

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



Fullshare Holdings Limited

豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公佈

豐盛控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年度」)按照香港公認會計原則編製之經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4、5(i)	11,163,103	10,288,651
銷售及服務成本	7	<u>(8,858,077)</u>	<u>(8,320,984)</u>
毛利		2,305,026	1,967,667
銷售及分銷開支	7	(504,746)	(418,525)
行政開支	7	(918,625)	(1,047,603)
研發成本	7	(404,238)	(347,707)
金融資產減值虧損淨額	3	(510,068)	(161,281)
其他收入		673,640	809,718
金融工具之公允值變動	6	(2,824,876)	(3,555,856)
其他(虧損)/收益淨額		<u>(26,436)</u>	<u>168,264</u>
經營虧損		(2,210,323)	(2,585,323)
融資成本	8	(827,352)	(948,747)
分佔合營公司業績		(252,047)	(22,327)
分佔聯營公司業績		<u>76,046</u>	<u>14,369</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前虧損		(3,213,676)	(3,542,028)
所得稅抵免	9	<u>369,558</u>	<u>479,571</u>
年內虧損		<u><u>(2,844,118)</u></u>	<u><u>(3,062,457)</u></u>
年內其他全面(虧損)/收益：			
可能重新分類至損益之項目：			
— 換算海外業務之匯兌差額		(43,219)	307,998
— 按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動		(9,005)	15,317
— 分佔聯營公司其他全面虧損		(50,392)	(54,535)
— 有關該等項目之所得稅		1,724	(3,829)
可能不會重新分類至損益之項目：			
— 按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動		49,477	(212,261)
— 有關該等項目之所得稅		<u>(43,701)</u>	<u>11,250</u>
年內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)		<u>(95,116)</u>	<u>63,940</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(2,939,234)</u></u>	<u><u>(2,998,517)</u></u>
年內應佔(虧損)/溢利：			
— 本公司權益股東		(2,874,192)	(3,029,954)
— 非控股權益		<u>30,074</u>	<u>(32,503)</u>
		<u><u>(2,844,118)</u></u>	<u><u>(3,062,457)</u></u>
年內應佔全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司權益股東		(2,994,493)	(2,949,363)
— 非控股權益		<u>55,259</u>	<u>(49,154)</u>
		<u><u>(2,939,234)</u></u>	<u><u>(2,998,517)</u></u>
本公司權益股東應佔每股虧損			
每股基本虧損	11	<u>人民幣(0.146)元</u>	<u>人民幣(0.154)元</u>
每股攤薄虧損	11	<u>人民幣(0.146)元</u>	<u>人民幣(0.154)元</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		5,726,220	5,311,773
投資物業		4,019,290	4,103,960
預付土地租賃款項		–	1,148,500
使用權資產		1,667,466	–
商譽		2,089,430	2,043,033
其他無形資產		505,564	586,623
於合營公司之投資		387,025	1,060,904
於聯營公司之投資		1,724,784	1,741,240
按公允值計入其他全面收益之金融資產	13	3,443,298	3,536,398
按公允值計入損益之金融資產	12	588,517	980,867
應收貸款	14	48,217	62,725
按攤銷成本計量之其他金融資產	14	1,019,182	967,255
其他應收款項	14	12,075	127,381
預付款項		186,787	35,659
遞延稅項資產		570,453	383,594
		<u>21,988,308</u>	<u>22,089,912</u>
流動資產			
存貨		2,588,785	2,315,713
預付土地租賃款項		–	24,438
應收貿易賬款	15	2,465,152	4,634,278
應收代價	14	183,678	342,480
應收貸款	14	2,705,794	2,484,263
預付款項		302,079	614,779
其他應收款項	14	2,571,609	988,205
按攤銷成本計量之其他金融資產	14	254,050	205,861
預繳所得稅		39,460	88,155
按公允值計入其他全面收益之金融資產	13	2,880,568	1,368,456
按公允值計入損益之金融資產	12	1,540,270	6,371,646
發展中物業		190,677	932,837
持作出售物業		553,432	718,528
受限制現金		2,731,254	2,939,170
現金及現金等值物		2,797,003	2,536,801
分類為持作出售之出售組合資產		–	1,401,181
		<u>21,803,811</u>	<u>27,966,791</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	16	6,090,338	6,519,944
其他應付款項及應計款項	17	3,116,778	3,177,494
合約負債	5(ii)	575,808	413,432
公司債券	19	1,923,316	–
租賃負債		39,808	–
銀行及其他借款	18	5,199,030	7,020,106
應付所得稅		824,593	833,814
保修撥備		216,868	90,373
遞延收入		23,944	28,494
分類為持作出售之出售組合負債		–	541,799
		<u>18,010,483</u>	<u>18,625,456</u>
流動資產淨值		<u>3,793,328</u>	<u>9,341,335</u>
總資產減流動負債		<u>25,781,636</u>	<u>31,431,247</u>
非流動負債			
公司債券	19	498,437	2,420,085
銀行及其他借款	18	2,531,387	3,444,312
衍生金融工具		59,952	–
遞延收入		185,189	65,752
租賃負債		404,855	–
保修撥備		97,164	72,528
遞延稅項負債		1,136,831	1,528,033
		<u>4,913,815</u>	<u>7,530,710</u>
資產淨值		<u>20,867,821</u>	<u>23,900,537</u>
股本及儲備			
股本		160,872	161,084
儲備		<u>17,447,686</u>	<u>20,534,416</u>
本公司權益股東應佔權益		17,608,558	20,695,500
非控股權益		<u>3,259,263</u>	<u>3,205,037</u>
總權益		<u>20,867,821</u>	<u>23,900,537</u>

綜合財務資料附註

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。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點由香港中環花園道3號冠君大廈43樓10-12室變更為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室，自二零一九年九月一日起生效。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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

- 物業－物業投資、開發及銷售以及提供建築相關服務；
- 旅遊－酒店經營、銷售旅遊產品及提供相關服務；
- 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、教育及其他－銷售健康及教育產品及提供相關服務以及銷售其他產品；及
- 新能源－製造及銷售機械傳動設備產品。

本公司董事認為，本公司直接及最終控股公司為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。

綜合財務資料乃由董事會於二零二零年三月三十一日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

編製綜合財務資料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

本集團綜合財務資料乃按照香港會計師公會（「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」）編製。此外，綜合財務資料亦載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露。綜合財務資料根據歷史成本慣例編製，經重新評估按公允值列賬的金融資產及金融負債後作出修整。

2 主要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其自二零一九年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下準則及修訂：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 提早還款特性及負補償－香港財務報告準則第9號(修改)
- 於聯營公司及合營公司之長期權益－香港會計準則(「香港會計準則」)第28號(修改)
- 二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結算－香港會計準則第19號(修改)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號具有不確定性之所得稅之處理

本集團因採納香港財務報告準則第16號須變更其會計政策。如附註2.2所披露，本集團選擇追溯採納新規則，但確認於二零一九年一月一日首次應用新規則之累積影響。上述其他修改及詮釋或者當前與本集團無關，或者並無對本集團財務表現及狀況造成重大影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

下列若干已頒佈但尚未於截至二零一九年十二月三十一日止年度強制採納且本集團並無提前採納之新會計準則及修改。相關準則及修改或者當前與本集團無關，或者並無對本集團綜合財務資料造成重大影響。

- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)「投資者與聯營公司或合營公司之間的資產出售或出資」，香港會計師公會已將該修改之生效日期延遲
- 香港財務報告準則第3號(修改)「業務之定義」，乃於二零二零年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 財務報告的經修訂概念框架，乃於二零二零年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修改)「重大的定義」，乃於二零二零年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 新財務報告準則香港財務報告準則第17號「保險合約」，乃於二零二一年一月一日或之後開始的會計期間生效

2 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團綜合財務資料的影響。

如上文附註2.1所述，本集團已於二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但並無按該準則特定過渡條文之允許重列截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較資料。因此，新租賃規則所導致之重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號之原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款之現值計量，並採用承租人於二零一九年一月一日之增量借款利率貼現。承租人於二零一九年一月一日應用於租賃負債之加權平均增量借款利率為5.79%。

(i) 採用之可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用下列該準則所允許之可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合採用單一貼現率；
- 倚賴先前有關租賃是否屬虧損之評估作為進行減值審閱之替代方案—於二零一九年一月一日概無虧損合約；
- 將於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月之經營租賃作為短期租賃入賬；
- 撇除首次應用日期計量使用權資產之初始直接成本；及
- 當合約包含續租或終止租賃之選擇權時，以事後分析結果釐定租賃年期。

本集團亦未選擇於首次應用日期重新評估合約是否屬於租賃或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依賴其採納香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」而作出之評估。

2 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(ii) 租賃負債之計量

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	327,288
採用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	<u>(85,871)</u>
	241,417
減：未確認為租賃負債之短期租賃	(5,819)
減：未確認為租賃負債之低價值租賃	(3,210)
減：於二零一八年十二月三十一日前訂立之租賃合約及 於二零一八年十二月三十一日尚未開始之租賃	(40,617)
加：因以不同方式處理續租及終止選擇權而作出之調整	<u>60,225</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u><u>251,996</u></u>
指：	
—租賃負債流動部分	17,801
—租賃負債非流動部分	<u>234,195</u>
	<u><u>251,996</u></u>

(iii) 使用權資產之計量

物業租賃相關使用權資產按追溯基準計量，猶如一直應用新規則。其他使用權資產乃按相等於租賃負債之金額計量，並按與於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款進行調整。

(iv) 於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認之調整

於採納香港財務報告準則第16號後，下列項目於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表內確認：

- 使用權資產—增加人民幣1,380,459,000元
- 預付土地租賃款項—減少人民幣1,172,938,000元
- 租賃負債—增加人民幣251,996,000元
- 遞延稅項資產—增加人民幣13,863,000元

對二零一九年一月一日保留盈利及非控股權益之淨影響分別為減少人民幣30,754,000元及增加人民幣142,000元。

2 主要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(v) 出租人會計處理方法

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對作為出租人根據經營租賃持有之資產之會計處理方法進行任何調整。

3. 財務風險管理

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(「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,本公司會採用書面催款、縮短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。

本集團考慮於資產初始確認後發生違約的可能性,並於各報告期整個期間內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,其包括:

- 內部信貸評級;
- 外部信貸評級;

3. 財務風險管理（續）

信貸風險（續）

- 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；
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著增加；及
- 債務人的預期表現及行為的重大變動，包括債務人於本集團付款狀況的變動及債務人經營業績的變動。

(a) 應收貿易賬款

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備如下：

二零一九年	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	2.97%	23.61%	44.35%	82.73%	100.00%	15.35%
預期信貸虧損模式下的 總賬面值（不包括100% 計提虧損撥備之 應收賬款）	<u>2,293,052</u>	<u>189,142</u>	<u>155,851</u>	<u>52,320</u>	<u>221,827</u>	<u>2,912,192</u>
預期信貸虧損模式下的 虧損撥備	<u>(68,156)</u>	<u>(44,649)</u>	<u>(69,125)</u>	<u>(43,283)</u>	<u>(221,827)</u>	<u>(447,040)</u>
100%特別虧損撥備	<u>(1,873)</u>	<u>(24,861)</u>	<u>(56,320)</u>	<u>(6,652)</u>	<u>(11,740)</u>	<u>(101,446)</u>
虧損撥備	<u>(70,029)</u>	<u>(69,510)</u>	<u>(125,445)</u>	<u>(49,935)</u>	<u>(233,567)</u>	<u>(548,486)</u>
賬面淨值	<u><u>2,224,896</u></u>	<u><u>144,493</u></u>	<u><u>86,726</u></u>	<u><u>9,037</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,465,152</u></u>

3. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

(a) 應收貿易賬款(續)

二零一八年	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	1.89%	16.00%	24.28%	77.48%	100.00%	9.05%
預期信貸虧損模式下的 總賬面值(不包括100% 計提虧損撥備之 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%特別虧損撥備	(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)
賬面淨值	<u>4,152,578</u>	<u>328,928</u>	<u>139,304</u>	<u>13,468</u>	<u>-</u>	<u>4,634,278</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日之預期信貸虧損撥備	551,567	645,127
於損益確認之虧損撥備	15,998	45,409
年內撇銷的不可收回應收款項	(19,079)	(7,782)
轉至分類為持作出售的出售組合	-	(131,187)
於十二月三十一日之預期信貸虧損撥備	<u>548,486</u>	<u>551,567</u>

3. 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款)

於二零一九年及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 (不包括應收貿易賬款) 所計提的預期信貸虧損撥備如下：

	預期信貸 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 (扣除虧損 撥備) 人民幣千元
二零一九年				
應收貸款 (附註i)	18.24%	3,368,261	(614,250)	2,754,011
應收代價	0.74%	185,046	(1,368)	183,678
其他應收款項 (附註ii)	16.45%	3,092,323	(508,639)	2,583,684
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.03%	1,273,597	(365)	1,273,232
		<u>7,919,227</u>	<u>(1,124,622)</u>	<u>6,794,605</u>

附註：

- (i) 應收貸款預期虧損率大幅增加，乃由於自初始確認以來若干借款人信貸風險大幅增加所致。
- (ii) 於年內出售附屬公司之時，管理層對應收該等附屬公司若干款項之可收回性作出重新評估並認為該等款項可能無法收回，故確認減值虧損約人民幣405,239,000元，在計算出售組合之出售收益時已予計入在內。因此，其他應收款項預期虧損率大幅增加。

	預期信貸 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 (扣除虧損 撥備) 人民幣千元
二零一八年				
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
		<u>5,420,530</u>	<u>(242,360)</u>	<u>5,178,170</u>

3. 財務風險管理（續）

信貸風險（續）

(b) 按攤銷成本計量之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，就按攤銷成本計量的金融資產（不包括應收貿易賬款）而言的預期信貸虧損撥備變動如下：

	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
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
於二零一八年一月一日的 預期信貸虧損撥備	106,912	3,070	19,620	-	129,602
於損益中確認的虧損撥備 轉至分類為持作出售的出售組合	10,075	74,024	31,701	72	115,872
	-	-	(3,114)	-	(3,114)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日的 預期信貸虧損撥備	116,987	77,094	48,207	72	242,360
於損益中確認（撥回）的 虧損撥備	497,263	(75,726)	72,240	293	494,070
年內撤銷的不可收回 應收款項	-	-	(17,047)	-	(17,047)
於出售組合確認的虧損撥備	-	-	405,239	-	405,239
於二零一九年 十二月三十一日的 預期信貸虧損撥備	614,250	1,368	508,639	365	1,124,622

4 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－投資、開發及銷售物業以及提供建築相關服務；
- 旅遊－酒店經營、銷售旅遊產品及提供相關服務；
- 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；及提供投資及金融相關諮詢服務；
- 健康、教育及其他－銷售健康及教育產品及提供相關服務以及銷售其他產品；及
- 新能源－製造及銷售機械傳動設備產品。

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

分類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。

分類資產不包括遞延稅項資產、若干物業、機器及設備、若干使用權資產、預繳稅項、受限制現金、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。

分類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、若干租賃負債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。

4 經營分類資料(續)

	截至二零一九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	525,904	371,624	45,273	350,514	9,869,788	11,163,103
金融工具之公允值變動	-	-	(2,824,876)	-	-	(2,824,876)
分類業績	<u>31,891</u>	<u>(34,851)</u>	<u>(3,222,296)</u>	<u>41,452</u>	<u>635,446</u>	<u>(2,548,358)</u>
對賬：						
未分配銀行利息收入						82,168
出售附屬公司之收益						39,098
出售聯營公司之虧損						(5,093)
出售一間合營公司之收益						1,469
出售出售組合收益						28,237
未分配收入及虧損						86,922
公司及其他未分配開支						(70,767)
融資成本(附註8)						<u>(827,352)</u>
除稅前虧損						<u>(3,213,676)</u>
分類資產	8,081,372	795,851	8,637,192	1,166,761	18,718,805	37,399,981
對賬：						
公司及其他未分配資產						<u>6,392,138</u>
總資產						<u>43,792,119</u>
分類負債：	977,779	52,524	192,989	458,736	8,017,159	9,699,187
對賬：						
公司及其他未分配負債						<u>13,225,111</u>
總負債						<u>22,924,298</u>

4 經營分類資料(續)

	截至二零一九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	(267,891)	-	-	-	15,844	-	(252,047)
分佔聯營公司之業績	90,793	(54)	-	(3,601)	(11,092)	-	76,046
物業、機器及設備減值虧損	-	-	-	-	8,003	-	8,003
商譽減值虧損	-	-	54,000	-	-	-	54,000
金融資產(減值虧損撥回)/ 減值虧損,淨額	(16,406)	1,368	528,828	-	-	(3,722)	510,068
折舊及攤銷	6,706	27,495	2,422	27,397	608,397	4,340	676,757
於合營公司之投資	275,815	-	-	-	111,210	-	387,025
於聯營公司之投資	1,369,102	20,069	-	159,812	175,801	-	1,724,784
資本開支*	293,232	32,931	4,717	173,040	799,817	41,827	1,345,564

4 經營分類資料(續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	773,549	628,930	10,926	366,224	8,509,022	10,288,651
金融工具之公允值變動	—	—	(3,555,856)	—	—	(3,555,856)
分類業績	468,228	(50,562)	(3,220,116)	(47,193)	232,495	(2,617,148)
對賬：						
未分配銀行利息收入						151,896
收購附屬公司之議價購買收益						7,667
出售附屬公司之收益						95,476
出售聯營公司之虧損						(583)
出售一間合營公司之收益						248
未分配收入及虧損						(28,910)
公司及其他未分配開支						(201,927)
融資成本(附註8)						(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

4 經營分類資料(續)

	截至二零一八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	(50,478)	23,412	-	-	4,739	-	(22,327)
分佔聯營公司之業績	61,940	122	-	(55,738)	8,045	-	14,369
商譽減值虧損	-	-	30,232	-	-	-	30,232
就金融資產確認減值虧損淨額	10,087	1,431	10,812	307	62,116	76,528	161,281
折舊及攤銷	2,184	23,587	31,894	8,059	626,136	863	692,723
於合營公司之投資	778,702	-	-	-	282,202	-	1,060,904
於聯營公司之投資	1,289,054	20,122	-	218,885	213,179	-	1,741,240
資本開支*	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、使用權資產、投資物業及其他無形資產(包括收購附屬公司所得資產)。

(i) 按客戶所在地劃分之來自外部客戶收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中華人民共和國(「中國」)	7,798,746	7,057,993
美國	2,043,995	1,807,691
歐洲	521,225	459,020
澳洲	488,079	427,277
其他國家	311,058	536,670
	11,163,103	10,288,651

4 經營分類資料(續)

(ii) 按資產所在地劃分之非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國	12,895,522	11,973,304
澳洲	1,110,636	1,072,937
美國	154,886	159,705
其他國家	33,713	23,602
	<u>14,194,757</u>	<u>13,229,548</u>

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

採納香港財務報告準則第16號並未對截至二零一九年十二月三十一止年度的每股虧損造成重大影響。

(iii) 會計政策變動

附註2.2所述採納香港財務報告準則第16號導致下列分類於二零一九年十二月三十一日的分類資產及分類負債增加：

	未分配－公司 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元
分類資產	28,483	6,117	357,617
分類負債	<u>31,713</u>	<u>6,303</u>	<u>406,648</u>

比較分類資料未予重列。因此，就上述項目披露之分類資料與二零一八年披露之資料並非完全可資比較。

採納香港財務報告準則第16號並未對截至二零一九年十二月三十一止年度的每股虧損造成重大影響。

(iv) 有關主要客戶之資料

佔本集團總銷售額10%以上的單一客戶產生之收入如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶A*	<u>2,980,529</u>	<u>3,001,454</u>
客戶B*	<u>1,224,934</u>	<u>1,051,823</u>

* 其指新能源分類銷售機械傳動設備產生之收入。

5 收入之分類

(i) 來自客戶合約之收入

本集團於下列各板塊生成以下主要類型的收入：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業板塊：		
—物業開發及銷售	269,673	482,025
—已收固定租金收入總額	231,342	221,296
—提供建築服務	24,889	70,228
	<u>525,904</u>	<u>773,549</u>
旅遊板塊：		
—酒店營運	183,508	182,521
—銷售旅遊產品及提供相關服務	188,116	446,409
	<u>371,624</u>	<u>628,930</u>
新能源板塊：		
—製造及銷售機械傳動設備產品	9,869,788	8,509,022
投資及金融服務板塊：		
—提供投資及金融諮詢服務	45,273	10,926
健康、教育及其他板塊：		
—提供教育服務	306,355	247,095
—銷售健康及其他產品及提供相關服務	44,159	119,129
	<u>350,514</u>	<u>366,224</u>
	<u>11,163,103</u>	<u>10,288,651</u>

(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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與以下各項相關的合約負債：		
—物業開發及銷售	31,990	89,994
—製造及銷售機械傳動設備產品	529,255	302,533
—其他	14,563	20,905
	<u>575,808</u>	<u>413,432</u>

5 收入之分類(續)

(ii) 客戶合約相關負債(續)

(a) 所確認與結轉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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	74,156	372,087
—製造及銷售機械傳動設備產品	135,904	450,216
—其他	34,240	15,169
	<u>244,300</u>	<u>837,472</u>

(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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預期於一年內確認	<u>620,016</u>	<u>635,230</u>

6 金融工具之公允值變動

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公允值計入損益的其他金融資產的公允值虧損	(i)	(2,869,499)	(3,521,358)
衍生金融工具之公允值收益／(虧損)		<u>44,623</u>	<u>(34,498)</u>
		<u>(2,824,876)</u>	<u>(3,555,856)</u>

附註

- (i) 公允值虧損主要源自於二零一九年及二零一八年十二月三十一日卓爾智聯集團有限公司(「卓爾集團」)(一項上市股權投資)的股份收市價下跌。於二零一九年十二月三十一日,本集團持有卓爾集團949,224,000股(二零一八年:949,224,000股)股份。

7 按性質分類之開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
僱員福利開支：		
董事薪酬		
— 袍金	1,904	1,849
— 薪金、津貼及實物福利	3,562	4,796
— 退休金計劃供款	100	118
	<u>5,566</u>	<u>6,763</u>
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	1,684,714	1,543,649
— 退休金計劃供款	117,134	190,878
	<u>1,801,848</u>	<u>1,734,527</u>
	<u>1,807,414</u>	<u>1,741,290</u>
其他項目：		
已售存貨成本	6,816,086	6,271,102
物業、機器及設備折舊	539,740	606,774
已售物業成本	160,095	271,721
廣告開支	120,620	223,943
辦公室開支	139,932	90,645
其他無形資產攤銷	85,706	85,949
預付土地租賃款項攤銷	—	32,374
使用權資產折舊	51,311	—
存貨撇減至可變現淨值(撥回)／撥備	(58,450)	30,064
短期租賃相關開支	35,339	—
低價值資產租賃相關開支	5,494	—
核數師酬金	6,750	7,500
雜稅	44,350	49,691
其他	931,299	723,766
	<u>10,685,686</u>	<u>10,134,819</u>
指：		
— 銷售及服務成本	8,858,077	8,320,984
— 銷售及分銷開支	504,746	418,525
— 行政開支	918,625	1,047,603
— 研發成本	404,238	347,707
	<u>10,685,686</u>	<u>10,134,819</u>

8 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	680,387	808,055
公司債券之利息	165,072	164,979
租賃負債利息	16,014	-
減：資本化利息	(34,121)	(24,287)
	<u>827,352</u>	<u>948,747</u>

9 所得稅抵免

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項一年內扣除		
— 中國	215,406	210,884
— 香港	16,761	11,625
— 澳洲	825	1,477
— 新加坡	-	591
即期稅項—過往年度撥備不足／（超額撥備）	1,261	(62,541)
遞延稅項	(603,811)	(641,607)
	<u>(369,558)</u>	<u>(479,571)</u>

(a) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

除下文所列附屬公司外，中國企業所得稅已按本集團之中國附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度之應課稅溢利之25%（二零一八年：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。

9 所得稅抵免(續)

(a) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)(續)

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(「南京高速」)	二零一七年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
南京高精齒輪集團有限公司	二零一七年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
南京高精軌道交通設備有限公司	二零一七年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
江蘇綠色都建建築設計研究院有限公司	二零一七年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

(c) 其他企業所得稅

截至二零一九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8.25%至30%（二零一八年：8.25%至30%）稅率繳納所得稅。

10 股息

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二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

11 每股虧損

本公司權益股東應佔每股基本及攤薄虧損計算如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(2,874,192)</u>	<u>(3,029,954)</u>
已發行普通股之加權平均數	<u>19,714,075,497</u>	<u>19,728,331,673</u>
每股基本及攤薄虧損	<u>人民幣(0.146)元</u>	<u>人民幣(0.154)元</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，由於股份期權尚未行使，概無發行在外潛在攤薄普通股。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已發行普通股之加權平均數已就回購股份作出調整。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。

12 按公允值計入損益之金融資產

(i) 按公允值計入損益（「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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
非上市股本投資		–	462,265
衍生金融工具	(ii)、(vi)	<u>588,517</u>	<u>518,602</u>
		<u>588,517</u>	<u>980,867</u>
流動資產			
上市股本投資	(iii)	<u>829,383</u>	3,860,433
非上市股本投資		<u>465,466</u>	10,315
有關一間上市實體之合約權利	(i)	–	503,620
按公允值計入損益計量之應收貿易賬款	(iv)	<u>86,340</u>	551,057
非上市債務投資		<u>1,500</u>	485,071
結構性銀行存款	(v)	<u>157,581</u>	<u>961,150</u>
		<u>1,540,270</u>	<u>6,371,646</u>
		<u>2,128,787</u>	<u>7,352,513</u>

12 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)

附註

- (i) 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估值重估為人民幣503,620,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於協議於二零一九年屆滿，未結清金額人民幣525,000,000元已確認為其他應收款項。
- (ii) 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%。倘於三年投資期結束後，本集團不選擇從合夥企業撤資，本集團其後應佔盈虧將單獨商討。

圭蔓基金投資所產生獨立衍生工具按公允值計入損益計量，乃由於圭蔓基金於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之累計虧損，因而投資收入將由另一名有限責任合夥人寧波眾邦擔保。

- (iii) 於二零一九年及二零一八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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
卓爾集團(2098.聯交所)	645,482	3,542,707
建發國際投資集團有限公司(1908.聯交所)	145,142	234,646
中國賽特集團有限公司(153.聯交所)	26,877	66,219
密迪斯肌控股有限公司(8307.聯交所)	11,882	16,861
	829,383	3,860,433

12 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)

附註(續)

(iv) 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。

於二零一九年十二月三十一日，僅持作出售的應收貿易賬款人民幣86,340,000元(二零一八年：人民幣551,057,000元)已分類為按公允值計入損益之金融資產。截至二零一九年十二月三十一日止年度，公允值變動人民幣664,000元(二零一八年：人民幣7,243,000元)於「金融工具的公允價值變動」確認。

(v) 結構性銀行存款

於二零一九年十二月三十一日，結構性銀行存款人民幣157,581,000元(二零一八年：人民幣961,150,000元)指本集團存放於中國多間銀行為期少於一年的金融工具。投資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104,176,000元(二零一八年：人民幣276,717,000元)的結構性銀行存款於報告期末後被贖回。

(vi) 衍生金融工具

根據Fullshare Investment Management II Limited(本集團一間合營公司Fullshare Value Fund I(A) L.P.的普通合夥人)與買方於二零一九年八月三十日訂立的買賣協議(「GSH出售協議」，交易詳情披露於附註20(iv)所載或然負債)，本公司有權於GSH出售協議指定的合資格交易(「合資格交易」)完成後享有23%之可供分派所得款項(如有)。於二零一九年十二月三十一日，合資格交易尚未完成。與GSH出售協議有關之獨立衍生工具根據一名獨立專業合資格估值師進行之估值按公允值計入損益計量為9,004,000新加坡元(相等於約人民幣46,617,000元)。

13 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；及
- 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之金融資產之概述

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
上市股本投資	(i)	473,556	572,770
非上市股本投資	(ii)	<u>2,969,742</u>	<u>2,963,628</u>
		<u>3,443,298</u>	<u>3,536,398</u>
流動資產			
應收票據	(iii)	2,778,410	1,365,791
非上市股本投資	(ii)	<u>102,158</u>	<u>2,665</u>
		<u>2,880,568</u>	<u>1,368,456</u>
		<u>6,323,866</u>	<u>4,904,854</u>

附註

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，結餘包括本集團於國電科技環保集團股份有限公司（1296.聯交所）金額為人民幣10,814,000元（二零一八年：人民幣12,298,000元）之50,093,000股（二零一八年：50,093,000股）H股之投資，於日月重工股份有限公司（603218.上交所）金額為人民幣326,729,000元（二零一八年：人民幣280,209,000元）之15,731,000股（二零一八年：16,962,000股）股份之投資，於途牛旅遊網（「途牛」）（TOUR. O. NASDAQ）金額為人民幣118,325,000元（二零一八年：人民幣280,263,000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」）之投資及於中國鵬飛集團有限公司（3348.聯交所）金額為人民幣17,688,000元（二零一八年：人民幣零元）之18,986,000股（二零一八年：無）股份之投資。

13 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之金融資產之概述(續)

附註(續)

(ii) 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，本集團已向投資基金悉數繳足該款項。於二零一九年十二月三十一日，於浙商基金的投資的公允值為人民幣2,027,647,000元(二零一八年：人民幣2,048,879,000元)，而其公允值虧損為人民幣21,232,000元(二零一八年：人民幣48,879,000元)，已於截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他全面收益中確認。

餘額包括單筆金額低於人民幣500,000,000元之非上市股本投資。

(iii) 以收取合約現金流量及銷售目的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透過在到期日前出售的方式貼現予中國境內銀行。

14 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

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
予關聯方之貸款	(i)	7,000	28,000
予第三方之貸款	(ii) - (xi)	3,361,261	2,635,975
減：虧損撥備	3(b)	(614,250)	(116,987)
		<u>2,754,011</u>	<u>2,546,988</u>
指：			
— 即期部分		2,705,794	2,484,263
— 非即期部分		<u>48,217</u>	<u>62,725</u>
		<u>2,754,011</u>	<u>2,546,988</u>

(i) 應收貸款（續）

附註

- (i) 本集團於二零一八年四月訂立協議，據此，貸款人民幣28,000,000元乃借予本公司之聯營公司南京建盛房地產開發有限公司。雙方已訂立延期協議以將貸款延長一年。於二零一九年十二月三十一日，未結清結餘人民幣7,000,000元為無抵押、按年利率9%計息及須於二零二零年四月收取。
- (ii) 本集團分別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，而結餘人民幣158,000,000元於二零一九年十二月三十一日仍未結清，其為無抵押及按年利率8%（二零一八年：介乎4.90%至8%）計息。
- (iii) 本集團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，而結餘人民幣161,500,000元於二零一九年十二月三十一日仍未結清，其為無抵押及按年利率8.40%計息（二零一八年：該貸款為有抵押及按年利率8.4%計息）。
- (iv) 本集團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，而結餘人民幣399,000,000元於二零一九年十二月三十一日仍未結清，其為無抵押及按年利率8.50%計息。
- (v) 本集團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。雙方已訂立延期協議以將貸款延長十個月。於二零一九年十二月三十一日，未結清結餘人民幣904,315,000元為有抵押，按年利率9.80%（二零一八年：9.8%）計息及須於二零一九年七月及二零二零年二月收取。
- (vi) 本集團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元於二零一九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。
- (vii) 本集團於二零一九年一月訂立協議，據此，貸款人民幣150,000,000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六個月。於二零一九年十二月三十一日，未結清結餘人民幣156,000,000元為有抵押，按年利率8%計息及須於二零二零年一月收取。

14 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）

附註（續）

- (viii) 本集團於二零一九年三月訂立協議，據此，貸款合共人民幣273,000,000元乃借予一名獨立第三方。於二零一九年十二月三十一日，未結清結餘人民幣273,000,000元為有抵押，按年利率15%計息及須於二零二零年三月收取。
- (ix) 本集團於二零一九年六月訂立協議，據此，貸款合共人民幣500,000,000元乃借予一名獨立第三方，而結餘人民幣387,000,000元於二零一九年十二月三十一日仍未結清，其為有抵押及按年利率15%計息。
- (x) 該貸款結餘人民幣249,500,000元指就於二零一八年度出售五季文化旅遊發展有限公司（「五季文化」）自第三方應收代價之延遲付款。於二零一九年十二月三十一日，未結清結餘人民幣150,000,000元及人民幣99,500,000元為有抵押，按利率6%計息及須分別於二零二零年六月及二零二零年十二月收取。
- (xi) 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

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收代價	(i)、(ii)	185,046	419,574
減：虧損撥備	3(b)	<u>(1,368)</u>	<u>(77,094)</u>
		<u>183,678</u>	<u>342,480</u>

附註

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，應收款項人民幣179,546,000元為與向獨立第三方寧波高光企業管理有限公司捆綁出售本集團十間附屬公司及四間聯營公司的全部股權有關。餘下應收款項人民幣5,500,000元為與出售東喬科技（上海）有限責任公司11%股權有關。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，應收款項人民幣349,500,000元為與出售一間合營公司五季文化有關。餘下應收款項人民幣70,074,000元為與出售附屬公司江蘇安朗達健康產業發展有限公司有關。

14 按攤銷成本列賬之金融資產（不包括應收貿易賬款）（續）

(iii) 其他應收款項

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應收款項			
— 應收第三方款項		2,847,415	1,052,751
— 應收合營公司款項		445	15,125
— 應收聯營公司款項		244,463	95,917
減：虧損撥備	3(b)	(508,639)	(48,207)
		<u>2,583,684</u>	<u>1,115,586</u>
指：			
— 即期部分		2,571,609	988,205
— 非即期部分		12,075	127,381
		<u>2,583,684</u>	<u>1,115,586</u>

附註

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，結餘包括應收前附屬公司（該等公司於年內被出售）款項人民幣1,003,834,000元及於年內到期時從按公允值計入損益的金融資產重新分類至其他應收款的逾期信託實益權益人民幣512,813,000元。

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	(i)	1,019,547	967,327
— 應收關聯方款項	(ii)	254,050	205,861
減：虧損撥備	3(b)	(365)	(72)
		<u>1,273,232</u>	<u>1,173,116</u>
指：			
— 即期部分		254,050	205,861
— 非即期部分		1,019,182	967,255
		<u>1,273,232</u>	<u>1,173,116</u>

附註

- (i) 結餘指自保險公司購買兩項金融產品的賬面值，其分別按每年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。利息及本金應於到期日收取。
- (ii) 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約人民幣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發行）。於二零一九年十二月三十一日，公司債券賬面值為人民幣254,050,000元。該金額其後於二零二零年三月十八日收取。

15 應收貿易賬款

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易賬款			
—應收第三方款項		3,003,291	5,152,978
—應收合營公司款項		10,347	32,867
減：虧損撥備	3(a)	(548,486)	(551,567)
		<u>2,465,152</u>	<u>4,634,278</u>

按發票日期於報告期末之應收貿易賬款（扣除虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
90日內	1,906,375	3,131,028
91至180日	99,262	539,547
181至365日	221,361	482,003
365日以上	238,154	481,700
	<u>2,465,152</u>	<u>4,634,278</u>

16 應付貿易賬款及應付票據

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—應付第三方款項	2,204,139	1,990,927
—應付合營公司款項	1,115	456
—應付聯營公司款項	318	1,603
應付票據	3,884,766	4,526,958
	<u>6,090,338</u>	<u>6,519,944</u>

16 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
90日內	2,712,836	2,655,984
91至180日	856,623	2,713,380
181至365日	2,313,853	998,173
365日以上	207,026	152,407
	<u>6,090,338</u>	<u>6,519,944</u>

計入應付貿易賬款及應付票據的應付聯營公司及合營公司貿易賬款須於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。

應付貿易賬款為免息及一般按90至180日期限結算。

17 其他應付款項及應計費用

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應計費用		1,029,335	1,049,345
應付合營公司款項		-	30,000
應付聯營公司款項		221	1,081
其他應付稅項		124,171	70,470
其他應付款項		551,587	630,637
已收可退還按金	(i)	1,000,000	1,000,000
應付工資及福利		215,482	186,093
財務擔保合約產生之負債		28,115	20,555
購買物業、機器及設備應付款項		167,867	189,313
		<u>3,116,778</u>	<u>3,177,494</u>

附註

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

於二零一八年四月二十四日，本公司、Five Seasons XVI及潛在要約人訂立誠意金協議(「**誠意金協議**」)，據此，潛在要約人須自誠意金協議日期起計三十日內，向本公司(或其附屬公司)提供一筆現金或現金等值物人民幣10億元作為可退還誠意金。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。於二零一九年十二月三十一日，已收按金尚未退還。

所有應付合營公司及聯營公司款項均為無抵押、免息及須於180日內償還。

18 銀行及其他借款

	二零一九年		二零一八年	
	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	1,042,057	1,559,500	1,559,299	1,723,138
— 來自其他金融機構之貸款	1,344,000	—	566,886	574,689
— 來自其他第三方之貸款	315,959	1,000	97,009	255,000
有抵押借款總額	2,702,016	1,560,500	2,223,194	2,552,827
無抵押				
— 銀行貸款	1,927,500	—	3,195,367	—
— 來自最終控股公司之貸款	502,099	755,860	492,794	891,485
— 中期票據	—	—	500,000	—
— 來自其他第三方之貸款	67,415	215,027	608,751	—
無抵押借款總額	2,497,014	970,887	4,796,912	891,485
	5,199,030	2,531,387	7,020,106	3,444,312

銀行及其他借款按0%至9.50%的年利率(二零一八年:0%至9.21%)計息。來自最終控股公司的即期貸款人民幣502,099,000元(二零一八年:人民幣492,794,000元)為免息,而來自最終控股公司的非即期貸款人民幣755,860,000元(二零一八年:人民幣891,485,000元)按實際利率4.75%計息。

於報告期末,銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣計值:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	7,427,014	7,280,882
美元	6,976	2,023,741
港元	—	647,237
歐元	—	269,084
澳元	296,427	243,474
	7,730,417	10,464,418

18 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款之到期還款情況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或按要求	5,199,030	7,020,106
一至二年	1,698,471	1,152,269
二至五年	451,100	1,731,923
五年以上	381,816	560,120
	<u>7,730,417</u>	<u>10,464,418</u>

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於其附屬公司中國傳動之100% (二零一八年：100%) 股權之抵押。
- (ii) 本集團資產抵押詳情於附註22披露。

此外，於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,514,716,000元 (二零一八年：人民幣2,146,924,000元) 由季先生擔保。銀行貸款人民幣500,000,000元 (二零一八年：人民幣500,000,000元) 由季先生及季先生之緊密家族人員擔保。

19 公司債券

於二零一四年十二月八日，本公司發行本金額為10,400,000港元 (相等於人民幣8,268,000元) 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。實際利率於二零一九年十二月三十一日為9.60% (二零一八年：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 (「第一批債券」) 及人民幣1,020,000,000元之五年期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。實際利率於二零一九年十二月三十一日分別為6.59%及6.62% (二零一八年：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。實際利率於二零一九年十二月三十一日為7.62% (二零一八年：7.62%)。

19 公司債券(續)

二零一七年公司債券及二零一八年公司債券均附帶發行人調整名義利率的選擇權及投資者於第三年末贖回的選擇權。於二零二零年三月，由於第一批債券全部債券持有人均選擇贖回，本集團已就贖回支付人民幣900,000,000元，而第一批債券其後已予註銷。

	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8)	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及 二零一九年一月一日	8,620	1,990,224	535,491	2,534,335
估算利息(附註8)	896	126,228	37,948	165,072
已付利息	(642)	(124,530)	(37,500)	(162,672)
匯兌差額	166	–	–	166
於二零一九年十二月三十一日	<u>9,040</u>	<u>1,991,922</u>	<u>535,939</u>	<u>2,536,901</u>
			二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
指：				
應計利息(計入其他應付款項及應計費用)			115,148	114,250
流動負債			1,923,316	–
非流動負債			498,437	2,420,085
			<u>2,536,901</u>	<u>2,534,335</u>

於二零一九年十二月三十一日，並無於綜合財務資料內撥備之或然負債如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就按揭融資向銀行所作擔保	(i)	225,494	872,792
就汽車融資租賃信貸向銀行所作擔保	(ii)	43,574	—

附註

- (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拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留有關物業的法定業權及收回所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款之日開始，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，因此並無在綜合財務資料中作出撥備。
- (ii) 本集團就銀行向合資格借款人授出的汽車融資租賃信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等借款人未能支付融資租賃款項，本集團須負責向銀行償還違約借款人拖欠的未償還本金連同應計利息及罰款。本集團的擔保期由銀行授出有關融資租賃之日開始，至客戶悉數清償彼等融資租賃債務為止。董事認為倘買家拖欠付款，自借款人收取的抵押按金金額（介乎授出金額的6%至8%）超出將予沒收銀行抵押按金金額（為授出金額的約2%）；及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）（本公司關連人士）為本集團因違約情況而產生的潛在負債提供擔保。因此，並無在綜合財務資料中就擔保作出撥備。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團分別就人民幣306,010,000元（二零一八年：人民幣751,360,000元）及人民幣474,000,000元（二零一八年：人民幣410,000,000元）之銀行貸款向一間聯營公司（二零一八年：兩間）及兩名第三方（二零一八年：一名第三方）提供財務擔保。該等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23,559,000元（二零一八年：人民幣20,555,000元）之金額已於綜合財務狀況表內確認為負債。

附註(續)

- (iv) 於二零一九年八月三十日，一名獨立第三方(「買方」)、Fullshare Value Fund I (A) L.P. (「賣方」，本集團之合營公司)及賣方之普通合夥人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買Five Seasons XXII Limited (「BVI SPV」，賣方之全資附屬公司)之全部已發行及繳足股份，惟須受限於其條款及條件。BVI SPV間接持有新加坡GSH Plaza的權益。GSH Plaza之前擁有人目前捲入與物業建造商的若干法律案件。

同日，為促進買賣達成，本公司與買方訂立擔保契據，據此，本公司同意向買方擔保賣方妥善及準時履行及遵守賣方於買賣協議項下之義務，最高責任最多為169,821,710新加坡元(相等於約人民幣874,690,000元)(「擔保金額」)。擔保金額用於就法律案件的任何不利影響賠償買方。該等擔保金額將由前擁有人償付。

本公司亦與Five Seasons XXII Pte. Ltd. (「Five Seasons」，BVI SPV之全資附屬公司)訂立授權書，據此，Five Seasons授權本公司就授權事宜代表Five Seasons，及本公司同意(i)聘請專業人士並承擔由此產生之所有費用；及(ii)對於Five Seasons就授權事宜須支付之任何款項，為Five Seasons提供資金，最高總額最多為1,000,000新加坡元(相等於約人民幣5,151,000元)。

董事認為，根據買方對本集團的索賠記錄及前擁有人向本集團的償付記錄，本集團違約或無法履行相關義務的可能性極低。因此，於二零一九年十二月三十一日，並無在本集團的綜合財務資料中就有關擔保計提撥備。

- (v) 於二零一五年十一月十二日，本集團附屬公司，即南京高速及NGC Transmission Europe GmbH(以下簡稱「NGC各方」)共同與獨立第三方Sustainable Energy Technologies GmbH (「SET」)訂立戰略合作協議(「合作協議」)，以開發及銷售若干用於工業工廠及風機的機電變速齒輪箱，包括其生產及市場營銷(「該項目」)。SET已於二零一八年二月二十三日提前終止合作協議。

於二零一九年，NGC Transmission Europe GmbH收到SET向NGC各方提出的申訴(「申訴」)，要求NGC各方就違反該項目相關合作協議項下合約責任支付總額11,773,000歐元(相當於人民幣92,019,000元)(「索賠金額」)。

於本綜合財務資料獲批准日期時，申訴仍正候審。本集團聘請的獨立律師認為，有充分論據可反駁申訴的指控，雖然本案具有一定的和解價值，但大大低於總索賠金額的50%。於二零一九年十二月三十一日，根據獨立律師的評估結果，管理層已累計計提撥備人民幣8,066,000元。

20 或然負債(續)

附註(續)

- (vi) 於二零一九年八月十六日，本公司獲悉季先生成為一宗訴訟的被告人，牽涉索償指稱拖欠付款約1,466,000,000港元(「訴訟」)。於本綜合財務資料日期，並無有關訴訟及其項下申索的進一步資料。根據本集團貸款協議的相關條款，訴訟可能被視為違約事件。於發生違約事件的情況下，放貸人可要求加速償還本集團合共約人民幣11億元的若干貸款(「貸款」)。然而，截至本綜合財務資料日期，本集團並無接獲任何貸款放貸人的任何加速還款要求。此外，本公司管理層認為已提供充足抵押品作為貸款的擔保。因此，並無對貸款作出調整或重新分類以反映訴訟的影響。

21 承擔

(i) 經營租賃安排

(a) 本集團－作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租約經磋商為期介乎一至二十年。租約條款一般亦要求租戶支付保證金及規定可根據當時現行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶的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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	268,210	267,400
兩年至五年，包括首尾兩年	673,149	461,291
五年以上	83,898	115,621
	<u>1,025,257</u>	<u>844,312</u>

(b) 本集團－作為承租人

自二零一九年一月一日起，本集團就除短期及低價值租賃外的該等租賃確認使用權資產。詳見附註2.2。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	3,085	48,477
兩年至五年，包括首尾兩年	3,815	200,442
五年以上	—	78,369
	<u>6,900</u>	<u>327,288</u>

21 承擔(續)

(ii) 資本承擔

除上文所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
—發展中物業	—	39,884
—機器及機械	237,046	290,208
—向聯營公司出資	129,000	54,542
—向合營公司出資	50,000	36,443
	<u>416,046</u>	<u>421,077</u>

(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。於二零一九年綜合財務資料獲批准日期，該基金於上海景域的投資為其26.33%權益。

22 資產抵押

於報告期末，本集團以下若干資產已抵押作為本集團及關連人士獲授銀行及其他融資的擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
發展中物業	16,974	930,841
投資物業	3,938,321	3,800,000
物業、機器及設備	1,902,164	1,114,262
預付土地租賃款項	–	128,756
有關土地使用權的使用權資產	254,658	–
按公允值計入其他全面收益之金融資產	1,310,735	1,352,334
按公允值計入損益之金融資產	–	1,649,484
已抵押銀行存款	2,720,564	2,929,985
	10,143,416	11,905,662

23 報告期後事項

(a) 收購南京眾慧合達商業管理有限公司(「南京合達」)之100%股權

於二零一九年十二月三十一日，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(「大族」)與獨立第三方南京創睿企業管理有限公司(「南京創睿」)訂立股權轉讓協議，據此大族同意收購南京合達之100%股權，代價為人民幣398,000,000元。南京合達主要從事物業投資。於收購事項之時，南京合達持有購物中心兩層樓面。收購事項由本集團按其戰略而作出，以增加商業物業組合。是項收購事項已於二零二零年一月完成。

有關收購事項的詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十一日的公佈。

(b) 成立有限合夥企業

於二零二零年一月十五日，大族與江蘇民營投資控股有限公司(於合夥協議日期，大族持有約10%權益之實體)的兩家直接全資附屬公司訂立有限合夥協議(「合夥協議」)，以成立有限合夥企業(「合夥企業」)。根據合夥協議，大族將作為有限合夥人，並承諾出資人民幣300,000,000元，相當於合夥人對合夥企業總承擔的50%。合夥企業旨在投資物業開發相關項目及投資業務。

(b) 成立有限合夥企業(續)

根據合夥協議，合夥企業之期限將自其成立之日起計為期五年，惟倘經所有合夥人一致批准，合夥企業可予提早終止。

有關成立合夥企業之詳情載於本公司日期分別為二零二零年一月十五日及二零二零年二月三日之公佈。

(c) 收購世貿廣場(瀋陽)置業有限公司(「世貿廣場有限公司」)之100%股權

於二零二零年一月十六日，大族與兩名獨立第三方新世界(青島)置地有限公司及頂佳投資有限公司訂立有條件買賣協議，據此大族同意收購世貿廣場有限公司100%股權，代價為人民幣700,000,000元。世貿廣場有限公司主要從事物業開發及投資、酒店管理以及提供住宿及餐飲服務。收購事項由本集團按其戰略而作出，以增強物業開發業務。於綜合財務資料獲批准日期，本集團向賣方作出可退回按金人民幣60,000,000元。

有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零二零年一月十六日之公佈。

(d) 新型冠狀病毒感染肺炎疫情

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒感染肺炎疫情(「COVID-19疫情」)在中國及其他國家蔓延。於綜合財務資料獲批准日期，本集團仍在評估COVID-19疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響。本集團將時刻關注COVID-19疫情的發展，持續評估其財務影響並採取必要措施減輕業務風險(如適用)。

業務回顧

本集團二零一九年度之收入來自房地產、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

於二零一九年度內，本集團合約銷售額約人民幣（「人民幣」）362,348,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八年度」）增加了約56%。本集團合約銷售總建築面積（「建築面積」）約21,721平方米，較二零一八年度增加了約110%。二零一九年度之合約銷售額主要來自雨花客廳項目及昆山和融項目。於二零一九年十二月三十一日，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19,608,000元，總建築面積為1,448平方米。合約銷售額和建築面積增加乃因於二零一八年度多數項目未達到預售條件所致。二零一九年度之平均合約銷售價約為人民幣16,682元／平方米，較二零一八年度降低了約26%。

於二零一九年十二月三十一日，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	地盤面值 (平方米)	已完成	在建中	累計	本集團 所佔權益
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	合約銷售 建築面積 (平方米)	
雨花客廳A1	中國江蘇省南京市雨花台区軟件大道119號	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	33,606	79,287	-	59,216	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花台区軟件大道119號	酒店及辦公項目	在建中	二零二零年第一季度	30,416	-	81,380	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花台区甯丹路東側	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	42,639	133,832	-	70,621	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省南京市雨花台区甯丹路東側	公寓及商業項目	已竣工	已竣工	48,825	189,193	-	68,584	100%
昆山和融	中國昆山市開發區中華園路北側、黃山路西側	住宅項目	已竣工	已竣工	48,553	145,990	-	50,440	100%
					<u>204,039</u>	<u>548,302</u>	<u>81,380</u>	<u>248,861</u>	

(b) 投資性物業

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的投資性物業主要包括虹悅城、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	現有用途	合約時限	建築面積 (平方米)	本集團所佔權益
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	79,691	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	2,811	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%
				<u>241,041</u>	

(c) 綠色建築服務和代建服務

於二零一九年度，本集團在中國境內從事提供技術設計及諮詢服務、綠色管理服務和代建服務。於二零一九年度，綠色建築服務及代建服務之收入為約人民幣24,889,000元（二零一八年：人民幣70,228,000元）。

(2) 旅遊業務

於二零一九年度內，本集團逐步開展旅遊業務，形成投資與業務結合、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、五季酒店項目和海南文昌五季項目等。

於二零一九年度，集團穩健推進旅遊供應鏈業務，通過向上游代理採購或者集中採購旅遊資源，幫助中小旅行社和部分線上旅遊代理平台(OTA)有效降低採購成本，同時也採購和包銷部分旅遊資源，向下游的旅行社或OTA分銷機票、酒店、門票、旅遊線路產品等。集團與松贊文旅戰略合作，雙方聯合定制旅遊線路、打造松贊品牌、推廣藏地文化。集團與南京中醫藥大學國醫堂合作開發特色康旅線路，將健康服務、健康產品與文化旅遊進行融合，為用戶帶來不一樣的康旅體驗。集團除為旅遊供應鏈上下游企業提供集中採購、特價旅遊線路和產品等助力外，還開發了集旅遊資源和產品交易、風險評估控制、供應鏈金融為三大特色功能的線上平台，以期打通旅遊企業上下游物流鏈、資金鏈、商流、信息流，幫助合作夥伴提升競爭力。

拉古拉項目位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，臨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。項目立於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。於二零一九年度內，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。喜來登項目包括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。

南京五季酒店位於中國江蘇省南京市軟件谷，佔地面積30,416平方米。總建築面積81,380平方米，預計於二零二零年年中開業運營。

文昌五季酒店項目位於中國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，土地佔地面積61,689.33平方米，已完成修建性詳細規劃設計方案編製。

於二零一九年度，旅遊業務之收入為約人民幣371,624,000元（二零一八年：人民幣628,930,000元）。

(3) 投資及金融服務業務

於二零一九年度內，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) 持作買賣之上市股本投資

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團持作買賣之上市股本投資組合載列如下：

於二零一九年十二月三十一日

股份代號	名稱	所持 股份數目 (附註2)	實際 股權權益	收購成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	二零一九年度	二零一九年度	二零一九年度 已收/應收 股息 人民幣千元
						重估產生之 未變現持股 收益/(虧損) 人民幣千元	出售產生 之已變現 收益/(虧損) 人民幣千元	
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	190,120,000	6.29%	88,646	26,877	(35,505)	176	-
1908.HK (附註1)	建發國際投資集團有限公司	17,984,000	1.98%	65,541	145,142	33,360	31,815	34,044
2098.HK (附註1)	卓爾智聯集團有限公司(「卓爾集團」)	949,224,000	8.06%	947,452	645,482	(2,890,173)	-	-
8307.HK (附註1)	密迪斯肌控股有限公司	80,000,000	16.47%	45,334	11,882	(5,376)	-	2,818
					<u>829,383</u>	<u>(2,897,694)</u>	<u>31,991</u>	<u>36,862</u>

附註：

1. 上述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. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。

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)	實際股權權益	收購成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	二零一八年度	二零一八年度	二零一八年度 已收/應收 股息 人民幣千元
						重估產生之 未變現持股 收益/(虧損) 人民幣千元	出售產生 之已變現 收益/(虧損) 人民幣千元	
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	203,800,000	8.74%	95,024	66,219	(33,553)	-	-
1908.HK (附註1)	建發國際投資集團有限公司	40,000,000	5.44%	145,777	234,646	(8,930)	(16,126)	14,892
2098.HK (附註1)	卓爾集團	949,224,000	8.13%	947,452	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%	-	-	-	9,367	-
					<u>3,860,433</u>	<u>(3,636,828)</u>	<u>(6,759)</u>	<u>35,178</u>

附註：

1. 該等公司均為聯交所上市公司。
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。

本集團於二零一九年度內主要上市證券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註銷售消費品之產品導向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，相當於其於二零一九年十二月三十一日全部已發行股本之約8.06%（二零一八年十二月三十一日：8.13%）。於卓爾集團投資之賬面值佔本集團於二零一九年十二月三十一日總資產之約1%（二零一八年十二月三十一日：7%）。根據卓爾集團於二零二零年三月二日作出之公佈，儘管卓爾集團之溢利淨額有所下降，本集團相信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。本集團認為，持有卓爾集團所產生之未變現持股虧損屬非現金性質，且與本集團於卓爾集團投資（屬波動性質）之公允值變動有關。未變現持股虧損不會對本集團之經營財務狀況產生不利影響。本集團將會密切監察其投資表現，並於需要時調整其投資計劃及投資組合。

(b) 其他投資

於二零一九年度，除上述上市股本投資外，本集團繼續監察組合表現及於需要時調整投資組合。多元化投資組合旨在實現擴大本集團投資收益源之方向，以及穩固其長期投資策略。

(c) 投資及金融相關諮詢服務

本集團透過成熟附屬公司組別（統稱「寶橋集團」）向上市公司、高淨值個人客戶和機構及企業客戶提供多元化的金融服務，包括企業融資、投資管理、股本市場及放債服務。

於二零一九年度，此分類錄得虧損約人民幣3,222,296,000元（二零一八年：人民幣3,220,116,000元）。有關變動主要源自性質相對波動之金融工具之公允值變動。二零一九年度金融工具公允值變動之稅前虧損約為人民幣2,824,876,000元（二零一八年：人民幣3,555,856,000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之稅後公允值變動虧損約為人民幣1,505,000元（二零一八年：人民幣189,523,000元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之按公允值計入損益之金融資產及按公允值計入其他全面收益之金融資產的總額分別約為人民幣2,128,787,000元及人民幣6,323,866,000元（二零一八年：人民幣7,352,513,000元及人民幣4,904,854,000元）。

(4) 健康及教育業務及其他

於二零一九年度，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為人民幣350,514,000元（二零一八年：人民幣366,224,000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。於二零一九年度，此板塊貢獻收入約人民幣9,869,788,000元（二零一八年：人民幣8,509,022,000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、3MW及5MW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6MW和7MW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、Siemens Gamesa Renewable Energy、Vestas及Suzlon等。本集團憑藉優質的產品及良好的服務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。

(b) 工業齒輪傳動設備

通過改變產品策略及銷售策略來提升市場競爭力

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。

近兩年，受中國裝備行業處於產能過剩的情況影響，本集團調整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，憑藉技術優勢對重型產品進行技術升級，同時自主開發研製出具有國際競爭力的標準化產品、模組化產品及智慧化產品，以品類齊全、層次清晰和細分精準的產品和市場定位來推動銷售策略的轉變，大力開發新市場，拓展新行業，特別是全面推進標準齒輪箱和工業行星齒輪箱等產品研發和市場開拓；與此同時，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，藉以保持本集團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國際鐵路行業質量管理體系ISO/TS 22163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、南京等中國內地眾多城市的軌道交通傳動設備上，同時亦成功應用在中國香港、新加坡、巴西、荷蘭、印度、墨西哥、突尼斯、澳大利亞及加拿大等多個國家和地區的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，關鍵件設計壽命約滿足35年。

前景

二零二零年，康旅和地產依然是公司的發展重心。公司繼續以產業平台的思路，聚焦產業的資源投資和運營，通過自營、參股、合作等方式，佈局資源端、平台端、品牌及媒體營銷端、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。

本集團將繼續不斷的關注政策環境、市場環境和業務環境，保持穩健的財務管理政策，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

本集團的收入由二零一八年度約人民幣10,288,651,000元增加約人民幣874,452,000元或8%至二零一九年度約人民幣11,163,103,000元。二零一九年度及二零一八年度的收入及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零一九年度	二零一八年度	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業	525,904	773,549	(247,645)	(32%)
旅遊	371,624	628,930	(257,306)	(41%)
投資及金融服務	45,273	10,926	34,347	314%
健康、教育及其他	350,514	366,224	(15,710)	(4%)
新能源	9,869,788	8,509,022	1,360,766	16%
總收入	<u>11,163,103</u>	<u>10,288,651</u>	<u>874,452</u>	<u>8%</u>

本集團收入增加主要來自新能源板塊，該板塊為本集團收入帶來最大增幅，約人民幣1,360,766,000元，主要由於風力齒輪傳動設備的市場需求增加而導致交付增加所致。

物業板塊收入減少約人民幣247,645,000元，乃主要因為二零一九年度交付物業單位及所取得建築服務合約減少。

旅遊板塊收入亦減少約人民幣257,306,000元，乃由於本集團於二零一九年度開展旅遊業供應鏈業務模式轉型升級。

銷售成本及服務

本集團銷售成本及服務由二零一八年度約人民幣8,320,984,000元增加約人民幣537,093,000元或6%至二零一九年度約人民幣8,858,077,000元。二零一九年度及二零一八年度的成本及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零一九年度	二零一八年度	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業	255,259	343,896	(88,637)	(26%)
旅遊	353,310	618,689	(265,379)	(43%)
投資及金融服務	7,398	4,397	3,001	68%
健康、教育及其他	266,068	323,064	(56,996)	(18%)
新能源	7,976,042	7,030,938	945,104	13%
總成本	<u>8,858,077</u>	<u>8,320,984</u>	<u>537,093</u>	<u>6%</u>

毛利及毛利率

本集團毛利由二零一八年度約人民幣1,967,667,000元增加約人民幣337,359,000元或17%至二零一九年度約人民幣2,305,026,000元。毛利率由二零一八年度的19%增加至二零一九年度的21%。本集團的毛利主要來自物業板塊及新能源板塊。二零一九年度的毛利及毛利率分別來自物業板塊約人民幣270,645,000元及51%以及新能源板塊人民幣1,893,746,000元及19%。二零一八年度的毛利及毛利率分別來自物業板塊人民幣429,653,000元及56%以及新能源板塊人民幣1,478,084,000元及17%。物業板塊毛利率下降主要因為二零一九年度內交付的物業項目的毛利率較二零一八年度交付物業的毛利率為低。此外，新能源板塊的毛利及毛利率增加，主要由於規模經濟效益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一八年度約人民幣418,525,000元增加約人民幣86,221,000元或21%至二零一九年度約人民幣504,746,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝費用、運輸費用及員工成本。二零一九年度銷售及分銷開支增加大體符合新能源板塊收入增加。

行政開支

本集團的行政開支由二零一八年度約人民幣1,047,603,000元減少約人民幣128,978,000元或12%至二零一九年度約人民幣918,625,000元。二零一九年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產的折舊及攤銷。二零一九年度行政開支減少乃主要由於本集團致力實施更嚴格的成本控制政策。

研發成本

本集團的研發成本由二零一八年度約人民幣347,707,000元增加約人民幣56,531,000元或16%至二零一九年度約人民幣404,238,000元。研發成本增加主要由於加大新能源板塊新產品研發投入所致。

金融資產減值虧損淨額

本集團二零一九年度金融資產減值虧損淨額由二零一八年度約人民幣161,281,000元增加約人民幣348,787,000元或216%至二零一九年度約人民幣510,068,000元。信貸減值虧損增加主要由於還款延遲及若干借款人財務狀況惡化而導致應收貸款的預期虧損率增加所致。

其他收入

本集團其他收入由二零一八年度約人民幣809,718,000元減少約人民幣136,078,000元或17%至二零一九年度約人民幣673,640,000元。二零一九年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣241,785,000元、股息收入約人民幣154,236,000元及管理費用收入人民幣111,286,000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。

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。於二零一九年度，本集團錄得金融工具之公允值變動虧損約人民幣2,824,876,000元（二零一八年度：人民幣3,555,856,000元）。公允值變動主要來自上市股本投資。本集團於二零一九年度及二零一八年度均錄得重大公允值虧損主要因為本集團持有的949,224,000股卓爾集團股份股價下跌所致。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。

融資成本

本集團的融資成本由二零一八年度約人民幣948,747,000元減少約人民幣121,395,000元或13%至二零一九年度約人民幣827,352,000元，主要因為本集團於二零一九年度之平均借貸額較二零一八年度為低。

分佔合營公司之業績

本集團的分佔合營公司虧損由二零一八年度約人民幣22,327,000元增加至二零一九年度約人民幣252,047,000元，主要因為Fullshare Value Fund I L.P.出售其投資，從而確認重大虧損所致。

所得稅開支／抵免

於二零一九年度內，本集團的當期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣234,253,000元及人民幣603,811,000元，而於二零一八年度，當期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣162,036,000元及人民幣641,607,000元。

二零一九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455,353,000元及金融資產減值虧損淨額約人民幣113,133,000元。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元及於收購中國高速傳動設備集團有限公司當日確認之遞延稅項負債於非流動資產折舊、攤銷及出售時撥回約人民幣46,653,000元。

二零一九年度虧損／溢利

於二零一九年度，本集團錄得稅後虧損約人民幣2,844,118,000元（二零一八年：人民幣3,062,457,000元）。二零一九年度及二零一八年度均錄得虧損主要因為金融工具稅後公允值虧損淨額及就金融資產確認之信貸減值虧損淨額所致。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一九年度，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物（不包括受限制現金）約為人民幣2,797,003,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣2,536,801,000元），較二零一八年十二月三十一日增加約人民幣260,202,000元或10%。本集團的現金及現金等值物維持穩定。本集團定期及密切監察其融資及庫務狀況以滿足本集團資金需求。

銀行及其他借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團的債務狀況及過往年度比較數字如下：

	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
須償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	5,199,030	7,020,106
一至二年	1,698,471	1,152,269
二至五年	451,100	1,731,923
五年以上	381,816	560,120
	<u>7,730,417</u>	<u>10,464,418</u>
須償還公司債券：		
一年內或按要求	1,923,316	–
一至二年	498,437	1,921,937
二至五年	–	498,148
	<u>2,421,753</u>	<u>2,420,085</u>
債務總額	<u><u>10,152,170</u></u>	<u><u>12,884,503</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團之債務總額較二零一八年十二月三十一日之債務總額減少約人民幣2,732,332,000元或21%。

槓桿

本集團於二零一九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23%（二零一八年十二月三十一日：26%）。於二零一九年十二月三十一日，本集團權益淨額約為人民幣20,867,821,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣23,900,537,000元）。

本集團於二零一九年十二月三十一日流動資產總額約為人民幣21,803,811,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣27,966,791,000元），流動負債總額則約為人民幣18,010,483,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣18,625,456,000元）。於二零一九年十二月三十一日，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1.2（二零一八年十二月三十一日：1.5）。

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之外匯風險進行評估及採取適當行動。

庫務政策

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣7,427,014,000元、人民幣6,976,000元、人民幣零元、零及人民幣296,427,000元分別以人民幣、美元、港元、歐元及澳元計值（二零一八年十二月三十一日：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）。於二零一九年十二月三十一日，公司債券約人民幣2,412,713,000元及人民幣9,040,000元（二零一八年十二月三十一日：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。以多種貨幣計值之該等債務主要用作撥付本集團於不同司法權區之實體之經營所需資金。

銀行及其他借款以及公司債券約人民幣9,877,218,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣11,346,826,000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、港元及澳元計值。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。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產抵押詳情載於本公佈內綜合財務資料附註22。

經營分類資料

於二零一九年度內，本集團之經營分類資料詳情載於本公佈內綜合財務資料附註4。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本公佈內綜合財務資料附註21。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本公佈內綜合財務資料附註20。

期後事項

本集團自二零一九年度末以來發生之期後事項詳情載於本公佈內綜合財務資料附註23。

重大收購及出售

為擴充營運規模及提升本集團資產質素，本集團於二零一九年度內進行以下重大的收購：

於二零一九年十二月三十一日，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**」）與南京創睿企業管理有限公司（「**南京創睿**」）訂立股權轉讓協議，據此，豐盛大族同意收購及南京創睿同意出售南京眾慧合達商業管理有限公司（「**目標公司**」）之100%股權，代價為人民幣398,000,000元（相當於約443,060,000港元）。目標公司主要從事持有中國江蘇省南京市六合區一間大型購物商場其中兩層之業務。目標公司收購事項已於二零二零年一月二十一日完成。有關收購事項詳情分別載於本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十七日之公佈。

於二零一九年度，除上文所披露者外，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

股息

董事會議決不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有6,694名僱員（二零一八年十二月三十一日：6,652名）。本集團於二零一九年度之員工成本總額（包括執行董事酬金）約為人民幣1,807,414,000元（二零一八年度：約人民幣1,741,290,000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。

審核委員會

本公司已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）成立審核委員會（「審核委員會」）並制定書面職權範圍。審核委員會現時包括三名獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務報告程序及內部財務監控系統以及審閱本集團之中期及年度報告以及財務資料。審核委員會已審閱本集團二零一九年度之經審核綜合財務資料。

購買、出售或贖回上市證券

除下文所披露之本公司於聯交所回購其自身股份外，於二零一九年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。所有回購股份其後均已於二零一九年十月予以註銷。

二零一九年度回購月份	回購 股份數目	每股購買代價		已付代價
		最高 港元	最低 港元	總額（扣除 開支前） 港元
九月	<u>23,670,000</u>	0.212	0.208	<u>4,980,540</u>

天職香港會計師事務所有限公司之工作範疇

本公佈所載有關本集團於二零一九年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已獲本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司（「天職香港」）同意，與本集團於二零一九年度經審核綜合財務報表所列數額一致。天職香港在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港保證委聘服務準則所進行之保證委聘服務，因此天職香港概不會就本公佈發表任何保證。

企業管治守則

本公司致力維持高水平之企業管治。董事會相信高水平企業管治可為本集團提供框架及穩固基礎，以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障本公司股東及其他持份者之利益。

本公司於二零一九年度內一直應用企業管治守則，並遵守其守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零一九年度內，本公司主席及首席執行官（「首席執行官」）職務均由季昌群先生（「季先生」）擔任。董事會相信由同一人擔任主席及首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。此外，董事會認為，董事會執行與獨立非執行董事的平衡組成，及監督本公司事務不同範疇的董事會各委員會將提供充足保障措施，以確保權力與職權的平衡。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職權失衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出具體查詢，全體董事均已確認彼等於二零一九年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

刊載業績公佈及年報

本公佈已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.fullshare.com)刊登。二零一九年度之年報將會於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於上述網站。

承董事會命
豐盛控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零二零年三月三十一日

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