



**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



**2019**  
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	24
董事會報告	36
獨立核數師報告	59
綜合損益及其他全面收益表	67
綜合財務狀況表	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)

杜瑋女士

沈晨先生(於二零一九年十月二十三日獲委任)

王波先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

### 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

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港北角

英皇道625號2樓

## 公司秘書

司徒瑩女士

## 授權代表

沈晨先生(於二零一九年十月二十三日獲委任)

司徒瑩女士

王波先生(直至二零一九年十月二十三日)

## 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)

杜瑋女士(於二零一九年十月二十三日獲委任)

曾細忠先生

季昌群先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

## 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

沈晨先生(主席)

(於二零一九年十月二十三日獲委任)

杜瑋女士(於二零一九年十月二十三日獲調任)

曾細忠先生

王波先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

## 環境、社會及管治委員會

杜瑋女士(主席)

(於二零一九年十月二十三日獲調任)

沈晨先生(於二零一九年十月二十三日獲委任)

曾細忠先生

王波先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

## 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

中國工商銀行股份有限公司

中國銀行(香港)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

林朱律師事務所有限法律責任合夥

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

## 總辦事處兼主要營業地點

香港金鐘

夏慤道18號

海富中心1座

28樓2805室

## 股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House

3rd Floor, 24 Shedden Road

P.O. Box 1586

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

54樓

## 網址

[www.fullshare.com](http://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」），51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、首席執行官及董事（「董事」）會（「董事會」）主席。彼為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。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11年管理經驗。彼曾為本公司若干附屬公司之董事。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。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。

杜瑋女士（「杜女士」），39歲，於二零一八年七月七日獲委任為執行董事。彼為本公司環境、社會及管治委員會（「環境、社會及管治委員會」）主席以及薪酬委員會（「薪酬委員會」）及風險管理委員會（「風險管理委員會」）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、薪酬激勵、績效管理、執行評估及發展、本集團香港辦公室管理運營及主持本公司股東大會和董事會會議。杜女士分別於二零零二年及二零一四年獲得中國南京師範大學旅遊管理學士學位及工商管理碩士學位。杜女士在人力資源及行政管理領域擁有逾17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。杜女士亦為本公司若干附屬公司之董事。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

沈晨先生（「沈先生」），48歲，於二零一九年十月二十三日獲委任為執行董事。彼為風險管理委員會主席及環境、社會及管治委員會成員。彼於二零一八年十一月加入本集團，並於二零一九年六月獲委任為本公司財務總監。沈先生負責本集團資本、融資、資金、財務報告、財務管理及參與投資決策。彼於一九九四年獲得南京經濟學院（現稱南京財經大學）會計學專科文憑，並於二零零零年獲得中共中央黨校函授學院經濟管理學士學位。沈先生擁有高級會計師專業資格。彼於一九九四年八月至二零一一年七月期間出任南京中脈科技發展有限公司之財務總監。彼於二零一一年七月至二零一二年四月期間出任江蘇瑞恒資產管理有限公司之副總裁。彼於二零一二年四月至二零一三年五月期間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」）及豐盛科技集團有限公司之財務總監。彼於二零一三年五月至二零一八年十一月期間出任豐盛綠建集團有限公司及南京豐盛新能源科技股份有限公司之財務總監。沈先生曾為本公司一間全資附屬公司之董事。

### 獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），71歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及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45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（「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」。

## 董事及高級管理人員簡歷

鄒小磊先生（「鄒先生」），59歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席。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。彼目前為鼎珮投資集團（香港）有限公司合夥人，並為投資委員會核心成員並負責私募股權投資，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（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））、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））、中煙國際（香港）有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：6055））及國際濟帶血庫企業集團（其股份於紐約證券交易所上市（紐約證券交易所股份代號：CO））的獨立非執行董事，及人瑞人才科技控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：6919））的非執行董事。彼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公司治理公會（「英國特許公司治理公會」）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。

曾細忠先生（「曾先生」），56歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會及環境、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曾出任香港建設（控股）有限公司（股份代號：190）之執行董事、法律顧問及公司秘書。曾先生亦分別曾出任莎莎國際控股有限公司（股份代號：178）及盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）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主板上市之公司。

# 董事及高級管理人員簡歷

## 高級管理人員

**施智強先生**（「施先生」），44歲，為本公司副總裁。施先生協助本公司首席執行官負責本公司的投資回報管理、職能管理及組織發展。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。施先生亦為本公司若干附屬公司之董事。施先生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。

**王波先生**（「王先生」），39歲，為本公司副總裁。王先生負責本集團教育板塊的投資、運營和管控，以及其它指定專項工作。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。王先生於二零一四年九月至二零一九年十月期間擔任本公司執行董事。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（股份代號：519）（一間於聯交所主板上市之公司）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。



## 董事及高級管理人員簡歷

陸劍先生（「陸先生」），51歲，於二零一七年七月加入本公司，為本公司副總裁。彼協助本公司首席執行官負責本集團地產板塊的運營管理。陸先生於房地產行業擁有逾26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」），38歲，於二零一六年八月加入本公司，為本公司總裁助理兼首席風控官。周先生負責本公司上市合規、風險管理及分管法務合規。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乃狄克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併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。

司徒瑩女士（「司徒女士」），43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。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。司徒女士負責本集團的信息披露管理、投資者關係及公司秘書職能。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、香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會會員。司徒女士擁有逾20年財務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：

2019年，本公司圍繞新能源高端製造、旅遊、健康、綠色地產和綜合投資進行業務優化，並尋找新的發展機遇。

截至2019年12月31日，本公司總資產人民幣437.92億元，資產負債率23.18%，全年總收入人民幣111.63億元，較上一年增長8.50%。

2019年，本公司附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司(00658.hk)在國內和美國、歐洲市場表現優異。集團在印度的風電主齒輪箱生產基地奠基，集團將繼續實施全球業務戰略規劃，繼續鞏固風力發電齒輪箱業務的全球優勢地位。同時，集團的軌道交通齒輪箱產品已經廣泛應用於國內和美國歐洲等地，「環球傳動網」上線，意向打造B2B垂直電商平台，實現「中國製造」向「中國智造」的轉型。

健康、旅遊產業是本集團未來核心發展的產業。在《「健康中國2030」規劃綱要》中，健康服務和旅遊產業已經成為未來中國經濟重要的發展引擎。前瞻產業研究認為，健康服務產業規模在2023年將達到15萬億元，而2019年中國健康服務產業規模約為8.7萬億元，發展潛力巨大。旅遊產業正在成為國民經濟的重要增長點。從中國消費市場的趨勢判斷，隨著消費結構升級、老齡化及城鎮化加速，養老、健康管理、保健康復、健康食品、旅遊度假等各個細分領域產業都進入高速增長階段。

2019年，公司逐步發展健康和旅遊產業業務，挖掘途牛、驢媽媽等合作資源，開展健康食品、健康運動、康養旅遊、旅遊B2B、旅遊供應鏈業務。2019年，本公司初步建立了與知名旅遊平台的合作關係，並與線下多家旅行社、目的地供應商等旅遊產業鏈企業達成業務合作，通過為合作企業提供金融、渠道、資金、產品、服務等各方面的支持，逐步形成「投資+金融+供應鏈+平台+目的地+產品+運營」的康旅產業生態。2019年，商業地產項目客流量和收入穩定增長。其中境內的雨花客廳和虹悅城城市項目，日均客流量均超過5萬人次，深受當地中高端消費人群的歡迎。

# 主席報告

2020年，受全球新冠肺炎疫情影響，公司的境內外商業和酒店項目受到一定的影響。本公司亦在密切關注可能的影響，並會根據影響程度做出相應的披露（如需要），本公司亦會制定相應的措施，確保境內外商業和酒店項目安全穩定運營。本公司認為，國內商業和旅遊在受新冠肺炎疫情短期的壓制後，其市場消費需求將在新冠肺炎疫情解除後迎來強勁的反彈。

2020年，本集團將進一步加快健康和旅遊的業態融合，通過投資、併購、合作等多種方式，拓展旅遊和健康產業的市場渠道。同時，基於健康和旅遊，進行產品開發，提高流量的變現能力和平台用戶的粘性，通過旅遊資源、產品資源和金融服務支撐旅遊S2B、B2B2C平台的建設，通過旅遊資源嫁接特色商品，為平台和旅行社提供更多服務內涵與盈利機會，為產業鏈中的合作夥伴賦能。

2020年，本公司將積極實施透明、公開的企業治理，創造更多的機會讓本公司廣大股東參與公司治理，共同促進公司的可持續發展。公司會繼續關注全球範圍內具有賦能和協同效應的投資機會，包括商業、旅遊目的地特色商品、綠色地產、酒店、健康服務等領域的投資機遇，通過旅遊產業鏈，帶動自身綠色地產、商業、健康服務、供應鏈、金融投資等業務的成長，促進現有產業間的協同發展。

董事會主席  
季昌群

香港，二零二零年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

豐盛控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零一九年十二月三十一日止年度（「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 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	累計 合約銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
雨花客廳A1	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	79,287	-	59,216	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花台區 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區 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區 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%
					204,039	548,302	81,380	248,861	



# 管理層討論及分析

## (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
<b>南京</b>					
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%
<b>南通</b>					
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%
<b>鎮江</b>					
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%
<b>威海</b>					
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%
				241,001	

# 管理層討論及分析

## (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。

# 管理層討論及分析

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
					829,383	(2,897,694)	31,991	36,862

附註：

1. 上述公司均為在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司。
2. 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	-	
						3,860,433	(3,636,828)	(6,759)	35,178

附註：

1. 該等公司為聯交所上市公司。
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。

# 管理層討論及分析

## (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。

# 管理層討論及分析

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及Vestas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

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，香港及其他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。



# 管理層討論及分析

## 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 人民幣千元	二零一八年度 人民幣千元	變動 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	11,163,103	10,288,651	874,452	8%

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。

# 管理層討論及分析

## 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 人民幣千元	二零一八年度 人民幣千元	變動 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	8,858,077	8,320,984	537,093	6%

## 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。

# 管理層討論及分析

## 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。



# 管理層討論及分析

## 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105,197,000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。

# 管理層討論及分析

## 銀行及其他借款以及公司債券

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
<b>須償還銀行及其他借款：</b>		
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
	<b>7,730,417</b>	<b>10,464,418</b>
<b>須償還公司債券：</b>		
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
	<b>2,421,753</b>	<b>2,420,085</b>
<b>債務總額</b>	<b>10,152,170</b>	<b>12,884,503</b>

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2,732,333,000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（按流動資產總額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）。

# 管理層討論及分析

## 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、人民幣零元及人民幣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報告內綜合財務報表附註53。

## 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報告內綜合財務報表附註6。

## 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報告內綜合財務報表附註52。

## 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報告內綜合財務報表附註51。

## 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報告內綜合財務報表附註57。

# 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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零二零年五月二十九日（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，本公司將於二零二零年五月二十六日（星期二）至二零二零年五月二十九日（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二零二零年五月二十五日（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54樓）辦理登記手續。

## 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。



# 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(統稱「本集團」)提供框架及穩固基礎,以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障本公司股東(「股東」)及其他持份者之利益。

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年度」)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(「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二零一九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)  
杜瑋女士  
沈晨先生(於二零一九年十月二十三日獲委任)  
王波先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

### 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委派予管理層。此外，董事會亦已委派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

於二零一九年度內，已舉行七次董事會會議，董事會主席在並無其他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。於二零一九年度內，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：

於二零一九年度內之出席次數／舉行會議數目

董事姓名	於二零一九年度內之出席次數／舉行會議數目							主席與獨立 非執行董事 召開的會議
	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	
<b>執行董事</b>								
季昌群先生	7/7	不適用	1/1	2/2	不適用	不適用	2/2	1/1
杜璋女士	7/7	不適用	不適用	不適用	4/4	2/2	2/2	不適用
沈晨先生(於二零一九年 十月二十三日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	不適用	不適用
王波先生(於二零一九年 十月二十三日辭任)	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3	2/2	2/2	不適用
<b>獨立非執行董事</b>								
鄒小磊先生	7/7	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
劉智強先生	7/7	5/5	1/1	2/2	不適用	不適用	2/2	1/1
曾細忠先生	7/7	5/5	1/1	2/2	4/4	2/2	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。董事截至二零一九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
<b>執行董事</b>		
季昌群先生	✓	✓
杜璋女士	✓	✓
沈晨先生（於二零一九年十月二十三日獲委任）	✓	✓
王波先生（於二零一九年十月二十三日辭任）	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
劉智強先生	✓	✓
鄒小磊先生	✓	✓
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
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於二零一九年度，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。於二零一九年度及截至本報告日期，薪酬委員會之成員如下：

劉智強先生(主席)  
杜瑋女士(於二零一九年十月二十三日獲委任)  
曾細忠先生  
季昌群先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

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。

於二零一九年度，薪酬委員會舉行了一次會議，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，薪酬委員會於二零一九年度亦透過傳閱方式處理事宜。薪酬委員會於二零一九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現時之薪酬待遇及建議董事會批准二零一九年度薪酬之增幅；
- (iii) 檢討及建議董事會批准二零一九年度所有獨立非執行董事現時之薪酬；
- (iv) 審閱及建議董事會批准新委任董事之薪酬待遇；
- (v) 審閱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；
- (vi) 檢討及建議董事會批准重續獨立非執行董事之任期；及
- (vii) 檢討及建議董事會批准註銷本公司股份期權計劃項下部分股份期權及令本公司股份激勵計劃項下全部激勵股份失效。

# 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。

於二零一九年度，提名委員會舉行了兩次會議，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，提名委員會於二零一九年度亦透過傳閱方式處理事宜。提名委員會於二零一九年度所進行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評核每名獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 審閱及建議董事會批准變更董事；
- (iv) 檢討及建議董事會批准重續獨立非執行董事之任期；及
- (v) 審閱及建議董事會批准本公司高級管理人員之委任及辭任。

## 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，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。

於二零一九年度，審核委員會舉行了五次會議，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，審核委員會於二零一九年度亦透過傳閱方式處理事宜。審核委員會於二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績；
- (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。於二零一九年度及截至本報告日期，風險管理委員會成員如下：

沈晨先生（主席）（於二零一九年十月二十三日獲委任）  
杜瑋女士（於二零一九年十月二十三日從主席調任為成員）  
曾細忠先生  
王波先生（於二零一九年十月二十三日辭任）

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。

於二零一九年度，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。風險管理委員會於二零一九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。於二零一九年度及截至本報告日期，環境、社會及管治委員會之成員如下：

杜瑋女士（主席）（於二零一九年十月二十三日從成員調任為主席）  
沈晨先生（於二零一九年十月二十三日獲委任）  
曾細忠先生  
王波先生（主席）（於二零一九年十月二十三日辭任）

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

截至二零一九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。



# 企業管治報告

## 核數師酬金

截至二零一九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／應付本集團之外聘核數師之費用分別約為人民幣6,750,000元（二零一八年：人民幣7,500,000元）及約人民幣2,700,000元（二零一八年：人民幣3,244,000元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度之法定審核費乃應付予本集團現任外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司，而本集團截至二零一九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前任外聘核數師。本年度就非審核服務已付／應付外聘核數師之費用詳情載列如下：

審閱財務報表

人民幣2,700,000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天職香港會計師事務所有限公司為本集團二零二零年度之外聘核數師，惟須待股東於將於二零二零年五月二十九日舉行之應屆股東週年大會上批准。

## 內部監控

於二零一九年度，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足夠性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。羅申美已分別於二零一九年三月、二零一九年八月及二零二零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足。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。工作組每季定期舉行會議。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。董事會認為，本集團風險管理系統為有效及充足。

# 企業管治報告

## 內幕資料

本公司於二零一九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

內部審核部一般分析及獨立評估本集團之風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性。

## 董事對財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團截至二零一九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二零一九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妥為編製。

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59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](http://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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.fullshare.com](http://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本公司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）十分之一之股東向董事會或公司秘書發出之書面要求，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](http://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。

於二零一九年度內，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，二零二零年三月三十一日

# 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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年度」)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54。

## 業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績，載於第67至68頁之綜合損益及其他全面收益表。

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二零二零年五月二十九日(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，本公司將於二零二零年五月二十六日(星期二)至二零二零年五月二十九日(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二零二零年五月二十五日(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54樓)辦理登記手續。

## 本公司可供分派儲備

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東(「股東」)之儲備如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
股份溢價	17,190,894	17,195,205
繳入盈餘	82,603	82,603
累計虧損	(417,978)	(453,160)
總計	16,855,519	16,824,648

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

本集團截至二零一九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

本集團截至二零一九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

截至二零一九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」）。本公司截至二零一九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

本公司概無於二零一九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」一節之股份期權計劃（定義見下文）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

除下文所披露本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購其本身股份外，於二零一九年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。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	回購股份的數目	每股購買代價		已付代價總額 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
九月	<u>23,670,000</u>	0.212	0.208	<u>4,980,540</u>

## 股份期權計劃

本公司已採納股份期權計劃（「**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。
- (3) 股份期權計劃項下可供發行之股份總數為1,908,397,133股，相當於本公司於本報告日期已發行股本總數之約9.68%。根據股份期權計劃及股份激勵計劃（定義見下文）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0.10%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(5)年有效。

# 董事會報告

下表載列股份期權於二零一九年度內之變動：

股份期權持有人	授出日期	股份期權數目					於 2019/12/31 尚未行使	歸屬期	行使價 港元	行使期
		於 2019/01/01 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於年內 失效				
<b>董事</b>										
杜璋女士	2018/12/14	3,348,200	-	-	(669,640)	-	2,678,560	2019/12/14 - 2023/12/13 <sup>(3)</sup>	2.56	2020/12/13 - 2028/12/13
其他僱員	2018/12/14	73,437,600	-	-	(12,767,880)	(12,276,760)	48,392,960	2019/12/14 - 2023/12/13 <sup>(3)</sup>	2.56	2020/12/13 - 2028/12/13
<b>總計</b>		<b>76,785,800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13,437,520)<sup>(1)</sup></b>	<b>(12,276,760)<sup>(2)</sup></b>	<b>51,071,520</b>			

附註：

- (1) 根據股份期權計劃之條款，總共13,437,520份股份期權於二零一九年度內註銷。
- (2) 根據股份期權計劃之條款，總共12,276,760份股份期權於二零一九年度內失效。
- (3) 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，有關股份期權須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(20%)。於二零一八年十二月十四日授出之股份期權的首20%可於二零一九年十二月十三日行使。由於未能達致若干行使條件，本公司於二零一九年十二月十三日根據股份期權計劃條款註銷第一批股份期權。就尚未行使股份期權，股份期權總數的各20%將分別於二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月十三日成為可行使，惟須達致股份期權計劃所載行使條件。

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佈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（「**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。

# 董事會報告

自採納日期起計直至二零一九年十二月三十一日止，總共17,521,400股激勵股份已由受託人根據股份激勵計劃購入，而所有激勵股份已獎勵予經選定參與者。根據股份激勵計劃條款，於17,521,400股激勵股份中，221,200股激勵股份已於二零一八年度失效，而餘下17,300,200股激勵股份已於二零一九年度失效。本公司擬根據股份激勵計劃以信託方式持有17,521,400股激勵股份並用於日後獎勵用途。

下表載列激勵股份於二零一九年度內之變動：

承授人姓名	授出日期	激勵股份數目				於 2019/12/31 尚未行使	歸屬期	授出價 港元	行使期
		於 2019/01/01 尚未行使	於年內 授出	於年內 歸屬	於年內 失效				
<b>董事：</b>									
杜瑋女士	2018/12/14	663,700	-	-	(663,700)	-	2018/12/14 - 2019/12/13	1.28	不適用
<b>前任董事：</b>									
施智強先生 <sup>(1)</sup>	2018/12/14	796,500	-	-	(796,500)	-	2018/12/14 - 2019/12/13	1.28	不適用
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	不適用
餘下承授人	2018/12/14	13,716,200	-	-	(13,716,200)	-	2018/12/14 - 2019/12/13	1.28	不適用
<b>總計</b>		<b>17,300,200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,300,200)<sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>			

附註：

- (1) 施智強先生為於二零一八年之前任董事，彼為關連激勵股份承授人。
- (2) 根據股份激勵計劃之條款，總共17,300,200股激勵股份於二零一九年度內失效。

## 主要客戶及供應商

於二零一九年度內，本集團之最大及五大客戶佔本年度總銷售額分別約26.7%及56.5%。

於二零一九年度內，本集團之最大及五大供應商佔本年度總採購額分別約7.6%及35.2%。

於二零一九年度內，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及供應商中擁有任何權益。

# 董事會報告

## 董事

於二零一九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)

杜瑋女士

沈晨先生(於二零一九年十月二十三日獲委任)

王波先生(於二零一九年十月二十三日辭任)

### 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，劉智強先生及曾細忠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

於二零一九年十二月三十一日，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 <sup>(3)</sup>
季昌群先生（「季先生」）	實益擁有人及受控法團權益 <sup>(1)</sup>	8,534,292,954	43.31%
杜瑋女士	實益擁有人	2,678,560 <sup>(2)</sup>	0.01%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日，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 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）所持有之7,624,782,954股股份中擁有權益。因此，季先生總共於8,534,292,954股股份中擁有權益。
- 該等權益指授予杜瑋女士之2,678,560份股份期權（受限於根據股份期權計劃之若干歸屬條件），有關詳情載於本報告「股份期權計劃」一節。
- 此百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日之19,705,391,731股已發行股份計算。

## (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二零一九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二零一九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 <sup>(1)</sup>	1,226,467,693 <sup>(1)</sup>	74.99% <sup>(2)</sup>

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38.69%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二零一九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二零一九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22.90%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 <sup>(1)</sup>	250,000,000 <sup>(1)</sup>	22.90% <sup>(2)</sup>

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38.69%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二零一九年十二月三十一日之1,091,796,000股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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二零一九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歲之子女於二零一九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激勵股份（如有）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55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二零一九年度終結時或二零一九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

於二零一九年度內，除董事或於本公司全職工作的人士的服務合約外，本公司並無訂立或存有任何合約，使任何人承擔本公司全部或任何重要部分業務的管理及行政工作。

## 關連及持續關連交易

綜合財務報表附註55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。本公司於二零一九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。本集團於本年度須根據上市規則第14A章予以披露之關連交易及持續關連交易之詳情如下。

# 董事會報告

## 關連交易

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**」）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）（均為本公司於關鍵時候之非全資附屬公司）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。該等抵押文件包括(i)有關豐盛大族當時於海信（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該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該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，季先生為董事會主席、本公司首席執行官、執行董事及控股股東，故根據上市規則第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。

## 董事會報告

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：

- 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）就因賽擎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，以及因賽擎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，主要從事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）就因賽擎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，以及因賽擎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海信付款責任之抵押）（「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的工商登記已於二零二零年一月七日完成。於二零一九年度，本集團已收到有關35%質押權益及30%質押權益之出售事項的代價，並就有關30%質押權益之出售事項協調工商登記。由於馬鞍山項目公司不再為本公司附屬公司，故彼等之財務業績並無綜合入賬於本集團財務報表。此外，根據上述股份轉讓協議的補充協議，買方作為馬鞍山項目公司股東將自本集團收取出售事項代價日期起有權享有權利及承擔負債。因此，本集團認為有關轉讓協議的抵押文件所產生影響將極微。



# 董事會報告

於本報告日期，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，而豐盛大族預期在適當的時候終止大族貸款協議及上述擔保及承諾。

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以及截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

## 持續關連交易

- 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。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。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，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		截至 二零二零年 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	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

# 董事會報告

截至二零一九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 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	4,849
NCGA服務協議	988

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。

NCGA為南京建工集團有限公司全資附屬公司，而根據上市規則第14A章，南京建工集團有限公司由於為季先生之聯繫人士，故南京建工集團有限公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，NCGA亦為季先生聯繫人士，因此為本公司之關連人士。

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。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，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		截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 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

# 董事會報告

截至二零一九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 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	3,718
綠色管理及服務	—
總計	<u>3,718</u>

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。

## 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二零一九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。

# 董事會報告

## 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，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：

股東名稱	權益性質	所持已發行 股份數目 <sup>(6)</sup>	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比 <sup>(7)</sup>
Magnolia Wealth	實益擁有人 <sup>(1)</sup>	7,624,782,954 (L)	38.69%
Superb Colour Limited (「 <b>Superb Colour</b> 」)	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	1,593,072,251 (L) 538,357,500 (S)	8.08% 2.73%
中國華融資產管理股份有限公司 (「 <b>中國華融資產</b> 」)	受控法團之權益 <sup>(2)</sup>	1,892,972,251 (L) 538,357,500 (S)	9.61% 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 <sup>(3)</sup>	4,902,000,000 (L)	24.88%
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 <sup>(4)</sup>	1,520,000,000 (L)	7.71%
World Investments Limited (「 <b>World Investments</b> 」)	代理人 <sup>(5)</sup>	1,200,000,000 (L)	6.09%
Goldway Financial Corp. (「 <b>Goldway</b> 」)	受控法團之權益 <sup>(5)</sup>	1,200,000,000 (L)	6.09%
中銀集團投資有限公司 (「 <b>中銀集團投資</b> 」)	受控法團之權益 <sup>(5)</sup>	1,200,000,000 (L)	6.09%
中國銀行股份有限公司 (「 <b>中國銀行</b> 」)	實益擁有人 <sup>(5)</sup>	1,200,000,000 (L)	6.09%
中央匯金投資有限責任公司 (「 <b>中央匯金</b> 」)	受控法團之權益 <sup>(5)</sup>	1,200,000,000 (L)	6.09%

# 董事會報告

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88.10%及11.90%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1,520,000,000股股份。
5. 茲提述World Investments、Goldway、中銀集團投資、中國銀行及中央匯金各自於二零一九年九月二十七日在聯交所網站上作出之權益披露。中國銀行於1,200,000,000股股份中擁有好倉。中國銀行(一間於中國註冊成立之公司)由中央匯金實益擁有64.02%之權益。因此,根據證券及期貨條例,中央匯金被視為於上述1,200,000,000股股份中擁有權益。

根據證券及期貨條例,World Investments因其代表中國銀行之代理人身份被視為於中國銀行所持有1,200,000,000股股份中擁有權益。World Investments(一間於香港註冊成立之公司)為Goldway之全資附屬公司。Goldway為於英屬處女群島註冊成立之公司,由中銀集團投資全資擁有。因此,根據證券及期貨條例,Goldway及中銀集團投資亦被視為於上述1,200,000,000股股份中擁有權益。

6. 字母「L」指於股份之好倉;字母「S」指於股份之淡倉。
7. 此百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日之19,705,391,731股已發行股份計算。

除上文所披露者外,於二零一九年十二月三十一日,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。於二零一九年十二月三十一日，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，於二零一九年十二月三十一日，該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

本公司已收到季先生及Magnolia Wealth就其於二零一九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已於二零一九年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。

# 董事會報告

## 業務回顧

### 概覽

概覽載於本年報第10至第23頁之「管理層討論及分析」。

### 財務表現關鍵指標

於二零一九年度，本集團確認收入（為關鍵財務表現指標之一）上升約人民幣874,452,000元或8%至約人民幣11,163,103,000元（二零一八年：人民幣10,288,651,000元）。作為收入的主要貢獻因子，新能源板塊於二零一九年度向本集團貢獻收入約人民幣9,869,788,000元或88%（二零一八年：人民幣8,509,022,000元）。此外，物業板塊於二零一九年度為本集團貢獻收入約人民幣525,904,000元，佔總收入的5%（二零一八年：人民幣773,549,000元）。旅遊產生的收入約為人民幣371,624,000元，佔本集團二零一九年度收入的3%（二零一八年：人民幣628,930,000元）。健康、教育及其他產生的收入約為人民幣350,514,000元，佔本集團二零一九年度收入的3%（二零一八年：人民幣366,224,000元）。

本集團於二零一九年度的淨虧損約為人民幣2,844,118,000元，而於二零一八年度的淨虧損約為人民幣3,062,457,000元。二零一九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2,897,694,000元（二零一八年：人民幣3,636,828,000元）乃重估上市股權投資產生之未變現持股稅前虧損所致，屬非現金性質。

本集團財務狀況維持穩健。本集團資產淨值由二零一八年度約人民幣23,900,537,000元減少人民幣3,032,716,000元或13%至二零一九年度約人民幣20,867,821,000元。本集團於二零一九年度產生經營現金流入約人民幣2,363,528,000元（二零一八年：經營現金流入約人民幣209,278,000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

未來發展載於本年報第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，關注各項潛在風險，做好風險管理預案。集團主要風險概述及管理如下。

## 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：本集團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，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。公司目前的地產項目以商業地產為主，政策的調整主要針對住宅地產，對集團影響相對較小。本集團會持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。同時，本集團不斷優化產品結構，積極發展康旅產業，並將休閒、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，促進產品的銷售和運營。

# 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。本集團期望于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，股票價值約為人民幣6.45億元，佔集團淨資產的比例接近3.1%。故此，該股票的價格變動或對於投資版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，所以資產價格會受到匯率的變動所影響。

管理層回應：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驗，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。截至二零一九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。

有關截至二零一九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

於二零一九年度，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。

於二零一九年度，本集團作出慈善捐款約人民幣616,000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，本公司已於整個二零一九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二零一九年度內及於本報告日期一直有效。

## 期後事項

自二零一九年度結束起發生的本集團期後事項之詳情載於本年報之綜合財務報表附註57。

## 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會計師事務所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。

於二零一九年十二月十日，羅兵咸永道辭任本公司之核數師而天職香港會計師事務所有限公司（「天職香港」）於本公司於二零二零年一月七日舉行之股東特別大會上獲委任為本公司核數師。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職香港審核，而天職香港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天職香港為本公司核數師。

## 代表董事會

主席  
季昌群

香港，二零二零年三月三十一日

# 獨立核數師報告



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

我們已審核豐盛控股有限公司(「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，當中包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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二零一九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須承擔之責任」部分中作進一步闡述。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。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。

## 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進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

## 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)。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的商譽約為人民幣2,089,000,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣54,000,000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二零一九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)。

於二零一九年十二月三十一日，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3,537,000,000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；

我們按抽樣基準重新進行估值以評估 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(ii)(c) (重大會計判斷及估計-金融資產之減值)及附註31(應收貿易賬款)。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之應收貿易賬款約為人民幣3,014,000,000元，並計提減值撥備約人民幣548,000,000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支持性文件，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

## 關鍵審計事項

### 應收貸款之可收回程度

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(ii)(c) (重大會計判斷及估計—金融資產減值) 及附註28(i) (應收貸款)。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之應收貸款約為人民幣3,368,000,000元，並計提減值撥備約人民幣614,000,000元。

管理層根據預期信貸虧損模式評估應收貸款減值撥備。預期信貸虧損模式涉及管理層對違約概率、違約損失、以往貸款及利息拖欠率、抵押品價值、有關前瞻性資料的經濟指標以及預期信貸虧損模式並不涵蓋的其他重要因素(如適用)作出重大判斷及假設。

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

我們透過執行下列程序，對管理層就應收貸款減值撥備所作評估進行評估：

- 了解、評估並核證對應收貸款減值評估控制的設計及運作效益，其涉及管理層關於信貸風險顯著增加、違約標準及前瞻性資料等的判斷及假設；
- 以抽樣方式執行情序，測試預期信貸虧損模式所用截至報告日期應收貸款賬齡的存續及準確性；
- 調遣估值專家審查管理層在預期信貸虧損模式中採用的估值方法及方式；
- 參考過往數據及市場經濟數據，評估預期信貸虧損模式中使用的拖欠率及抵押品價值等主要假設的適當性；及
- 重新執行管理層對共同減值評估的計算方法，其根據違約概率、違約風險、違約損失、前瞻性資料及估計預期信貸虧損撥備時考慮的其他重要因素，將所有風險特徵相近的應收款項組合在一起進行。

基於上述程序，我們認為進行應收貸款減值評估時採用的方法以及應用的主要假設、判斷及估計均有證據提供支持。

# 獨立核數師報告

## 其他事項

貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一名核數師審核，彼於二零一九年三月二十九日就該等報表發表無保留意見。

## 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。本報告僅向閣下（作為整體）作出，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。

# 獨立核數師報告

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。
- 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。

# 獨立核數師報告

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高亞軍。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

高亞軍

執業證書編號P06391



# 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	6.7(i)	11,163,103	10,288,651
銷售及服務成本	11	(8,858,077)	(8,320,984)
<b>毛利</b>		<b>2,305,026</b>	1,967,667
銷售及分銷開支	11	(504,746)	(418,525)
行政開支	11	(918,625)	(1,047,603)
研發成本	11	(404,238)	(347,707)
金融資產減值虧損淨額	3(iv)	(510,068)	(161,281)
其他收入	9	673,640	809,718
金融工具之公允值變動	8	(2,824,876)	(3,555,856)
其他(虧損)/收益淨額	10	(26,436)	168,264
<b>經營虧損</b>		<b>(2,210,323)</b>	(2,585,323)
融資成本	12	(827,352)	(948,747)
分佔合營公司業績	23	(252,047)	(22,327)
分佔聯營公司業績	24	76,046	14,369
<b>除稅前虧損</b>		<b>(3,213,676)</b>	(3,542,028)
所得稅抵免	15	369,558	479,571
<b>年內虧損</b>		<b>(2,844,118)</b>	(3,062,457)
<b>年內其他全面(虧損)/收益：</b>			
<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		(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)
<i>可能不會重新分類至損益之項目：</i>			
—按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動		49,477	(212,261)
—有關該等項目之所得稅		(43,701)	11,250
<b>年內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)</b>		<b>(95,116)</b>	63,940
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(2,939,234)</b>	(2,998,517)

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

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
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		30,074	(32,503)
		<b>(2,844,118)</b>	<b>(3,062,457)</b>
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		55,259	(49,154)
		<b>(2,939,234)</b>	<b>(2,998,517)</b>
本公司權益股東應佔每股虧損			
每股基本虧損	17	人民幣(0.146)元	人民幣(0.154)元
每股攤薄虧損	17	人民幣(0.146)元	人民幣(0.154)元

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	18	5,726,220	5,311,773
投資物業	19	4,019,290	4,103,960
預付土地租賃款項	20(a)	–	1,148,500
使用權資產	20(b)	1,667,466	–
商譽	21	2,089,430	2,043,033
其他無形資產	22	505,564	586,623
於合營公司之投資	23	387,025	1,060,904
於聯營公司之投資	24	1,724,784	1,741,240
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	3,443,298	3,536,398
按公允值計入損益之金融資產	26	588,517	980,867
應收貸款	28(i)	48,217	62,725
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,019,182	967,255
其他應收款項	28(iii)	12,075	127,381
預付款項	32	186,787	35,659
遞延稅項資產	42	570,453	383,594
		<b>21,988,308</b>	<b>22,089,912</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	30	2,588,785	2,315,713
預付土地租賃款項	20(a)	–	24,438
應收貿易賬款	31	2,465,152	4,634,278
應收代價	28(ii)	183,678	342,480
應收貸款	28(i)	2,705,794	2,484,263
預付款項	32	302,079	614,779
其他應收款項	28(iii)	2,571,609	988,205
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	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	27	2,880,568	1,368,456
按公允值計入損益之金融資產	26	1,540,270	6,371,646
發展中物業	33	190,677	932,837
持作出售物業	34	553,432	718,528
受限制現金	35	2,731,254	2,939,170
現金及現金等值物	35	2,797,003	2,536,801
分類為持作出售之出售組合資產	36	–	1,401,181
		<b>21,803,811</b>	<b>27,966,791</b>

# 綜合財務狀況表(續)

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
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	37	6,090,338	6,519,944
其他應付款項及應計款項	38	3,116,778	3,177,494
合約負債	7	575,808	413,432
公司債券	40	1,923,316	–
租賃負債	20(c)	39,808	–
銀行及其他借款	39	5,199,030	7,020,106
應付所得稅		824,593	833,814
保修撥備	41	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	36	–	541,799
		<b>18,010,483</b>	18,625,456
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,793,328</b>	9,341,335
<b>總資產減流動負債</b>		<b>25,781,636</b>	31,431,247
<b>非流動負債</b>			
公司債券	40	498,437	2,420,085
銀行及其他借款	39	2,531,387	3,444,312
衍生金融工具	29	59,952	–
遞延收入		185,189	65,752
租賃負債	20(c)	404,855	–
保修撥備	41	97,164	72,528
遞延稅項負債	42	1,136,831	1,528,033
		<b>4,913,815</b>	7,530,710
<b>資產淨值</b>		<b>20,867,821</b>	23,900,537
<b>股本及儲備</b>			
股本	43	160,872	161,084
儲備	45	17,447,686	20,534,416
本公司權益股東應佔權益		<b>17,608,558</b>	20,695,500
非控股權益		<b>3,259,263</b>	3,205,037
<b>總權益</b>		<b>20,867,821</b>	23,900,537

第67頁至201頁之綜合財務報表由董事會於二零二零年三月三十一日批准並由以下董事代表簽署。

季昌群  
董事

沈晨  
董事

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	本公司權益股東應佔												非控股權益	總權益
	股本	權益儲備	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	權員股份信託儲備	其他儲備	投資重估儲備	反向收購儲備	匯兌波動儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
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)
年內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	8,491	-	-	-	8,491	2,997	11,488
—按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	(182,904)	-	-	-	(182,904)	(18,107)	(201,011)
—分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(54,535)	-	-	-	(54,535)	-	(54,535)
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,205	47,205
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,020	56,020
上年度核准的股息	-	-	(295,936)	-	-	-	-	-	-	-	-	(295,936)	-	(295,936)
派發予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	550(vii)	-	-	-	-	-	98,940	-	-	-	-	98,940	-	98,940
就股份激勵計劃持有之股份	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

附註	本公司權益股東應佔												非控股權益	總權益
	股本	權益儲備	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	權員股份信託儲備	其他儲備	投資重估儲備	反向收購儲備	匯兌波動儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
於二零一九年一月一日(原列)	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
會計政策變動	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,754)	(30,754)	142	(30,612)
於二零一九年一月一日經重列之結餘	161,084	422,833	17,076,227	662,303	31,777	(35,258)	(395,593)	(240,824)	(390,381)	242,207	3,130,371	20,664,746	3,205,179	23,869,925
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,874,192)	(2,874,192)	30,074	(2,844,118)
年內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	(5,381)	-	-	-	(5,381)	(1,900)	(7,281)
—按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	(23,088)	-	-	-	(23,088)	28,864	5,776
—分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(50,392)	-	-	-	(50,392)	-	(50,392)
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,440)	-	(41,440)	(1,779)	(43,219)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(78,861)	-	(41,440)	(2,874,192)	(2,994,433)	55,259	(2,939,234)
收購附屬公司	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	26
出售附屬公司	49	-	-	-	(58,330)	-	-	-	-	-	-	(58,330)	(36,204)	(94,534)
出售出售組合	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,553	57,553
派發予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,002)	(30,002)
出售按公允值計入其他全面收益之其他金融資產	-	-	-	-	-	-	-	1,122	-	-	(1,122)	-	-	-
轉撥自保留盈利	-	-	-	12,620	-	-	-	-	-	-	(12,620)	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,110	3,110
出售附屬公司股份權益而無導致失去控制權	50	-	-	-	-	-	1,158	-	-	-	-	1,158	4,342	5,500
年內回購股份	43	(212)	(4,311)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,523)	-	(4,523)
於二零一九年十二月三十一日	160,872	422,833	17,071,916	616,593	31,777	(35,258)	(394,435)	(318,563)	(390,381)	200,767	242,437	17,608,558	3,259,263	20,867,821

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。



# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營產生現金	47	2,424,915	437,654
已收利息		-	4,385
已付所得稅		(61,387)	(232,761)
<b>經營活動產生現金淨額</b>		<b>2,363,528</b>	<b>209,278</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		214,064	489,300
存置已抵押銀行存款		(6,034,046)	(9,483,754)
提取已抵押銀行存款		6,243,467	9,428,734
投資於結構性銀行存款		(152,100)	(947,000)
提取結構性銀行存款		973,724	110,000
購買按公允值計入其他全面收益之金融資產		(26,998)	(237,996)
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產所得款項		199,098	80,182
購買按公允值計入損益之金融資產		(1,500)	(754,743)
出售按公允值計入損益之金融資產所得款項		215,332	1,168,682
購買物業、機器及設備項目		(834,785)	(557,142)
出售物業、機器及設備項目所得款項		28,748	62,815
就土地使用權購買使用權資產		(82,389)	-
購買投資物業		-	(33,383)
出售投資物業所得款項		145,499	14,210
添置其他無形資產		(4,647)	-
添置預付土地租賃款項		-	(91,755)
收取可退還按金		-	1,000,000
收購附屬公司	48	(60,240)	(143,315)
出售附屬公司	49	(57,866)	(1,849)
出售出售組合	36	104,979	-
收取應收代價		170,074	149,216
於合營公司之投資	23	(167,000)	-
出售合營公司所得款項		188,305	-
從一間合營公司撤資		392,279	103,576
於聯營公司之投資	24	(4,000)	(1,330,805)
出售聯營公司所得款項		31,549	-
收取其他投資收入		176,036	132,938
支付潛在收購之可退回按金		-	(14,385)
購買按攤銷成本計量之其他金融資產		(33,087)	(1,155,861)
提取按攤銷成本計量之其他金融資產		-	500,000
收取政府補助		143,041	-
授出應收貸款		(1,505,481)	(5,196,376)
收取應收貸款及其他應收款項		1,050,695	5,955,010
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,312,751</b>	<b>(753,701)</b>

# 綜合現金流量表(續)

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
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益注資		3,110	5,000
發行公司債券所得款項	40	-	497,575
回購股份付款	43	(4,523)	-
新增銀行及其他借貸		5,535,419	9,522,857
償還銀行及其他借貸		(8,143,254)	(10,913,046)
支付租賃租金之本金部分		(21,295)	-
支付租賃租金之利息部分		(16,014)	-
支付股息		(30,002)	(356,203)
支付利息		(742,151)	(904,513)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,418,710)</b>	<b>(2,148,330)</b>
<b>現金及現金等值物增加／(減少)淨額</b>			
於年初之現金及現金等值物		257,569	(2,692,753)
於年初之現金及現金等值物		2,536,801	5,221,679
外匯匯率變動之影響		2,633	33,132
計入分類為持作出售之出售組合資產	36	-	(25,257)
<b>於年終之現金及現金等值物</b>		<b>2,797,003</b>	<b>2,536,801</b>

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

## 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，其主要附屬公司經營活動詳情載於綜合財務報表附註54。本公司及其附屬公司於下文統稱「本集團」。本集團主要從事以下主要業務：

- 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。

綜合財務報表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

本集團綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表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。綜合財務報表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。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干關鍵會計估計，同時亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對綜合財務報表屬重大的範疇於附註5披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

#### (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，但於二零一九年一月一日確認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報表造成重大影響。

- 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報表的影響。

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，但按該準則特定過渡條文之允許並無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。新會計政策披露於附註2.21。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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
總未來利息開支	(85,871)
採用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	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	60,225
<b>於二零一九年一月一日確認之租賃負債</b>	<b>251,996</b>
指：	
— 租賃負債流動部分	17,801
— 租賃負債非流動部分	234,195
	<b>251,996</b>

#### (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。

#### (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。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.3 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(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會計政策一致。

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財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表。

### 2.4 聯營公司

聯營公司指本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綜合財務狀況表初始按成本確認後以權益法(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而釐定聯合安排為合營公司。

於合營公司的投資於綜合財務狀況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,隨後進行調整以於損益內確認本集團應佔該投資對象的收購後損益,以及於其他全面收益確認本集團應佔該投資對象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投資的賬面值減少。

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,除非其產生法律或推定責任或代表其他實體作出付款則屬例外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.6 權益會計法 (續)

本集團與其聯營公司及合營公司交易的未變現收益或虧損會作抵銷，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。

### 2.7 擁有權權益的變動

本集團視與非控股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股權益或非控股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股東應佔權益內的獨立儲備確認。

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，於實體之保留權益按公允值重新計量並於損益中確認賬面值之變動。該公允值就其後作為聯營公司、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；
- 或然代價安排導致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。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.8 業務合併 (續)

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。

以下部分：

- 所轉讓之代價；
- 於所收購實體之任何非控股權益金額；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按公允值重新計量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按公允值重新計量。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.10 分類報告

本集團根據定期向主要經營決策者呈報之內部財務資料識別經營分類及編製分類資料，該等財務資料乃供主要經營決策者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。向主要經營決策者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。

### 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」）計量，（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））。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換算所產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表之「其他（虧損）／收益淨額」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（「按公允值計入損益」）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（「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。



## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.11 外幣換算 (續)

#### (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:

- 各財務狀況表所呈列的資產與負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算;
- 各損益及其他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。匯兌差額於其他全面收益內確認。

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、涉及失去包括海外業務之聯合安排之共同控制權之出售, 或涉及失去包括海外業務之聯營公司之重大影響力之出售) 時, 該業務歸屬於本公司權益股東之權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

倘部分出售並不會導致本集團失去對附屬公司 (包括海外業務) 的控制權, 按比例所佔的累計貨幣換算差額乃重新歸於非控股權益, 且並不於損益內確認。就所有其他部分出售 (即並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權的本集團於聯營公司或合營安排的擁有權權益減少) 而言, 按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

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如下：

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

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在各報告期末作出檢討，並進行適當調整。

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)。

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，重新分類至物業、機器及設備的恰當類別。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.13 投資物業

投資物業為以租賃權益擁有或持有作賺取租金收入及／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。

投資物業按成本(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。公允值變動於綜合損益及其他全面收益表以投資物業公允值收益或虧損確認。

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。

### 2.14 無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產乃於初始確認時按成本計量。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銷。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由無限改為有限將按往後生效基準入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

#### (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，並以直線法按彼等估計可使用年限五至十五年予以攤銷。

#### (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

所有研究成本均於產生時自損益扣除。

有關開發新產品之項目所產生的開發成本僅於符合下列條件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利益；
- 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產品，及
- 能夠可靠地計量產品於其開發過程中應佔支出。

不符合上述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。

資本化開發成本於相關產品投入商業生產之日起按無形資產呈列，並使用直線法按五至十年的使用年期予以攤銷。

#### (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 主要會計政策摘要 (續)

### 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列賬。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，倘出現商譽可能減值的事宜或情況的變動，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。獲分配商譽之各單位或單位組別為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，則在釐定出售的收益或虧損時，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。

### 2.17 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，資產按很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入產生可分開識別現金流入的最低層次（現金產生單位）分組。已減值的非金融資產（商譽除外）在各報告期結束時均就減值是否可能撥回進行檢討。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 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而收回且被視為極有可能出售，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。在出售組合的出售日期前並無確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

構成出售組合一部分的非流動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。

分類為持作出售之出售組合資產乃於綜合財務狀況表獨立於其他資產而呈列。分類為持作出售之出售組合負債於綜合財務狀況表獨立於其他負債而呈列。

### 2.19 發展中物業及持作出售物業

發展中物業及持作出售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，扣除相關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 主要會計政策摘要 (續)

### 2.21 租約

截至二零一八年十二月三十一日止，所有權之絕大部分風險與回報尚未轉移至本集團（作為承租人）之租約分類為經營租約。根據經營租約作出之付款（扣除自出租人收取的任何優惠）乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團將合約所載代價按其相對獨立價格分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團選擇不將租賃及非租賃部分分隔開來，而是作為單一租賃部分入賬。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變付款，初始以開始日期的指數或利率計量；
- 剩餘價值擔保下本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定將行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使該選擇權）。

根據合理確定續租選擇權將會作出的租賃付款亦納入負債計量。

租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘該利率無法確定（本集團租賃通常如此），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.21 租約 (續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，以個別承租人近期取得的第三方融資作為起點，作出調整以反映自接獲第三方融資以來融資情況的變化
- 使用累加法，首先採用無風險利率，並就本集團（近期並無第三方融資）所持有租賃的信貸風險作出調整；及
- 針對租賃作出特定調整，例如年期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能承受根據指數或利率計算的可變租賃付款額增加，而有關增加額在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款的調整生效時，本集團對租賃負債進行重新評估並對相關使用權資產進行相應調整。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本於租期內於損益支銷，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與設備及汽車短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線基準於損益中確認為開支。短期租賃指租期為十二個月或少於十二個月的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線基準於收益確認。取得經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。本集團無需因採納新租賃準則而就作為出租人所持資產的會計處理方法作出任何調整。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.22 投資及其他金融資產

#### (i) 分類

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工具投資而言，將視乎本集團是否作出不可撤回的選擇於初始確認時將權益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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

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：

- 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（虧損）／收益淨額」呈列。減值虧損於綜合損益及其他全面收益表內作為單獨項目呈列。
- 按公允值計入其他全面收益：持作收取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，惟減值虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外，其於損益確認。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（虧損）／收益淨額」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（虧損）／收益淨額」呈列，而減值虧損於綜合損益及其他全面收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損益中確認，並作為單獨項目呈列。

##### 權益工具

本集團隨後就所有權益工具按公允值計量。當本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益工具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權益投資的減值虧損（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）會基本終止確認（即從本集團綜合財務狀況表中刪除）：

- 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。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，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。

#### (v) 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估有關其以攤銷成本計量及以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損。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。

就於報告期末違約風險較低的金融工具（與收益相關的應收款項除外）而言，本集團假定自初始確認以來信貸風險並無顯著增加（第一階段），並按相當於十二個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。倘自金融工具初始確認以來信貸風險顯著增加或出現信貸減值（第二階段），本集團按相當於永久預期信貸虧損的金額確認虧損撥備。倘自金融工具初始確認以來出現信貸減值（第三階段），本集團按相當於永久預期信貸虧損的金額確認虧損撥備。

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款項開始確認永久預期虧損，進一步詳情參閱附註3(iv)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 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或同時變現資產及償還負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。可執行法定權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或交易對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，須可強制執行。

### 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始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扣除減值撥備計量。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

就綜合現金流量表的呈列而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款及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」。

受限制現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或客戶以信託方式持有的款項下的保證金。該等受限制現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 主要會計政策摘要 (續)

### 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。

於可用資金充足的前提下，本集團可購回其自身繳足股份。有關購回之後須至少剩餘一名股東，及該購買及進行購買的方式由本集團通過組織章程細則或股東決議案授權。董事必須信納本集團於緊隨支付股份購回款項後將能支付其於日常業務過程中到期應付的債務。

有關購回對本集團的法定股本並無影響，惟經購回的股份一般視為已註銷。一旦完成購回，本集團的已發行股本按相等於被購回股份面值的金額予以削減。

進行購回的資金來源可能為溢利、新股發行所得款項、股份溢價賬或資本（前提一直為本集團將能持續償付其到期債務）或該等資金組合方法。

### 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，呈列為非流動負債。

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

截至二零一九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)與贖回金額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銷。

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完成及預備資產作其擬定用途或銷售所需的期間資本化。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合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借款成本會於發生當期支銷。

借貸成本包括利息開支和外幣借款的匯兌差額相關融資費用,前提是該等費用被視為對利息成本的調整。作為利息成本調整項目的匯兌收益及虧損包括倘實體採用其功能貨幣借款而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之利率差。

### 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,該稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.29 即期及遞延所得稅 (續)

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅費用按照本公司及其附屬公司、聯營公司以及合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。

#### (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中(不包括業務合併)初始確認的資產或負債，而在交易時不影響應課稅溢利或虧損的會計處理，亦不予入賬。遞延所得稅採用在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變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其目標是隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項資產於有未來應課稅溢利可用於抵銷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附屬公司、聯營公司及聯合安排的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，則可將遞延稅項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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.30 僱員福利

#### (a) 短期義務

預期於僱員提供相關服務期間結束後十二個月內悉數結算的工資及薪金負債(包括非貨幣福利、年假及累計病假)，就截至報告期末的僱員服務予以確認，並按於清償負債時預期將予支付的金額計量。有關負債包含於綜合財務狀況表的其他應付款項及應計費用。

#### (b) 退休金責任

本集團的中華人民共和國(「中國」)僱員獲中國政府資助的若干定額供款退休金計劃保障；在該等計劃下，僱員有權享有根據若干公式計算的每月退休金。有關政府代理機構承擔該等僱員退休時的退休金責任。本集團按僱員薪金的特定百分比每月向該等僱員退休金計劃供款。根據該等計劃，除所作供款外，本集團對退休後福利概無責任。該等計劃之供款於產生時入賬列為開支，為員工的定額供款退休金計劃所支付之供款亦不能用於扣減本集團對該定額供款退休金計劃之未來責任。非中國僱員獲各自所居住國家政府資助的其他定額供款退休金計劃保障。本集團亦為所有香港僱員執行強制性公積金計劃(「強制性公積金計劃」)。計劃的資產由託管人監管的基金持有，並與本集團的資產分開。該等附屬公司須以其薪金成本的若干固定比例向該中央退休金計劃或強制性公積金計劃供款。該供款於其根據中央退休金計劃及強制性公積金計劃的規則成為應付時自損益扣除。

#### (c) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認終止僱傭福利：當本集團明確地表示集團決意終止僱用或透過實際上不可能撤回的詳細正式計劃而向自願辭職的僱員提供福利時予以確認。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.31 以股份為基礎的支付

股份形式之報酬福利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指定期間繼續受僱於本集團）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，歸屬期指將達成所有指定歸屬條件的期間。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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 (續)

#### (iii) 僱員股份激勵計劃 (續)

總開支乃於歸屬期內確認，歸屬期指將達致所有特定歸屬條件的期間。

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價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。負債初始按公允值計量，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
- 初步確認金額減去根據香港財務報告準則第15號所確認累計收入金額（如適用）。

金融擔保的公允值釐定乃基於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釐定。

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。

## 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允值。

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：貼現現金流量模型、期權定價模型等）（如適用）。當公允值為正數時，所有衍生工具作為資產反映；而當公允值為負數時，則作為負債反映。

衍生工具初始確認時公允值的最佳證據為交易價格（即所給付或收到對價的公允值），除非該工具的公允值乃透過對比相同工具可觀察到的當前市場交易證明或基於某種所有變量均為可觀察市場數據的估值方法得出則除外。當存在有關證據時，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，方確認收益。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。

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

#### (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行責任之日期。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 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。收益於物業交付予客戶，客戶已根據銷售合約接納物業，或接納條文已失效，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) 服務收入

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收回累計至今已完成履約部分的款項，而有關履約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即計提撥備。倘情況發生變動，則對有關收益、成本或完成進展程度估計進行修訂。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) 租金收入

租金收入於租期內按直線基準於損益內確認。進一步詳情參閱附註2.21。

#### (v) 股息收入

股息收入乃自按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益的金融資產收取。股息乃於收取付款的權利確立時於損益中作為「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，除非股息明確表示為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)

### 2.35 收益確認 (續)

#### (vi) 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損益表內的「金融工具公允值變動」。

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)。

#### (vii) 融資部分

倘轉讓已承諾的貨物、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。

#### (viii) 多項履約義務

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溢利進行估算。

#### (ix) 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

截至二零一九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

每股基本盈利乃按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)除以年內發行在外普通股的加權平均數計算,並就年內已發行普通股(不包括庫存股)的股利部分作出調整。

#### (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(以計及與潛在攤薄普通股有關的權益及其他融資成本的除稅後影響),及假設轉換所有潛在攤薄普通股情況下已發行的額外普通股的加權平均數。

### 2.37 股息分派

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

### 2.38 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期間方於損益內確認。

就作為經已產生的開支或虧損的補償或就對本集團內並無未來相關成本的公司給予即時財務援助而應收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按直線法計入損益入賬。

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.39 研發成本

研發成本包括直接屬於研究及開發活動或可按合理基準分配至該等活動的所有成本。當滿足以下條件時，研發成本被確認為無形資產：

- 完成研發項目於技術上而言屬可行，以便可供使用或出售；
- 管理層有意完成研發項目並使用或出售該項目；
- 可證明研發項目產生經濟利益的方式；有足夠的技術、財務及其他資源完成開發及使用或銷售研發項目的能力；及
- 能夠可靠地計量研發項目於其開發過程中的應佔支出。

不滿足上述條件的其他研發支出於產生時確認為開支。先前確認為開支的研發成本不會於後續期間確認為資產。

### 2.40 關聯方

(a) 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：

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

(b) 倘一間實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團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）。
- (ii) 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）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 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。
- (v) 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策摘要 (續)

### 2.40 關聯方 (續)

(b) 倘一間實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：(續)

(vi) 實體受(a)內識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(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。

(viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團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。

### 2.41 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需要消耗資源，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(i)）、公司債券（附註40）及租賃負債（附註20(c)(i)）之公允值利率風險。本集團亦就浮息銀行及其他借款（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，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加約人民幣8,436,000元（二零一八年：人民幣12,936,000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28%（二零一八年：29%）的銷售乃以進行銷售之經營單位功能貨幣以外的貨幣計值，而約7%的成本（二零一八年：4%）並非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

截至二零一九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	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
<b>二零一九年</b>			
倘港元對人民幣貶值	5%	(155,441)	(22,866)
倘港元對人民幣升值	(5%)	155,441	23,866
倘美元對人民幣貶值	5%	(15,836)	(1,567)
倘美元對人民幣升值	(5%)	15,836	1,567
倘歐元對人民幣貶值	5%	(9,038)	—
倘歐元對人民幣升值	(5%)	9,038	—
倘澳元對人民幣貶值	5%	4,098	4,699
倘澳元對人民幣升值	(5%)	(4,098)	(4,699)

	人民幣匯率 上升／(下降)	除稅前虧損 (增加)／減少 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
<b>二零一八年</b>			
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)

\* 不包括保留盈利

## 3 財務風險管理 (續)

### (iii) 股價風險

本集團之股價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之風險。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」)掛牌之權益工具。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。

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股價風險釐定。倘有關權益工具之價格上升／下跌10% (二零一八年: 10%)，則截至二零一九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權益工具公允值變動而分別減少／增加約人民幣105,776,000元及人民幣512,000元 (二零一八年: 人民幣323,515,000元及人民幣29,251,000元)。本集團已分散其投資組合以便盡量降低有關股價的集中風險。

截至二零一九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」)擁有權中確認虧損人民幣2,890,173,000元 (二零一八年: 人民幣3,569,603,000元) (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控制信貸風險的政策。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限額。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，本集團會採用書面催款、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。

本集團現金及現金等值物的信貸風險有限，原因為交易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方及客戶的集中信貸風險。於二零一九年十二月三十一日，五名來自從事新能源分類的客戶的應收貿易賬款約佔本集團應收貿易賬款的23% (二零一八年: 46%)。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交易對手方任何抵押品。

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，於二零一九年十二月三十一日約人民幣225,494,000元 (二零一八年: 人民幣872,792,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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，須遵守預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）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；及
- 金融擔保合約。

現金及現金等值物以及受限制現金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；
- 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；及
- 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。

## 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虧損計提撥備，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模式，據此，預期虧損率基於四十八個月期間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款項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，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損撥備如下：

二零一九年	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 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)	2,293,052	189,142	155,851	52,320	221,827	2,912,192
預期信貸虧損模式下的 虧損撥備	(68,156)	(44,649)	(69,125)	(43,283)	(221,827)	(447,040)
100%特別虧損撥備	(1,873)	(24,861)	(56,320)	(6,652)	(11,740)	(101,446)
虧損撥備	(70,029)	(69,510)	(125,445)	(49,935)	(233,567)	(548,486)
賬面淨值	2,224,896	144,493	86,726	9,037	-	2,465,152



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 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	4,152,578	328,928	139,304	13,468	-	4,634,278

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	576,098
就首次採納香港財務報告準則第9號 透過年初保留盈利重列之金額	-	69,029
於損益確認之信貸虧損撥備	15,998	45,409
年內撇銷為不可收回之應收款項	(19,079)	(7,782)
轉至分類為持作出售出售組合	-	(131,187)
於十二月三十一日之預期信貸虧損撥備	548,486	551,567

## 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) 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 (不包括應收貿易賬款) 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。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。對於預期存續期在 十二個月之內的資產， 預期虧損按其預期 存續期計量	0%—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%—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%—100%

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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 (不包括應收貿易賬款) (續)

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
<b>二零一九年</b>				
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
		<b>7,919,227</b>	<b>(1,124,622)</b>	<b>6,794,605</b>

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
<b>二零一八年</b>				
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
		<b>5,420,530</b>	<b>(242,360)</b>	<b>5,178,170</b>

於截至二零一八年十二月三十一日年度，由於自初始確認以來信貸風險顯著增加，故計提永久預期信貸虧損撥備。

## 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：

	按攤銷 成本計量的				總計 人民幣千元
	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	其他金融資產 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
年內撇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

#### (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，原因為彼等為國有銀行或其他中型或大型上市銀行所持有。管理層預期概無因該等分易對手方不履約而產生的任何重大信貸虧損。

#### (d) 財務擔保合約

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，而交易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。截至二零一九年及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於損益確認虧損撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年			總計 人民幣千元
	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	
銀行及其他借款	5,875,084	2,180,919	410,930	8,466,933
公司債券	2,163,897	599,695	-	2,763,592
應付貿易賬款及應付票據	6,090,338	-	-	6,090,338
其他應付款項及應計費用	3,116,778	-	-	3,116,778
租賃負債(附註)	59,009	393,080	92,364	544,453
財務擔保合約	2,951,120	3,847,245	-	6,798,365
	20,256,226	7,020,939	503,294	27,780,459

  

	二零一八年			總計 人民幣千元
	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	
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

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。

## 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交易對手方提出申索，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，本集團認為毋須根據安排支付款項。然而，該預測可能根據交易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交易對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

附註：

本集團已使用經修訂追溯方法首次應用香港財務報告準則第16號及調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認有關先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之租賃負債。其他租賃負債包括於過渡至香港財務報告準則第16號當日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認之款項及有關年內新訂立租賃之款項。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2.2。

### (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。截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他借款 (附註39)	7,730,417	10,464,418
公司債券 (附註40)	2,421,753	2,420,085
	<b>10,152,170</b>	<b>12,884,503</b>
非流動資產	21,988,308	22,089,912
流動資產	21,803,811	27,966,791
資產總值	<b>43,792,119</b>	<b>50,056,703</b>
資產負債比率	<b>23%</b>	<b>26%</b>

採納香港財務報告準則第16號後並無對資產負債比率造成重大影響。於二零一九年一月一日確認使用權資產及租賃負債後，資產總值及負債總額均有所增加。於首次採納香港財務報告準則第16號時根據追溯方法無須重列比較資料。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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財務狀況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的非流動部分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股本證券）的公允值乃根據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）的公允值利用估值方法釐定。估值方法儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。如計量金融工具的公允值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第二級。

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

截至二零一九年及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

截至二零一九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)

下表呈列於二零一九年十二月三十一日及二零一八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
於二零一九年十二月三十一日				
按公允值計入其他全面收益的 金融資產：				
– 上市股本投資	473,556	-	-	473,556
– 非上市股本投資	-	-	3,071,900	3,071,900
– 應收票據	-	-	2,778,410	2,778,410
按公允值計入損益的金融資產：				
– 非上市股本投資	-	-	465,466	465,466
– 上市股本投資	829,383	-	-	829,383
– 非上市債務投資	-	-	1,500	1,500
– 結構性銀行存款	-	-	157,581	157,581
– 按公允值計入損益計量之 應收貿易賬款	-	-	86,340	86,340
– 衍生金融工具	-	-	588,517	588,517
持公允值計入損益之金融負債：				
– 衍生金融工具	-	-	(59,952)	(59,952)
	<b>1,302,939</b>	<b>-</b>	<b>7,089,762</b>	<b>8,392,701</b>
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 應收貿易賬款	-	-	551,057	551,057
– 衍生金融工具	-	-	518,602	518,602
	<b>4,433,203</b>	<b>503,620</b>	<b>7,320,544</b>	<b>12,257,367</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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金融資產計量的上市股本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輸入數據，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。該工具計入第二級。

管理層從交易對手方處詢價或使用估值方法確定除上文詳述以外金融工具的公允值，估值方法包括貼現現金流量法、資產淨值法、市場比較法等。該等金融工具的公允值的計量可能採用了對其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級。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) 本集團的估值程序

本集團聘請獨立合資格的外部估值師以釐定本集團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

截至二零一九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)

下表呈列截至二零一九年及二零一八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 人民幣千元	應收 貿易賬款 人民幣千元	非上市 債務投資 人民幣千元	結構性 銀行存款 人民幣千元	衍生 金融工具 人民幣千元	非上市 股本投資 人民幣千元	應收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
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 公允值收益/(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 公允值收益	-	-	-	-	-	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 及二零一九年一月一日	472,580	551,057	485,071	961,150	518,602	2,966,293	1,365,791	7,320,544
收購	-	-	1,500	152,100	46,617	99,654	1,421,624	1,721,495
出售	(15,788)	(464,052)	(518,112)	(973,724)	-	-	-	(1,971,676)
於損益中確認的公允值 (虧損)/收益	(503)	(665)	33,041	18,055	23,298	-	-	73,226
於其他全面收益中確認的 公允值收益/(虧損)	-	-	-	-	-	5,953	(9,005)	(3,052)
匯兌差額	9,177	-	-	-	-	-	-	9,177
於二零一九年十二月 三十一日的期末結餘	465,466	86,340	1,500	157,581	588,517	3,071,900	2,778,410	7,149,714

	按公允值計入 損益之 金融負債	金融負債
	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	-	-
於損益中確認的公允值虧損	(59,952)	(59,952)
於二零一九年十二月三十一日的期末結餘	(59,952)	(59,952)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	貼現現金流量，未來現金流	預期未來現金流量；	未來現金流量越高，
— 衍生金融工具		基於預計可收回金額估算，	預期收回日期；與預期	公允值越高；
— 應收貿易賬款		並按管理層基於對預計	風險水平對應的貼現率	收回日期越早，
— 非上市債務投資		風險水平的最佳估計		公允值越高；
— 結構性銀行存款		所確定的利率貼現		貼現率越低，公允值越高
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	貼現現金流量，未來現金流	預期未來現金流量；	未來現金流量越高，
— 應收票據		基於預計可收回金額估算，	預期收回日期；與預期	公允值越高；
		並按管理層基於對預期	風險水平對應的貼現率	收回日期越早，
		風險水平的最佳估計		公允值越高；
		所確定的利率貼現		貼現率越低，公允值越高

### (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%，則截至二零一九年十二月三十一日止年度之全面虧損總額（扣除稅項）將因金融資產公允值變動而增加/減少約人民幣5,955,000元（二零一八年：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

編製本集團綜合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、估計及假設。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綜合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（二零一八年：兩個）投資物業（於過往年度收購及建立之購物中心）乃以隨時間（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，於計量本集團相關投資物業的遞延稅項負債時，本公司董事已決定推翻相關投資物業之賬面值已透過銷售全部收回的假設。於二零一九年十二月三十一日，相關物業之賬面值為人民幣3,492,000,000元（二零一八年：人民幣3,443,000,000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。於二零一九年十二月三十一日，該等物業之賬面值為人民幣527,290,000元（二零一八年：人民幣660,960,000元）。

#### (b) 委託人或代理的收入考量

本集團提供多種旅遊相關服務，包括住宿預訂服務、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

截至二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣2,089,430,000元（二零一八年：人民幣2,043,033,000元），於年內確認減值虧損人民幣54,000,000元（二零一八年：人民幣30,232,000元）。進一步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確定因素之現行市場評估之貼現率計算。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣4,019,290,000元（二零一八年：人民幣4,103,960,000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—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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6 經營分類資料 (續)

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，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，因為該等負債乃按組別整體基準管理。

	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	
<b>分類收益：</b>						
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)
<b>分類業績</b>	<b>31,891</b>	<b>(34,851)</b>	<b>(3,222,296)</b>	<b>41,452</b>	<b>635,446</b>	<b>(2,548,358)</b>
<b>對賬：</b>						
未分配銀行利息收入 (附註9)						82,168
出售附屬公司之收益 (附註10)						39,098
出售聯營公司之虧損 (附註10)						(5,093)
出售一間合營公司之收益 (附註10)						1,469
出售出售組合收益 (附註10)						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12)						(827,352)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(3,213,676)</b>
<b>分類資產</b>	<b>8,081,372</b>	<b>795,851</b>	<b>8,637,192</b>	<b>1,166,761</b>	<b>18,718,805</b>	<b>37,399,981</b>
<b>對賬：</b>						
公司及其他未分配資產						6,392,138
<b>總資產</b>						<b>43,792,119</b>
<b>分類負債：</b>	<b>977,779</b>	<b>52,524</b>	<b>192,989</b>	<b>458,736</b>	<b>8,017,159</b>	<b>9,699,187</b>
<b>對賬：</b>						
公司及其他未分配負債						13,225,111
<b>總負債</b>						<b>22,924,298</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6 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 健康·教育		新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
			金融服務 人民幣千元	及其他 人民幣千元			
<b>其他分類資料:</b>							
分佔合營公司之業績(附註23)	(267,891)	-	-	-	15,844	-	(252,047)
分佔聯營公司之業績(附註24)	90,793	(54)	-	(3,601)	(11,092)	-	76,046
物業、機器及設備減值虧損 (附註18)	-	-	-	-	8,003	-	8,003
商譽減值虧損(附註21)	-	-	54,000	-	-	-	54,000
金融資產減值虧損(撥回)/撥備 淨額(附註3(iv))	(16,406)	1,368	528,828	-	-	(3,722)	510,068
折舊及攤銷(附註18、20及22)	6,706	27,495	2,422	27,397	608,397	4,340	676,757
於合營公司之投資(附註23)	275,815	-	-	-	111,210	-	387,025
於聯營公司之投資(附註24)	1,369,102	20,069	-	159,812	175,801	-	1,724,784
資本開支* (附註18、20及22)	293,232	32,931	4,717	173,040	799,817	41,827	1,345,564

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6 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	金融服務 人民幣千元	投資及 健康·教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
<b>分類收益：</b>						
向外部客戶銷售	773,549	628,930	10,926	366,224	8,509,022	10,288,651
金融工具之公允價值變動	-	-	(3,555,856)	-	-	(3,555,856)
<b>分類業績</b>	<b>468,228</b>	<b>(50,562)</b>	<b>(3,220,116)</b>	<b>(47,193)</b>	<b>232,495</b>	<b>(2,617,148)</b>
<b>對賬：</b>						
未分配銀行利息收入(附註9)						151,896
收購附屬公司確認之議價購買收益 (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)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(3,542,028)</b>
<b>分類資產</b>	<b>8,658,596</b>	<b>982,663</b>	<b>13,067,845</b>	<b>777,102</b>	<b>20,154,380</b>	<b>43,640,586</b>
<b>對賬：</b>						
公司及其他未分配資產						6,416,117
<b>總資產</b>						<b>50,056,703</b>
<b>分類負債：</b>	<b>1,307,747</b>	<b>110,038</b>	<b>23,160</b>	<b>24,833</b>	<b>8,284,839</b>	<b>9,750,617</b>
<b>對賬：</b>						
公司及其他未分配負債						16,405,549
<b>總負債</b>						<b>26,156,166</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6 經營分類資料 (續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康·教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
<b>其他分類資料：</b>							
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
商譽減值虧損 (附註21)	-	-	30,232	-	-	-	30,232
金融資產減值虧損撥備淨額 (附註3(iv))	10,087	1,431	10,812	307	62,116	76,528	161,281
折舊及攤銷 (附註18、20及22)	7,268	23,587	31,894	8,059	653,426	863	725,097
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及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、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
	<b>11,163,103</b>	<b>10,288,651</b>

### (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
	<b>14,194,757</b>	<b>13,229,548</b>

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6 經營分類資料(續)

### (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	31,713	6,303	406,647

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日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*	2,980,529	3,001,454
客戶B*	1,224,934	1,051,823

\* 其指新能源分類銷售機械傳動設備產生之收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7 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
	525,904	773,549
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
	371,624	628,930
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
	350,514	366,224
	11,163,103	10,288,651

來自客戶合約之收入按收入確認時間劃分如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入確認時間：		
— 於某一時間點確認	10,371,736	9,556,585
— 隨時間確認	791,367	732,066
	11,163,103	10,288,651

### (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
	575,808	413,432

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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 (續)

#### (a) 所確認與承前合約負債相關的收入

下表列示於當前報告期間有關承前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
	244,300	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	620,016	635,230

## 8 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)		44,623	(34,498)
		(2,824,876)	(3,555,856)

附註

- (i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日公允值虧損主要源自卓爾集團(一項上市股權投資949,224,000股(二零一八年: 949,224,000股)股份)的股份收市價下跌。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 其他收入

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	(i)	82,168	151,896
其他利息收入	(ii)	241,785	390,576
股息收入		154,236	146,919
管理費收入	(iii)	111,286	67,811
政府補助	(iv)	65,258	42,990
其他		18,907	9,526
		<b>673,640</b>	<b>809,718</b>

### 附註

- (i) 銀行利息收入主要來自受限制現金以及現金及現金等值物（附註35）。
- (ii) 其他利息收入主要來自按揭銷成本列賬之應收貸款及其他金融資產（附註28）。
- (iii) 管理費收入包括租賃商舖管理費收入、停車費收入及有關租賃物業其他配套服務收入。
- (iv) 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，並於相關資產的預期可使用年限內按直線法計入損益入賬。

概無有關該等補助的未達成條件或或然事項。

## 10 其他（虧損）／收益淨額

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	49	39,098	95,476
投資物業之公允值收益	19	60,829	103,997
收購附屬公司確認之議價購買收益		-	7,667
出售物業、機器及設備之虧損		(39,399)	(1,346)
出售聯營公司之虧損		(5,093)	(583)
互換合約之虧損		(58,833)	-
出售一間合營公司之收益		1,469	248
出售出售組合之收益	36	28,237	-
物業、機器及設備之減值虧損	18	(8,003)	-
商譽之減值虧損	21	(54,000)	(30,232)
預付款項減值虧損（撥備）／撥回	32	(43,123)	3,573
匯兌收益／（虧損）淨額		47,770	(5,340)
其他		4,612	(5,196)
		<b>(26,436)</b>	<b>168,264</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 11 按性質分類之開支

	附註	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	13		
— 袍金		1,904	1,849
— 薪金、津貼及獎金		3,562	4,796
— 退休金計劃供款		100	118
		<b>5,566</b>	6,763
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
		<b>1,801,848</b>	1,734,527
		<b>1,807,414</b>	1,741,290
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	18	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	22	85,706	85,949
預付土地租賃款項攤銷	20(a)	—	32,374
使用權資產折舊	20(b)	51,311	—
撇減存貨(撥回)/撥備		(58,450)	30,064
短期租賃相關開支	20(c)	35,339	—
低價值資產租賃相關開支	20(c)	5,494	—
核數師酬金		6,750	7,500
雜稅		44,350	49,691
其他(附註)		931,299	723,766
		<b>10,685,686</b>	10,134,819
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
		<b>10,685,686</b>	10,134,819

附註：「其他開支」項目主要為間接生產開支、其他諮詢費、租金開支、技術服務費及公益捐款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12 融資成本

	附註	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	40	165,072	164,979
租賃負債利息	20(c)	16,014	–
減：資本化利息	33	(34,121)	(24,287)
		827,352	948,747

## 13 董事薪酬

### (i) 董事酬金

各董事薪酬載列如下：

	附註	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
截至二零一九年 十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
季昌群先生（「季先生」）	(iii)	317	–	–	317
杜瑋女士		317	1,297	82	1,696
沈晨先生	(i)	61	278	5	344
王波先生	(ii)	258	1,987	13	2,258
<b>獨立非執行董事：</b>					
劉智強先生		317	–	–	317
鄒小磊先生		317	–	–	317
曾細忠先生		317	–	–	317
		1,904	3,562	100	5,566



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13 董事薪酬 (續)

### (i) 董事酬金 (續)

各董事薪酬載列如下：(續)

	附註	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					
<b>執行董事：</b>					
季先生	(iii)	308	—	—	308
杜瑋女士	(iv)	149	641	48	838
施智強先生	(v)	160	1,582	55	1,797
王波先生		308	2,573	15	2,896
<b>獨立非執行董事：</b>					
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

附註：

- (i) 沈晨先生於二零一九年十月二十三日獲委任為本公司執行董事。其年薪為人民幣706,000元。
- (ii) 王波先生於二零一九年十月二十三日辭任執行董事。其年薪為人民幣2,605,000元。
- (iii) 季先生為本公司首席執行官兼執行董事。
- (iv) 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。
- (v) 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。

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) 董事之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(二零一八年：無)。

### (iii) 因提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零一九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(二零一八年：無)。

## 13 董事薪酬(續)

### (iv) 關於以董事、董事的受控法團及與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(二零一八年:無)。

### (v) 有關董事於股份期權計劃的權益之資料

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,據此,3,348,200份股份期權授予杜瑋女士。截至二零一九年十二月三十一日止年度,杜瑋女士概無行使股份期權及669,640份股份期權已予註銷。於二零一九年十二月三十一日,杜瑋女士所持有2,678,560份(二零一八年:3,348,200份)股份期權為尚未行使。股份期權計劃之進一步詳情載於附註44。

## 14 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(二零一八年:一名董事),彼等薪酬之詳情載於上文附註13。餘下四名(二零一八年:四名)最高薪僱員(非本公司董事或主要行政人員)於年內的薪酬詳情如下:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、獎金、津貼及實物福利	12,270	14,888
退休金計劃供款	210	174
	12,480	15,062

獎金付款是酌情性質,並根據年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(不包括董事或主要行政人員)的人數如下:

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
3,000,001港元至3,500,000港元	3	-
3,500,001港元至4,000,000港元	-	4
4,000,001港元至4,500,000港元	1	-
	4	4

於截至二零一九年及二零一八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或離職補償。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15 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。

	附註	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	42	(603,811)	(641,607)
		<b>(369,558)</b>	<b>(479,571)</b>

### (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。

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

## 15 所得稅抵免 (續)

### (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。

所得稅抵免與按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	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)
按法定稅率25%計算的稅項	(803,419)	(885,507)
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	251,220	275,766
應佔聯營公司及合營公司業績的影響	40,578	1,990
毋須課稅收入	(125,191)	(98,903)
不可扣稅開支	198,412	195,366
運用過往年度之稅項虧損	(109,828)	(3,205)
未確認稅項虧損	82,168	68,811
本集團中國附屬公司可分派溢利之預扣稅影響	14,649	3,624
未確認臨時差額	24,545	10,447
土地增值稅撥備	50,000	31,751
土地增值稅之稅項影響	(12,500)	(7,437)
投資物業之土地增值稅之遞延稅項	-	(2,004)
研發開支額外可扣稅免稅額	(26,849)	(33,693)
其他	45,396	25,964
過往年度撥備不足 / (超額撥備)	1,261	(62,541)
所得稅抵免	(369,558)	(479,571)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16 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。

## 17 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	(2,874,192)	(3,029,954)
已發行普通股之加權平均數	19,714,075,497	19,728,331,673
每股基本及攤薄虧損	人民幣(0.146)元	人民幣(0.154)元

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（附註43）。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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
<b>於二零一八年一月一日</b>							
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
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>							
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	-	-	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	-	(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)	-
匯兌差額	(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
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>							
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

截至二零一九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
於二零一九年一月一日							
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
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	276,823	1,791,227	1,612,699	96,707	116,580	1,417,737	5,311,773
添置	8,418	151,605	576,580	20,572	62,601	15,009	834,785
轉撥自發展中物業 (附註33)	-	-	-	-	-	12,706	12,706
收購附屬公司 (附註48)	-	80,968	88,885	972	599	5,696	177,120
年內計提折舊 (附註11)	(7,473)	(66,820)	(416,801)	(22,007)	(26,639)	-	(539,740)
出售附屬公司 (附註49)	-	-	-	(225)	(531)	-	(756)
出售	-	(7,502)	(53,947)	(4,372)	(2,326)	-	(68,147)
匯兌差額	1,888	3,740	352	452	53	(3)	6,482
減值撥備	-	-	-	-	-	(8,003)	(8,003)
年末賬面淨值	279,656	1,953,218	1,807,768	92,099	150,337	1,443,142	5,726,220
於二零一九年十二月三十一日							
成本	338,546	2,430,034	5,508,937	280,274	381,045	1,460,469	10,399,305
累計折舊及減值	(58,890)	(476,816)	(3,701,169)	(188,175)	(230,708)	(17,327)	(4,673,085)
賬面淨值	279,656	1,953,218	1,807,768	92,099	150,337	1,443,142	5,726,220

物業、機器及設備之折舊已按如下所示於損益扣除：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售成本	433,932	377,313
銷售及分銷開支	3,505	3,986
行政開支	87,402	216,000
研發成本	14,901	9,475
	539,740	606,774

於報告期末，本集團正在就賬面值為人民幣1,035,159,000元（二零一八年：人民幣1,010,766,000元）之樓宇獲取房產證。

永久業權土地位於美國及澳洲。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,902,164,000元（二零一八年：人民幣1,114,262,000元）的物業、機器及設備質押為本集團借款之抵押品（附註53）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19 投資物業

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		4,103,960	3,980,790
添置		-	33,383
於損益內確認之公允值收益	10	60,829	103,997
出售		(145,499)	(14,210)
於十二月三十一日之賬面值		4,019,290	4,103,960

截至二零一九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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已收固定租金收入	231,342	221,296
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(39,296)	(34,005)

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（二零一八年：兩個購物中心、五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」）進行之估值，於二零一九年及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。

根據經營租賃向獨立第三方租賃之投資物業之詳情載於綜合財務報表附註52(i)(a)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19 投資物業 (續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣3,938,321,000元（二零一八年：人民幣3,800,000,000元）的投資物業已抵押作為本集團借款（附註39及53）及關連人士借款（附註55(iii)(a)）之抵押品。

### 公允值層級

下表載列本集團投資物業之公允值計量層級：

	二零一九年十二月三十一日			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	—	—	3,492,000	3,492,000
—商用物業	—	—	176,000	176,000
—辦公室	—	—	351,290	351,290
	—	—	4,019,290	4,019,290

	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

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（二零一八年：無）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

投資物業之名稱	估值方法	主要不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一九年	二零一八年
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66元至 人民幣128元 0% 5.50%至6%	人民幣67元至 人民幣129元 0% 5%至5.50%
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5% 0% 9%
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12元至 人民幣94元 10% 4%至5%	人民幣16元至 人民幣97元 10% 3.50%至5%
雨花客廳	年期和復歸法 (二零一九年)/ 貼現現金流量法 (二零一八年)	估計租金價值 (每平方米及每月)  租金增長(每年) 長期空置率 復歸收益率(二零一九年)/ 貼現率(二零一八年)	人民幣11元至 人民幣630元  不適用 0% 11%	人民幣12元至 人民幣735元  3% to 31% 0% 9%
萬國物業	市場法	每平米價格	人民幣5,800元	人民幣5,700元

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8,620,500元及人民幣11,494,000元。倘貼現率增加/減少0.50%，將導致投資物業公允值分別(減少)/增加人民幣965,000元及人民幣724,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20(a) 預付土地租賃款項

由二零一八年十二月三十一日的預付土地租賃款項成本及累計攤銷分別為人民幣1,268,686,000元及人民幣95,748,000元。於首次應用香港財務報告準則第16號日期預付土地租賃款項的賬面值重新分類至使用權資產。

	附註	二零一八年 人民幣千元
於一月一日賬面值		1,187,972
年內添置		235,292
轉撥自發展中物業	33	78,551
出售附屬公司		(114,163)
轉撥至分類為持作出售之出售組合	36	(182,340)
本年度攤銷支出	11	(32,374)
於十二月三十一日之賬面值		<u>1,172,938</u>
賬面淨值列作：		
— 即期部分		24,438
— 非即期部分		<u>1,148,500</u>
		<u>1,172,938</u>

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元之預付土地租賃款項已抵押作為本集團借款之抵押品（附註53）。

預付土地租賃款項的攤銷乃經於損益內扣除後如下：

	二零一八年 人民幣千元
銷售成本	30
銷售及分銷開支	9
行政開支	<u>32,335</u>
	<u>32,374</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20(b) 使用權資產

	租賃樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於採納香港財務報告準則第16號後於二零一九年一月一日			
成本	207,521	1,268,686	1,476,207
累計折舊	-	(95,748)	(95,748)
賬面淨值	207,521	1,172,938	1,380,459
於截至二零一九年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	-	-	-
會計政策變動(附註2.2(iv))	207,521	1,172,938	1,380,459
添置	194,799	88,753	283,552
收購附屬公司(附註48)	-	45,460	45,460
折舊(附註11)	(25,530)	(25,781)	(51,311)
匯兌差額	9,310	(4)	9,306
期末賬面淨值	386,100	1,281,366	1,667,466
於二零一九年十二月三十一日			
成本	412,015	1,408,167	1,820,182
累計折舊	(25,915)	(126,801)	(152,716)
賬面淨值	386,100	1,281,366	1,667,466

於二零一九年十二月三十一日，本集團正在就位於中國賬面值為人民幣505,365,000元（二零一八年：人民幣507,259,000元）之租賃土地獲取若干土地使用證。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值為人民幣254,658,000元的使用權資產已抵押作為本集團借款之抵押品（附註53）。

使用權資產之折舊已於損益內行政開支扣除。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20(c) 租賃

本附註提供本集團作為承租人時有關租賃的資料。

### (i) 於綜合財務狀況表確認的款項

綜合財務狀況表列示與該等租賃有關的款項如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	386,100	207,521
租賃土地	1,281,366	1,172,938
	<b>1,667,466</b>	1,380,459
<b>租賃負債</b>		
流動	39,808	17,801
非流動	404,855	234,195
	<b>444,663</b>	251,996

## 20(c) 租賃 (續)

### (ii) 於綜合損益及其他全面收益表確認的款項

綜合損益及其他全面收益表列示與該等租賃有關的款項如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
租賃樓宇		25,530
租賃土地		25,781
	11	<b>51,311</b>
利息開支(計入融資成本)	12	16,014
與短期租賃有關的開支(計入銷售及服務成本以及行政開支)	11	35,339
與並無計入短期租賃的低價值資產租賃有關的開支 (計入行政開支)	11	5,494
		<b>108,158</b>

截至二零一九年十二月三十一日止年度已付租金的本金部分及利息部分的現金流出總額為人民幣37,309,000元。

### (iii) 本集團的租賃業務及其入賬方法

本集團租賃各類租賃土地及樓宇。租賃合約一般為1年至30年的固定期限，惟可按下文第(iv)項所述擁有續簽選擇權。

租賃條款為單獨協商，包含各種不同的條款和條件。租賃協議不強加任何契約，惟於出租人所持租賃資產的擔保權益除外。租賃資產不得用作借款用途的擔保。

### (iv) 續簽及終止選擇權

整個集團的多數物業租賃含有續簽及終止選擇權，旨在於管理本集團營運所用資產方面最大限度地提高操作靈活性。所持有的大部分續簽及終止選擇權僅可由本集團行使，而非由相關出租人行使。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21 商譽

	附註	人民幣千元
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		41,957
轉撥至分類為持作出售之出售組合	36	(2,991)
本年度確認減值虧損	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		2,043,033
於二零一九年一月一日之成本，扣除累計減值		2,043,033
收購附屬公司	48	97,666
本年度確認減值虧損	10	(54,000)
匯兌差額		2,731
於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值		2,089,430
於二零一九年十二月三十一日		
成本		2,173,662
累計減值		(84,232)
賬面淨值		2,089,430

### 附註

#### (i) 商譽之減值測試

一系列收購過後，本集團已形成若干多元化業務，包括在中國製造及銷售機械傳動設備產品、在香港提供投資及金融諮詢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；
- 投資及金融諮詢服務現金產生單位；及
- 教育現金產生單位

#### (a) 新能源現金產生單位

於二零一九年十二月三十一日，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11.18%（二零一八年：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%（二零一八年：3%），與齒輪產品行業之長期平均增長率相同。

根據評估，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日概無商譽出現減值，且於二零一九年十二月三十一日尚有可用空間。關鍵假設的合理潛在變動將不會導致可收回金額跌至相關現金產生單位賬面值以下。

## 21 商譽(續)

### 附註(續)

#### (i) 商譽之減值測試(續)

##### (b) 投資及金融諮詢服務現金產生單位

於二零一九年十二月三十一日，投資及金融諮詢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為17.30%（二零一八年：介乎16.80%至18.30%）。用於推算五年期後投資及金融諮詢服務現金產生單位之現金流量的增長率為3%（二零一八年：3%），與該行業之長期平均增長率相同。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就投資及金融諮詢服務商譽確認減值虧損人民幣54,000,000元（二零一八年：人民幣30,232,000元）。由於此行業競爭激烈且業務因經濟下行而受重大不利影響，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，管理層於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度計提減值。計算可收回金額所用假設的任何不利變動將會導致進一步減值虧損。

##### (c) 教育現金產生單位

於二零一九年十二月三十一日，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11.39%（二零一八年：12.80%）。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1.30%（二零一八年：2%），與該行業之長期平均增長率相同。

根據評估，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日概無商譽出現減值，且於二零一九年十二月三十一日尚有可用空間。關鍵假設的合理潛在變動將不會導致可收回金額跌至相關現金產生單位賬面值以下。

#### (ii) 商譽分配之概要

於二零一九年十二月三十一日，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 金融諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽之賬面值	561,623	1,492,488	35,319	2,089,430

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 金融諮詢服務 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

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	-	-	-	10,099	10,099
出售附屬公司	(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)
本年度攤銷費用(附註11)	(16,475)	(14,436)	(54,000)	(1,038)	(85,949)
期末賬面淨值	124,898	14,825	427,500	19,400	586,623
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日					
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
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	124,898	14,825	427,500	19,400	586,623
添置	4,647	-	-	-	4,647
本年度攤銷費用(附註11)	(16,033)	(14,825)	(54,000)	(848)	(85,706)
期末賬面淨值	113,512	-	373,500	18,552	505,564
於二零一九年十二月三十一日					
成本	161,136	650,522	540,000	22,205	1,373,863
累計攤銷	(47,624)	(650,522)	(166,500)	(3,653)	(868,299)
賬面淨值	113,512	-	373,500	18,552	505,564

無形資產之攤銷已按如下所示於損益內扣除：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
行政開支	70,881	71,513
研發成本	14,825	14,436
	85,706	85,949

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23 於合營公司之投資

		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔資產淨值		<b>387,025</b>	1,060,904
	附註	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		<b>1,060,904</b>	1,967,578
額外投資	(ii)	<b>167,000</b>	-
失去一間附屬公司的控制權而成為合營公司		-	177,506
來自現有合營公司的注資回報	(iii)	<b>(392,279)</b>	(103,576)
出售合營公司	(i)	<b>(186,836)</b>	(1,002,752)
應佔合營公司(虧損)/溢利		<b>(247,432)</b>	3,997
計入應佔本年度業績內的減值撥備		<b>(4,615)</b>	(26,324)
匯兌差額		<b>(9,717)</b>	44,475
於十二月三十一日		<b>387,025</b>	1,060,904

### 附註

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向第三方出售其於江蘇安朗達健康產業發展有限公司（「安朗達」）的股權，代價為人民幣177,505,000元，並導致出售收益人民幣1,469,000元。代價已於二零一九年悉數收取。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向第三方出售其於山東能源重裝集團中傳礦用設備製造有限公司的股權，代價為人民幣10,800,000元。是項出售並無導致任何盈虧。代價已於二零一九年悉數收取。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向第三方出售其於五季文化旅遊發展有限公司（「五季文化」）之股權，代價為人民幣1,003,000,000元，導致出售收益人民幣248,000元。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(ii)）及已於二零一九年悉數收取。

- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方購買連雲港順豐房地產有限公司的30%股權，代價為人民幣167,000,000元。
- (iii) 於二零一九年十月，本集團收取來自合營公司Fullshare Value Fund I L.P.的注資回報55,377,000美元（相等於人民幣392,279,000元）。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

下表載列本集團於二零一九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。

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	
					二零一八年人民幣千元	二零一九年人民幣千元
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	778,702	100,652
南京高精工程設備有限公司 (「南京工程」)	註冊資本人民幣 20,000,000元	中國	50.00	冶金工程及製造	93,896	111,210
連雲港順豐房地產有限公司 (「連雲港順豐」)	註冊資本人民幣 378,000,000元	中國	30.00	物業開發及銷售， 以及提供建築 相關服務	-	175,163

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55）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

	FVFI L.P.		南京工程		連雲港順豐	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產						
現金及現金等值物	3	161,399	77,744	90,461	124,125	-
其他流動資產	12,024	3,304,789	566,368	608,638	643,286	-
流動資產總額	12,027	3,466,188	644,112	699,099	767,411	-
非流動資產總額	188,605	184,796	2,505	2,938	516	-
流動負債總額	(886)	(76,160)	(424,198)	(514,245)	(184,050)	-
非流動負債總額	-	(2,029,474)	-	-	-	-
資產淨值	199,746	1,545,350	222,419	187,792	583,877	-
本集團實際權益 賬面值	50.39% 100,652	50.39% 778,702	50.00% 111,210	50.00% 93,896	30.00% 175,163	-
收入	17,574	5,708	452,278	621,340	564,687	-
所得稅抵免 / (開支)	16,759	-	(4,911)	(10,500)	(6,796)	-
本年度 (虧損) / 溢利	(547,876)	(100,173)	34,627	59,497	27,209	-
本集團應佔本年度業績	(276,074)	(50,477)	17,314	29,749	8,163	-

### (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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
應佔合營公司本年度之虧損	(1,450)	(1,599)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23 於合營公司之投資 (續)

### (ii) 個別不重大的合營公司 (續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
本集團於其他合營公司投資之總賬面值	-	188,306

附註：

該等合營公司已使用經修訂追溯方法首次應用香港財務報告準則第16號及調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認有關先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃之額外使用權資產及租賃負債人民幣零元。

## 24 於聯營公司之投資

		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔資產淨值		1,523,176	1,546,452
收購之商譽		318,509	314,693
授予一間聯營公司之財務擔保 (附註51(iii))		23,559	20,555
減值撥備		(140,460)	(140,460)
		<b>1,724,784</b>	<b>1,741,240</b>
	附註	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		1,741,240	672,087
額外投資	(i)	4,000	1,330,805
應佔聯營公司溢利		76,046	60,829
授予一間聯營公司之額外財務擔保		16,461	9,447
出售聯營公司	(ii)	(36,642)	(583)
出售於一間附屬公司的聯營公司		-	(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虧損		(50,392)	(54,535)
來自聯營公司之股息		(21,800)	(10,282)
計入應佔本年度業績的減值撥備		-	(46,460)
匯兌差額		(4,129)	10,818
於十二月三十一日		<b>1,724,784</b>	<b>1,741,240</b>

附註

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方購買浙江綠境時代投資管理有限公司的40%股權，代價為人民幣4,000,000元。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售其於山東能源重裝集團恒信融資租賃有限公司的10%股權，代價為4,700,000美元（相當於人民幣31,549,000元），並導致出售虧損人民幣5,093,000元。
- (iii) 聯營公司使用經修訂追溯方法初始應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認有關根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的額外使用權資產及租賃負債人民幣零元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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 人民幣千元	二零一九年 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	1,045,950
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	145,030
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	50,548
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	121,903
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	物業開發	238,768	267,343

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55)。

衍生為一間於聯交所上市之公司(06893.聯交所)。於二零一九年十二月三十一日，該上市投資之公允值為人民幣145,030,000元(二零一八年：人民幣195,392,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產										
現金及現金等值物	144,539	283,040	189,257	170,405	129	370	23,340	85,664	34,003	243,813
其他流動資產	1,049,848	2,122,557	2,803,098	3,250,766	104,924	156,003	55,245	41,253	944,917	1,661,938
流動資產總額	1,194,387	2,405,597	2,992,355	3,421,171	105,053	156,373	78,585	126,917	978,920	1,905,751
非流動資產	136,558	84	108,967	268	277,948	241,109	498,501	546,190	14,735	1,229
流動負債	(506,152)	(1,861,764)	(890,025)	(1,360,087)	(55,393)	(67,634)	(157,717)	(149,531)	(849,233)	(860,271)
非流動負債	(232,376)	(15,000)	(69,077)	-	-	(550)	(80,885)	-	-	(977,500)
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(27,393)	-	-
資產淨值	592,417	528,917	2,142,220	2,061,352	327,608	329,298	338,484	496,183	144,422	69,209
本集團實際權益	45.00%	45.00%	44.00%	44.00%	37.21%	37.21%	22.86%	22.86%	35.00%	35.00%
本集團份額	266,588	238,013	942,577	906,995	121,903	122,532	77,377	113,427	50,548	24,223
收購之商譽	755	755	103,373	103,373	-	-	207,671	203,822	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	442	18,603	-	-
減值前賬面值	267,343	238,768	1,045,950	1,010,368	121,903	122,532	285,490	335,852	50,548	24,223
於聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(140,460)	(140,460)	-	-
賬面值	267,343	238,768	1,045,950	1,010,368	121,903	122,532	145,030	195,392	50,548	24,223
收入	612,978	689,825	606,860	142,618	3,319	36,739	122,818	158,993	554,815	511,352
所得稅開支	-	(48,568)	(33,635)	(8,992)	(88)	(3,586)	(4,014)	(2,375)	(26,810)	(7,302)
本年度溢利/(虧損)	63,500	86,150	80,868	23,564	(1,690)	10,757	131	(553)	75,211	36,582
本集團份額	28,575	38,768	35,582	10,368	(629)	4,003	30	(126)	26,324	12,804
本年度已確認減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(46,460)	-	-
本集團應佔本年度業績	28,575	38,768	35,582	10,368	(629)	4,003	30	(46,586)	26,324	12,804

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔聯營公司年內虧損	(13,836)	(4,988)
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團於其他聯營公司投資之總賬面值	94,010	149,957

## 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
受限制現金	35	2,731,254	2,939,170
現金及現金等值物	35	2,797,003	2,536,801
應收代價	28(ii)	183,678	342,480
應收貸款	28(i)	2,754,011	2,546,988
應收貿易賬款	31	2,465,152	4,634,278
其他應收款項	28(iii)	2,583,684	1,115,586
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,273,232	1,173,116
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	6,323,866	4,904,854
按公允值計入損益之金融資產	26	2,128,787	7,352,513
		23,240,667	27,545,786
<b>金融負債</b>			
公司債券	40	2,421,753	2,420,085
銀行及其他借款	39	7,730,417	10,464,418
應付貿易賬款及應付票據	37	6,090,338	6,519,944
其他應付款項及應計費用	38	3,116,778	3,177,494
租賃負債	20(c)	444,663	—
衍生金融工具	29	59,952	—
		19,863,901	22,581,941



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
非上市股本投資		–	462,265
衍生金融工具	(ii)、(vi)	<b>588,517</b>	518,602
		<b>588,517</b>	980,867
<b>流動資產</b>			
上市股本投資	(iii)	<b>829,383</b>	3,860,433
非上市股本投資		<b>465,466</b>	10,315
與上市證券相關的合約權利	(i)	–	503,620
按公允值計入損益計量之應收貿易賬款	(iv)	<b>86,340</b>	551,057
非上市債務投資		<b>1,500</b>	485,071
結構性銀行存款	(v)	<b>157,581</b>	961,150
		<b>1,540,270</b>	6,371,646
		<b>2,128,787</b>	7,352,513

## 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)

#### 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個別商討。

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
	<b>829,383</b>	<b>3,860,433</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

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51(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）。

## 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；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
<b>非流動資產</b>			
上市股本投資	(i)	473,556	572,770
非上市股本投資	(ii)	2,969,742	2,963,628
		<b>3,443,298</b>	<b>3,536,398</b>
<b>流動資產</b>			
應收票據	(iii)	2,778,410	1,365,791
非上市股本投資	(ii)	102,158	2,665
		<b>2,880,568</b>	<b>1,368,456</b>
		<b>6,323,866</b>	<b>4,904,854</b>

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

### 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被當作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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
轉讓資產的賬面值	199,687	31,009
相關負債的賬面值	(199,687)	(31,009)
持倉淨額	-	-

## 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

	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(iv)(b)	(614,250)	(116,987)
		<b>2,754,011</b>	<b>2,546,988</b>
指：			
— 即期部分		2,705,794	2,484,263
— 非即期部分		48,217	62,725
		<b>2,754,011</b>	<b>2,546,988</b>

#### 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建盛。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（二零一八年：人民幣28,000,000元）為無抵押及按年利率9%計息，其後已於二零二零年一月收取。
- (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8.40%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%（二零一八年：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：9.48%）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%（二零一八年：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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

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，貸款金額合共最高人民幣500,000,000元乃安排予一名獨立第三方。於二零一九年十二月三十一日，已動用貸款結餘總額人民幣387,000,000元仍未結清，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(iv)(b)	(1,368)	(77,094)
		183,678	342,480

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（「東喬」）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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

### (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	(i)	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(iv)(b)	(508,639)	(48,207)
		<b>2,583,684</b>	<b>1,115,586</b>
指：			
— 即期部分		2,571,609	988,205
— 非即期部分		12,075	127,381
		<b>2,583,684</b>	<b>1,115,586</b>

#### 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(iv)(b)	(365)	(72)
		<b>1,273,232</b>	<b>1,173,116</b>
指：			
— 即期部分		254,050	205,861
— 非即期部分		1,019,182	967,255
		<b>1,273,232</b>	<b>1,173,116</b>

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29 衍生金融工具

	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衍生金融工具	59,952	-

於二零一七年三月六日，本公司及Five Season XX Limited與Reward Lofy International Limited（「Reward Lofy」，FVF I L.P.之另一間合營公司）訂立收益互換協議（「互換合約」），據此本公司將向Reward Lofy保證固定年化收益率（為其於投資期所作注資的8%），以換取於FVF I L.P.終止日期高於Five Season XX Limited於FVF I L.P.的累計可用所得款項的比例權益的份額。

互換合約按公允值計入損益計量，且由於協議所訂FVF I L.P.終止日期為報告期末起一年後，故分類為非流動負債。

## 30 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
原材料	441,256	416,984
在製品	1,149,900	971,305
製成品	997,629	927,424
	2,588,785	2,315,713

## 31 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(iv)(a)	(548,486)	(551,567)
		2,465,152	4,634,278

## 31 應收貿易賬款 (續)

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	1,904,273	3,131,028
91至180日	99,262	539,547
181至365日	221,361	482,003
365日以上	240,256	481,700
	<b>2,465,152</b>	<b>4,634,278</b>

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	(551,567)	(576,098)
就首次採納香港財務報告準則第9號透過年初保留盈利重列之金額	-	(69,029)
於損益確認之信貸虧損撥備	(15,998)	(45,409)
年內撇銷為不可收回之應收款項	19,079	7,782
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	<b>(548,486)</b>	<b>(551,567)</b>

本集團通常授予其齒輪產品貿易客戶180日信貸期。除此以外，本集團並無就其他銷售向其客戶授予標準劃一的信貸期，個別客戶的信貸期乃按具體情況考慮，並於相關合約中訂明（倘適當）。

本集團致力對結欠的應收款項維持嚴格監管，並設立信貸控制部門以主動監察其結欠應收款項的狀況及採取適當措施以盡可能減輕信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增強工具。應收貿易賬款為非計息。

應收本集團合營公司所有款項均為無抵押、免息及須按本集團向主要客戶提供之類似信貸期限償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32 預付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易預付款項		
— 應收第三方款項	475,754	533,546
— 應收合營公司款項	195	—
— 應收聯營公司款項	7,109	40,322
可收回增值稅	9,725	41,866
收購土地租賃之已付按金	11,361	—
收購物業、機器及設備之預付款項	41,659	35,659
潛在收購事項之預付款項	—	14,385
預付款項減值	(56,937)	(15,340)
	<b>488,866</b>	<b>650,438</b>
指：		
— 即期部分	302,079	614,779
— 非即期部分	186,787	35,659
	<b>488,866</b>	<b>650,438</b>

預付款項減值撥備之變動如下：

	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	(15,340)	(69,194)
於年內(已確認)／已撥回減值虧損	(43,123)	3,573
轉撥至分類為持作出售之出售組合	—	50,281
撇銷為不可收回的款項	1,526	—
於十二月三十一日	<b>(56,937)</b>	<b>(15,340)</b>

參考附註29及根據互換合約條款，本集團於每年伊始就保證固定年化收益率向Reward Lofy作出預付款項，相關收益率乃按Reward Lofy於投資期所作注資的8%計算。預付款項將用於抵銷FVF I L.P.於終止日期應付Reward Lofy的日後累計可用所得款項，倘於終止日期的累計可用收益高於8%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團管理層已評定，FVF I L.P.的表現不達預期，預計於終止日期累計可用收益將不可能高於8%，因此確認減值虧損人民幣30,140,000元（二零一八年：人民幣零元）。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，有見若干供應商經營困難，難以按約履行彼等之義務，故確認減值虧損人民幣12,983,000元。由於若干違約供應商復工且履行義務，於二零一八年撥回撥備人民幣3,573,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33 發展中物業

	附註	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		932,837	929,653
添置		34,670	329,259
收購附屬公司		-	795,375
資本化利息	12	34,121	24,287
出售附屬公司	49	(798,245)	-
轉撥至持作出售物業		-	(551,364)
轉撥至物業、機器及設備	18	(12,706)	(515,822)
轉撥至預付土地租賃款項	20(a)	-	(78,551)
於十二月三十一日		190,677	932,837
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
指：			
— 土地使用權		29,680	383,472
— 建築成本及資本化開支		160,997	549,365
		190,677	932,837

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週期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣190,677,000元（二零一八年：人民幣677,594,000元），並預期不會於報告期結束後未來十二個月內變現。

於二零一九年十二月三十一日，抵押賬面值為人民幣16,974,000元（二零一八年：人民幣930,841,000元）之發展中物業，作為本集團借款及融資之抵押品（附註53）。

## 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35 受限制現金以及現金及現金等值物

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行結餘	5,528,257	5,475,971
減：受限制現金		
— 已抵押銀行存款	(2,720,564)	(2,929,985)
— 受限制銀行存款	(10,690)	(9,185)
	(2,731,254)	(2,939,170)
現金及現金等值物	2,797,003	2,536,801

於二零一九年十二月三十一日，以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣5,299,907,000元（二零一八年：人民幣5,207,990,000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相關規例及法規所限制，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 出售出售組合之收益／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（「捆綁交易」）。捆綁交易已於二零一九年完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已收取代價達人民幣119,886,000元，而餘下未結清代價人民幣179,546,000元已在附註28(ii)內應收代價確認。於報告期結束後，應收代價已悉數收取。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36 出售出售組合之收益／持作出售之出售組合資產及負債(續)

(ii) 於二零一八年十二月三十一日分類為持作出售之出售組合資產及負債：

	附註	人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、機器及設備	18	629,272
預付土地租賃款項	20(a)	182,340
商譽	21	2,991
於聯營公司之投資	24	60,886
其他無形資產	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	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>
<b>負債</b>		
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	42	64,100
		<u>541,799</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36 出售出售組合之收益／持作出售之出售組合資產及負債(續)

### (iii) 出售出售組合

於出售日期出售組合之資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	528,231
使用權資產	161,296
於聯營公司的投資	56,808
其他無形資產	4,034
遞延稅項資產	2,325
商譽	2,991
按公允值計入其他全面收益的金融資產	2,000
抵押銀行存款	12,019
現金及現金等值物	14,907
其他流動資產	693,238
借款	(347,125)
遞延稅項負債	(62,977)
合約負債	(22,775)
其他流動負債(包括捆綁交易附屬公司應付本集團款項)	(1,240,647)
所出售負債淨值	(195,675)

	二零一九年 人民幣千元
出售事項之總代價	299,432
分佔捆綁交易聯營公司的虧損	(4,078)
應收捆綁交易附屬公司的其他應收款項減值	(405,239)
所出售負債淨值	195,675
非控股權益	(57,553)
出售事項之收益	28,237

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36 出售出售組合之收益／持作出售之出售組合資產及負債(續)

有關出售事項之現金及現金等值物之淨流入分析如下：

	人民幣千元
總代價	299,432
減：於出售組合之現金及現金等值物	(14,907)
減：未結清代價	(179,546)
出售事項所得現金流入淨額	104,979

## 37 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
	<b>6,090,338</b>	<b>6,519,944</b>

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
	<b>6,090,338</b>	<b>6,519,944</b>

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

### 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。

所有應付聯營公司及合營公司款項均為無抵押、免息及須於180日內償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 39 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



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 39 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
	<b>7,730,417</b>	<b>10,464,418</b>

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全部股權。
- (ii) 附註53所披露的本集團資產。

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。

## 40 公司債券

於二零一四年十二月八日，本公司發行一批本金額為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%）。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40 公司債券(續)

	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 及二零一九年一月一日	<b>8,620</b>	<b>1,990,224</b>	<b>535,491</b>	<b>2,534,335</b>
估算利息(附註12)	<b>896</b>	<b>126,228</b>	<b>37,948</b>	<b>165,072</b>
已付利息	<b>(642)</b>	<b>(124,530)</b>	<b>(37,500)</b>	<b>(162,672)</b>
匯兌差額	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>9,040</b>	<b>1,991,922</b>	<b>535,939</b>	<b>2,536,901</b>

	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)	<b>115,148</b>	114,250
流動負債	<b>1,923,316</b>	-
非流動負債	<b>498,437</b>	2,420,085
	<b>2,536,901</b>	2,534,335

## 41 保修撥備

	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	<b>162,901</b>	120,664
年內已確認額外撥備	<b>359,312</b>	150,500
年內已動用款項	<b>(208,181)</b>	(108,263)
於十二月三十一日	<b>314,032</b>	162,901
指：		
— 即期部分	<b>216,868</b>	90,373
— 非即期部分	<b>97,164</b>	72,528
	<b>314,032</b>	162,901

於報告期末，該款項為董事對本集團銷售貨品保修責任所需預期成本的最佳估計。有關估計乃基於過往保修趨勢而作出，或會因新材料、更改生產流程或影響產品質量的其他事項而更改。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 42 遞延稅項

就呈列目的而言，若干遞延稅項資產／（負債）已於綜合財務狀況表內抵銷。下表乃就財務報告目的對本集團遞延稅項結餘之分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	570,453	383,594
遞延稅項負債	(1,136,831)	(1,528,033)
	<b>(566,378)</b>	<b>(1,144,439)</b>

(i) 本年度於綜合財務狀況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	租賃負債之 會計基礎及 稅項基礎之間 之暫時性差額 人民幣千元	存貨撇減 人民幣千元	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	土地增值稅 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	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	-	-	-	7,430	-	-	-	7,430
轉撥至分類為持作出售之出售組合 (附註36)	-	-	(1,278)	(650)	-	-	(212)	(2,340)
於損益計入／（扣除）	6,978	-	(1,854)	41,379	(716)	(144)	(10,874)	34,769
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	(2,471)	(2,471)
匯兌差額	(118)	-	-	-	(295)	-	-	(413)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	44,530	-	51,163	175,876	43,766	106,244	20,121	441,700
會計政策變動 (附註2.2(iv))	-	13,863	-	-	-	-	-	13,863
出售附屬公司 (附註49)	-	-	-	(7,430)	-	(33,414)	-	(40,844)
於損益（扣除）／計入	(20,396)	-	(5,407)	105,197	56,239	(2,351)	4,468	137,750
於其他全面收益（扣除）／計入	-	-	-	-	-	-	1,724	1,724
匯兌差額	-	103	-	-	-	-	-	103
於二零一九年十二月三十一日	24,134	13,966	45,756	273,643	100,005	70,479	26,313	554,296

本集團來自中國的稅項虧損人民幣1,259,394,000元（二零一八年：人民幣1,187,190,000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1,091,685,000元（二零一八年：人民幣1,162,689,000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。

## 42 遞延稅項 (續)

(ii) 本年度於綜合財務狀況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	-	-	25,900	-	-	-	25,900
收購附屬公司	30,219	-	-	-	-	-	30,219
出售附屬公司	(13,215)	-	-	-	-	-	(13,215)
轉撥至分類為持作出售之出售組合 (附註36)	-	-	(64,100)	-	-	-	(64,100)
於損益 (計入) / 扣除	(50,679)	52,845	(597,548)	(11,582)	(474)	600	(606,838)
於其他全面收益扣除	-	-	(9,892)	-	-	-	(9,892)
匯兌差額	309	-	53,262	-	-	-	53,571
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	434,707	539,544	510,725	93,477	(474)	8,160	1,586,139
收購附屬公司 (附註48)	13,798	-	-	-	-	-	13,798
出售附屬公司 (附註49)	(30,219)	-	-	-	-	-	(30,219)
於損益 (計入) / 扣除	(34,777)	15,193	(455,353)	14,649	474	(6,247)	(466,061)
於其他全面收益扣除	-	-	43,701	-	-	-	43,701
匯兌差額	(261)	-	(26,423)	-	-	-	(26,684)
於二零一九年十二月三十一日	383,248	554,737	72,650	108,126	-	1,913	1,120,674

根據中國企業所得稅法，在中國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。

於二零一九年十二月三十一日，並無就本集團在中國成立之附屬公司之未匯出收益（須繳納預扣稅者）人民幣7,161,363,000元（二零一八年：人民幣9,046,637,000元）所應付之預扣稅確認遞延稅項，蓋因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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 43 股本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
法定： 40,000,000,000(二零一八年：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： 19,705,391,731(二零一八年：19,729,061,731) 股每股面值0.01港元之普通股	160,872	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
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	19,729,061,731	161,084
回購及註銷股份(附註)	(23,670,000)	(212)
於二零一九年十二月三十一日	19,705,391,731	160,872

附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所回購其自身股份如下：

月份	回購股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付價格總額 千港元
二零一九年九月	23,670,000	0.212	0.208	4,981 (相等於人民幣 4,523,000元)

所有回購股份均已於截至二零一九年十二月三十一日止年度予以註銷。

## 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，本公司採納股份期權計劃（「股份期權計劃」）。

職級為總監及以上的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純利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；
- 除非獲董事會另行豁免，承授人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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據股份期權計劃條款，總共13,437,520份（二零一八年：446,400份）及12,276,760份（二零一八年：無）股份期權已分別註銷及失效。於二零一九年十二月三十一日，51,071,520份（二零一八年：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。

截至二零一九年及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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

### (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。

職級為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。

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」）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據股份激勵計劃條款，總共17,300,200股（二零一八年：221,200股）激勵股份已失效。於二零一九年十二月三十一日，本公司並無已發行但未歸屬激勵股份（二零一八年：17,300,200股），而本公司擬透過信託持有17,521,400股激勵股份並根據股份激勵計劃將其用於未來激勵用途。

截至二零一九年及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：

	二零一九年		二零一八年	
	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	17,521,400	35,258	-	-
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	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之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。

### (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附屬公司資產淨值賬面值間之差額。

### (v) 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)透過向本公司擁有人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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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	3,246,134	3,153,046
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分配至非控股權益之年內全面收益／（虧損）總額：		
中國傳動	65,536	(11,955)

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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	9,869,788	8,509,022
總開支	(9,654,024)	(8,486,976)
年內溢利	215,764	22,046
年內全面收益／（虧損）總額	308,903	(37,626)
經營活動所得現金流淨額	2,113,717	555,730
投資活動所得／（所用）現金流淨額	1,135,425	(1,376,874)
融資活動所用現金流淨額	(2,811,524)	(1,142,595)
現金及現金等值物增加／（減少）淨額	437,618	(1,963,739)
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	15,909,564	16,660,445
非流動資產	10,119,495	10,068,378
分類為持作出售之出售組合負債	-	(541,799)
其他流動負債	(12,554,835)	(12,581,488)
非流動負債	(1,271,273)	(3,029,332)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流			
除稅前虧損		(3,213,676)	(3,542,028)
就下列項目作調整：			
融資成本	12	827,352	948,747
分佔聯營公司及合營公司之業績	23、24	176,001	7,958
收購附屬公司確認之議價購買收益	10	-	(7,667)
利息收入	9	(323,953)	(542,472)
出售物業、機器及設備虧損	10	39,399	1,346
出售附屬公司之收益	10	(39,098)	(95,476)
出售合營公司之收益	10	(1,469)	(248)
出售聯營公司之虧損	10	5,093	583
出售出售組合之收益	10	(28,237)	-
股息收入	9	(154,236)	(146,919)
金融工具之公允值變動	8	2,824,876	3,555,856
投資物業之公允值變動	10	(60,829)	(103,997)
物業、機器及設備折舊	11	539,740	606,774
使用權資產折舊	20(b)	51,311	-
金融資產減值虧損淨額	3(iv)	510,068	161,281
物業、機器及設備減值虧損	10	8,003	-
商譽減值虧損	10	54,000	30,232
撇減存貨(撥回)/撥備	11	(58,450)	30,064
預付土地租賃款項攤銷	11	-	32,374
其他無形資產攤銷	11	85,706	85,949
遞延收入攤銷		(28,382)	(32,495)
預付款項減值虧損撥備/(撥回)	10	43,123	(3,573)
匯兌虧損/(收益)淨額		1,127	(38,229)
營運資金變動前之經營現金流入		1,257,469	948,060

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
發展中物業增加	(34,670)	(329,259)
持作出售物業減少	145,134	271,721
存貨增加	(173,328)	(251,273)
受限制銀行存款(增加)/減少	(1,505)	207,276
應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及預付款項減少/ (增加)	1,274,479	(191,942)
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	(193,796)	(293,478)
遞延收入增加	-	34,312
產品保修撥備增加	151,132	42,237
經營業務產生現金	2,424,915	437,654

### (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

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日原先呈列 會計政策變動	- 251,996	10,464,418 -	2,420,085 -	12,884,503 251,996
於二零一九年一月一日經重列結餘	251,996	10,464,418	2,420,085	13,136,499
新租賃	201,163	-	-	201,163
利息開支	16,014	680,387	165,072	861,473
新籌得銀行及其他借款	-	5,535,419	-	5,535,419
償還銀行及其他借款	-	(8,143,254)	-	(8,143,254)
已付租賃租金的本金部分	(21,295)	-	-	(21,295)
已付租賃租金的利息部分	(16,014)	-	-	(16,014)
外匯變動	12,799	(8,316)	166	4,649
經營現金流量變動	-	-	(898)	(898)
已付利息	-	(579,479)	(162,672)	(742,151)
出售附屬公司產生之減少	-	(218,758)	-	(218,758)
於二零一九年十二月三十一日	444,663	7,730,417	2,421,753	10,596,833

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 48 收購附屬公司

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年二月二十八日，本集團以代價人民幣10,010,000元自一名獨立第三方收購南高齒（包頭）傳動設備有限公司（前稱國電聯合動力技術（包頭）有限公司）（「國電」）100%股權。

於二零一九年十一月十日，本集團以代價1,500,000英鎊（相當於人民幣12,181,000元）自一名獨立第三方收購Intuition Languages Limited（「Intuition」）97%股權。

於二零一九年八月二十四日及二零一九年十二月十六日，本集團以代價合共10,260,000澳元（相當於人民幣49,874,000元）自兩名獨立第三方收購三間早教中心的100%股權，包括Gumnuts Childcare、Tewantin Early Learning Centre及Sparrow Group WA Ltd（統稱「早教」）。

收購事項之可識別資產及負債之公允值如下：

	國電 人民幣千元	Intuition 人民幣千元	早教 人民幣千元	總計 人民幣千元
存貨	41,247	47	-	41,294
應收貿易賬款	4,436	1,289	-	5,725
預付款項	52,668	-	1,454	54,122
其他應收款項	1,104	-	-	1,104
使用權資產	45,460	-	-	45,460
現金及現金等值物	1,386	429	-	1,815
物業、機器及設備	176,217	903	-	177,120
應付貿易賬款	(30,935)	(322)	-	(31,257)
其他應付款項及應計費用	(293,917)	(974)	(10,730)	(305,621)
合約負債	-	-	(1,045)	(1,045)
遞延收入	-	(228)	-	(228)
應付稅項	-	(266)	-	(266)
遞延稅項負債	(13,798)	-	-	(13,798)
已收購可識別（負債）／資產淨值	(16,132)	878	(10,321)	(25,575)
減：非控股權益	-	(26)	-	(26)
加：收購產生之商譽	26,142	11,329	60,195	97,666
已收購資產淨值	10,010	12,181	49,874	72,065
以現金結算的總代價	10,010	12,181	49,874	72,065
收購之現金流量分析：				
減：過往年度預付款項	10,010	-	-	10,010
現金代價	(10,010)	(12,181)	(49,874)	(72,065)
向附屬公司購入之現金	1,386	429	-	1,815
收購之現金流入／（流出）淨額	1,386	(11,752)	(49,874)	(60,240)

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。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二零一九年十二月三十一日止年度之收入人民幣39,510,000元及虧損淨額人民幣43,171,000元。倘合併於年初進行，則本集團截至二零一九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11,258,259,000元及人民幣2,965,785,000元。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 49 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年三月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售其於馬鞍山海信旅遊投資有限公司及其全資附屬公司（統稱「馬鞍山集團」）的65%股權，代價為人民幣80,000,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售其於江蘇安家利置業有限公司（「安家利」）的全部股權，代價為人民幣124,000,000元。

附屬公司於各自出售日期之資產及負債如下：

	馬鞍山集團 人民幣千元	安家利 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產淨值包括：			
— 遞延稅項資產（附註42）	7,430	33,414	40,844
— 物業、機器及設備（附註18）	44	712	756
— 發展中物業（附註33）	798,245	—	798,245
— 持作出售物業	—	19,962	19,962
— 預付款項	7,639	—	7,639
— 應收貿易賬款	129	—	129
— 其他應收款項	1,930	133	2,063
— 現金及現金等值物	9,105	252,761	261,866
— 應付貿易賬款及應付票據	(37,936)	(13,070)	(51,006)
— 其他應付款項及應計費用	(434,167)	(4,260)	(438,427)
— 銀行及其他借款	(218,758)	—	(218,758)
— 應付稅項	—	(133,658)	(133,658)
— 遞延稅項負債（附註42）	(30,219)	—	(30,219)
— 非控股權益	(36,204)	—	(36,204)
已出售資產淨值	67,238	155,994	223,232
法定儲備	—	(58,330)	(58,330)
現金代價	(80,000)	(124,000)	(204,000)
出售附屬公司收益（附註10）	12,762	26,336	39,098
出售之現金流量分析：			
現金代價	80,000	124,000	204,000
已出售之現金及現金等值物	(9,105)	(252,761)	(261,866)
出售之現金流入／（流出）淨額	70,895	(128,761)	(57,866)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 50 與非控股權益的交易

於二零一九年十一月三十日，本集團以人民幣5,500,000元出售於東喬的11%股權。於出售事項日期，非控股權益按比例應佔東喬11%權益，價值人民幣4,342,000元。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣4,342,000元及母公司擁有人應佔權益增加人民幣1,158,000元。年內本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所收購非控股權益增加	(4,342)	-
非控股權益所支付的代價	5,500	-
於權益內的與非控股權益交易儲備確認的應收代價超出部分	1,158	-

於二零一八年並無與非控股權益的交易。

## 51 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，並無於綜合財務報表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
就按揭融資信貸向銀行所作擔保	(i)	225,494	872,792
就汽車融資租賃信貸向一家銀行所作擔保	(ii)	43,574	-

### 附註

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資信貸提供擔保，該等按揭融資信貸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報表中作出撥備。
- (ii) 本集團就一家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額（介乎授出金額的6%至8%）超出將予沒收銀行抵押按金額（約為授出金額的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，並無在綜合財務報表中就擔保作出撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 51 或然負債 (續)

### 附註 (續)

(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：兩間聯營公司）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。

(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169,822,000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報表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」）。

於本綜合財務報表獲批准日期時，申訴仍正候審。本集團聘請的獨立律師認為，有充分證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。

(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」）。於本綜合財務報表日期，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1,100,000,000元的若干貸款（「貸款」）。然而，截至本綜合財務報表日期，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。

## 52 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（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租戶支付保證金及規定可根據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
	<b>1,025,257</b>	<b>844,312</b>

#### (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及附註20(b)。

	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
	<b>6,900</b>	<b>327,288</b>

### (ii) 資本承擔

除上文附註52(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
	<b>416,046</b>	<b>421,077</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52 承擔(續)

### (iii) 其他承擔

於二零一八年二月九日，本公司、招商證券資產管理有限公司及寧波眾邦產融控股有限公司（均為寧波豐動投資管理合夥企業（有限合夥）（「該基金」）之有限合夥人）（統稱為「有限合夥人」）以及該基金之一般合夥人寧波眾信萬邦資產管理有限公司訂立遠期買賣協議（「遠期收購協議」），據此，本公司已有條件同意向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價為人民幣3,342,506,567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報表獲批准日期，該基金於上海景域的投資為其26.33%權益。

## 53 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：

	附註	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	33	16,974	930,841
投資物業	19	3,938,321	3,800,000
物業、機器及設備	18	1,902,164	1,114,262
預付土地租賃款項	20(a)	–	128,756
有關土地使用權的使用權資產	20(b)	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	35	2,720,564	2,929,985
		<b>10,143,416</b>	<b>11,905,662</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 54 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立 ／營運地點及 法律實體類型	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， 有限責任公司	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， 有限責任公司	94,018,997美元	100	-	投資控股
南京豐盛大族科技股份有限公司 （「大族」）	中國， 外商獨資企業	人民幣 3,000,000,000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， 外商獨資企業	人民幣 465,200,980元	-	100	物業投資
Five Seasons VI Pty Limited	澳洲， 有限責任公司	100澳元	-	100	旅遊
Sparow Early Learning Pty Limited	澳洲， 有限責任公司	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本公司附屬公司。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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 55 關聯方交易

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

### (i) 與關聯方的交易

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
聯營公司：			
— 租金收入及其他費用	(i)	109	1,648
— 購買產品	(ii)	25,279	28,188
— 銷售產品	(iii)	1,655	—
— 借出貸款	(iv)	—	28,000
— 收取借出貸款	(iv)	21,000	—
— 利息收入	(iv)	2,207	1,803
合營公司：			
— 其他費用	(i)	3,164	4,507
— 購買產品	(ii)	831	—
— 銷售產品	(iii)	16,407	52,585
— 償還貸款本金及相關利息	(v)	18,814	854,825
— 利息開支	(v)	19,065	25,371
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	(vi)	3,718	18,491
— 購買服務	(vi)	—	6,840
本集團最終控股股東之附屬公司：			
— 管理服務收入	(vi)	4,849	6,567
— 償還轉讓貸款	(viii)	169,743	—
本集團控股股東：			
— 收取貸款	(vii)	—	715,705
— 償還已收貸款	(vii)	—	295,952
— 利息開支	(vii)	33,715	18,843

## 55 關聯方交易 (續)

### (i) 與關聯方的交易 (續)

#### 附註

- (i) 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。
- (ii) 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其客戶之已發佈價格作出，且已由雙方同意。
- (iii) 向聯營公司及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。
- (iv) 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。於二零一九年十二月三十一日，本金人民幣7,000,000元（二零一八年：人民幣28,000,000元）（附註28(i)）及截至二零一九年十二月三十一日止年度的利息收入人民幣2,207,000元（二零一八年：人民幣1,803,000元）仍未收取。
- (v) 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止年度，本集團已償還應付FVF I L.P.的26,870,000美元（相等於人民幣179,454,000元）及於出售五季文化（附註23）時結算借款人民幣650,000,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團償還未償付利息人民幣18,814,000元。
- (vi) 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。
- (vii) 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。截至二零一九年十二月三十一日，應付Magnolia的即期款項不計息（二零一八年：不計息）。於報告期間應付Magnolia的非即期款項按實際年利率4.75%（二零一八年：4.75%）計息，截至二零一八年十二月三十一日止年度據此視作股東出資人民幣98,940,000元（二零一九年：無）乃於「其他儲備」中確認。
- (viii) 於二零一九年三月十三日，獨立第三方金寶來香港貿易有限公司（「金寶來」）與Glorious Time Holdings Limited（「Glorious Time」，為季先生擁有實益權益之實體）訂立轉讓契據，據此本集團應付貸款24,184,000美元（相等於約人民幣169,743,000元）已由金寶來轉讓予Glorious Time。本集團隨後於年內悉數償還有關貸款。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 55 關聯方交易 (續)

### (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）、應收貿易賬款（附註31）、應付貿易賬款及應付票據（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。

### (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及南京建工集團有限公司（「南京建工」）之銀行貸款合共人民幣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）；南京建工產業及南京建工擔保，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。

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有由季先生控制之公司所授之貸款結餘人民幣1,275,959,000元（二零一八年：人民幣1,199,482,000元）（附註39），該貸款結餘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) 有關本集團就關聯方的貸款協議的擔保的進一步詳情請參閱附註51(iii)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 55 關聯方交易 (續)

### (iv) 本集團管理層要員的薪酬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	22,042	19,030
退休福利	530	441
向管理層要員支付的薪酬總額	22,572	19,471

### (v) 薪酬介乎以下範圍之管理層要員的人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
1港元至500,000港元	1	1
500,001港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	–
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	2	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1
3,500,001港元至4,000,000港元	–	3
4,000,001港元至4,500,000港元	1	–
	11	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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 56 本公司之財務狀況表及儲備變動

### (i) 本公司之財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	9,663	826
於附屬公司之投資	2,219,841	2,206,948
按公允值計入損益之金融資產	46,617	–
使用權資產	28,483	–
	<b>2,304,604</b>	<b>2,207,774</b>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	16,007,985	16,287,680
預付款項	4,679	26,850
現金及現金等值物	86,253	85,287
	<b>16,098,917</b>	<b>16,399,817</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	73,921	98,131
銀行及其他借款	644,193	860,443
租賃負債	5,472	–
公司債券	9,040	–
	<b>732,626</b>	<b>958,574</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>15,366,291</b>	<b>15,441,243</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>17,670,895</b>	<b>17,649,017</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	945,319	1,031,673
公司債券	–	8,620
衍生金融工具	59,952	–
租賃負債	26,241	–
遞延稅項負債	44,390	44,390
	<b>1,075,902</b>	<b>1,084,683</b>
<b>資產淨值</b>	<b>16,594,993</b>	<b>16,564,334</b>
<b>權益</b>		
股本	160,872	161,084
儲備	16,434,121	16,403,250
<b>權益總額</b>	<b>16,594,993</b>	<b>16,564,334</b>

## 56 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (ii) 本公司之儲備變動

	股權儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	僱員股份		累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
				信託儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元		
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及 二零一九年一月一日	422,833	17,195,205	82,603	(35,258)	(808,973)	(453,160)	16,403,250
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	35,182	35,182
年內回購股份	-	(4,311)	-	-	-	-	(4,311)
於二零一九年十二月三十一日	422,833	17,190,894	82,603	(35,258)	(808,973)	(417,978)	16,434,121

## 57 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 57 報告期後事項 (續)

### (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。

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。於綜合財務報表獲批准日期，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。於綜合財務報表獲批准日期，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）。

## 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	二零一八年 人民幣千元 (附註1)	二零一九年 人民幣千元 (附註1)
<b>業績</b>					
收入	3,095,611	4,311,423	11,026,457	10,288,651	<b>11,163,103</b>
除稅前溢利／(虧損)	1,446,352	3,743,202	3,112,891	(3,542,028)	<b>(3,213,676)</b>
所得稅(開支)／抵免	(226,430)	(740,918)	(976,427)	479,571	<b>369,558</b>
年內溢利／(虧損)	1,219,922	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)	<b>(2,844,118)</b>
應佔： 本公司擁有人	1,217,827	3,086,019	2,267,453	(3,029,954)	<b>(2,874,192)</b>
非控股權益	2,095	(83,735)	(130,989)	(32,503)	<b>30,074</b>
	1,219,922	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)	<b>(2,844,118)</b>
<b>資產及負債</b>					
總資產	9,366,366	48,412,715	54,423,653	50,056,703	<b>43,792,119</b>
總負債	(4,048,130)	(22,099,045)	(27,219,954)	(26,156,166)	<b>(22,924,298)</b>
權益總額	5,318,236	26,313,670	27,203,699	23,900,537	<b>20,867,821</b>
應佔： 本公司權益股東	5,082,000	22,538,300	23,991,436	20,695,500	<b>17,608,558</b>
非控股權益	236,236	3,775,370	3,212,263	3,205,037	<b>3,259,263</b>
	5,318,236	26,313,670	27,203,699	23,900,537	<b>20,867,821</b>

附註：

- 截至二零一八年及二零一九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。並無就截至二零一九年止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。