



豐盛
FULLSHARE

Fullshare Holdings Limited
豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00607)



2014年報

目錄

公司資料	2
董事及高級管理層簡歷	3
主席報告	8
管理層討論及分析	10
環境、社會及管治報告	20
企業管治報告	25
董事會報告	36
獨立核數師報告	43
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	46
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
財務概要	134

董事會

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)

施智強先生

王 波先生

房 堅先生

非執行董事

丘鉅淙先生

陳敏銳先生

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

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行股份有限公司鹽城及重慶分行

中國工商銀行股份有限公司鹽城及重慶分行

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1座

25樓2526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

皇后大道東183號

合和中心

22樓

網址

www.fullshare.com

股份代號

00607

董事及高級管理層簡歷

董事

執行董事

季昌群先生（「季先生」），46歲，於二零一三年十二月十二日已獲委任為豐盛控股有限公司（「本公司」）執行董事（「董事」）、首席執行官、董事局（「董事局」）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7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負責人及分公司經理。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，包括南京市人大代表、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會長、江蘇省安徽商會會長、南京市工商業聯合會副會長兼副主席、澳大利亞南京總商會會長及南京海外交流協會副會長、南京中醫藥大學董事會名譽董事長、南京中醫藥大學客席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市勞動模範、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、二零一三年第四屆江蘇省優秀企業家、二零一三年健康產業最具影響力品牌人物。

董事及高級管理層簡歷

施智強先生（「施先生」），39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及首席執行官特別助理。施先生於中國房地產行業積逾5年管理經驗。施先生現任為南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」）董事、總經理兼法人代表。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。施先生亦為本集團若干附屬公司之董事。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。

王波先生（「王先生」），34歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事。王先生於二零零七年獲得美國杜克大學職業法律博士學位、於二零零四年獲得南京大學法學碩士學位，並於二零零一年獲得南京經濟學院法學學士學位。彼亦於二零零二年獲得中國法律職業資格。王先生於二零一零年至二零一一年期間擔任星展銀行（中國）有限公司上海分行法律部經理，並於二零零七年至二零一零年期間擔任金杜律師事務所律師及資深律師。於二零一一年三月至二零一四年九月，王先生擔任豐盛產業集團有限公司總經理及豐盛控股集團有限公司之董事兼董事總經理。王先生自二零一一年三月起擔任及現時仍為豐盛產業集團有限公司之董事。豐盛產業集團有限公司及豐盛控股集團有限公司之控股股東為季先生。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

董事及高級管理層簡歷

房堅先生（「房先生」），48歲，於二零一四年十二月已獲委任為本公司執行董事、豐盛綠建集團有限公司（「豐盛綠建」）（前稱江蘇銳恒建設有限公司）董事長、執行董事及法人代表、總經理。豐盛綠建為本公司之附屬公司。房先生於一九八七年獲得金陵科技學院土木工程系道路與橋樑專業文憑。房先生於中國綠色建築及節能建築行業方面擁有超過八年之管理經驗。彼於二零零六年七月至二零零九年十二月期間加入南京豐盛控股擔任副總裁及自二零一一年起獲委任為南京豐盛控股之董事。彼於二零零六年十月至二零一四年十二月期間獲委任為南京豐盛新能源科技股份有限公司（「南京豐盛新能源」）之董事長、執行董事及法人代表。彼自二零一零年十一月起為南京豐盛新能源之股東。彼自二零零八年九月起獲委任為江蘇省綠色建築工程技術研究中心有限公司（「江蘇省綠色建築」）之董事長、執行董事及法人代表。彼於二零一三年七月至二零一四年十二月期間獲委任為安徽省綠色建築有限公司（「安徽省綠色建築」）之董事長、執行董事及法人代表。江蘇省綠色建築及安徽省綠色建築為南京豐盛新能源之附屬公司。南京豐盛新能源為南京豐盛控股之附屬公司，而南京豐盛控股由季先生控制。

非執行董事

丘鉅涼先生（「丘先生」），56歲，於二零一三年十一月二十五日獲委任為執行董事及於二零一五年三月三十一日調任為非執行董事。丘先生於中港房地產行業積逾8年管理經驗。丘先生曾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並已於二零一三年十二月完成。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，丘先生曾任中國海外宏洋集團有限公司（前稱蜆壳電器工業（集團）有限公司）（香港股份代號：0081）之執行董事。

陳敏銳先生（「陳先生」），50歲，於二零一五年三月三十一日獲委任為非執行董事。陳先生於一九八四年獲得福州大學理學學士學位及於一九九零年獲得廈門大學理學碩士學位。陳先生藉任職ABB廈門開關有限公司、戴爾計算機（中國）有限公司、諾基亞私人有限公司及福耀玻璃工業集團股份有限公司（香港股份代號：3606）之主要人力資源管理職位而取得逾24年人力資源經驗。彼現時為新加坡豐盛集團私人有限公司之副總經理兼人力資源總監。新加坡豐盛集團私人有限公司之控股股東為季先生。

董事及高級管理層簡歷

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），66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、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」。

鄒小磊先生（「鄒先生」），54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主席。鄒先生為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專業發展委員會主席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。鄒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。鄒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。鄒先生自二零一五年二月起出任港深聯合物業管理（控股）有限公司（香港股份代號：8181）之獨立非執行董事及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」），51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至二零一四年九月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。曾先生於二零一四年九月二十九日加入盈科大衍地產發展有限公司（香港股份代號：00432）為法律總監，且亦於二零一四年十一月二十五日獲委任為該公司之公司秘書。

董事及高級管理層簡歷

高級管理人員

袁志平先生（「袁先生」），36歲，於二零一四年十月一日獲委任為本公司首席運營官。袁先生為香港及英格蘭和威爾士執業律師。袁先生具有超過12年作為中國及香港執業律師之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人收購合併以及資本市場交易方面具有豐富經驗。袁先生於二零零一年取得法律學士學位及於二零零二年於香港大學完成法學專業證書課程，彼其後完成實習，並於多間國際知名律師事務所擔任律師。自二零一一年至二零一四年，彼於貝克•麥堅時國際律師事務所上海分所擔任特別顧問，負責該公司於上海之證券業務。自二零一四年五月起，袁先生獲委任為豐盛控股集團有限公司之投資及法務部主管，及其後獲委任為本公司之首席運營官。豐盛控股集團有限公司之控股股東為季先生。

司徒瑩女士（「司徒女士」），38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會員。司徒女士擁有逾10年金融及會計以及公司秘書事務經驗，包括曾任職於一家國際會計師事務所。

唐叢敏先生，38歲，於二零一三年一月已獲委任為本公司行政人資總監。彼於二零一零年八月加入南京豐盛控股，於二零一零年八月至二零一三年一月期間出任豐盛科技集團有限公司行政人資總監、南京豐盛控股董事會秘書、行政總監、人力資源總監。豐盛科技集團有限公司及南京豐盛控股之控股股東為季先生。彼於二零零八年二月至二零一零年七月期間擔任江蘇天霸集團副總經理、董事會秘書。彼曾在南京東方智業管理顧問公司有三年管理諮詢工作經驗，擔任諮詢顧問、項目經理、項目總監及總裁助理職務。彼於二零零五年獲得南京理工大學經濟學碩士學位，研究方向為人力資源管理。

張勇先生，41歲，高級工程師，擁有十年以上房地產行業管理經驗，現任本公司二級開發事業部總裁。彼於二零一三年三月加入南京豐盛控股，出任地產事業部總裁助理、南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛大族」）總經理。南京豐盛大族科技之控股股東為季先生及南京豐盛大族隨後成為本公司之附屬公司。彼於二零零五年十二月至二零一三年二月期間擔任江蘇雨潤地產集團下屬江蘇潤地房地產開發有限公司總經理、區域公司總經理、集團總裁助理職務。彼於二零零二年十二月至二零零五年十一月期間擔任南京銀城房地產開發有限公司項目經理、項目公司總經理職務。彼於一九九六年獲得西南工學院工業與民用建築專業文憑。

主席報告

尊敬的各位股東：

二零一四年，對於豐盛控股有限公司來說是努力、整合、創新的一年。

這一年，中國經濟整體呈現穩中趨降態勢，但政府一系列調結構、穩增長、促改革的舉措正在有序落實。

中國城市化、城鎮化進程遠未結束，改革紅利也在逐步釋放，創新思維正醞釀著更大更持久的發展機遇。

依託在綠色建築技術服務、新能源、健康服務等領域的實踐與經驗，豐盛控股在二零一四年實施了戰略調整和資源整合。這一年，公司完成「豐盛控股有限公司」名稱變更，定位聚焦於綠色技術及健康服務，我們將成為一家以綠色節能技術規模化應用及健康服務運營系統構建為目標方向，致力於為客戶提供綠色城鎮規劃、綠色建築設計、綠色建築EPC總包、綠色節能技術方案、綠色地產開發、建築能源管理、健康綜合服務等解決方案的綜合性企業。

為增強公司經營實力、優化資本結構，豐盛控股在二零一四年實施了多項收購及可換股債券轉股、定增，與江蘇句容市開展綠色科技城市及區域發展合作，同時探索EPC及PPP創新模式，為加快豐盛控股在綠色建築、綠色技術、健康服務、城鎮運營服務等領域的戰略落地和資本結構改善奠定基礎。

處於轉型、調整、變革中的豐盛控股，勇於面對2015的挑戰，在「綠色技術及健康服務綜合解決方案提供商」這一定位指引下，公司確定了未來5年爭取收入年複合增長率超25%，利潤年複合增長率超40%的經營目標；1年內，實現公司資產規模超100億、負債與淨資產比小於100%的財務目標。

結合公司的整體規劃，當前將重點打造「一個根基、兩條新路、三大支撐」。

一個根基：

公司將整合自身及外部優質資源，始終堅持並持續築就輕資產運營平台之根基，不斷深度挖掘綠色技術、健康服務產業鏈中的價值點，帶動全產業鏈特色化、專業化運營。

主席報告

兩條新路：

綠色技術和健康綜合服務兩條路並行。以綠色建築和節能技術為核心，改造傳統建築，打造綠色建築、社區及新城鎮；以大健康綜合服務為核心，不斷提高建築項目服務附加值，穩步形成社區健康運營系統。

三大支撐：

- (a) 綠建服務—推進EPC總包服務模式在綠建業務的落地，持續強化綠色節能技術的應用創新與投資規模，以產業優質材料和設備為基礎、借助互聯網，搭建綠色建築技術雲服務平台，實現綠色建築全過程的資源整合及上下游各方深度合作。
- (b) 健康服務—積極推進健康、養生、醫療、養老與項目開發項目緊密結合的商業模式落地，搭建線上健康管理與運營服務平台，提升健康管理運營能力，為公司打造差異化競爭優勢提供支援和保障。
- (c) 綠色健康地產—繼續堅持以綠色節能技術和健康服務為核心，不斷豐富、創新產品線，促進豐盛控股品牌價值穩固提升。

2015，我們將繼續秉承「共創共享」的宗旨，堅持「快樂工作、健康生活」的目標，重點研究如何為廣大客戶、合作夥伴、所有股東以及社會各方提供既方便又便宜的服務，保證股東利益最大化，為員工及合作夥伴打造事業平台。

這是我們的態度，也是豐盛控股的目標。只要努力、堅持，目標就能實現。

主席兼執行董事

季昌群

香港，二零一五年三月三十一日

管理層討論及分析

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」）的收入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入為約人民幣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，為本集團未來的收入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有限公司（「豐盛綠建」，前稱江蘇銳恒建設有限公司）及其附屬公司之全部股權，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。

管理層討論及分析

截至二零一四年十二月三十一日，本集團主要發展物業明細如下：

項目名稱	地址	項目 主要類型	項目 工程進度	預期 竣工日期	地盤 佔地面積 (平方米)	已完成 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	待建 建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團 的權益
江蘇鹽城 西城逸品	中國江蘇省鹽城市 鹽都區西環路 及青年路交界	住宅項目	已竣工	已竣工	165,604	373,678	不適用	不適用	100%
西城府邸	中國江蘇省鹽城市 鹽都區大慶路 以北及開創路以西	住宅項目	在建中	二零一七年 第四季度	139,205	46,898	75,176	299,547	100%
九總溝	江蘇省鹽城市鹽都區 開創路以東	住宅項目	待建	二零一八年 第二季度	89,123	不適用	不適用	277,881	100%
重慶 書香苑	中國重慶市渝中區 渝中組團18-7/02 地塊C區	住宅項目	已竣工	已竣工	11,804	52,678	不適用	不適用	90%
同景躍城	中國重慶市巴南區 魚洞街大江路以東	住宅項目	在建中	二零一六年 第二季度	51,172	146,617	60,407	不適用	90%
南京 諸公	中國江蘇省南京市 雨花臺區雨花臺 風景區西南側	住宅項目	在建中	二零一五年 第四季度	49,220	不適用	96,298	不適用	80%
合計					506,128	619,871	231,881	577,428	
歸屬於本集團					489,986	599,942	206,581	577,428	

中國江蘇省鹽城市九總溝地塊物業發展項目進展情況

截至本報告日期，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：

管理層討論及分析

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

收入

本集團的收入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入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，本集團物業相關的總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入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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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期間按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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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綜合財務報表附註43。

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

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。詳情載於本公司日期分別為二零一四年九月五日及二零一四年九月二十五日之公佈及通函內。

本集團於二零一四年十二月十五日完成收購豐盛綠建及其附屬公司之全部股權，總代價為人民幣2億元。詳情載於本公司日期為二零一四年十一月二十日及二零一四年十二月十二日之公佈內。

本公司確認，其已經遵守上市規則第14章之所有披露規定。

於二零一四年度，除本年報所披露者外，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綜合財務報表附註9。

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綜合財務報表附註42。

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綜合財務報表附註44。

管理層討論及分析

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綜合財務報表附註49。

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。

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、計畫單列市及省會城市保障性住房全面執行綠色建築標準；

管理層討論及分析

- 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。

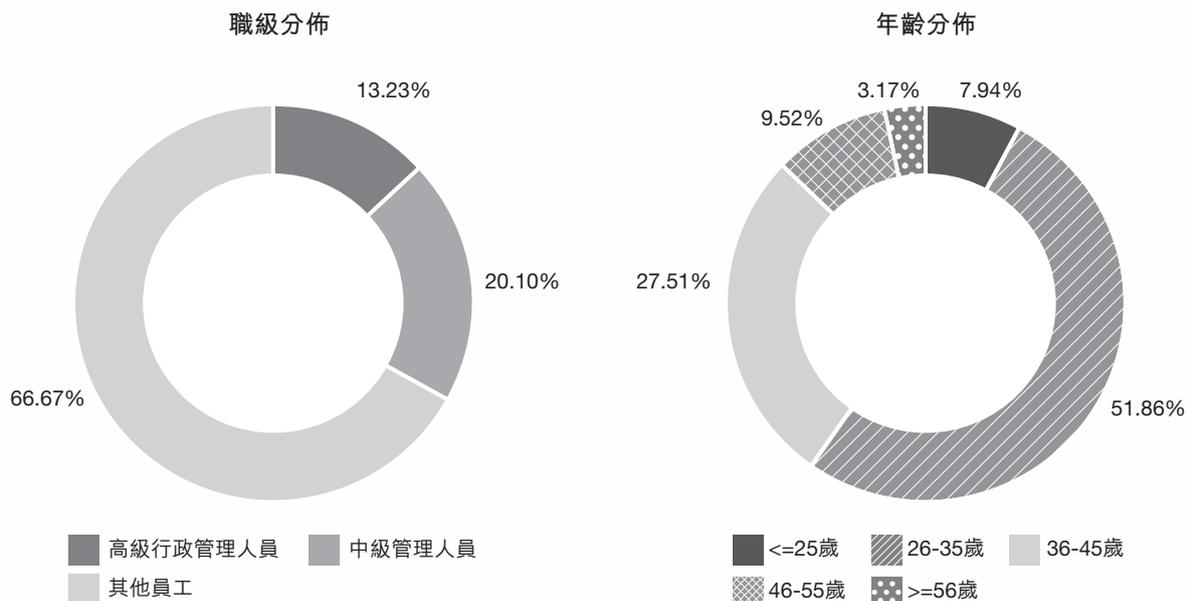
環境、社會及管治報告

理念

本集團重視「共創共享、快樂工作、健康生活」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。本集團認為，本集團的工作環境、環境保護及業務營運為二零一四年環境、社會及管治報告重點關注的三大範疇。

工作環境

本集團營業地點分佈於中國內地各省市及香港；截止二零一四年十二月三十一日，本集團共有員工189人，當中中國內地員工有177人，香港員工12人，員工職位及年齡分佈如下：



本集團為員工提供融洽及愉快的工作環境，讓每名員工都可以在工作中受到尊重及公平對待，本集團因而制定<人權政策>、<個人資料(私隱)政策>、<反歧視政策>，使每一員工在更和諧、更平等的工作環境下工作。另外，本集團亦設立<商業行為及道德準則>，致力發揚誠實、道德及品行品質，重視員工的職業道德。為促進各員工在廉潔自律方面起模範帶頭作用，員工均需簽訂<勤政廉潔承諾書>。

員工福利

本集團制定具競爭力的薪酬方案、福利制度以吸引並激勵人才。員工的薪酬在<薪酬福利管理規定>、<績效考核管理規定>的基準下，依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水平及員工的個人能力等幾方面因素確定。本集團定期檢討<薪酬福利管理規定>，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符，實現員工與企業共同發展和成長。

環境、社會及管治報告

根據業務地點當地所屬政府適用法律及法規之規定，本集團參與多個由政府設立之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育及失業福利計劃。根據當地政府法例，本集團按照員工之薪金、獎金及合資格領取之津貼之特定百分比向僱員福利計劃供款，最高供款額為相關地方政府當局指定金額，而本集團於二零一四財政年度內並沒有重大違反適用法律及法規。

員工培訓及發展

本集團致力為員工提供優質的發展平台，良好的成長環境，建立健康的文化氛圍。本集團透過各類型的培訓活動，提高員工的職業技能、專業信息、內部系統等方面的知識。本集團亦鼓勵在集團內跨業務、跨部門、跨地域進行交流，達到經驗知識共享，相互學習。

於二零一四年，培訓由產品管理中心、法務部、審計部及財務部，每年進行專業知識定期培訓，防止不合規事宜之內部培訓亦定期進行，部門亦會於政策或規則出現任何修訂時進行不定期培訓活動，如本集團於二零一四年為每名相關管理人員提供了共29小時針對上市公司監管要求、持續經營合規及管理的培訓課程，共達270人次參與該等培訓課程。為保持本集團員工的專業性，除鼓勵自我培訓及後續教育，各部門亦設有〈培訓管理制度〉，如規定一般財務人員每年培訓時間不少於四十八小時。

本集團亦為員工舉辦了各式各樣的文化活動，提供員工之間的交流機會，提升團隊精神。於二零一四年，本集團舉辦了國內外團隊建設旅遊及其他聯誼活動，讓員工取得工作與身心平衡發展。

職業健康及安全

本集團遵守中國之勞動及安全法律及法規，提供安全設備，確保在員工履行工作時採取足夠預防措施。本集團亦制定了〈安全管理規定〉，設立安全生產責任制，在與建築或房地產開發承包商簽訂建築合同時，承包商同時必須簽訂安全生產責任合同。另外，本集團亦進行各部門安全技術教育，提高安全防範意識。本集團於二零一四財政年度內無發生任何重大勞工法律訴訟申訴。

環境、社會及管治報告

環境保護

二零一四年，本集團努力物色合適的業務擴展機遇，以參與綠色建築及綠色城市領域相關的投資、建設、管理、營運及服務業務。本集團希望透過興建優質物業，同時把綠色建築的環保和節能理念融入項目中，建造節能、環保、健康的環境，努力構建綠色社會。年內，本集團設立新業務版塊「綠色建築服務」，計劃將其主營業務拓展至從事綠色建築、綠色城鎮EPC（設計、採購、施工總承包）、EMC（合同能源管理）服務，為客戶提供綠色建築設計、綠色房地產開發、綠色節能技術、建築能源管理等方案，致力推行綠色建築概念。

就新業務版塊「綠色建築服務」之設立，為保護和改善生活環境與生態環境，防止由於建築施工造成的作業污染，本集團亦緊隨成立〈施工環境管理制度〉，嚴格實行防止大氣污染、水污染及施工噪聲污染措施等，保障建築工地附近社區和施工人員的健康。

本集團遵守多項環境條例及規例，如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》等規範中國房地產開發之環保法律及法規。所有物業發展項目已取得所需許可證及環保相關批文。每項物業發展項目均須進行環保評估。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用於中國環保條例及規例產生開支約人民幣103,000元。

本集團每項物業發展項目均符合由城市規劃主管部門依據規定監控水平設定的建築高度、容積率、綠化面積等規劃設計條件。本集團其中一項位於中國鹽城市的住宅發展項目「西城府邸」，主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含零售空間及一間幼稚園。該項目總佔地面積約為139,205平方米，預期竣工後之總建築面積約為421,621平方米，由二十二幢法式風格的高層住宅組成，構成約3,100戶的大型社區。西城府邸項目打造逾68,000平方米的法式景觀園林公園，項目總綠化建設投入成本達約人民幣32,900,000元，令項目綠化率高達約50%，提供高綠化品質住宅。

於二零一四年底，本集團正進行收購中國一家國內物業發展公司，並於二零一五年一月十九日完成收購。其下項目「豐盛商匯」取得美國LEED金級雙認證及中國三星級綠色建築設計標識證書的商業建築，該證書為中國綠色建築最高等級認證。

環境、社會及管治報告

「豐盛商匯」在國內首創通過新風系統去除PM2.5系統應對霧霾天氣，極大提升了項目的整體品質。項目除引入地源熱泵、雨水綜合利用工程等新能源技術外，特別引入PM2.5處理系統，通過將PM2.5高效處理裝置集成到新風系統中，室內新風中PM2.5去除率達到99%以上，營造健康的室內環境品質。

業務營運

本集團之房地產開發項目發展程序一般由城市及地盤篩選、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、建設、質量監控及建築工程監督、銷售及市場推廣、交付及售後服務等組成。

品質監控

本集團專注旗下房地產開發項目之質量監控。本集團不懈實行有關質量監控之重要措施及程序：

- 與建築承包商訂立之建築合約通常就有關建築項目之質量及竣工時間提供保證；
- 遵守相關之中國法律及法規，本集團聘請經認證之建築監督公司監督項目之施工。該等建築監督公司就所有物料及工藝實地進行質量及安全監控檢查，並監察施工進度、地盤安全及施工時間表；
- 規定其建築承包商須採用指定品牌之主要建材或設備或向指定合格供貨商採購該等建材或設備；及
- 對所採購之全部建材進行實地查驗。

供應商管理

本集團將所有房地產開發建築工程外包予中國之建築承包商。本集團制定了<供貨商管理辦法>、<招標管理規定>、<非招標類採購管理辦法>，以規管供貨商及承包商篩選及管理程序。於挑選供貨商及承包商前，本集團將向各潛在供貨商及承包商分發一份調查表格以供彼等填寫。該表格經過精心設計，旨在評估供貨商及承包商之技術產品與服務質量、專業資格、信譽及往績記錄，以及供貨商及承包商之整體表現。

環境、社會及管治報告

展望

二零一五年，本集團將繼續本著可持續發展的信念，為員工、業務夥伴、股東、社會各持份者創造更理想的工作條件、投入更多資源於社區環境。本集團未來計劃重點落於綠色建築諮詢與設計、綠色建築節能工程、建築能源管理和健康產業發展。為進一步推動環境保護及健康養生概念，本集團於其中一項綠色建築服務項目「海南博鳌樂城國際醫療旅遊先行區」，將會提供節能診斷、改造、建設等服務及健康管理服務，藉此項目本集團可充分發揮並運用綠色建築及低碳節能環保技術，以建設成為低碳低排放生態環境典範。

本集團亦會制定更完善收集及呈報數據的機制，加強分析能源使用及綠色建築對環境的影響的情況，以更全面推動關注環境、社會的目標。

企業管治報告

企業管治守則

豐盛控股有限公司（「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。

本公司於截至二零一四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，主席與首席執行官之角色分開，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。

企業管治報告

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

董事會現時合共由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。年內及截至本報告日期之董事會組成載列如下：

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)

施智強先生

王 波先生

(於二零一四年九月十日獲委任)

房 堅先生

(於二零一四年十二月二十四日獲委任)

周延威先生

(於二零一五年三月三十一日辭任)

非執行董事

丘鉅淙先生

(於二零一五年三月三十一日由執行董事調任為非執行董事)

陳敏銳先生

(於二零一五年三月三十一日獲委任)

獨立非執行董事

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

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)。

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。

企業管治報告

董事會會議

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司已舉行三十五次董事會會議，於二零一四年四月十一日舉行股東週年大會及於二零一四年十月二十日及二零一四年十二月十七日舉行兩次股東特別大會。董事於上述會議之出席記錄如下：

董事	於二零一四年內之出席次數／舉行會議數目		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
季昌群先生	27/35	0/1	0/2
施智強先生	33/35	1/1	2/2
王波先生	17/17 (附註1)	不適用 (附註3)	1/1 (附註1)
房堅先生	0/1 (附註2)	不適用 (附註3)	不適用 (附註3)
丘鉅淙先生(附註4)	33/35	1/1	2/2
周延威先生(附註5)	27/35	0/1	0/2
獨立非執行董事			
鄒小磊先生	27/35	1/1	2/2
劉智強先生	25/35	1/1	2/2
曾細忠先生	27/35	1/1	2/2

附註：

1. 王波先生已於二零一四年九月十日獲委任。
2. 房堅先生已於二零一四年十二月二十四日獲委任。
3. 自董事委任日期起並無舉行股東大會。
4. 丘鉅淙先生於二零一五年三月三十一日由執行董事調任為非執行董事。
5. 周延威先生於二零一五年三月三十一日辭任執行董事。

企業管治報告

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相關財務管理專長。

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。

本公司已向董事提供董事責任保險，以保障彼等免受任何針對本公司之法律訴訟產生之損失。

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25頁第一段闡釋。

董事專業持續發展

每位新委任的董事在首次接受委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保其妥善理解本公司的業務運作，以及完全清楚其本人按照上市規則、法律及其他監管規定，以及特別是本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任須知及專業發展的事宜。

企業管治報告

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。根據董事個人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／或出席適當側重於上市公司董事角色、職能及職責方面之外界研討會及活動。

董事會成員多元化政策

董事會已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。

提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

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）

季昌群先生

曾細忠先生

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，薪酬委員會舉行了三次會議。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。各成員於二零一四年舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
劉智強先生	1
季昌群先生	3
曾細忠先生	3

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付高級管理層（不包括董事）之薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
零至1,000,000港元	2
1,000,000港元至2,000,000港元	1

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。截至二零一四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）
劉智強先生
曾細忠先生

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、範圍及效力、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，審核委員會召開了三次會議。會議審議之事項包括檢討本集團二零一四年年度及中期業績、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。各成員於二零一四年舉行之審核委員會會議之出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
鄒小磊先生	3
劉智強先生	3
曾細忠先生	3

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)
劉智強先生
曾細忠先生

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。

企業管治報告

年內，提名委員會舉行了三次會議。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。各成員於二零一四年舉行之提名委員會會議之出席記錄載列如下：

成員	會議出席記錄
季昌群先生	3
劉智強先生	1
曾細忠先生	3

公司秘書

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之公司秘書司徒瑩女士已進行不少於15小時的相關專業培訓。

核數師酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，就審核服務及非審核服務已付本公司之外聘核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）之費用分別約為人民幣1,118,121元（二零一三年：人民幣765,147元）及約人民幣1,559,963元（二零一三年：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二零一五年度之外聘核數師，惟需股東於本公司將於二零一五年五月十四日舉行之二零一五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。本集團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八月及二零一五年三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二零一四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二零一四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43至44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。

於更改公司名稱後，本公司已設立新公司網站www.fullshare.com，囊括更完善的資料，從而提高本公司、股東與投資團體之間的透明度及溝通效力。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www.fullshare.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或投資者關係聯絡人提交書面申請，以獲取本公司之公開資料。聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」一欄項下「查詢表格」及「投資者關係」一欄項下「投資者查詢」內；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

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向股東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公司秘書發出書面要求，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任何事宜。

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至少七日前遞交公司總部或者是公司的登記處。
4. 如果股東大會通知已經寄發，提名文件則只能在通知寄發後翌日開始提交，直至股東會議舉行七日前為止。

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，其各自之聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」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，本公司概無對其組織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

豐盛控股有限公司(「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」)截至二零一四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。本集團之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之綠色建築、綠色城鎮EPC(設計、採購、施工總承包)、EMC(合同能源管理)服務及房地產開發。

本公司附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註46。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績，載於本年報第45頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事不建議就截至二零一四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

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東之儲備如下：—

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
股份溢價	737,703	118,978
繳入盈餘	82,603	82,603
保留溢利／(累計虧損)	—	(506,365)
總計	820,306	(304,784)

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、繳入盈餘及保留溢利。

機器及設備

本集團機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

董事會報告

投資物業

有關本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度投資物業變動之詳情載於綜合財務報表附註19。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註35(b)。

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置業有限公司之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佈內）；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於年內概無購買、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5%。

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19%及65%。

董事會報告

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 (主席兼首席執行官)

施智強先生

王波先生

(於二零一四年九月十日獲委任)

房堅先生

(於二零一四年十二月二十四日獲委任)

周延威先生

(於二零一五年三月三十一日辭任)

非執行董事

丘鉅淙先生

(於二零一五年三月三十一日由執行董事調任為非執行董事)

陳敏銳先生

(於二零一五年三月三十一日獲委任)

獨立非執行董事

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

根據組織章程細則之條文，丘鉅淙先生、陳敏銳先生、鄒小磊先生及劉智強先生將於本公司應屆二零一五年股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）上輪席退任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

除王波先生、房堅先生及陳敏銳先生（其服務合約具有三年固定期限並且可由任一方發出不少於三個月的事先書面通知以提前終止）以及丘鉅淙先生（其服務合約自二零一五年三月三十一日起生效並將於二零一六年十二月三十一日屆滿，除非於該日前被終止或由任一方發出不少於三個月的事先書面通知以提前終止）外，各執行董事及非執行董事已與本公司訂立一份服務合約，任期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，除非由任一方發出不少於三個月的事先書面通知以提前終止。各董事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上輪席告退及重選連任。

除王波先生、房堅先生及陳敏銳先生（其服務合約具有三年固定期限）以及丘鉅淙先生（其服務合約自二零一五年三月三十一日起生效並將於二零一六年十二月三十一日屆滿，除非於該日前被終止）外，概無其他現任董事獲委任特定任期，及並無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。

董事會報告

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

於二零一四年十二月三十一日，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：

好倉

董事姓名	所持權益之 公司名稱	權益性質	所持已發行 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	受控制法團權益（附註2）	10,143,036,404 （附註1）	74.75%

附註：

- (1) 該等股份由Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia」）持有。
- (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10,143,036,404股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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

根據本公司、簡志堅先生（「簡先生」）及Magnolia於二零一二年八月二十一日訂立之認購協議（「認購協議」），於悉數行使Magnolia及簡先生認購的2%票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。於二零一四年四月二十四日，於簡先生悉數行使其根據認購協議認購之本金額為80,000,000港元之可換股債券所附之兌換權時獲配發及發行之1,600,000,000股股份被轉讓予銘華集團有限公司（「銘華」，一間於香港註冊成立之公司並為中國天然氣集團有限公司（前稱「宏通集團控股有限公司」（香港股份代號：0931））之全資附屬公司）。於二零一四年六月二十一日，銘華及Magnolia就按現金代價380,000,000港元出售本金額為80,000,000港元之可換股債券予Magnolia或其指定人士訂立有條件轉讓契據。有關轉讓已於二零一四年八月二十九日完成。

除上文所披露者外，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

除於本公司日期為二零一四年十二月八日、二零一五年一月十六日及二零一五年一月十九日之公佈及本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函所載之認購協議及收購南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛大族」）之100%股權外，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

於二零一四年十二月八日，南京豐利股權投資企業（有限合夥）（「南京豐利」）及江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇省豐盛房地產」）（各自為本公司之間接全資附屬公司）已與南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）訂立買賣協議（「南京豐盛科技股份轉讓協議」），據此，南京豐利及江蘇省豐盛房地產已有條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛大族已發行股本之99%及1%，而南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意分別向南京豐利及江蘇省豐盛房地產出售於南京豐盛大族已發行股本之99%及1%，總代價為人民幣667,000,000元（相等於約840,420,000港元）（「南京豐盛科技收購事項」）。

董事會報告

於二零一四年十二月八日，季先生擁有本公司已發行股本約63.19%權益。由於季先生於二零一四年十二月八日持有南京豐盛控股之約79.74%股權及新盟資產之99.9%股權，故南京豐盛控股及新盟資產各自為季先生之聯繫人士，因此，根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，南京豐盛科技收購事項亦構成一項關連交易。

詳情載於本公司日期為二零一四年十二月八日、二零一五年一月十六日及二零一五年一月十九日之公佈及本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

除上文所披露者外，於年內概無其他關連交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定，且本公司確認，其已遵守上市規則第14A章項下之所有披露規定。

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。

主要股東

於二零一四年十二月三十一日，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	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Magnolia	實益擁有人	10,143,036,404	74.75%

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

競爭業務

誠如本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函（「該通函」）「與控股股東之關係」一節所載，季先生透過除外公司從事除外項目發展工作。根據季先生及Magnolia（作為控股股東）與本公司所訂立不競爭承諾（「不競爭承諾」）之條款及除當中所載之若干例外情況外，除外項目一旦完成後，季先生將不獲准於中國從事任何住宅物業（包括別墅）及多用途物業（定義見該通函「技術詞彙表」一節）發展業務。

本公司已收到季先生及Magnolia就其於截至二零一四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，本公司的獨立非執行董事認為季先生及Magnolia已於截至二零一四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，於截至二零一四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41。

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，於截至二零一四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

期後事項之詳情載於綜合財務報表附註49。

核數師

曾於過往幾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。於二零一五年股東週年大會上將提呈一項決議案，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

二零一五年三月三十一日

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

致豐盛控股有限公司

(前稱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45頁至133頁所載豐盛控股有限公司(前稱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,其中包括於二零一四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,並僅向股東報告,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。

審核涉及執程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。

獨立核數師報告

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。

意見

本行認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平反映 貴集團於二零一四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，並已根據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

二零一五年三月三十一日

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			
收入	8	643,793	859,393
銷售成本		(514,170)	(627,327)
毛利		129,623	232,066
其他收入	10	8,580	2,307
可換股債券公允值變動	36	(1,360,118)	(292,866)
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動	19	-	1,324
收購附屬公司之已確認識價收購收益	39	237,978	-
銷售開支		(22,241)	(29,858)
行政開支		(49,378)	(25,816)
融資成本	11	(3,035)	(412)
除稅前虧損		(1,058,591)	(113,255)
所得稅開支	12	(44,268)	(88,083)
持續經營業務年內虧損		(1,102,859)	(201,338)
已終止經營業務			
已終止經營業務年內虧損	13	-	(32,042)
年內虧損及全面開支總額	14	(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	17		
來自持續經營及已終止經營業務		人民幣	人民幣
— 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	18	4,080	2,898
投資物業	19	5,600	5,600
商譽	20	1,474	–
應收貸款	21	350,000	–
遞延稅項資產	38	14,045	–
		375,199	8,498
流動資產			
潛在收購附屬公司已付按金	22	50,000	–
應收貿易賬款及其他應收款項	23	327,018	53,608
預繳稅項	24	23,219	–
發展中物業	25	1,802,040	880,104
持作出售物業	26	307,336	405,484
應收合約工程客戶款項	27	20,801	–
已抵押銀行存款	28	11,947	1,445
銀行結餘及現金	29	251,082	116,358
		2,793,443	1,456,999
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	30	224,378	188,563
預收賬款及已收按金	31	435,442	476,702
應付所得稅		60,035	41,399
應付代價	32	156,000	–
應付一名股東款項	33	8,815	–
銀行及其他借款			
—一年內到期	34	757,190	155,000
		1,641,860	861,664
流動資產淨額		1,151,583	595,335
總資產減流動負債		1,526,782	603,833

綜合財務狀況表 (續)

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
股本及儲備			
已發行權益	35	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	36	-	683,247
公司債券	37	7,089	-
應付代價	32	43,758	-
銀行及其他借款			
—一年後到期	34	-	115,000
遞延稅項負債	38	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

第45至133頁所載綜合財務報表已於二零一五年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

季昌群
董事

施智強
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	已發行權益					反向收購 儲備	(累計虧損) 保留溢利	總權益	非控股權益	總計
	普通股股本	權益儲備	法定儲備	股份溢價	其他儲備					
人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元 (附註iii)	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	
於二零一三年一月一日	3,295	396,705	18,229	-	8,533	-	(56,516)	370,246	19,463	389,709
公開發售及收購附屬公司(附註2)	13,179	26,128	-	-	-	(390,381)	-	(351,074)	-	(351,074)
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(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及二零一四年一月一日	16,474	422,833	25,298	-	8,533	(390,381)	(305,331)	(222,574)	27,829	(194,745)
股份溢價削減(附註iv)	-	-	-	(1,872,821)	-	-	1,872,821	-	-	-
於兌換可換股債券時發行股份(附註36)	79,829	-	-	1,963,536	-	-	-	2,043,365	-	2,043,365
根據配售發行股份(附註35)	11,627	-	-	530,359	-	-	-	541,986	-	541,986
配售股份之開支	-	-	-	(2,349)	-	-	-	(2,349)	-	(2,349)
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	173,000	173,000
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(1,109,654)	(1,109,654)	6,795	(1,102,859)
轉撥至法定儲備	-	-	8,380	-	-	-	(8,380)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	107,930	422,833	33,678	618,725	8,533	(390,381)	449,456	1,250,774	207,624	1,458,398

附註：

(i) 權益儲備

權益儲備指(i)南京豐盛(定義見附註2)之繳足股本與本公司緊接完成反向收購交易前之普通股股本賬面值之差額及(ii)南京豐盛作出之視作代價與本公司就反向收購交易發行之普通股面值之差額。反向收購交易之詳情載於附註2。

(ii) 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之10%(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%。

(iii) 其他儲備

其他儲備指與非控股權益及南京豐盛擁有人之交易所得收益淨額。

(iv) 股份溢價削減

根據本公司股東於二零一四年十二月十七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司於二零一四年十二月三十一日之股份溢價進賬額將按本公司之累計虧損減少。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營業務		
除稅前虧損		
持續經營業務	(1,058,591)	(113,255)
已終止經營業務	-	(32,042)
	(1,058,591)	(145,297)
就下列項目作調整：		
收購附屬公司之已確認議價收購收益	(237,978)	-
商譽減值虧損	-	32,042
可換股債券公允值變動	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)
機器及設備撇銷	-	13
出售機器及設備收益	-	(283)
機器及設備折舊	1,030	997
撥回其他應付款項	(672)	-
豁免可換股債券利息	(2,922)	-
融資成本	3,035	412
銀行利息收入	(551)	(1,902)
其他利息收入	(2,887)	-
營運資金變動前之經營現金流量	60,582	177,524
持作出售物業減少	502,085	627,327
發展中物業增加	(258,087)	(469,171)
持作買賣投資減少	-	400
應收貿易賬款及其他應收款項減少	357,010	35,043
應收客戶合約工程款項增加	(11,871)	-
應付貿易賬款及其他應付款項(減少)增加	(23,526)	89,574
預收賬款及已收按金減少	(120,624)	(377,104)
經營業務產生現金	505,569	83,593
已付所得稅	(60,842)	(69,079)
已付利息	(38,494)	(22,959)
經營業務所得(所用)現金淨額	406,233	(8,445)

綜合現金流量表

(續)

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
投資活動			
收購附屬公司之現金流出淨額	39	(388,437)	(385,879)
存置已抵押銀行存款		(1,947)	(1,445)
提取已抵押銀行存款		1,445	210
購買機器及設備		(1,735)	(1,790)
已收利息		3,438	1,902
潛在收購附屬公司已付按金		(50,000)	–
出售機器及設備所得款項		69	407
支付應收貸款		(350,000)	–
出售附屬公司所產生之現金流入淨額	40	–	6,979
投資活動所用現金淨額		(787,167)	(379,616)
融資活動			
已籌得銀行借款		200,000	170,000
償還銀行借款		(239,800)	(131,500)
股東墊款		8,815	–
償還一名關連方款項		–	(61,109)
已付股息		–	(17,427)
發行可換股債券所得款項	36	–	390,381
發行公司債券所得款項	37	8,268	–
發行公司債券開支	35(aii)	(1,262)	–
配售股份所得款項	35(aii)	541,986	–
配售股份開支		(2,349)	–
融資活動所得現金淨額		515,658	350,345
現金及現金等值物增加(減少)淨額		134,724	(37,716)
於年初之現金及現金等值物		116,358	154,074
於年終之現金及現金等值物 即銀行結餘及現金		251,082	116,358

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

豐盛控股有限公司（前稱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載於本年報「公司資料」一節。

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以及提供綠色建築服務。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」），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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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。

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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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（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）	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 ¹
香港財務報告準則（修訂）	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 ¹
香港財務報告準則（修訂）	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 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。

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

截至二零一四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。

本公司董事預期，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。

本公司董事預期，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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號規定實體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。

本公司董事預期，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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（二零一四年）金融工具（續）

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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（二零一四年）金融工具（續）

- 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。

本公司董事預期，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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。本公司董事預期，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。

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。本公司董事預期，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，難以就香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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，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。

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。

公允值乃於計量日在當前市場條件下之主要（或最有利）市場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（即平倉價），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之特性。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

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控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。倘附屬公司編製其財務報表時使用之會計政策有別於其在綜合財務報表中，就類似交易及於類似情況下之事件所採納者（請說明），則附屬公司在編製綜合財務報表時，須對其財務報表作出適當調整，以確保符合本集團之會計政策。

控制權乃指本集團擁有：(i)對投資對象之權力；(ii)來自投資對象之可變回報風險或權利；及(iii)藉對投資對象行使權力而有能力影響本集團之回報金額。倘本集團於投資對象之投票權未過大多數，透過下列方式取得對投資對象之權力：(i)與其他投票持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排之權利；(iii)本集團之投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項（根據所有相關事實及情況而定）。

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，本公司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。

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。

附屬公司之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。

與本集團各實體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對銷。

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累計減值虧損呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

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公允值之總和計算。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。

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。倘（重新評估後）所收購之可識別資產及所承擔負債之收購日期金額之淨值超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前持有被收購之股權之公允值（如有）之總額，超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

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。

4. 重要會計政策 (續)

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減值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。

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(物業之目的改變之跡象為與另一訂約方開始經營租賃)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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

機器及設備

持作行政用途之機器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。

機器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。出售或報廢機器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。

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。

4. 重要會計政策 (續)

有形資產之減值虧損 (不包括商譽)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

本集團之金融資產歸類為貸款及應收款項。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

實際利率法乃計算債務工具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債務工具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。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

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付之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項，包括應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項、按金、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。

金融資產減值

金融資產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。

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

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。

應收貸款及應收貿易賬款及應收其他款項等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗，及組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加。

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，惟應收貸款及應收貿易賬款及其他應收款項除外，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。應收貸款、應收貿易賬款及其他應收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

截至二零一四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。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄確認。

金融負債

本集團之金融負債分類為按公允值計入損益之金融負債或其他金融負債。

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之不一致性；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，而重新計量產生的任何盈虧則於損益確認。於損益確認一個單獨項目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。

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

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款項、應付代價、應付一名股東款項、公司債券以及銀行及其他借款，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

財務擔保合約 (續)

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。

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。

4. 重要會計政策 (續)

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「除稅前虧損」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。倘於一項交易中，商譽或初步確認（業務合併除外）其他資產及負債產生之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

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。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產為止。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。倘假設被推翻，有關投資物業的遞延稅項負債根據上文所述香港會計準則第12號所載的一般原則計量（即根據預期收回物業的方式計量）。

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

收入按於一般業務過程中已售出貨品之已收或應收代價之公允值，扣除銷售相關稅項計算。

(i) 物業銷售

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及已收按金中。

(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。

4. 重要會計政策 (續)

建築合約

當能可靠估計建築合約(包括在建樓宇)結果時,收入及成本將參照合約活動於報告期末的完成階段獲確認,並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計算(倘此方法並不能代表完成階段則除外)。合約工程、索償及獎金的變動僅於金額能可靠計量,並被認為有可能收回時入賬。

倘合約總成本可能超出合約總收入,預期虧損則即時確認為開支。

倘直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損後超出進度賬單,該剩餘金額將顯示為應收合約工程客戶款項。就進度賬單超出直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損之合約而言,該剩餘金額將顯示為應付合約工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃計入綜合財務狀況表為負債中之預收賬項。已執行工程之已開發票但客戶尚未支付的款項,計入綜合財務狀況表中之應收貿易賬款及其他應收款項。

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。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入於相關租期內按直線基準於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

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於損益內確認。

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。

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(撥歸至非控股權益(如適用))。

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及所承擔之負債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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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產、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。

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。於二零一四年十二月三十一日，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56,178,000元（二零一三年：人民幣38,597,000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。於二零一四年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣307,336,000元（二零一三年：人民幣405,484,000元）。於二零一四年十二月三十一日，概無確認減值虧損（二零一三年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

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）減竣工物業估計所需成本。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。於二零一四年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣1,802,040,000元（二零一三年：人民幣880,104,000元）。於二零一四年十二月三十一日，並無確認減值虧損（二零一三年：無）。

應收貿易賬款及其他應收款項之估計撥備

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（不包括尚未產生之未來信貸虧損）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。於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值約為人民幣327,018,000元（二零一三年：人民幣53,608,000元）。於二零一四年十二月三十一日並無確認減值虧損（二零一三年：無）。

財務擔保之估計公允值

於估計有關物業買方按揭融資提供之財務擔保之公允值時，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。

本公司董事認為，由與本集團無關連之獨立專業估值師國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（二零一三年：世邦魏理仕有限公司）評估的於二零一四年十二月三十一日之財務擔保公允值並不重大。財務擔保之詳情載列於附註44。

綜合財務報表附註

截至二零一四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。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，包括應付一名股東款項、公司債券、可換股債券及銀行及其他借款，扣除本公司擁有人應佔現金及現金等值物以及股權（二零一三年：股本虧絀）（包括已發行股本、儲備及保留溢利（二零一三年：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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	696,818	141,985
金融負債		
按公允值計入損益—可換股債券	—	683,247
按攤銷成本	1,196,174	458,525

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貸款、潛在收購附屬公司已付按金、應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易賬款及其他應付款項、應付一名股東款項、應付代價、可換股債券、公司債券以及銀行及其他借款。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。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產	76,582	12,064
負債，包括可換股債券及公司債券	22,256	690,777

敏感度分析

本集團主要面臨港元貨幣風險。

下表詳述本集團對人民幣兌港元匯率升值及貶值10% (二零一三年：10%)之敏感度。10% (二零一三年：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% (二零一三年：10%)作出調整。

	外匯匯率貶值 (升值)	年內除稅後 虧損增加 (減少)
	%	人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度		
倘人民幣較港元貶值	10	(5,433)
倘人民幣較港元升值	(10)	5,433
截至二零一三年十二月三十一日止年度		
倘人民幣較港元貶值	10	67,871
倘人民幣較港元升值	(10)	(67,871)

管理層認為，由於年底之風險並不反映年內之風險，故敏感度分析不可代表固有外匯風險。

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

本集團面對有關定息銀行借款及其他借款 (見附註34)、可換股債券 (見附註36) 以及公司債券 (見附註37) 之公允值利率風險。

本集團亦就按浮動利率計息之銀行及其他借款 (附註34) 承擔現金流量利率風險。本集團之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，由於該等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50個基點，而所有其他變數維持不變，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加約人民幣35,000元 (二零一三年：人民幣533,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本集團因交易對手方未能履行責任造成本集團財務損失及本集團提供財務擔保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，及有關本集團發行財務擔保之或然負債金額披露於附註44。

由於風險分散於眾多對手方，故本集團就其應收貿易賬款及其他應收款項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購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保，於二零一四年十二月三十一日約為人民幣365,885,000元（二零一三年：人民幣485,887,000元）。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，本集團可收回就本集團提供之擔保可能產生之任何虧損。

本集團按地理位置分類之集中信貸風險主要於中國，其分別占於二零一四年十二月三十一應收貿易賬款及應收貸款之全部。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

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量為基準編製。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。

流動資金風險列表

	一年內或 按要求 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	五年以上 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
於二零一四年十二月三十一日						
應付貿易賬款及其他應付款項	223,322	-	-	-	223,322	223,322
銀行及其他借款	797,238	-	-	-	797,238	757,190
應付代價	156,000	25,000	25,000	-	206,000	199,758
應付一名股東款項	8,815	-	-	-	8,815	8,815
公司債券	579	579	1,737	8,847	11,742	7,089
財務擔保合約 (附註44)	365,885	-	-	-	365,885	-
	1,551,839	25,579	26,737	8,847	1,613,002	1,196,174
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
財務擔保合約 (附註44)	485,887	-	-	-	485,887	-
	842,771	118,702	-	-	961,473	458,525
可換股債券	7,808	7,808	413,413	-	429,029	683,247

綜合財務報表附註

截至二零一四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。

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。

金融保證合約的公允值乃根據貼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。

本公司董事認為，由於貼現之影響並非重大，非按公允值計量之非流動免息金融資產及負債之公允值與彼等之賬面值相若。

本公司董事亦認為，按公允值計量之非流動計息金融資產及負債之公允值與彼等之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

c) 金融資產及負債之公允值 (續)

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量

本集團之可換股債券乃於二零一三年十二月三十日之公允值計量。

	第三級	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按公允值計入損益之金融負債		
可換股債券 (附註)	-	683,247

附註：可換股債券乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度內悉數轉換為本公司普通股。

下表有關釐定可換股債券於二零一三年十二月三十一日之公允值之資料 (尤其是估值技術及輸入數據)。

金融資產／金融負債	估值技術	主要輸入數據及重要不可觀察數據
可換股債券	二項式模型	波動率經參考於同行業上市實體之股價釐定為47%。 (附註i) 計及估值方法後之攤薄效應。 折讓率為15.05% (附註ii) 預期年期4.95年

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。於二零一三年十二月三十一日，所有其他變量保持不變情況下，波動率上升10%將使得可換股債券之公允值減少人民幣721,000元。

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。於二零一三年十二月三十一日，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

c) 金融資產及負債之公允值 (續)

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公允值計量 (續)

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無轉入或轉出第三級。

第三級公允值計量對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初結餘	683,247	-
(轉換)發行可換股債券	(2,043,365)	390,381
於損益內確認之總虧損	1,360,118	292,866
期末結餘	-	683,247

於綜合損益及其他全面收益表內確認之與可換股債券之公允值變動有關之虧損約人民幣1,360,118,000元(二零一三年:人民幣292,866,000元)乃計入截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內一個單獨項目。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 收入

收入指本集團向外部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	12,553	—
	643,793	859,393

9. 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（附註39）。

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13。所呈報之分類資料並不包括已終止經營業務之任何金額。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

分類收入及業績

本集團按可呈報及經營分類劃分之持續經營業務之收入及業績分析如下。

	二零一四年			二零一三年		
	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務						
收入	631,240	12,553	643,793	859,393	-	859,393
分類溢利	82,505	1,972	84,477	188,263	-	188,263
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議價收購收益			237,978			-
融資成本			(3,035)			(412)
除稅前虧損			(1,058,591)			(113,255)

經營分類之會計政策與本集團載於附註4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、可換股債券及持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動、收購附屬公司之已確認議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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分類資料(續)

分類資產及負債

	二零一四年			二零一三年		
	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	綠色建築 人民幣千元	總計 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			353,604			118,399
總資產			3,168,642			1,465,497
分類負債	607,022	43,239	650,261	657,736	-	657,736
未分配公司負債			1,059,983			1,002,506
總負債			1,710,244			1,660,242

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 除若干機器及設備、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，原因為此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，原因為此等負債乃以整體集團管理。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

其他分類資料

	截至二零一四年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	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	
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	43,609	526	133	44,268

	截至二零一三年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	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	
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	88,083	-	-	88,083

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及應收貸款。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

地理區域資料

有關本集團來自外部客戶收入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。

本集團之全部收入來自以中國為基地(所在國家)之客戶。

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
	11,154	8,498

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%以上之收入。

10. 其他收入

	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		
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(附註45)	2,922	—
撥回其他應付款項	672	—
其他利息收入(附註21)	2,887	—
出售機器及設備之收益	—	283
其他	286	122
	8,580	2,307

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)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 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（附註）	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25）	(37,999)	(22,959)
	3,035	412

附註：

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指定借貸產生。

12. 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」）	25,329	50,677
	56,511	87,752
遞延稅項		
本年度（附註38）	(12,243)	331
	44,268	88,083

附註：

- 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。
- 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%。
- 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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支 (續)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前虧損	(1,058,591)	(113,255)
按本地所得稅稅率25%計算稅項	(264,647)	(28,313)
年內土地增值稅撥備	25,329	50,677
不可扣稅開支之稅務影響	354,896	81,701
可就中國企業所得稅扣減中國土地增值稅之稅務影響	(15,980)	(5,538)
毋須課稅之收入之稅務影響	(60,393)	-
未確認稅務虧損之稅務影響	5,063	-
動用過往未確認之稅務虧損	-	(10,444)
年內所得稅開支	44,268	88,083

遞延稅項之詳情載於附註38。

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20）	32,042
出售製造及銷售家用電器業務之虧損（附註40）	-
	<u>32,042</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務 (續)

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。

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載於附註40。

14. 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
	19,022	12,334
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,319	794
機器及設備折舊	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
撇銷機器及設備	-	13

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員及僱員薪酬

(a) 董事及最高行政人員薪酬

已付或應付予九名(二零一三年:十四名)董事及最高行政人員之酬金分別如下:

	截至二零一四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·工資及 其他福利 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				
季昌群先生(「季先生」)	191	-	-	191
執行董事				
施智強先生	191	1,808	75	2,074
王波先生(於二零一四年九月十日獲委任)	59	155	-	214
房堅先生(於二零一四年十二月二十四日獲委任)	4	-	-	4
丘鉅淙先生(於二零一五年三月三十一日由 執行董事調任為非執行董事)	191	1,810	13	2,014
周延威先生(於二零一五年三月三十一日辭任)	191	614	-	805
獨立非執行董事				
劉智強先生	191	-	-	191
鄒小磊先生	191	-	-	191
曾細忠先生	191	-	-	191
總額	1,400	4,387	88	5,875

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員及僱員薪酬 (續)

(a) 董事及最高行政人員薪酬 (續)

	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、工資及 其他福利 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(「簡先生」)(於二零一三年十二月十二日辭任)	7	-	-	7
季先生(於二零一三年十二月十二日獲委任)	10	-	-	10
執行董事				
李繼賢先生(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
司徒瑩女士(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
丘鉅淙先生(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	471	-	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

於截至二零一四年及二零一三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。於截至二零一四年及二零一三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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 董事及最高行政人員及僱員薪酬 (續)

(b) 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士中三名(二零一三年:兩名)為本公司董事,彼等之薪酬載於附註15(a)之披露。餘下兩名(二零一三年:三名)最高薪酬人士之薪酬如下:

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,871	1,626
退休福利計劃供款	23	146
	1,894	1,772

於截至二零一四年及二零一三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。

彼等之酬金介乎以下範圍:

	二零一四年	二零一三年
零至1,000,000港元(相等於零至人民幣781,000元)	1	3
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	—

16. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 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	(1,109,654)	(241,746)
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	(1,109,654)	(209,704)
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	3,960,630	1,155,454

17. 每股虧損 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 機器及設備

	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				
於二零一三年一月一日	1,243	1,423	1,177	3,843
添置	-	1,785	5	1,790
收購附屬公司	-	13	-	13
撇銷	-	(257)	(3)	(260)
出售	-	(260)	-	(260)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,243	2,704	1,179	5,126
添置	1,137	596	2	1,735
收購附屬公司	-	251	295	546
出售	-	(96)	-	(96)
於二零一四年十二月三十一日	2,380	3,455	1,476	7,311
累計折舊				
於二零一三年一月一日	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及二零一四年一月一日	1,121	818	289	2,228
年內折舊	352	536	142	1,030
出售時抵銷	-	(27)	-	(27)
於二零一四年十二月三十一日	1,473	1,327	431	3,231
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	907	2,128	1,045	4,080
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機器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	三年或租賃條款之較短者
辦公室設備	三至五年
汽車	五年

綜合財務報表附註

截至二零一四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	1,324
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	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:

	於二零一四年 十二月 三十一日之 第二級 公允值 人民幣千元	於轉撥之日及 於二零一三年 十二月 三十一日之 公允值 人民幣千元
位於中國之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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 商譽

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
成本		
於年初	-	-
產生自收購現有集團(附註39)	-	32,980
產生自收購附屬公司(附註a及39)	1,474	-
於出售附屬公司時取消確認(附註40)	-	(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(附註40)	-	(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已分配至綠色建築服務之現金產生單位(「現金產生單位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。本公司董事認為，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 商譽 (續)

附註： (續)

- 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，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，本公司董事認為，現金流產生單位2之可收回金額約為人民幣7,808,000元及現金產生單位2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。

21. 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。

22. 潛在收購附屬公司之已付按金

於二零一四年十二月二十四日，本集團與獨立第三方南京慧谷企業管理諮詢有限公司 (「南京慧谷」) 訂立諒解備忘錄，涉及潛在收購江蘇安家利置業有限公司 (「江蘇安家利」) 之全部股權，並作出人民幣50,000,000元之可退還按金。按金為免息及可於三個月獨家磋商期屆滿而並無訂立正式協議後十個營業日退還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 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
	327,018	53,608

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	—
	713	—

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。本公司董事認為，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。

本公司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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 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及中國企業所得稅。預繳稅項主要為預繳中國土地增值稅及中國企業所得稅。

25. 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
於年初	880,104	1,367,338
添置	258,087	469,171
透過收購附屬公司添置	1,029,787	—
資本化利息(附註11)	37,999	22,959
轉撥至持作出售物業	(403,937)	(979,364)
於年終	1,802,040	880,104

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以下列項目呈列：		
土地使用權	1,481,186	631,813
建築成本及資本化開支	320,854	248,291
	1,802,040	880,104

位於中國租賃土地之發展中物業賬面值如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中期租約	96,684	215,755
長期租約	1,705,356	664,349
	1,802,040	880,104

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 發展中物業 (續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團之發展中物業約為人民幣1,074,534,000元（二零一三年：人民幣526,184,000元），已抵押作為本集團之銀行融資擔保（附註43）。

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。

於二零一四年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣336,296,000元（二零一三年：人民幣277,130,000元），並預期不會於報告期結束後十二個月內變現。

於二零一三年十二月三十一日，本集團未獲中國當地土管局授予發展中物業約人民幣50,777,000元（二零一四年：無）之土地使用權證。有關土地使用權證已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內獲得。

26. 持作出售物業

本集團之持作出售物業乃位於中國中期租賃及長期租賃項下之租賃土地。所有持作出售物業均按成本呈列。

27. 應收客戶合約工程款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於報告期末仍在執行中的合約		
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	38,577	—
減：按進度開出賬單	(17,776)	—
應收客戶合約工程款項	20,801	—

28. 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43）。已抵押銀行存款按每日銀行存款浮動利率計息。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 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) 於截至二零一四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0.4%計息（二零一三年：0.001%至0.385%）。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約人民幣75,066,000元（二零一三年：人民幣11,481,000元）以港元為單位，而港元不是有關集團實體之功能貨幣。

30. 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	11,947	1,445
	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	108,085	146,696
	224,378	188,563

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	1,565	182
	88,531	29,766

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 預收賬款及已收按金

預收賬款及已收按金乃就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。

32. 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。收購詳情載於附註39(a)及(b)。

33. 應付一名股東款項

應付一名股東款項指自本公司一名主要股東Magnolia之墊款，墊款為不計息、無抵押並須於一年內償還。全部結餘以港元為單位，而港元不是有關集團實體之功能貨幣。

34. 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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借款 (續)

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	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向由季先生控制之公司，南京豐盛控股取得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)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)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 已發行權益

由於應用反向收購會計基準，於反向收購交易完成後，本集團已發行股本指法定附屬公司南京豐盛之已發行股本人民幣400,000,000元，指收購現有集團之視作成本人民幣39,307,000元（附註2及39）。

(a) 本集團已發行股本

	人民幣千元
於二零一三年一月一日（附註i）	400,000
收購附屬公司（附註39）	39,307
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	439,307
於兌換可換股債券時發行（附註36）	79,829
根據配售發行（附註ii）	11,627
於二零一四年十二月三十一日	530,763

附註：

- (i) 結餘指由南京豐盛控股注入之南京豐盛之繳足股本人民幣400,000,000元。
- (ii) 於二零一四年十一月十三日，本公司以每股0.45港元發行680,000,000股每股0.01港元之普通股，籌集所得款項為306,000,000港元（相當於約人民幣241,649,000元）（未扣除發行成本人民幣374,000元）。

於二零一四年十二月二十三日，本公司以每股0.48港元發行780,000,000股每股0.01港元之普通股，籌集所得款項為374,400,000港元（相當於約人民幣300,337,000元）（未扣除發行成本人民幣1,975,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 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：			
於二零一三年一月一日	8,000,000,000	80,000	
法定股本增加(附註iii)	12,000,000,000	120,000	
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	20,000,000,000	200,000	
已發行及繳足：			
於二零一三年一月一日	422,000,000	4,220	3,295
於公開發售時發行(附註iv)	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
於兌換可換股債券時發行(附註36)	10,000,000,000	100,000	79,829
根據配售發行(附註35a(ii))	1,460,000,000	14,600	11,627
於二零一四年十二月三十一日	13,570,000,000	135,700	107,930

附註：

- (iii) 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。
- (iv) 詳情載於附註2「公開發售」一段。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 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（相等於約人民幣62,461,000元）已發行予一名前董事簡先生。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。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	1,360,118	292,866
於年終	—	683,247

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 可換股債券 (續)

於二零一三年十二月三十一日及兌換日期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：

	於兌換日期	二零一三年 十二月三十一日
股價	0.241-0.55港元	0.26港元
換股價	0.05港元	0.05港元
預期波幅 (附註i)	42.2-44%	47%
預期年期 (附註ii)	47.4-56.4個月	59.5個月
折現率 (附註iii)	13.78-16.42%	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。

37. 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%年息公司債券，須每半年支付一次票息。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)
於二零一四年十二月三十一日	<u>7,089</u>

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項資產(負債)

就財務申報而言，遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延稅項資產	14,045	-
遞延稅項負債	(17,537)	(331)
	(3,492)	(331)

於二零一四年十二月三十一日，為數人民幣1,615,000元(二零一三年：無)的遞延稅項資產已於綜合財務狀況表內呈列為遞延稅項負債抵銷。

以下為於本報告期間及過往報告期間確認的主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項資產			
於二零一三年一月一日、 二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-
收購附屬公司產生	-	1,231	1,231
計入損益	14,045	384	14,429
於二零一四年十二月三十一日	14,045	1,615	15,660

	發展中物業 人民幣千元	投資物業 公允值變動 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項負債				
於二零一三年一月一日	-	-	-	-
自損益中扣除	-	(331)	-	(331)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	-	(331)	-	(331)
產生自收購附屬公司	(16,635)	-	-	(16,635)
自損益中扣除	-	-	(2,186)	(2,186)
於二零一四年十二月三十一日	(16,635)	(331)	(2,186)	(19,152)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項資產(負債)(續)

於報告期末，本集團未使用稅項虧損約人民幣27,978,000元(二零一三年：人民幣1,265,000元)可供抵銷未來溢利。有關該等虧損之約人民幣6,460,000元(二零一三年：無)之遞延稅項資產已確認。並無因未來溢利流之不可預測性就餘下虧損約人民幣21,518,000元(二零一三年：人民幣1,265,000元)確認遞延稅項資產。於二零一四年十二月三十一日，計入上述未使用稅項虧損約人民幣791,000元、人民幣364,000元、人民幣350,000元及人民幣5,637,000元(二零一三年：無)將分別於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年評估年度後到期。其他估計稅項虧損可無限期結轉。

39. 業務合併

截至二零一四年十二月三十一日止年度

(a) 收購附屬公司—南京天韻

於二零一四年九月五日，本集團與獨立第三方南京通路資產管理有限公司及南京長發都市房地產開發有限公司訂立協議，以代價約人民幣500,000,000元收購南京天韻之合共80%股權，南京天韻為一間於中國從事房地產開發之公司，當中人民幣156,000,000元於二零一五年二月須予支付並於二零一四年十二月三十一日在綜合財務狀況表內流動負債項下入賬為應付代價。該收購事項已於二零一四年十月十五日完成。

	人民幣千元
代價	
已付現金代價	344,000
應付代價(流動負債項下)	156,000
	<u>500,000</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，收購有關成本約人民幣2,360,000元不包括在轉撥代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購南京天韻將透過協同效應及規模經濟令本集團受益。收購南京天韻已使用收購法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(a) 收購附屬公司－南京天韻 (續)

於收購日期，於上述收購事項中假設之已收購經識別資產及負債之公允值如下：

	公允值 人民幣千元
機器及設備	2
發展中物業	1,029,787
其他應收款項	424,457
預繳稅項	252
銀行結餘及現金	104,790
應付貿易賬款及其他應付款項	(26,552)
預收賬款及已收按金	(79,364)
遞延稅項負債	(15,404)
銀行及其他借款	(526,990)
經識別資產淨值總額	910,978
減：非控股權益 (按公允值) (附註)	(173,000)
	737,978
議價收購之收益	(237,978)
總代價	500,000
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析	
已付現金代價	344,000
減：已收購現金及現金等值物	(104,790)
收購事項產生之現金流出淨額	239,210

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認議價收購收益約人民幣237,978,000元。本公司董事認為，議價收購收益主要乃歸因於向賣方提供之直接現金變現及業務風險減輕機會及本集團以本集團為受益人與賣方磋商交易條款之能力。

於收購日期其他應收款項之公允值及總合約金額約為人民幣424,457,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(a) 收購附屬公司－南京天韻 (續)

自收購日期起至二零一四年十二月三十一日，南京天韻為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損淨額貢獻約人民幣1,153,000元及並無收入錄得。

倘上述收購事項於二零一四年一月一日完成，本公司董事估計截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合收入及綜合虧損淨額分別為約人民幣643,793,000元及約人民幣1,105,422,000元。

備考資料僅供參考，未必表示假設收購事項於二零一四年一月一日完成時本集團業務實際可能實現之收入及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

倘南京天韻已於年初被收購，為釐定本集團之「備考」收入及虧損，本公司董事已根據本集團於業務合併後之資金水平、信貸評級及債務／股權水平，釐定借貸成本。

附註：根據股權轉讓協議之條款，非控股權益無權分佔南京天韻之溢利直至其累計溢利達致人民幣300,000,000元。自收購完成後兩年內，累計溢利超過人民幣300,000,000元但少於人民幣600,000,000元之超額部分將悉數分派予非控股股東。累計溢利超過人民幣600,000,000元部分將根據各自股權比例分派予所有股權。

於收購日期確認之於南京天韻之非控股權益乃參考非控股權益之公允值為數173,000,000港元而計量。非控股權益於收購日期之公允值乃由本公司董事經參考獨立估值師所履行之估值採用資產估值法釐定。

非控股權益之估值乃分類為公允值層級之第三級。於估計非控股權益之公允值時，本公司董事已考慮重大不可觀察輸入數據，包括南京天韻之未來溢利來源之估計數及協議內之合約溢利分成安排。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 收購附屬公司－豐盛綠建集團

於二零一四年十一月二十日，本公司與獨立第三方江蘇蘇豐投資有限公司訂立協議，以現金代價約人民幣200,000,000元收購豐盛綠建（其全資附屬公司主要於中國從事綠色建築服務）之全部股權，其中於二零一六年三月及二零一七年六月分別須償還人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元之現金代價。總代價人民幣50,000,000元於二零一四年十二月三十一日仍未結算並於綜合財務狀況表中入賬為應付代價。收購事項已於二零一四年十二月十五日完成。

	人民幣千元
代價	
已付現金代價	150,000
按公允值之應付代價（非流動負債項下）	43,758
	<u>193,758</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，收購有關成本約人民幣713,000元不包括在轉撥代價內，而於綜合損益及其他全面收益表行政開支內確認為開支。

本公司董事認為收購豐盛綠建集團將透過預期協同效應及未來市場發展令本集團受益。收購豐盛綠建集團已採用收購法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 收購附屬公司－豐盛綠建集團 (續)

於收購日期，於上述收購事項中假設之已收購經識別資產及負債之公允值如下：

	公允值 人民幣千元
機器及設備	544
應收貿易賬款及其他應收款項	205,963
應收合約工程客戶款項	8,930
已抵押銀行存款	10,000
銀行結餘及現金	773
應付貿易賬款及其他應付款項	<u>(33,926)</u>
經識別資產淨值總額	192,284
商譽 (附註20)	<u>1,474</u>
總代價	<u>193,758</u>
收購事項產生之現金及現金等值物之現金流量淨額分析	
已付現金代價	150,000
減：已收購現金及現金等值物	<u>(773)</u>
收購事項產生之現金流出淨額	<u>149,227</u>

收購事項產生之商譽不會因稅項作出扣減。

商譽於收購豐盛綠建集團時產生，原因為合併之成本包括控制溢價。此外，就有效合併支付之代價包括有關預期協同效益、收入增長、未來市場發展及豐盛綠建集團員工之金額。該等利益並非與商譽分開確認，原因為其並不符合已識別無形資產之確認標準。

於收購日期應收貿易賬款及其他應收款項之公允值及訂約總額約為人民幣205,963,000元。於收購日期並無預計估計不可回收合約現金流量。

自收購日期起至二零一四年十二月三十一日，豐盛綠建集團為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損淨額及收入分別貢獻約人民幣41,000元及人民幣12,553,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 收購附屬公司－豐盛綠建集團 (續)

倘上述收購事項於二零一四年一月一日完成，本公司董事估計截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合收入及綜合虧損淨額將分別約為人民幣651,893,000元及約人民幣1,102,733,000元。

備考資料僅供參考，未必表示假設收購事項於二零一四年一月一日完成時本集團業務實際可能實現之收入及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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（經修訂）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>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

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
機器及設備	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	11,014
出售集團分類為持作出售之負債	(4,144)
	<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。

於該收購事項產生之商譽預期不會因稅項作出扣減。

[#] 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。

人民幣千元

有關收購事項之現金流出淨額

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入。

倘上述收購事項於二零一三年一月一日完成，本公司董事估計截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收入及綜合溢利將分別約為人民幣859,393,000元及人民幣2,074,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 業務合併 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

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入及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

40. 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	7,808
	人民幣千元
失去控制權之資產及負債分析：	
機器及設備	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
	人民幣千元
出售附屬公司之結果：	
於出售時終止確認之商譽	(938)
以現金收取之代價	7,808
出售資產淨值	(6,870)
	-
	人民幣千元
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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 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關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。

計入綜合損益及其他全面收益表之總成本約為人民幣2,761,000元（二零一三年：人民幣1,661,000元），即本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度內應付該等計劃之供款。

42. 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	5,047	1,931
兩年至五年，包括首尾兩年	4,594	2,396
五年以上	-	301
	9,641	4,628

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 承擔 (續)

a) 經營租賃承擔 (續)

本集團作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約為人民幣1,262,000元(二零一三年:無)。本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。租約經磋商為期兩年(二零一三年:無),而於租約期間租金固定。

於報告期末,本集團已與租戶訂約的未來最低租賃付款如下:

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	2,623	—
兩年至五年,包括首尾兩年	2,424	—
	5,047	—

b) 資本承擔

於報告期末,本集團就發展中物業及收購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	—

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 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

44. 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。

本公司董事認為，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 關連方交易

- (a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團曾進行以下交易：

交易性質	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1. 向江蘇豐盛貿易發展有限公司購買建築材料		2,064	10,580
2. 南京豐盛能源管理有限公司提供之物業管理服務		-	89
3. 支付南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）之租金		787	787
4. 由南京豐盛控股提供之信息技術服務		68	98
5. 來自豐盛產業集團有限公司之轉租租金收入	(i)	1,196	-
6. Magnolia豁免可換股債券利息		2,922	-
7. 由江蘇省綠色建築工程技術研究中心有限公司提供之諮詢服務		130	-
8. 江蘇安科醫療系統工程有限公司為示範公寓提供裝修建築服務		99	-

上述交易乃按本集團與各對手方協定之條款進行，彼等均由本公司之主要股東兼董事季先生最終控制。上述交易中第(3)、(4)、(5)及(7)項交易均應列入上市規則第14A章「關連交易」或「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、公佈及獨立股東批准之規定。

附註：

- (i) 本年度轉租租金收入之直接成本約為人民幣1,077,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 關連方交易 (續)

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期福利	7,373	2,970
離職後福利	186	284
	7,559	3,254

本公司董事及主要行政人員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。

46. 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	繳足已發行/ 普通股股本	本公司間接應佔之 權益比例		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
			十二月三十一日	十二月三十一日	
江蘇省豐盛房地產開發有限公司 (「江蘇豐盛」)	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
南京天韻	中國	人民幣865,000,000元	80%	-	物業發展
豐盛綠建	中國	人民幣200,000,000元	100%	-	綠色建築服務

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

a) 附屬公司之一般資料 (續)

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，並無附屬公司發行任何未償還債務證券。

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	註冊成立或成立地點	附屬公司數目	
		二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
投資控股	中國	9	1
	香港	4	1
	英屬處女群島	3	-
綠色建築服務	中國	2	-

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本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊及營運地點	繳足股本	非控股權益持有之 所有權益及 投票權之比例		分配至非控股權益之溢利		累計非控股權益	
			截至	截至	截至	截至	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年		
			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		
			止年度	止年度	止年度	止年度	人民幣千元	人民幣千元
重慶同景	中國	人民幣240,000,000元	10%	10%	6,795	8,366	34,624	27,829
南京天韻	中國	人民幣865,000,000元	20%	不適用	-	不適用	173,000	不適用
					6,795	8,366	207,624	27,829

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 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 (續)

有關擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料(於集團內撇銷前)概要如下:

重慶同景	二零一四年	二零一三年
	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	509,108	644,874
非流動資產	20,357	6,717
流動負債	182,895	372,965
非流動負債	331	331
本公司擁有人應佔權益	311,615	250,466
非控股權益	34,624	27,829
	截至	截至
	二零一四年	二零一三年
	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
收入及其他收入	411,787	442,489
開支	(343,842)	(358,825)
年內溢利	67,945	83,664
本公司擁有人應佔溢利及其他全面收益	61,150	75,298
非控股權益應佔溢利及其他全面收益	6,795	8,366
年內溢利及其他全面收益	67,945	83,664
經營活動產生現金流入淨額	90,790	44,747
投資活動產生現金流入(流出)淨額	5,199	(182)
融資活動產生現金流出淨額	(42,500)	(96,202)
現金流入(流出)淨額	53,489	(51,637)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 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 (續)

南京天韻	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動資產	1,567,111
非流動資產	1,616
流動負債	708,802
本公司擁有人應佔權益	686,925
非控股權益	173,000

	自二零一四年 十月十五日至 十二月 三十一日 人民幣千元
收入及其他收入	86
開支	(1,239)
期內虧損	(1,153)
本公司擁有人應佔虧損及其他全面開支	(1,153)
期內虧損及其他全面開支	(1,153)
經營活動產生現金流入淨額	201,215
投資活動產生現金流出淨額	(230,000)
融資活動產生現金流出淨額	(47,369)
現金流出淨額	(76,154)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 本公司之財務狀況表

	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			
於附屬公司之投資，未上市	a	-	-
機器及設備		1,186	13
		1,186	13
流動資產			
預付款項		507	-
按金		1,003	583
應收附屬公司款項	b	874,501	390,429
銀行結餘及現金		73,303	11,442
		949,314	402,454
流動負債			
其他應付款項		6,360	7,530
應付一名股東款項	c	8,815	-
		15,175	7,530
流動資產淨額		934,139	394,924
總資產減流動負債		935,325	394,937
股本及儲備			
股本	d	107,930	16,474
儲備	d	820,306	(304,784)
權益總額（股本虧絀）		928,236	(288,310)
非流動負債			
可換股債券		-	683,247
公司債券		7,089	-
權益總額（股本虧絀）及非流動負債		935,325	394,937

附註：

(a) 於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損（如有）列賬。

(b) 應收附屬公司款項

該等款項為無抵押、不計息及按要求償還。

(c) 應付一名股東款項

該款項為無抵押、不計息及須於一年內償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 本公司之財務狀況表(續)

附註：(續)

(d) 股本及儲備變動

	普通股本 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
於二零一三年一月一日	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及 二零一四年一月一日	16,474	118,978	82,603	(506,365)	(288,310)
於兌換可換股債券時發行股份	79,829	1,963,536	-	-	2,043,365
根據配售發行股份	11,627	530,359	-	-	541,986
配售股份開支	-	(2,349)	-	-	(2,349)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(1,366,456)	(1,366,456)
股份溢價削減	-	(1,872,821)	-	1,872,821	-
於二零一四年十二月三十一日	107,930	737,703	82,603	-	928,236

48. 主要非現金交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，所有可換股債券已獲轉換為本公司之普通股。詳情已載於附註36。

49. 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已發行股本，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。

49. 報告期後事項 (續)

收購附屬公司 (續)

(a) (續)

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。本公司董事認為，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金額構成關鍵影響。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（均為本公司之全資附屬公司）與南京慧谷（其直接持有江蘇安家利之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。本公司董事認為，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本公司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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 報告期後事項 (續)

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。

財務概要

業績

	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	二零一四年 人民幣千元
營業額	111,634	310,933	399,140	859,393	643,793
除稅前溢利(虧損)	20,760	125,500	107,391	(113,255)	(1,058,591)
稅項	(8,027)	(47,610)	(73,994)	(88,083)	(44,268)
持續經營業務年內溢利(虧損)	12,733	77,890	33,397	(201,338)	(1,102,859)
已終止經營業務年內虧損	-	-	-	(32,042)	-
年內溢利(虧損)	12,733	77,890	33,397	(233,380)	(1,102,859)
應佔：					
本公司權益持有人	12,915	76,693	30,466	(241,746)	(1,109,654)
非控股權益	(182)	1,197	2,931	8,366	6,795
	12,733	77,890	33,397	(233,380)	(1,102,859)

資產及負債

	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	二零一四年 人民幣千元
資產總值	1,685,762	1,744,279	1,681,096	1,465,497	3,168,642
負債總額	(1,526,573)	(1,513,701)	(1,291,387)	(1,660,242)	(1,710,244)
權益(股本虧絀)總額	159,189	230,578	389,709	(194,745)	1,458,398
應佔：					
本公司權益持有人	129,117	188,455	370,246	(222,574)	1,250,774
非控股權益	30,072	42,123	19,463	27,829	207,624
	159,189	230,578	389,709	(194,745)	1,458,398

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。