



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



2018
年報

目錄

公司資料	2
董事及高級管理人員簡歷	3
主席報告	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	26
董事會報告	38
獨立核數師報告	61
綜合全面收益表	67
綜合資產負債表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74
五年財務概要	202

董事會

執行董事

季昌群先生(主席兼首席執行官)
王波先生
杜瑋女士(於二零一八年七月七日獲委任)
施智強先生(於二零一八年七月七日辭任)

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

公司秘書

司徒瑩女士

授權代表

王波先生
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

風險管理委員會

杜瑋女士(主席)(於二零一八年七月七日獲委任)
王波先生
曾細忠先生
施智強先生(於二零一八年七月七日辭任)

環境、社會及管治委員會 (於二零一八年七月七日成立)

王波先生(主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
瑞士銀行
中國工商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
江蘇銀行股份有限公司
南京銀行股份有限公司
焦作中旅銀行股份有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

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

香港中環
花園道3號
冠君大廈43樓10-12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

董事及高級管理人員簡歷

董事

執行董事

季昌群先生（「季先生」），50歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為豐盛控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」）執行董事、首席執行官、董事（「董事」）會（「董事會」）主席、提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。季先生負責本集團戰略管控及組織發展。季先生於中華人民共和國（「中國」）地產行業積逾10年管理經驗。他曾為本公司若干附屬公司之董事。季先生曾出任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）（「南京建工產業」）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。季先生擔任多項公職，包括澳大利亞南京總商會會長、江蘇省安徽商會會長，南京中醫藥大學董事會名譽董事長、南京中醫藥大學豐盛健康學院院長、武漢大學校董、武漢大學藥學院中藥與天然藥物研究所名譽所長、新加坡中醫學院名譽董事主席等職。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、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及二零一三年健康產業最具影響力品牌人物。



董事及高級管理人員簡歷

王波先生（「王先生」），38歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事，於二零一六年十二月十六日獲委任為本公司風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）成員及於二零一八年七月七日獲委任為本公司環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」）主席。王先生負責本集團境外投融資工作、教育板塊的運營管控、本集團香港辦公室管理及主持本公司股東大會和董事會會議。王先生亦負責協助本公司投資者關係（「**投資者關係**」）及公共關係（「**公關**」）。王先生於二零零一年獲得南京經濟學院法學學士學位，於二零零四年獲得南京大學法學碩士學位，並於二零零七年獲得美利堅合眾國（「**美國**」）杜克大學職業法律博士學位。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，並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。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。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於二零一六年九月至二零一七年十二月期間，王先生曾為實力建業集團有限公司（「**實力建業**」）（股份代號：519）（一間於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市之公司）之主席與非執行董事。

王先生曾為南京美迅工貿實業有限公司（「**南京美迅**」）之唯一股東、董事兼法人代表，南京美迅為一間於二零零四年六月在南京成立之公司，自成立以來一直並無營業。由於南京美迅於二零一零年未能於規定時間內參與由南京市工商行政管理局玄武分局所進行之年度檢查，因此其營業執照已被南京市工商行政管理局撤銷。據王先生所深知及確信，南京美迅之日常營運工作（包括處理年度檢查）乃南京美迅當地之員工負責處理，而王先生並不知悉任何有關該當地員工並無進行年度檢查之資料。據王先生所深知，南京美迅並無因營業執照遭撤銷而被處以任何罰款或懲罰。

杜璋女士（「**杜女士**」），38歲，於二零一八年七月七日獲委任為本公司執行董事、風險管理委員會主席及環境、社會及管治委員會成員。杜女士負責本集團之人力資源策略規劃、建立組織體系、建設企業文化、補償獎勵、績效管理、執行評估及發展。杜女士於二零零二年獲得中國南京師範大學旅遊管理學士學位，並於二零一四年獲得中國南京師範大學工商管理碩士學位。杜女士在人力資源及行政管理領域擁有逾16年經驗。杜女士於二零一二年至二零一六年八月擔任豐盛產業集團有限公司董事會辦公室主任及人資總監職務。彼自二零一六年九月一日起擔任及現時仍為本公司人力資源管理委員會主任。杜女士於二零一八年四月一日獲委任為本公司全資附屬公司Fullshare Holdings (Singapore) Service Management Pte Ltd總經理。於二零零八年至二零一二年期間，杜女士亦於豐盛產業集團有限公司之若干附屬公司擔任人力資源及行政總監。

董事及高級管理人員簡歷

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），70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（「**審核委員會**」）成員。劉先生於中港房地產行業積逾44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，劉先生分別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，及於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。自二零一六年九月起，劉先生獲委任為實力建業集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。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。劉先生目前擔任數項公職，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」），58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。鄒先生於香港集資及首次公開發售（「**首次公開發售**」）活動以及會計金融領域擁有豐富經驗。鄒先生於畢馬威香港會計師事務所任職約28年，並於一九九五年獲認可為合夥人之一。其後彼主要負責就首次公開發售前集團重組以及於地方及海外證券交易所集資提供建議。彼目前為VMS Group之合夥人。彼為投資委員會核心成員並負責VMS Group私募股權投資，包括對所有投資項目進行盡職審查。鄒先生曾任香港特許秘書公會（「**香港特許秘書公會**」）投資策略工作組及香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）內地發展策略顧問小組之主席。鄒先生目前分別擔任通用環球醫療集團有限公司（前稱為環球醫療金融與技術諮詢服務有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：2666））、中國光大綠色環保有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1257））、富通科技發展控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：465））及上海大眾公用事業（集團）股份有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1635））的獨立非執行董事。彼於二零一五年二月至二零一五年十月期間為時時服務有限公司（前稱為港深聯合物業管理（控股）有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8181））及於二零一五年九月至二零一八年十一月期間為興科蓉醫藥控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：6833））的獨立非執行董事。鄒先生於一九八三年十一月自香港理工大學（前稱香港理工學院）取得會計學專業文憑。就專業而言，鄒先生於一九九一年七月成為英國特許公認會計師公會資深會員、於二零零九年十月分別成為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員，及於一九九三年十二月成為香港會計師公會資深會員。



董事及高級管理人員簡歷

曾細忠先生（「曾先生」），55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、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，於二零一六年十二月十六日獲委任為本公司風險管理委員會成員，及於二零一八年七月七日獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員。曾先生獲得香港大學文學士學位並完成香港大學之法律深造文憑課程。曾先生於貝克·麥堅時律師事務所完成其律師培訓計劃並出任律師。彼隨後於若干公司任職並出任香港建設（控股）有限公司（股份代號：00190）之執行董事、法律顧問及公司秘書。曾先生亦分別出任莎莎國際控股有限公司（股份代號：00178）及盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：00432）之法律顧問及公司秘書。香港建設（控股）有限公司、莎莎國際控股有限公司及盈科大衍地產發展有限公司為聯交所上市公司。

高級管理人員

施智強先生（「施先生」），43歲，為本公司高級副總裁。施先生負責協助董事會主席負責本公司的戰略管控和組織發展；分管旅遊業務板塊和其他業務板塊；負責總裁辦的管理；及國內非地產類投資業務。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，並於二零一五年於東南大學高級管理人員課程結業。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，施先生出任南京建工產業之財管部副經理、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建工產業董事，並於二零一一年三月至二零一三年一月期間在南京建工產業擔任主席助理。施先生亦為本集團若干附屬公司之董事。施先生分別於二零一三年十一月至二零一八年七月期間擔任本公司執行董事及於二零一六年十二月至二零一八年七月期間擔任本公司風險管理委員會主席。

生育新先生（「生先生」），51歲，於二零一八年二月加入本公司，為本公司副總裁。生先生負責本集團資本、融資、資金、財務管理及投資者關係相關工作，及參與投資決策及金融業務。生先生獲南京大學工商管理碩士學位，以及獲上海交通大學上海高級金融學院及美國亞利桑那州立大學合辦之全球金融工商管理博士學位。生先生擁有正高級會計師專業資格，為全國首批會計領軍人才。彼亦為江蘇省產業教授。彼於中國有超過30年會計及財務管理之經驗。彼自二零零零年六月至二零一零年九月任東風悅達起亞汽車有限公司財務部長（中方財務總監）。彼自二零一零年九月至二零一二年七月任保利協鑫能源控股有限公司財經管理部總經理及公司財務總監。彼自二零一二年七月至二零一四年四月任亨通集團財務總監。彼自二零一四年五月至二零一五年一月任保利協鑫能源控股有限公司副總裁。彼自二零一五年一月至二零一七年十二月任協鑫集成科技股份有限公司董事、首席財務官及副總經理。

董事及高級管理人員簡歷

陸劍先生（「陸先生」），50歲，於二零一七年七月加入本公司，為本公司地產建設事業部及旅遊發展事業部執行總裁。彼負責本公司旅遊與地產板塊相關業務的投資、開發、代建及運營等工作。陸先生於房地產行業擁有逾25年豐富經驗。於一九九二年至一九九四年期間，陸先生出任馬鋼（集團）控股有限公司之工程師。於一九九四年至一九九六年期間，陸先生出任利達行（上海）房地產代理有限公司之高級經理。於一九九六年至一九九八年期間，陸先生出任上海蘭豹置業總經理。於一九九八年至二零零九年期間，陸先生出任戴德梁行房地產諮詢上海有限公司之董事。於二零零九年至二零一五年期間，彼出任雨潤控股集團有限公司之副總裁。隨後於二零一五年至二零一七年任職於新地集團有限公司之總裁。彼自一九八八年至一九九二年期間就讀於上海交通大學，獲精密儀器系本科學位。於一九九六年至一九九八年期間就讀於上海財經大學，獲經濟學碩士學位，主修投資經濟。

周飛先生（「周先生」），37歲，於二零一六年八月加入本公司，為本公司首席風控官及法務合規總監。周先生負責法務合規、本集團總體風險管理及對接監管機構。彼於二零零三年獲得東南大學法學院法學學士學位，並於二零零六年獲得美國康涅狄格大學法學院法學碩士學位。彼於二零零四年獲得中國法律職業資格，同時亦為美國紐約州的合資格律師。周先生擁有超過10年律師執業之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人並購以及資本市場交易方面具有豐富經驗。彼於二零零七年至二零一六年出任貝克·麥堅時國際律師事務所上海代表處擔任資本市場業務部的律師。

蔡篤傑先生（「蔡先生」），38歲，於二零一六年二月加入本公司，為本公司首席資產官。蔡先生主要負責本集團的香港及境外投融資。蔡先生於亞太市場擁有逾16年投資經驗，曾擔任VTB Capital (HK) Limited（「VTB Capital」）之執行董事及負責人員，負責大中華投資及融資。於加入VTB Capital前，蔡先生曾擔任德意志銀行的投資戰略集團董事，負責泛亞特別情況投資及不良債務交易。此外，蔡先生曾為Morgan Stanley Private Equity Asia之金融分析師。蔡先生持有美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院經濟（金融）理學士學位及美國賓夕法尼亞大學國際研究文學士學位。

陶煉丹先生（「陶先生」），52歲，於二零一五年十二月加入本公司，為本公司首席品牌官。陶先生主要負責本集團整體品牌管理、宣傳、市場推廣、公關及危機公關。陶先生擁有20餘年市場傳播經驗，服務過中央政府和跨國公司，既做過代理商也做過客戶，國內和海外都工作過多年，並且經歷過許多不同的產業類別和職務。彼於九十年代初加入奧美集團擔任廣告客戶主任，為奧美在中國市場早期成長過程中的關鍵貢獻者之一。彼於九十年代末轉入奧美互動，不但為中國互動市場營銷業務的先驅之一，亦為奧美互動中國互動市場營銷業務增長的關鍵貢獻者之一。陶先生於二零一四年獲委任為奧美廣州集團執行副總裁。陶先生持有中國外交學院文學士學位以及英國直效營銷研究院的研究生專科學歷。

司徒瑩女士（「司徒女士」），42歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為本公司之公司秘書及財務總監。司徒女士於二零一三年十二月十二日辭任本公司執行董事。司徒女士負責監控本集團的香港日常財務及公司秘書職能。司徒女士於一九九八年獲得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20年財務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。司徒女士為本公司若干附屬公司之董事。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）2018年業績數據：截至2018年12月31日，本集團的總資產約500.57億元人民幣，2018年全年收入約102.89億元人民幣。

回顧2018年，國際經濟環境及中國國內宏觀政策均有一定的波動，公司持續關注政策變化，圍繞新能源高端裝備製造、旅遊健康、海外教育、綠色地產和綜合投資五大核心業務板塊，逐步改善業務佈局和結構優化，以期未來更好的發展。

2018年，受風電行業影響，本公司附屬的中國高速傳動設備集團有限公司（00658.hk）收益有所下降。但公司依然持續創新產品研發，打造高品質的產品，其中自主研發的時速380公里「和諧號」CRH380B型動車組齒輪箱，順利獲得認證試用證書；時速250公里「復興號」動車組齒輪箱成功通過專家技術評審，這意味著齒輪產品已具備了高鐵裝備的供應資質。同時，美國和歐洲市場的銷售也陸續呈現逐步增長的態勢。

康旅產業將逐步成為本公司的發展重心。中國文化和旅遊部統計數據顯示，2018年中國公民出境旅遊人數達1.5億人次，比上年同期增長14.7%；國內旅遊人數達55.4億人次，比上年同期增長10.8%。初步測算，2018年全國旅遊業對我國國內生產總值的綜合貢獻佔比達11.04%，旅遊產業正在成為國民經濟的重要增長點。根據國務院發佈的《「健康中國2030」規劃綱要》，健康服務產業規模將在2030年達到16萬億元人民幣，而2018年中國健康服務產業規模約為5萬億元人民幣。本公司有理由相信，康旅產業在未來很長一段時間內，將會保持持續穩定的發展，公司亦將堅持康旅領域的發展戰略。

2018年，本公司逐步開始打造「投資+金融+供應鏈+平台+目的地+產品+運營」的康旅產業鏈，分別與各大旅遊互聯網平台、與北京等多地區的線下綜合旅行社，與目的地供應商、產品供應商、景區、航空公司、保險公司、金融機構等旅遊產業鏈企業陸續洽談、展開供應鏈服務業務，為合作企業提供供應鏈、產品、渠道、金融等各方面支持。本公司旗下城市商業休閒業務也日趨穩健，南京雨花客廳商業項目和南京虹悅城項目日均客流量均超過5萬人次。

主席報告

2019年，本公司將繼續深入開展康旅板塊的建設，通過投資併購和業務合作等多種方式，打造旅遊資源B2B業務+信用風控+金融支持平台，支撐和完善旅遊供應鏈服務；通過穩步的策略調整，逐步進行業務轉型與升級，在提高企業經營水平和抗風險能力同時逐步增加公司收益。本公司將一如既往加強企業治理，提升公司管治和增加透明度，為提升企業投資價值建立穩固的基礎。

董事會主席
季昌群

香港，二零一九年三月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八年度」），豐盛控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「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，本集團於中華人民共和國（「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 第二季度	30,416	-	14,461	-	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花台區南丹路東側	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南丹路東側	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買東一二	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%
					706,347	697,709	14,461	252,814	401,674	

管理層討論及分析

(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	中國江蘇省南京市雨花台區 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%
				<hr/>	
				253,664	

管理層討論及分析

(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）。

管理層討論及分析

(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	於二零一八年 十二月三十一日之		截至二零一八年 十二月三十一日	截至二零一八年 十二月三十一日	截至二零一八年 十二月三十一日
				收購成本	賬面價值	止年度之重估 產生之未變現 持股收益/ (虧損)	止年度之出售 產生之已變現 收益(虧損)	止年度之已收/ 應收股息
				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
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	(6,930)	(16,126)	14,892
2098.HK (附註1)	卓爾智聯集團有限公司(「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。

管理層討論及分析

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		於二零一七年 十二月三十一日之		截至二零一七年 十二月三十一日	截至二零一七年 十二月三十一日	截至二零一七年 十二月三十一日
			實際股權權益	收購成本	賬面值	止年度之重估 產生之未變現 持收收益/ (虧損)	止年度之出售 產生之已變現 收益(虧損)	止年度之已收/ 應收股息	
				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	
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	-	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。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。

管理層討論及分析

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股價變動所致。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。



管理層討論及分析

(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。於本報告日期，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。

管理層討論及分析

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較二零一七年度減少約人民幣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。



管理層討論及分析

健康、教育及其他板塊收入較二零一七年度減少約人民幣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收入較二零一七年度增長約73%。

新能源板塊收入較二零一七年度略微增加約人民幣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高速傳動設備集團有限公司（「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，成本較二零一七年度增加了約人民幣861,495,000元或14%，主要由於原材料價格增加。

管理層討論及分析

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%以及新能源板塊約人民幣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。行政開支於二零一八年度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。

管理層討論及分析

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。於二零一八年度，匯兌差額虧損淨額約為人民幣5,340,000元（二零一七年度：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確認更多融資成本及匯兌差額虧損。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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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年報之綜合財務報表附註52。

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年報之綜合財務報表附註6。

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年報之綜合財務報表附註51。

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年報之綜合財務報表附註50。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

- 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。

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的股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零一九年五月三十一日（星期五）舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月二十八日（星期二）至二零一九年五月三十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，在此期間本公司股份過戶登記手續將不會辦理。股東為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零一九年五月二十七日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團有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，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，有關詳情載於董事會報告所載「股份期權計劃」及「股份激勵計劃」兩節。

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年報之綜合財務報表附註56。

* 僅供識別

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。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）相信高水平企業管治可為本公司及其附屬公司（「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」）及其他持份者之利益。

本公司於二零一八年度內一直應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企管守則」），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，且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」），作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，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。

董事會

董事會現時由合共六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事（「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）
王波先生
杜瑋女士（於二零一八年七月七日獲委任）
施智強先生（於二零一八年七月七日辭任）

獨立非執行董事

劉智強先生
鄒小磊先生
曾細忠先生

企業管治報告

董事會成員彼此之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於年內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A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（佔董事會成員人數至少三分之一），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。

就釐定獨立非執行董事是否具獨立性而言，董事會必須確定獨立非執行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獨立非執行董事之獨立性。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

所有獨立非執行董事乃按三年指定任期委任，須重選連任。

根據本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」），於本公司每屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪席退任。每名董事須最少每三年輪席退任一次。

本公司已就董事可能面臨之相關法律行動為董事投購董事責任保險。

董事會程序

董事會負責本集團之整體策略制定、批准及監察本集團之政策及業務計劃、評估本集團業務表現及監督管理層之工作。董事會於其設定之控制及授權範圍內將本公司之日常營運及管理轉授予管理層。此外，董事會亦已轉授多項職責予本公司審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）、提名委員會（「**提名委員會**」）、風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）及環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」）。有關該等委員會之進一步詳情載於本報告。

企業管治報告

於二零一八年度內，已舉行七次董事會會議，董事會主席在並無執行董事出席之情況下已與獨立非執行董事舉行一次會議。於二零一八年度內，每名董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會、環境、社會及管治委員會及本公司股東大會會議之出席記錄載列如下：

於二零一八年度內之出席次數／舉行會議數目

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理委員會	環境、社會及管治委員會	股東大會	主席與獨立
								非執行董事 召開的會議
執行董事								
季昌群先生	7/7	不適用	3/3	3/3	不適用	不適用	2/2	1/1
王波先生	7/7	不適用	不適用	不適用	4/4	1/1	2/2	不適用
杜瑋女士(於二零一八年七月七日獲委任)	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	1/1	不適用
施智強先生(於二零一八年七月七日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2	不適用	1/1	不適用
獨立非執行董事								
鄧小磊先生	7/7	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
劉智強先生	7/7	3/3	3/3	3/3	不適用	不適用	2/2	1/1
曾細忠先生	7/7	3/3	3/3	3/3	4/4	1/1	2/2	1/1

董事會每年最少定期舉行四次全體會議，並製備正式程序就董事會會議上所提呈之事宜進行審議及批准。董事會定期會議會向全體董事發出至少十四日之通知。每名董事均可於議程內加入任何議題。議程連同載有充足資料之會議文件將不少於董事會定期會議舉行日期前三日送交每名董事，使董事能就將予討論之事項作出知情決定（及就可行情況下亦適用於其他董事會會議）。除已安排之會議外，管理層會向董事提供有關本集團活動及業務發展之資料。倘及當有需要，可召開額外董事會會議。此外，任何董事均可就尋求獨立專業意見，要求本公司之公司秘書（「公司秘書」）作出安排，藉以協助董事有效履行其職務。

各董事會及其轄下委員會之會議紀錄草擬本於各會議後及該會議主席批准前之合理時間內送交全體董事／董事委員會成員審閱。會議紀錄對所考慮事項及達致之決定有足夠詳細之記錄，其中包括董事／董事委員會成員提出之任何疑慮或表達之反對意見（如有）。董事會及其轄下委員會之會議紀錄由公司秘書備存，並供任何董事／董事委員會成員查閱。

若任何主要股東或董事在董事會考慮之事項中存在重大利益衝突，有關事項將以舉行董事會會議方式處理。除組織章程細則及所有適用法律、規則及規例允許之情況外，董事不得就有關批准彼或彼之任何聯繫人士於其中擁有重大權益之任何合約或安排之任何董事會決議案進行表決，亦不得計入該次董事會會議出席之法定人數。

企業管治報告

董事專業持續發展

每名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，以確保其適當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及專業發展。

董事確認有必要持續發展及更新本身知識及技能，以確保在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵全體董事持續掌握與本集團相關之所有最新事宜並適時出席培訓、研討會、會議及論壇。董事亦透過閱讀關於業務及財務更新資料、董事職責、企業管治常規之最新發展及相關法律及監管最新發展之資料定期更新知識。董事截至二零一八年十二月三十一日止年度接受之培訓記錄概述如下：

董事姓名	出席培訓/ 研討會/會議/論壇	閱讀關於業務及 財務更新資料、 董事職責、 企業管治常規、 法律及監管 最新發展之資料
執行董事		
季昌群先生	✓	✓
王波先生	✓	✓
杜璋女士（於二零一八年七月七日獲委任）	✓	✓
施智強先生（於二零一八年七月七日辭任）	✓	✓
獨立非執行董事		
鄒小磊先生	✓	✓
劉智強先生	✓	✓
曾細忠先生	✓	✓

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本公司遵守企管守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於二零一八年度，董事會已透過檢討本公司企業管治政策及常規以及遵守法律及監管規定履行企業管治職責。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零六年一月十八日成立，由一名獨立非執行董事擔任主席，薪酬委員會大部分成員皆為獨立非執行董事。現時薪酬委員會之成員如下：

劉智強先生 (主席)
季昌群先生
曾細忠先生

薪酬委員會負責就所有執行董事及本公司高級管理人員之薪酬待遇（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人員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人員之表現。概無董事可釐定其本身之薪酬待遇。薪酬委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零一八年度，薪酬委員會舉行了三次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除薪酬委員會會議外，薪酬委員會於二零一八年度亦透過傳閱方式處理事宜。薪酬委員會於二零一八年度所進行之工作概述如下：

- (i) 檢討本集團薪酬政策及架構；
- (ii) 檢討全體執行董事及本公司高級管理人員之現有薪酬待遇及建議董事會批准二零一八年度增加之薪酬；
- (iii) 檢討全體獨立非執行董事之現有薪酬及建議董事會批准二零一八年度增加之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會批准新委任董事之薪酬待遇；
- (v) 檢討及建議董事會批准本公司新委任高級管理人員之薪酬待遇；及
- (vi) 審閱及建議董事會批准授出股份期權及激勵股份。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於二零一二年十一月九日成立，由董事會主席擔任主席，提名委員會大部分成員皆為獨立非執行董事。現時提名委員會之成員如下：

季昌群先生(主席)
劉智強先生
曾細忠先生

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並物色合適候選人及就委任新董事及重新提名及重選董事向董事會提供建議。提名委員會於提名董事候選人時，應考慮候選人的長處，並以提名政策所載之客觀條件（包括但不限於背景、資格、經驗、獨立性及為配合公司策略所需之其他相關標準），充分顧及董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）（如適用），方向董事會提供建議。提名委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零一八年度，提名委員會舉行了三次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除提名委員會會議外，提名委員會於二零一八年度亦透過傳閱方式處理事宜。提名委員會於二零一八年度所進行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (ii) 評核每名獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 檢討及建議董事會批准變更董事；
- (iv) 檢討及建議董事會批准委任本公司高級管理人員；
- (v) 檢討及建議董事會批准成立環境、社會及管治委員會；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准更新(a)載有提名政策之提名委員會職權範圍；及(b)董事會成員多元化政策。

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董事會成員多元化政策，其後於二零一九年一月一日更新，其中載有達致董事會成員多元化之途徑。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，本公司將從多個方面考慮董事會成員多元化，包括（其中包括）性別、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充份顧及董事會成員多元化之益處。

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。提名委員會認為，現時董事會組成就本公司業務而言已向本公司提供適當的良好平衡及多元化之技能及經驗。

董事會成員多元化政策的副本可於聯交所及本公司網站查閱。

審核委員會

審核委員會於二零零二年十一月二十六日成立。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，主席擁有適當之專業資格、會計及相關財務管理專長。現時審核委員會之成員如下：

鄒小磊先生(主席)

劉智強先生

曾細忠先生

審核委員會負責（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、檢討本集團內部財務監控系統之規模、範圍及有效性、檢討本集團財務匯報制度及適時尋求獨立專業意見，以履行彼等職責。審核委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零一八年度，審核委員會舉行了三次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除審核委員會會議外，審核委員會於二零一八年度亦透過傳閱方式處理事宜。審核委員會於二零一八年度所進行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績及截至二零一八年六月三十日止六個月中期業績；
- (ii) 審閱委聘外聘核數師提供審核服務之費用；
- (iii) 檢討外聘核數師之獨立性；
- (iv) 檢討本集團財務匯報制度；
- (v) 檢討本集團內部財務監控系統之有效性；
- (vi) 檢討本集團內部審核職能之有效性；及
- (vii) 檢討及建議董事會更換核數師。

企業管治報告

風險管理委員會

風險管理委員會於二零一六年十二月十六日成立，由一名執行董事擔任主席，風險管理委員會大部分成員皆為執行董事。於二零一八年度及截至本報告日期，風險管理委員會成員如下：

杜瑋女士(主席)(於二零一八年七月七日獲委任)
施智強先生(主席)(於二零一八年七月七日辭任)
王波先生
曾細忠先生

風險管理委員會負責就本集團之整體風險偏好／承受能力及風險管理策略向董事會提供意見、監察風險管理策略之執行情況以及檢討本集團內部監控系統(內部財務監控系統除外)之規模、範圍及有效性。風險管理委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零一八年度，風險管理委員會舉行四次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。風險管理委員會於二零一八年度所進行之工作概述如下：

- (i) 評估風險管理策略之有效性；
- (ii) 識別本集團整體風險；及
- (iii) 評估內部監控系統(內部財務監控系統除外)及風險管理系統之有效性。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於二零一八年七月七日成立，由一名執行董事擔任主席，環境、社會及管治委員會大部分成員皆為執行董事。現時環境、社會及管治委員會之成員如下：

王波先生(主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

環境、社會及管治委員會負責檢討本公司之環境、社會及管治政策及常規，並監督有關政策及常規之執行情況。環境、社會及管治委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

公司秘書

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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

截至二零一八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集團之外聘核數師之費用分別約為人民幣7,500,000元（二零一七年：人民幣7,970,000元）及約人民幣3,244,000元（二零一七年：人民幣300,000元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度之法定審核費乃付予本集團現任外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所，而本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之非審核服務費乃付予本集團前任外聘核數師。本年度就非審核服務應付外聘核數師之費用詳情載列如下：

1) 審閱財務報表	人民幣2,600,000元
2) 稅務諮詢費	人民幣244,000元
3) 其他專業服務	人民幣400,000元

概無現有審核本公司賬目之會計師行前合夥人自彼不再(i)為該會計師行合夥人或(ii)於該會計師行擁有任何財務權益日期起計兩年期間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。考慮核數師之獨立性、核數師與本公司之關係及本公司管理層之意見後，審核委員會建議董事會續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團二零一九年度之外聘核數師，惟須待股東於本公司將於二零一九年五月三十一日舉行之應屆股東週年大會上批准。

內部監控

於二零一八年度，董事會已透過審核委員會及風險管理委員會對本集團內部監控系統的充分及有效性進行中期及年度審閱，所涉範圍包括財務、營運、合規及風險管理職能。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。羅申美已分別於二零一八年三月、二零一八年八月及二零一九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。審核委員會及董事會已審閱檢討結果及有關改善本集團內部監控之推薦建議。董事會認為，本集團內部監控系統為有效及充分。為進一步提升內部監控之有效性，本公司於來年透過委聘羅申美以實施持續內部監控審閱計劃。

辨認、評估及管理重大風險的程序

風險管理委員會已成立風險管理工作組（「工作組」），其成員來自不同部門，包括內部審計、財務、法務合規以及人力資源。工作組每月定期舉行會議。不同部門就自身已識別的風險向工作組報告，工作組討論及評估管理風險的提案。任何重大風險一經識別，將於必要時立即向風險管理委員會報告。風險管理委員會定期召開季度會議，以討論及評估工作組報告的已識別風險，並評估風險管理策略以及內部控制及風險管理系統的有效性。風險管理委員會定期向董事會報告。工作組及風險管理委員會的會議紀錄由公司秘書備存，並供任何董事查閱。

企業管治報告

內幕資料

本公司於二零一八年度已遵守內幕資料的處理及披露程序。本公司各部門應向公司秘書及法務合規部報告可能對本公司股價造成重大影響的內幕資料。本公司已與所有相關員工就程序的實施進行了溝通，並提供相關培訓。

內部審核

內部審核部門一般分析及獨立評估本集團之風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表的責任。董事須確保本集團截至二零一八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並按持續經營基準編製。

本集團之核數師有關其對本集團財務報表之申報責任之聲明載於第61至66頁之獨立核數師報告內。

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易懂之資料。本集團將定期檢討該項政策，以確保政策之有效性及符合現行之法規及其他規定。

本公司鼓勵股東及潛在投資者瀏覽本公司網站www.fullshare.com，網站內提供更完善的資料，從而提高本公司與股東及投資團體之間的透明度及溝通之有效性。本公司已建立以下若干渠道持續保持與股東溝通：

- (i) 已刊發之公司通信如年報、中期報告及通函等印刷版並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.fullshare.com可供查閱；
- (ii) 透過聯交所作出的定期公佈分別於聯交所及本公司網站刊發；
- (iii) 公司資料可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供與董事及高級管理人員討論及交換意見之論壇；

企業管治報告

- (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) 股東及投資團體可於任何時間向公司秘書或本公司之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」一欄內；及
- (vii) 倘股東於本公司網站訂閱通知服務，有關本公司之公開新聞及資訊亦可寄發予股東。

本公司在召開股東大會之通知期方面遵守上市規則、組織章程細則及其他適用法律及法規之規定。於股東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。股東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。以股數投票方式表決結果之相關公佈將由本公司根據上市規則規定之方式於股東大會結束後刊發。

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）十分之一之股東有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，召開股東特別大會，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。

倘遞呈要求日期後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產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

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法例第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（提名董事候選人的建議除外）。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。

提名人士參選董事之程序

股東可以通過普通決議案提名任何人士（「候選人」）推選為董事。參選之候選人將以個別決議案獲提呈以供股東在股東大會上審議。

企業管治報告

依據組織章程細則第88條，任何股東若有意提名候選人（股東自身除外）參選董事，必須遵守以下提名程序：

1. 準備一份簽署之提名候選人參選董事之意向書。提名意向書必須由一名股東簽署，此股東不能是獲提名之候選人。
2. 獲取接受推選之候選人簽署之意向書。
3. 兩份意向書須於發出股東大會通知至少七日前遞交總辦事處或註冊辦事處。
4. 如有關推選之股東大會通知已經寄發，提名文件則只能在該股東大會通知寄發後翌日開始提交，直至該股東大會舉行前第七日為止。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，其聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」一欄內。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

於二零一八年度內，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已刊載於聯交所及本公司網站。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。

股息政策

本公司已採納股息政策，據此，本公司優先考慮以現金方式分派股息，與股東共享其溢利。派息比率應由董事會考慮本公司財務業績、未來前景及其他因素後全權酌情釐定，並受以下各項限制：

- 組織章程細則；
- 開曼群島法律下的適用限制及要求；
- 本公司不時受其約束的任何銀行或其他融資契諾；
- 本公司的投資及經營需求；及
- 任何其他對本公司構成重大影響的因素。

代表董事會

主席
季昌群

香港，二零一九年三月二十九日

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」)截至二零一八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物業發展及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品及服務以及新能源業務。本集團各主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註53。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績，載於第67至68頁之綜合全面收益表。

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的股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司於二零一九年五月三十一日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月二十八日(星期二)至二零一九年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，在此期間本公司股份過戶登記手續將不會辦理。股東為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零一九年五月二十七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。

本公司可供分派儲備

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東(「股東」)之儲備如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
股份溢價	17,195,205	17,491,141
繳入盈餘	82,603	82,603
累計虧損	(453,160)	(876,839)
總計	16,824,648	16,696,905

根據開曼群島公司法(第22章)，股份溢價可用作向股東分派或支付股息，惟須受組織章程大綱及細則條文所規限，緊隨分派或建議派付股息之日期後，本公司應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由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。

董事會報告

物業、機器及設備

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註19。

股本及已發行股份

截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無發行本公司之新普通股股份（「股份」）。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註43。

股本掛鈎協議

本公司概無於二零一八年度內訂立或於本年度終結時存在股票掛鈎協議而將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議而將會或可能導致本公司發行股份，惟載於本報告「股份期權計劃」一節之本公司之股份期權計劃（「股份期權計劃」）及其項下尚未行使之任何股份期權除外。

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，除本公司股份激勵計劃（「股份激勵計劃」）之受託人根據股份激勵計劃信託契據之條款以總代價約人民幣35,258,000元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買合共17,521,400股股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

股份期權計劃

本公司已採納股份期權計劃，該計劃已於本公司於二零一八年八月十七日舉行之股東特別大會上獲股東批准。根據股份期權計劃，董事會有權向任何合資格參與人士要約授出股份期權。股份期權計劃之主要條款載列如下：

- (1) 股份期權計劃旨在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。
- (2) 合資格參與人士包括已通過試用期及職級為總監及以上之正式全職僱員以及經董事會或股東於股東大會上選定之本集團其他僱員。

董事會報告

- (3) 股份期權計劃項下可供發行之股份總數為1,896,120,373股，相當於本公司於本報告日期已發行股本總數之9.61%。根據股份期權計劃及股份激勵計劃將予授出之股份總價值不得超過350,000,000港元（「**350,000,000港元限額**」）。
- (4) 於根據股份期權計劃授予或將授予任何單一合資格參與者（主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士除外）的股份期權獲行使後於任何12個月期間內已發行及將予發行之股份總數目不得超過於授出日期已發行股份總數之1%。就授予或將授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自聯繫人士之股份期權而言，上述限額削減至已發行股份總數之0.1%及總價值5,000,000港元（基於各授出日期股份收市價計算）。任何進一步授出超出有關限額之股份期權須待股東於股東大會上批准。
- (5) 股份期權可能於董事會釐定期間內獲行使及概無股份期權可於授出日期後十年後獲行使。
- (6) 假設根據股份期權計劃行使股份期權之所有條件獲達成，股份期權可能自授出日期起計12個月、24個月、36個月、48個月及60個月後分別按20%、20%、20%、20%及20%的比例獲行使。
- (7) 股份期權計劃並無指明就接納股份期權應付之任何代價。
- (8) 行使價相當於以下三項之較高者：(i)股份於授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個連續交易日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；或(iii)股份之面值。
- (9) 股份期權計劃自二零一八年八月十七日起為期五年有效。

下表載列股份期權於二零一八年度內之變動：

股份期權持有人	授出日期	股份期權數目					於 2018/12/31 尚未行使	歸屬期	行使價 港元	行使期
		於採納 日期 ⁽¹⁾	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於期內 失效				
董事										
杜瑋女士	2018/12/14	-	3,348,200 ⁽²⁾	-	-	-	3,348,200	2018/12/14 - 2023/12/13 ⁽⁴⁾	2.56	2019/12/13 - 2028/12/13
其它僱員	2018/12/14	-	73,884,000 ⁽²⁾	-	-	(446,400) ⁽³⁾	73,437,600	2018/12/14 - 2023/12/13 ⁽⁴⁾	2.56	2019/12/13 - 2028/12/13
總計		-	77,232,200	-	-	(446,400)	76,785,800			

董事會報告

附註：

- (1) 股份期權計劃之採納日期為二零一八年八月十七日。
- (2) 於緊接股份期權授出日期前之最後交易日之股份收市價為每股2.52港元。
- (3) 根據股份期權計劃之條款，總共446,400份股份期權於期內失效。
- (4) 假設於二零一八年十二月十四日授出之股份期權獲行使之所有條件根據股份期權計劃獲達成，有關股份期權將於五年期內分五批歸屬，每批涵蓋有關股份期權之五分之一（即有關股份期權總數的五分之一可予行使，而第一批、第二批、第三批、第四批及第五批分別自二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月十三日起可予行使）。

股份期權計劃之詳情分別載於本公司日期為二零一八年七月七日、二零一八年八月十七日及二零一八年十二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年七月三十日的通函。

股份激勵計劃

於二零一八年七月七日，董事會採納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。

股份激勵計劃將於採納日期起計五年期內有效。根據股份激勵計劃，股份將由獨立受託人收購，費用由本公司承擔，並以信託方式代獲選承授人持有，直至受股份激勵計劃規則約束之歸屬條件獲達成。於支付激勵股份之代價後，激勵股份之60%及40%將分別自於授出日期後滿24個月及36個月當日起按照本公司指示轉讓予獲選承授人。根據股份激勵計劃已授出或將予授出之激勵股份總數合共不得超過986,453,086股股份（即本公司於採納日期已發行股本總數之5%）。激勵股份之授出亦受350,000,000港元限額所規限。合資格參與者包括已通過試用期及職級為高級經理及以上之正式全職僱員以及經董事會或股東於股東大會上選定之本集團其他僱員。董事會可不時全權酌情選定任何合資格參與人士作為獲選承授人參與股份激勵計劃及釐定將予授出之激勵股份數目。有關股份激勵計劃規則之詳情載於本公司日期為二零一八年七月七日之公佈。

自採納日期起計直至二零一八年十二月三十一日止，總共17,521,400股激勵股份已根據股份激勵計劃獲授出（相當於本公司於採納日期已發行股本總數之0.09%）。

董事會報告

授予合資格參與者（包括一名執行董事、一名於二零一八年度之前任執行董事及關連激勵股份承授人）之激勵股份之概要如下：

承授人姓名	授出日期	激勵股份數目					於 2018/12/31 尚未行使	歸屬期	授出價 港元	行使期
		於採納 日期 ⁽¹⁾	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	於 2018/12/31 尚未行使				
董事： 杜璋女士	2018/12/14	-	663,700	-	-	663,700	2018/12/14 – 2019/12/13	1.28	2019/12/13 – 2020/1/2	
前任董事 施智強先生 ⁽³⁾	2018/12/14	-	796,500	-	-	796,500	2018/12/14 – 2019/12/13	1.28	2019/12/13 – 2020/1/2	
其他關連激勵股份承授人	2018/12/14	-	2,123,800	-	-	2,123,800	2018/12/14 – 2019/12/13	1.28	2019/12/13 – 2020/1/2	
餘下承授人	2018/12/14	-	13,937,400	-	(221,200) ⁽⁴⁾	13,716,200	2018/12/14 – 2019/12/13	1.28	2019/12/13 – 2020/1/2	
總計		-	17,521,400⁽²⁾	-	(221,200)	17,300,200				

附註：

- 股份激勵計劃之採納日期為二零一八年七月七日。
- 所有激勵股份乃經獨立受託人自市場購買。於期內，總共17,521,400股股份獲購買以滿足根據股份激勵計劃授出之激勵股份。
- 施智強先生為於二零一八年度之前任董事，彼為關連激勵股份承授人。
- 根據股份激勵計劃之條款，總共221,200股激勵股份於期內失效。

主要客戶及供應商

於二零一八年度內，本集團之最大及五大客戶佔本年度總銷售額分別約29%及54%。

於二零一八年度內，本集團五大供應商應佔之採購總額少於本集團採購總額的30%。

於二零一八年度內，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人士或就董事所知持有本公司5%以上已發行股份總數的任何股東於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

董事會報告

董事

於二零一八年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

季昌群先生(主席兼首席執行官)

王波先生

杜瑋女士(於二零一八年七月七日獲委任)

施智強先生(於二零一八年七月七日辭任)

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，季昌群先生及王波先生將於股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

概無建議於應屆股東週年大會膺選連任的董事與本集團訂有本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的尚未到期服務合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零一八年十二月三十一日，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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)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及淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事會報告

(i) 於股份或相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行股份 數目／根據股本 衍生工具所持相關 股份數目	佔本公司 已發行股本總數 之概約百分比
季昌群先生（「季先生」）	實益擁有人及受控法團權益 ⁽¹⁾	9,798,370,454	49.66%
王波先生	實益擁有人	6,910,000	0.04%
杜瑋女士	實益擁有人	4,011,900 ⁽²⁾	0.02%

附註：

- 季先生及Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」）（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，由季先生全資擁有），分別於二零一八年十一月二十一日及二零一八年十二月十七日將33,400,000股股份及300,000,000股股份作為禮物贈予季先生之子（18歲以上）。於二零一八年十二月三十一日，909,510,000股股份乃由季先生作為實益擁有人直接持有。此外，根據證券及期貨條例，季先生被視作於Magnolia Wealth所持有之8,888,860,454股股份中擁有權益。因此，季先生總共於9,798,370,454股股份中擁有權益。
- 該等權益指分別授予杜瑋女士之3,348,200份股份期權及663,700股激勵股份（受限於根據股份期權計劃及股份激勵計劃各自之若干歸屬條件），有關詳情分別載於本報告「股份期權計劃」及「股份激勵計劃」兩節。

(ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉

Magnolia Wealth

下表載列董事或本公司主要行政人員於二零一八年十二月三十一日於Magnolia Wealth（本公司之控股公司）之股份中之權益：

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔Magnolia Wealth 已發行股本總數 之概約百分比
季先生	實益擁有人	1	100%

董事會報告

中國高速傳動設備集團有限公司（「中國傳動」）

下表載列董事或本公司主要行政人員於二零一八年十二月三十一日於中國傳動（股份代號：658，由本公司擁有約73.91%權益並為本公司之間接非全資附屬公司）之股份中之權益：

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔中國傳動 已發行股本總數 之概約百分比
季先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	1,226,467,693 ⁽¹⁾	74.99% ⁽²⁾

附註：

(1) 1,226,467,693股股份包括以下：

(i) 17,890,000股股份由Glorious Time Holdings Limited（「Glorious Time」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）直接持有，而Glorious Time由季先生全資擁有。根據證券及期貨條例，季先生被視為於Glorious Time持有之17,890,000股股份中擁有權益。

(ii) 1,208,577,693股股份由Five Seasons XVI Limited（「Five Seasons XVI」）（於英屬處女群島註冊成立及為本公司之全資附屬公司）直接持有，而本公司由Magnolia Wealth擁有約45.05%權益。Magnolia Wealth為本公司之控股股東，其乃由季先生全資擁有。根據證券及期貨條例，季先生被視為於Five Seasons XVI持有之1,208,577,693股股份中擁有權益。

(2) 此百分比乃根據中國傳動於二零一八年十二月三十一日之1,635,291,556股已發行股份計算。

衍生集團（國際）控股有限公司（「衍生集團」）

下表載列董事或本公司主要行政人員於二零一八年十二月三十一日於衍生集團（股份代號：6893，由本公司擁有約22.86%權益並為本公司之相聯法團）之股份中之權益：

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔衍生集團 已發行股本總數 之概約百分比
季先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	250,000,000 ⁽¹⁾	22.86% ⁽²⁾

附註：

- (1) 250,000,000股股份由Viewforth Limited（「Viewforth」）（於英屬處女群島註冊成立及為本公司之全資附屬公司）直接持有，而本公司由Magnolia Wealth擁有約45.05%權益。Magnolia Wealth為本公司之控股股東，乃由季先生全資擁有。根據證券及期貨條例，季先生被視為於Viewforth持有之250,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 此百分比乃根據衍生集團於二零一八年十二月三十一日之1,093,796,000股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員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分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於二零一八年度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得利益，及概無董事或本公司主要行政人員或彼等之配偶或未滿18歲之子女於二零一八年度內獲授或已行使任何可認購本公司證券之權利，惟於本報告「股份期權計劃」及「股份激勵計劃」兩節所載之股份期權計劃及股份激勵計劃以及項下任何尚未行使的股份期權及有關激勵股份除外。

董事於交易、安排或合約中的權益

除下文「關連及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註54內關聯方交易所披露者外，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無於二零一八年度終結時或二零一八年度內任何時間訂立董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約

於二零一八年度內，除董事或於本公司全職工作的人士的服務合約外，本公司並無與承擔管理及執行本公司全部或任何重要部分業務的人士訂立或存有任何合約。

董事會報告

關連及持續關連交易

綜合財務報表附註54所載之若干關聯方交易亦構成上市規則項下之關連交易及／或持續關連交易。本公司於二零一八年度內已就關連交易及／或持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的有關規定。本集團於本年度之關連交易及持續關連交易（須根據上市規則第14A章予以披露）之詳情載於下文。

關連交易

1. 於二零一八年六月十三日，南京德盈置業有限公司（「南京德盈」，本公司之間接全資附屬公司）與交通銀行股份有限公司江蘇省分行（「交通銀行」）訂立質押協議（「德盈首份質押協議」），據此，南京德盈同意質押其持有之商用物業（「質押物業」）作為交通銀行根據營運資金貸款協議（「建工貸款協議」）向南京建工集團有限公司（「南京建工」）授出最多金額為人民幣710,000,000元之貸款之抵押。由質押物業作抵押之責任之最高金額為人民幣710,000,000元連同其按浮動利率計算之利息，為期39個月。

季先生及南京建工各自以本集團為受益人簽立擔保函件（統稱為「首份擔保函件」）。根據首份擔保函件，（其中包括）(i)季先生承諾，於建工貸款協議項下之貸款獲悉數償還或德盈首份質押協議項下之質押獲解除前，彼（及／或其控制之任何公司）向本公司授出之貸款結餘須至少為900,000,000港元。倘貸款結餘低於900,000,000港元，本公司可拒絕償還債務，直至建工貸款協議項下之貸款獲悉數償還或德盈首份質押協議項下之質押解除為止；及(ii)南京建工承諾，其將按與建工貸款協議大致相同之商業條款向本公司提供貸款，或向本公司或本公司指定之金融機構質押相等價格之資產。南京建工進一步承諾，考慮到南京德盈同意根據德盈首份質押協議提供質押，其將向南京德盈提供相當於建工貸款協議項下之貸款本金額3%之費用。鑑於首份擔保函件提供之承諾，本集團同意就南京建工於建工貸款協議項下之責任授出抵押。

於德盈首份質押協議日期，季先生為董事會主席、首席執行官、執行董事及本公司控股股東，因此，根據上市規則第14A章，彼為本公司之關連人士。季昌榮先生（季先生之胞弟）於南京建工產業集團有限公司（前稱為南京豐盛產業控股集團有限公司）（「南京建工產業」）直接及間接持有超過50%表決權。南京建工為南京建工產業之附屬公司。於德盈首份質押協議日期，季昌斌先生（季先生之胞兄）實益擁有南京建工超過30%之股權。因此，根據上市規則第14A章，由於南京建工為季先生之聯繫人士，故南京建工為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，德盈首份質押協議項下之交易構成本公司之關連交易。

有關上述交易之詳情載於本公司日期為二零一八年六月十三日之公佈。

2. 於二零一八年九月二十日，南京德盈與交通銀行訂立質押協議（「德盈第二份質押協議」），據此，南京德盈同意質押物業作為交通銀行根據營運資金貸款協議（「南京建工產業貸款協議」）向南京建工產業授出最多金額為人民幣440,000,000元之貸款之抵押。由質押物業作抵押之責任之最高金額為人民幣440,000,000元連同其按浮動利率計算之利息，為期6個月。

季先生及南京建工產業各自以本集團為受益人簽立擔保函件（統稱為「第二份擔保函件」）。根據第二份擔保函件，（其中包括）(i)季先生承諾，於南京建工產業貸款協議項下之貸款獲悉數償還或德盈第二份質押協議項下之質押獲解除前，彼（及／或其控制之任何公司）向本公司授出之貸款結餘扣除彼根據首份擔保函件承擔之最低貸款結餘（「先前結餘」）後，須至少為550,000,000港元。倘貸款結餘扣除先前結餘後低於550,000,000港元，本公司可拒絕償還債務，直至南京建工產業貸款協議項下之貸款獲悉數償還或德盈第二份質押協議項下之質押獲解除為止；及(ii)南京建工產業承諾，其將按與南京建工產業貸款協議大致相同之商業條款向本公司提供貸款，或向本公司或本公司指定之金融機構質押相等價格之資產。南京建工產業進一步承諾，考慮到南京德盈同意根據德盈第二份質押協議提供質押，其將向南京德盈提供相當於南京建工產業貸款協議項下之貸款本金額3%之費用。季先生之承諾將於南京建工產業根據第二份擔保函件向本公司或本公司指定之金融機構提供貸款或質押資產時即時失效。鑑於第二份擔保函件提供之承諾，本集團同意就南京建工產業於南京建工產業貸款協議項下之責任授出抵押。

於德盈第二份質押協議日期，根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。季昌榮先生（季先生之胞弟）於南京建工產業直接及間接持有超過50%表決權。因此，根據上市規則第14A章，由於南京建工產業為季先生之聯繫人士，故南京建工產業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，德盈第二份質押協議項下之交易構成本公司之關連交易。

有關上述交易之詳情載於本公司日期為二零一八年九月二十日之公佈。

董事會報告

- 於二零一八年九月二十六日，南京豐盛大族科技股份有限公司（「**豐盛大族**」，本公司之間接全資附屬公司）與南京建工產業訂立貸款協議（「**大族貸款協議**」），據此，南京建工產業同意向豐盛大族提供本金額為人民幣970,000,000元之貸款，為期3年，按12%之年利率計息。考慮到南京建工產業同意根據大族貸款協議提供貸款，豐盛大族及馬鞍山項目公司（定義見本公司日期為二零一八年九月二十六日之公佈）（均為本公司之非全資附屬公司）與中國東方資產管理股份有限公司江蘇省分公司（「**中國東方資產**」）訂立若干抵押文件（「**該等抵押文件**」，大族貸款協議及該等抵押文件，統稱「**融資安排**」），作為南京賽擎科技有限公司（「**賽擎**」）於南京建工產業（作為轉讓人）、中國東方資產（作為承讓人）及賽擎（作為債務人）所訂立之轉讓協議（「**該轉讓協議**」）項下之還款義務之抵押，據此，南京建工產業同意轉讓賽擎結欠其之貸款予中國東方資產，代價為人民幣970,000,000元。抵押文件包括(i)有關豐盛大族於海信（定義見本公司日期為二零一八年九月二十六日之公佈）之35%股權及馬鞍山項目公司持有之若干資產之質押協議；(ii)馬鞍山項目公司各自提供之擔保函件以與賽擎承擔轉讓協議項下的共同責任；及(iii)馬鞍山項目公司各自訂立之資金監管協議以就轉讓協議項下賽擎的責任作抵押。

南京建工產業不可撤回地向豐盛大族承諾，倘豐盛大族就該轉讓協議（包括但不限於中國東方資產根據該等抵押文件的任何索償或履約）蒙受或可能蒙受任何損失，(i)大族貸款協議的利息將停止計算及豐盛大族可拒絕償還大族貸款協議項下之本金及利息，且該行為不會構成違反大族貸款協議；及(ii)損失金額確定後，豐盛大族可自大族貸款協議項下應付予南京建工產業的本金及應付利息中扣除損失金額，不足部分應由南京建工產業補償予豐盛大族，且豐盛大族及賽擎履行該轉讓協議項下之所有義務後，剩餘款項應由豐盛大族支付予南京建工產業（「**南京建工產業承諾**」）。

經考慮馬鞍山項目（定義見本公司日期為二零一八年九月二十六日之公佈）未來發展及其他潛在投資機會之資金需求以及中國物業開發公司之融資條件，本集團（經考慮南京建工產業同意根據大族貸款協議提供貸款）同意訂立該等抵押文件。

於融資安排日期，根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。季昌榮先生（季先生之胞弟）於南京建工產業直接及間接持有超過50%表決權。因此，根據上市規則第14A章，由於南京建工產業為季先生之聯繫人士，故南京建工產業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，融資安排項下之交易構成本公司之關連交易。

於二零一八年十二月三十日，豐盛大族仍未獲取大族貸款協議項下的本金額人民幣970,000,000元。故此，於二零一八年十二月三十日，豐盛大族要求而有關訂約方同意就豐盛大族及馬鞍山項目公司於該等抵押文件項下的負債提供以下反擔保：

董事會報告

- a) 季先生已提供私人擔保（「私人擔保」），據此，季先生無條件及不可撤回地向豐盛大族及馬鞍山項目公司保證，倘豐盛大族及／或任何馬鞍山項目公司就該轉讓協議（包括但不限於中國東方資產根據該等抵押文件的任何索償或履約）蒙受或可能蒙受任何損失，季先生將應要求向豐盛大族及／或馬鞍山項目公司（視情況而定）就因賽擊未能到期及準時還款或到期及準時履約及遵守該轉讓協議項下的所有其他義務（包括本金及利息、已清算損害、有關變現抵押權益的所有開支，以及因賽擊未能履行該轉讓協議而蒙受的該等損失、成本及開支）而產生的所有損失、負債、損害、成本及任何開支作出彌償保證。
- b) 南京龍津房地產開發有限公司（「南京龍津」），為一間根據中國法律註冊成立的公司，主要從物業開發業務以豐盛大族及馬鞍山項目公司為受益人訂立擔保函件（「龍津擔保函件」），據此，南京龍津同意向豐盛大族及馬鞍山項目公司分別提供連帶擔保，南京龍津將向豐盛大族及／或馬鞍山項目公司（視情況而定）就因賽擊未能到期及準時還款或到期及準時履約及遵守該轉讓協議項下的所有其他義務（包括本金及利息、已清算損害、有關變現抵押權益的所有開支，以及因賽擊未能履行該轉讓協議而蒙受的該等損失、成本及開支）而產生的所有損失、負債、損害、成本及任何開支作出彌償保證，並將以其全部資產（包括198項總建築面積為53,186平方米的商業物業）承擔龍津擔保函件項下有關負債的責任。

於二零一九年三月二十九日，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（已根據該等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元轉讓本金額為人民幣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與中國東方資產的股權質押協議就35%質押權益之現有質押訂立之股權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（定義見本公司日期為二零一八年九月二十六日之公佈））中持有任何權益，並且本集團將就該轉讓協議解除該等抵押文件項下之責任。南京建工產業承諾、季先生提供之私人擔保及南京龍津提供之龍津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大族貸款協議。

有關上述交易之詳情載於本公司日期分別為二零一八年九月二十六日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月二十九日之公佈。

董事會報告

持續關連交易

1. 於二零一五年五月二十七日，本公司（作為服務供應商）與以下公司分別訂立服務協議：豐盛集團私人有限公司（「**豐盛新加坡**」）（「**豐盛新加坡服務協議**」）、Fullshare International (Australia) Pty. Ltd.（「**Fullshare Australia**」）（「**Fullshare Australia服務協議**」）、Fullshare International (Australia) Cairns Pty. Ltd.（「**Fullshare Cairns**」）（「**Fullshare Cairns服務協議**」）、Fullshare Industrial Holding Group (Australia) Cairns Pty Ltd ATF Fullshare Industrial Holding Group (Australia) Cairns Unit Trust（「**Fullshare CUT**」）（「**Fullshare CUT服務協議**」）、Nanjing Construction Group (Australia) Whisper Bay Pty ATF Nanjing Construction Group (Australia) Unit Trust（「**NCGA**」）（「**NCGA服務協議**」）及Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Pty Ltd ATF Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Unit Trust（「**NCGA Investment**」）（「**NCGA Investment服務協議**」）（豐盛新加坡、Fullshare Australia、Fullshare Cairns、Fullshare CUT、NCGA及NCGA Investment統稱「**海外私人集團**」），以規管由本集團向海外私人集團提供營運、行政及管理服務並就此提供框架。Fullshare Australia服務協議、NCGA Investment服務協議、Fullshare Cairns服務協議及Fullshare CUT服務協議於二零一六年獲終止，而豐盛新加坡服務協議及NCGA服務協議各自之有關訂約方分別於二零一七年十二月十二日訂立一份續新協議（統稱「**續新服務協議**」）以將期限延至二零二零年十二月三十一日。

截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度，續新服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	10,212	10,212	10,212
NCGA服務協議	2,940	2,940	2,940

截至二零一八年十二月三十一日止年度之續新服務協議項下交易產生之實際金額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	5,822
NCGA服務協議	1,308

根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士，彼直接持有豐盛新加坡之100%股權。因此，根據上市規則第14A章，由於豐盛新加坡為季先生之聯繫人士，故豐盛新加坡為本公司之關連人士。

南京建工亦持有NCGA之全部股權。因此，根據上市規則第14A章，由於NCGA為季先生之聯繫人士，故NCGA為本公司之關連人士。

董事會報告

因此，根據上市規則第14A章，續新服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

有關上述持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期分別為二零一五年五月二十七日、二零一六年四月二十一日、二零一六年七月四日、二零一七年五月二十五日、二零一七年八月二十四日及二零一七年十二月十二日之公佈。

- 於二零一五年八月十七日，本公司與南京建工產業訂立一份主協議，隨後於二零一七年十二月二十二日續新，為期三年至二零二零年十二月三十一日（「續新主協議」），據此，本公司同意向南京建工產業提供，或促使其附屬公司提供綠色建築服務，專注於技術設計及諮詢服務以及綠色管理及服務。

截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度，續新主協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	120,000	120,000	120,000
綠色管理及服務	80,000	80,000	80,000
總計	200,000	200,000	200,000

截至二零一八年十二月三十一日止年度之續新主協議項下交易產生之實際金額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	16,981
綠色管理及服務	—
總計	16,981

根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，由於南京建工產業為季先生之聯繫人士，故南京建工產業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，續新主協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

有關上述持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期分別為二零一五年八月十七日及二零一七年十二月二十二日之公佈以及本公司日期為二零一五年十月十三日之通函。

董事會報告

獨立非執行董事及核數師對持續關連交易之意見：

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱有關續新服務協議及續新主要協議各自之持續關連交易（統稱「持續關連交易」），並確認持續關連交易：

- (1) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據交易之相關協議進行，條款公平合理，且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本集團核數師獲委聘以審閱本集團於二零一八年度內之持續關連交易，並確認該等交易：(i)已獲董事會批准；(ii)於所有重大方面符合本公司的定價政策進行（倘適用）；(iii)於所有重大方面根據該等交易之相關協議進行；及(iv)概無超逾相關公佈所述上限。

主要股東

於二零一八年十二月三十一日，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，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：

主要股東	權益性質	所持已發行 股份數目 ⁽⁵⁾	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比
Magnolia Wealth	實益擁有人 ⁽¹⁾	8,888,860,454 (L)	45.05%
Superb Colour Limited (「Superb Colour」)	實益擁有人 ⁽²⁾	1,593,072,251 (L) 538,357,500 (S)	8.07% 2.73%
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融資產」)	受控法團之權益 ⁽²⁾	1,892,972,251 (L) 538,357,500 (S)	9.59% 2.73%
中信銀行股份有限公司	於股份中擁有 抵押權益的人士 ⁽³⁾	4,902,000,000 (L)	24.85%
中國長城資產管理股份有限公司	於股份中擁有 抵押權益的人士 ⁽⁴⁾	1,320,000,000 (L)	6.69%

附註：

1. Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
2. 茲提述Superb Colour及中國華融資產分別於二零一七年六月三十日在聯交所網站上作出之權益披露。Superb Colour於1,593,072,251股股份中擁有好倉及於538,357,500股股份中擁有淡倉。Fortune Innovation II Limited Partnership (「**Fortune Innovation**」)於300,000,000股股份中擁有好倉。

Superb Colour (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為中國華融國際控股有限公司(「**中國華融國際**」)之全資附屬公司。Fortune Innovation為開曼群島之有限合夥公司，其普通合夥人為Saturn Jade Group Limited (「**Saturn Jade**」)。而Saturn Jade (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為中國華融國際之全資附屬公司。中國華融國際(一間於香港註冊成立之公司)分別由華融置業有限責任公司(「**華融置業**」)及華融致遠投資管理有限責任公司擁有88.1%及11.9%之權益，而華融置業及華融致遠投資管理有限責任公司為中國華融資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國華融國際、華融置業及中國華融資產被視為於上述股份中擁有權益。

3. 中信銀行股份有限公司作為抵押權益持有人持有4,902,000,000股股份。
4. 中國長城資產管理股份有限公司作為抵押權益持有人持有1,320,000,000股股份。
5. 字母「L」指於股份之好倉；字母「S」指於股份之淡倉。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有任何須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(內容有關(其中包括)收購南京豐盛資產管理有限公司(一間於二零零二年七月十九日在中國註冊成立之有限公司，現時由本公司全資擁有)之非常重大收購及涉及新上市申請之反收購交易)(「**RTO通函**」)所披露，根據控股股東(定義見RTO通函)與本公司訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，除該等控股股東繼續在除外項目(定義見RTO通函)之業務及在不競爭承諾所載有關彼等之持有及/或於本集團任何成員公司及任何其他於認可證券交易所上市從事受限制業務(詳情請參閱RTO通函)之公司之股份及其他證券擁有權益之若干例外情況外，該等控股股東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RTO通函之「技術詞彙表」一節)發展業務，而彼等將僅可參與商用物業發展業務。於二零一八年十二月三十一日，該等控股股東透過除外公司(定義見RTO通函)從事發展一個位於中國文昌之物業項目。除不競爭承諾外，於二零一八年十二月三十一日，該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

董事會報告

本公司已收到季先生及Magnolia Wealth就其於二零一八年度遵守不競爭承諾下的承諾發出的書面聲明。根據自季先生及Magnolia Wealth收到的聲明並經審閱後，獨立非執行董事認為，季先生及Magnolia Wealth已於二零一八年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（除本集團業務外）中擁有任何權益。

業務回顧

概覽

概覽載於本年報第10至第25頁之「管理層討論及分析」。

財務表現關鍵指標

於二零一八年度，本集團確認收入（為關鍵財務指標之一）下降約人民幣737,806,000元或7%至約人民幣10,288,651,000元（二零一七年：人民幣11,026,457,000元）。作為收入的主要貢獻因子，新能源板塊於二零一八年度向本集團貢獻收入約人民幣8,509,022,000元或83%（二零一七年：人民幣8,241,914,000元）。此外，物業板塊於二零一八年度為本集團貢獻收入約人民幣773,549,000元，佔總收入的8%（二零一七年：人民幣2,007,216,000元）。旅遊產生的收入約為人民幣628,930,000元或本集團二零一八年度收入的6%（二零一七年：人民幣167,453,000元）。健康、教育及其他產生的收入約人民幣366,224,000元或本集團二零一八年度收入的4%（二零一七年：人民幣560,825,000元）。誠如本年報主席報告所述，本公司認為旅遊板塊發展潛力最大，故於未來將分配更多資源支持該板塊的發展。

本集團於二零一八年度的淨虧損約為人民幣3,062,457,000元，而於二零一七年的純利約為人民幣2,136,464,000元。二零一八年度的淨虧損乃主要由於金融工具之公允值變動，其中約人民幣3,036,751,000元乃重估上市股本證券產生之未變現持有稅後虧損（二零一七年：未變現持有收益人民幣1,735,388,000元）（屬非現金性質）所致。

本集團財務狀況維持穩健。本集團資產淨值由二零一七年度約人民幣27,203,699,000元減少人民幣3,303,162,000元或12%至二零一八年度約23,900,537,000元。本集團於二零一八年度產生經營現金流入約人民幣209,278,000元（二零一七年：經營現金流入約人民幣1,981,799,000元）。

本集團選定收入、純利／淨虧損、資產淨值及經營現金流為評估本集團盈利能力及償債能力之指標。對該等指標的分析可全面概述及評估本集團之財務狀況及營運表現。

未來發展

未來發展載於第17頁「管理層討論及分析」項下「前景」一節。

主要風險及不確定因素

本集團為持續未來發展進行不定期風險評估及管理措施。對於或對經營情況造成影響的因素，本集團會高度關注及予以合適行動。本集團已成立風險管理委員會和風險管理工作組，從戰略發展、投資決策、企業經營以及資金規劃等各維度進行風險管控，密切關注各項潛在風險，做好風險管理預案。集團主要風險及相關管理概述如下：

宏觀經濟環境

現時集團於中國經營房地產、持有投資性為主的金融資產及發展康旅業務，經濟環境的變動可能會導致經營環境不利的風險。另外，整體投資氣氛亦會為集團持有的金融資產價格帶來波動。

管理層回應：中國政府表示，繼續創新和完善宏觀調控，確保經濟運行在合理區間。要平衡好穩增長與防風險的關係，確保經濟持續健康發展。本集團亦會繼續透過明確的風險管理政策及穩健型的投資策略，不斷關注市場情況，並不時評估現時持有的金融產品及經營業務的風險及回報，按實際市場情況調整投資組合，以進一步加強集團的盈利能力。

政策與金融影響

集團的業務主要集中於中國。因此，業績表現會受到中國的政策影響。近年，中國政府針對房地產推行限購限貸、調整房貸利率、收緊房地產信貸政策等措施，針對金融行業推出了資管新規等政策（中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會、中國證券監督管理委員會和國家外匯管理局聯合發佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，二零一八年七月中國人民銀行發佈的《關於進一步明確規範金融機構資產管理業務指導意見有關事項的通知》，統一簡稱「資管新規」）。政策主要規範了金融市場資產管理業務，抑制投資性房地產，穩定市場。

管理層回應：本集團一直在密切關注政策變化。公司目前房地產業務以商業地產和旅遊地產為主，政策的調整主要針對住宅地產，對集團影響相對較小。本集團會繼續關注地產和金融領域政策的方向，提高資產管理，靈活調整發展策略和融資方式。本集團將通過優化產品結構，積極開發旅遊地產，將休閒、度假、健康等生活方式和理念注入地產開發中，增加產品的舒適度，促進產品的銷售。同時，本集團將不斷探索新的融資方式，創新融資，規範運作，以應對不時的政策。

董事會報告

市場競爭

中國的康旅市場和房地產市場競爭激烈，競爭的領域包括不限於流量、服務、品質、設計、品牌、成本控制及環境配套設施等。若集團的對手持續改善其產品，或會令集團的整體的盈利表現帶來負面影響。

管理層回應：本集團致力於提升產品品質及成本控制，為客戶和合作商提供更加健康、更加輕鬆和便捷的生活方式。本集團期望於現時行業整合的階段，通過精準的定位，有效的風險把控，持續提升產品及服務的品質，更有效擴大市場對於本集團產品及服務的需求。

投資集中風險

集團的投資版塊主要持有一間香港上市公司的股票，於二零一八年十二月三十一日股票價值約為人民幣3,542,707,000元，佔集團淨資產的比例接近14.8%。故此，該股票的價格變動或對於投資板塊及集團的整體盈利表現構成一定的影響。

管理層回應：本集團密切留意持有股票公司的經營情況及價格變動，並會適時調整投資組合的比例。同時，集團亦會積極考慮對集團有利的投資產品，以減低投資可能帶來的風險。

匯率變動

目前集團經營貨幣為人民幣，但持有的金融資產主要以港元為主，未來亦會考慮投資於人民幣以外的金融資產，所以資產價格會受到匯率的變動所影響。如果以人民幣以外的貨幣匯率大幅下跌，會導致集團持有的金融資產價格下跌，並減少投資板塊的盈利能力。

管理層回應：中國政府工作報告指出，今年將完善匯率形成機制，保持人民幣匯率在合理均衡水準上的基本穩定。本集團會追蹤國家的貨幣政策及環球經濟的變動，評估匯率對本集團的影響，並密切關注市場上對沖匯率風險的工具，以減低匯率波動對本集團的影響。

主要關係

(i) 僱員

人力資源被視為本集團不可替代的資本，因此，本集團高度重視員工的發展與培訓。本集團給員工提供寬鬆的工作環境和企業氛圍，搭建事業平台，讓僱員同本集團共同成長。「共創共享」是公司始終堅持的宗旨，公司助力大家實現價值、成就理想。

本公司致力於營造積極健康的工作環境，組織豐富多彩的團隊活動。在各項團隊活動中融入體育運動，引領積極的健康生活方式，處處體現「豐盛是大家的、健康是自己的」的健康理念，踏踏實實做健康生活方式的踐行者。同時，本集團積極為員工提供豐富的培訓機會和優越的發展平台，最大限度的激發員工實現自我價值，為所有員工提供廣闊的事業舞台和發展空間。

此外，本集團還提供具競爭力的薪酬及完善的福利保障，對做出突出貢獻的員工給予物質及精神的獎勵。本集團亦已採納股份期權計劃及股份激勵計劃以認同並激發本集團僱員的貢獻。

(ii) 供應商

我們已與多家供應商建立了長期合作關係，並盡力確保其遵守我們對質素及道德的承諾，並要求供應商遵守我們的廉潔承諾。我們對供應商的選擇要求是嚴格的，供應商必須要滿足資質、資金、業績等方面的資格要求，且必須經過我們層層評估，方可進入我們的合格供應商名錄。

(iii) 客戶

我們多元化的產品，面向不同的客戶群體。從設計到最終的產品呈現，我們時刻考慮客戶的需求。無論是正處於上升階段的企業、需要社交空間的社會新貴、還是注重購物體驗的消費者，都能在企業產品中找到強烈的共鳴。廣鋪與細分管道並重的行銷方式，讓我們更容易的接觸到最精準的人群。通過現場展示讓每一個客戶更清晰的瞭解我們所帶來的不一樣的綜合體，最終使銷售成為共贏。

環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型之工作環境。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境之影響。

董事會報告

遵守法律及法規

本集團之業務主要由本公司於中國之附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國及香港之有關法律及法規。截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國及香港之所有有關法律及法規。

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。

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度董事、主要行政人員及本集團五位最高薪酬人員之薪酬之詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

捐款

於二零一八年度，為「共建繁榮安樂」使命，本集團多年來致力回報社會並取得豐富成果。本集團多年來在支助社區方面所作的努力已受到認可。

於二零一八年度，本集團作出慈善捐款約人民幣51,249,000元。

更多詳情將載於獨立刊發之環境、社會及管治報告（「**環境、社會及管治報告**」）。

環境、社會及管治報告

本集團作為企業公民一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的環境、社會及管治報告。環境、社會及管治報告將於盡可能接近其刊發年報的時間，惟無論如何於本年報刊發後三個月內上傳至聯交所及本公司網站。

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，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

稅務寬免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而獲任何稅務寬免。

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2及11。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，本公司已於整個二零一八年度及於本年報刊發前的最後實際可行日期根據上市規則規定維持充足公眾持股量。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則，於適用法例及規例規限下，各董事將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證，並確保其不會因彼等或彼等任何一方於履行其職務時，產生或遭受的任何訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受損。本公司已為董事投購董事責任保險以保障彼等免受因針對董事之有關法律訴訟而導致之損失。有關獲准許彌償條文及董事責任保險於整個二零一八年度內及於本報告日期一直有效。

期後事項

期後事項之詳情載於本年報之綜合財務報表附註56。

核數師

於二零一六年五月三十一日，信永中和（香港）會計師事務所有限公司辭任本集團之核數師而安永會計師事務所（「安永」）於本公司於二零一六年六月二十七日舉行之股東特別大會上獲委任為本集團核數師。

於本公司於二零一九年一月二日舉行之股東特別大會上，本集團之核數師安永被免職而羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）獲委任為本集團之核數師。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道審核，而羅兵咸永道將於應屆股東週年大會結束時退任。本公司於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案重新委任羅兵咸永道為本集團核數師。

代表董事會

主席
季昌群

香港，二零一九年三月二十九日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致豐盛控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

豐盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第67頁至第201頁的綜合財務報表，當中包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

從我們的審計中識別出的關鍵審計事項概述如下：

- 商譽減值評估
- 主要輸入數據並非基於可觀察市場數據（第三級）之金融工具之公允值計量
- 應收貿易賬款之可收回程度

關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註21（商譽）及附註5(ii)(a)（重大會計判斷及估計-商譽減值）。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的商譽約為人民幣2,043,000,000元。管理層須每年及當有跡象顯示獲分配商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）可能出現減值時進行商譽減值評估。

管理層監察商譽，並將相關現金產生單位於二零一八年十二月三十一日的可收回金額與其賬面值進行對比。現金產生單位的可收回金額乃利用使用價值計算法基於未來貼現現金流量計算。

管理層在評估未來業務表現時作出重大判斷及估計。使用價值計算法中採用的主要假設包括收入增長率、經營溢利率及貼現率。

因此，我們認為商譽減值評估是審計重點關注範圍。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測 貴集團進行商譽減值評估的流程和關鍵控制措施：

我們已獲得管理層為商譽減值目的而編製的相關現金產生單位現金流量預測，並通過比較本年實際現金流量與上年現金流量預測評估管理層預測的歷史準確度：

我們參考行業慣例，調遣我們的估值專家評估商譽減值評估中所採用的估值手段及方法：

我們已審議管理層作出的估計，並對使用價值計算法中所採用關鍵假設（如收入增長率、經營溢利率及貼現率）的適當性提出了質疑，方法如下：

- 將五年預測期中所用的收入增長率與經核准預算及相關業務和行業的市場動態進行對比；
- 將經營溢利率與 貴集團過往的表現進行對比，並考慮市場趨勢；及
- 通過考慮個別現金產生單位及公開市場上可資比較公司的加權平均資本成本以及考慮領域特定因素（如相關市場普遍存在的無風險利率和債務比率）來評估貼現率。

我們已評估管理層就 貴集團減值模型對主要假設的合理可能變動的敏感度作出的評估。

基於上述程序，我們認為管理層就商譽減值評估所作出的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

主要輸入數據並非基於可觀察市場數據(第三級)之金融工具之公允值計量

請參閱綜合財務報表附註4(公允值估計)、附註26(按公允值計入損益之金融資產)及附註27(按公允值計入其他全面收益之金融資產)。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益計量之非上市金融工具投資之結餘約為人民幣7,321,000,000元。

此等非上市金融工具的估值並非基於活躍市場價格，亦非基於可觀察市場數據，在公允值層級中被歸類為第三級。

第三級金融工具的公允值乃透過應用估值技術釐定。在外部估值師的協助下，管理層已行使重大判斷及估計確定適當的估值模型及輸入數據，包括收入增長率、經營溢利率、貼現率、流動性折價、盈利倍數及近期交易價。因此，我們已重點關注此方面。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測管理層計量第三級金融工具公允值的流程和關鍵控制措施；

我們已評估 貴集團外部估值師的勝任程度、獨立性、實力及客觀性；

我們已調遣我們的估值專家基於市場慣例及我們的行業知識評估 貴集團所採用估值方法的適當性；

我們按抽樣基準重新評估了 貴集團所採用的估值模型及主要輸入數據，包括：

- 審查合約協議及檢驗管理層的計算並取得投資確認書，以核實各項第三級金融工具的存在和準確性；
- 將收入增長率及經營溢利率與未來溢利預測及歷史數據進行對比；
- 通過對比公開市場中可資比較公司的資本成本來評估貼現率的合理性；及
- 通過與同類型公司進行對比，評估所用流動性折價、盈利倍數及近期交易價。

基於上述程序，我們發現管理層計量第三級金融工具公允值時所作出的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

應收貿易賬款之可收回程度

請參閱綜合財務報表附註3(iv) (財務風險管理-信貸風險)、附註5(iii)(c) (重大會計判斷及估計-金融資產減值)及附註31 (應收貿易賬款及應收票據)。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之應收貿易賬款約為人民幣5,186,000,000元，並錄得減值撥備約人民幣552,000,000元。

管理層在評估預期信貸虧損時作出重大判斷。與已知陷入財務困境的客戶或對收回應收款項存在重大疑問的情況有關的應收貿易賬款，會個別評估以便計提減值撥備。亦會基於類似信貸風險特徵對剩餘應收款項進行分組，在考慮客戶性質及賬齡類別的基礎上，統一評估款項收回的可能性，從而估計預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於過往48個月所經歷的歷史信貸虧損釐定，並經調整以反映當前及前瞻性信息，如影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素。

由於釐定上述結餘的減值撥備過程中大量採用管理層判斷及估計，我們已重點關注此方面。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並按抽樣基準檢測管理層評估應收貿易賬款結餘的可收回性及釐定減值撥備的政策、流程和控制措施；

我們已評估 貴集團所用信貸虧損撥備方法的適當性；

就個別進行評估的應收貿易賬款而言，我們已獲得管理層對應收款項結餘的可收回性 (金額及時間) 的評估。我們結合現有證據進行了確證，包括採訪銷售人員、檢查與相關客戶的通信以及詢問 貴集團內部法律顧問是否與客戶存在任何爭議；

我們通過考慮與歷史趨勢相比的現金收回表現以及現有及前瞻性信息 (如宏觀經濟因素對違約概率和違約損失的影響)，基於我們對行業的了解並參考外部數據來源，對釐定預期信貸虧損時所用假設提出了質疑；及

我們已通過核查銷售發票及其他證據，按抽樣基準檢測管理層所提供應收貿易賬款賬齡報告的準確度。

基於以上所述，我們發現管理層就有關減值撥備所作出的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括所有載入年報（綜合財務報表及我們的核數師報告除外）之資料。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，本行之責任是閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審計過程中所瞭解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於本行已執行的工作，如果本行認為其他資料有重大錯誤陳述，本行需要報告有關事實。就此而言，本行無需報告任何事項。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體成員報告我們的意見，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。



獨立核數師報告

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是關瑞翔。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年三月二十九日

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	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
收入	6,7	10,288,651	11,026,457
銷售及服務成本	11	(8,320,984)	(8,066,730)
毛利		1,967,667	2,959,727
銷售及分銷開支	11	(418,525)	(544,894)
行政開支	11	(1,047,603)	(1,282,631)
研發成本	11	(347,707)	(327,135)
金融資產信貸減值虧損	3(iv)	(161,281)	–
其他收入	9	809,718	510,589
金融工具之公允值變動	8	(3,555,856)	1,907,073
其他收益淨額	10	168,264	402,341
經營(虧損)/溢利		(2,585,323)	3,625,070
融資成本	12	(948,747)	(731,051)
分佔合營公司業績	23	(22,327)	152,950
分佔聯營公司業績	24	14,369	65,922
除稅前(虧損)/溢利		(3,542,028)	3,112,891
所得稅抵免/(開支)	15	479,571	(976,427)
年內(虧損)/溢利		(3,062,457)	2,136,464
其他全面收益/(虧損)			
<i>可能重新分類至損益之項目：</i>			
– 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
<i>可能不會重新分類至損益的項目：</i>			
– 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)		63,940	(559,037)
年內全面(虧損)/收益總額		(2,998,517)	1,577,427

綜合全面收益表(續)

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
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)
	(3,062,457)	2,136,464
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)
	(2,998,517)	1,577,427
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利		
每股基本(虧損)/盈利	17 人民幣(0.15)元	人民幣0.11元
每股攤薄(虧損)/盈利	17 人民幣(0.15)元	人民幣0.11元

以上綜合全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	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
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	18	5,311,773	5,664,321
投資物業	19	4,103,960	3,980,790
預付土地租賃款項	20	1,148,500	1,161,142
商譽	21	2,043,033	2,047,674
其他無形資產	22	586,623	677,707
於合營公司之投資	23	1,060,904	1,967,578
於聯營公司之投資	24	1,741,240	672,087
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	3,536,398	–
按公允值計入損益之金融資產	26	980,867	689,712
可供出售投資	27	–	4,894,177
應收貸款	28	62,725	399,000
按攤銷成本計量之其他金融資產	28	967,255	–
其他應收款項	28	127,381	200,450
預付款項	32	35,659	143,537
遞延稅項資產	42	383,594	294,954
		22,089,912	22,793,129
流動資產			
存貨	30	2,315,713	2,419,827
預付土地租賃款項	20	24,438	26,830
應收貿易賬款	31	4,634,278	4,755,094
應收票據	31	–	1,895,179
應收代價	28	342,480	149,216
應收貸款	28	2,484,263	2,926,751
預付款項	32	614,779	823,608
其他應收款項	28	988,205	987,866
按攤銷成本計量之其他金融資產	28	205,861	583,174
預繳稅項	32	88,155	10,213
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	1,368,456	–
按公允值計入損益之金融資產	26	6,371,646	7,242,057
結構性銀行存款	26	–	110,000
發展中物業	33	932,837	929,653
持作出售物業	34	718,528	438,885
受限制現金	35	2,939,170	3,110,492
現金及現金等值物	35	2,536,801	5,221,679
分類為持作出售之出售組合資產	36	1,401,181	–
		27,966,791	31,630,524
總資產		50,056,703	54,423,653

綜合資產負債表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	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
負債			
非流動負債			
公司債券	40	2,420,085	1,919,988
銀行及其他借款	39	3,444,312	3,363,646
遞延稅項負債	42	1,528,033	2,119,643
保修撥備	41	72,528	–
遞延收入		65,752	85,658
		7,530,710	7,488,935
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	37	6,519,944	6,814,951
其他應付款項及應計款項	38	3,177,494	2,203,367
合約負債	7	413,432	–
預收賬款及已收按金	7	–	971,666
銀行及其他借款	39	7,020,106	8,688,795
應付稅項		833,814	829,316
保修撥備	41	90,373	120,664
衍生金融工具	29	–	95,489
遞延收入		28,494	6,771
分類為持作出售之出售組合負債	36	541,799	–
		18,625,456	19,731,019
總負債		26,156,166	27,219,954
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	43	161,084	161,084
儲備	45	20,534,416	23,830,352
		20,695,500	23,991,436
非控股權益	46	3,205,037	3,212,263
總權益		23,900,537	27,203,699
總負債及權益		50,056,703	54,423,653

上述綜合資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

第67頁至201頁之綜合財務報表由董事會於二零一九年三月二十九日批准並由以下董事代表簽署。

季昌群
董事

杜瑋
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		本公司股東應佔												非控股權益	總權益
附註	股本 人民幣千元 (附註43)	權益儲備 人民幣千元 (附註45(i))	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註45(ii))	合併儲備 人民幣千元 (附註45(iii))	其他儲備 人民幣千元 (附註45(iv))	投資重估儲備 人民幣千元	反向收購儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元		
	於二零一七年一月一日	161,084	422,833	17,668,099	245,513	(6,765)	(457,908)	163,735	(390,381)	237,507	4,494,583	22,538,300	3,775,370	26,313,670	
	年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,267,453	2,267,453	(130,989)	2,136,464		
	其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	可供出售投資之公允價值變動 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	(184,239)	-	-	-	(184,239)	(68,621)	(252,860)		
	與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(304,839)	-	(304,839)	(1,338)	(306,177)		
	年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(184,239)	-	(304,839)	2,267,453	1,778,375	(200,948)	1,577,427		
	收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	842		
	出售附屬公司	-	-	-	(32,374)	38,542	(7,322)	-	-	-	1,154	(258,838)	(258,838)		
	已宣派二零一六年末期股息	-	-	(295,936)	-	-	-	-	-	-	(295,936)	-	(295,936)		
	派發予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,069)	(97,069)		
	轉撥自保留盈利	-	-	-	295,066	-	-	-	-	(295,066)	-	-	-		
	收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(32,298)	-	-	-	-	(32,298)	(10,020)	(42,318)		
	附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	2,995	-	-	-	-	2,995	2,926	5,921		
	於二零一七年十二月三十一日	161,084	422,833	17,372,163	508,195	31,777	(494,533)	(20,504)	(390,381)	6,468,134	23,991,436	3,212,263	27,203,699		
		本公司股東應佔												非控股權益	總權益
附註	股本 人民幣千元 (附註43)	權益儲備 人民幣千元 (附註45(i))	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註45(ii))	合併儲備 人民幣千元 (附註45(iii))	信託儲備 人民幣千元 (附註44)	其他儲備 人民幣千元 (附註45(iv))	投資重估儲備 人民幣千元	反向收購儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	於二零一八年一月一日(原列)	161,084	422,833	17,372,163	508,195	31,777	(494,533)	(20,504)	(390,381)	(67,332)	6,468,134	23,991,436	3,212,263	27,203,699	
	會計政策變動	-	-	-	-	-	-	8,628	-	-	(122,947)	(114,319)	(6,030)	(120,349)	
	於二零一八年一月一日經重列之結餘	161,084	422,833	17,372,163	508,195	31,777	(494,533)	(11,876)	(390,381)	(67,332)	6,345,187	23,877,117	3,206,233	27,083,350	
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,029,954)	(3,029,954)	(32,503)	(3,062,457)	
	其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	按公允價值計入其他全面收益之金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	-	(174,413)	-	-	-	(174,413)	(15,110)	(189,523)		
	分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(54,535)	-	-	-	(54,535)	-	(54,535)		
	與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	309,539	-	309,539	(1,541)	307,998		
	年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(228,948)	-	309,539	(3,029,954)	(2,949,363)	(49,154)	(2,998,517)		
	收購附屬公司	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,205	47,205	
	出售附屬公司	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,020	56,020	
	已宣派二零一七年末期股息	16	-	(295,936)	-	-	-	-	-	-	(295,936)	-	(295,936)		
	派發予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,267)	(60,267)		
	轉撥自保留盈利	-	-	-	154,108	-	-	-	-	(154,108)	-	-	-		
	附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000	5,000		
	視作股東注資	54(i)(g)	-	-	-	-	98,940	-	-	-	98,940	-	98,940		
	持作股份激勵計劃之股份	44	-	-	-	(35,258)	-	-	-	-	(35,258)	-	(35,258)		
	於二零一八年十二月三十一日	161,084	422,833	17,076,227	662,303	31,777	(35,258)	(395,593)	(240,824)	(390,381)	242,207	3,161,125	20,695,500	3,205,037	23,900,537

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	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
經營活動所得現金流量			
經營產生現金	47	437,654	2,492,257
已收利息		4,385	3,944
已付所得稅		(232,761)	(514,402)
經營活動產生現金流量淨額		209,278	1,981,799
投資活動所得現金流量			
已收利息		489,300	199,461
存置已抵押銀行存款		(9,483,754)	(8,140,895)
提取已抵押銀行存款		9,428,734	7,765,779
投資於結構性銀行存款		(947,000)	(460,000)
提取結構性銀行存款		110,000	1,089,000
購買可供出售投資		-	(4,881,737)
出售可供出售投資之所得款項		-	773,292
購買按公允值計入其他全面收益之金融資產		(237,996)	-
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產之所得款項		80,182	-
購買按公允值計入損益之金融資產		(754,743)	(221,730)
出售按公允值計入損益之金融資產所得款項		1,168,682	-
購買物業、機器及設備項目		(557,142)	(606,861)
出售物業、機器及設備項目所得款項		62,815	63,263
就物業、機器及設備收取政府補助		-	16,852
購買投資物業		(33,383)	-
出售投資物業所得款項		14,210	21,896
添置其他無形資產		-	(208)
添置預付土地租賃款項		(91,755)	(4,297)
土地收回之所得款項		-	600,000
已收可退還按金	38	1,000,000	-
收購附屬公司	48	(143,315)	(454,736)
透過收購附屬公司收購資產及負債		-	(149,031)
出售附屬公司	49	(1,849)	1,109,787
收取應收代價		149,216	98,293
於合營公司之投資		-	(902,555)
出售一間合營公司之所得款項		-	40,000
從一間合營公司撤資	23	103,576	877,500
於聯營公司之投資	24	(1,330,805)	(202,000)
出售一間聯營公司之所得款項		-	396,212
從聯營公司撤資		-	753,829
已收其他投資收入		132,938	46,216
退回潛在收購之已付按金		-	29,605
支付潛在收購之按金		(14,385)	(211,823)
購買按攤銷成本計量之其他金融資產		(1,155,861)	-
提取按攤銷成本計量之其他金融資產		500,000	-
已授出應收貸款		(5,196,376)	(6,386,649)
收取應收貸款及其他應收款項		5,955,010	3,704,857
投資活動所用現金流量淨額		(753,701)	(5,036,680)

綜合現金流量表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	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
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		5,000	5,921
發行公司債券所得款項	40	497,575	1,911,388
償還可換股債券		-	(21,035)
新增銀行及其他借貸		9,522,857	12,760,925
償還銀行及其他借貸		(10,913,046)	(9,107,217)
支付股息		(356,203)	(387,105)
收購附屬公司之額外權益		-	(42,318)
償還應付融資租賃款項		-	(7,007)
支付利息		(904,513)	(624,570)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額		(2,148,330)	4,488,982
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(2,692,753)	1,434,101
於年初之現金及現金等值物		5,221,679	3,864,068
外匯匯率變動之影響·淨額		33,132	(76,490)
計入分類為持作出售之出售組合資產	36	(25,257)	-
於年終之現金及現金等值物		2,536,801	5,221,679

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

豐盛控股有限公司（「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。其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註53。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。

綜合財務報表乃由董事會於二零一九年三月二十九日批准刊發。

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

2. 主要會計政策摘要

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除另有所指者外，此等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

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)
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 投資者與聯營公司或合營公司之 及香港會計準則第28號 (修改) 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。

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51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。

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

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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)

綜合資產負債表 (摘錄)	附註	二零一七年	香港財務報告	香港財務報告	二零一八年
		十二月三十一日	準則第9號	準則第15號	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	經重列 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

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

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。新會計政策載於下文附註2.22。

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		6,468,134
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	3(iv) (a)	(69,029)
其他應收款項撥備增加	3(iv) (b)	(3,150)
應收貸款撥備增加	3(iv) (b)	(106,912)
應收代價撥備增加	3(iv) (b)	(3,070)
有關減值撥備之遞延稅項資產增加	3(iv) (b)	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		12,202
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		(122,947)
期初保留盈利 – 香港財務報告準則第9號		6,345,187

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)	按公允值計入 其他全面收益 (二零一七年： 可供出售)	攤銷成本 (二零一七年： 應收款項)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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)
於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

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

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 – 香港會計準則第39號		(20,504)	6,468,134	3,212,263
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 計入其他全面收益	(d)	(17,597)	–	(6,212)
於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		(11,876)	6,473,154	3,220,207

(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。

(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。

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)

(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。

(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：

	原有 (香港會計 準則第39號)	計量類別 新訂 (香港財務報告 準則第9號)	賬面值		
			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。

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

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。

於二零一八年一月一日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。新會計政策載於下文附註2.35。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。

2.3 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其於實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬。其於控制權終止之日起終止合併入賬。

會計收購法用於本集團業務合併之會計處理(參閱附註2.8)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非有證據顯示交易所轉讓資產出現減值。本公司已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合資產負債表、綜合全面收益表及綜合權益變動表。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.4 聯營公司

聯營公司指集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後以權益會計法（見附註2.6）入賬。

2.5 聯合安排

聯合安排分類為合營公司或合資營運，視各投資者的合約權利及義務而定。本集團已評估聯合安排的性質及釐定聯合安排為合營公司。

於合營公司的投資於綜合資產負債表初始按成本確認後使用權益會計法入賬（參閱附註2.6）。

2.6 權益會計法

根據權益會計法，投資按成本初始確認，隨後進行調整以確認本集團應佔該投資對象損益的收購後損益，以及本集團應佔該投資對象於其他全面收益的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為減少投資的賬面值。

當本集團所佔以權益入賬投資的虧損相等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），本集團不會確認進一步虧損，除非其代表其他實體產生責任或作出付款則屬例外。

本集團與其聯營公司及合營公司交易的未變現收益會作抵銷，以本集團於該等實體的權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會抵銷。以權益入賬的投資對象的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團所採納的政策一致。

以權益入賬投資的賬面值根據附註2.17所述政策進行減值測試。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.7 擁有權權益的變動

本集團視與非控制性權益進行不導致失去控制權之交易為與本集團權益股東進行之交易。擁有權權益之變動導致於控制性權益或非控制性權益之賬面值作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益。非控制性權益調整之款額與已付或已收任何代價之間之差額於本公司擁有人應佔權益確認為獨立儲備。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響而不再將投資合併入賬或以權益入賬，於實體之保留權益重新計量公允值並於損益中確認與賬面值之變動。該公允值就其後聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益之入賬而言成為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此舉意味先前在其他全面收益確認之金額按適用香港財務報告準則規定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

倘於合營公司或聯營公司之擁有權權益減少但仍保留共同控制權或重大影響，則僅先前已於其他全面收益內確認之按比例應佔金額會於適當情況下重新分類至損益。

2.8 業務合併

會計收購法用於入賬所有業務合併，而不論所收購者為權益工具或是其他資產。就收購附屬公司轉讓之代價包括：

- 所轉讓資產的公允值
- 對所收購業務的前股東產生之負債
- 本集團發行之股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債之公允值，及
- 附屬公司任何之前既有的股權之公允值。

於業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，除於有限的例外情況外，初步以彼等於收購日期的公允值計量，本集團按個別收購基準，按公允值或按非控制性權益應佔被收購實體的可識別淨資產比例確認在被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.8 業務合併 (續)

以下部分：

- 所轉讓之代價，
- 於所收購實體之任何非控制性權益金額，及
- 持有所收購實體之任何過往股權於收購日期之公允值

超過所收購可識別淨資產公允值，則錄為商譽。倘該等款額低於所收購業務的可識別淨資產的公允值，有關差額直接於損益確認為議價購買。

倘任何現金代價遞延結算，則未來應付金額將貼現為彼等於交換日期之現值。所使用貼現率為實體之增量借貸率，即在可比較條款及條件下，可從獨立融資人處獲得類似借貸之利率。或然負債可分類為權益或金融負債。分類為金融負債的款項其後重新計量公允值並於損益確認公允值之變動。

倘業務合併乃分階段進行，則收購方之前於被收購方持有股權於收購日期之賬面值需於收購日期重新計量公允值。重新計量產生之任何收益或虧損於損益中確認。

2.9 單獨財務報表

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

倘收到附屬公司投資之股息時，所收股息超過附屬公司於宣派股息期間之全面收益總額，或倘該投資於單獨財務報表內之賬面值超過投資對象淨資產（包括商譽）於綜合財務報表內之賬面值時，則須對該投資進行減值測試。

2.10 分部報告

本集團根據定期向執行董事呈報之內部財務資料識別經營分部及編製分部資料，該等財務資料乃供執行董事決定分配資源至本集團各業務分部及檢討該等業務分部表現的基準。向執行董事呈報之內部財務資料之業務分部乃按本集團之主要業務及服務類別劃分。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.11 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

綜合財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)(即分別為港元(港元)、人民幣(人民幣)、美元(美元)、新加坡元(新加坡元)、澳元(澳元)及歐羅(歐羅))計量。綜合財務報表以人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易所產生之匯兌收益及虧損以及將外幣資產及負債以年終匯率換算所產生的匯兌收益及虧損一般於損益內確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合全面收益表之「其他收益／(虧損)淨額」呈列。

以外幣計值並按公允值計量的非貨幣項目乃按釐定公允值當日之匯率換算。按公允值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公允值損益之一部分。例如，按公允值計入損益所持有之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允值收益及虧損之一部分，而分類為按公允值計入其他全面收益之權益等非貨幣性資產之換算差額乃於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈報貨幣的海外業務(概無來自嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)之業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產與負債按該資產負債表日期換算；
- 各全面收益表的收益及費用按平均匯率換算，除非該平均匯率並非各交易日期之現行匯率累積影響之合理約數，在此情況下，收益及費用按各交易日期之匯率換算；及
- 由此產生之所有匯兌差額均於其他全面收益內確認。

收購海外實體所產生的商譽及公允值調整視作該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.11 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司 (續)

於出售海外業務(即出售本集團於該海外業務之全部權益,或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售)時,該業務歸屬於本公司股東之權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

2.12 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)乃按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔之支出。

僅在項目相關未來經濟利益可能流入本集團且項目成本能可靠計量時,後續成本方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(視乎情況而定)。作為獨立資產入賬的任何部分之賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之報告期間於損益扣除。

折舊乃按物業、機器及設備各項目之預期使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算:

永久業權土地	無限
樓宇	30-35年
酒店物業	25年
廠房及機器	5-10年
傢具及裝置	5年
汽車及其他	5年

倘物業、機器及設備項目各部分之可使用年期有所不同,有關項目之成本會於各部分之間作合理分配,而各部分會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方式會至少在各報告期末作出檢討,並進行適當調整。

永久業權土地乃按成本減任何減值虧損作呈報而不計提折舊。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時,該項資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.17)。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.12 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備項目(包括初始確認之任何主要部分)於出售時或於預計使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。於資產獲終止確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何收益或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

在建工程指在建的樓宇，其按歷史成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及相關借貸的資本化借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、機器及設備的恰當類別。

2.13 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益)。

投資性物業按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)初始計量。於初始確認後，投資性物業按公允值(即外部估值師於各報告期末所釐定的公開市值)列賬。公允值按活躍市價得出，當中已就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如必要)。倘並無有關資料，則本集團會使用其他估值法，如活躍程度較低市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允值變動於綜合全面收益表以投資物業利得或虧損公允值確認。

投資物業公允值之變動所產生之損益，計入所產生年度之損益內。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之損益中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公允值。當一項本集團持有作為自用的物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、機器及設備」所述之政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允值之任何差額則列作重估儲備。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允值與先前的賬面值之任何差額於損益中確認。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.14 無形資產 (商譽除外)

所收購無形資產乃於初始確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。

可使用年期有限的無形資產隨後按可使用經濟年期攤薄，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤薄年期及攤薄方法，至少會於各報告期末進行檢討。

具無限可使用年期之無形資產按個別或就現金產生單位（「現金產生單位」）每年進行減值測試。有關無形資產不予攤薄。具無限可使用年期之無形資產之可使用年期乃每年檢討，以釐定無限可使用年期之評估是否繼續有效。若已無效，則可使用年期之評估將按往後生效基準由無限改為有限。

(i) 專利權及技術

已購入的專利權及技術按成本扣除任何減值虧損列賬，並以直線法按其五至十五年估計可使用年期攤銷。

(ii) 客戶關係

客戶關係乃按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按彼等估計可使用年限十年予以攤銷。

(iii) 研究及開發成本

所有研究及開發成本均於產生時自損益扣除。

有關開發新產品之開發成本僅於下列條件獲達成時方會資本化及作遞延處理：

- 完成產品於技術上而言屬可行，以便可供使用
- 管理層有意完成產品並使用或出售該產品
- 有能力使用或出售產品
- 可證明產品將如何產生可能未來經濟效益
- 具備充分的技術、財務及其他資源以完成開發並使用或出售可供使用的產品，及
- 能夠可靠地計量產品於其開發過程中應佔支出。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.14 無形資產 (商譽除外) (續)

(iii) 研究及開發成本 (續)

不符合上述該等條件的開發成本於產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於後續期間確認為資產。

資本化開發成本乃使用直線法於相關產品投入商業生產之日起不超過五至十年的使用年期內攤薄。

(iv) 特許權

特許權按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按彼等估計可使用年限十年予以攤銷。

2.15 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項主要指土地使用權之預付款項。該等資產乃按成本減累計攤銷及減值虧損。預付土地租賃款項按成本初步呈列並其後使用直線法按租賃期限30至50年攤銷。

2.16 商譽

商譽如附註2.8所述計量。商譽不會攤銷但須每年作減值測試，若有事宜發生或情況改變顯示其有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。

為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各個現金產生單位或現金產生單位組別。商譽被分配之各單位或單位組別指於實體內之商譽為進行內部管理而被監察的最低層次。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額釐定。當現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於後續期間撥回。

倘商譽已獲分配予現金產生單位或現金產生單位組別而該單位的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，將所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.17 非金融資產減值

擁有無限使用年期的商譽及無形資產不會攤銷，但會每年進行減值測試，或倘出現商譽可能減值的事宜或情況的變動，則更頻密進行測試。其他資產在出現賬面值可能無法收回的事宜或情況的變動時進行減值測試。減值虧損乃按資產的賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允值減出售成本與使用價值兩者的較高者為準。就評估減值而言，資產按主要獨立於其他資產或各類資產的可分開識別現金流量的最低層次（現金產生單位）分組。已蒙受減值的非金融資產（商譽除外）在各報告期結束時均就減值是否撥回進行檢討。

2.18 持作出售之出售組合

倘出售組合之賬面值將主要通過出售交易而非持續使用且被視為極有可能出售而收回，則彼等分類為持作出售。彼等乃按彼等之賬面值與公允值減出售成本之較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定之資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利所產生之資產、按公允值列賬之金融資產及投資物業以及保險合約項下之合約權利等。

減值虧損就出售組合的任何初始或其後撇減至公允值減出售成本確認。倘或出售組合的公允值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過任何先前確認的累計減值虧損。在出售或出售組合的日期前並無確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

構成出售組合的資產於分類為持作出售時不計提折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組合負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

持作出售之出售組合資產乃獨立於綜合資產負債表之其他資產而呈列。持作出售之出售組合負債獨立於綜合資產負債表之其他負債而呈列。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.19 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業乃按成本與可變現價值淨額之較低者列賬。物業之開發成本包括建築期所產生之租賃土地付款成本、建築成本及借貸成本。完成後，該等物業轉為持作出售之已完成物業。

可變現淨值計及預計實現的最終價格，扣除適用之可變銷售開支及預期竣工成本。

除非物業發展項目的建築期預期於正常營運周期後方會完成，否則持作出售之發展中物業會列為流動資產。

2.20 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括直接原料、直接勞工及適當比例的可變及固定間接開支（後者即按正常經營能力分配）。存貨單個項目的成本按加權平均成本法計算。可變現淨值為一般業務過程中的估計銷售價格減估計完工成本及達成出售估計所需的成本。

2.21 租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險（法定業權除外）幾乎全部轉移至本集團之租約。於融資租約開始時，租賃資產之成本值乃按最低租賃款項之現值撥充資本及與債務一同記錄（利息除外），以反映是項購置及融資。資本化融資租約下之資產（包括融資租約下預付土地租賃款項）乃計入物業、機器及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租約之融資成本乃就租期長短自損益扣除，以得出不變之週期收費率。

以融資性質租購合約購入之資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔之租約。如本集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下之應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如本集團為承租人，經營租約項下之應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益中扣除。

當租賃付款無法可靠地於土地及樓宇部分之間攤分時，則整項租賃付款作為物業、機器及設備之融資租賃計入土地及樓宇之成本。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.22 投資及其他金融資產

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後按公允值計入損益或按公允值計入其他全面收益的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視乎本集團就管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而釐定。

就按公允值計量之資產而言，收益及虧損將錄入損益或其他全面收益。就非持作買賣的權益投資而言，將視乎本集團是否作出不可撤回的選擇於初始確認時就股本投資按公允值計入其他全面收益列賬。

本集團於且僅於其管理該等資產的業務模式變動時重新分類債務投資。

(ii) 確認及終止確認

金融資產的日常買賣於交易日期（即本集團承諾購買或出售資產當日）確認。當收取金融資產現金流量的權利已屆滿或已轉讓及本集團已轉移擁有權的幾乎所有風險及回報，則金融資產終止確認。

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公允值另加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產（倘金融資產並非按公允值計入損益）。按公允值計入損益之金融資產之交易成本於損益賬支銷。

於確定具有嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體作考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.22 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具 (續)

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為本金及利息的付款，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。終止確認產生的任何收益或虧損會連同匯兌收益或虧損直接於損益中確認，並於「其他收益／(虧損)淨額」呈列。減值虧損作為單獨項目呈列。
- 按公允值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅為本金及利息的付款，則按公允值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認的減值虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於「其他收益／(虧損)淨額」內確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入「其他收入」。匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列，而減值虧損會在損益表內作為單獨項目呈列。
- 按公允值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益的標準時，則按公允值計入損益計量。隨後按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於產生期間於損益中確認，並作為單獨項目呈列。

股本投資

本集團隨後就所有股本投資按公允值計量。當本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允值收益及虧損，於終止確認投資後，公允值收益及虧損其後不會重新分類至損益。該等投資的股息於本集團收取款項的權利確立時繼續於損益確認為「其他收入」。

按公允值計入損益而列賬的金融資產的公允值變動乃於損益中的「金融工具之公允值變動」確認（如適用）。按公允值計入其他全面收益計量的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與其他公允值變動分開呈報。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.22 投資及其他金融資產 (續)

(iv) 金融資產減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻基準評估有關其以攤銷成本計量的及以公允值計量且其變動計入其他全面收益債務工具的預期信用損失。所應用的減值方法視乎信貸風險是否已經顯著增加而定。附註3(iv)詳述本集團確定信貸風險是否存在顯著增加的方式。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求自初始確認應收貿易賬款開始確認永久預期虧損，進一步詳情參閱附註3(iv)。

(v) 金融資產終止確認

出現以下情形時，金融資產（或，倘適用，部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會終止確認（即從本集團綜合資產負債表中刪除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則該等資產基於本集團的持續參與程度確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面價值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.22 投資及其他金融資產 (續)

(vi) 直至二零一七年十二月三十一日適用的會計政策

(a) 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資 (如適用)。金融資產初始確認時，以公允值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公允值計入損益的金融資產除外。

(b) 後續計量

- 按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣金融資產和初始確認時指定為按公允值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣金融資產。衍生工具 (包括獨立嵌入式衍生工具) 亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號獲指定為實際對沖工具之衍生工具則除外。
- 嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公允值計入損益，則按公允值計量。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值的變動於損益中確認。
- 貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的「其他收入」。減值所產生的虧損於損益中確認為行政開支。
- 可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。初始確認後，可供出售金融投資其後以公允值計量，未變現收入或虧損於投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資 (累計收益或虧損於損益中確認為「其他收入」) 或投資被釐定已減值 (累計收益或虧損自投資重估儲備重新分類至損益的「其他收益／(虧損)淨額」) 為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，於損益中確認為「其他收入」。當非上市股本投資的公允值由於(a)公允值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公允值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.23 金融工具的抵銷

當本集團擁有可執行法定權利以抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算及將資產變現及償還負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並在綜合資產負債表內以淨額列示。

2.24 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項為於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶之款項。倘預期應收貿易賬款及其他應收款項將於一年或以內（或倘較長，於正常營運週期內）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公允值加交易成本確認，其後以實際利率法計算之攤銷成本（減除減值撥備）計算。本集團減值政策之描述見附註3(iv)。

2.25 現金及現金等值物及受限制現金

就現金流量表的呈列而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、其他原到期日為三個月或以內並可隨時轉換為已知金額的現金且不存在重大價值變動風險的短期高流通性投資。已抵押銀行存款及受限制銀行存款不包括在現金及現金等值物內。

分類為持作出售之出售組合之現金及現金等值物乃單獨呈列並計入「分類為持作出售之出售組合資產」。

受限制資金為存放於獨立儲備賬內的保證金，以抵押予銀行作為發出應付票據及銀行擔保等貿易融資之用，並可作為銀行借款協議下的保證金或客戶以信託方式持有的款項。該等受限制資金在本集團償還相關貿易融資、銀行貸款或信託款項時解除。

2.26 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

與發行股份有關的任何交易成本自股份溢價中扣除，惟以可直接歸屬於股權交易的增量成本為限。

2.27 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。倘應付貿易賬款及其他應付款項於一年內或更早（或於正常業務經營週期（如較長））到期，則分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初始按公允值另加交易成本確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.28 借款及借款成本

借款按公允值(扣除已產生的交易成本)初始確認。借款其後按攤銷成本計量;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值兩者間的任何差額於借款期間以實際利率法於損益中確認。設立貸款融資支付的費用,於可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下,該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資,則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項,並在融資相關期間攤薄。

除非本集團擁有無條件權利可將償還負債的日期遞延至報告期結束後至少十二個月,否則借款分類為流動負債。

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本於須完成及預備資產作其擬定用途或銷售的期間資本化。合資格資產為必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售的資產。

待作出合資格資產開支的特定借款臨時投資所賺取的投資收入於借貸成本合資格資本化時扣除。

所有其他借款成本會於發生當期支銷。

2.29 即期及遞延所得稅

期內所得稅費用或抵免為本期間應課稅收入的應付稅項,乃基於按暫時性差額及未使用稅項虧損應佔的遞延稅項資產及負債變動而調整的各司法權區適用所得稅稅率計算。

即期及遞延稅項於損益中確認,惟其與其他全面收益或直接於權益所確認項目有關者則除外。在此情況下,該稅項則於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅費用按照本公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法規有待詮釋的情況定期評估報稅狀況並於適當情況下基於預期向稅務機關支付的金額作出撥備。

即期所得稅亦包括中國土地增值稅(「土地增值稅」)(按土地價值的升幅徵收),即銷售物業所得款減可扣減開支,包括土地成本、借款成本及所有房地產開發支出。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.29 即期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全數撥備資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差額。然而，若遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，亦不予入賬。遞延所得稅採用在各報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

與投資物業有關並以公允值計量的遞延稅項負債乃假設物業將通過出售悉數收回而釐定，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

遞延所得稅資產於有未來應課稅溢利可用於該等暫時差額及虧損時方予確認。

當本公司可控制撥回暫時性差額的時間及該差額於可見將來可能不會撥回，遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及相同稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當實體擁有法定可執行抵銷權且有意按淨值結算或同時變現資產及結清負債，則將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷。

2.30 僱員福利

本集團在中國內地、新加坡及澳洲營運的附屬公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪金成本之一定固定百分比向中央退休金計劃作出供款。此供款乃根據中央退休金計劃之規則於可進行支付時於損益內扣除。

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港實體的僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）營運一項定額供款強積金計劃。供款按僱員基本薪金的若干固定百分比作出，並於根據強積金計劃規則的規定於應付時自收益扣除。強積金計劃的資產乃與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團對強積金計劃作出的僱主供款，在供款作出時全數歸屬僱員。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.31 以股份為基礎的支付

股份形式之報酬透過本集團的僱員股份期權計劃及僱員股份激勵計劃提供給僱員。有關該等計劃之資料載於附註44。

(i) 僱員股份期權計劃

根據本集團的僱員股份期權計劃授出的股權的公允值乃作為僱員福利開支確認並相應增加權益。將予支銷的總金額乃經參照所授出股權的公允值而釐定：

- 包括任何市場表現狀況（例如本公司股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（例如盈利能力及銷售增長目標以及僱員於該實體之指定時期之餘下年期）的影響；及
- 包括任何非歸屬條件（例如要求僱員儲蓄或於特定期間持有股份）的影響。

總開支乃於歸屬期間確認，而於該期間必須符合所有指定歸屬條件。於各報告期末，本公司均會根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期將歸屬購股權之數目之估計。修訂對原來估計數目之影響（如有），將於損益內確認，並於權益賬內作出相應調整。

(ii) 僱員股份激勵計劃

本集團設有限制性股份激勵計劃，以確認僱員的貢獻。僱員提供服務以獲授限制性股份的公允值確認為僱員福利費用。

於歸屬期內將予支銷的總金額乃經參照獲授限制性股份的公允值而釐定：

- 包括任何市場表現狀況；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

總開支乃於歸屬期內確認，歸屬期指將符合所有特定歸屬條件的期間。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.31 以股份為基礎的支付 (續)

(ii) 僱員股份激勵計劃 (續)

於各報告期末，本集團修訂對將予歸屬限制性股份激勵數目的估計。本集團於損益內確認對原來估計作出修訂的影響（如有），並在其他儲備內作出相應調整。

僱員股份信託由獨立信託人管理，並由本集團以現金撥付供款，於權益入賬作僱員股份信託供款。僱員股份信託管理人於公開市場購入本公司股份以向僱員作出激勵。

2.32 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠計算的情況下，方會確認撥備。概不會就未來經營虧損確認撥備。

倘承擔若干類似責任，於釐定解除責任會否導致資源流出時，將考慮整體責任類別。即使同類責任當中任何一項導致資源流出可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期結算有關責任所需的開支現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

本集團就若干產品授予的產品保修撥備，根據銷量及過往維修及退回的經驗確認，並貼現至其現值（如適用），而此乃董事對預期成本的最佳估計，或會因新材料、更改製造過程或影響產品質素的其他事件而更改。

2.33 金融擔保合約

金融擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初始按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號之預期信用虧損模型釐定的金額；及
- 初步確認金額減（如適用）根據香港財務報告準則第15號所確認累計收入金額。

金融擔保的公允值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公允值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.34 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具為衍生自金融資產投資的獨立衍生工具，並非指定為對沖。

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允值初始確認，其後於各報告期末重新計量至彼等公平值。

公允值從活躍市場上的公開市場報價中取得（包括最近的市場交易價格等），及通過使用估值技術確定（例如：現金流量貼現法、期權定價模型等）。當公允值為正數時，衍生金融工具作為資產反映；而當公允值為負數時，則作為負債反映。

衍生金融工具初始確認時公允值的最佳證據為交易價格（即所收到或給付對價的公允值）。當對比可觀察到的當前市場交易中相同金融工具的價格、或運用某種所有變量均來自可觀察市場的估值方法得出的公允值可以證明該衍生金融工具的交易價格不是其公允值時，本集團於該日確認損益。

2.35 收益確認

本集團製造並銷售貨品，開發並銷售物業，及向其客戶提供其他服務。當資產的控制權轉移至客戶時，收益方確認。視乎合約條款及適用於合約的法律及規則，資產的控制權可能隨時間的推移或於某個時間點進行轉移。倘本集團於履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將隨時間轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；或
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分的款項。

倘資產的控制權隨時間轉移，收益將於整個合約期間參考已完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時間點確認。

(i) 銷售貨品

直接向客戶銷售貨品的收益於存貨的控制權轉予客戶的時間點確認，該時間點通常為本集團將產品交予客戶，客戶對產品具有絕對酌情權，且並無可影響客戶接納產品的未履責任之日期。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.35 收益確認 (續)

(ii) 銷售物業

本集團於中國開發及出售住房物業。收益買於物業轉予客戶，客戶已根據銷售合約接納物業，或接納之先決條件已失效，或本集團有客觀證據顯示所有接收準則均已達成之時間點確認。

(iii) 提供服務

本集團按固定或可變金額向客戶提供服務。倘代價為可變，則僅於極有可能不會發生重大轉回的情況下才會確認收益。本集團於一段時間內確認服務收益，於此期間，客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益或本集團擁有可執行的權利以支付迄今已完成的表現，而表現並未產生具有其他用途的資產。否則收益乃於某一時間點確認。就一段時間內確認的收益而言，本集團根據截至報告期末的實際成本佔各項合約總估計成本的百分比，計量完成履約責任的進度。倘合約的結果無法可靠地計量，則收入僅在所發生的開支合資格收回的範圍內確認。本集團一經預料可預見虧損方計提撥備。倘情況發生變動，則有關收益、成本或完成進展程度進行修訂。估計收益或成本的任何增加或減少均在本集團知悉引致修訂的情況的期間內反映在損益中。

(iv) 融資部分

倘於轉讓已承諾的貨物、物業或服務至客戶與客戶付款之間的期間超過一年，本集團預期不會訂立任何合約。因此，本集團並未就貨幣的時間價值調整任何交易價格。

(v) 多項履行義務

倘合約包括多項履約義務，則交易價格將根據獨立銷售價格分配予各項履約義務。倘該等情況屬不能直接觀察，則根據預期成本加上保證金進行估算。

(vi) 合約資產及合約負債

根據合約規定，客戶根據付款計劃支付固定或可變金額。倘本集團提供的服務或貨物超過付款，則確認合約資產。倘付款超過所提供的服務或貨物，則確認合約負債。有關代價的任何無條件權利均作為應收款項單獨呈列。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.36 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃通過除以下列項目計算：

- 本公司股東應佔溢利，不包括除普通股以外的服務權益的任何成本
- 於財政年度尚未發行普通股的加權平均數，經調整年內已發行普通股的獎金部分且不包括庫存股。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，並經考慮：

- 權益及其他金融資產的除稅後影響與潛在攤薄普通股有關；及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，加權平均數的額外普通股將會發行在外。

2.37 股息分派

於本公司股東批准股息期間，分派予本公司股東的股息於本集團綜合財務狀況表確認為負債。

2.38 股息收入

自金融資產收取的股息按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益計量（二零一七年：來自金融資產的按公允值計入損益，金融資產指定按公允值計入損益及可供出售投資）。當收取付款的權利建立，股息於損益中作為「其他收入」確認。即使彼等乃從收購前溢利中支付，該方法亦適用，除非股息明確指投資成本的部分回收。就此情況，倘其與按公允值計入其他全面收益計量之投資有關，則股息於其他全面收益中確認。然而，投資可能需因此進行減值測試。

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.39 政府補助

倘能合理保證可收到政府補助而本集團將遵循所有附帶條件時，則有關政府補助按公允值確認。

有關成本的政府補助遞延至政府補助與其擬補償的成本配對時，方於綜合全面收益表確認。

就經已產生的開支或虧損或就對本集團內並無未來相關成本的一間實體給予即時財務援助而應收作為補償的政府補助在其成為應收的期間確認為收入。

有關購買物業、機器及設備的政府補助乃作為遞延收入計入非流動負債，並按相關資產的預期年限內按直線法計入損益入賬。

2.40 利息收入

來自按公允值計入損益的金融資產的利息收入乃計入該等資產的公允值收益／(虧損)淨額。

有關應收貸款及按攤銷成本採用實際利息法計算的其他金融資產的利息收入乃於損益中確認為「其他收入」。

利息收入乃通過就金融資產(除其後成為信貸減值的金融資產以外)的總賬面值應用實際利率法計算。就信貸減值的金融資產而言，實際利率法乃用於金融資產的賬面值淨額(扣除減值虧損後)。

2.41 關聯方

(i) 倘一名人士符合下列任何條件，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- * 控制或共同控制本集團；
- * 對本集團有重大影響；或
- * 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

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

2. 主要會計政策摘要 (續)

2.41 關聯方 (續)

(ii) 倘一間實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- 該實體與本公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）
- 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）
- 兩間實體均為同一第三方之合營公司
- 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司
- 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃
- 實體受(i)內識別人士控制或共同控制
- (i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員
- 實體或其所屬集團之任何成員公司向報告實體或報告實體之母公司提供主要管理人員服務

另一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員。

2.42 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件可能引致的責任，其存在與否僅可透過日後會否發生一宗或多宗本集團不能完全控制的不明朗事件來確定。或然負債亦可能是過往事件所產生的現時責任，但由於可能無需消耗經濟資源或有關責任金額不能可靠計量而未有入賬。

或然負債不予確認，但會於綜合財務報表附註中披露。當消耗資源的可能性變動致使可能消耗資源，則會確認或然負債為撥備。

或然資產指因過往事件可能產生的資產，其存在與否僅可透過日後會否發生一宗或多宗本集團不能完全控制的不明朗事件來確定。

或然資產不予確認，但會於經濟利益可能流入時於綜合財務報表附註中披露。於基本確定流入時確認資產。

3. 財務風險管理

本集團業務承受多種財務風險：市場風險（包括利率風險、外匯風險及股價風險）、信貸風險及流動資金風險。根據本集團的風險管理政策，管理層應持續評估財務風險，透過考慮現行金融市況及其他相關變數以避免風險過度集中。本集團並無利用任何衍生或其他工具作對沖用途。本集團承受的最重大財務風險闡述如下。

(i) 利率風險

本集團面對有關定息銀行及其他借款（附註39）、應收貸款（附註28）及公司債券（附註40）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39）承擔現金流量利率風險。管理層監控利率風險並於有需要時將考慮對沖重大利率風險。本集團亦面對有關按當前市場利率計息之受限制現金以及現金及現金等值物之現金流量利率風險。然而，由於該等現金及現金等值物均屬短期性質，該風險對本集團而言屬輕微。

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利率波動。

以下敏感度分析乃基於就浮息銀行及其他借款而言之利率風險而釐定。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，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加約人民幣12,936,000元（二零一七年：除稅後溢利減少約人民幣10,915,000元）。

(ii) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該風險源自經營單位以其單位功能貨幣以外的貨幣進行銷售或購買。本集團約29%（二零一七年：25%）的銷售乃以經營單位功能貨幣以外的貨幣計值進行銷售，而約4%的成本（二零一七年：5%）以單位功能貨幣計值。

下表顯示於報告期末本集團除稅前虧損（由於貨幣資產及負債公允值變動）及本集團權益（因換算使用本集團呈報貨幣以外的功能貨幣的海外業務）對人民幣匯率合理可能變動的敏感度，而所有其他變量維持不變。

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

3. 財務風險管理 (續)

(ii) 外幣風險 (續)

	人民幣匯率 上升/(下降) %	除稅前虧損 (增加)/減少 人民幣千元	股本* 增加/(減少) 人民幣千元
二零一八年			
倘港元對人民幣貶值	5%	(103,607)	(142,006)
倘港元對人民幣升值	(5%)	103,607	142,006
倘美元對人民幣貶值	5%	60,054	(8,461)
倘美元對人民幣升值	(5%)	(60,054)	8,461
倘歐元對人民幣貶值	5%	(315)	-
倘歐元對人民幣升值	(5%)	315	-
倘澳元對人民幣貶值	5%	2,982	3,563
倘澳元對人民幣升值	(5%)	(2,982)	(3,563)
二零一七年			
倘港元對人民幣貶值	5%	(12,030)	(194,768)
倘港元對人民幣升值	(5%)	12,030	194,768
倘美元對人民幣貶值	5%	(6,203)	1,054
倘美元對人民幣升值	(5%)	6,203	(1,054)
倘歐元對人民幣貶值	5%	(5,532)	2
倘歐元對人民幣升值	(5%)	5,532	(2)
倘澳元對人民幣貶值	5%	(404)	6,704
倘澳元對人民幣升值	(5%)	404	(6,704)

* 不包括保留盈利

(iii) 股價風險

本集團之價格風險主要為透過其於上市股本證券及若干衍生金融工具之投資而承受股價風險。本集團之股價風險主要集中於在香港聯交所及納斯達克股票市場(「納斯達克」)掛牌之股本工具。本集團密切監察價格風險並將於需要時考慮對沖風險承擔。

3. 財務風險管理 (續)

(iii) 股價風險 (續)

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股價風險釐定。倘有關股本工具之價格上升／下跌10% (二零一七年：10%)，則截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損及除稅後其他全面虧損將因股本工具公允值變動而分別減少／增加約人民幣323,515,000元及人民幣29,251,000元 (二零一七年：增加／減少約人民幣614,261,000元及人民幣32,950,000元)。本集團已分散其投資組合以便盡量降低股價風險等集中度風險。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於卓爾智聯集團有限公司(「卓爾集團」)擁有權中確認人民幣3,569,603,000元虧損 (二零一七年：人民幣1,991,988,000元收益) (附註26)。

(iv) 信貸風險

本集團擁有對於按攤銷成本、按公允值計入其他全面收益及金融擔保合約列賬的債務工具的限制信貸風險的政策。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信貸記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信貸資質並設置相應信貸期。本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團定期對客戶信貸記錄進行監察。對於信貸記錄不良的客戶，本公司及其子公司會採用書面催款、縮短信貸期或取消信貸期等方式，以確保本集團的整體信貸風險在可控的範圍內。

本集團現金及現金等值物的信貸風險有限，原因為對手方均為擁有較高信用評級的銀行。除存放於多間高信貸評級銀行的流動資金的集中信貸風險外，本集團亦有來自若干對手及客戶的集中信貸風險。於二零一八年十二月三十一日，來自五名從事新能源分部的客戶的應收貿易賬款及應收票據約佔本集團應收貿易賬款及應收票據的46% (二零一七年：37%)。除委任小組負責對客戶釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序外，本集團亦開拓新市場及發展新客戶以減低集中信貸風險。除上述風險外，本集團的應收貿易賬款及應收票據並無其他集中信貸風險。本集團並無就應收款項收取客戶或對手方任何抵押品。

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，於二零一八年十二月三十一日約人民幣872,792,000元 (二零一七年：人民幣1,418,901,000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應計利息。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。

自二零一八年一月一日起，下列信貸風險建模適用：

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

本集團有以下類型的金融資產，須遵守預期信貸損失模式：

- 應收貿易賬款
- 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款)
- 按公允值計入其他全面收益計量之應收票據
- 金融擔保合約

現金及現金等值物亦須遵守香港財務報告準則第9號之減值規定，惟已識別減值虧損並不重大。

本集團認為於資產初始確認後可能發生違約，並貫徹各報告期持續評估信貸風險是否顯著增加。

為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告期末發生違約的風險與於初始確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料，其可能包括：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以就預期信貸損失計提撥備，該方法准許就應收貿易賬款使用永久預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據分攤信貸風險特征及發票日期進行分組。

本集團已採納預期信貸虧損(「預期信貸虧損模式」)，據此，損預期虧損率基於二零一八年十二月三十一日或二零一八年一月一日前四十八個月以上的銷售付款情況以及此期間相應的歷史信貸虧損經驗。歷史虧損率會進行調整，以反映影響客戶結清應收貨款能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團已確定其出售商品、物業及提供服務的國內生產總值及生產價格指數乃為最相關因素，並因此根據該等因素的預期變動調整歷史虧損率。

就此基準，於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採納香港財務報告準則第9號日期)就貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備如下：

二零一八年十二月三十一日	一年以內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	超過兩年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	2%	16%	24%	77%	100%	9%
預期信貸虧損模式下的總賬面值 (不包括100%計提撥備之應收賬款)	4,232,505	391,590	183,972	59,803	227,319	5,095,189
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	(79,927)	(62,662)	(44,668)	(46,335)	(227,319)	(460,911)
100%特別撥備	(26,734)	(56,462)	(6,510)	(269)	(681)	(90,656)
虧損撥備	(106,661)	(119,124)	(51,178)	(46,604)	(228,000)	(551,567)
賬面淨額	4,152,578	328,928	139,304	13,468	-	4,634,278

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款 (續)

二零一八年一月一日	一年以內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	超過兩年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	2%	10%	31%	76%	100%	11%
預期信貸虧損模式下的總賬面值 (不包括100%計提撥備之應收賬款)	3,995,852	656,438	206,262	100,110	289,045	5,247,707
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	(66,360)	(67,454)	(62,936)	(75,847)	(289,045)	(561,642)
100%特別撥備	(75,505)	(7,030)	(269)	(529)	(152)	(83,485)
虧損撥備	(141,865)	(74,484)	(63,205)	(76,376)	(289,197)	(645,127)
賬面淨額	3,929,492	588,984	143,326	24,263	-	4,686,065

於二零一八年十二月三十一日就貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備與期初預期信貸虧損撥備之對賬如下：

	貿易應收賬款 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之期初信貸虧損撥備－香港會計準則第39號 會計政策之變動(附註2.2.2)	(576,098) (69,029)
於二零一八年一月一日之期初信貸虧損撥備－香港財務報告準則第9號	(645,127)
於損益確認之信貸虧損撥備	(45,409)
年內作為不可收回的應收款項撇銷	7,782
轉至分類為出售之出售組合	131,187
於二零一八年十二月三十一日之期末預期信貸虧損撥備	(551,567)

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括貿易應收賬款)

按攤銷成本計量之金融資產 (不包括貿易應收賬款) 包括其他應收款項、應收貸款、應收代價及按攤銷成本計量之其他金融資產。

本集團就按攤銷成本計量的金融資產 (不包括貿易應收賬款) 採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的預期信貸虧損撥備的方式。本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團就各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎	預期信貸虧損率
第一階段	客戶違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求	未來十二個月的預期信貸虧損。對於到期日在十二個月之內的資產，預期虧損按於其預期存續期計量	0%至5%
第二階段	自初始確認後信貸風險顯著增加的應收款項	永久預期信貸虧損	5%至30%
第三階段	自初始確認後存在信貸虧損的應收款項	永久預期信貸虧損	30%至100%

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括貿易應收賬款) (續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團就按攤銷成本計量的金融資產 (不包括貿易應收賬款) 所計提的預期信貸虧損撥備如下：

	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日				
應收貸款	4.39%	2,663,975	(116,987)	2,546,988
應收代價*	18.37%	419,574	(77,094)	342,480
其他應收款項	4.14%	1,163,793	(48,207)	1,115,586
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.01%	1,173,188	(72)	1,173,116
		5,420,530	(242,360)	5,178,170

於二零一八年一月一日，本集團就其他應收款項所計提的預期信貸虧損撥備如下：

	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
二零一八年一月一日				
應收貸款	3.21%	3,325,751	(106,912)	3,218,839
應收代價	2.06%	149,216	(3,070)	146,146
其他應收款項	1.63%	1,204,786	(19,620)	1,185,166
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.00%	583,174	-	583,174
		5,262,927	(129,602)	5,133,325

* 有關應收代價之進一步詳情請參閱附註28，由於信貸虧損自初步確認以來已出現大幅增加，故已計提永久預期信貸虧損撥備。

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

3. 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括貿易應收賬款) (續)

於二零一八年十二月三十一日，就按攤銷成本計量的金融資產 (不包括貿易應收賬款) 而言的預期信貸虧損撥備與期初預期信貸虧損撥備的對賬如下：

	應收貸款 人民幣千元	應收代價 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 其他金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初信貸虧損撥備－ 香港會計準則第39號	-	-	(16,470)	-	(16,470)
於二零一八年一月一日的 期初信貸虧損撥備－ 根據香港財務報告準則第9號計算	(106,912)	(3,070)	(3,150)	-	(113,132)
期初預期信貸虧損撥備－香港財務 報告準則第9號	(106,912)	(3,070)	(19,620)	-	(129,602)
於損益中確認的信貸虧損撥備 轉至分類為持作出售的出售組合	(10,075)	(74,024)	(31,701)	(72)	(115,872)
於二零一八年十二月三十一日的 期末預期信貸虧損撥備	(116,987)	(77,094)	(48,207)	(72)	(242,360)

(c) 按公允值計入其他全面收益計量的應收票據

本集團預期並無有關應收票據的重大信貸風險，原因為彼等均為國有銀行及其他中型或大型上市銀行所持有。管理層預期概無因該等對手方不履約而產生的任何重大虧損。

(d) 財務擔保合同

管理層認為，財務擔保合約之內部信貸風險之表現猶如彼等有較低違約風險，而對手方擁有強勁能力滿足近期合約付款責任，故此於期內確認之減值撥備僅限於12個月預期虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無就有關財務擔保合約之金融資產之「信貸減值虧損」於損益確認虧損撥備。

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

3. 財務風險管理 (續)

(v) 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。在利息為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於報告期末之利率曲線得出。

本集團於報告期末按合約未貼現付款計算之金融負債到期情況如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	一年以內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行及其他借款	7,380,079	3,242,089	607,237	11,229,405
公司債券	164,873	2,847,431	–	3,012,304
應付貿易賬款及應付票據	6,519,944	–	–	6,519,944
其他應付款項及應計費用	3,177,494	–	–	3,177,494
財務擔保合約	2,815,627	1,208,404	124,835	4,148,866
	20,058,017	7,297,924	732,072	28,088,013

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	一年以內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行及其他借款	9,201,443	2,760,078	872,623	12,834,144
公司債券	607	2,460,588	–	2,461,195
應付貿易賬款及應付票據	6,814,951	–	–	6,814,951
其他應付款項及應計費用	2,203,367	–	–	2,203,367
財務擔保合約	1,732,199	479,836	140,575	2,352,610
衍生金融工具	95,489	–	–	95,489
	20,048,056	5,700,502	1,013,198	26,761,756

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

倘本集團物業之買方促成之貸款之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，該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。

(vi) 資本管理

本集團資本管理的首要目的是保障本集團持續經營及維持穩健資本比率的能力，從而支持其業務及實現股東價值最大化。

本集團因應經濟情況變動及相關資產的風險特徵管理並調整資本結構。本集團毋須受任何外部強加資本要求所規限。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無改變管理資本的目的、政策或程序。

本集團使用資產負債比率監測資本，資產負債比率乃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。於報告期末之資產負債比率如下：

	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
銀行及其他借款(附註39)	10,464,418	12,052,441
公司債券(附註40)	2,420,085	1,919,988
	12,884,503	13,972,429
非流動資產	22,089,912	22,793,129
流動資產	27,966,791	31,630,524
資產總值	50,056,703	54,423,653
資產負債比率	26%	26%

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

4. 公允值估計

(i) 金融資產及負債

金融資產及負債的公允值乃按各自願方之間進行即期交易時工具可予以匯兌之金額記賬，除非乃於被迫或清盤出售時進行。

本公司董事認為，按攤銷成本計入綜合資產負債表的金融資產及金融負債的賬面值與彼等公允值相若。

管理層已評估按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的流動部分的公允值與彼等賬面值相若，乃主要由於該等工具之短期到期所致。

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公允值已透過使用具有相似條款、信貸風險及餘下限期的現有工具的利率折算預期未來現金流量計算且與彼等之賬面值並無重大差異。於報告期末，已評估本集團就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

(a) 公允值估計

本集團於各報告期末將其按公允值計量的金融工具透過公允值等級級別分類如下：

第一級： 於活躍市場買賣的金融工具（例如買賣衍生工具及公眾及股本證券）的公允值乃根據各報告期末的市場報價而釐定。

第二級： 未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴主體的特定估計。如計算金融工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

第三級： 如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

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

4. 公允值估計(續)

(i) 金融資產及負債(續)

(a) 公允值估計(續)

下表呈列於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日按公允值計量的金融資產及負債。

(i) 按公允值計量的資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
按公允值計入其他全面收益的 金融資產：				
– 上市股本投資	572,770	–	–	572,770
– 非上市股本投資	–	–	2,966,293	2,966,293
– 應收票據	–	–	1,365,791	1,365,791
按公允值計入損益的金融資產：				
– 非上市股本投資	–	–	472,580	472,580
– 上市股本投資	3,860,433	–	–	3,860,433
– 非上市債務投資	–	–	485,071	485,071
– 與上市證券相關的合約權利	–	503,620	–	503,620
– 結構性銀行存款	–	–	961,150	961,150
– 按公允值計入損益計量之 貿易應收賬款	–	–	551,057	551,057
– 衍生金融工具	–	–	518,602	518,602
	4,433,203	503,620	7,320,544	12,257,367

於二零一七年十二月三十一日

可供出售投資：				
– 上市股本投資	590,393	–	–	590,393
持作買賣的金融資產	7,242,057	–	–	7,242,057
指定按公允值計入損益的金融資產	–	689,712	–	689,712
	7,832,450	689,712	–	8,522,162

(ii) 按公允值計量的負債：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
遠期合約	–	95,489	–	95,489

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

4. 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(b) 用於釐定公允值的估值方法

作為按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益的資產的上市股本投資 (二零一七年：持作買賣的金融資產及上市股本投資計入可供出售投資) 的公允值乃源自活躍市場的市場報價。該等投資計入第一級。

與上市證券相關的合約權利 (二零一七年：指定按公允值計入損益的金融資產) 之公允值乃透過使用貼現現金流量法連同市場報價之重要數據，以及反映交易對手方之信貸風險貼現之現行可觀察利率而釐定。本集團於二零一七年十二月三十一日根據納斯達克報價釐定作為按公允值計入損益的金融負債的遠期合約的公允值。衍生金融工具之公允值乃根據合約價格與於活躍市場買賣之相關工具之市場報價之間的差額釐定。該等投資計入第二級。

管理層從對手方處詢價或使用估值技術確定除上文詳述以外金融工具的公允值，估值技術包括現金流貼現法、資產淨值法、市場比較法等。其公允值的計量可能採用了對估值產生重大影響的不可觀察輸入數據，因此本集團將其劃分至第三層次。可能對估值產生影響的不可觀察輸入數據主要包括加權平均資本成本、流動性折讓、市淨率、回報率及預期收回日期等。

(c) 本集團的評估程序

本集團聘請獨立合資格的外部估值師以釐定分類於第二級及第三級的若干金融工具的公允值。本集團的財務部門設有一個工作組，覆核獨立估值師就財務報告目的所進行的估值。財務部門與估值師最少每六個月開會一次以就估值程序及結果進行討論。

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

4. 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(d) 採用重大不可觀察輸入數據計量的公允值 (第三級)

下表呈列截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度第三級項目的變動：

	按公允值計入損益的金融資產					按公允值計入 其他全面收益的金融資產		金融資產
	非上市 股本投資	貿易應收 賬款	非上市 債務投資	結構性 銀行存款	衍生 金融工具	非上市 股本投資	應收票據	總計
於二零一七年一月一日及 二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-
會計政策的變動	958,555	-	-	110,000	500,000	2,905,766	1,863,434	6,337,755
於二零一八年一月一日的 期初結餘	958,555	-	-	110,000	500,000	2,905,766	1,863,434	6,337,755
收購	-	558,300	454,751	947,000	-	5,000	1,382,219	3,347,270
出售	(536,228)	-	-	(110,000)	-	(2,151)	(1,895,179)	(2,543,558)
轉至分類為持作出售的 出售組合	-	-	-	-	-	(2,002)	-	(2,002)
於損益中確認的收益/(虧損)	27,056	(7,243)	30,320	14,150	18,602	-	-	82,885
於其他全面收益中確認的 收益/(虧損)	-	-	-	-	-	59,680	15,317	74,997
匯兌差額	23,197	-	-	-	-	-	-	23,197
於二零一八年十二月三十一日的 期末結餘	472,580	551,057	485,071	961,150	518,602	2,966,293	1,365,791	7,320,544

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

4. 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(e) 估值輸入數據及與公允值的關係

下表概述有關第三級公允值計量所用之重大不可觀察輸入數據之量化資料。

金融工具	公允值等級	估值方法及重要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允值的關係
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資	第三級	貼現現金流。未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現。	預期未來現金流量；預期收回日期；接近預期風險水平的貼現率	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高
— 非上市債務投資				
— 結構性存款				
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 非上市股本投資	第三級	貼現現金流。未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預期風險水平的最佳估計所確定的利率貼現。	預期未來現金流量；預期收回日期；接近預期風險水平的貼現率	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高
— 應收票據				

(ii) 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據反映金融資產於報告期末的預期風險水平的預期未來現金流量中所用的單獨呈列的回報率變動釐定。倘有關回報率上升／下跌10%，則截至二零一八年十二月三十一日止年度之全面收益總額（扣除稅項）將因金融資產公允值變動而增加／減少約人民幣13,275,000元。

(iii) 非金融資產及負債

有關按公允值計量的投資物業的披露請參閱附註19。

5. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表時需管理層作出影響收入、費用、資產及負債及其隨附披露事項以及或然負債之呈報金額的判斷、預計及假設。然而，此等假設及預計的不明朗因素將引致受影響之資產或負債賬面值於將來或作出重大調整。

(i) 判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對財務報表確認的金額有最重大影響的判斷：

(a) 投資物業之遞延稅項

就計量投資物業產生的按公允值模式計量的遞延稅項負債而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，及認為本集團兩個（二零一七年：兩個）投資物業（一家於去年收購之購物中心及一家於過往年度建立的購物中心）乃隨時間（並非透過銷售）消耗大部分含於該等投資物業之所有經濟利益的商業模式持有。因此，於計量本集團投資物業的遞延稅項負債時，本公司董事已決定推翻投資物業之賬面值已透過銷售全部收回的假設。於二零一八年十二月三十一日，相關物業之賬面值為人民幣3,443,000,000元（二零一七年：人民幣3,358,400,000元）。就假設並未被推翻之其餘投資物業而言，本集團已就投資物業之公允值變動確認有關土地增值稅（「土地增值稅」）之遞延稅項，此稅項乃在中國物業透過銷售收回時將繳納之額外稅項。於二零一八年十二月三十一日，該等物業之賬面值為人民幣660,960,000元（二零一七年：人民幣622,390,000元）。

(b) 主要代理收入代價

本集團提供多種旅遊相關服務，包括住宿預訂服務、運輸票務服務。收益於貨品或服務控制權轉讓予客戶時確認。本集團通過評估其是否擔任所出售的主要貨品及服務的委託人決定收入的呈列方式。倘本集團擔任代理，對相關貨品及服務並無控制權且並無承擔存貨風險，則本集團按淨額基準呈列其收入。倘本集團通過向旅遊服務供應商買斷酒店住宿日或車票而承擔存貨風險及擔任委託人，則本集團按毛額基準呈列其收入。向旅遊供應商作出的採購付款於損益內入賬為「銷售及服務成本」。本集團按毛額基準呈列其大部分收入，此乃由於本集團主要負責提供相關貨品及服務，並控制該等由供應商提供的貨品或服務，直至彼等被轉讓予客戶。

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

5. 重大會計判斷及估計 (續)

(ii) 估計的不確定因素

有關未來的主要假設以及於報告期末時存在重大風險導致於下一個財政年度對資產及負債的賬面值作出重大調整的其他主要估計不確定因素來源在下文論述。

(a) 商譽減值

本集團每年及當有跡象顯示獲分配商譽的現金產生單位出現減值時進行商譽減值評估。這需要對獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值時，本集團須對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零一八年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣2,043,033,000元（二零一七年：人民幣2,047,674,000元），於年內確認減值虧損人民幣30,232,000元（二零一七年：14,883,000）。詳情載於綜合財務報表附註21。

(b) 投資物業之公允值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮根據可靠之未來貼現現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及（如可能）外在證據（如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市場租金），使用可反映現金流量金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之貼現率計算。於二零一八年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣4,103,960,000元（二零一七年：人民幣3,980,790,000元）。進一步詳情（包括就公允值計量使用之主要假設）載於綜合財務報表附註19。

(c) 金融資產之減值

金融資產之信貸虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。有關所採用的重要假設及輸入數據的詳情於綜合財務報表附註3(iv)中披露。

(d) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。該等估計乃根據具類似性質銷售產品之當前市況及過往經驗作出。其會因市況變化而發生重大變動。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

5. 重大會計判斷及估計 (續)

(ii) 估計的不確定因素 (續)

(e) 非上市股本投資之公允值之估計

本集團持有分類為按公允值計入其他全面收益或按公允值計入損益的非上市股本投資。該等投資的公允值乃採用估值方法而釐定。本集團於各報告期末使用其判斷以選擇多種方法並主要根據市場慣例及現有行業知識對預期未來現金流量、預期收回日期及貼現率等作出假設。有關所用的主要假設及該等假設的變動影響的詳情，披露於綜合財務報表附註4。

(f) 即期及遞延所得稅

本集團須繳付多個司法權區之所得稅。釐定多個司法權區所得稅撥備時須作出重要判斷。不少交易及最終稅項釐定之計算未能確定。本集團根據對額外稅項是否將應付，就預期稅項事宜確認負債。倘該等事項之最終稅務結果與最初記錄金額有差異，該差額將影響作出該等決定期間之即期及遞延所得稅資產及負債。

6. 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。

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

6. 經營分類資料(續)

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。

	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(附註9)						151,896
收購附屬公司之議價購買收益 (附註10)						7,667
出售附屬公司之收益(附註10)						95,476
出售聯營公司之虧損(附註10)						(583)
出售一間合營公司之收益(附註10)						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12)						(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

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

6. 經營分類資料 (續)

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組別整體基準管理。

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。

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						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 (附註23)	(50,478)	23,412	-	-	4,739	-	(22,327)
分佔聯營公司之業績 (附註24)	61,940	122	-	(55,738)	8,045	-	14,369
於損益內確認之減值虧損	10,087	1,431	41,044	307	62,116	76,528	191,513
折舊及攤銷 (附註18、22)	2,184	23,587	31,894	8,059	626,136	863	692,723
於合營公司之投資 (附註23)	778,702	-	-	-	282,202	-	1,060,904
於聯營公司之投資 (附註24)	1,289,054	20,122	-	218,885	213,179	-	1,741,240
資本開支* (附註18、19、20、22)	190,940	9,997	12,431	8,733	650,197	5	872,303

* 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)。

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

6. 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(附註9)						120,779
出售附屬公司之收益(附註10)						364,534
收購附屬公司之議價購買收益 (附註10)						38,038
出售聯營公司之虧損(附註10)						(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12)						(731,051)
除稅前溢利						3,112,891
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						8,920,751
總資產						54,423,653
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						16,988,648
總負債						27,219,954

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

6. 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 (附註23)	(1,530)	80,319	-	-	74,161	-	152,950
分佔聯營公司之業績 (附註24)	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 (附註18、22)	3,022	15,496	1,950	33,638	718,292	18,783	791,181
於合營公司之投資 (附註23)	888,280	979,340	-	-	99,958	-	1,967,578
於聯營公司之投資 (附註24)	181,420	20,000	-	312,653	158,014	-	672,087
資本開支* (附註18、19、20、22)	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。

(ii) 非流動資產

	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
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
	13,229,548	13,675,171

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。

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

6. 經營分類資料(續)

(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及工業齒輪傳動設備產生之收入。

7. 收入之分類

(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
	773,549	2,007,216
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	—
	628,930	167,453
於新能源板塊下：		
—銷售齒輪產品	8,509,022	8,241,914
於投資及金融服務板塊下：		
—投資及金融諮詢服務	10,926	49,049
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
	366,224	560,825
	10,288,651	11,026,457

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

7. 收入之分類(續)

(ii) 客戶合約相關負債

本集團已確認以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
	413,432	971,666

(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
	837,472

(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

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

8. 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(a)	(3,521,358)	2,075,665
衍生金融工具之公允值變動(附註29)	(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

(a) 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股的卓爾集團股份股價下跌所致。

9. 其他收入

	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
銀行利息收入(a)	151,896	120,779
其他利息收入(b)	390,576	167,240
股息收入	146,919	120,902
管理費收入	67,811	60,945
政府補助	42,990	39,275
其他	9,526	1,448
	809,718	510,589

(a) 銀行利息收入主要來自受限制現金及現金等值物(附註35)。

(b) 其他利息收入主要來自按攤銷成本列賬之應收貸款及其他金融資產(附註28)。

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

10. 其他收益／（虧損）淨額

	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
持作出售物業轉撥至投資物業之公允值變動（附註19）	-	416,137
出售附屬公司之收益（附註49）	95,476	364,534
投資物業之公允值變動（附註19）	103,997	92,932
來自土地收回之收益	-	86,754
收購附屬公司確認之議價購買收益（附註48）	7,667	38,038
出售可供出售投資之收益	-	3,666
出售物業、機器及設備項目（虧損）／收益	(1,346)	833
出售聯營公司虧損	(583)	(128,151)
出售一間合營公司收益	248	-
其他無形資產之減值虧損	-	(63,409)
物業、機器及設備之減值虧損	-	(189,279)
商譽之減值虧損（附註21）	(30,232)	(14,883)
匯兌虧損淨額	(5,340)	(110,831)
其他	(1,623)	(94,000)
	168,264	402,341

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

11. 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(附註13)		
— 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
	6,763	9,710
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(附註18)	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(附註22)	85,949	122,778
預付土地租賃款項攤銷(附註20)	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
	10,134,819	10,221,390
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
	10,134,819	10,221,390

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

12. 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40)	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 (附註33)	(24,287)	(8,704)
	948,747	731,051

13. 董事薪酬

(i) 董事酬金

各董事薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
季昌群先生 (「季先生」) ⁽³⁾	308	—	—	308
杜璋女士 ⁽¹⁾	149	641	48	838
施智強先生 ⁽²⁾	160	1,582	55	1,797
王波先生	308	2,573	15	2,896
獨立非執行董事：				
劉智強先生	308	—	—	308
鄒小磊先生	308	—	—	308
曾細忠先生	308	—	—	308
	1,849	4,796	118	6,763

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

13. 董事薪酬 (續)

(i) 董事酬金 (續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
施智強先生	312	2,444	104	2,860
王波先生	312	3,209	16	3,537
首席執行官：				
季先生 ⁽³⁾	312	—	—	312
鄧小雄先生 ⁽⁴⁾	—	2,011	54	2,065
獨立非執行董事：				
劉智強先生	312	—	—	312
鄧小磊先生	312	—	—	312
曾細忠先生	312	—	—	312
	1,872	7,664	174	9,710

(1) 杜瑋女士於二零一八年七月七日獲委任為本公司執行董事。

(2) 施智強先生於二零一八年七月七日辭任執行董事。其年薪為人民幣3,405,000元。

(3) 季先生亦為本公司首席執行官兼執行董事。

(4) 鄧小雄先生於二零一七年八月十四日辭任聯席首席執行官。

於兩個年度內概無訂立董事或主要行政人員於其中放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

(ii) 董事的退休福利及終止僱傭福利

年內，概無董事已收取或將收取任何退休福利或終止僱傭福利（二零一七年：同上）。

(iii) 因提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無就提供董事服務向任何第三方支付代價（二零一七年：同上）。

(iv) 關於以董事、董事的受控法團及與該等董事有關聯之實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

概無以董事、董事的受控法團及與該等董事有關聯之實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易安排（二零一七年：同上）。

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

13. 董事薪酬 (續)

(v) 有關董事股份期權及股份激勵之資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已採納一項股份期權計劃及限制性股份激勵計劃，據此，3,348,200份股份期權及663,700股激勵股份授予杜璋女士。年內，杜璋女士概無行使股份期權及購買激勵股份。股份期權計劃及限制性股份激勵計劃詳情載於附註44。

14. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事（二零一七年：一名董事），彼等薪酬之詳情載於上文附註13。餘下四名（二零一七年：四名）最高薪僱員（非本公司董事或首席執行官）於年內的薪酬詳情如下：

	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
薪金、獎金、津貼及實物福利	14,888	12,483
退休金計劃供款	174	175
	15,062	12,658

已付獎金是酌情性質，並根據於財政年度內的個人表現和市場趨勢而釐定。

薪酬介乎以下範圍之最高薪僱員（非董事及非首席執行官）的人數如下：

	僱員人數	
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
3,500,001港元至4,000,000港元	3	3
6,000,001港元至6,500,000港元	1	-
	4	4

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事、首席執行官或五名最高薪人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後之獎勵。於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事、首席執行官或五名最高薪人士支付任何薪酬作為離職補償。

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

15. 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(附註42)	(641,607)	286,004
	(479,571)	976,427

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 (「南京高精」)	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

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

15. 所得稅(抵免)/開支(續)

中國土地增值稅

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。

按本公司及其大部分附屬公司所處司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前（虧損）/溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	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
除稅前（虧損）/溢利	(3,542,028)	3,112,891
按法定稅率25%計算的稅項	(885,507)	778,223
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率 以及特定省份或當局頒佈的較低稅率之影響	275,766	(252,411)
過往年度超額撥備	(25,408)	(8,488)
合營公司及聯營公司應佔虧損/（溢利）淨額	1,990	(54,718)
毋須課稅收入	(136,036)	(51,277)
不可扣稅開支	195,366	105,386
運用過往期間之稅項虧損	(3,205)	(3,609)
未確認稅項虧損	68,811	165,591
本集團中國內地附屬公司可分派溢利之預扣稅影響	3,624	76,053
未確認臨時差額	10,447	95,320
土地增值稅撥備	31,751	155,524
土地增值稅之稅項影響	(7,437)	(38,316)
投資物業之土地增值稅之遞延稅項	(2,004)	(2,262)
研發開支額外可扣稅免稅額	(33,693)	(9,987)
其他	25,964	21,398
	(479,571)	976,427

分佔合營公司及聯營公司稅項支出及抵免分別為人民幣49,667,000元（二零一七年：人民幣3,916,000元）及人民幣47,677,000元（二零一七年：人民幣58,634,000元）已計入損益表的「分佔合營公司及聯營公司之業績」。

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

16. 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。

17. 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	(3,029,954)	2,267,453
已發行普通股之加權平均數*	19,728,331,673	19,729,061,731
每股(虧損)/盈利	人民幣(0.15)元	人民幣0.11元

* 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(附註44)。

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

17. 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	(3,029,954)	2,267,453
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	-	(2,743)
用於釐定每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(3,029,954)	2,266,124
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：		
可換股債券	-	5,303,096
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股經調整加權平均數	19,728,331,673	19,734,364,827
每股攤薄(虧損)/盈利	人民幣(0.15)元	人民幣0.11元

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。

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

18. 物業、機器及設備

	酒店物業 人民幣千元	永久業權 土地及樓宇 人民幣千元	機器及機械 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日							
成本	338,391	2,846,149	5,222,175	303,976	348,589	900,150	9,959,430
累計折舊及減值	(37,919)	(480,294)	(3,302,763)	(201,468)	(242,257)	(30,408)	(4,295,109)
賬面淨值	300,472	2,365,855	1,919,412	102,508	106,332	869,742	5,664,321
截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	300,472	2,365,855	1,919,412	102,508	106,332	869,742	5,664,321
添置	-	-	25,500	15,517	7,947	543,618	592,582
轉撥自發展中物業(附註33)	-	-	-	-	-	515,822	515,822
收購附屬公司(附註48)	-	-	117	316	514	-	947
年內計提折舊(附註11)	(14,635)	(93,669)	(438,948)	(23,781)	(35,741)	-	(606,774)
出售附屬公司(附註49)	-	(90,510)	(2,730)	(136)	(20,403)	(26,274)	(140,053)
轉撥至分類為持作出售之 出售組合(附註36)	-	(381,598)	(170,568)	(205)	(5,481)	(71,420)	(629,272)
出售	-	(62)	(29,357)	(293)	(2,436)	(32,013)	(64,161)
重新分類	-	2,273	310,664	2,543	66,258	(381,738)	-
匯兌調整	(9,014)	(11,062)	(1,391)	238	(410)	-	(21,639)
年末賬面淨值	276,823	1,791,227	1,612,699	96,707	116,580	1,417,737	5,311,773
於二零一八年十二月三十一日:							
成本	328,240	2,166,375	4,944,862	282,838	330,245	1,429,909	9,482,469
累計折舊及減值	(51,417)	(375,148)	(3,332,163)	(186,131)	(213,665)	(12,172)	(4,170,696)
賬面淨值	276,823	1,791,227	1,612,699	96,707	116,580	1,417,737	5,311,773

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

18. 物業、機器及設備 (續)

	酒店物業 人民幣千元	永久業權 土地及樓宇 人民幣千元	機器及機械 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日							
成本	338,391	3,163,845	5,477,888	329,396	360,452	918,430	10,588,402
累計折舊及減值	(23,292)	(496,228)	(3,041,582)	(212,465)	(256,889)	-	(4,030,456)
賬面淨值	315,099	2,667,617	2,436,306	116,931	103,563	918,430	6,557,946
截至二零一七年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	315,099	2,667,617	2,436,306	116,931	103,563	918,430	6,557,946
添置	-	10,432	48,358	40,655	34,228	453,039	586,712
收購附屬公司	-	238,663	521,593	4,194	6,111	25,000	795,561
年內計提折舊 (附註11)	(14,627)	(101,344)	(497,917)	(30,754)	(23,761)	-	(668,403)
出售附屬公司	-	(458,691)	(458,854)	(21,490)	(16,900)	(202,006)	(1,157,941)
出售	-	-	(50,076)	(7,865)	(4,489)	-	(62,430)
土地收回	-	(133,526)	(54,141)	(3,416)	(3,062)	(3,420)	(197,565)
重新分類	-	142,806	102,866	7,938	37,283	(290,893)	-
匯兌調整	-	-	(99)	(49)	(132)	-	(280)
年內計提減值 (附註10)	-	(102)	(128,624)	(3,636)	(26,509)	(30,408)	(189,279)
年末賬面淨值	300,472	2,365,855	1,919,412	102,508	106,332	869,742	5,664,321
於二零一七年十二月三十一日:							
成本	338,391	2,846,149	5,222,175	303,976	348,589	900,150	9,959,430
累計折舊及減值	(37,919)	(480,294)	(3,302,763)	(201,468)	(242,257)	(30,408)	(4,295,109)
賬面淨值	300,472	2,365,855	1,919,412	102,508	106,332	869,742	5,664,321

本集團融資租賃項下並無固定資產。

於報告期末，本集團正在就賬面值為人民幣1,010,766,000元（二零一七年：人民幣1,186,433,000元）之樓宇獲取房產證。

永久業權土地位於美國及澳洲。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無就物業、機器及設備作出減值撥備（二零一七年：人民幣189,279,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,114,262,000元（二零一七年：人民幣171,016,000元）的物業、機器及設備質押為本集團借款之抵押品（附註52）。

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

19. 投資物業

	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
於一月一日之賬面值	3,980,790	2,765,354
添置	33,383	-
轉撥至投資物業之持作出售物業之公允值變動(附註10)	-	416,137
於損益內確認之公允值增加(附註10)	103,997	92,932
轉撥自持作出售物業	-	733,863
出售附屬公司	-	(5,600)
出售	(14,210)	(21,896)
於十二月三十一日之賬面值	4,103,960	3,980,790

截至二零一八年十二月三十一日止年度，租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	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
租金收入	221,296	173,361
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(34,005)	(24,609)

本集團之投資物業包括於中國之兩個購物中心、五處商用物業及辦公室(二零一七年：兩個購物中心、四處商用物業及辦公室)。本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)(二零一七年：艾華迪)進行之估值，於二零一八年十二月三十一日進行重新估值，並以源自於現有租賃之租金收入資本化及就物業之復歸收入潛力作出適當撥備為基準釐定。

根據經營租賃向第三方租賃之投資物業之進一步概述詳情載於綜合財務報表附註51。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣3,800,000,000元(二零一七年：人民幣3,599,360,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款(附註39)及關連人士借款之抵押品(附註50)。

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

19. 投資物業(續)

公允值層級

下表載列本集團投資物業之公允值計量層級：

	二零一八年十二月三十一日			總計
	活躍市場報價 (第一級)	主要可觀察 輸入數據 (第二級)	主要不可觀察 輸入數據 (第三級)	
下列項目之經常性公允值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購物中心	-	-	3,443,000	3,443,000
商用物業	-	-	308,510	308,510
辦公室	-	-	352,450	352,450
	-	-	4,103,960	4,103,960

	二零一七年十二月三十一日			總計
	活躍市場報價 (第一級)	主要可觀察 輸入數據 (第二級)	主要不可觀察 輸入數據 (第三級)	
下列項目之經常性公允值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購物中心	-	-	3,358,400	3,358,400
商用物業	-	-	314,800	314,800
辦公室	-	-	307,590	307,590
	-	-	3,980,790	3,980,790

年內，公允值計量並無於第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級（二零一七年：無）。

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

19. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

以下為投資物業估值所用之估值方法及關鍵輸入數據之概要：

	估值方法	主要不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一八年	二零一七年
雨花客廳A1(若干單位)	年期和復歸法	估計租金價值 (每平方米及每月) 長期空置率 復歸收益率	人民幣67元至 人民幣129元 0% 5%至5.5%	人民幣97元 0% 4.8%至6%
虹悅城	貼現現金流量法	估計租金價值 (每平方米及每月) 租金增長(每年) 長期空置率 貼現率	人民幣176元至 人民幣299元 3%至5% 0% 9%	人民幣176元至 人民幣299元 3%至9% 0% 7%
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	年期和復歸法	估計租金價值 (每平方米及每月) 長期空置率 復歸收益率	人民幣16元至 人民幣97元 10% 3.5%至5%	人民幣17元至 人民幣91元 10% 3.5%至5%
雨花客廳	貼現現金流量法 (二零一八年)/ 年期和復歸法 (二零一七年)	估計租金價值 (每平方米及每月) 租金增長(每年) 長期空置率 貼現率(二零一八年)/ 復歸收益率(二零一七年)	人民幣12元至 人民幣735元 3%至31% 0% 9%	人民幣12元至 人民幣735元 不適用 0% 3%至4%
萬國物業	市場法	每平米價格	人民幣5,700元	不適用

倘租金增長率增加/減少3%，將導致投資物業公允值分別增加/(減少)人民幣331,000,000元及人民幣300,000,000元。倘貼現率增加/減少0.5%，將導致投資物業公允值分別(減少)/增加人民幣177,000,000元及人民幣193,000,000元。

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

20. 預付土地租賃款項

	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
於一月一日賬面值	1,187,972	1,417,160
年內添置	235,292	4,297
收購附屬公司	-	112,790
轉撥自發展中物業(附註33)	78,551	-
土地收回	-	(103,562)
出售附屬公司(附註49)	(114,163)	(213,960)
轉撥至分類為持作出售之出售組合(附註36)	(182,340)	-
本年度轉回(附註11)	(32,374)	(28,753)
於十二月三十一日之賬面值	1,172,938	1,187,972
作報告用途：		
即期部分	24,438	26,830
非即期部分	1,148,500	1,161,142
	1,172,938	1,187,972

上述預付土地租賃款項為位於中國之土地使用權。於二零一八年十二月三十一日，本集團正在就位於中國賬面值為人民幣507,259,000元(二零一七年：人民幣450,622,000元)之土地使用權獲取土地使用證。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣128,756,000元(二零一七年：人民幣58,170,000元)預付土地租賃款項已抵押作為本集團借款之抵押品(附註52)。

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

21. 商譽

	人民幣千元
於二零一七年一月一日之成本，扣除累計減值	1,667,339
收購附屬公司	462,154
出售附屬公司	(63,840)
本年度減值(附註10)	(14,883)
匯兌差額	(3,096)
於二零一七年十二月三十一日之賬面淨值	<u>2,047,674</u>
於二零一八年一月一日之成本，扣除累計減值	2,047,674
收購附屬公司(附註48)	41,957
轉撥至分類為持作出售之出售組合(附註36)	(2,991)
本年度減值(附註10)	(30,232)
匯兌差額	(13,375)
於二零一八年十二月三十一日之賬面淨值	<u>2,043,033</u>
於二零一八年十二月三十一日：	
成本	2,073,265
累計減值	<u>(30,232)</u>
賬面淨值	<u>2,043,033</u>

(i) 商譽之減值測試

一系列收購過後，本集團已形成多元化經營，包括在中國製造及銷售齒輪產品、在香港提供投資及金融服務以及在澳洲提供教育服務。本集團分別監督此等業務的業績，以便就資源配置及表現評估作出決策。透過該等收購取得的商譽被分配至以下現金產生單位以進行減值測試：

- 新能源現金產生單位；
- 投資及金融服務現金產生單位；及
- 教育現金產生單位

(a) 新能源現金產生單位

於二零一八年十二月三十一日，新能源現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值計算釐定，使用價值計算乃根據高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測得出。現金流量預測應用的貼現率為12.18%。用於推測五年期後新能源現金產生單位之現金流量之增長率為3%，與齒輪產品行業之長期平均增長率相同。

21. 商譽(續)

(i) 商譽之減值測試(續)

(b) 投資及金融服務現金產生單位

投資及金融服務現金產生單位之可回收金額乃按照使用價值計算釐定，使用價值計算乃根據高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測得出。現金流量預測所用的貼現率介乎16.8%至18.3%（二零一七年：17.3%至21.4%）。用於推算五年期後投資及金融服務現金產生單位之現金流量的增長率為3%（二零一七年：3%）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就投資及金融服務商譽確認減值虧損人民幣30,232,000元（二零一七年：無）。由於此行業競爭激烈，營運表現及增長率低於預期，產生持續經營虧損。此外，與本集團其他業務之預期協同效應並未發生。因此，管理層於截至二零一八年十二月三十一日止年度計提減值。

(c) 教育現金產生單位

教育現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值計算釐定，使用價值計算乃根據高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測得出。現金流量預測所用的貼現率為12.8%（二零一七年：12.6%）。用於推算五年期後教育現金產生單位之現金流量的增長率為2%（二零一七年：2%）。

(ii) 商譽分配之概要

於二零一八年十二月三十一日，分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	教育 人民幣千元	新能源 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽之賬面值	487,368	1,466,346	89,319	2,043,033

於二零一七年十二月三十一日，分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	教育 人民幣千元	健康服務* 人民幣千元	新能源 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽之賬面值	459,058	-	1,469,065	119,551	2,047,674

* 健康服務現金產生單位於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售（附註49）。

誠如本集團之二零一七年綜合財務報表所披露，本集團分別於二零一七年七月二十八日、二零一七年八月十一日及二零一七年九月一日收購四間早教服務中心（「中心」），中心之可識別資產及負債之公允值已暫時釐定。於本年度，估值已告完成，且有關中心之可識別負債淨額及商譽之最終數額與暫定數額並無二致。

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

22. 其他無形資產

	專利及技術 人民幣千元	遞延發展成本 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	特許權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日					
成本	215,030	730,331	540,000	12,106	1,497,467
累計攤銷	(58,423)	(701,070)	(58,500)	(1,767)	(819,760)
賬面淨值	156,607	29,261	481,500	10,339	677,707
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	156,607	29,261	481,500	10,339	677,707
收購附屬公司(附註48)	-	-	-	10,099	10,099
出售附屬公司(附註49)	(11,545)	-	-	-	(11,545)
轉撥至分類為持作出售之出售組合(附註36)	(3,689)	-	-	-	(3,689)
攤銷支出(附註11)	(16,475)	(14,436)	(54,000)	(1,038)	(85,949)
年末賬面淨值	124,898	14,825	427,500	19,400	586,623
於二零一八年十二月三十一日					
成本	156,489	650,522	540,000	22,205	1,369,216
累計攤銷	(31,591)	(635,697)	(112,500)	(2,805)	(782,593)
賬面淨值	124,898	14,825	427,500	19,400	586,623
於二零一七年一月一日					
成本	221,141	780,593	540,000	12,106	1,553,840
累計攤銷	(18,464)	(646,131)	(4,500)	-	(669,095)
賬面淨值	202,677	134,462	535,500	12,106	884,745
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	202,677	134,462	535,500	12,106	884,745
添置	-	208	-	-	208
出售附屬公司	(410)	(20,649)	-	-	(21,059)
攤銷支出(附註11)	(20,545)	(46,466)	(54,000)	(1,767)	(122,778)
年內計提減值(附註10)	(25,115)	(38,294)	-	-	(63,409)
於二零一七年十二月三十一日	156,607	29,261	481,500	10,339	677,707
於二零一七年十二月三十一日					
成本	215,030	730,331	540,000	12,106	1,497,467
累計攤銷	(58,423)	(701,070)	(58,500)	(1,767)	(819,760)
賬面淨值	156,607	29,261	481,500	10,339	677,707

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

23. 於合營公司之投資

	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
應佔資產淨值	1,060,904	1,967,578
	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
於一月一日	1,967,578	1,907,275
額外投資	-	923,567
失去成為合營公司的附屬公司的控制權(附註49)	177,506	-
來自現有合營公司之退款	(103,576)	-
出售合營公司(a)	(1,002,752)	(957,457)
應佔合營公司溢利	3,997	152,950
計入應佔業績內的減值撥備	(26,324)	-
匯兌差額	44,475	(33,757)
來自合營公司之股息	-	(25,000)
於十二月三十一日	1,060,904	1,967,578

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團將其於五季文化旅遊發展有限公司(「五季文化」)之權益出售予一名第三方，代價為人民幣1,003,000,000元。出售事項所得收益人民幣248,000元已於「其他收益／(虧損)淨額」(附註10)中確認。第一筆代價人民幣653,500,000元已於二零一八年六月通過抵銷本集團來自五季文化之借款本金及利息結算。剩餘代價人民幣349,500,000元已計入二零一八年十二月三十一日之應收代價餘額(附註28)。

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

23. 於合營公司之投資 (續)

(i) 重大合營公司之財務資料摘要

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日之董事認為對本集團而言屬重大之合營公司。公司註冊成立或登記之國家亦為其主要營業地，及所有權權益比例與持有的投票權比例相同。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

名稱	註冊資本	註冊及營業地點	本集團應佔 所有權或 權益百分比	主要業務	賬面值	
					二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
Fullshare Value Fund I L.P. (「FVF I L.P.」)	註冊資本 239,827,000美元	香港	50.39	投資	888,280	778,702
南京高精齒輪建造設備有限公司 (「南京建造」)	註冊資本 人民幣20,000,000元	中國	50.00	冶金工程及製造	64,148	93,896

本集團於合營公司之股權均由本公司之附屬公司間接持有。有關本集團與合營公司之交易以及應收及應付賬款結餘，請參閱關聯方交易 (附註54)。

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

23. 於合營公司之投資 (續)

(i) 重大合營公司之財務資料摘要 (續)

	FV FILP		南京建造	
	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	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
流動資產				
現金及現金等值物	161,399	229,482	90,461	77,177
其他流動資產	3,304,789	3,186,312	608,638	347,408
流動資產總額	3,466,188	3,415,794	699,099	424,585
非流動資產總額	184,796	350,708	2,938	1,069
流動負債總額	(70,134)	(55,969)	(514,245)	(297,359)
非流動負債總額	(2,029,474)	(1,941,501)	-	-
非控股權益	(6,026)	(6,222)	-	-
資產淨值	1,545,350	1,762,810	187,792	128,295
本集團應佔百分比	50.39%	50.39%	50.00%	50.00%
賬面值	778,702	888,280	93,896	64,148
收入	5,708	1,032	621,340	300,485
所得稅開支	-	(9,167)	(10,500)	(6,096)
本年度(虧損)/溢利	(100,173)	(3,034)	59,497	34,511
本集團份額	(50,477)	(1,529)	29,749	17,256

(ii) 個別不重大的合營公司

下表列示本集團個別不重大的合營公司的總體財務資料：

	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
應佔合營公司之年內溢利及全面收益總額	(1,599)	137,223
本集團於其他合營公司投資之總賬面值	188,306	1,015,150

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

24. 於聯營公司之投資

	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
應佔資產淨值	1,546,452	553,524
收購之商譽	314,693	201,455
授予一間聯營公司之財務擔保(附註54)	20,555	11,108
減值撥備	(140,460)	(94,000)
	1,741,240	672,087
	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
於一月一日	672,087	1,580,930
額外投資	1,330,805	170,000
應佔聯營公司溢利	60,829	65,922
授予一間聯營公司之額外財務擔保	9,447	11,108
出售聯營公司	(583)	(1,032,217)
出售於附屬公司的聯營公司(附註49)	(170,000)	-
轉撥至分類為持作出售之出售組合(附註36)	(60,886)	-
應佔聯營公司之其他全面收益	(54,535)	5,076
來自聯營公司之股息	(10,282)	(4,218)
減值撥備*	(46,460)	(94,000)
匯兌差額	10,818	(30,514)
於十二月三十一日	1,741,240	672,087

* 截至二零一八年十二月三十一日止年度，減值虧損乃計入應佔聯營公司業績內(二零一七年：其他收益/(虧損)(附註10))。

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

24. 於聯營公司之投資 (續)

(i) 重大聯營公司之財務資料摘要

名稱	已發行股份/ 註冊資本	註冊成立/ 登記及營業地點	本集團應佔 所有權或 權益百分比	主要業務	賬面值	
					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
常州江恒房地產開發有限公司 (「江恒」)	普通股人民幣 1,881,540,000元	中國	44.00	物業發展	1,010,368	不適用
衍生集團(國際)控股有限公司 (「衍生」)	普通股109,350,000港元	開曼群島/香港	22.86	開發及銷售 保健產品	195,392	289,953
南京建盛房地產開發有限公司 (「建盛」)	註冊資本人民幣 50,000,000元	中國	35.00	物業發展	24,223	11,420
眾邦融資租賃(江蘇)股份有限公司 (「眾邦融資租賃」)	註冊資本人民幣 500,000,000元	中國	37.21	融資租賃	122,532	不適用
揚州恒富房地產開發有限公司 (「恒富」)	普通股人民幣 36,364,000元	中國	45.00	物業發展	238,768	不適用

有關本集團與聯營公司之交易以及應收及應付賬款結餘，請參閱關聯方交易(附註54)。

衍生為一間於聯交所上市之公司(06893.聯交所)。於二零一八年十二月三十一日，該上市投資之公允值為人民幣195,392,000元(二零一七年：人民幣289,849,000元)。

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

24. 於聯營公司之投資 (續)

(i) 重大聯營公司之財務資料摘要 (續)

	恒富		江恒		眾邦融資租賃		衍生		建盛	
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產										
現金及現金等值物	283,040	170,405	370	85,664	77,594	243,813	173,865			
其他流動資產	2,122,557	3,250,766	156,003	41,253	141,711	1,661,938	1,150,980			
流動資產總額	2,405,597	3,421,171	156,373	126,917	219,305	1,905,751	1,324,845			
非流動資產	84	268	241,109	546,190	564,805	1,229	201			
流動負債	(1,861,764)	(1,360,087)	(67,634)	(149,531)	(26,694)	(860,271)	(132,417)			
非流動負債	(15,000)	-	(550)	-	-	(977,500)	(1,160,000)			
非控股權益	-	-	-	(27,393)	(46,916)	-	-			
資產淨值	528,917	2,061,352	329,298	496,183	710,500	69,209	32,629			
本集團應佔百分比	45.00%	44.00%	37.21%	22.86%	22.86%	35.00%	35.00%			
本集團份額	238,013	906,995	122,532	113,427	162,420	24,223	11,420			
收購之商譽	755	103,373	-	203,822	195,250	-	-			
匯兌調整	-	-	-	18,603	26,283	-	-			
減值前賬面值	238,768	1,010,368	122,532	335,852	383,953	24,223	11,420			
於聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	(140,460)	(94,000)	-	-			
賬面值	238,768	1,010,368	122,532	195,392	289,953	24,223	11,420			
收入	689,825	142,618	36,739	158,993	166,929	511,352	-			
所得稅開支	(48,568)	(8,992)	(3,586)	(2,375)	(4,759)	(7,302)	-			
本年度溢利/(虧損)	86,150	23,564	10,757	(553)	8,286	36,582	(14,931)			
本集團份額	38,768	10,368	4,003	(126)	1,894	12,804	(5,226)			
減值虧損	-	-	-	(46,460)	-	-	-			
應佔業績	38,768	10,368	4,003	(46,586)	1,894	12,804	(5,226)			

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

24. 於聯營公司之投資 (續)

(ii) 下表列示本集團個別不重大的聯營公司的總體財務資料：

	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
應佔聯營公司年內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額	(4,988)	69,254
	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
本集團於其他聯營公司投資之總賬面值	149,957	370,714

25. 按分類劃分之金融工具

本集團於報告期末持有之金融工具載列如下：

	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
金融資產			
受限制現金	35	2,939,170	3,110,492
現金及現金等值物	35	2,536,801	5,221,679
應收代價	28	342,480	149,216
應收貸款	28	2,546,988	3,325,751
結構性銀行存款	35	-	110,000
應收貿易賬款	31	4,634,278	4,755,094
應收票據	27	-	1,895,179
其他應收款項	28	1,115,586	1,188,316
按攤銷成本計量之其他金融資產	28	1,173,116	583,174
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	4,904,854	-
可供出售投資	27	-	4,894,177
按公允值計入損益之金融資產	26	7,352,513	7,931,769
		27,545,786	33,164,847
金融負債			
公司債券	40	2,420,085	1,919,988
銀行及其他借款	39	10,464,418	12,052,441
應付貿易賬款及應付票據	37	6,519,944	6,814,951
其他應付款項及應計費用	38	3,177,494	2,203,367
衍生金融工具	29	-	95,489
		22,581,941	23,086,236

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

26. 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

	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			
有關一間上市實體之合約權利	(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	–
有關一間上市實體之合約權利	(a)	503,620	–
按公允值計入損益計量之貿易應收賬款	(e)	551,057	–
非上市債務投資		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艾華迪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。

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

26. 按公允值計入損益之金融資產(續)

(ii) 按公允值計入損益之金融資產之概述(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，自主蔓基金投資拆分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
	3,860,433	7,242,057

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

26. 按公允值計入損益之金融資產(續)

(ii) 按公允值計入損益之金融資產之概述(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日，本集團與一間銀行訂立兩份協議，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／(虧損)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國際市場上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。

有關會計政策之變更及於採納香港財務報告準則第9號後重新分類為按公平值計入損益之金融資產之說明，請見附註2.2。

27. 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。

(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)	2,963,628	—
		3,536,398	—
流動資產			
應收票據	(c)	1,365,791	—
非上市股本投資		2,665	—
		1,368,456	—

(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（「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）。

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

27. 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)

(b) (續)

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。

(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	4,303,784
	<u>4,894,177</u>

有關會計政策之變更及於採納香港財務報告準則第9號後將若干投資自可供出售重新分類為按公允值計入其他全面收益之金融資產之說明，請見附註2.2。

(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>1,895,179</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

28. 按攤銷成本列賬之金融資產（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
予關聯方之貸款(a)	28,000	-
予第三方之貸款(b)– (h)	2,635,975	3,325,751
減：減值撥備（附註3(iv)(b)）	(116,987)	-
	2,546,988	3,325,751
作報告用途：		
即期部分	2,484,263	2,926,751
非即期部分	62,725	399,000
	2,546,988	3,325,751

- (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建盛。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。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。
- (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。

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

28. 按攤銷成本列賬之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

(i) 應收貸款（續）

(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（附註3(iv)(b)）	(77,094)	—
	342,480	149,216

計入之應收代價中的結餘人民幣349,500,000元為與出售合營公司五季文化有關的未結算代價，出售詳情請參閱附註23。餘下結餘為與出售附屬公司江蘇安朗達健康產業發展有限公司（「安朗達」）有關的未結算代價，出售詳情請參閱附註49。

(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（附註3(iv)(b)）	(48,207)	(16,470)
	1,115,586	1,188,316
作報告用途：		
即期部分	988,205	987,866
非即期部分	127,381	200,450
	1,115,586	1,188,316

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

28. 按攤銷成本列賬之金融資產（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

	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
— 應收其他關聯方款項(b)	205,861	—
減：減值撥備（附註3(iv)(b)）	(72)	—
	1,173,116	583,174
作報告用途：		
即期部分	205,861	583,174
非即期部分	967,255	—
	1,173,116	583,174

- (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）。

29. 衍生金融工具

	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—遠期合約	(a) —	95,489

- (a) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立若干遠期合約以收購三間實體（該等實體合共持有途牛之4,104,137股A類普通股、6,949,997股B類普通股及5,618,635股美國存托股份），代價總額為90,254,000美元。於二零一七年十二月三十一日，本集團有與收購兩間實體（該等實體合共持有途牛之4,104,137股A類普通股、6,949,997股B類普通股及2,530,481股美國存托股份）有關之尚未訂立未來合約，代價總額為62,152,000美元。該等遠期合約並非指定作對沖用途及按公允值計入損益計量。本集團根據途牛美國存托股份於二零一七年十二月三十一日在納斯達克之報價釐定該等遠期合約之公允值。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已履行於該等遠期合約項下之所有義務及完成收購，及確認公允值變動虧損人民幣34,498,000元（附註8）。

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

30. 存貨

	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
原材料	416,984	546,526
在製品	971,305	1,012,961
製成品	927,424	860,340
	2,315,713	2,419,827

31. 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（附註3(iv)(a)）	(551,567)	(576,098)
	4,634,278	6,650,273

* 於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項包括商業承兌票據人民幣958,142,000元。應收票據指銀行承兌票據。

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
	4,634,278	6,650,273

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

31. 應收貿易賬款及應收票據 (續)

應收貿易賬款及應收票據之減值撥備變動如下：

	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
年初信貸虧損撥備－香港會計準則第39號	(576,098)	(475,970)
會計政策變動 (附註2.2.2)	(69,029)	-
於損益確認之信貸虧損撥備	(45,409)	(107,841)
年內撇銷無法收回之應收款項	7,782	541
出售附屬公司	-	7,172
轉撥至分類為持作出售之出售組合	131,187	-
於十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	(551,567)	(576,098)

轉讓金融資產

以下為本集團為其若干供應商就結付應付相關供應商的應付貿易賬款而作出背書(「背書」)的由中國銀行接納的應收票據(「背書票據」)。董事認為，本集團已保留重大風險及回報，包括有關該等背書票據之違約風險，而因此，本集團繼續悉數確認背書票據及相關已結付之應收貿易賬款之賬面值。

已向供應商背書且具全額追索權的應收票據如下：

	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
轉讓資產的賬面值	31,009	176,747
相關負債的賬面值	(31,009)	(176,747)
持倉淨額	-	-

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

32. 預付款項及預繳稅項

(i) 預繳稅項

	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
預繳稅項	88,155	10,213

(ii) 預付款項

	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
貿易預付款項		
— 應收第三方款項	533,546	596,026
— 應收聯營公司款項	40,322	—
可收回增值稅	41,866	84,953
土地租賃之預付款項	—	143,537
收購物業、機器及設備之預付款項	35,659	—
潛在收購事項之預付款項	14,385	211,823
預付款項減值(a)	(15,340)	(69,194)
	650,438	967,145
就呈報目的而言：		
即期部分	614,779	823,608
非即期部分	35,659	143,537
	650,438	967,145

預付款項減值撥備之變動如下：

	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
於年初	(69,194)	—
於年內已撥回／(已確認)減值虧損	3,573	(69,194)
轉撥至分類為持作出售之出售組合	50,281	—
	(15,340)	(69,194)

- (a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的預付款項減值撥備乃與陷入經營困境，很難履行合約義務的多名供應商相關。截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於上述違約供應商中部分已開始提供產品或服務履行彼等的合約義務，為數人民幣3,573,000元的款項已被撥回。

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

33. 發展中物業

	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
於年初	929,653	1,471,003
添置	329,259	750,922
收購附屬公司(附註48)	795,375	322,825
資本化利息(附註12)	24,287	8,704
出售附屬公司	-	(59,467)
轉撥至持作出售物業	(551,364)	(1,564,334)
轉撥至物業、機器及設備(附註18)	(515,822)	-
轉撥至預付土地租賃款項(附註20)	(78,551)	-
於年終	932,837	929,653

	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
以下列項目呈列：		
土地使用權	383,472	142,207
建築成本及資本化開支	549,365	787,446
	932,837	929,653

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。

於二零一八年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣677,594,000元（二零一七年：人民幣19,319,000元），並預期不會於報告期結束後十二個月內變現。

於二零一八年十二月三十一日，抵押賬面值為人民幣930,841,000元（二零一七年：人民幣95,525,000元）之發展中物業，作為本集團借款及融資之抵押品（附註52）。

34. 持作出售物業

本集團之持作出售物業乃位於中國之租賃土地。所有持作出售物業均按成本呈列。

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

35. 受限制現金及現金及現金等值物

	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
現金及銀行結餘	5,475,971	8,332,171
減：受限制現金		
— 已抵押銀行存款	(2,929,985)	(2,894,031)
— 受限制銀行存款	(9,185)	(216,461)
	(2,939,170)	(3,110,492)
現金及現金等值物	2,536,801	5,221,679

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣5,207,990,000（二零一七年：人民幣6,436,317,000元）。然而，人民幣不可自由兌換成其他貨幣，須受中國政府頒佈之外匯控制規例及法規所限制，本集團可通過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據銀行每日存款率按浮動利率計息。銀行存款按各定期存款之利率計息。銀行結餘及有抵押存款乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好之銀行。

36. 持作出售之出售組合資產及負債

(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。

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

36. 持作出售之出售組合資產及負債 (續)

(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 (附註18)	629,272
預付土地租賃款項 (附註20)	182,340
商譽 (附註21)	2,991
於聯營公司之投資 (附註24)	60,886
其他無形資產 (附註22)	3,689
按公允值計入其他全面收益之金融資產	33,113
遞延稅項資產 (附註42)	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
	<u>1,401,181</u>

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 (附註42)	64,100
	<u>541,799</u>

37. 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		
— 應付第三方款項	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	4,526,958	4,781,908
	<u>6,519,944</u>	<u>6,814,951</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

37. 應付貿易賬款及應付票據 (續)

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	152,407	239,167
	6,519,944	6,814,951

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。

38. 其他應付賬款及應計費用

	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
應計費用	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
財務擔保合約產生之負債(附註50(iii))	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分現金要約，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」)。

38. 其他應付賬款及應計費用 (續)

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）提供一筆可退還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（或其代名人）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。

39. 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	2,223,194	2,552,827	1,348,015	2,258,712
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	4,796,912	891,485	7,340,780	1,104,934
	7,020,106	3,444,312	8,688,795	3,363,646

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

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

39. 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
澳元	243,474	—
	10,464,418	12,052,441

銀行及其他借款之到期還款情況如下：

	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）（附註19）；
- (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）（附註33）；
- (iii) 本集團若干銀行存款之抵押人民幣2,929,985,000元（二零一七年：人民幣2,894,031,000元）（附註35）；
- (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）；
- (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）（附註18）；
- (vi) 本集團預付土地租賃款項之抵押人民幣128,756,000元（二零一七年：人民幣58,170,000元）（附註20）；
- (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。

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

40. 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9.60%（二零一七年：9.60%）。

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12）	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	8,021	1,988,525	-	1,996,546
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12）	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	8,620	1,990,224	535,491	2,534,335

	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
分析為：		
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
	2,534,335	1,996,546

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

41. 保修撥備

	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
於一月一日	120,664	104,197
額外撥備	150,500	84,938
出售附屬公司	-	(4,005)
年內已動用款項	(108,263)	(64,466)
於十二月三十一日	162,901	120,664
作呈報之用：		
即期部分	90,373	120,664
非即期部分	72,528	-
	162,901	120,664

42. 遞延稅項

就呈列目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合資產負債表內抵銷。下表乃就財務報告目的對本集團遞延稅項結餘之分析：

	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
遞延稅項資產	383,594	294,954
遞延稅項負債	(1,528,033)	(2,119,643)
遞延稅項負債淨額	(1,144,439)	(1,824,689)

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

42. 遞延稅項 (續)

(i) 本年度於綜合資產負債表內確認的遞延稅項資產及變動的詳情如下：

	稅項虧損 人民幣千元	集團內交易 產生的			應收 賬款減值 人民幣千元	其他 應付款項及 應計費用 人民幣千元	土地收回 產生的 遞延收入 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		未變現溢利 人民幣千元	存貨撇減 人民幣千元	存貨撇減 人民幣千元						
於二零一八年一月一日	37,670	-	54,295	68,997	44,777	-	106,388	33,678	345,805	
會計政策變動	-	-	-	58,920	-	-	-	-	58,920	
收購附屬公司 (附註48)	-	-	-	7,430	-	-	-	-	7,430	
轉撥至分類為持作出售之出售組合 (附註36)	-	-	(1,278)	(850)	-	-	-	(212)	(2,340)	
於損益計入/(扣除)的遞延稅項	6,978	-	(1,854)	41,379	(716)	-	(144)	(10,874)	34,769	
於其他全面收益扣除的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(2,471)	(2,471)	
匯兌調整	(118)	-	-	-	(295)	-	-	-	(413)	
於二零一八年十二月三十一日的遞延稅項資產總額	44,530	-	51,163	175,876	43,766	-	106,244	20,121	441,700	

	稅項虧損 人民幣千元	集團內交易 產生的			應收 賬款減值 人民幣千元	其他 應付款項及 應計費用 人民幣千元	土地收回 產生的 遞延收入 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		未變現溢利 人民幣千元	存貨撇減 人民幣千元	存貨撇減 人民幣千元						
於二零一七年一月一日	13,354	2,938	46,975	65,966	47,270	27,109	45,883	2,608	252,103	
收購附屬公司	3,869	-	-	-	-	-	-	-	3,869	
出售附屬公司	-	-	-	(5,089)	(9,627)	-	-	(111)	(14,827)	
於損益計入/(扣除)的遞延稅項	20,447	(2,938)	7,320	8,120	6,796	(27,109)	60,505	31,181	104,322	
匯兌調整	-	-	-	-	338	-	-	-	338	
於二零一七年十二月三十一日的遞延稅項資產總額	37,670	-	54,295	68,997	44,777	-	106,388	33,678	345,805	

本集團來自中國內地的稅項虧損人民幣1,187,190,000元(二零一七年：人民幣1,636,119,000元)將於一至五年後到期，以抵銷未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就人民幣1,010,278,000元(二零一七年：人民幣1,505,007,000元)之虧損進行確認，原因為其來自短期錄得虧損及應課稅溢利被視為不大可能用作抵銷可供動用稅項虧損之附屬公司。

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

42. 遞延稅項 (續)

(ii) 本年度於資產負債表內確認的遞延稅項負債及變動的詳情如下：

	收購附屬公司後 已識別資產 公允值變動 人民幣千元	投資物業之 會計基礎及 稅項基礎之間之 暫時性差額 人民幣千元	金融資產 公允值變動 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	發展成本 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	468,073	486,699	1,103,103	105,059	-	7,560	2,170,494
會計政策變動 (附註2.2.1)	-	-	25,900	-	-	-	25,900
收購附屬公司 (附註48)	30,219	-	-	-	-	-	30,219
出售附屬公司 (附註49)	(13,215)	-	-	-	-	-	(13,215)
轉撥至分類為待作出售之出售組合 (附註36)	-	-	(64,100)	-	-	-	(64,100)
於損益 (計入)/扣除的遞延稅項	(50,679)	52,845	(597,548)	(11,582)	(474)	600	(606,838)
於其他全面收益扣除的遞延稅項	-	-	(9,892)	-	-	-	(9,892)
匯兌調整	309	-	53,262	-	-	-	53,571
於二零一八年十二月三十一日的遞延稅項負債總額	434,707	539,544	510,725	93,477	(474)	8,160	1,586,139
於二零一七年一月一日	589,037	354,207	910,218	59,194	14,708	4,765	1,932,129
收購附屬公司	22,344	-	-	-	-	-	22,344
出售附屬公司	(21,276)	(331)	-	-	(3,280)	-	(24,887)
於損益 (計入)/扣除的遞延稅項	(122,032)	132,823	342,303	45,865	(11,428)	2,795	390,326
於其他全面收益扣除的遞延稅項	-	-	(85,689)	-	-	-	(85,689)
匯兌調整	-	-	(63,729)	-	-	-	(63,729)
於二零一七年十二月三十一日的遞延稅項負債總額	468,073	486,699	1,103,103	105,059	-	7,560	2,170,494

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後之收益。倘中國內地與外國投資者之司法權區訂有稅收協定，或可採用較低之預扣稅率。對本集團而言，適用稅率為5%和10%。本集團因而須為在中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之收益所分派之股息承擔預扣稅。

於二零一八年十二月三十一日，並無就本集團在中國內地成立之附屬公司之未匯出收益（須繳納預扣稅者）人民幣9,046,637,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣8,532,761,000元）所應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大會在可見將來分派該等收益。

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

43. 股本

	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
法定： 40,000,000,000(二零一七年：40,000,000,000)股 每股面值0.01港元之普通股	314,492	314,492
已發行及繳足： 19,729,061,731(二零一七年：19,729,061,731)股 每股面值0.01港元之普通股	161,084	161,084

本公司股本結餘概述如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	19,729,061,731	161,084

本公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之股本並無變動。

44. 股份期權及受限制股份激勵計劃

(i) 股份期權計劃

根據於二零一八年八月十七日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納現行股份期權計劃（「股份期權計劃」）。

職級為總監及以上的全職僱員以及經本公司董事會或股東於股東大會上選定之其他僱員均合資格參與股份期權計劃。除非本公司於股東大會上提早終止，股份期權計劃應自採納日期開始起計五年內維持有效。

股份期權的行使須待達成以下主要條件後，方可作實。

- 就二零一八年至二零二二年之本公司業績目標而言，以本公司於二零一七年度之整體純利及經營溢利淨額作為基準（「基準」），與基準比較，本公司於股份期權之行使日期前之財政年度之經審核整體溢利淨額及經營溢利淨額之年複合增長率分別不得低於10%及25%。倘本公司之策略發展出現重大變動，則董事會可調整業績目標；

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

44. 股份期權及受限制股份激勵計劃 (續)

(i) 股份期權計劃 (續)

- 除非獲董事會另行豁免，激勵對象於授出日期及直至股份期權行使日期須為通過試用期之全職僱員（股份期權計劃中所載之例外情況除外）或為經董事會授權之人士；

假設已根據股份期權計劃達成行使股份期權之所有條件，20%、20%、20%、20%及20%的股份期權分別可於授出日期起12個月、24個月、36個月、48個月及60個月後行使。於授出日期起十年過後，概無股份期權可予行使。

於二零一八年十二月十四日，董事會決議向若干合資格僱員（統稱「股份期權承授人」）授出股份期權，可根據股份期權計劃於行使時認購合共77,232,200股股份。該等股份期權已獲股份期權承授人以零代價接納。自授出日期起至二零一八年十二月三十一日止期間，根據股份期權計劃條款，總共446,400份股份期權已失效。於二零一八年十二月三十一日，76,785,800份尚未行使股份期權不可行使。所授出股份期權的行使價為每股股份2.56港元，即於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價每股股份2.56港元。

截至二零一八年十二月三十一日，基於目前可作出之最佳估計，預期可行使的股份期權數目甚少，因股份期權承授人極有可能尚未能滿足股份期權計劃項下的上述行權條件。

(ii) 股份激勵計劃

於二零一八年七月七日，本集團已採納一份股份激勵計劃（「股份激勵計劃」），以推廣共創的企業文化落地，促使本集團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。

高級經理及以上之正式全職僱員以及經董事會或本公司股東於股東大會上選定之其他僱員合資格參加股份激勵計劃。股份激勵計劃將於採納日期起五年期內有效。

根據股份激勵計劃，可購買本公司現有股份並以信託方式持有作為「受限制股份」，直至該等股份根據股份激勵計劃之規則歸屬於有關承授人為止。

44. 股份期權及受限制股份激勵計劃 (續)

(ii) 股份激勵計劃 (續)

待達成特定歸屬條件及於支付激勵股份之代價後，激勵股份之60%及40%將分別自於授出日期後滿24個月及36個月當日起按照本公司指示轉讓予獲選承授人。

於二零一八年十二月十四日，董事會議決按每股激勵股份1.28港元之授出價（即於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價每股股份2.56港元之50%）向46名合資格僱員（「激勵股份承授人」）授出合共17,521,400股股份（「激勵股份」）。自授出日期起至二零一八年十二月三十一日止期間，根據股份激勵計劃條款，總共221,200股激勵股份已失效。於二零一八年十二月三十一日，本公司有17,300,200股已發行未歸屬激勵股份。

截至二零一八年十二月三十一日，基於目前可作出之最佳估計，預期可歸屬的激勵股份數目甚少，因激勵股份承授人極有可能尚未能滿足股份激勵計劃內訂明的歸屬條件。

受託人按股份激勵計劃持有之股份變動如下：

	截至 二零一八年十二月三十一日 止年度		截至 二零一七年十二月三十一日 止年度	
	股份數目	僱員股份 信託儲備 人民幣千元	股份數目	僱員股份 信託儲備 人民幣千元
於一月一日	-	-	-	-
受託人收購之股份	17,521,400	35,258	-	-
於十二月三十一日	17,521,400	35,258	-	-

45. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度及過往年度之變動已於綜合財務報表綜合權益變動表內呈列。

(i) 權益儲備

權益儲備指(a)於截至二零一三年十二月三十一日止年度內南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」）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(b)南京豐盛資產管理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。

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

45. 儲備 (續)

(ii) 法定盈餘儲備

根據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。法定儲備可用於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) 合併儲備

本集團之合併儲備因在共同控制下收購附屬公司產生及指收購所支付之代價與本集團及所收購之附屬公司於受共同控制當日之資產淨值賬面值間之差額。

(iv) 其他儲備

其他儲備指(a)與非控股權益之交易所得收益／（虧損）、(b)本公司擁有人透過收購附屬公司就收購資產所支付之代價之公允值與所收購資產於收購日期之公允值之差額、(c)獲季先生豁免及資本化為股本注資之應付控股股東款項及(d)已收非控股權益之股本注資之公允值與被視為已出售之本公司擁有人按比例應佔各附屬公司資產淨值賬面值之差額。

(v) 僱員股份信託儲備

由於就股份激勵計劃購買本公司股份或向本集團相關承授人授出有關股份，產生僱員股份信託儲備。

46. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
非控股權益持有之股權百分比：		
中國傳動	26.09%	26.09%
於報告期末非控股權益之累計結餘：		
中國傳動	3,153,046	3,225,773
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度
分配至非控股權益之年內全面虧損總額：		
中國傳動	(11,955)	(184,675)

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

46. 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

下表說明有關上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額於任何公司間撇銷前：

中國傳動

	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
收入	8,509,022	8,241,914
總開支	(8,486,976)	(8,403,168)
年內溢利／(虧損)	22,046	(161,254)
年內全面虧損總額	(37,626)	(423,858)
經營活動所得現金流淨額	555,730	2,202,723
投資活動所用現金流淨額	(1,376,874)	(1,634,817)
融資活動(所用)／所得現金流淨額	(1,142,595)	717,480
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(1,963,739)	1,285,386
	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
分類為持作出售之出售組合資產	1,401,181	-
其他流動資產	16,660,445	18,025,845
非流動資產	10,068,378	11,135,346
分類為持作出售之出售組合負債	(541,799)	-
其他流動負債	(12,581,488)	(13,441,242)
非流動負債	(3,029,332)	(3,447,738)

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

47. 綜合現金流量表附註

(i) 經營業務所得之現金

		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
經營活動所得現金流			
除稅前(虧損)/溢利		(3,542,028)	3,112,891
就下列項目作調整：			
融資成本	12	948,747	731,051
分佔合營公司及聯營公司之業績	23/24	7,958	(218,872)
收購附屬公司確認之議價購買收益	10	(7,667)	(38,038)
利息收入	9	(542,472)	(288,019)
出售物業、機器及設備項目虧損/(收益)	10	1,346	(833)
出售附屬公司之收益	10	(95,476)	(364,534)
出售合營公司之收益	10	(248)	-
出售聯營公司之虧損	10	583	128,151
出售可供出售投資之收益		-	(3,666)
股息收入	9	(146,919)	(120,902)
金融工具之公允值變動	8	3,555,856	(1,907,073)
投資物業之公允值變動	19	(103,997)	(92,932)
持作出售物業轉撥至投資物業時之公允值變動	19	-	(416,137)
折舊	18	606,774	668,403
金融資產撥備	3(iv)	161,281	124,311
其他無形資產減值	10	-	63,409
物業、機器及設備減值	10	-	189,279
於聯營公司之投資減值	24	-	94,000
商譽減值	10	30,232	14,883
存貨撥備	11	30,064	138,054
預付土地租賃款項釋出	20	32,374	28,753
其他無形資產攤銷	22	85,949	122,778
遞延收入攤銷		(32,495)	(7,538)
預付款項減值虧損(撥回)/撥備	32(ii)	(3,573)	69,194
匯兌(收益)/虧損		(38,229)	80,779
土地收儲收益	10	-	(86,754)
營運資金變動前之經營現金流入		948,060	2,020,638

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

47. 綜合現金流量表附註 (續)

(i) 經營業務所得之現金 (續)

		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		
發展中物業增加	33	(329,259)	(750,922)
持作出售物業減少		271,721	953,688
存貨增加		(251,273)	(414,304)
按公允值計入損益之金融資產增加		-	(13,569)
受限制銀行存款減少／(增加)		207,276	(216,461)
應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及 預付款項增加		(191,942)	564,504
應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用 以及合約負債(減少)／增加		(293,478)	319,078
遞延收入增加		34,312	9,133
產品保修撥備增加		42,237	20,472
經營業務產生現金		437,654	2,492,257

(ii) 披露於其他附註之非現金投資及融資活動：

- 出售合營公司—附註23

(iii) 融資活動產生之負債之變動

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元
於二零一八年一月一日	12,052,441	1,919,988
來自融資現金流量之變動	(1,390,189)	497,575
轉讓已出售附屬公司之債權人權利	(645,000)	-
視作股東注資	(98,940)	-
外匯變動	77,632	435
利息開支	62,285	2,087
出售附屬公司產生之減少	(3,844)	-
收購附屬公司產生之增加	591,158	-
轉撥至分類為持作出售之出售組合(附註36)	(181,125)	-
於二零一八年十二月三十一日	10,464,418	2,420,085

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

48. 收購附屬公司

於二零一八年九月十七日及二零一八年十一月十九日，本集團按現金代價總額7,989,000澳元（相等於人民幣38,757,000元）自三名獨立第三方收購三間早教服務中心（包括Jacobs Ridge Childcare Centre Pty Ltd、Pacific Pines Childcare Centre Pty Ltd及Currimundi Childcare & Education Centre（統稱為「早教」））之全部股權。

於二零一八年九月四日，本集團自一名獨立第三方收購寶橋證券（香港）有限公司（「寶橋證券」）之全部股權，代價為現金21,500,000港元（相等於約人民幣18,881,000元）。寶橋證券主要從事證券交易（證券及期貨條例項下之第1類受規管活動）。於收購日期，寶橋證券為不活躍公司且僅持有證券交易牌照及現金及現金等值物。

於二零一八年六月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，以現金代價約人民幣80,000,000元收購馬鞍山海信旅遊投資有限公司及其全資附屬公司（統稱為「馬鞍山集團」）（一家於中國從事物業發展之集團）之65%股權。該收購事項已於二零一八年八月三十一日完成。

於二零一八年十一月三十日，本集團自一名獨立第三方收購江蘇綠色照明工程有限公司（「江蘇綠色」）100%股權，代價為人民幣19,600,000元。

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

48. 收購附屬公司 (續)

上述收購事項之可識別資產及負債之公允值如下：

	早教 人民幣千元	寶橋證券 人民幣千元	馬鞍山集團 人民幣千元	江蘇綠色 人民幣千元	總計 人民幣千元
存貨	-	-	-	12,346	12,346
應收貿易賬款	-	-	-	6,863	6,863
預付款項	-	-	7,715	1,644	9,359
其他應收款項	325	400	20,007	6,508	27,240
發展中物業	-	-	795,375	-	795,375
現金及現金等值物	506	8,518	463	4,436	13,923
物業、機器及設備	-	-	89	858	947
其他無形資產	-	10,099	-	-	10,099
遞延稅項資產	-	-	7,430	-	7,430
應付貿易賬款及應付票據	(123)	-	(37,443)	(3,318)	(40,884)
其他應付款項及應計費用	(3,613)	(136)	(37,363)	(1,988)	(43,100)
銀行及其他借款	-	-	(591,158)	-	(591,158)
合約負債	(23)	-	(24)	(8,021)	(8,068)
遞延稅項負債	-	-	(30,219)	-	(30,219)
已收購可識別(負債)/資產淨值	(2,928)	18,881	134,872	19,328	170,153
減：非控股權益	-	-	(47,205)	-	(47,205)
加：收購產生之商譽	41,685	-	-	272	41,957
已收購資產淨值	38,757	18,881	87,667	19,600	164,905
以現金結算的總代價	38,757	18,881	80,000	19,600	157,238
於收購中確認之議價購買收益(附註10)	-	-	(7,667)	-	(7,667)
收購之現金流量分析：					
現金代價	(38,757)	(18,881)	(80,000)	(19,600)	(157,238)
向附屬公司購入之現金	506	8,518	463	4,436	13,923
收購之現金流出淨額	(38,251)	(10,363)	(79,537)	(15,164)	(143,315)

此等收購事項乃根據本集團擴大及進一步發展現有經營業務之策略作出，並已採用購買法入賬。由於所支付代價實際包括控制權溢價以及預期協同效益裨益、收入增長及附屬公司未來市場發展相關金額，故已於收購事項中確認商譽。商譽不能抵扣所得稅。董事認為，所確認議價購買收益主要歸因於向賣方提供之即時變現及業務風險緩解機會。於收購日期確認之非控股權益乃基於彼等按比例分佔所收購資產淨值的份額計量。

自收購日期起，此等收購事項已合共向本集團貢獻截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入人民幣13,460,100元及虧損淨額人民幣7,520,000元。倘合併於年初進行，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入及虧損將分別應為人民幣10,345,215,000元及人民幣3,082,585,000元。

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

49. 出售附屬公司

於二零一八年三月十九日，本集團按現金代價人民幣1,093,000元向獨立第三方益悅(香港)有限公司(「益悅」)出售其於豐盛健康有限公司(「豐盛健康」)之全部股權。此外，益悅同意承擔金額相當於人民幣168,957,000元之股東貸款，該金額先前已由本公司向豐盛健康墊付。

於二零一八年八月三十日，本集團按現金代價人民幣527,000元向獨立第三方無限英雄有限公司出售其於Five Seasons IX及其全資附屬公司(統稱為「Five Seasons IX」)之51%股權。

於二零一七年五月十九日，南京高精設立一間全資附屬公司安朗達，擁有轉讓土地使用權及物業之出資責任。於二零一七年九月二十八日，本集團訂立一項協議，按現金代價人民幣76,074,000元向一名獨立第三方轉讓安朗達之30%股權。於二零一七年十二月三十一日，南京高精並未完成其出資責任且安朗達為不活動公司。於二零一八年十二月，安朗達之出售事項已完成，且根據股東協議安朗達成為本集團之合營公司。

於二零一八年七月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，按現金代價名義金額人民幣1元，出售其於北京中傳首高冶金成套設備有限公司(「北京首高」)之全部75%股權。該項出售於二零一八年十一月三十日完成。

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

49. 出售附屬公司 (續)

附屬公司於各自出售日期之資產及負債如下：

	豐盛健康 人民幣千元	Five season IX 人民幣千元	安朗達 人民幣千元	北京首高 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產淨值包括：					
—於一間聯營公司之投資(附註24)	170,000	-	-	-	170,000
—物業、機器及設備(附註18)	-	19,783	116,606	3,664	140,053
—預付土地租賃款項(附註20)	-	-	114,163	-	114,163
—其他無形資產(附註22)	-	7,954	-	3,591	11,545
—存貨	-	-	-	90,338	90,338
—應收貿易賬款	-	599	-	106,542	107,141
—其他應收款項	-	1,680	-	-	1,680
—現金及現金等值物	41	456	-	2,972	3,469
—應付貿易賬款及應付票據	-	(41)	-	(101,286)	(101,327)
—其他應付款項及應計費用	(163,690)	(86,658)	-	(51,987)	(302,335)
—合約負債	-	(3,844)	-	(72,480)	(76,324)
—銀行及其他借款	-	(38,073)	-	-	(38,073)
—應付稅項	-	(3,411)	-	-	(3,411)
—遞延稅項負債(附註42)	-	(1,478)	(11,737)	-	(13,215)
—非控股權益	-	50,486	-	5,534	56,020
已出售資產/(負債)淨值	6,351	(52,547)	219,032	(13,112)	159,724
現金代價	1,093	527	76,074	-	77,694
確認一間合營公司(附註23)	-	-	177,506	-	177,506
	1,093	527	253,580	-	255,200
出售附屬公司(虧損)/收益(附註10)	(5,258)	53,074	34,548	13,112	95,476
出售之現金流量分析：					
現金代價	1,093	527	76,074	-	77,694
已出售之現金及現金等值物	(41)	(456)	-	(2,972)	(3,469)
未結清代價(附註28(ii))	-	-	(70,074)	-	(70,074)
過往期間已收之按金(計入其他應付款項)	-	-	(6,000)	-	(6,000)
出售之現金流入/(流出)淨額：	1,052	71	-	(2,972)	(1,849)

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

50. 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)	872,792	1,418,901

- (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。
- (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元（二零一七年：人民幣73,200,000元）之銀行貸款向兩間聯營公司（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。

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

51. 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（附註19），租約經磋商為期介乎一至二十年。租約條款一般亦要求支付租戶保證金及根據當時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
	844,312	464,298

(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
	327,288	270,044

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

51. 承擔(續)

(ii) 資本承擔

除上文附註51(i)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
	421,077	2,819,470

(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3,342,506,567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2,630,000,000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。

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

52. 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關連人士獲授銀行及其他融資：

	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(附註33)	930,841	95,525
投資物業(附註19)	3,800,000	3,599,360
物業、機器及設備(附註18)	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(附註20)	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(附註35)	2,929,985	2,894,031
	11,905,662	7,996,088

以本集團資產擔保之本集團銀行及其他借款之詳情載於綜合財務報表附註39。

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

53. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業 地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中國傳動	開曼群島／中國	16,352,916美元	-	74	生產及銷售齒輪 產品
Rich Unicorn Holdings Limited	英屬處女群島	94,018,997美元	100	-	投資控股
南京豐盛大族科技股份有限公司	中國	人民幣 300,000,000元	-	100	房地產發展及投 資
南京德盈置業有限公司 （「南京德盈」）	中國	人民幣 465,200,980元	-	100	物業投資
Five Seasons VI Pty Limited	澳洲	100澳元	-	100	旅遊
Sparrow Early Learning Pty Limited	澳洲	51,871,919澳元	-	97	教育服務

上表列示本公司董事認為對本集團年內業績構成主要影響或構成資產淨值重大部分之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將令其過於冗長。

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

54. 關聯方交易

除此等綜合財務報表其他部分所詳述之交易外，本集團於年內與亦與關聯方進行以下重大交易：

(i) 與關聯方的交易

		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
聯營公司：			
—租金收入及其他費用	(a)	1,648	706
—購買產品	(b)	28,188	104,194
—借出貸款	(d)	28,000	40,478
—收取借出貸款		—	273,959
—利息收入	(d)	1,803	14,500
合營公司：			
—其他費用	(a)	4,507	497
—購買產品	(b)	—	7,887
—銷售產品	(c)	52,585	10,997
—借出貸款		—	210,574
—收取借出貸款		—	213,000
—利息收入		—	2,426
—已收貸款	(e)	—	1,020,558
—已收貸款還款	(e)	854,825	—
—利息開支	(e)	25,371	—
本集團控股股東及其緊密家族成員			
—銷售物業		—	13,727
本集團最終控股股東之聯繫人：			
—綠色建築設計及諮詢服務收入	(f)	18,491	13,764
—購買服務	(f)	6,840	221,669
本集團最終控股股東之附屬公司：			
—管理服務收入	(f)	6,567	5,352
本集團最終控股股東：			
—已收貸款	(g)	715,705	913,920
—已收貸款還款	(g)	295,952	121,160
—利息開支	(g)	18,843	—

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

54. 關聯方交易 (續)

(i) 與關聯方的交易 (續)

- (a) 租金收入及其他費用主要指本集團就租賃交易、水電開支及根據產生之實際成本收取的其他間接成本向其聯營公司及合營公司收費之安排。
- (b) 向聯營公司及合營公司進行之採購乃根據聯營公司及合營公司提供予主要客戶之已發佈價格作出，且已由雙方同意。
- (c) 向合營公司進行之銷售乃根據已發佈價格及按向本集團主要客戶提供之條件作出，惟一般授予長達六個月之較長信貸期則除外。
- (d) 於二零一八年四月，本集團與建盛訂立貸款協議，借出人民幣28,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，本金人民幣28,000,000元（附註28）及截至二零一八年十二月三十一日止年度的利息收入人民幣1,803,000元仍未收取。
- (e) 於二零一七年十二月二十八日及二零一七年三月十三日，本集團與五季文化及FVF I L.P訂立協議，以分別按3%及8%之年利率借入人民幣650,000,000元及53,739,000美元（相等於人民幣370,558,000元）。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已償還應付FVF I L.P的26,869,500美元（相等於人民幣179,454,000元）及於出售五季文化（附註23）時結算人民幣650,000,000元。
- (f) 該等交易乃按本集團及各交易對方（均由本公司最終控股股東及董事季先生或季先生之聯繫人最終控制）協定的條款進行。
- (g) 本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度與Magnolia訂立若干貸款協議。截至二零一八年十二月三十一日，應付Magnolia的即期款項不計息。於報告期間應付Magnolia的非即期款項按年利率4.75%計息，據此視作股東出資人民幣98,940,000元乃於「其他儲備」中確認。

除與本集團之聯營公司及合營公司之交易以及支付／退回潛在收購之按金外，所有其他關聯方交易均為關連交易，其中若干交易已根據上市規則第14A章作出申報及公佈，而其他交易根據上市規則獲豁免遵守申報、公佈及股東批准規定。

(ii) 與關聯方交易產生之未償還結餘：

於報告期末，本集團與其關聯方的未償還結餘於綜合財務報表的應收貸款及其他應收款項（附註28）、預付款項（附註32）、貿易應收賬款（附註31）、貿易應付賬款及應付票據（附註37）、其他應付款項及應計費用（附註38）以及銀行及其他借款（附註39）披露。

54. 關聯方交易（續）

(iii) 本集團提供予關聯方之未解除擔保：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團已向南京建工產業集團有限公司（「南京建工產業」，前稱「南京豐盛產業控股集團有限公司」）及南京建工集團有限公司（「南京建工」）之銀行貸款為合共人民幣1,150,000,000元提供擔保，方式為質押由本公司全資附屬公司南京德盈直接持有之位於中國江蘇省南京雨花台區之建築面積約為100,605平方米之商用物業及配套設施。

於二零一八年六月十三日及二零一八年九月二十日，季先生、南京建工產業及南京建工各自簽署兩份以本集團為受益人之擔保函（統稱「擔保函」）。根據擔保函，季先生擔保，於銀行貸款悉數還清或質押獲解除前，由彼（及／或由彼控制之任何公司）授予本公司之貸款結餘將分別至少為900,000,000港元（相當於人民幣790,351,000元）及550,000,000港元（相當於人民幣482,992,000元）；南京建工及南京建工產業擔保，其將向本公司提供一筆具備與貸款協議之基本相同商業條款或與本公司等值之抵押資產之貸款。

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有由季先生控制之公司所授之貸款結餘人民幣1,199,482,000元（附註39）超過由南京建工產業及南京建工所授之上述銀行貸款。董事認為，季先生所提供擔保應為質押資產所產生之任何負債提供彌償。因此，於報告期末，本集團之綜合財務報表並無就擔保責任計提撥備。

- (b) 於二零一八年九月二十六日，本集團與南京建工產業訂立貸款協議，據此，南京建工產業同意以與一名獨立第三方中國東方資產管理股份有限公司江蘇省分公司（「中國東方資產」）訂立之質押文件（包括本公司附屬公司之若干房地產及股權、有關共同責任聲明之擔保函及資金監管協議，統稱「抵押文件」）為條件向本集團提供一筆金額為人民幣970,000,000元之貸款。此外，本集團已要求季先生及一名第三方南京龍津房地產開發有限公司（「南京龍津」）於二零一八年九月三十日就本集團根據抵押文件之責任提供反擔保。截至二零一八年十二月三十一日，本集團尚未根據與南京建工之貸款協議收取本金額人民幣970,000,000元，而抵押文件已獲完成。董事認為，季先生及南京龍津所提供之反擔保應為抵押文件所產生之任何負債提供彌償。因此，於報告期末，本集團之綜合財務報表並無就擔保責任計提撥備。直至批准該等綜合財務報表之日期，本集團已按照上述抵押文件訂立協議以向一名第三方出售其附屬公司，有關進一步詳情請參閱報告期後事項（附註56）。
- (c) 有關本集團就關聯方的銀行融資及貸款協議的擔保的進一步詳情請參閱附註50(ii)及(iii)。

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

54. 關聯方交易 (續)

(iv) 本集團管理層要員的薪酬：

	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
短期僱員福利	19,030	20,439
退休福利	441	220
向管理層要員支付的薪酬總額	19,471	20,659

薪酬介乎以下範圍之管理層要員的人數如下：

	僱員人數	
	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
1港元至500,000港元	1	1
500,001港元至1,000,000港元	1	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	3
2,500,001港元至3,000,000港元	1	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	2
3,500,001港元至4,000,000港元	3	-
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1
	9	9

有關董事及最高行政人員薪酬之進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

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

55. 本公司之資產負債表及儲備變動

(i) 本公司之資產負債表

	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		
物業、機器及設備	826	1,618
於附屬公司之投資	2,206,948	2,120,836
	2,207,774	2,122,454
流動資產		
應收附屬公司款項	16,287,680	15,500,382
預付款項	26,850	19,621
現金及現金等值物	85,287	34,497
	16,399,817	15,554,500
資產總值	18,607,591	17,676,954
非流動負債		
公司債券	8,620	7,970
銀行及其他借款	1,031,673	–
遞延稅項負債	44,390	44,390
	1,084,683	52,360
流動負債		
應付附屬公司款項	–	85,478
其他應付款項及應計費用	98,131	24,449
銀行及其他借款	860,443	1,137,670
應付稅項	–	4,088
	958,574	1,251,685
負債總額	2,043,257	1,304,045
權益		
股本	161,084	161,084
儲備	16,403,250	16,211,825
權益總額	16,564,334	16,372,909
負債及權益總額	18,607,591	17,676,954

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

55. 本公司之資產負債表及儲備變動(續)

(ii) 本公司之儲備變動

	僱員股份		繳入盈餘	信託儲備	其他儲備	保留盈利	總計
	股權儲備	股份溢價					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	422,833	17,787,077	82,603	-	(907,913)	318,952	17,703,552
二零一六年已宣派末期股息	-	(295,936)	-	-	-	-	(295,936)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(1,195,791)	(1,195,791)
於二零一七年十二月三十一日	422,833	17,491,141	82,603	-	(907,913)	(876,839)	16,211,825
於二零一八年一月一日	422,833	17,491,141	82,603	-	(907,913)	(876,839)	16,211,825
二零一七年已宣派末期股息	-	(295,936)	-	-	-	-	(295,936)
視作股東注資	-	-	-	-	98,940	-	98,940
就股份激勵計劃持有之股份	-	-	-	(35,258)	-	-	(35,258)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	423,679	423,679
於二零一八年十二月三十一日	422,833	17,195,205	82,603	(35,258)	(808,973)	(453,160)	16,403,250

56. 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元出售馬鞍山集團之65%股權及當時之相關股東貸款。於綜合財務報表批准之日期，本集團就股權及股東貸款分別收取代價人民幣80,000,000元及人民幣160,000,000元，惟尚未變更業權登記及解除抵押文件(附註54)項下之股權質押。

57. 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。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股權益之概要載列如下，該等資料乃摘錄自己刊發經審核財務報表並已按適當情況經重列／重新分類。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註4)	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註3)	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一七年 人民幣千元 (附註1)	二零一八年 人民幣千元 (附註1)
業績					
收入	793,403	3,095,611	4,311,423	11,026,457	10,288,651
除稅前(虧損)／溢利	(1,005,262)	1,446,352	3,743,202	3,112,891	(3,542,028)
所得稅(開支)／抵免	(59,481)	(226,430)	(740,918)	(976,427)	479,571
年內(虧損)／溢利	(1,064,743)	1,219,922	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)
應佔： 本公司擁有人	(1,070,988)	1,217,827	3,086,019	2,267,453	(3,029,954)
非控股權益	6,245	2,095	(83,735)	(130,989)	(32,503)
	(1,064,743)	1,219,922	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)
資產及負債					
總資產	4,423,736	9,366,366	48,412,715	54,423,653	50,056,703
總負債	(2,254,889)	(4,048,130)	(22,099,045)	(27,219,954)	(26,156,166)
權益總額	2,168,847	5,318,236	26,313,670	27,203,699	23,900,537
應佔： 本公司擁有人	1,960,129	5,082,000	22,538,300	23,991,436	20,695,500
非控股權益	208,718	236,236	3,775,370	3,212,263	3,205,037
	2,168,847	5,318,236	26,313,670	27,203,699	23,900,537

附註：

- 截至二零一七年及二零一八年止年度之財務數字乃摘錄自綜合財務報表。
- 由於截至二零一六年止年度完成若干業務合併之採購價格分配(誠如二零一七年年報綜合財務報表附註2.4所披露)，截至二零一六年止年度之財務數字已經重列。
- 截至二零一五年止年度之財務數字乃摘錄自二零一六年年報，由於有關收購深圳安科集團、Five Seasons VI及Fullshare Group Pte. Ltd.之共同控制下之業務合併運用合併會計法，有關財務數字已經重列。並無就二零一八年度之共同控制合併而對二零一五年度之財務數字作出追溯調整。
- 截至二零一四年止年度之財務數字乃摘錄自二零一五年年報，由於有關收購南京豐盛大族科技股份有限公司及新能源集團之共同控制下之業務合併運用合併會計法，有關財務數字已經重列。並無就截至二零一八年止年度之共同控制合併而對截至二零一四年止年度之財務數字作出追溯調整。