

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年度」)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：

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
	附註		
收入	3,4	10,288,651	11,026,457
銷售及服務成本	6	(8,320,984)	(8,066,730)
毛利		1,967,667	2,959,727
銷售及分銷開支	6	(418,525)	(544,894)
行政開支	6	(1,047,603)	(1,282,631)
研發成本	6	(347,707)	(327,135)
金融資產信貸減值虧損		(161,281)	—
其他收入		809,718	510,589
金融工具之公允值變動	5	(3,555,856)	1,907,073
其他收益淨額		168,264	402,341
經營(虧損)/溢利		(2,585,323)	3,625,070
融資成本	7	(948,747)	(731,051)
分佔合營公司業績		(22,327)	152,950
分佔聯營公司業績		14,369	65,922

		截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利		(3,542,028)	3,112,891
所得稅抵免/(開支)	8	479,571	(976,427)
年內(虧損)/溢利		<u>(3,062,457)</u>	<u>2,136,464</u>
其他全面收益/(虧損)			
可能重新分類至損益之項目：			
— 換算海外業務之匯兌差額		307,998	(306,177)
— 按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動		15,317	—
— 分佔聯營公司其他全面虧損		(54,535)	—
— 可供出售投資之公允值變動		—	(338,549)
— 有關該等項目之所得稅		(3,829)	85,689
可能不會重新分類至損益的項目：			
— 按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動		(212,261)	—
— 有關該等項目之所得稅		11,250	—
年內其他全面收益/(虧損)(扣除稅項)		<u>63,940</u>	<u>(559,037)</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u>(2,998,517)</u>	<u>1,577,427</u>
年內應佔(虧損)/溢利：			
— 本公司股東		(3,029,954)	2,267,453
— 非控股權益		(32,503)	(130,989)
		<u>(3,062,457)</u>	<u>2,136,464</u>
年內應佔全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司股東		(2,949,363)	1,778,375
— 非控股權益		(49,154)	(200,948)
		<u>(2,998,517)</u>	<u>1,577,427</u>
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利	10	<u>人民幣(0.15)元</u>	<u>人民幣0.11元</u>
每股攤薄(虧損)/盈利	10	<u>人民幣(0.15)元</u>	<u>人民幣0.11元</u>

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,311,773	5,664,321
投資物業		4,103,960	3,980,790
預付土地租賃付款		1,148,500	1,161,142
商譽		2,043,033	2,047,674
其他無形資產		586,623	677,707
於合營公司之投資		1,060,904	1,967,578
於聯營公司之投資		1,741,240	672,087
按公允值計入其他全面收益之金融資產	12	3,536,398	–
按公允值計入損益之金融資產	11	980,867	689,712
可供出售投資	12	–	4,894,177
應收貸款	13	62,725	399,000
按攤銷成本計量之其他金融資產	13	967,255	–
其他應收款項	13	127,381	200,450
預付款項		35,659	143,537
遞延稅項資產		383,594	294,954
		22,089,912	22,793,129
流動資產			
存貨		2,315,713	2,419,827
預付土地租賃付款		24,438	26,830
應收貿易賬款	14	4,634,278	4,755,094
應收票據	14	–	1,895,179
應收代價	13	342,480	149,216
應收貸款	13	2,484,263	2,926,751
預付款項		614,779	823,608
其他應收款項	13	988,205	987,866
按攤銷成本計量之其他金融資產	13	205,861	583,174
預繳稅項		88,155	10,213
按公允值計入其他全面收益之金融資產	12	1,368,456	–
按公允值計入損益之金融資產	11	6,371,646	7,242,057
結構性銀行存款		–	110,000
發展中物業		932,837	929,653
持作出售物業		718,528	438,885
受限制現金		2,939,170	3,110,492
現金及現金等值物		2,536,801	5,221,679
分類為持作出售之出售組合資產	15	1,401,181	–
		27,966,791	31,630,524
總資產		50,056,703	54,423,653

		二零一八年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
非流動負債			
公司債券	19	2,420,085	1,919,988
銀行及其他借款	18	3,444,312	3,363,646
遞延稅項負債		1,528,033	2,119,643
保修撥備		72,528	–
遞延收入		65,752	85,658
		<u>7,530,710</u>	<u>7,488,935</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	16	6,519,944	6,814,951
其他應付款項及應計款項	17	3,177,494	2,203,367
合約負債	4	413,432	–
預收賬款及已收按金	4	–	971,666
銀行及其他借款	18	7,020,106	8,688,795
應付稅項		833,814	829,316
保修撥備		90,373	120,664
衍生金融工具		–	95,489
遞延收入		28,494	6,771
分類為持作出售之出售組合負債	15	541,799	–
		<u>18,625,456</u>	<u>19,731,019</u>
總負債		<u>26,156,166</u>	<u>27,219,954</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		161,084	161,084
儲備		20,534,416	23,830,352
		<u>20,695,500</u>	<u>23,991,436</u>
非控股權益		3,205,037	3,212,263
總權益		<u>23,900,537</u>	<u>27,203,699</u>
總負債及權益		<u><u>50,056,703</u></u>	<u><u>54,423,653</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法（一九六一年第3號法案，經綜合及修訂）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址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港中環花園道3號冠君大廈43樓10-12室，自二零一八年十二月十七日起生效。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本集團主要從事下列主要業務：

- 物業－物業投資、開發及銷售以及提供建築相關服務；
- 旅遊－旅遊產品及服務；
- 投資及金融服務－持有及投資於各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品，包括但不限於已上市及非上市證券、債券、基金、衍生工具、結構性及其他庫務產品，及提供投資及金融相關諮詢服務；
- 健康及教育及其他－健康及教育產品及服務以及其他產品；及
- 新能源－製造及銷售齒輪產品。

本公司董事認為，本公司控股公司及最終控股公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia」）。

除另有所指外，財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

2. 主要會計政策摘要

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章（「香港公司條例」）之披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟若干金融資產及負債（包括衍生工具）及按公允值計量的投資物業除外。

(iii) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則、現有準則的修改及詮釋於二零一八年一月一日開始之財政年度強制生效：

- 香港財務報告準則第9號－金融工具（「香港財務報告準則第9號」）
- 香港財務報告準則第15號－與客戶之合約收益（「香港財務報告準則第15號」）
- 香港財務報告準則第2號（修改）－以股份為基礎之支付交易之分類及計量
- 香港財務報告準則第4號（修改）－應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進
- 香港會計準則第40號（修改）－轉讓投資物業；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號外幣交易及預付代價。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於附註2.2披露。上文所述其他準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團之財務表現及狀況並無重大影響。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干已頒佈但尚未於二零一八年一月一日開始之財政年度強制生效且本集團並無提前採納之新會計準則、現有準則之修改及詮釋。

準則、修改及詮釋		於以下日期或之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第23號	具有不確定性之所得稅之處理	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修改)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修改)	於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則的年度改進	二零一五年至二零一七年週期 (香港財務報告準則第3號、 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修改)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與聯營公司或 合營公司之間的資產出售或出資	待定

本集團已開始評估該等新訂準則、修改或詮釋之影響，其中若干影響與本集團營運有關。根據董事之初步評估，除香港財務報告準則第16號外，預期於彼等生效時不會對本集團之財務表現及狀況造成顯著影響。

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。由於經營及融資租賃之區分被移除，其則將導致幾乎所有租賃均於承租人之資產負債表中確認。根據新訂準則，資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債均獲確認，惟短期及低價值的租賃屬例外。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

本集團為若干樓宇之承租人，該等樓宇現分類為經營租賃。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。誠如附註21所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣327,288,000元，其中，約人民幣48,477,000元關於短期租賃及低價值租賃，兩者將以直線法於損益確認為開支。對於剩餘的租賃承擔，本集團預期確認使用權資產及租賃負債不多於人民幣245,000,000元。本集團於自強制採納日期二零一九年一月一日起應用該準則。

本集團擬應用簡化過渡方法，且將不會重列首次採納之前年度的比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如一直應用新規則。

除同時適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號基本轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定，並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響。

2.2.1 對財務報表的影響

本集團已選擇分別應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號所允許的實務處理方法及經修訂追溯方法。本集團亦就採納香港財務報告準則第15號對於二零一七年十二月三十一日未完成與客戶之間的合約的影響於二零一八年一月一日的期初權益結餘進行調整，前期比較數字並無重列。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，毋須重列比較數字。因此，金融資產或負債賬面值的任何調整均於本報告期初確認，而差異則於期初保留盈利確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.1 對財務報表的影響(續)

下表顯示就各財務報表項目確認的調整。未受變動影響的項目則不包括在內。因此，所披露的小計及總計不得按所列數字重新計算。以下準則更詳細地解釋有關調整。

綜合資產負債表(摘錄)	附註	二零一七年	香港財務報告	香港財務	二零一八年
		十二月 三十一日	準則第9號	報告準則 第15號	一月一日 經重列
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
可供出售投資	2.2.2(i)	4,894,177	(4,894,177)	-	-
按公允值計入損益之金融資產	2.2.2(i)	689,712	1,458,555	-	2,148,267
應收貸款	2.2.2	399,000	(491)	-	398,509
按公允值計入其他全面收益之金融資產	2.2.2(i)	-	3,496,159	-	3,496,159
其他應收款項	2.2.2	200,450	(311)	-	200,139
遞延稅項資產		294,954	58,920	-	353,874
流動資產					
按公允值計入損益之金融資產	2.2.2(i)	7,242,057	110,000	-	7,352,057
按公允值計入其他全面收益之金融資產	2.2.2(i)	-	1,863,434	-	1,863,434
應收代價	2.2.2	149,216	(3,070)	-	146,146
應收貸款	2.2.2	2,926,751	(106,421)	-	2,820,330
其他應收款項	2.2.2	987,866	(2,839)	-	985,027
應收貿易賬款	2.2.2	4,755,094	(69,029)	-	4,686,065
按攤銷成本計量之其他金融資產	2.2.2	583,174	-	-	583,174
應收票據	2.2.2(i)	1,895,179	(1,895,179)	-	-
結構性銀行存款	2.2.2(i)	110,000	(110,000)	-	-
總資產		54,423,653	(94,449)	-	54,329,204
非流動負債					
遞延稅項負債		2,119,643	25,900	-	2,145,543
流動負債					
預收賬款及已收按金	2.2.3	971,666	-	(971,666)	-
合約負債	2.2.3	-	-	971,666	971,666
總負債		27,219,954	25,900	-	27,245,854
權益					
保留盈利	2.2.2	6,468,134	(122,947)	-	6,345,187
投資重估儲備	2.2.2(i)	(20,504)	8,628	-	(11,876)
非控股權益	2.2.2(i)	3,212,263	(6,030)	-	3,206,233
總權益		27,203,699	(120,349)	-	27,083,350

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號－採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量；終止確認金融工具；金融資產減值及對沖會計的條文。香港財務報告準則第9號亦重大修訂處理金融工具的其他準則(如香港財務報告準則第7號金融工具－披露)。

於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號引致會計政策變動並對已於綜合財務報表確認的金額作出調整。

於二零一八年一月一日，本集團的期初保留盈利由於採納香港財務報告準則第9號受到的全部影響如下：

	附註	人民幣千元
期初保留盈利－香港會計準則第39號		<u>6,468,134</u>
重新分類及重新計量可供出售投資至按公允值計入損益	2.2.2(i)	9,056
應收貿易賬款撥備增加		(69,029)
其他應收款項撥備增加		(3,150)
應收貸款撥備增加		(106,912)
應收代價撥備增加		(3,070)
有關減值撥備之遞延稅項資產增加		40,220
有關重新計量之遞延稅項負債增加		(2,264)
非控股權益應佔		<u>12,202</u>
自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號起 對期初保留盈利之調整		<u>(122,947)</u>
期初保留盈利－香港財務報告準則第9號		<u><u>6,345,187</u></u>

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號－採納的影響(續)

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益。該等類別代替香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售投資及按公允值計入損益重新分類及重新計量之金融資產的類別。香港財務報告準則第9號下金融資產的分類以管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特點為基礎。

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的初始應用日期)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具重新分類及重新計量至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。此重新分類及重新計量所產生之主要影響如下：

	按公允值計入損益 (二零一七年： 持作買賣金融 資產及指定為 按公允值計入 損益的金融資產) 附註 人民幣千元	按公允值計入 其他全面收益 (二零一七年： 可供出售) 人民幣千元	攤銷成本 (二零一七年： 應收款項) 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日之 期末結餘－香港會計準則第39號	7,931,769	4,894,177	12,006,730
重新分類及重新計量可供出售投資至 按公允值計入損益	(a) 1,458,555	(1,449,499)	–
重新分類及重新計量可供出售投資至 按公允值計入其他全面收益	(b) –	51,481	–
重新分類結構性銀行存款至 按公允值計入損益	(c) 110,000	–	(110,000)
重新分類及重新計量應收票據至 按公允值計入其他全面收益	(d) –	1,863,434	(1,895,179)
二零一八年一月一日之期初結餘 －香港財務報告準則第9號*	9,500,324	5,359,593	10,001,551

* 就根據香港財務報告準則第9號進行的減值評估作出調整前

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號－採納的影響(續)

(i) 分類及計量(續)

該等變動對本集團於二零一八年一月一日之權益之影響如下：

	附註	對投資重估 儲備之影響 人民幣千元	對保留盈利之影響 人民幣千元	對非控股權益 之影響 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日之期末結餘				
－香港會計政策第39號		<u>(20,504)</u>	<u>6,468,134</u>	<u>3,212,263</u>
重新計量可供出售投資至 按公允值計入損益	(a)	–	5,020	1,772
重新計量可供出售投資至 按公允價值計入其他全面收益	(b)	26,225	–	12,384
重新計量應收票據至按公允值計入 其他全面收益	(d)	<u>(17,597)</u>	<u>–</u>	<u>(6,212)</u>
二零一八年一月一日之期初結餘				
－香港財務報告準則第9號		<u><u>(11,876)</u></u>	<u><u>6,473,154</u></u>	<u><u>3,220,207</u></u>

(a) 重新分類及重新計量可供出售投資至按公允值計入損益

若干於股本證券之投資由可供出售重新分類及重新計量至按公允值計入損益的金融資產。由於該等股權投資的現金流量不單止為本金及利息款項，因此不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的標準，而本集團並無於初步確認時作出不可撤銷選擇，將該等股本投資按公允值計入其他全面收益列賬。

(b) 重新分類及重新計量可供出售金融資產至按公允值計入其他全面收益

本集團選擇將先前分類為可供出售投資之若干股權投資的公允值變動於其他全面收益中呈列，因為該等投資為長期策略性投資，預計在中短期內不會出售。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號－採納的影響(續)

(i) 分類及計量(續)

(c) 重新分類結構性銀行存款至按公允值計入損益

存放於中華人民共和國(「中國」)多家銀行期限為一年內之金融工具自結構性銀行存款重新分類至按公允值計入損益。考慮到有關存款之保本性質及短期到期，於二零一八年一月一日之公允值變動不大。

(d) 重新分類及重新計量應收票據至按公允值計入其他全面收益

應收票據乃自應收款項重新分類及重新計量至按公允值計入其他全面收益，因為本集團透過持有及出售資產管理應收票據之整體回報。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.2 香港財務報告準則第9號－採納的影響(續)

(ii) 於採納香港財務報告準則第9號時重新分類及重新計量金融資產之概要

於初始應用日期，二零一八年一月一日，本集團之金融工具連同注意到之任何重新分類及重新計量如下：

	計量類別		賬面值		
	原有(香港會計準則第39號)	新訂(香港財務報告準則第9號)	原有 人民幣千元	新訂 人民幣千元	差額* 人民幣千元
非流動金融資產					
股本證券投資	可供出售	按公允值計入 其他全面收益	3,444,678	3,496,159	(51,481)
股本證券投資	可供出售	按公允值計入損益	1,449,499	1,458,555	(9,056)
應收貸款	攤銷成本	攤銷成本	399,000	398,509	491
其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	200,450	200,139	311
流動金融資產					
應收貿易賬款	攤銷成本	攤銷成本	4,755,094	4,686,065	69,029
應收票據	攤銷成本	按公允值計入 其他全面收益	1,895,179	1,863,434	31,745
結構性銀行存款	攤銷成本	按公允值計入損益	110,000	110,000	-
應收代價	攤銷成本	攤銷成本	149,216	146,146	3,070
應收貸款	攤銷成本	攤銷成本	2,926,751	2,820,330	106,421
其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	987,866	985,027	2,839

* 此欄中記錄的差額為應用新預期信貸虧損模式及重新計量數項金融資產的結果。本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂有關金融資產的減值方法。減值方法變動對本集團保留盈利及權益的影響於上表披露。

2. 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

2.2.3 香港財務報告準則第15號－採納之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號建築合約(「香港會計準則第11號」)有關收益及成本確認、分類及計量之條文。

採納香港財務報告準則第15號導致會計政策變動並對於財務報表確認之金額作出調整。於初始應用日期(二零一八年一月一日)對於綜合資產負債表確認之金額作出下列調整：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類 人民幣千元	二零一八年 一月一日 經重列 人民幣千元
預收賬款及已收按金	971,666	(971,666)	-
合約負債	-	971,666	971,666

香港財務報告準則第15號規定，來自與客戶之合約收益於向客戶轉移貨品及服務的控制權時確認。因此，一經採納，香港財務報告準則第15號項下之該項規定將不會對財務報表產生重大影響，乃由於有關商品及服務銷售收益的確認時間並無變動且其他收益類別的金額並不重大。此外，直接歸屬於獲取合約的成本(如印花稅及銷售佣金)並不重大且於產生時列為開支。因此，除有關預收賬款及已收按金之合約負債之若干重新分類外，對本集團截至二零一八年一月一日之綜合資產負債表並無重大影響。

3. 經營分類資料

就管理目的而言，本集團已按其產品及服務劃分業務單位，五個可呈報的經營分類如下：

- 物業－物業投資、開發及銷售以及提供建築相關服務；
- 旅遊－旅遊產品及服務；
- 投資及金融服務－持有及投資各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品，包括但不限於已上市及非上市證券、債券、基金、衍生工具、結構性及其他庫務產品；提供投資及金融相關諮詢服務；
- 健康、教育及其他－健康及教育產品及服務以及其他產品；及
- 新能源－製造及銷售齒輪產品

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可呈報分類溢利／虧損（即計量經調整除稅前溢利／虧損）評估。經調整除稅前溢利／虧損乃與本集團之除稅前溢利／虧損一致計量，惟有關計量並不包括若干收入及收益／虧損、融資成本及總部及公司開支。

分類資產不包括遞延稅項資產、若干物業、機器及設備、預繳稅項、受限制現金、結構性銀行存款、現金及現金等值物、計入預付款項之潛在收購已付按金、應收代價及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按基準管理。

分部負債不包括應付稅項、銀行及其他借款、遞延稅項負債、公司債券及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按組別整體基準管理。

分類間銷售乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售所用售價進行。

3. 經營分類資料(續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康·教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	773,549	628,930	10,926	366,224	8,509,022	10,288,651
金融工具之公允值變動	-	-	(3,555,856)	-	-	(3,555,856)
分類業績	468,228	(50,562)	(3,220,116)	(47,193)	232,495	(2,617,148)
對賬：						
未分配銀行利息收入						151,896
收購附屬公司之議價購買收益						7,667
出售附屬公司之收益						95,476
出售聯營公司之虧損						(583)
出售一間合營公司之收益						248
未分配收入及虧損						(28,910)
公司及其他未分配開支						(201,927)
融資成本(附註7)						(948,747)
除稅前虧損						(3,542,028)
分類資產	8,658,596	982,663	13,067,845	777,102	20,154,380	43,640,586
對賬：						
公司及其他未分配資產						6,416,117
總資產						50,056,703
分類負債	1,307,747	110,038	23,160	24,833	8,284,839	9,750,617
對賬：						
公司及其他未分配負債						16,405,549
總負債						26,156,166

3. 經營分類資料(續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、 教育及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
其他分類資料：							
分佔合營公司之業績	<u>(50,478)</u>	<u>23,412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,739</u>	<u>-</u>	<u>(22,327)</u>
分佔聯營公司之業績	<u>61,940</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>(55,738)</u>	<u>8,045</u>	<u>-</u>	<u>14,369</u>
於損益內確認之減值虧損	<u>10,087</u>	<u>1,431</u>	<u>41,044</u>	<u>307</u>	<u>62,116</u>	<u>76,528</u>	<u>191,513</u>
折舊及攤銷	<u>2,184</u>	<u>23,587</u>	<u>31,894</u>	<u>8,059</u>	<u>626,136</u>	<u>863</u>	<u>692,723</u>
於合營公司之投資	<u>778,702</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282,202</u>	<u>-</u>	<u>1,060,904</u>
於聯營公司之投資	<u>1,289,054</u>	<u>20,122</u>	<u>-</u>	<u>218,885</u>	<u>213,179</u>	<u>-</u>	<u>1,741,240</u>
資本開支*	<u>190,940</u>	<u>9,997</u>	<u>12,431</u>	<u>8,733</u>	<u>717,351</u>	<u>5</u>	<u>939,457</u>

* 資本開支包括添置物業、機器及設備、預付土地租賃款項、投資物業及其他無形資產(包括來自收購附屬公司之資產)。

3. 經營分類資料(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	2,007,216	167,453	49,049	560,825	8,241,914	11,026,457
金融工具之公允價值變動	—	—	1,907,073	—	—	1,907,073
分類業績	1,404,242	48,334	2,202,884	(256,377)	250,723	3,649,806
對賬：						
未分配銀行利息收入						120,779
出售附屬公司之收益						364,534
收購附屬公司之議價購買收益						38,038
出售聯營公司之虧損						(128,151)
未分配收入及虧損						(94,436)
公司及其他未分配開支						(106,628)
融資成本(附註7)						(731,051)
除稅前溢利						<u>3,112,891</u>
分類資產	6,669,619	1,783,039	16,504,495	857,982	19,687,767	45,502,902
對賬：						
公司及其他未分配資產						<u>8,920,751</u>
總資產						<u>54,423,653</u>
分類負債	1,470,987	33,991	312,224	41,535	8,372,569	10,231,306
對賬：						
公司及其他未分配負債						<u>16,988,648</u>
總負債						<u>27,219,954</u>

3. 經營分類資料(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度						
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、 教育及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：							
分佔合營公司之業績	(1,530)	80,319	-	-	74,161	-	152,950
分佔聯營公司之業績	62,961	-	-	(2,176)	5,137	-	65,922
於損益內確認之減值虧損	-	-	-	143,938	411,138	-	555,076
折舊及攤銷	3,022	15,496	1,950	33,638	718,292	18,783	791,181
於合營公司之投資	888,280	979,340	-	-	99,958	-	1,967,578
於聯營公司之投資	181,420	20,000	-	312,653	158,014	-	672,087
資本開支*	2,105	11,373	14	56,673	1,428,907	496	1,499,568

* 資本開支包括添置物業、機器及設備、預付土地租賃款項、投資物業及其他無形資產(包括來自收購附屬公司之資產)。

(i) 來自外部客戶收入

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
中國	7,057,993	8,025,141
美國	1,807,691	1,932,173
歐洲	459,020	364,977
澳洲	427,277	369,175
其他國家	536,670	334,991
	10,288,651	11,026,457

以上收入資料乃以客戶所在地為基準。

3. 經營分類資料(續)

(ii) 非流動資產

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	11,973,304	12,398,540
澳洲	1,072,937	1,078,584
美國	159,705	155,342
其他國家	23,602	42,705
	<u>13,229,548</u>	<u>13,675,171</u>

以上非流動資產資料乃以資產所在地為基準及不包括金融工具、遞延稅項資產及於合營公司及聯營公司之投資。

(iii) 有關主要客戶之資料

於年內佔本集團總銷售額10%以上的單一客戶產生之收入如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
客戶A*	3,001,454	2,603,785
客戶B*	1,051,823	不適用

* 新能源分類銷售風電齒輪傳動設備產生之收入。

4. 收入之分解

(i) 來自客戶合約之收入

本集團於各板塊生成以下主要類型的收入：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於物業板塊下：		
—物業開發及銷售	482,025	1,704,330
—總租金收入	221,296	173,361
—建築服務	70,228	129,525
	<u>773,549</u>	<u>2,007,216</u>
於旅遊板塊下：		
—酒店營運	182,521	167,453
—銷售旅遊產品及服務	446,409	—
	<u>628,930</u>	<u>167,453</u>
於新能源板塊下：		
—銷售齒輪產品	<u>8,509,022</u>	<u>8,241,914</u>
於投資及金融服務板塊下：		
—投資及金融諮詢服務	<u>10,926</u>	<u>49,049</u>
於健康、教育及其他板塊下：		
—教育服務	247,095	202,190
—健康產品及其他服務	119,129	358,635
	<u>366,224</u>	<u>560,825</u>
	<u>10,288,651</u>	<u>11,026,457</u>

4. 收入之分解(續)

(ii) 客戶合約相關負債

本集團已確認如下與客戶合約相關的負債：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (附註2.2.3) 人民幣千元
與以下各項相關的合約負債		
—物業開發及銷售	89,994	414,068
—銷售齒輪產品	302,533	542,429
—其他	20,905	15,169
	<u>413,432</u>	<u>971,666</u>

(a) 所確認與合約負債相關的收入

下表列示於當前報告期間有關結轉合約負債的已確認收入。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	
—物業開發及銷售	372,087
—銷售齒輪產品	450,216
—其他	15,169
	<u>837,472</u>

4. 收入之分解(續)

(ii) 客戶合約相關負債(續)

(b) 待日後確認的已訂約金額

下表列示待日後確認的已訂約金額：

二零一八年
十二月三十一日
人民幣千元

預期於一年內確認

635,230

5. 金融工具之公允值變動

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
以公允值計量且其變動計入損益的其他金融資產的公允值變動(i)	(3,521,358)	2,075,665
衍生金融工具之公允值變動	(34,498)	(125,829)
指定為按公允值計入損益之金融資產之公允值變動	-	(45,506)
可換股債券衍生工具部分之公允值變動	-	2,743
	(3,555,856)	1,907,073

(i) 公允值變動主要來自上市股本投資。本集團於二零一八年度錄得公允值大幅虧損，乃因為本集團持有約949,224,000股的卓爾智聯集團有限公司(「卓爾集團」)股份股價下跌所致。

6. 按性質分類之開支

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
僱員福利開支		
董事薪酬		
—袍金	1,849	1,872
—薪金、津貼及實物福利	4,796	7,664
—退休金計劃供款	118	174
	<u>6,763</u>	<u>9,710</u>
其他員工成本		
—薪金及其他福利	1,543,649	1,589,199
—退休金計劃供款	190,878	173,397
已售存貨成本	6,271,102	4,973,734
物業、機器及設備折舊	606,774	668,403
已售物業成本	271,721	930,547
廣告開支	223,943	166,761
辦公室開支	90,645	106,946
其他無形資產攤銷	85,949	122,778
預付土地租賃款項攤銷	32,374	28,753
存貨撇減至可變現淨值	30,064	118,757
審核費	7,500	7,970
預付款項減值虧損	—	85,664
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損	—	107,841
其他稅項開支	49,691	54,499
其他	723,766	1,076,431
	<u>10,134,819</u>	<u>10,221,390</u>
指：		
銷售及服務成本	8,320,984	8,066,730
銷售及分銷開支	418,525	544,894
行政開支	1,047,603	1,282,631
研發成本	347,707	327,135
	<u>10,134,819</u>	<u>10,221,390</u>

7. 融資成本

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款	808,055	660,837
— 公司債券之利息 (附註19)	164,979	77,341
— 可換股債券之利息	—	1,414
— 融資租賃利息	—	163
減：資本化利息	(24,287)	(8,704)
	<u>948,747</u>	<u>731,051</u>

8. 所得稅 (抵免) / 開支

本集團採用本集團經營所在司法權區之現行稅率計算年內所得稅 (抵免) / 開支。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
即期稅項一年內扣除		
— 中國內地	154,632	642,798
— 香港	5,336	47,625
— 澳洲	1,477	—
— 新加坡	591	—
遞延稅項	(641,607)	286,004
	<u>(479,571)</u>	<u>976,427</u>

8. 所得稅(抵免)／開支(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

除下文所列者外，中國企業所得稅已按本集團之中國內地附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之應課稅溢利之25% (二零一七年：25%) 之稅率計提撥備。

下列附屬公司符合資格作為高科技企業，因而可自審批日期起三年按15%的優惠稅率納稅：

公司名稱	截至下列日期止年度 取得批文	截至下列日期止年度 批文屆滿
南京高速齒輪製造有限公司	二零一七年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日
南京高精齒輪(集團)有限公司	二零一七年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日
南京高精軌道交通設備有限公司	二零一七年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日
江蘇綠色都建建築設計研究院有限公司	二零一七年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，自一九九四年一月一日起所有中國內地房地產的轉讓收益須就地價增值金額按土地增值稅累進稅率介乎30%至60%繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值額不超過可減免項目總額的20%，則該等住宅的物業銷售可豁免徵稅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於中國內地以外的其他地區註冊成立之企業須按該等企業經營業務所在地區現行之16.5%至30% (二零一七年：16.5%至30%) 稅率繳納所得稅。

9. 股息

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股零(二零一七年:人民幣1.5分)	-	295,936

有關截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息人民幣295,936,000元乃經董事會於二零一八年三月二十九日提呈建議，且其後於二零一八年五月二十五日於股東週年大會上獲批准及於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為分派。

董事會已議決不就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

10. 每股(虧損)/盈利

(i) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔溢利除以於年內已發行普通股加權平均數而計算。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<u>(3,029,954)</u>	<u>2,267,453</u>
已發行普通股之加權平均數*	<u>19,728,331,673</u>	<u>19,729,061,731</u>
每股(虧損)/盈利	<u>人民幣(0.15)元</u>	<u>人民幣0.11元</u>

* 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已發行普通股加權平均數已就本集團股份激勵計劃的受託人收購股份作出調整。

10. 每股(虧損)/盈利(續)

(ii) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃按假定潛在攤薄普通股全部轉換而調整的已發行普通股加權平均數計算。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有一類潛在攤薄普通股：可換股債券。可換股債券假定為已轉換為普通股。所有仍未償還之可換股債券已於二零一七年十二月三十一日前獲贖回。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<u>(3,029,954)</u>	<u>2,267,453</u>
可換股債券之利息	-	1,414
可換股債券衍生部分之公允值變動	<u>-</u>	<u>(2,743)</u>
用於釐定每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)/溢利	<u>(3,029,954)</u>	<u>2,266,124</u>
已發行普通股之加權平均數	19,728,331,673	19,729,061,731
就以下項目作出調整：		
攤薄影響－普通股加權平均數：	<u>-</u>	<u>5,303,096</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股經調整加權平均數	<u>19,728,331,673</u>	<u>19,734,364,827</u>
每股攤薄(虧損)/盈利	<u>人民幣(0.15)元</u>	<u>人民幣0.11元</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損之計算乃假設並無行使本公司未行使購股權，因為彼等之行使將導致每股虧損減少。

11. 按公允值計入損益之金融資產

(i) 按公允值計入損益之金融資產之分類

按公允值計入損益之金融資產包括：

- 持作交易之股本投資，
- 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公允值收益及虧損之股本投資，及
- 未合資格按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量之其他非股本投資。

(ii) 按公允值計入損益之金融資產之概述

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
有關一間上市公司之合約權利	(a)	–	493,699
可換股債券	(b)	–	196,013
非上市股本投資		462,265	–
衍生金融工具	(c)	518,602	–
		980,867	689,712
流動資產			
上市股本投資	(d)	3,860,433	7,242,057
非上市股本投資		10,315	–
有關一間上市公司之合約權利	(a)	503,620	–
按公允值計入損益計量之貿易應收賬款	(e)	551,057	–
債務投資		485,071	–
結構性銀行存款	(f)	961,150	–
		6,371,646	7,242,057

- (a) 於二零一六年八月十二日，本集團與西藏瑞華投資管理有限公司（「西藏瑞華」）及江蘇瑞華投資控股集團有限公司訂立協議，以收購由西藏瑞華持有之渤海租賃股份有限公司（000415.深交所）（一家深圳證券交易所（「深交所」）上市實體，前稱渤海金控投資股份有限公司（000415.深交所））受限制股份的若干收益權。是項投資於初步確認時指定為按公允值計量並於二零一八年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司進行的估值重估為人民幣503,620,000元（二零一七年：人民幣493,699,000元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，持有該項投資產生的未變現收益約人民幣9,921,000元（二零一七年：未變現收益人民幣32,652,000元）入賬及計入金融工具公允值變動。

11. 按公允值計入損益之金融資產(續)

(i) 按公允值計入損益之金融資產之分類(續)

- (b) 於二零一七年一月二十五日，本集團與自動系統集團有限公司(00771.聯交所)之可換股債券代理廣發融資(香港)有限公司訂立協議以收購自動系統集團有限公司之本金額為250,000,000港元之零票息率可換股債券，現金代價為250,000,000港元(相等於人民幣221,730,000元)。該等債券為零票息率及於二零二零年一月二十四日到期。是項投資於初步確認時指定為按公允值計量並於二零一七年十二月三十一日根據一名獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行之估值重估為235,000,000港元(相等於人民幣196,013,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，持有該項投資產生的未變現虧損約15,000,000港元(相等於人民幣12,854,000元)入賬及計入金融工具公允值變動。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按代價270,000,000港元(相等於人民幣226,986,000元)出售可換股債券。
- (c) 於二零一七年八月三十一日，本集團與寧波眾邦產融控股有限公司(「寧波眾邦」)及寧波靖邦資產管理有限公司訂立一項有限合夥協議，內容有關在中國成立一個名為上海圭蔓企業管理合夥企業(有限合夥)的投資基金(「圭蔓基金」)。本集團為一名有限責任合夥人並已向圭蔓基金投資人民幣500,000,000元。誠如投資協議所述，本集團無須承擔圭蔓基金任何虧損，並獲保證三年投資期內之年化回報率不低於9%。

由於圭蔓基金於二零一八年十二月三十一日之負債淨額狀況，投資收益由另一名有限責任合夥人寧波眾邦擔保，自圭蔓基金投資拆分出之單獨衍生工具按公允值計入損益計量並分類為非流動資產。

- (d) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之結餘指香港上市證券組合之權益股份根據該等證券於該日期在聯交所所報之收市價計算得出之公允值。本公司董事認為，該等證券之收市價為該等投資之公允值。

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
卓爾集團(02098.聯交所)	3,542,707	6,761,509
建發國際投資集團有限公司(01908.聯交所)	234,646	345,317
中國賽特集團有限公司(00153.聯交所)	66,219	95,194
密迪斯肌控股有限公司(08307.聯交所)	16,861	40,037
	<u>3,860,433</u>	<u>7,242,057</u>

11. 按公允值計入損益之金融資產（續）

(i) 按公允值計入損益之金融資產之分類（續）

(e) 按公允值計入損益計量之應收貿易賬款

於二零一八年九月三十日，本集團與一間銀行訂立供應商保理協議，以出售若干客戶名下的所有合資格應收貿易賬款，以及本集團於各項該等合資格應收貿易賬款中按不具追索權基準擁有的一切權利、業權、權益及利益，而無需本集團或銀行方面作出任何進一步行動或文件，折扣費用則根據協議中規定的基準費率及提前付款天數計算。

於二零一八年十二月三十一日，有關僅就銷售而言的貿易應收賬款人民幣551,057,000元已分類為按公允值計入損益之金融資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度，按公允值計入損益的貿易應收賬款的公允值變動人民幣7,243,000元於「其他收益淨額」確認。

(f) 結構性銀行存款

於二零一八年十二月三十一日，結構性銀行存款人民幣961,150,000元（二零一七年：人民幣110,000,000元）指本集團存放於中國多間銀行為期一年以內的金融工具。合約擔保本金額及收益與三個月美元倫敦銀行同業拆息的表現相關。金額為人民幣276,717,000元的部分結構性銀行存款於報告期末後被贖回。

12. 按公允值計入其他全面收益之金融資產

(i) 按公允值計入其他全面收益之金融資產之分類

按公允值計入其他全面收益之金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本投資，且本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認。該等投資為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。
- 合約現金流量純粹為支付本金及利息的債務證券，且該組別業務模式的目標以收取合約現金流量及出售金融資產的方式實現。

12. 按公允值計入其他全面收益之金融資產(續)

(ii) 按公允值計入其他全面收益計量之金融資產之概述

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
上市股本投資	(a)	572,770	—
非上市股本投資	(b)	<u>2,963,628</u>	<u>—</u>
		<u>3,536,398</u>	<u>—</u>
流動資產			
應收票據	(c)	1,365,791	—
非上市股本投資		<u>2,665</u>	<u>—</u>
		<u>1,368,456</u>	<u>—</u>

(a) 於二零一八年十二月三十一日，結餘包括本集團於國電科技環保集團股份有限公司金額為人民幣12,298,000元(二零一七年：人民幣22,110,000元)之50,093,000股H股之投資，於日月重工股份有限公司金額為人民幣280,209,000元(二零一七年：人民幣380,794,000元)之16,962,000股股份之投資及於途牛旅遊網(「途牛」)(TOUR.O. NASDAQ)金額為人民幣280,263,000元(二零一七年：人民幣153,733,000元)之A類普通股、B類普通股及美國存托股份之投資。

(b) 於二零一七年四月十七日，本集團與三十四名其他合夥人就於中國成立名為浙江浙商產融股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「浙商基金」)的投資基金及認購其中權益訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，投資基金的全額注資為人民幣65,910,000,000元，其中人民幣2,000,000,000元由本集團作為有限責任合夥人出資。於二零一七年十二月三十一日，本集團已向投資基金繳足人民幣2,000,000,000元。於浙商基金的投資的公允值收益為人民幣48,879,000元，已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他全面收益中確認(二零一七年：零)。

餘額包括單筆金額低於人民幣500,000,000元並由本集團持作非流動資產之非上市股本投資。

12. 按公允值計入其他全面收益之金融資產(續)

(ii) 按公允值計入其他全面收益計量之金融資產之概述(續)

- (c) 以收取合約現金流量及銷售金融資產持有的應收票據按公允值計入其他全面收益計量。本集團持有的應收票據通常於到期日收取或在到期日前由中國境內銀行貼現(一種銷售方式)。

(iii) 過往分類為可供出售投資之金融資產

二零一七年
十二月三十一日
人民幣千元

非流動資產

上市股本投資	590,393
非上市股本投資	<u>4,303,784</u>
	<u><u>4,894,177</u></u>

(iv) 按攤銷成本計量之過往分類為應收票據之金融資產

二零一七年
十二月三十一日
人民幣千元

應收票據	<u><u>1,895,179</u></u>
------	-------------------------

13. 按攤銷成本計量之金融資產（不包括應收貿易賬款）

(i) 應收貸款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
予相關人士之貸款(a)	28,000	-
予第三方之貸款(b)-(h)	2,635,975	3,325,751
減：減值撥備	<u>(116,987)</u>	<u>-</u>
	<u>2,546,988</u>	<u>3,325,751</u>
作報告用途：		
即期部分	2,484,263	2,926,751
非即期部分	<u>62,725</u>	<u>399,000</u>
	<u>2,546,988</u>	<u>3,325,751</u>

- (a) 本公司附屬公司於二零一八年四月訂立協議，據此，貸款人民幣28,000,000元乃借予本集團之聯營公司南京建盛房地產開發有限公司。該貸款為無抵押，按年利率9%計息及須於二零一九年四月償還。
- (b) 本公司附屬公司分別於二零一八年四月及五月訂立協議，據此，貸款合共人民幣1,640,000,000元乃借予一名獨立第三方，而結餘人民幣877,695,000元於二零一八年十二月三十一日仍未結清，其為有抵押及按年利率9.48%計息。
- (c) 本公司附屬公司於二零一七年六月及九月訂立協議，據此，貸款合共人民幣843,929,000元乃借予一名獨立第三方之。雙方已訂立延期協議以將貸款延長一年。於二零一八年十二月三十一日，未結清結餘人民幣566,154,000元為有抵押，按年利率14%計息及須於二零一九年八月償還。
- (d) 本公司附屬公司於二零一六年六月訂立協議，據此，委託貸款人民幣400,000,000元透過一間金融機構借予一名獨立第三方。於二零一八年十二月三十一日，未結清結餘人民幣399,000,000元為無抵押，按年利率8.5%計息及須於二零一九年六月償還。

13. 按攤銷成本計量之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

(i) 應收貸款（續）

- (e) 本公司附屬公司於二零一八年六月訂立協議，據此，貸款人民幣161,500,000元乃借予一名獨立第三方。該貸款為有抵押，按年利率8.4%計息及須於二零一九年七月償還。
- (f) 本公司附屬公司於二零一八年五月訂立協議，據此，貸款人民幣200,000,000元乃借予一名獨立第三方，而結餘人民幣160,000,000元於二零一八年十二月三十一日仍未結清，其為有抵押及按年利率12%計息。
- (g) 本公司附屬公司於二零一七年九月及十二月訂立協議，據此，貸款合共人民幣158,000,000元乃借予本公司前附屬公司深圳安科高技術股份有限公司，該附屬公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度已被出售。雙方已訂立延期協議以將貸款延長一年。該貸款為無抵押，按年利率4.90%至5.44%計息及須於二零一九年十二月償還。
- (h) 餘下結餘包括借予第三方單筆金額少於人民幣100,000,000元之貸款。

(ii) 應收代價

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收代價	419,574	149,216
減：減值撥備	(77,094)	—
	<u>342,480</u>	<u>149,216</u>

計入應收代價中的結餘人民幣349,500,000元為與出售合營公司有關的未結算代價。餘下結餘為與出售附屬公司有關的未結算代價。

13. 按攤銷成本計量之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

(iii) 其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項		
— 應收第三方款項	1,052,751	1,167,092
— 應收合營公司款項	15,125	14,126
— 應收聯營公司款項	95,917	23,568
減：減值撥備	(48,207)	(16,470)
	<u>1,115,586</u>	<u>1,188,316</u>
作報告用途：		
即期部分	988,205	987,866
非即期部分	127,381	200,450
	<u>1,115,586</u>	<u>1,188,316</u>

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本計量之其他金融資產		
— 應收第三方款項(a)	967,327	583,174
— 應收其他關連方款項(b)	205,861	—
減：減值撥備	(72)	—
	<u>1,173,116</u>	<u>583,174</u>
作報告用途：		
即期部分	205,861	583,174
非即期部分	967,255	—
	<u>1,173,116</u>	<u>583,174</u>

13. 按攤銷成本計量之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產（續）

- (a) 於二零一七年十二月三十一日的款項人民幣583,174,000元指向中國一間保險公司作出於二零一八年到期之墊款，該墊款按固定利率每年6.33%計息。投資之本金及利息於二零一八年到期後收回。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別自上述保險公司以代價人民幣500,000,000元及人民幣450,000,000元購買兩項金融產品並分別按每年6.50%及5.80%的固定利率計息，兩者期限均為五年，於二零二三年到期。本金及利息應於到期日償還。

- (b) 於二零一八年四月二十六日，本集團自一名獨立第三方按金額人民幣205,861,000元收購公司債券（由本集團其中一名關聯方於過往年度所發行）。

14. 應收貿易賬款及應收票據

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 應收第三方款項	5,152,978	5,316,940
— 應收合營公司款項	32,867	14,252
應收票據	-	1,895,179
減：減值撥備	(551,567)	(576,098)
	<u>4,634,278</u>	<u>6,650,273</u>

按發票日期及發出票據日期於報告期末之應收貿易賬款及應收票據（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	3,131,028	3,618,030
91至180日	539,547	1,534,268
181至365日	482,003	993,620
365日以上	481,700	504,355
	<u>4,634,278</u>	<u>6,650,273</u>

15. 持作出售之出售組合之資產及負債

(i) 說明

於二零一八年十一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓捆綁交易協議（「捆綁交易」）以按現金代價合共人民幣299,432,000元出售其十間附屬公司及四間聯營公司（「出售組合」）全部股權。於二零一八年十二月三十一日，捆綁交易並未完成及預期將於二零一九年完成。

(ii) 分類為持作出售之出售組合資產及負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產	
物業、機器及設備	629,272
預付土地租賃付款	182,340
商譽	2,991
於聯營公司之投資	60,886
其他無形資產	3,689
透過其他全面收益按公允值列賬之金融資產	33,113
遞延稅項資產	2,340
受限制現金	19,066
現金及現金等值物	25,257
其他流動資產	442,227
	<hr/>
	1,401,181
負債	
應付貿易賬款及應付票據	108,659
其他應付款項及應計費用	79,817
合約負債	108,098
銀行及其他借款	181,125
遞延稅項負債	64,100
	<hr/>
	541,799

16. 應付貿易賬款及應付票據

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	1,990,927	2,028,681
應付合營公司款項	456	-
應付聯營公司款項	1,603	1,605
應付其他關聯方款項	-	2,757
應付票據	<u>4,526,958</u>	<u>4,781,908</u>
	<u>6,519,944</u>	<u>6,814,951</u>

按發票日期及發出票據日期於報告期末之應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	2,655,984	5,169,819
91至180日	2,713,380	609,473
181至365日	998,173	796,492
365日以上	<u>152,407</u>	<u>239,167</u>
	<u>6,519,944</u>	<u>6,814,951</u>

應付貿易賬款及應付票據包括應付聯營公司貿易賬款人民幣1,603,000元（二零一七年：人民幣5,325,000元）及應付合營公司貿易賬款人民幣456,000元（二零一七年：人民幣178,000元），有關款項須於90日內償還，即信貸期與聯營公司或合營公司提供給彼等主要客戶者相若。

應付貿易賬款為不計息及一般按90至180日期限結算。

17. 其他應付賬款及應計款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應計款項	1,049,345	996,413
應付合營公司款項	30,000	30,000
應付聯營公司款項	1,081	1,350
其他應付稅項	70,470	124,983
其他應付款項	630,637	741,030
已收可退還按金(a)	1,000,000	-
應付工資及福利	186,093	176,199
金融擔保合約產生之負債	20,555	11,108
購買物業、機器及設備應付款項	189,313	122,284
	3,177,494	2,203,367

- (a) 於二零一八年一月十七日，本公司之全資附屬公司Five Seasons XVI Limited (「Five Seasons XVI」) 及季昌群先生 (「季先生」) 各自與一名獨立第三方新光圓成股份有限公司 (一間於深交所上市之中國公司) (002147.深交所) (「潛在要約人」) 訂立一份不具法律效力之諒解備忘錄 (「諒解備忘錄」)，內容有關就中國高速傳動設備集團有限公司 (「中國傳動」，為本公司一間主要附屬公司，其股份於聯交所上市) 之50%以上但不超過75%之已發行股本作出可能有條件自願部份現金要約，及該內容其後更改為可能買賣Five Seasons XVI於中國傳動之直接股權 (可能相當於中國傳動50%以上但不超過73.91%之已發行股本) (「可能買賣」)。

於二零一八年四月二十四日，本公司、Five Seasons XVI及潛在要約人訂立誠意金協議 (「誠意金協議」)，據此，潛在要約人須自誠意金協議日期起計三十日內，向本公司 (或其附屬公司) 提供一筆現金或現金等值物人民幣10億元。於二零一八年九月二十八日，相關訂約方訂立補充誠意金協議 (「補充誠意金協議」，連同誠意金協議統稱「該等誠意金協議」) 以延長誠意金協議之期限，且據此，倘 (其中包括) 於二零一八年十月三十一日或之前並無訂立有關可能買賣之正式協議，本公司須於15個營業日內向潛在要約人 (或其指定人士) 全額退還誠意金 (不包括任何應計收入)。於二零一八年十月三十一日，各訂約方間並無訂立正式協議。因此，該等誠意金協議已自動終止。於二零一八年十二月三十一日，已收按金尚未退還。

所有應付合營公司及聯營公司款項、其他應付稅項以及應付購買物業、機器及設備款項均為無抵押、免息及須於180日內償還。其他應付款項內之金融負債為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行及其他借款

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元
有抵押				
— 銀行貸款	1,559,299	1,723,138	1,348,015	1,592,712
— 來自其他金融機構之貸款	566,886	574,689	—	501,000
— 其他第三方貸款	97,009	255,000	—	165,000
有抵押借款總額	<u>2,223,194</u>	<u>2,552,827</u>	<u>1,348,015</u>	<u>2,258,712</u>
無抵押				
— 銀行貸款	3,195,367	—	4,250,763	—
— 來自關聯方之貸款	492,794	891,485	811,697	—
— 中期票據	500,000	—	500,000	500,000
— 來自其他金融機構之貸款	—	—	—	—
— 其他第三方貸款	608,751	—	1,778,320	604,934
無抵押借款總額	<u>4,796,912</u>	<u>891,485</u>	<u>7,340,780</u>	<u>1,104,934</u>
	<u>7,020,106</u>	<u>3,444,312</u>	<u>8,688,795</u>	<u>3,363,646</u>

銀行及其他借款利率按0%至9.21%的年利率(2017年:0%至8.50%)計息。

18. 銀行及其他借款（續）

於報告期末，銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	7,280,882	9,668,367
美元	2,023,741	1,409,557
港元	647,237	784,219
歐元	269,084	190,298
澳幣	243,474	—
	10,464,418	12,052,441

銀行及其他借款之到期償還情況如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	7,020,106	8,688,795
一至二年	1,152,269	1,964,084
二至五年	1,731,923	786,125
五年以上	560,120	613,437
	10,464,418	12,052,441

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團投資物業之按揭，其於報告期末總賬面值為人民幣3,800,000,000元（二零一七年：人民幣3,599,360,000元）；
- (ii) 本集團發展中物業之按揭，其於二零一八年十二月三十一日之總賬面值約為人民幣135,466,000元（二零一七年：人民幣95,525,000元）；
- (iii) 本集團若干銀行按金之抵押人民幣2,929,985,000元（二零一七年：人民幣2,894,031,000元）；
- (iv) 本集團若干應收貿易賬款及應收票據之抵押人民幣905,550,000元（二零一七年：人民幣977,986,000元）；

18. 銀行及其他借款(續)

- (v) 本集團物業、機器及設備之抵押人民幣1,114,262,000元(二零一七年:人民幣176,106,000元);
- (vi) 本集團預付土地租賃付款之抵押人民幣128,756,000元(二零一七年:人民幣58,170,000元);
- (vii) 本集團於其附屬公司中國傳動之100%(二零一七年:36%)股權之抵押。

此外,於二零一八年十二月三十一日,銀行貸款人民幣2,146,924,000元及人民幣500,000,000元分別由季先生擔保及由季先生之緊密家族人員及季先生共同擔保。

19. 公司債券

於二零一四年十二月八日,本公司發行本金額為10,400,000港元(相等於人民幣8,268,000元)(扣除直接發行成本人民幣1,262,000元前)之六年期7%年息公司債券(「二零一四年公司債券」),須每半年支付一次票息。實際利率於二零一八年十二月三十一日為9.6%(二零一七年:9.6%)。

於二零一七年三月及七月,本集團合共發行兩批本金額分別為人民幣900,000,000元及人民幣1,020,000,000元(扣除直接發行成本人民幣7,982,000元前)之五年期6.47%及6.50%年息公司債券(「二零一七年公司債券」),須每年支付一次票息。實際利率於二零一八年十二月三十一日分別為6.59%及6.62%(二零一七年:6.59%及6.62%)。

於二零一八年一月,本集團發行一批本金額為人民幣500,000,000元(扣除直接發行成本人民幣2,425,000元前)之五年期7.50%年息公司債券(「二零一八年公司債券」),須每年支付一次票息。實際利率於二零一八年十二月三十一日為7.62%。

	二零一四年 公司債券 人民幣千元	二零一七年 公司債券 人民幣千元	二零一八年 公司債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	8,439	-	-	8,439
已發行	-	1,912,018	-	1,912,018
估算利息(附註7)	834	76,507	-	77,341
已付利息	(631)	-	-	(631)
匯兌差額	(621)	-	-	(621)
於二零一七年十二月三十一日	<u>8,021</u>	<u>1,988,525</u>	<u>-</u>	<u>1,996,546</u>
於二零一八年一月一日	8,021	1,988,525	-	1,996,546
已發行	-	-	497,575	497,575
估算利息(附註7)	834	126,229	37,916	164,979
已付利息	(618)	(124,530)	-	(125,148)
匯兌差額	383	-	-	383
於二零一八年十二月三十一日	<u>8,620</u>	<u>1,990,224</u>	<u>535,491</u>	<u>2,534,335</u>

19. 公司債券(續)

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
分析作呈報之用：		
流動負債(計入其他應付款項及應計費用)	114,250	76,558
非流動負債	2,420,085	1,919,988
	<u>2,534,335</u>	<u>1,996,546</u>

20. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，概無於綜合財務報表內撥備之或然負債如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
就按揭融資向銀行所作擔保(i)	<u>872,792</u>	<u>1,418,901</u>

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家支付拖欠按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠付款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

20. 或然負債(續)

- (ii) 於二零一七年七月七日，本集團與一間銀行及其合營公司Five Seasons XXII Pte. Ltd. (「Five Seasons XXII SG」) 訂立融資協議，以就Five Seasons XXII SG履行融資安排涉及的所有財務文件規定的維持最低利息儲備結餘的義務(「相關義務」)提供擔保，有關融資安排惠及為收購Plaza Venture Pte. Ltd. 之全部已發行及繳足相關股本而授出的434,621,000新加坡元(相等於人民幣2,185,605,000元)銀行融資。倘Five Seasons XXII SG未履行相關義務，本集團須承擔相關義務。董事認為，根據還款歷史及有關財務資料，違約或無法履行相關義務的可能性極低。因此，於報告期末，並無在本集團的綜合財務報表中就因上述擔保而產生的義務計提撥備。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團亦分別就人民幣751,360,000元(二零一七年：人民幣740,000,000元)及人民幣410,000,000(二零一七年：人民幣73,200,000元)向一間聯營公司(二零一七年：兩間)及一名第三方(二零一七年：一間前附屬公司)提供財務擔保。該金額指倘擔保被要求悉數履行，本集團可能須支付的餘額。於報告期末，人民幣20,555,000元(二零一七年：人民幣11,108,000元)之金額已於綜合資產負債表內確認為負債。

21. 承擔

(i) 經營租賃安排

(a) 本集團－作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，租約經磋商為期介乎一至二十年。租約條款一般亦要求租戶支付保證金及根據現行市況提供定期租金調整。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃有於以下期間到期之應收未來最低租賃款項總額：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	267,400	116,945
兩年至五年，包括首尾兩年	461,291	200,889
五年以上	115,621	146,464
	<u>844,312</u>	<u>464,298</u>

21. 承擔(續)

(i) 經營租賃安排(續)

(b) 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物業及辦公室設備。物業租約經磋商為期介乎一至六年，而該等辦公室設備租約為期介乎兩至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃有於以下期間到期之未來最低租賃款項總額：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	48,477	33,230
兩年至五年，包括首尾兩年	200,442	115,639
五年以上	78,369	121,175
	<u>327,288</u>	<u>270,044</u>

(ii) 資本承擔

除上文所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
—發展中物業	39,884	492,202
—土地及樓宇	—	62,400
—機器及機械	290,208	238,758
—向聯營公司出資	54,542	1,391,110
—向合營公司出資	36,443	—
—於可供出售投資之投資	—	635,000
	<u>421,077</u>	<u>2,819,470</u>

21. 承擔（續）

(iii) 其他承擔

於二零一八年二月九日，本公司、招商證券資產管理有限公司及寧波眾邦產融控股有限公司（均為寧波豐動投資管理合夥企業（有限合夥）（「該基金」）之有限合夥人）（統稱為「有限合夥人」）以及該基金之一般合夥人寧波眾信萬邦資產管理有限公司訂立遠期買賣協議（「遠期收購協議」），據此，本公司已有條件同意向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價為人民幣3,342,507,567元，乃根據遠期收購協議之條款參考有限合夥人合共約人民幣2,630,000,000元之出資額及該基金根據有限合夥人協議之條款於相關結算日期將予分派的預期回報釐定。收購之最高代價估計約為人民幣3,342,507,000元。

該基金的目的旨在投資於上海景域文化傳播股份有限公司（「上海景域」）或有限合夥人與一般合夥人可能協定之有關其他公司或業務。上海景域主要從事旅遊及度假業務及為中國旅遊業務之一站式線上至線下服務供應商。於綜合財務報表獲批准日期，該基金已完成自上海景域之股東進行收購及向上海景域出資，該基金現時持有上海景域約26.33%權益。

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及一名關連人士獲授銀行及其他融資之擔保：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	930,841	95,525
投資物業	3,800,000	3,599,360
物業、機器及設備	1,114,262	171,016
應收貿易賬款及應收票據	905,550	977,986
預付土地租賃款項	128,756	58,170
可供出售投資	–	200,000
按公允值計入其他全面收益之金融資產	446,784	–
按公允值計入損益之金融資產	1,649,484	–
已抵押銀行存款	2,929,985	2,894,031
	11,905,662	7,996,088

以本集團資產質押之本集團銀行及其他借款之詳情載於本公佈附註18。

23. 報告期後事項

於二零一九年三月二十九日，本集團與獨立第三方訂立一項協議，分別以代價人民幣80,000,000元及人民幣423,673,000元出售馬鞍山海信旅遊投資有限公司及其全資附屬公司之65%股權及當時之相關股東貸款。於綜合財務報表獲批准日期，本集團就股權及股東貸款之代價分別收取人民幣80,000,000元及人民幣160,000,000元，惟尚未登記業權變更及解除本公司日期分別為二零一八年九月二十六日及二零一八年十二月三十一日的公佈（內容有關本集團接受南京建工產業集團有限公司（前稱「南京豐盛產業控股集團有限公司」）財務資助的關連交易）中所述抵押文件項下之股權質押。

24. 比較數額

於本年度，有關截至二零一七年十二月三十一日止年度之若干比較數字已重新分類及重新呈列以符合本年度之呈列。

業務回顧

於二零一八年度，本集團之收入來自房地產、旅遊、投資及金融服務、健康及教育及新能源業務。

(1) 房地產業務

(a) 房地產銷售

於二零一八年度內，本集團合約銷售額約人民幣（「人民幣」）232,180,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七年度」）減少了約82%。本集團合約銷售總建築面積（「建築面積」）約10,352平方米，較二零一七年度減少了約86%。二零一八年度之合約銷售額主要來自雨花客廳項目。於二零一八年十二月三十一日，本集團已簽合同但未交付房地產之合約銷售額為約人民幣105,413,000元，總建築面積為5,846平方米。合約銷售額和建築面積減少主要由於於二零一七年大量完成出售若干項目所致。二零一八年度之平均合約銷售價約為人民幣22,428元／平方米，較二零一七年度提高了約30%。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團於中國所持有的主要物業及其建造情況明細如下：

項目名稱	地址	項目類型	項目工程進度	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	已完成 (平方米)	在建中 (平方米)	待建 (平方米)	累計合同 銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
雨花客廳A1	中華人民共和國（「中國」）江蘇省南京市 雨花台區軟件大道119號	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	33,606	78,165	-	-	52,612	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花台區軟件大道119號	辦公項目	在建中	二零一九年 第三季度	30,416	-	14,461	-	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花台區甯丹路東側	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	42,639	118,690	-	-	67,948	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省南京市雨花台區甯丹路東側	公寓及商業項目	已竣工	已竣工	48,825	133,538	-	-	67,875	100%
琥珀花園	中國江蘇省南京市雨花台區西善橋街道賈東一二	住宅項目	已竣工	已竣工	79,717	214,227	-	-	165,790	100%
昆山和融	中國昆山市開發區黃山路西側、中華園路北側	住宅項目	已竣工	已竣工	48,553	145,990	-	-	41,281	100%
馬鞍山項目	中國馬鞍山花山區花溪路505號花溪裡23	住宅及商業項目	在建中	二零二三年 第二季度	422,591	7,099	-	252,814	6,168	65%
					<u>706,347</u>	<u>697,709</u>	<u>14,461</u>	<u>252,814</u>	<u>401,674</u>	

(b) 投資性物業

於二零一八年，本集團的投資性物業中，主要有虹悅城、雨花客廳部分單位、南通優山美地花園項目、匯通大廈項目，鎮江優山美地花園項目以及威海項目。

	地址	現在用途	合約時限	建築面積 (平方米)	集團所佔權益
南京					
虹悅城	中國江蘇省南京雨花台區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花台區 軟件大道119號	辦公及購物中心	中期契約	91,858	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花台區 軟件大道119號	停車場	中期契約	3,307	100%
南通					
南通優山美地花園項目	中國江蘇省 南通星湖大道1888號	商業	中期契約	20,876	100%
匯通大廈項目	中國江蘇省南通鐘秀路20號	商業	中期契約	20,461	100%
鎮江					
鎮江優山美地花園項目	中國江蘇省鎮江京口區 谷陽北路與禹山北路交匯區	商業	中期契約	10,085	100%
威海					
威海項目	中國山東省威海市榮成市 成山榮山路229號1號樓	商業	中期契約	6,472	100%

(c) 綠色建築服務和代建服務

於二零一八年度，本集團在中國境內從事技術設計及諮詢服務、綠色管理服務業務和代建服務。於二零一八年度，綠色建築服務及代建服務之收入為約人民幣70,228,000元(二零一七年：人民幣129,525,000元)。

(2) 旅遊業務

於二零一八年，本集團逐步開展旅遊業務，形成投資與營運業務結合、長期與短期結合的產業佈局。目前投資並持有的旅遊物業項目包括澳洲昆士蘭州拉古拉項目、澳洲喜來登項目、南京五季金陵酒店項目和海南文昌五季酒店項目等。

拉古拉項目位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯里，鄰近大堡礁的大型綜合開發項目，項目佔地面積約29,821,920平方米，地塊目前處於持作未來發展。

喜來登項目包括蜃景喜來登度假村及高爾夫會所項目。項目位於澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港，是全球著名的旅遊度假勝地。蜃景喜來登度假村及其附近配套設施完成翻新改造，翻新工作包括大堂、客房、高爾夫俱樂部和室內外景觀，其後，客戶對整體翻新效果反應良好。於二零一八年度，酒店一直運營穩定，客戶服務品質不斷提升，經營收入和利潤不斷增加。該項目包括295間客房、4間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。

南京五季金陵酒店位於江蘇省南京市軟件谷，預計總建築面積66,919平方米，預計於二零一九年第二季度開業運營。

文昌五季酒店項目位於海南省文昌市清瀾高隆灣沿海地段，計劃建造成一棟五星級養生度假酒店，佔地面積61,689平方米，已完成修建性詳細規劃設計方案編製。

本集團目前已展開了旅遊供應鏈業務，包括為旅遊供應鏈上下游提供海內外採購和集中採購業務，包括向旅行社銷售機票、酒店、門票、線路產品等，合作方包括資源供應商、大型出境遊公司、線上旅遊代理(OTA)平台和地接社等。在旅遊供應鏈業務領域，本集團著手規劃建設旅遊資源企業對企業(B2B)業務平台、信用風控系統及金融支援平台，支撐和完善旅遊供應鏈和供應鏈對平台對企業(S2B)、企業對企業對消費者(B2B2C)的業務。

於二零一八年度，旅遊業務之收入為約人民幣628,930,000元(二零一七年：人民幣167,453,000元)。

(3) 投資及金融服務業務

於二零一八年度內，本集團之投資及金融服務業務包括持有及投資各類上市及非上市股本及金融產品，以及提供投資及金融相關服務。

a) 持作買賣之上市股票投資

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團持作買賣之上市股票投資組合載列如下：

於二零一八年十二月三十一日

股份代號	名稱	所持股份數目 (附註3)	於二零一八年 十二月三十一日之 實際股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日之 賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一八年 十二月三十一日 止年度之重估 產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 止年度之出售 產生之已變現 收益(虧損) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 止年度之已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	203,800,000	8.74%	95,024	66,219	(33,553)	-	-
1908.HK (附註1)	建發國際投資集團有限公司	40,000,000	5.44%	145,777	234,646	(8,930)	(16,126)	14,892
2098.HK (附註1)	卓爾集團	949,224,000	8.13%	1,307,463	3,542,707	(3,569,603)	-	20,181
8307.HK (附註1)	密迪斯肌控股有限公司	80,000,000	16.65%	45,334	16,861	(24,742)	-	105
833581.NE (附註2)	北京長城華冠汽車科技股份有限公司	-	0.00%	-	-	-	9,367	-
					3,860,433	(3,636,828)	(6,759)	35,178

附註：

1. 該等公司均為在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之上市公司。
2. 該公司為中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司。
3. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。

於二零一七年十二月三十一日

股份代號 (附註1)	名稱	所持股份數目 (附註2)	於二零一七年 十二月三十一日之 實際股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日之 賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一七年 十二月三十一日 止年度之重估 產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 止年度之出售 產生之已變現 收益(虧損) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 止年度之已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK	中國賽特集團有限公司	203,800,000	8.74%	95,024	95,194	5,370	-	-
1908.HK	建發國際投資集團有限公司	60,000,000	8.16%	218,666	345,317	99,931	-	3,488
2098.HK	卓爾集團	949,224,000	8.16%	947,452	6,761,509	1,991,988	-	-
8307.HK	密迪斯肌控股有限公司	80,000,000	16.65%	45,334	40,037	(18,980)	-	3,512
3332.HK	南京中生聯合股份有限公司 (「南京中生」)	-	0.00%	-	-	-	(2,644)	4,800
					7,242,057	2,078,309	(2,644)	11,800

附註：

1. 所有上述公司均為聯交所上市公司。
2. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。

本集團於二零一八年度內主要投資之表現及前景如下所示：

卓爾集團

卓爾集團之主要業務為開發及運營大型專注銷售消費品之批發商場及有關增值業務，如在中國之倉儲、物流、電子商貿及金融服務。於二零一七年六月二十八日，卓爾集團已完成收購若干電子商貿公司之若干股權以提升其電子商貿業務發展。本集團持有卓爾集團約949,224,000股股份，相當於其於二零一八年十二月三十一日全部已發行股本之約8.13%（二零一七年十二月三十一日：8.16%）。於卓爾集團投資之賬面值佔本集團於二零一八年十二月三十一日總資產之約7%（二零一七年十二月三十一日：12%）。本集團認為卓爾集團之業務增長勢頭仍然強勁，並預期本集團於卓爾集團之投資將為本集團產生回報。

b) 其他投資

於二零一八年度，除上述上市股本投資外，本集團繼續監察組合表現及於需要時調整投資組合。多元化投資組合旨在實現擴大本集團投資收益源之方向，以及穩固其長期投資策略。

c) 投資及金融相關諮詢服務

本集團旗下的寶橋集團（本集團於二零一六年收購的一系列公司）向上市公司、高淨值個人客戶和機構及企業客戶等等）提供多元化的金融服務，包括企業融資、投資管理、股權市場、放債業務及證券交易等等。

於二零一八年度內，此分部錄得虧損約人民幣3,220,116,000元（二零一七年：溢利約人民幣2,202,884,000元）。於二零一八年度內持有金融工具公允值變動之稅前虧損約為人民幣3,555,856,000元（二零一七年：稅前收益約人民幣1,907,073,000元），其乃主要由於卓爾集團之價格變動所致。按公允值計入其他全面收益之金融工具及可供出售投資公允值變動之稅後虧損約為人民幣189,523,000元（二零一七年：人民幣252,860,000元）。於二零一八年十二月三十一日，按公允值計入損益之金融資產總額約為人民幣7,352,513,000元（二零一七年：人民幣7,931,769,000元）及本集團持有之按公允值計入其他全面收益之金融資產及可供出售投資總額約為人民幣4,904,854,000元（二零一七年：人民幣4,894,177,000元）。

(4) 健康及教育業務及其他

於二零一八年度，本集團繼續物色合適的投資機會，為健康及教育業務的可持續發展注入新的動力。健康及教育板塊的收入約為人民幣366,224,000元（二零一七年：人民幣560,825,000元）。

(5) 新能源板塊

新能源板塊主要從事研究、設計、開發、製造和分銷廣泛應用於風力發電及工業用途上的各種機械傳動設備。於二零一八年度，此分部貢獻收入約人民幣8,509,022,000元（二零一七年：人民幣8,241,914,000元）。

(a) 風電齒輪傳動設備

本集團為中國風力發電傳動設備的領先供應者。藉著強大的研究、設計和開發能力，本集團產品已覆蓋750kW、1.5MW、2MW及3MW風電傳動設備，同時，各類產品已大批量供應國內及國外客戶，產品技術達到國際先進水平，並得到廣大客戶的好評。本集團不僅為客戶提供多元化大型風力發電齒輪箱，而且亦成功研發及累積了生產5MW和6MW風力發電齒輪箱的能力和技術，產品技術水準已與國際競爭對手同步。

目前，本集團仍維持強大的客戶組合，風電客戶包括中國國內的主要風機成套商，以及國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Nordex、Senvion、Unison、Suzlon及Inox Wind等。本集團憑藉優質的產品及良好的服務也受到了海內外客戶的廣泛認可及信賴，通過美國、德國、新加坡、加拿大和印度的全資子公司，配合本集團可持續發展的策略，務求與潛在海外客戶有更緊密的溝通和討論，為全球客戶提供多元化服務。風電齒輪傳動設備為本集團主要發展的產品。

(b) 工業齒輪傳動設備

本集團之傳統齒輪傳動設備產品，主要提供給冶金、建材、交通、運輸、化工、航天及採礦等行業之客戶。本集團調節了傳統工業齒輪傳動設備的發展策略。首先以節能環保為主線，憑藉自主開發研製出具有國際競爭力的標準化及模塊化產品，以此來推動銷售策略的轉變，大力開發新市場，拓展新行業；同時，亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率，藉以保持公司在傳統工業傳動產品市場上的主要供貨商地位。在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車的傳動設備業務方面。本集團軌道交通產品已獲得IRIS（國際鐵路行業標準）認證證書，為本集團軌道交通產品進一步拓展國際鐵路高端市場奠定了堅實的基礎。目前產品已成功應用在北京、上海、深圳、南京、青島、大連、蘇州、蘭州、南昌、石家莊、福州、濟南、溫州、西安、武漢、香港、新加坡、巴西、印度、墨西哥、突尼斯及澳大利亞等軌道交通傳動設備上。本集團將繼續積極拓展高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車的傳動設備業務，提升軌道交通齒輪設備產品的研發速度。

應用在上海、香港及墨爾本的地鐵齒輪箱為PDM385型雙級地鐵齒輪箱，其是本集團在認真消化國內外標準及客戶規範基礎上，結合多年設計生產製造經驗，成功開發研製的地鐵用齒輪箱。該型齒輪箱具有結構緊密、噪音低、易維護等特點，其無檢修壽命滿足120萬公里或10年，關鍵件設計壽命滿足35年。

(c) 剝離虧損業務

於二零一八年度，本集團延續剝離虧損業務之策略以提高整體表現。於二零一八年十一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立捆綁交易，以出售其十間附屬公司及四間聯營公司之全部股權（「出售組合」），其中部分公司從事數控機床及柴油機產品的製造及銷售。於本公佈日期，股權轉讓協議項下出售組合的剝離尚未完成，且預期將於二零一九年完成。

前景

展望二零一九年，本集團將著重發展康旅產業，以產業平台的思路，聚焦健康產業及旅遊產業的資源佈局和運營管理，通過自營、參股、合作等方式，佈局資源端（酒店、景區目的地、健康服務、健康商品、新商業等）、平台端（B2B、B2C旅遊平台）、品牌及媒體行銷端、金融及支付端，形成具備完整產業層級、商業協同和交易邏輯的康旅產業平台和商業生態，通過資源整合提升市場競爭力，滿足客戶群和合作商的需求，期望實現預期的投資回報。

穩健的發展是本集團二零一九年的首要任務之一。本集團將繼續不斷的關注政策環境、市場環境和業務環境的變化，保持穩健的財務管理政策，進一步提高資金有效使用率，加強企業內部管治，控制經營風險，增強企業的抗風險能力。

財務回顧

收入

本集團的收入由二零一七年度約人民幣11,026,457,000元減少約人民幣737,806,000元或7%至二零一八年度約人民幣10,288,651,000元。二零一八年度收入分別來自物業板塊約人民幣773,549,000元、旅遊板塊約人民幣628,930,000元、投資及金融服務板塊約人民幣10,926,000元、健康、教育及其他板塊約人民幣366,224,000元及新能源板塊約人民幣8,509,022,000元；而二零一七年度的收入分別來自物業板塊約人民幣2,007,216,000元、旅遊板塊約人民幣167,453,000元、投資及金融服務板塊約人民幣49,049,000元、健康、教育及其他板塊約人民幣560,825,000元及新能源板塊約人民幣8,241,914,000元。

於二零一八年度，物業板塊收入較二零一七年度減少約人民幣1,233,667,000元或61%。物業板塊包括物業投資、發展及銷售物業以及提供建築相關服務。收入減少主要是由於物業銷售由二零一七年度之約人民幣1,704,330,000元減少約人民幣1,222,305,000元至二零一八年度之約人民幣482,025,000元。物業交付量減少，原因為若干項目仍處建設階段且本集團於二零一八年度竣工交付項目的房地產單位較少。

旅遊板塊收入較二零一七年度增加約人民幣461,477,000元或276%，主要因為二零一八年度除了原來的澳洲酒店收入，本集團致力於旅遊供應鏈業務，以提高旅遊板塊於二零一八年度的整體收入。

投資及金融服務板塊收入減少約人民幣38,123,000元或78%，主要因為於二零一七年度有規模較大的金融服務項目，而二零一八年度並未獲得該等類似規模項目。

健康、教育及其他板塊收入減少約人民幣194,601,000元或35%，主要因為於二零一七年十二月出售了深圳安科高技術股份有限公司及其附屬公司（「深圳安科集團」）。深圳安科集團主要從事醫療設備組裝及銷售。扣去出售深圳安科集團的影響，澳洲兒童早教項目及其他產品銷售的表現均較二零一七年度有所增長。

新能源板塊收入略微增加約人民幣267,108,000元或3%，主要由於風力及工業齒輪傳動設備的交付增加。

銷售成本

本集團銷售成本由二零一七年度約人民幣8,066,730,000元增加約人民幣254,254,000元或3%至二零一八年度約人民幣8,320,984,000元。二零一八年度的銷售成本分別來自物業板塊約人民幣343,896,000元、旅遊板塊約人民幣618,689,000元、投資及金融服務板塊約人民幣4,397,000元、健康、教育及其他板塊約人民幣323,064,000元及新能源板塊約人民幣7,030,938,000元，而二零一七年度之銷售成本分別來自物業板塊約人民幣1,054,162,000元、旅遊板塊約人民幣179,237,000元、投資及金融服務板塊約人民幣1,789,000元、健康、教育及其他板塊約人民幣446,695,000元及新能源板塊約人民幣6,384,847,000元。

物業板塊之銷售成本較二零一七年度減少約人民幣710,266,000元或67%，主要是因為二零一八年度的物業項目交付減少。

旅遊板塊之銷售成本較二零一七年度增加約人民幣439,452,000元或245%，成本上升主要來自二零一八年度旅遊供應鏈業務的增長。

投資及金融服務板塊之銷售成本金額較二零一七年度微增約人民幣2,608,000元。

健康、教育及其他板塊之銷售成本較二零一七年度減少約人民幣123,631,000元或28%，主要因為於二零一七年十二月出售了深圳安科集團。

新能源板塊銷售成本包括在二零一六年年末收購中國傳動時對存貨成本及其他非流動資產之溢價作出之會計調整約人民幣96,572,000元（二零一七年度：人民幣311,976,000元）之影響。除去此會計調整，二零一八年度銷售成本約為人民幣6,934,366,000元。二零一七年度撇除該等綜合調整後的銷售成本約為人民幣6,072,871,000元。相比之下，成本增加了約人民幣861,495,000元或14%，主要由於原材料價格增加。

毛利及毛利率

本集團毛利由二零一七年度約人民幣2,959,727,000元減少約人民幣992,060,000元或34%至二零一八年度約人民幣1,967,667,000元。毛利率由二零一七年度的27%下降至二零一八年度的19%。本集團的毛利主要來自物業板塊及新能源板塊。二零一八年度的毛利及毛利率分別來自物業板塊約人民幣429,653,000元及56%以及新能源板塊人民幣1,478,084,000元及17%。二零一七年度的毛利及毛利率主要分別來自物業板塊約人民幣953,054,000元及47%以及新能源板塊約人民幣1,857,067,000元及23%。物業板塊毛利下降主要因為物業交付較二零一七年度減少。然而，毛利率較高的租金收入比率相對增加，使物業板塊毛利率上升。此外，新能源板塊的毛利及毛利率下跌，原因為銷售成本上升。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一七年度約人民幣544,894,000元減少約人民幣126,369,000元或23%至二零一八年度約人民幣418,525,000元。主要因為二零一七年度出售的若干附屬公司的銷售及分銷開支並沒有包含在二零一八年度。此外，二零一八年度的物業板塊銷售收入減少，導致相關的銷售開支，如宣傳及佣金開支等亦相應減少。

行政開支及金融資產信貸減值虧損

本集團的行政開支及信貸減值虧損由二零一七年度約人民幣1,282,631,000元減少約人民幣73,747,000元或6%至二零一八年度約人民幣1,208,884,000元。於二零一八年度及二零一七年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產折舊及攤銷、金融資產信貸減值虧損及專業費用。行政開支減少乃主要歸因於薪金及員工福利以及金融資產信貸減值虧損減少。

其他收入

其他收入由二零一七年度的約人民幣510,589,000元增加約人民幣299,129,000元或59%至二零一八年度約人民幣809,718,000元。二零一八年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣390,576,000元、銀行利息收入約人民幣151,896,000元及股息收入約人民幣146,919,000元。二零一七年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣167,240,000元、銀行利息收入約人民幣120,779,000元及股息收入約人民幣120,902,000元。

金融工具之公允值變動

本集團透過持有及投資於各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品維持投資板塊。於二零一八年度，本集團錄得金融工具之公允值變動虧損約人民幣3,555,856,000元，二零一七年度則為公允值變動收益約人民幣1,907,073,000元。公允值變動主要來自上市股本投資。本集團於二零一八年度錄得公允值大幅虧損，主要因為本集團持有約949,224,000股的卓爾集團股票股價下降所致。本集團將密切監察各投資之表現，並於必要時調整其投資計劃及組合。

其他收益淨額

本集團之其他收益淨額包括雜項非經常性項目，主要為投資物業公允值變動、出售非流動資產、附屬公司及聯營公司之收益／虧損、非流動資產之減值虧損及匯兌差額。其由二零一七年度之約人民幣402,341,000元減少約人民幣234,077,000元或58%至2018年的約人民幣168,264,000元。減少主要是因為本集團於二零一七年度將其購物中心之若干部分由持作出售物業轉撥至投資物業產生公允值收益人民幣416,137,000元，而二零一八年度並無發生有關轉撥。有關減少被外匯虧損減少所部分抵銷。由於二零一八年度之匯率相較於二零一七年度更為穩定，匯兌差額虧損大幅減少。於二零一七年度，匯兌差額虧損淨額約為人民幣110,831,000元。於二零一八年度，該等非流動資產及投資之收益／虧損以及減值虧損與二零一七年度相比有所減少。

分佔合營公司之業績

本集團分佔其合營公司之業績由二零一七年度分佔溢利淨額約人民幣152,950,000元減少至二零一八年度分佔虧損淨額約人民幣22,327,000元，主要因為(i)本集團於二零一八年度分佔Fullshare Value Fund I L.P. (「**Value Fund**」)之虧損約人民幣50,477,000元。據悉已就Value Fund產生更多融資成本及確認匯兌差額虧損。於二零一七年度，分佔Value Fund之虧損為約人民幣1,529,000元；(ii)本集團分佔五季文化旅遊發展有限公司(「**五季文旅**」)之溢利由二零一七年度之人民幣80,319,000元減少至二零一八年度之人民幣23,412,000元，因為五季文旅於二零一八年度出售。

融資成本

本集團的融資成本由二零一七年度約人民幣731,051,000元增加約人民幣217,696,000元或30%至二零一八年度約人民幣948,747,000元，主要因為本集團於二零一八年度之平均借貸額及利率較二零一七年度更大及更高。

所得稅開支

於二零一八年度，本集團的當期所得稅支出及遞延稅項抵免分別約人民幣162,036,000元及人民幣641,607,000元。而二零一七年度，當期所得稅及遞延稅項支出分別約人民幣690,423,000元及人民幣286,004,000元。

二零一八年度的當期所得稅支出較二零一七年度減少約人民幣528,387,000元，主要由於物業及新能源板塊產生的溢利較二零一七年度為少。

二零一八年度之遞延稅項抵免主要來自金融工具公允值虧損約人民幣597,548,000元及於收購中國傳動日期確認之遞延所得稅負債於非流動資產攤銷及出售時撥回約人民幣46,653,000元。二零一七年度之遞延稅項開支主要來自金融工具公允值收益約人民幣342,303,000元及投資物業公允值收益約人民幣132,823,000元；未償付土地增值稅撥備產生之遞延稅項抵免約人民幣60,505,000元及於收購中國傳動日期確認之遞延所得稅負債於售出存貨及非流動資產攤銷時撥回約人民幣119,464,000元。

年度虧損／溢利

於二零一八年度，本集團錄得稅後虧損約人民幣3,062,457,000元。除出售附屬公司之收益淨額約人民幣95,476,000元、於收購附屬公司確認之議價收購收益約人民幣7,667,000元及有關稅項開支約人民幣10,404,000元，本集團於二零一八年度錄得虧損淨額約人民幣3,155,196,000元。於二零一七年，本集團錄得溢利約人民幣2,136,464,000元。除出售附屬公司之收益淨額約人民幣364,534,000元、於收購附屬公司確認之議價收購收益約人民幣38,038,000元及就上述收益之相關稅項開支約人民幣145,698,000元外，本集團於二零一七年度錄得溢利淨額約人民幣1,879,590,000元。與二零一七年度對比，變動主要因為金融工具由公允值稅後淨額變動減少約人民幣4,559,311,000元所致。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一八年度，本集團主要以內部產生資金及債務融資撥付經營及投資所需資金。

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為人民幣2,536,801,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,221,679,000元），不含已抵押銀行存款，較二零一七年十二月三十一日減少約人民幣2,684,878,000元或51%。

銀行及其他借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣10,464,418,000元，包括銀行貸款約人民幣6,477,804,000元及其他借款約人民幣3,986,614,000元。銀行及其他借款中約人民幣7,020,106,000元將於一年內償還、約人民幣1,152,269,000元將於一年以後但不超過兩年內償還、人民幣1,731,923,000元將於兩年以後但不超過五年內償還及約人民幣560,120,000元將於超過五年後償還。

借款餘額自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日減少約人民幣1,588,023,000元或13%。

公司債券

於二零一八年十二月三十一日，本集團之公司債券約為人民幣2,420,085,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,919,988,000元）。按固定利率計息，結餘約人民幣1,921,937,000元須於一年後但兩年內償還及結餘約人民幣498,148,000元須於兩年後但五年內償還。公司債券約人民幣2,411,465,000元及人民幣8,620,000元分別以人民幣及港元計值。

槓桿

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值物合共約人民幣2,536,801,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣5,221,679,000元），不含已抵押銀行存款。於二零一八年十二月三十一日，銀行及其他借款及公司債券結餘總額約為人民幣12,884,503,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣13,972,429,000元）。本集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行及其他借款及公司債券總額相對資產總值之比率計算）約為26%（二零一七年十二月三十一日：26%）。於二零一八年十二月三十一日，本集團權益淨額約為人民幣23,900,537,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣27,203,699,000元）。

本集團於二零一八年十二月三十一日流動資產總額約為人民幣27,966,791,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣31,630,524,000元），流動負債總額則約為人民幣18,625,456,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣19,731,019,000元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為1.5（二零一七年十二月三十一日：1.6）。

外匯風險

本集團之資產、負債及交易主要以人民幣、港元、澳元、美元、歐元及新加坡元計值。本集團現時並無外匯對沖政策，為管理及減低外匯風險，管理層會不時對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

庫務政策

於二零一八年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣7,280,882,000元、人民幣2,023,741,000元、人民幣647,237,000元、人民幣269,084,000元及人民幣243,474,000元分別以人民幣、美元、港元、歐元及澳元計值（二零一七年十二月三十一日：人民幣9,668,367,000元、人民幣1,409,557,000元、人民幣784,219,000元、人民幣190,298,000元及零）。銀行及其他借款約人民幣9,179,425,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣8,685,724,000元）按固定利率計息，餘下結餘按浮動利率計息或免息。本集團持有的現金及現金等值物主要以人民幣及港元計值。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層會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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及應收票據和應付貿易賬款及應付票據分別為約人民幣6,000,069,000元和人民幣6,519,944,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣6,650,273,000元和人民幣6,814,951,000元）。本集團設有財務風險管理政策，確保所有款項於信貸期內收取或清還。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產抵押詳情載於本公佈之綜合業績附註22。

經營分類資料

於二零一八年度，本集團之經營分類資料詳情載於本公佈之綜合業績附註3。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本公佈之綜合業績附註21。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本公佈之綜合業績附註20。

重大收購及出售

為擴充營運規模及提升本集團資產質素，本集團於二零一八年度內進行及完成以下重大的收購及出售：

1. 於二零一八年二月九日，本公司、招商證券資產管理有限公司及寧波眾邦產融控股有限公司（統稱為「**有限合夥人**」）（均為寧波豐動投資管理合夥企業（有限合夥）（「**該基金**」）之有限合夥人）以及該基金之一般合夥人寧波眾信萬邦資產管理有限公司訂立遠期買賣協議（「**遠期收購協議**」），據此，本公司已有條件同意向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價為人民幣3,342,506,567元，乃根據遠期收購協議之條款參考有限合夥人合共約人民幣2,633,000,000元之出資額及該基金根據有限合夥協議之條款於相關結算日期將予分派的預期回報釐定。收購之最高代價估計約為人民幣3,342,507,000元。

該基金的目的旨在投資於上海景域文化傳播股份有限公司（「**上海景域**」）或有限合夥人與一般合夥人可能協定之其他有關公司或業務。上海景域主要從事旅遊及度假業務及為中國旅遊業務之一站式線上至線下服務供應商。其「**驢媽媽旅遊網**」為中國知名線上旅遊機構。該基金已完成自上海景域之股東進行收購及向上海景域出資，該基金於二零一八年十二月三十一日持有上海景域約26.33%權益。

2. 於二零一八年三月十九日，本公司直接全資附屬公司Prosper Wealth International Limited（「**Prosper Wealth**」）與建發國際投資集團有限公司（一間於聯交所上市之公司（股份代號：1908））之間接全資附屬公司益悅（香港）有限公司（「**益悅（香港）**」）訂立買賣協議，據此，（其中包括）益悅（香港）同意購買而Prosper Wealth同意出售本公司間接全資附屬公司豐盛健康有限公司之100%權益，代價為現金人民幣1,092,764.23元。益悅（香港）亦須向豐盛健康有限公司提供資金以償還先前由本公司墊付的股東貸款人民幣168,957,149.55元。因此，於二零一八年三月十九日，本公司與廈門益悅置業有限公司同意終止日期為二零一七年十二月八日之合作發展協議。出售於二零一八年三月二十五日已完成。

3. 於二零一八年十月三十日，本公司間接全資附屬公司南京豐盛大族科技股份有限公司（「**豐盛大族**」）與常州恒宸企業管理有限公司（「**常州恒宸**」）及盛譽(BVI)有限公司*（「**盛譽**」）訂立聯合開發協議，據此，豐盛大族向常州江恒房地產開發有限公司（「**常州項目公司**」）投資人民幣1,000,000,000元，其中人民幣827,880,000元作為註冊資本注入及人民幣172,120,000元作為資本儲備。增資完成後，常州項目公司的註冊資本增至人民幣1,881,540,000元，而豐盛大族按其於註冊資本出資比例持有常州項目公司44%的股權。常州項目公司已取得位於中國江蘇省常州市的項目用地（「**常州項目用地**」）的建設用地使用權。為使各方價值實現最大化，本集團與常州恒宸及盛譽已就開發、管理及經營常州項目用地訂立聯合開發協議。

於二零一八年度，除上文所披露者外，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

有關收取南京建工產業財務援助之交易之進一步更新

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十六日及二零一八年十二月三十一日之公佈（「**該等收取財務援助公佈**」），內容有關本集團就收取南京建工產業集團有限公司（「**南京建工產業**」，前稱南京豐盛控股集團有限公司）財務援助而進行之關連交易及有關該交易之更新資料。除非本公佈另有界定，否則本分節所用詞彙將與該等收取財務援助公佈中所界定者具有相同涵義。

於二零一九年三月二十九日，本公司全資附屬公司豐盛大族訂立兩份股份轉讓協議，據此，豐盛大族有條件同意(i)按代價人民幣43,076,923元出售海信之35%股權（已根據抵押文件質押予中國東方資產）（「**35%質押權益**」）及按代價人民幣423,672,876.71元轉讓本金人民幣400,000,000元之股東貸款；及(ii)按代價人民幣36,923,077元出售海信之30%股權（已質押予原賣方以作為原賣方向海信發放股東貸款之付款責任之抵押）（「**30%質押權益**」）予一名買方（「**買方**」，為獨立第三方）（「**出售事項**」）。有關35%質押權益之出售事項須待若干先決條件達成後方告完成，其中包括買方向中國東方資產提供合理抵押及促使與中國東方資產終止有關豐盛大族根據質押協議就35%質押權益之現有質押訂立之質押協議並解除有關質押。有關30%質押權益之出售事項亦須待若干先決條件達成後方告完成，其中包括海信償還股東貸款之未償還金額或原賣方在該股東貸款獲償還之前同意解除30%質押權益之質押。

於出售事項完成後，本集團將不再於任何馬鞍山項目公司或馬鞍山項目公司所持有之任何資產（包括已質押資產）中持有任何權益，並且本集團將就轉讓協議解除抵押文件項下之責任。南京豐盛控股承諾、季先生提供之私人擔保及南京龍津提供之擔保函件繼續擁有十足效力及效用，而豐盛大族預期於出售事項完成後終止貸款協議。

股息

董事會議決不宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之股息。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有6,652名僱員（二零一七年十二月三十一日：7,594名）。本集團於二零一八年度之員工成本總額（包括執行董事酬金）約為人民幣1,740,366,000元（二零一七年度：約人民幣1,771,370,000元）。僱員的薪酬依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水準及僱員的個人能力釐定。本集團定期檢討其薪酬政策及額外福利方案，並會作出必要調整以確保其與行業薪酬水準相符。除基本薪酬外，本集團另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據本集團業績及僱員個人工作表現給予獎勵。本集團亦已採納一項股份期權計劃及一項股份激勵計劃（「**股份激勵計劃**」），以推動共創共用的企業文化落地，促使本公司核心人員關注長期經營業績，更好地吸引、保留和激勵核心人才。

期後事項

於二零一八年十二月三十一日，本集團之期後事項詳情載於本公佈之綜合業績附註23。

審核委員會

本公司已根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）成立審核委員會（「**審核委員會**」）並制定書面職權範圍。審核委員會現時包括三名獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務報告程序及內部財務監控制度以及審閱本集團之中期及年度報告以及財務報表。審核委員會已審閱本集團二零一八年度之經審核綜合財務報表。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，除股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃信託契據的條款以總代價約人民幣35,258,000元於聯交所購買合共17,521,400股股份外，本公司或任何其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

本公佈所載有關本集團於二零一八年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之數字已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）同意，與本集團於二零一八年度經審核綜合財務報表所列數額一致。羅兵咸永道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，因此羅兵咸永道概不會就本公佈發表任何保證。

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持份者之利益。

本公司於二零一八年度內一直應用企業管治守則，並遵守其守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零一八年度內，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。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。此外，董事會認為，董事會執行與獨立非執行董事的平衡組成，及監督本公司事務不同範疇的董事會各委員會將提供充足保障措施，以確保權力與權限的平衡。董事會將定期檢討，以確保此架構不會使董事會與本集團管理層之間之權力及權責失衡。

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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出具體查詢，全體董事均已確認彼等於二零一八年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

刊載業績公佈及年報

本公佈已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.fullshare.com)刊登。二零一八年度之年報將會於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於上述網站。

承董事會命
豐盛控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零一九年三月二十九日

於本公佈日期，執行董事為季昌群先生（主席）、王波先生及杜瑋女士；及獨立非執行董事為劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。

* 僅供識別