千元（二零一三年：負債淨額約人民幣194,745千元）。

本集團於二零一四年十二月三十一日之流動資產總值約為人民幣2,793,443千元(二零一三年十二月三十一日:約人民幣1,456,999千元),流動負債總額則約為人民幣1,641,860千元(二零一三年十二月三十一日:約人民幣861,664千元)。於二零一四年十二月三十一日,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(二零一三年十二月三十一日:約1.7)。

外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣進行交易。除於二零一四年十二月三十一日約人民幣75,066千元之銀行結餘及現金(二零一三年十二月三十一日: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。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

於二零一四年十二月三十一日,除本集團約人民幣485,000千元之借款以人民幣及按固定利率計息及約人民幣7,089千元之公司債券以港幣及按固定利率計息外(二零一三年十二月三十一日: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),本集團之其他借款主要以人民幣為單位,並按浮動利率計息。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

於二零一四年十二月三十一日,本集團之資產抵押詳情載於本公佈綜合業績附註22。

投資

於二零一四年十二月三十一日,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

本集團於二零一四年十月十五日完成收購南京天韻80%股權，總代價為人民幣5億元。本集團於二零一四年十二月十五日完成收購豐盛綠建集團之全部股權，總代價為人民幣2億元。

本公司確認，其已經遵守上市規則第14章及第14A章之所有披露規定。

於二零一四年度，除本公佈所披露者外，本集團並無任何重大收購或出售子公司聯營公司或資產。

分類資料

二零一四年度本集團之分類資料詳情載於本公佈綜合業績附註4。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本公佈綜合業績附註21。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本公佈綜合業績附註23。

股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一三年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有大約189名（二零一三年：106名）僱員。本集團二零一四年度之員工成本（包括執行董事酬金）總額約為人民幣24,324千元（二零一三年：人民幣14,112千元）。僱員的薪酬依據公司的經營業績、崗位要求、市場薪資水準及僱員的個人能力等幾方面因素確定。本集團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準相符。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

二零一四年度本集團之期後事項詳情載於本公佈綜合業績附註24。

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集團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二零一四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。

集資活動

於二零一四年十一月七日，本公司與國泰君安證券（香港）有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意代表本公司按盡力基準以配售價每股配售股份0.45港元配售最多680,000,000股配售股份予承配人。於二零一四年十一月十三日，配售代理已配售本公司680,000,000股配售股份予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關費用後之所得款項淨額約為人民幣241,280,000元（相等於約305,450,000港元）。其中，約人民幣229,190,000元（相等於約290,000,000港元）已由一間全資附屬公司根據與中國江蘇省句容市華陽鎮人民政府訂立之投資合約（「投資建設合約」）用於投資用途。投資詳情已由本公司於二零一四年十一月二十六日公佈。

於二零一四年十二月十七日，本公司與配售代理訂立另一份配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準以價格每股配售股份0.48港元促使配售最多1,000,000,000股新股份。配售事項已於二零一四年十二月二十三日完成，而本公司已發行780,000,000股新股份予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關費用後之所得款項淨額約為人民幣298,360,000元（相等於約371,610,000港元）。其中，約人民幣120,810,000元（相等於約152,220,000港元）已根據投資建設合約作進一步投資；約人民幣50,000,000元（相等於約63,000,000港元）已由一間全資附屬公司用作誠意金以收購江蘇安家利之100%股權（收購詳情載於日期為二零一四年十二月二十四日之公告內）；及餘額約人民幣127,550,000元（相等於約156,390,000港元）已用作本集團之一般資金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

二零一四年，雖然中國經濟因轉型而增速放緩，但是以市場為導向的改革方式將會有效促進經濟發展，提高城市競爭力，尤其是省會城市和區域中心城市。中國房地產市場預期未來將會依賴城市自身的潛力而發展。為此，本集團選擇進入江蘇南京及周邊人口淨流入大且具有良好經濟基礎的城市，受益於城市競爭力的提升，將會獲得城市發展帶來的機遇。

根據國家政策規劃，

- 二零一四年，我國建築節能方面投入超過40億人民幣；
- 二零一四年，直轄市、計劃單列市及省會城市保障性住房全面執行綠色建築標準；
- 二零一五年，江蘇省城鎮新建建築全面按一星及以上綠色建築標準設計建造；
- 二零一五年末，20%的城鎮新建建築達到綠建標準；
- 二零一七年，東部地區地級城市及中西部地區重點地級城市的新建保障性住房全面執行綠色建築標準；

到二零二零年，中國城鎮綠色建築占新建築比重將提升至50%，城鎮保障性住房執行綠色建築標準的比例將達70%以上。江蘇省將於二零一五年起對新建民用建築實施綠色建築設計標準。圍繞綠色建築和綠色城鎮的相關建設、運營及多方位服務領域的市場前景巨大。另一方面，健康產業作為一種新興服務業，在國際上被認為是「財富第五波」具備巨大發展潛力。

因此，本集團積極進行多元化發展，結合現有的房地產業務，將業務拓展至輕資產模式的綠色建築、綠色城鎮的建設和服務，以及健康管理服務領域，包括綠色建築、社區與城鎮的EPC（設計、採購、施工總承包）、EMC（合同能源管理）服務和健康醫療、養老養生等服務，以期獲得更高更快的發展。

未來，本集團將充分把握市場，一方面推動地產的穩健發展，另一方面加快綠色建築、綠色城鎮和健康產業的發展，平衡業務結構，提升產品品質，增加盈利能力。加快去化速度，加強成本管理，促使毛利率達到良好水準；本集團將繼續採用「量入為出」的穩健性財務管理政策，增加股權融資同時減少債權融資，合理規劃、安排投資及運營收支，優化財務結構，提升財務安全性。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司之工作範疇

初步業績公佈所載有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已獲本集團核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）同意，與本集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額一致。信永中和在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港保證委聘服務準則所進行之保證委聘服務，因此信永中和概不會就本初步公佈發表任何保證。

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。

本公司於截至二零一四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，主席與首席執行官之角色應分開，且不應由同一人士擔任。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上輪席告退及重選連任。

3. 守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席季先生由於其他事務而缺席於二零一四年四月十一日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。執行董事施智強先生已獲委任為股東週年大會主席，以確保於股東週年大會上與股東有效溝通。

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

本公司將於二零一五年五月十四日下午三時正舉行股東週年大會，以批准（其中包括）本集團截至二零一四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。

刊載業績公佈及年報

本業績公佈已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.fullshare.com)刊登。二零一四年年報將會稍後寄發予股東，並將會載列於上述網站。

承董事會命
豐盛控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零一五年三月三十一日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事季昌群先生、施智強先生、王波先生及房堅先生；兩名非執行董事丘鉅淙先生及陳敏銳先生；及三名獨立非執行董事劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。