



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



2020 年報

目錄

公司資料	2
董事及高級管理人員簡歷	3
主席報告	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	26
董事會報告	38
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	73
綜合財務報表附註	75
五年財務概要	206

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

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
司徒瑩女士

審核委員會

鄒小磊先生 (主席)
劉智強先生
曾細忠先生

薪酬委員會

劉智強先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

提名委員會

季昌群先生 (主席)
劉智強先生
曾細忠先生

風險管理委員會

沈晨先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

環境、社會及管治委員會

杜瑋女士 (主席)
沈晨先生
曾細忠先生

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
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
招商銀行股份有限公司

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

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
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

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」)，52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。季先生為本公司控股公司及主要股東Magnolia Wealth International Limited的唯一董事。季先生負責本集團戰略管控、運營管理、組織發展及投融資管理。季先生於中華人民共和國 (「中國」) 地產行業積逾12年管理經驗。他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名譽會長、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、新加坡中醫學院名譽董事主席等職。

杜瑋女士 (「杜女士」)，40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。杜女士協助本公司首席執行官負責本集團職能管理以及人力資源相關策略性工作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18年經驗。於二零零八年至二零一二年期間，杜女士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。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。

董事及高級管理人員簡歷

沈晨先生（「沈先生」），49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（「**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」），72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46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**」）主板上市之公司）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」)，60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))及國際臍帶血庫企業集團(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(「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」)，57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」），45歲，為本公司副總裁。施先生協助本公司首席執行官負責本集團的專項投資事項，以及其它指定專項工作。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。施先生亦為本公司一間附屬公司之董事。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」），40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（現稱南京財經大學）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）之董事會主席與非執行董事。

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」），52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境外物業管理及商業運營管理，境內地產項目拓展以及其它指定專項工作。陸先生於房地產行業擁有逾27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有限公司總經理。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，彼出任兩潤控股集團有限公司之副總裁。彼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。彼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。陸先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

周飛先生（「周先生」），39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」），44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、香港會計師公會會員以及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，包括曾任職於一間國際會計師事務所。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：

2020年，一場席捲全球的新型冠狀病毒肺炎疫情（新冠疫情）給全世界帶來巨大的考驗。豐盛控股在通過多種手段抵禦風險，聚焦資源全力保障新能源高端製造、旅遊、健康、綠色地產和綜合投資業務取得穩定發展，並在複雜的貿易環境和疫情的雙重影響中尋找新的發展機遇，本公司更加有信心在後疫情時代獲得更好發展。

截至2020年12月31日，本公司總資產人民幣435.64億元，資產負債率16.57%，全年總收入人民幣161.71億元，較上一年增長44.9%。

2020年初疫情發生後，豐盛控股通過全球範圍內的資源網絡，緊急配置醫用防護服、隔離服等緊缺防疫、抗疫物資，在最短時間內完成尋貨、訂貨、清關的流程，實現物資交付，為中國國內抗疫一線提供支持；旗下南京雨花客廳、虹悅城等商業，堅持共創共享的經營合作理念，為商業租戶經營者實施減免租金政策，幫助大家渡過難關。作為一家聚焦大健康生活領域的企業，豐盛控股的抗疫行動、全球化的資源配置及整合能力得到社會各界的高度認可。

本公司附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司（00658.hk）南京生產基地，受益於當地政府的疫情防控，於2020年2月10日起全面復工復產。集團通過推進上下游產業鏈企業協同合作，加快推進進口零部件的國產化進程，以及歐洲和亞洲國際市場持續的新客戶開發，集團2020年國內市場和海外歐洲、亞洲市場銷售雙雙實現逆勢較大幅度增長，收入同比增長超過人民幣54.99億元。在新業務方面，集團軌道交通、工業裝備等業務進一步深入一帶一路沿線國家和美洲、歐洲等地市場。在國內受益國內城市基礎設施建設和工業製造升級，市場份額也在不斷上升。在智能化網絡化改造方面，集團「智慧工廠」建設將推動本集團從傳統製造、向智能製造和數字化工廠及服務的轉型。

2020年新冠肺炎疫情對酒店、商業等消費行業帶來了前所未有衝擊和挑戰。本公司在全力做好疫情防控工作的同時，積極按照復工復產政策指導，通過多種方式提振商戶和消費者信心，所屬南京雨花客廳、虹悅城等城市商業項目客流量總體呈現深度「U型」走勢，全年實現營收達人民幣2.12億元。

主席報告

本公司認為，疫情的影響使產業鏈企業對本公司「投資+金融+供應鏈+平台+目的地+產品+運營」的康旅產業生態平台的合作需求更加強烈。本公司將按照戰略部署，尋找更合適的時機，展開康旅板塊業務。本公司將加強自身商業、酒店和旅遊目的地的內容與品牌升級，引入更多娛樂、科技、文化和健康體驗元素，實現產業的消費迭代，滿足更多消費者的新型消費需求。亦密切關注海外的變化和影響，積極調整經營策略，確保境外的商業和酒店、旅遊等項目穩定發展。

2021年，本公司將密切關注並研究中國十四五規劃、碳中和產業領域，以及中國經濟內循環、蘇皖協同發展戰略、長三角經濟一體化、南京都市圈等中國重大發展戰略帶來的國產替代、產業升級、城市更新、綠色低碳環保、鄉村振興等領域的政策機遇。圍繞自身產業佈局，在智能製造、工業小鎮、城市改造、綠色能源、環境保護、健康醫療、新文化新消費等領域尋找投資合作機會，帶動自身綠色能源、高端製造、健康教育、綠色地產、產業投資等業務的成長和協同發展。

2021年，本公司將堅持做正確的事、正確的做事，致力於成為一家健康的、持續穩健成長的企業公民；本公司將創造更多機會，讓股東為公司的管理和經營提供更多建議，共同促進公司的可持續發展。

董事會主席

季昌群

香港，二零二一年三月三十一日

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」)於截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年度」)之收入來自房地產、旅遊、投資及金融服務、健康、教育及其他以及新能源業務。

(1) 房地產業務

(a) 房地產銷售

於二零二零年度內，本集團合約銷售額約人民幣(「人民幣」) 22,030,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年度」)減少了約94%。本集團合約銷售總建築面積(「建築面積」)約1,166平方米，較二零一九年度減少了約95%。二零二零年度之合約銷售額主要來自雨花客廳項目。於二零二零年十二月三十一日，本集團已交付所有已簽銷售合約的房地產，而於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽合約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減少乃主要由於多數項目已於過往年度完成並已出售。二零二零年度之平均合約銷售價約為人民幣18,887元/平方米，較二零一九年度增加了約13%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中華人民共和國(「中國」)所持有的主要物業及其建造情況明細如下：

項目名稱	地址	項目類型	項目工程進度	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	已完成 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臺區 軟件大道119號	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	33,606	79,287	-	60,300	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	酒店及辦公項目	已竣工	已竣工	30,416	81,380	-	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花臺區 甯丹路東側	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	42,639	133,832	-	70,677	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省南京市雨花臺區 甯丹路東側	公寓及商業項目	已竣工	已竣工	48,825	189,193	-	68,611	100%
連雲港順豐項目 [#]	中國江蘇省南京連雲港經濟開發區 新光路8號	商業	已竣工	已竣工	-	7,571	-	-	100%
					155,486	491,263	-	199,588	

[#] 此代表本集團於二零二零年度收購的空置店舖。

管理層討論及分析

(b) 投資性物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資性物業主要包括虹悅城、雨花客廳部分單位、六合歡樂廣場項目、南通優山美地花園項目、匯通大廈項目、鎮江優山美地花園項目以及威海項目。

	地址	現有用途	合約時限	建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
南京					
虹悅城	中國江蘇省南京市雨花臺區 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臺區 軟件大道119號	辦公及購物中心	中期契約	79,621	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	停車場	中期契約	2,704	100%
六合歡樂廣場項目(兩層)	中國江蘇省南京市六合區龍江路 52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%
六合歡樂廣場項目 (部分單位)	中國江蘇省南京市六合區龍江路 52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%
南通					
南通優山美地花園項目	中國江蘇省南通星湖大道1888號	商業	中期契約	20,876	100%
匯通大廈項目	中國江蘇省南通鐘秀路20號	商業	中期契約	20,461	100%
鎮江					
鎮江優山美地花園項目	中國江蘇省鎮江京口區 谷陽北路與禹山北路交匯區	商業	中期契約	10,085	100%
威海					
威海項目	中國山東省威海市榮成市 成山榮山路229號1號樓	商業	中期契約	6,472	100%
				260,981	

管理層討論及分析

(c) 綠色建築服務及代建服務

於二零二零年度，本集團在中國境內從事提供技術設計及諮詢服務、綠色管理服務及代建服務。於二零二零年度，綠色建築服務及代建服務之收入為約人民幣11,052,000元（二零一九年：人民幣24,889,000元）。

(2) 旅遊業務

於二零二零年度內，本集團初步形成投資與業務結合、長期與短期結合的旅遊產業佈局。目前投資並持有的旅遊物業項目包括澳大利亞昆士蘭州拉古拉項目、澳大利亞喜來登項目和南京五季酒店項目等。

拉古拉項目位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，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。

喜來登項目位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。項目包括蜃景喜來登度假村及高爾夫會所，共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。於二零二零年度內，因受COVID-19新冠病毒的影響，自二零二零年三月開始，澳大利亞採取入境限制措施，海外客戶驟減，昆士蘭州本地的出入限制進一步導致酒店的收入減少。

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，截止二零二零年十二月三十一日，酒店餐廳和少量客房對外試營業。

(3) 投資及金融服務業務

於二零二零年度內，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。



管理層討論及分析

(a) 持作買賣之上市股本投資

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團持作買賣之上市股本投資組合載列如下：

於二零二零年十二月三十一日

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	二零二零 年度重估 產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	二零二零 年度出售 產生之已變現 收益/ (虧損) 人民幣千元	二零二零 年度已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	190,120,000	6.29%	88,646	16,661	(9,233)	-	-
1908.HK (附註1)	建發國際投資集團有限公司	-	0%	-	-	-	31,234	-
2098.HK (附註1)	卓爾智聯集團有限公司 (「卓爾集團」)	587,453,000	4.99%	573,252	351,453	(21,502)	7,639	-
8307.HK (附註1)	密迪斯肌控股有限公司	-	0%	-	-	-	(2,959)	-
1708.HK (附註1)	南京三寶科技股份有限公司	631,000	0.08%	918	1,212	394	110	-
					369,326	(30,341)	36,024	-

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 年度重估 產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	二零一九 年度出售 產生之已變現 收益/ (虧損) 人民幣千元	二零一九 年度已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	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	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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有價值超過本集團總資產5%的任何重大投資。本集團於二零二零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

根據聯交所網站公開載列的資料，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587,453,000股股份（二零一九年十二月三十一日：949,224,000股股份），相當於其於二零二零年十二月三十一日全部已發行股本之約4.99%（二零一九年十二月三十一日：8.06%）。卓爾集團之賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日總資產之約1%（二零一九年十二月三十一日：1%）。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。

管理層討論及分析

為調整投資組合及專注於尋求未來發展機會，本集團於二零二零年六月五日與配售代理訂立配售協議，出售最多422,000,000股卓爾集團股份（「卓爾集團股份」），佔卓爾集團當時已發行股本總額約3.58%（「配售事項」）。配售事項分多期進行，最終於二零二零年七月三十一日完成。合共422,000,000股卓爾集團股份已按每股卓爾集團股份0.78港元的配售價成功配售。於完成後及於本報告日期，本集團持有587,453,000股卓爾集團股份，佔卓爾集團全部已發行股本總額約4.99%。有關配售事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年六月五日及二零二零年七月三十一日之公佈。

根據卓爾集團的二零二零年中期報告，卓爾集團將繼續保持集團原有的物業開發優勢，拓展產業園區、物流園區、倉儲設施，提升供應鏈基礎設施市場價值及不斷提升現代供應鏈服務能力，打造做優物流、金融、供應鏈、跨境交易等平台服務。本集團將會密切監察其投資表現，並於需要時調整其投資計劃及投資組合。

(b) 其他投資

於二零二零年度，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。

於二零二零年度，此分類錄得虧損約人民幣1,081,265,000元（二零一九年：人民幣3,222,296,000元）。有關重大變動主要源自性質相對波動之金融工具之公允值變動及就若干金融資產確認的減值虧損。二零二零年度金融工具公允值變動之稅前收益約為人民幣56,152,000元（二零一九年：虧損人民幣2,824,876,000元）。二零一九年度重大公允值虧損乃主要由於卓爾集團之股價於二零一九年度下跌較大。於二零二零年度就應收貸款確認的減值虧損淨額約為人民幣924,338,000元（二零一九年：人民幣497,263,000元）。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收益約為人民幣103,632,000元（二零一九年：虧損人民幣1,505,000元）。於二零二零年十二月三十一日，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1,694,092,000元及人民幣6,570,269,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,128,787,000元及人民幣6,323,866,000元）。

管理層討論及分析

(4) 健康、教育及其他業務

於二零二零年度，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。健康及教育板塊於二零二零年度的收入為人民幣407,585,000元（二零一九年：人民幣350,514,000元）。

(5) 新能源業務

(a) 風電齒輪傳動設備

本集團為中國風電齒輪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1.5MW、2MW、3MW、4MW、5MW及6MW風電傳動設備，產品技術達到國際領先水平，同時，各類產品已大批量供應國內及國外客戶，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7MW及以上兆瓦級風力發電齒輪箱的能力和技術，產品技術水準已與國際領先水平同步。依託NGC StanGear™產品平台和核心技術平台，持續優化產品設計及計算分析技術、工藝製造技術、熱處理控制技術以及精密齒形的加工技術，為大兆瓦機型的製造儲備堅實的技術基礎。結合市場發展趨勢，本集團積極開發大兆瓦齒輪箱，引入狀態監測、大數據分析以及移動終端技術，打造智能化齒輪箱一體化的產品和服務體系。

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，也包括國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Siemens Gamesa Renewable Energy、Vestas及Suzlon等。本集團憑藉優質的產品及良好的服務受到了海內外客戶的廣泛認可及信賴，通過美國、德國、新加坡、加拿大和印度的附屬公司，配合本集團可持續發展的策略，務求與潛在海內外客戶有更緊密的溝通和討論，進一步為全球客戶提供多元化服務。

管理層討論及分析

(b) 工業齒輪傳動設備

本集團之工業齒輪傳動設備產品，主要提供給冶金、建材、橡塑、化工、航天及採礦等行業之客戶。

近年來，本集團繼續堅持工業齒輪傳動設備業務綠色發展戰略。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，深耕重載傳動領域，同時自主開發研製出具有國際競爭力的模塊化產品、系列化產品及智能化產品，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位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，本集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持本集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

(c) 軌道交通齒輪傳動設備

本集團軌道交通傳動設備應用廣泛，在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車等軌道交通領域，公司先後與行業內多家國內外知名企業建立長期合作關係。本集團軌道交通齒輪傳動設備產品已獲得國際鐵路行業品質管制體系ISO/TS22163認證證書，為進一步拓展國際軌道交通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、南京和香港等中國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。憑藉優化的齒輪箱設計技術、卓越的密封技術以及對生產過程的有效控制，公司軌道交通齒輪箱產品凸顯出更勝一籌的環境友好性，產品深受使用者好評。

(d) 貿易業務

本集團貿易業務主要圍繞大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈貿易業務的初步整合。大宗商品貿易業務，主要涉及成品油、電解銅等的採購與批量銷售。於二零二零年度，大宗商品貿易業務在貿易業務中的佔比約為60%。鋼材產業鏈貿易業務，主要涉及鋼材的上游原材料原煤的採購與批量銷售、焦炭的採購與批量銷售，以及鋼材的採購及批量銷售等。於二零二零年度，鋼材產業鏈貿易業務在貿易業務中佔比約為40%。本集團鋼材產業鏈貿易業務，以鋼材產業鏈貿易體系的核心資源為切入點，積極開拓鋼材產業鏈貿易業務體系，目前已初步完成鋼材產業鏈從上游原材料直至特種鋼材的資源整合。本集團探索透過大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈體系的貿易業務的開發和拓展，促進貿易業務的全面發展。

管理層討論及分析

前景

於二零二一年度，本集團將繼續專注發展現有業務板塊，以產業平台的思路，對自營、參股、合作的資源端、平台端進行資源運營與整合，形成具備完整產業層級、商業協同和交易邏輯的產業平台。本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供持續穩定的收入，各項業務亦會充分發揮協同效應，為本集團的發展奠定堅實基礎。

本集團將繼續努力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，增強本集團的抗風險能力。

因境內對COVID-19新冠肺炎的防控落實到位，COVID-19新冠肺炎對集團整體業務的影響在逐步降低，預期二零二一年集團的經營，尤其是境內酒店和商業板塊，業務會逐步復蘇。本集團將會密切關注相關動態。

財務回顧

收入

本集團的收入由二零一九年度約人民幣11,163,103,000元增加約人民幣5,008,274,000元或45%至二零二零年度約人民幣16,171,377,000元。二零二零年度及二零一九年度的收入及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零二零年度	二零一九年度	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業	261,754	525,904	(264,150)	(50)%
旅遊	114,385	371,624	(257,239)	(69)%
投資及金融服務	19,142	45,273	(26,131)	(58)%
健康、教育及其他	407,585	350,514	57,071	16%
新能源	15,368,511	9,869,788	5,498,723	56%
總收入	16,171,377	11,163,103	5,008,274	45%

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5,498,723,000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。

健康、教育及其他板塊收入小幅增加約人民幣57,071,000元，乃由於二零一九年度下半年收購了更多的早教中心。儘管教育板塊所得收入增加，然而COVID-19疫情爆發對其增長實造成不利影響。於二零二零年度，各早教中心平均收入均有所下降，乃由於澳大利亞政府施行短期政策，對早教中心所收取費用設置上限，該政策已於年內持續數月。然而，隨著澳大利亞政府有效控制住COVID-19疫情的傳播，於二零二零年度下半年早教中心服務需求逐漸增長。

管理層討論及分析

物業板塊收入減少約人民幣264,150,000元，乃主要因為二零二零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257,239,000元，乃由於二零二零年度COVID-19疫情爆發導致多國實施出行限制，旅客需求因此暴跌。

銷售成本及服務

本集團銷售成本及服務由二零一九年度約人民幣8,858,077,000元增加約人民幣3,878,324,000元或44%至二零二零年度約人民幣12,736,401,000元。二零二零年度及二零一九年度的成本及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零二零年度 人民幣千元	二零一九年度 人民幣千元	變動 人民幣千元	百分比
物業	147,169	255,259	(108,090)	(42)%
旅遊	109,787	353,310	(243,523)	(69)%
投資及金融服務	6,587	7,398	(811)	(11)%
健康、教育及其他	289,449	266,068	23,381	9%
新能源	12,183,409	7,976,042	4,207,367	53%
總成本	12,736,401	8,858,077	3,878,324	44%

毛利及毛利率

本集團毛利由二零一九年度約人民幣2,305,026,000元增加約人民幣1,129,950,000元或49%至二零二零年度約人民幣3,434,976,000元。毛利率於二零二零年度及二零一九年度均維持在21%。本集團的毛利主要來自新能源板塊。二零二零年度的毛利及毛利率來自新能源板塊，分別為約人民幣3,185,102,000元及21%。二零一九年度的毛利及毛利率來自新能源板塊，分別為人民幣1,893,746,000元及19%。新能源板塊的毛利增加，主要由於風力齒輪傳動設備的市場需求增加。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一九年度約人民幣504,746,000元略微減少約人民幣31,446,000元或6%至二零二零年度約人民幣473,300,000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。二零二零年度銷售及分銷開支減少大體符合物業板塊物業銷售額之減少。

管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年度約人民幣918,625,000元略微增加約人民幣23,825,000元或3%至二零二零年度約人民幣942,450,000元。二零二零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。二零二零年度行政開支大幅增加乃主要由於員工成本增加。

研發成本

本集團的研發成本由二零一九年度約人民幣404,238,000元增加約人民幣113,511,000元或28%至二零二零年度約人民幣517,749,000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

本集團二零二零年度金融資產減值虧損淨額由二零一九年度約人民幣510,068,000元增加約人民幣555,782,000元或109%至二零二零年度約人民幣1,065,850,000元。減值虧損淨額大幅增加乃由於還款延遲及若干借款人或債務人財務狀況持續惡化而導致應收貸款及其他應收款項的預期虧損率增加所致。

其他收入

本集團其他收入由二零一九年度約人民幣673,640,000元減少約人民幣211,746,000元或31%至二零二零年度約人民幣461,894,000元。二零二零年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣64,019,000元、政府補助約人民幣185,644,000元以及銷售廢料及材料約人民幣73,160,000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元及管理費收入約人民幣111,286,000元。

金融工具之公允值淨額變動

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。於二零二零年度，本集團錄得金融工具之公允值變動收益約人民幣56,152,000元（二零一九年度：公允值變動虧損約人民幣2,824,876,000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。於二零二零年度，有關股價相對穩定。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。

管理層討論及分析

其他虧損淨額

於二零二零年度，其他虧損包括物業、機器及設備以及商譽的減值虧損分別人民幣258,892,000元及人民幣181,669,000元。減值主要有關用於度假村開發的酒店及土地，而商譽則來自教育板塊，相關項目均位於澳大利亞。由於COVID-19疫情爆發，多國引入出行限制以期遏制疫情傳播，旅遊行業因疫情傳播而廣受影響。此外，在COVID-19疫情爆發的高峰期，經濟活動停滯導致就業危機，早教行業開始面臨挑戰，即便政府有給予補貼。鑒於新型冠狀病毒所造成的負面影響，管理層認為可能存在減值跡象。因此，管理層於二零二零年度重新評估相關資產的可收回金額，並認定有關金額已低於其賬面值，故確認減值虧損。

融資成本

本集團的融資成本由二零一九年度約人民幣827,352,000元減少約人民幣222,349,000元或27%至二零二零年度約人民幣605,003,000元，主要因為本集團於二零二零年度之平均借貸額較二零一九年度為低。

分佔合營公司之業績

本集團的分佔合營公司業績由二零一九年度的分佔虧損約人民幣252,047,000元改變為二零二零年度的分佔溢利約人民幣6,513,000元，主要由於二零一九年度就合營公司Fullshare Value Fund I L.P.「Value Fund」的投資對象確認減值虧損，而於二零二零年度沒有記錄此類項目。

所得稅開支／抵免

於二零二零年度內，本集團的當期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣447,569,000元及人民幣46,721,000元，而於二零一九年度，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。當期稅項開支增加乃主要由於新能源板塊所獲得之溢利增加所致。

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及金融資產減值虧損淨額。二零二零年度之金融工具公允值並無出現有關重大變動。

二零二零年度虧損

於二零二零年度，本集團錄得稅後虧損約人民幣698,280,000元，（二零一九年：人民幣2,844,118,000元）。二零二零年度業績有所提高乃主要由於金融工具稅後公允值虧損淨額減少及新能源板塊經營溢利大幅增加所致。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二零年度，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

於二零二零年十二月三十一日，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2,490,570,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,797,003,000元），較二零一九年十二月三十一日減少約人民幣306,433,000元或11%。本集團的現金及現金等值物維持穩定。本集團定期及密切監察其融資及庫務狀況以滿足本集團資金需求。

銀行及其他借款以及公司債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團的債務狀況分析如下：

	於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
須償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	5,019,531	5,199,030
一至二年	700,166	1,698,471
二至五年	1,319,302	451,100
五年以上	178,133	381,816
	7,217,132	7,730,417
須償還公司債券：		
一年內或按要求	-	1,923,316
一至二年	-	498,437
	-	2,421,753
債務總額	7,217,132	10,152,170

於二零二零年十二月三十一日，本集團之債務總額較二零一九年十二月三十一日之債務總額減少約人民幣2,935,038,000元或29%。

管理層討論及分析

槓桿

本集團於二零二零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17%(二零一九年十二月三十一日:23%)。於二零二零年十二月三十一日,權益淨額約為人民幣20,796,980,000元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣20,867,821,000元)。

本集團於二零二零年十二月三十一日流動資產總額約為人民幣22,016,575,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣21,803,811,000元),流動負債總額則約為人民幣18,422,573,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣18,010,483,000元)。於二零二零年十二月三十一日,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(二零一九年十二月三十一日:1.2)。

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。

庫務風險

於二零二零年十二月三十一日,銀行及其他借款約人民幣5,853,810,000元、人民幣888,499,000元、人民幣202,330,000元及人民幣272,493,000元分別以人民幣、美元、港元及澳元計值(二零一九年十二月三十一日:人民幣5,837,502,000元、人民幣917,971,000元、人民幣678,517,000元及人民幣296,427,000)。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5,649,084,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣9,877,218,000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

於二零二零年十二月三十一日,本集團之資產抵押詳情載於本報告綜合財務報表附註53。

經營分類資料

於二零二零年度內,本集團之經營分類資料詳情載於本報告綜合財務報表附註6。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日,本集團之資本承擔詳情載於本報告綜合財務報表附註52。

管理層討論及分析

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本報告綜合財務報表附註51。

期後事項

本集團自二零二零年度年末以來發生的期後事項詳情載於本報告綜合財務報表附註57。

重大收購及出售

為擴充營運規模及提升本集團資產質素，本集團於二零二零年度內進行以下重大收購及出售：

- (i) 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（「**眾慧合達**」）之100%股權，代價為人民幣398,000,000元（相當於約443,060,000港元）。眾慧合達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。眾慧合達收購事項已於二零二零年一月二十一日完成。於收購事項完成後，眾慧合達之財務業績已合併至本集團之財務業績。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。
- (ii) 於二零二零年一月十五日，豐盛大族與蘇民開源無錫投資有限公司（「**蘇民開源**」）及蘇民資本有限公司（「**蘇民資本**」）訂立有限合夥協議（「**合夥協議**」），以成立無錫蘇民豐盛創業投資合夥企業（有限合夥）（「**合夥企業**」），據此，合夥企業的資本承擔總額為人民幣600,000,000元，其中蘇民開源（作為一般合夥人）同意出資人民幣1,000,000元，而豐盛大族及蘇民資本（作為有限合夥人）分別同意出資人民幣300,000,000元及人民幣299,000,000元。蘇民開源及蘇民資本為江蘇民營投資控股有限公司的直接全資附屬公司，於合夥協議日期，豐盛大族擁有該公司約10%的權益。合夥企業旨在投資物業開發及投資業務相關項目。合夥企業已於二零二零年一月二十一日成立，而於本報告日期，豐盛大族擁有合夥企業之50%股權。有關合夥企業之詳情分別載於本公司日期為二零二零年一月十五日及二零二零年二月三日之公佈。
- (iii) 於二零二零年一月十六日，豐盛大族（作為買方）與(a)新世界（青島）置地有限公司及頂佳投資有限公司（作為賣方）、(b)世貿廣場（瀋陽）置業有限公司（作為目標公司）（「**世貿廣場**」）以及(c)漆洪波先生（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，豐盛大族有條件同意收購而賣方有條件同意出售世貿廣場之100%股權，代價為人民幣700,000,000元。建議收購事項其後於二零二零年四月二十七日終止。有關建議收購事項及其終止之詳情分別載於本公司日期為二零二零年一月十六日及二零二零年四月二十七日之公佈。

管理層討論及分析

- (iv) 於二零二零年十二月四日，上海釀福企業管理合夥企業(有限合夥) (「僱員合夥企業」) 與南京高齒企業管理有限公司 (「南京高齒」，中國高速傳動設備集團有限公司 (「中國傳動」，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：658) 之間接全資附屬公司，而中國傳動為本公司之間接非全資附屬公司) 及南京高速齒輪製造有限公司 (「南京高速」，於增資協議日期為南京高齒之直接全資附屬公司) 訂立增資協議 (「增資協議」)，據此，僱員合夥企業同意以現金向南京高速註冊資本出資合共人民幣150,000,000元 (「增資」)。增資已於二零二零年十二月二十四日完成，且南京高速仍為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績繼續與本集團之財務業績綜合入賬。緊隨增資完成後，僱員合夥企業擁有南京高速約6.98%的股權，而南京高齒於南京高速的股權由100%減少至約93.02%。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.29條，增資協議項下進行之增資構成本公司的一項視作出售事項 (「視作出售事項」)。增資的宗旨及目標是表彰中國傳動及其附屬公司 (「中國傳動集團」) 指定僱員作出的貢獻，並向彼等提供激勵，使彼等與中國傳動集團的利益同步，以挽留彼等參與中國傳動集團的持續經營及發展。有關增資及視作出售事項之詳情分別載於本公司及中國傳動日期為二零二零年十二月四日之聯合公佈及中國傳動日期為二零二零年十二月二十三日及二零二零年十二月二十四日之公佈及通函內。

於二零二零年度，除上文所披露者外，本集團並無任何其他有關附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

股息

董事會議決不宣派截至二零二零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二零二一年六月四日 (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，本公司將於二零二一年六月一日 (星期二) 至二零二一年六月四日 (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二零二一年五月三十一日 (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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有8,474名僱員 (二零一九年十二月三十一日：7,926名僱員)。本集團於二零二零年度之員工成本總額 (包括執行董事酬金) 約為人民幣2,452,995,000元 (二零一九年度：約人民幣1,807,414,000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，促使本公司核心僱員關注長期經營業績，更好地吸引、保留及激勵核心人才。

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。

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「**二零二零年度**」）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。於二零二零年度內，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二零二零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**」）。年內及直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

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。

於年內及直至本報告日期，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下文。

企業管治報告

於二零二零年度內，董事會已舉行四次會議，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。於二零二零年度內，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：

於二零二零年度內之出席次數／舉行會議數目

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理委員會	環境、社會及管治委員會	股東大會	主席與獨立
								非執行董事召開的會議
執行董事								
季昌群先生	4/4	不適用	不適用	1/1	不適用	不適用	2/2	1/1
杜瑋女士	4/4	不適用	1/1	不適用	4/4	2/2	2/2	不適用
沈晨先生	4/4	不適用	不適用	不適用	4/4	2/2	2/2	不適用
獨立非執行董事								
鄒小磊先生	4/4	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
劉智強先生	4/4	3/3	1/1	1/1	不適用	不適用	2/2	1/1
曾細忠先生	4/4	3/3	1/1	1/1	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發展之資料定期更新知識。董事截至二零二零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 發展之資料
執行董事		
季昌群先生	✓	✓
杜瑋女士	✓	✓
沈晨先生	✓	✓
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。

於二零二零年度，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。薪酬委員會之現任成員如下：

劉智強先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

薪酬委員會負責就所有執行董事及本公司高級管理人員之薪酬待遇(包括實物福利、退休金權利及報酬付款)向董事會提供建議，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。於制定薪酬政策及就董事及本公司高級管理人員之薪酬作出推薦意見時，薪酬委員會已計及本集團以及個別董事及本公司高級管理人員之表現。概無董事可釐定其本身之薪酬待遇。薪酬委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零二零年度，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，薪酬委員會於二零二零年度亦透過傳閱方式處理事宜。薪酬委員會於二零二零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二零二零年度薪酬；
- (iii) 檢討及建議董事會批准二零二零年度所有獨立非執行董事現時之薪酬；及
- (iv) 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。

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。提名委員會的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。

提名委員會已於其職權範圍內制訂並載列提名政策（「**提名政策**」）。提名政策旨在確保董事會按照本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。為確保董事會組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，本公司應設有正式、經審慎考慮並具透明度的董事甄選、委任及重新委任程序，並設定有秩序的董事繼任計劃（如認為有需要）。在提名候選人擔任董事時，提名委員會將根據提名政策所載的客觀標準考慮候選人的長處，包括其是否能投入足夠時間及精神以處理本公司事務，並促進董事會的多元化（包括但不限於董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）所載之性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識，使董事會能有效履行其職責，以釐定候選人是否符合資格並向董事會作出推薦建議。提名程序及準則之進一步詳情載於提名委員會之職權範圍，其可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零二零年度，提名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。提名委員會於二零二零年度所進行之工作概述如下：

- (i) 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評核每名獨立非執行董事的獨立性；及
- (iii) 審閱及建議董事會批准重選董事。

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。

於二零二零年度，審核委員會舉行了三次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除審核委員會會議外，審核委員會於二零二零年度亦透過傳閱方式處理事宜。審核委員會於二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師提供審計服務的委聘及服務費；
- (iii) 審閱外聘核數師之獨立性；
- (iv) 審閱本集團財務匯報制度；
- (v) 審閱外聘內部監控顧問的委聘及服務費，以提供內部監控審閱服務；
- (vi) 評估本集團內部財務監控系統之有效性；及
- (vii) 審閱本集團內部審核職能之有效性。

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。風險管理委員會現任成員如下：

沈晨先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

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

於二零二零年度，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。風險管理委員會於二零二零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) 評估本集團內部監控系統(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。環境、社會及管治委員會之現任成員如下：

杜瑋女士 (主席)
沈晨先生
曾細忠先生

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

公司秘書

於二零二零年度內，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

截至二零二零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／應付本公司之外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司之費用分別約為人民幣7,750,000元（二零一九年：人民幣6,750,000元）及約人民幣4,048,000元（二零一九年：人民幣2,700,000元）。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：

審閱中期及本集團實體的財務報表	人民幣2,958,000元
稅務顧問的諮詢費	人民幣429,000元
其他專業服務	人民幣661,000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利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審核服務之影響。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公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之外聘核數師，惟須待股東於將於二零二一年六月四日舉行之應屆股東週年大會上批准。

內部監控

於二零二零年度，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。羅申美已分別於二零二零年三月、二零二零年八月及二零二一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、投資以及人力資源。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

本公司於二零二零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二零二零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二零二零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60至67頁之獨立核數師報告內。

與股東進行溝通

股東溝通政策旨在確保股東及潛在投資者可方便和及時地獲得本公司公正易懂之資料。本集團將定期檢討該項政策，以確保政策之有效性及符合現行之法規及其他規定。

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

- (i) 已刊發之公司通信如年報、中期報告及通函等印刷版並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.fullshare.com可供查閱；
- (ii) 透過聯交所作出的定期公佈分別於聯交所及本公司網站刊發；
- (iii) 公司資料可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供與董事及本公司高級管理人員討論及交換意見之論壇；
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務；

- (vi) 股東及投資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「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。

於二零二零年度內，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，二零二一年三月三十一日

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年度」)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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績，載於本報告第68至69頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會議決不宣派截至二零二零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二零二一年六月四日(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，本公司將於二零二一年六月一日(星期二)至二零二一年六月四日(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二零二一年五月三十一日(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

於二零二零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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股份溢價	17,190,894	17,190,894
繳入盈餘	82,603	82,603
累計虧損	(1,330,990)	(417,978)
總計	15,942,507	16,855,519

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

本集團截至二零二零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

本集團截至二零二零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

截至二零二零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」）。本公司截至二零二零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42。

股本掛鈎協議

本公司概無於二零二零年度內訂立或於本年度終結時存在股本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

於二零一七年三月、二零一七年七月及二零一八年一月，本公司非全資附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司（「中國傳動」）之全資附屬公司南京高精傳動設備製造集團有限公司（「南京傳動」）發行了三期公司債券，本金分別為人民幣900,000,000元、人民幣1,020,000,000元及人民幣500,000,000元（「該等債券」），年利率分別為6.47%、6.50%及7.50%，該等債券均於上海證券交易所上市。該等債券為期5年，附有於第三年年末認購人可要求提前贖回債券以及南京傳動可調整利率的選擇權。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，南京傳動悉數贖回該等債券並已支付總金額人民幣2,420,000,000元（「贖回」），而該等債券隨後於上海證券交易所除牌並註銷。南京傳動以其內部資源撥付有關贖回。有關贖回的詳情，請參閱中國傳動日期為二零二零年八月十九日的公佈。

除上文所披露者外，於二零二零年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司及其附屬公司之任何上市證券。

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1,916,968,573股，相當於本公司於本報告日期已發行股本總數之約9.73%。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個月後分別按五分之一（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二零二零年度內之變動：

股份期權持有人	授出日期	股份期權數目					於 2020/12/31 尚未行使	歸屬期	行使價 港元	行使期
		於 2020/01/01 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內註銷	於年內失效				
董事										
杜瑋女士	2018/12/14	2,678,560	-	-	(669,640)	-	2,008,920	2020/12/14 - 2023/12/13 ⁽³⁾	2.56	2021/12/13 - 2028/12/13
其他僱員	2018/12/14	48,392,960	-	-	(9,955,380)	(8,571,440)	29,866,140	2020/12/14 - 2023/12/13 ⁽³⁾	2.56	2021/12/13 - 2028/12/13
總計		51,071,520	-	-	(10,625,020) ⁽¹⁾	(8,571,440) ⁽²⁾	31,875,060			

附註：

- (1) 根據股份期權計劃之條款，總共10,625,020份股份期權於二零二零年度內註銷。
- (2) 根據股份期權計劃之條款，總共8,571,440份股份期權於二零二零年度內失效。
- (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%及第二20%可分別於二零一九年十二月十三日及二零二零年十二月十三日行使。由於未能達致若干行使條件，本公司分別於二零一九年十二月十三日及二零二零年十二月十三日根據股份期權計劃條款註銷第一批及第二批股份期權。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二零二零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（「購入激勵股份」），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。於二零二零年度，本公司並無指示受託人根據股份激勵計劃條款及條件，購入任何股份，以作日後獎勵用途或授出任何激勵股份予任何合資格參與者。本公司擬根據股份激勵計劃的條款及條件以信託方式持有17,521,400股購入激勵股份並用於日後獎勵用途。

主要客戶及供應商

於二零二零年度內，本集團之最大及五大客戶佔本年度總銷售額分別約14.6%及48.2%。

於二零二零年度內，本集團之最大及五大供應商佔本年度總採購額分別約7.9%及32.5%。

於二零二零年度內，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

於二零二零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

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，杜瑋女士及鄒小磊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。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二零年十二月三十一日，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)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(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 ⁽³⁾
季昌群先生（「季先生」）	實益擁有人及受控法團權益 ⁽¹⁾	8,534,292,954 ⁽¹⁾	43.31%
杜瑋女士	實益擁有人	2,008,920 ⁽²⁾	0.01%

附註：

- (1) 於二零二零年十二月三十一日，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，季先生合共於8,534,292,954股股份中擁有權益。
- (2) 該等權益指授予杜瑋女士之2,008,920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。
- (3) 此百分比乃根據於二零二零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二零二零年十二月三十一日於Magnolia Wealth (本公司之控股公司) 之普通股中之權益：

董事姓名	權益性質	所持已發行 普通股數目	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%

中國傳動

下表載列董事或本公司主要行政人員於二零二零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) 之普通股中之權益：

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

附註：

(1) 中國傳動之1,226,467,693股普通股包括以下：

- (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二零二零年十二月三十一日之1,635,291,556股已發行股份計算。

董事會報告

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二零二零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)之普通股中之權益：

董事姓名	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔衍生集團 已發行股本總數 之概約百分比
季先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	250,000,000 ⁽¹⁾	22.90% ⁽²⁾

附註：

- (1) 衍生集團之250,000,000股普通股由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二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之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二零二零年度內任何時間均無參與任何安排，致使董事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，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二零二零年度終結時或二零二零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

於二零二零年度內，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。本公司於二零二零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。

關連交易

於二零二零年十二月四日，上海釀福企業管理合夥企業（有限合夥）（「僱員合夥企業」）與南京高齒企業管理有限公司（「南京高齒」，中國傳動之間接全資附屬公司，而中國傳動為本公司之間接非全資附屬公司）及南京高速齒輪製造有限公司（「南京高速」，於增資協議日期為南京高齒之直接全資附屬公司）訂立增資協議（「增資協議」），據此，僱員合夥企業同意以現金向南京高速註冊資本出資合共人民幣150,000,000元（「增資」）。緊隨增資完成後，僱員合夥企業擁有南京高速約6.98%的股權，而南京高齒於南京高速的股權由100%減少至約93.02%。增資於二零二零年十二月二十四日完成。

增資的宗旨及目標是表彰中國傳動及其附屬公司（「中國傳動集團」）指定僱員作出的貢獻，並向彼等提供激勵，使彼等與中國傳動集團的利益同步，以挽留彼等參與中國傳動集團的持續經營及發展。

於增資協議日期，僱員合夥企業為有限合夥企業，由一般合夥人上海釀吉企業管理諮詢有限公司（「上海釀吉」）管理及控制。胡日明先生為上海釀吉的唯一董事及唯一股東。根據上市規則第14A章，胡日明先生為中國傳動的執行董事，故為本公司於附屬公司層面之關連人士。根據上市規則第14A章，由於僱員合夥企業為胡日明先生之聯繫人士，故僱員合夥企業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增資協議項下進行之交易構成本公司之關連交易。

有關增資之詳情分別載於本公司及中國傳動日期為二零二零年十二月四日之聯合公佈及中國傳動日期為二零二零年十二月二十三日及二零二零年十二月二十四日之公佈及通函內。

董事會報告

持續關連交易

1. 於二零一五年五月二十七日，本公司（作為服務供應商）與以下公司分別訂立服務協議：豐盛集團私人有限公司（「**豐盛新加坡**」，連同其附屬公司為「**豐盛新加坡集團**」）（「**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 Ltd ATF Nanjing Construction Group (Australia) Unit Trust（「**NCGA**」，連同其附屬公司為「**NCGA集團**」）（「**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服務協議分別於二零一七年十二月十二日續新（統稱「**現有服務協議**」），目的是維持與豐盛新加坡集團及NCGA集團的戰略業務關係，以實現協同效應與規模經濟，並從長遠角度持續為本集團的盈利能力做出可持續的貢獻。現有服務協議已於二零二零年十二月三十一日屆滿。豐盛新加坡服務協議及NCGA服務協議各自之有關訂約方於二零二零年十二月十八日訂立一份續新協議以將期限延至二零二三年十二月三十一日（統稱「**續新服務協議**」）。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，現有服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限載列如下：

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之現有服務協議項下交易產生之實際金額如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	534
NCGA服務協議	331

董事會報告

截至二零二一年、二零二二年及二零二三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		
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	1,250	1,250	1,250
NCGA服務協議	2,000	2,000	2,000

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，因此，根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。

季先生直接持有豐盛新加坡之全部股權。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（「南京建工」）之全資附屬公司。南京建工為南京建工產業集團有限公司（「南京建工產業」）之非全資附屬公司。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。根據上市規則第14A章，由於南京建工及南京建工產業為季先生之聯繫人士，故南京建工及南京建工產業均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，NCGA亦為季先生之聯繫人士，因此為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，現有服務協議及續新服務協議項下擬進行之交易均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、二零一七年十二月十二日及二零二零年十二月十八日之公佈。

董事會報告

2. 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，目的是實現協同效應與規模經濟，並從長遠角度持續為本集團的盈利能力做出可持續的貢獻。續新主協議已於二零二零年十二月三十一日屆滿。

截至二零一八年、二零一九年及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		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	120,000	120,000	120,000
綠色管理及服務	80,000	80,000	80,000
總計	200,000	200,000	200,000

截至二零二零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：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
技術設計及諮詢服務	-
綠色管理及服務	-
總計	-

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

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

董事會報告

獨立非執行董事及核數師對持續關連交易之意見：

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱有關現有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二零二零年度內之持續關連交易，並確認該等交易：(i)已獲董事會批准；(ii)於所有重大方面符合本公司的定價政策進行（倘適用）；(iii)於所有重大方面根據該等交易之相關協議進行；及(iv)概無超逾相關公佈所述上限。

主要股東

於二零二零年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露而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 ⁽⁶⁾	佔本公司 已發行股本總數 之概約百分比 ⁽⁷⁾
Magnolia Wealth	實益擁有人 ⁽¹⁾	7,624,782,954 (L)	38.69%
Superb Colour Limited (「Superb Colour」)	實益擁有人 ⁽²⁾	967,178,496 (L)	4.91%
		982,442,195 (S)	4.99%
	受控法團之權益 ⁽²⁾	715,263,699 (L)	3.63%
華融華僑資產管理股份有限公司 (「華融華僑」)	受控法團之權益 ⁽²⁾	1,682,442,195 (L)	8.54%
		982,442,195 (S)	4.99%
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融資產」)	受控法團之權益 ⁽²⁾	1,682,442,195 (L)	8.54%
		982,442,195 (S)	4.99%

董事會報告

股東名稱	權益性質	所持已發行 股份數目 ⁽⁶⁾	佔本公司 已發行股本總數 之概約百分比 ⁽⁷⁾
中信銀行股份有限公司	於股份中擁有抵押權益的人士 ⁽³⁾	4,902,000,000 (L)	24.88%
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 ⁽⁴⁾	1,520,000,000 (L)	7.71%
World Investments Limited (「World Investments」)	代理人 ⁽⁵⁾	1,175,222,500 (L)	5.96%
Goldway Financial Corp. (「Goldway」)	受控法團之權益 ⁽⁵⁾	1,175,222,500 (L)	5.96%
中銀集團投資有限公司 (「中銀集團投資」)	受控法團之權益 ⁽⁵⁾	1,175,222,500 (L)	5.96%
中國銀行股份有限公司 (「中國銀行」)	實益擁有人 ⁽⁵⁾	1,175,222,500 (L)	5.96%
中央匯金投資有限責任公司 (「中央匯金」)	受控法團之權益 ⁽⁵⁾	1,175,222,500 (L)	5.96%

附註：

- Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
- 茲提述華融華僑及中國華融資產分別於二零二零年三月五日在聯交所網站上作出之權益披露。Superb Colour於1,682,442,195股股份中擁有好倉(直接於967,178,496股股份中擁有權益及透過全權控制法團(即Shanghai Asset Management LP)間接於715,263,699股股份中擁有權益)及於982,442,195股股份中擁有淡倉。

Superb Colour為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為Pure Virtue Enterprises Limited (「Pure Virtue」)的全資附屬公司。Pure Virtue為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由中國華融海外投資控股有限公司(「中國華融海外」)全資擁有。中國華融海外為一間於香港註冊成立的公司，為華融華僑的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，華融華僑被視為於Superb Colour所持有上述股份中擁有權益。

華融華僑為一間於中國註冊成立的公司，由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)實益擁有91%權益。華融致遠由中國華融資產全資擁有。故此，根據證券及期貨條例，中國華融資產被視為於Superb Colour所持有上述股份中擁有權益。

- 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。
- 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。

董事會報告

5. 茲提述World Investments、Goldway、中銀集團投資、中國銀行及中央匯金分別於二零二零年一月二日在聯交所網站上作出之權益披露。中國銀行於1,175,222,500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1,175,222,500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1,175,222,500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1,175,222,500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. 此百分比乃根據於二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露而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（一間於二零二零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（「受限制業務」），而彼等將僅可參與商用物業發展業務。於二零二零年十二月三十一日，控股股東及其各自任何聯繫人士（本集團成員公司除外）概無直接或間接（不論單獨或連同另一人士或公司）擁有、投資、參與、發展、經營或從事與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務或公司。除不競爭承諾外，於二零二零年十二月三十一日，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就其於二零二零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已於二零二零年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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

根據上市規則第13.21條作出之披露

於二零二零年十一月二十四日，本公司透過其全資附屬公司完成收購天津合恒投資發展有限公司（「天津合恒」）之80%股權（「收購事項」）。於完成收購事項後，天津合恒成為本公司之附屬公司。

一間資產管理公司（「貸款人」）向天津合恒提供本金總額為人民幣573,300,000元之貸款用於項目開發建設及作為一般營運資金（「貸款」）。於收購事項完成後，貸款成為向本集團提供之貸款。貸款乃由本公司控股股東（定義見上市規則）Magnolia Wealth以貸款人為受益人質押本公司已發行股本中1,520,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「質押股份」）作抵押。於本報告日期，(i)Magnolia Wealth持有本公司7,624,782,954股股份（相當於本公司已發行股本約38.69%）；及(ii)質押股份相當於本公司已發行股本約7.71%。

業務回顧

概覽

概覽載於本年報第10至第25頁之「管理層討論及分析」。

財務表現關鍵指標

於二零二零年度，本集團確認收入（為關鍵財務表現指標之一）上升約人民幣5,008,274,000元或45%至約人民幣16,171,377,000元（二零一九年：人民幣11,163,103,000元）。作為收入的主要貢獻因子，新能源板塊於二零二零年度向本集團貢獻收入約人民幣15,368,511,000元或95%（二零一九年：人民幣9,869,788,000元）。此外，物業板塊於二零二零年度為本集團貢獻收入約人民幣261,754,000元，佔總收入的2%（二零一九年：人民幣525,904,000元）。旅遊產生的收入約為人民幣114,385,000元，佔本集團二零二零年度收入的1%（二零一九年：人民幣371,624,000元）。健康、教育及其他產生的收入約為人民幣407,585,000元，佔本集團二零二零年度收入的2%（二零一九年：人民幣350,514,000元）。

本集團於二零二零年度的淨虧損約為人民幣698,280,000元，而於二零一九年度的淨虧損約為人民幣2,844,118,000元。二零二零年度的淨虧損乃主要由於金融資產及金融擔保合約確認的減值虧損淨額人民幣1,077,850,000元（二零一九年：人民幣510,068,000元）。

本集團財務狀況維持穩健。本集團資產淨值由二零一九年度約人民幣20,867,821,000元減少人民幣70,841,000元或0.3%至二零二零年度約人民幣20,796,980,000元。本集團於二零二零年度產生經營現金流入約人民幣867,211,000元（二零一九年：人民幣2,363,528,000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18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

本集團深信良好的企業風險管理水準對本集團的可持續發展、企業信譽及股東價值尤關重要，本集團致力維持高水準的管理模式，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則，並為持續未來發展進行不定期的風險評估及防範措施。本集團風險管理委員會和風險管理工作組切實履行工作職責，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，制定風險管理預案。本集團主要風險概述及管理如下。

宏觀經濟環境

現時本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。近年，中國政府針對房地產不斷調整及推行限購限貸政策、調整房貸利率、收緊房地產信貸等措施，規範了金融市場資產管理業務，但同時也抑制了投資性房地產的發展。

管理層回應：本集團目前房地產業務以商業地產為主，政策的調整主要針對住宅地產，對本集團影響相對較小。受到全球新冠肺炎疫情的影響，市場投資氛圍走弱，投資趨向謹慎。但為了降低疫情對房地產行業的影響，二零二零年二月以來，各地政府堅持「房住不炒」定位，但同時也更加靈活地因城施策，多地集中出台了房地產扶持政策。本集團亦會持續關注地產和金融領域政策的方向，提高資產管理，靈活融資方式。透過明確的風險管理政策及穩健型的投資策略，按實際市場情況調整投資組合，以進一步加強本集團的盈利能力。

市場競爭

中國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。若本集團的對手持續改善其產品，或會令本集團的整體的盈利表現帶來負面影響。

管理層回應：本集團與凱悅集團合作，打造豐盛五季酒店凱悅臻選品牌，提供客戶以高品質、差異化服務，以期提升品牌知名度繼而提高溢價能力。本集團期望於現時行業整合的階段，通過精準的定位，有效的風險把控，持續提升產品及服務的品質，更有效擴大市場對於本集團產品及服務的需求。

董事會報告

投資集中風險

本集團的投資板塊主要持有多間香港上市公司的股票，股票價值約為人民幣3.69億元，佔本集團淨資產的比例接近2%。故此，股票的價格變動或對於投資板塊及本集團的整體盈利表現構成一定的影響。

管理層回應：本集團已監察本公司所持有之上市證券之股價變動，並已逐步出售市場表現不佳的股票，調整投資組合的比例，以減低投資可能帶來的風險。

匯率變動

目前本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：本集團會持續追蹤國家的貨幣政策及環球經濟的變動，並密切關注市場上對沖匯率風險的工具，以降低匯率波動對本集團的影響。

全球新冠肺炎疫情影響

二零二零年度，受新冠肺炎疫情的影響，本集團的業務受到一定的影響，尤其是澳大利亞酒店業務及教育業務和商業類項目。澳大利亞酒店的收入和每間澳大利亞教育中心的平均收入於二零二零年度內分別是人民幣83,499,000元及人民幣6,859,000元，較二零一九年同期減少約人民幣98,225,000元及人民幣1,957,000元，跌幅約54%及22%。

管理層回應：世界衛生組織於二零二零年三月宣佈爆發新冠肺炎疫情。為應對新冠肺炎疫情，地方政府採取了多項措施支持商業及社區發展。

酒店業務

繼冠狀病毒爆發後，由於澳大利亞政府自二零二零年三月起實施預防措施，本集團於澳大利亞的酒店業務受到出行限制的直接影響，餐廳及泳池暫停開放，以及部分鄉村俱樂部設施暫停運營。

澳大利亞政府實施的鎖國限制措施導致對酒店需求大幅減少，從而導致酒店業務分部的客戶合約收入於二零二零年大幅減少。

於限制期內，本集團因酒吧及餐廳的經營受到限制而辭退相關餐飲員工、廚師及服務員。本集團亦鼓勵員工於無薪休假時使用年假及長期服務假。此外，本集團於二零二零年度申請註冊澳大利亞政府JobKeeper計劃並自該計劃收取現金補貼。除受益於當地政府之財務資助外，本集團亦已檢討其人力資源，並調整有關分配，以減輕新冠肺炎疫情爆發所帶來之負面影響。

董事會報告

於二零二一年，澳大利亞政府放寬國內限制，並允許跨州出行，此舉將刺激國內旅遊業需求，從而有利於本集團於澳大利亞的酒店業務。預計酒店業務分部於二零二一年度的表現較二零二零年度將有所改善。

管理層將持續監察及評估冠狀病毒的潛在影響，當中可能包括持續關閉本集團酒店及若干鄉村俱樂部設施以及澳大利亞客戶需求變動。然而，現階段由於整體的不確定性，無法估計冠狀病毒的財務影響。

教育業務

繼新冠肺炎疫情於全球蔓延後，本集團立即採取措施保障其於澳大利亞、歐洲、英國及中國的教育業務的持份者(包括客戶、僱員及股東)的利益。儘管這場突如其來的新冠肺炎疫情造成二零二零年的營商環境舉步維艱，但管理層已採取措施應對嚴峻形勢，包括但不限於：(i)儘管收入有所減少，通過加強現金存儲及降低固定及可變成本，本集團能夠增加流動資金以確保擁有履行其責任的足夠資金；及(ii)本集團亦在為預防新冠肺炎疫情而頒佈的新法規及政策下積極開展業務，並調整提供教育服務的方式(例如從現場服務轉為線上課程及網絡遠程學習模式)，以保障持份者的利益。儘管服務因不時實施的冠狀病毒防控措施而受到持續限制，本集團已於處理該等不利情況方面累積經驗，並將繼續監察疫情變化，以及承擔其作為教育服務供應商防治疫情的社會責任。

面對營運環境的不明朗因素及挑戰，本集團將繼續審慎管理營運成本及秉持妥善管理已確立品牌的既定策略，同時審慎地投資於合適的新機遇。本集團亦會持續關注疫情可能的影響，並採取相應的措施，確保境內外專案安全穩定運營發展。

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。

董事會報告

(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准的人群。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。

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。截至二零二零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。

有關截至二零二零年十二月三十一日止年度董事、首席執行官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

於二零二零年度，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。

於二零二零年度，本集團作出慈善捐款約人民幣11,710,000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，本公司已於整個二零二零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二零二零年度內及於本報告日期一直有效。

董事會報告

期後事項

自二零二零年度結束起發生的本集團期後事項之詳情載於綜合財務報表附註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。

截至二零二零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續聘天職香港為本公司核數師。

代表董事會

主席
季昌群

香港，二零二一年三月三十一日



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（統稱「貴集團」）列載於第68頁至第205頁的綜合財務報表，當中包括於二零二零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 貴集團於二零二零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5(ii)(a) (重大會計判斷及估計—商譽減值) 及附註21 (商譽)。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的商譽按成本約人民幣2,185百萬元列賬，累計減值約人民幣272百萬元。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二零二零年十二月三十一日的可收回金額與其賬面值進行對比。現金產生單位的可收回金額乃利用使用價值計算法基於未來貼現現金流量計算。

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

因此，我們認為商譽減值評估是審計重點關注範圍。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測 貴集團進行商譽減值評估的流程和關鍵控制措施；

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

我們參考行業慣例，邀請估值專家對進行商譽減值評估所使用的估值方法及方法論進行評估；

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5(ii)(e)(重大會計判斷及估計—金融資產減值)、附註26(按公允值計入損益之金融資產)、附註27(按公允值計入其他全面收益之金融資產)及附註29(衍生金融工具)。

於二零二零年十二月三十一日，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金融資產之結餘(基於重大不可觀察輸入數據)約為人民幣7,608百萬元，衍生金融負債之結餘約為人民幣43百萬元。

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，包括但不限於收入增長率、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，我們認為管理層計量第三級金融工具(基於重大不可觀察輸入數據)公允值時所採用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

按攤銷成本計量之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)。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之應收貿易賬款約為人民幣3,756百萬元，並計提虧損撥備約人民幣595百萬元。

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虧損撥備。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虧損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虧損撥備的政策、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，我們認為管理層就評估貿易應收賬款虧損撥備所採用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)。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之應收貸款約為人民幣3,197百萬元，並計提虧損撥備約人民幣1,538百萬元。

管理層根據預期信貸虧損模式評估應收貸款虧損撥備。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虧損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虧損撥備所作評估進行評估：

- 了解、評估並核證對應收貸款虧損撥備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；
- 抽樣方式執行程序，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
- 重新執行管理層對集體虧損撥備評估的計算方法，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，我們認為管理層就評估應收貸款虧損撥備所採用的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

其他資料

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，為消除威脅而採取的行動或採取的保障措施。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	6,7(i)	16,171,377	11,163,103
銷售及服務成本	11	(12,736,401)	(8,858,077)
毛利		3,434,976	2,305,026
銷售及分銷開支	11	(473,300)	(504,746)
行政開支	11	(942,450)	(918,625)
研發成本	11	(517,749)	(404,238)
以股份為基礎的付款開支	11	(547,674)	-
金融資產及金融擔保合約減值虧損淨額	3(iv)	(1,077,850)	(510,068)
其他收入	9	461,894	673,640
金融工具之公允值變動淨額	8	56,152	(2,824,876)
其他虧損淨額	10	(65,846)	(26,436)
經營溢利／(虧損)		328,153	(2,210,323)
融資成本	12	(605,003)	(827,352)
分佔合營公司業績	23	6,513	(252,047)
分佔聯營公司業績	24	(27,095)	76,046
除稅前虧損		(297,432)	(3,213,676)
所得稅(開支)／抵免	15	(400,848)	369,558
年內虧損		(698,280)	(2,844,118)
年內其他全面收益／(虧損)：			
<i>可能重新分類至損益之項目：</i>			
-換算海外業務之匯兌差額		(5,249)	(43,219)
-按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動		5,161	(9,005)
-分佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		1,839	(50,392)
-有關該等項目之所得稅		(3,661)	1,724
<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		144,214	49,477
-有關該等項目之所得稅		(42,082)	(43,701)
年內其他全面收益／(虧損) (扣除稅項)		100,222	(95,116)
年內全面虧損總額		(598,058)	(2,939,234)

綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內應佔(虧損)／溢利：			
-本公司權益股東		(894,305)	(2,874,192)
-非控股權益		196,025	30,074
		(698,280)	(2,844,118)
年內應佔全面(虧損)／收益總額：			
-本公司權益股東		(831,658)	(2,994,493)
-非控股權益		233,600	55,259
		(598,058)	(2,939,234)
本公司權益股東應佔每股虧損			
每股基本虧損	17	人民幣(0.045)元	人民幣(0.146)元
每股攤薄虧損	17	人民幣(0.045)元	人民幣((0.146)元

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	18	5,535,884	5,726,220
投資物業	19	4,958,399	4,019,290
使用權資產	20(a)	1,397,256	1,667,466
商譽	21	1,913,158	2,089,430
其他無形資產	22	430,014	505,564
於合營公司之投資	23	398,865	387,025
於聯營公司之投資	24	1,707,076	1,724,784
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	3,066,069	3,443,298
按公允值計入損益之金融資產	26	380,179	588,517
應收貸款	28(i)	–	48,217
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,045,689	1,019,182
其他應收款項	28(iii)	2,815	12,075
預付款項	32	49,349	186,787
遞延稅項資產	41	663,144	570,453
		21,547,897	21,988,308
流動資產			
存貨	30	3,707,244	2,588,785
應收貿易賬款	31	3,161,080	2,465,152
應收代價	28(ii)	129,896	183,678
應收貸款	28(i)	1,658,704	2,705,794
預付款項	32	1,366,453	302,079
其他應收款項	28(iii)	1,876,325	2,571,609
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	–	254,050
預繳所得稅		2,403	39,460
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	3,504,200	2,880,568
按公允值計入損益之金融資產	26	1,313,913	1,540,270
發展中物業	33	696,681	190,677
持作出售物業	34	438,770	553,432
受限制現金	35	1,670,336	2,731,254
現金及現金等值物	35	2,490,570	2,797,003
		22,016,575	21,803,811

綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	36	6,797,908	6,090,338
其他應付款項及應計款項	37	2,779,029	3,116,778
合約負債	7(ii)	2,238,334	575,808
公司債券	39	–	1,923,316
租賃負債	20(b)(i)	45,611	39,808
銀行及其他借款	38	5,019,531	5,199,030
應付所得稅		937,787	824,593
保修撥備	40	578,595	216,868
遞延收入		25,778	23,944
		18,422,573	18,010,483
流動資產淨值			
		3,594,002	3,793,328
總資產減流動負債			
		25,141,899	25,781,636
非流動負債			
公司債券	39	–	498,437
銀行及其他借款	38	2,197,601	2,531,387
衍生金融工具	29	43,362	59,952
遞延收入		177,551	185,189
租賃負債	20(b)(i)	371,802	404,855
保修撥備	40	372,480	97,164
遞延稅項負債	41	1,182,123	1,136,831
		4,344,919	4,913,815
資產淨值			
		20,796,980	20,867,821
股本及儲備			
股本	42	160,872	160,872
儲備	44	17,014,829	17,447,686
本公司權益股東應佔權益			
		17,175,701	17,608,558
非控股權益			
		3,621,279	3,259,263
總權益			
		20,796,980	20,867,821

第68頁至205頁之綜合財務報表由董事會於二零二一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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		本公司權益股東應佔													非控股權益	總權益
附註	股本 人民幣千元	權益儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	僱員股份 信託儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	反向收購 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元		
	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		
於二零一九年一月一日 (原列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,754)	(30,754)	142	(30,612)		
會計政策變動																
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)	(2,994,493)	55,259	(2,939,234)		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	26		
出售附屬公司	-	-	-	(58,330)	-	-	-	-	-	-	-	(58,330)	(36,204)	(94,534)		
出售出售組合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	1,158	-	-	-	-	1,158	4,342	5,500		
年內回購股份	42	(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		
		本公司權益股東應佔														
附註	股本 人民幣千元	權益儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	僱員股份 信託儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	反向收購 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	匯兌波動 (累計虧損) / 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元		
於二零二零年一月一日	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		
年內 (虧損) / 溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(894,305)	(894,305)	196,025	(698,280)		
年內其他全面收益 / (虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-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)	-	-	-	-	-	-	-	1,108	-	-	-	1,108	392	1,500		
-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)	-	-	-	-	-	-	-	59,714	-	-	-	59,714	42,418	102,132		
-分佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	1,839	-	-	-	1,839	-	1,839		
-換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	(5,235)	(5,249)		
年內全面收益 / (虧損) 總額	-	-	-	-	-	-	-	62,661	-	(14)	(894,305)	(831,658)	233,600	(598,058)		
視作出售一間附屬公司	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,641)	(87,641)		
出售附屬公司	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,713	4,713		
派發予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,629)	(76,629)		
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產	-	-	-	-	-	-	-	(192,342)	-	-	267,380	75,038	(75,038)	-		
部分出售附屬公司權益而控制權並無變動	50(i)	-	-	-	-	-	(696)	-	-	-	-	(696)	5,396	4,700		
收購一間附屬公司之額外權益	50(ii)	-	-	-	-	-	(7,962)	-	-	-	-	(7,962)	(7,638)	(15,600)		
一間附屬公司非控股股東注資	50(iii)	-	-	-	-	-	(215,253)	-	-	-	-	(215,253)	365,253	150,000		
轉撥自保留盈利	-	-	-	51,054	-	-	-	-	-	-	(51,054)	-	-	-		
以股份為基礎的付款	11(b)	-	-	-	-	-	547,674	-	-	-	-	547,674	-	547,674		
於二零二零年十二月三十一日	160,872	422,833	17,071,916	667,647	31,777	(35,258)	(70,672)	(448,244)	(390,381)	200,753	(435,542)	17,175,701	3,621,279	20,796,980		

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營產生現金	46	1,170,283	2,424,915
已付所得稅		(303,072)	(61,387)
經營活動產生現金淨額		867,211	2,363,528
投資活動所得現金流量			
已收利息		85,713	214,064
存置已抵押銀行存款		(4,349,603)	(6,034,046)
提取已抵押銀行存款		5,416,943	6,243,467
投資於結構性銀行存款		(388,000)	(152,100)
提取結構性銀行存款		235,960	973,724
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產所得款項		638,009	199,098
購買按公允值計入其他全面收益之金融資產		(100,000)	(26,998)
購買按公允值計入損益之金融資產		(378,243)	(1,500)
出售按公允值計入損益之金融資產所得款項		907,726	215,332
購買物業、機器及設備項目		(571,228)	(834,785)
出售物業、機器及設備項目所得款項		75,460	28,748
使用權資產付款		(10,583)	(82,389)
出售投資物業所得款項		22,947	145,499
購買其他無形資產		(2,340)	(4,647)
透過收購附屬公司收購資產	47	(394,235)	–
收購附屬公司		–	(60,240)
視作出售附屬公司	49	(40)	–
出售附屬公司	48	46,128	(57,866)
出售出售組合		–	104,979
收取應收代價		179,546	170,074
於合營公司之投資	23	(7,500)	(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
於聯營公司之投資	24	–	(4,000)
出售聯營公司所得款項		38,160	31,549
收取其他投資收入		24,668	176,036
購買按攤銷成本計量之其他金融資產		–	(33,087)
出售按攤銷成本計量之其他金融資產之所得款項		254,050	–
收取政府補助		26,999	143,041
授出貸款及其他應收款項		(410,820)	(1,505,481)
收取貸款及其他應收款項		1,052,381	1,050,695
投資活動所得現金淨額		2,392,098	1,312,751

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
已收附屬公司非控股股東代價	50(i)	4,700	3,110
附屬公司非控股股東注資	50(iii)	150,000	-
收購附屬公司額外權益之付款	50(ii)	(15,600)	-
贖回公司債券	39	(2,428,799)	-
回購股份付款	42	-	(4,523)
新增銀行及其他借貸		5,569,780	5,535,419
償還銀行及其他借貸		(6,057,601)	(8,143,254)
支付租賃租金之本金部分		(39,362)	(21,295)
支付租賃租金之利息部分		(23,643)	(16,014)
支付股息		(76,629)	(30,002)
支付利息		(600,967)	(742,151)
融資活動所用現金淨額		(3,518,121)	(3,418,710)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額			
於年初之現金及現金等值物		2,797,003	2,536,801
外匯匯率變動之影響淨額		(47,621)	2,633
於年終之現金及現金等值物		2,490,570	2,797,003

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1 一般資料

豐盛控股有限公司（「本公司」）根據開曼群島公司法（一九六一年第3號法案，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室。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相關產品；及
- 新能源—製造及銷售機械傳動設備產品及貨物貿易。

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。

綜合財務報表乃由本公司董事會於二零二一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以及投資物業後作出修整。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

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。涉及較高程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。

(a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團首次應用香港財務報告準則之概念框架指引之修訂以及香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則修訂(於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效)，以編製本集團的綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	「重大的定義」
香港財務報告準則第3號(修訂本)	「業務的定義」
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	「利率基準改革」

該等修訂並無對本集團當前及過往期間的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務資料所載之披露資料造成重大影響。

(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二零二零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16號(修訂本)「COVID-19相關租金優惠」，於二零二零年六月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)「概念框架之提述」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備：擬定用途前之所得款項」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第37號(修訂本)「繁重合約—履行合約的成本」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則的年度改進，於二零二二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(修訂本)「負債分類為流動或非流動」，於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第17號「保險合約」，於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.2 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2.7)。

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。

2.3 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(參閱附註2.5)入賬。

2.4 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2.5)。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.5 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逾其於該實體的權益（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。

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中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會抵銷。以權益入賬的投資對象的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團所採納的政策一致。

以權益入賬投資的賬面值根據附註2.15所述政策進行減值測試。

2.6 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.7 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。

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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.7 業務合併 (續)

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。

2.8 單獨財務報表

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

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

2.9 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。

2.10 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，（即主要為港元（「港元」）、人民幣（「人民幣」）、美元（「美元」）、澳元（「澳元」）及歐洲貨幣單位（「歐元」）。綜合財務報表以人民幣呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.10 外幣換算 (續)

(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。結算該等交易及換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於損益確認。

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。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。

(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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.10 外幣換算 (續)

(iv) 出售海外業務及部分出售

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。

2.11 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
機器及機械	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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.11 物業、機器及設備 (續)

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2.15)。

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。

2.12 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借款成本(如適用))初始計量。於初始確認後，投資物業按公允值列賬。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。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之損益中予以確認。

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.13 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。

(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；

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.13 無形資產 (商譽除外) (續)

(iii) 研究及開發成本 (續)

- 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。

2.14 商譽

商譽如附註2.7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 主要會計政策摘要 (續)

2.15 非金融資產減值

擁有無限使用年期的商譽、無形資產及永久業權土地不會攤銷或折舊，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。其他非金融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。

2.16 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。

2.17 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。

2.18 租賃

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.18 租賃 (續)

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值：

- 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。

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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.18 租賃 (續)

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内予以折舊。

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。

2.19 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產 (續)

(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中支銷。

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

債務工具

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

- 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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

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股息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。

(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，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產 (續)

(v) 金融資產及其他項目的減值根據香港財務報告準則第9號進行減值評估

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入其他全面收益的債務工具以及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他財務擔保合約的預期信貸虧損。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。

按公允值計量的其他金融資產，包括按公允值計入損益的債券基金、股本及債務證券、指定為按公允值計入其他全面收益的股本證券(不可轉回)及衍生金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

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)。

2.20 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 主要會計政策摘要 (續)

2.21 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)。

2.22 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。受限制現金不包括在現金及現金等值物內。

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。

2.23 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.24 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。

2.25 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 主要會計政策摘要 (續)

2.26 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，該即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅費用按照本公司及其附屬公司、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。或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。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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.26 即期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅 (續)

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。

(iii) 抵銷

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。

2.27 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款項。

(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。本集團並無動用任何已沒收供款以減少現有供款。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.27 僱員福利 (續)

(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。

2.28 以股份為基礎的付款

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.28 以股份為基礎的付款 (續)

(ii) 僱員股份激勵計劃

本集團設有股份激勵計劃，以確認僱員的貢獻。僱員提供服務以獲授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股份的公允值而釐定：

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

總開支乃於歸屬期內確認，歸屬期指將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 (如適用)。

(iii) 僱員以折讓方式注資

權益工具於授出日期的公允值 (扣除僱員就權益工具支付的代價 (如適用)) 於相應權益增加後確認為僱員福利開支。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.29 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。

2.30 金融擔保合約

金融擔保為發行人（即擔保人）作出指定付款，以償付擔保受益人（「持有人」）因指定債務人未能根據債務工具的條款於到期時作出付款而招致的損失的合約。

已發出的財務擔保按公允值在「應收貿易賬款及其他應收款項」內初始確認，公允值乃參照類似服務公平交易下收取之費用（倘有關資料可得）或經比較放貸人於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率（如有關資料可作出可靠估計）後，參考利率差額釐定。就發出擔保已收取或應收代價，則根據本集團適用於該資產類別之政策確認代價，倘概無已收或應收有關代價，則於損益即時確認開支。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期間在損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.31 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。

2.32 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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.32 收益確認 (續)

(ii) 銷售物業

本集團於中國開發及出售住宅物業。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方會確認收益。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2.18。

(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。股息乃於收取股息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。

(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」。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.32 收益確認 (續)

(vi) 利息收入 (續)

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或服務至客戶與客戶付款之間的期間超過一年,考慮到其提供潛在重大利益,本集團就貨幣的時間價值調整交易價格。交易價格乃按照本集團與客戶訂立合約時的獨立融資交易所反映的貼現率進行調整。

(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。

就與客戶訂立的單一合約而言,呈列合約資產淨額或合約負債淨額。就多份合約而言,非有關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。詳情請參閱附註2.38。

2.33 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。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.33 每股盈利 (續)

(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。

2.34 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。

2.35 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。

2.36 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策摘要 (續)

2.37 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。
 - (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 主要會計政策摘要 (續)

2.38 或然負債

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。

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38）、應收貸款（附註28(i)）、公司債券（附註39）以及按攤銷成本（附註28(iv)）、按公允值計入損益（附註26）及按公允值計入其他全面收益（附註27）之若干金融資產之公允值利率風險。本集團亦就銀行及其他借款（附註38）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浮息銀行及其他借款之利率風險而釐定。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，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加約人民幣7,840,000元（二零一九年：人民幣8,436,000元）。該分析與二零一九年之基準相同。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

(ii) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險及於本集團海外業務之投資淨額風險。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，以及海外業務與人民幣匯率的波動，導致投資淨額的賬面值出現差異。本集團約15% (二零一九年：28%) 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5%的成本 (二零一九年：7%) 並非以單位功能貨幣計值。由於本集團認為不同外幣與人民幣之間匯率變動之風險不大，本集團目前並無根據本集團的外幣風險策略訂立任何對沖。

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。該分析與二零一九年之基準相同。並無考慮將海外業務之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生的差額。

	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* (減少)／ 增加 人民幣千元
二零二零年			
倘港元對人民幣貶值	5%	(103,917)	(8,076)
倘港元對人民幣升值	(5%)	103,917	8,076
倘美元對人民幣貶值	5%	(19,878)	(4,808)
倘美元對人民幣升值	(5%)	19,878	4,808
倘歐元對人民幣貶值	5%	(10,971)	—
倘歐元對人民幣升值	(5%)	10,971	—
倘澳元對人民幣貶值	5%	2,254	3,522
倘澳元對人民幣升值	(5%)	(2,254)	(3,522)

綜合財務報表附註

截至二零二零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* (減少)／ 增加 人民幣千元
二零一九年			
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)

* 不包括保留盈利

(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。

此外，本集團亦投資於若干非上市投資作長期策略用途。根據本集團可獲得的有限資料，至少每年對類似上市實體的表現評估兩次，並對彼等與本集團長期策略計劃之相關性進行評估。

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股價風險釐定。倘有關上市權益工具之價格上升／下跌10% (二零一九年：10%)，則截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損及除稅後全面虧損總額將因權益工具公允值變動而分別減少／增加約人民幣30,839,000元及人民幣23,167,000元 (二零一九年：人民幣69,234,000元及人民幣38,475,000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。

倘各非上市權益工具之公允值上升／下跌10% (二零一九年：10%)，則截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損及除稅後全面虧損總額將因非上市權益工具公允值變動而分別減少／增加約人民幣69,182,000元及人民幣216,599,000元 (二零一九年：人民幣46,301,000元及人民幣232,884,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

(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。於二零二零年十二月三十一日，五大客戶的應收貿易賬款及應收票據約佔本集團應收貿易賬款及應收票據的28% (二零一九年：23%)。除委任小組負責對客戶釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序外，本集團亦開拓新市場及發展新客戶以減低集中信貸風險。除上述風險外，本集團的應收貿易賬款及應收票據並無其他集中信貸風險。本集團並無就應收貿易賬款及應收票據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，於二零二零年十二月三十一日約人民幣17,411,000元 (二零一九年：人民幣225,494,000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。

就應收貸款、其他應收款項及按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及定量及定性的合理及有據前瞻資料，對應收貸款、其他應收款項及按攤銷成本列賬之其他金融資產的可收回性進行定期及集體評估，並對其進行個別評估。

就財務擔保合約而言，本集團於二零二零年十二月三十一日根據各合約所擔保的最高金額約為人民幣2,612,028,000元 (二零一九年：人民幣2,956,261,000元)。鑑於該等交易對手方之財務狀況，若干財務擔保合約之信貸風險被視作違約或幾乎已確定違約。因此，虧損撥備按永久預期信貸虧損計量並經考慮拖欠比率及抵押品價值。財務擔保合約產生的負債結餘載於附註37。

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及其他項目，須遵守預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式：

- 現金及現金等價物以及受限制現金；
- 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。

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產被視為出現信貸減值。證據可能包括但不限於發行人或借款人出現重大財務困難、違反合約（如違約或逾期超過90天）或借款人可能破產或進行其他財務重組等。管理層將個別評估及檢查結餘。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以就預期信貸虧損計提撥備，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逾期日數進行分組，除已發生信貸減值的應收賬款外，將單獨評估其應收款項的收回情況。

就根據簡化方法評估的預期信貸虧損而言，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，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之預期信貸虧損撥備如下：

二零二零年	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	2.28%	34.61%	56.62%	83.38%	100.00%	11.04%
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)	3,126,419	104,473	65,736	54,704	202,067	3,553,399
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	(71,257)	(36,160)	(37,222)	(45,613)	(202,067)	(392,319)
100%特別虧損撥備	(4,566)	(11,530)	(50,070)	(119,224)	(17,151)	(202,541)
虧損撥備	(75,823)	(47,690)	(87,292)	(164,837)	(219,218)	(594,860)
賬面淨值	3,055,162	68,313	28,514	9,091	-	3,161,080

綜合財務報表附註

截至二零二零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%	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

於截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之預期信貸虧損撥備	548,486	551,567
於損益確認之信貸虧損撥備淨額	67,963	15,998
年內撇銷之不可收回應收款項	(21,564)	(19,079)
匯兌差額	(25)	-
於十二月三十一日之預期信貸虧損撥備	594,860	548,486

計提虧損撥備於損益內以經營溢利內的金融資產減值虧損淨額確認。先前撇銷之款項收回後計入同一項目下。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團兩名債務人因其財務困難進行清盤。本集團董事認為，收回該等債務存在不確定性，因此已作出專項撥備人民幣87,099,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

下表載列按簡化方法就應收貿易賬款確認之永久預期信貸虧損的變動。

應收貿易賬款	永久預期 信貸虧損 (非信貸減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	450,651	100,916	551,567
於二零一九年一月一日確認之 金融工具變動：			
— 轉至信貸減值	(50)	50	—
— 已確認減值虧損	15,291	480	15,771
— 一年內撇銷之不可收回應收款項	(19,079)	—	(19,079)
產生或購買之新金融資產	227	—	227
於二零一九年十二月三十一日	447,040	101,446	548,486
於二零二零年一月一日確認之金融工具 變動：			
— 轉至非信貸減值	377	(377)	—
— 轉至信貸減值	(12,353)	12,353	—
— 已(撥回)/確認減值虧損	(21,431)	88,847	67,416
— 一年內撇銷之不可收回應收款項	(21,564)	—	(21,564)
產生或購買之新金融資產	275	272	547
匯兌差額	(25)	—	(25)
於二零二零年十二月三十一日	392,319	202,541	594,860

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	債務人違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求，或債務人經常於到期日後償還但通常悉數結清	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	信貸風險自初步確認以來透過內部或外部來源獲得之信息大幅增加	永久預期信貸虧損	5%—40%
第三階段	有證據表明應收賬款已進行信貸減值	永久預期信貸虧損	40%-100%

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團就按攤銷成本計量的金融資產 (不包括應收貿易賬款) 所計提的預期信貸虧損撥備如下：

	預期信貸 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除虧損 撥備) 人民幣千元
二零二零年				
應收貸款 (附註(i))	48.12%	3,197,292	(1,538,588)	1,658,704
應收代價	4.14%	135,500	(5,604)	129,896
其他應收款項 (附註(i))	22.67%	2,430,166	(551,026)	1,879,140
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.04%	1,046,141	(452)	1,045,689
		6,809,099	(2,095,670)	4,713,429
二零一九年				
應收貸款	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
		7,919,227	(1,124,622)	6,794,605

附註：

- (i) 應收貸款預期虧損率於二零二零年大幅增加，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。借款人的財務狀況已嚴重轉差，並拖欠若干債務，且於報告期末尚未結算。

此外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，該等違約貸款的嵌入利息應收款項 (於「其他應收款項」內確認) 的信貸風險大幅增加，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認額外減值虧損人民幣90,971,000元。

- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售附屬公司之時，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。

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)

下表載列就應收貸款確認的虧損撥備對賬：

	12個月 預期信貸 虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收貸款				
於二零一八年十二月三十一日	3,747	113,240	–	116,987
於二零一九年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至信貸減值	–	(38,057)	38,057	–
—轉至永久預期信貸虧損	(251)	251	–	–
—轉至12個月預期信貸虧損	6,107	(6,107)	–	–
—已(撥回)／確認減值虧損	(3,902)	(30,373)	270,533	236,258
產生或購買之新金融資產	126,841	96,161	38,003	261,005
於二零一九年十二月三十一日	132,542	135,115	346,593	614,250
於二零二零年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至信貸減值	(130,685)	(130,244)	260,929	–
—轉至永久預期信貸虧損	(978)	38,981	(38,003)	–
—已(撥回)／確認減值虧損	(877)	(34,434)	904,102	868,791
產生或購買之新金融資產	55,547	–	–	55,547
於二零二零年十二月三十一日	55,549	9,418	1,473,621	1,538,588

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

下表載列就應收代價確認的虧損撥備對賬：

	12個月 預期信貸 虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收代價				
於二零一八年十二月三十一日	77,094	-	-	77,094
於二零一九年一月一日確認之 金融工具變動：				
—撥回減值虧損	(75,726)	-	-	(75,726)
於二零一九年十二月三十一日	1,368	-	-	1,368
於二零二零年一月一日確認之 金融工具變動：				
—已確認減值虧損	-	-	4,095	4,095
產生或購買之新金融資產	141	-	-	141
於二零二零年十二月三十一日	1,509	-	4,095	5,604

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)

下表載列就其他應收款項確認的虧損撥備對賬：

	12個月 預期信貸 虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項				
於二零一八年十二月三十一日	32,212	15,994	–	48,206
於二零一九年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至信貸減值	(1,193)	–	1,193	–
—轉至永久預期信貸虧損	(102)	102	–	–
—已(撥回)／確認減值虧損	(4,247)	13,439	27,446	36,638
—一年內撇銷之不可收回應收款項	(17,047)	–	–	(17,047)
—產生或購買之新金融資產	25,837	9,765	–	35,602
於出售組合確認的虧損撥備	–	405,240	–	405,240
於二零一九年十二月三十一日	35,460	444,540	28,639	508,639
於二零二零年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至信貸減值	(5,122)	(168,643)	173,765	–
—轉至永久預期信貸虧損	(22,373)	22,373	–	–
—已確認／(撥回)減值虧損	10,548	(211,872)	242,467	41,143
—一年內撇銷之不可收回應收款項	–	–	(8,861)	(8,861)
—產生或購買之新金融資產	27,921	150	12	28,083
於視作出售時轉至一間聯營公司 (附註49)	(17,978)	–	–	(17,978)
於二零二零年十二月三十一日	28,456	86,548	436,022	551,026

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

下表載列就按攤銷成本列賬之其他金融資產確認的虧損撥備對賬：

	12個月 預期信貸 虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按攤銷成本列賬之其他金融資產				
於二零一八年十二月三十一日	72	–	–	72
產生或購買之新金融資產	293	–	–	293
於二零一九年十二月三十一日	365	–	–	365
於二零二零年一月一日確認之 金融工具變動：				
— 已確認減值虧損	87	–	–	87
於二零二零年十二月三十一日	452	–	–	452

(c) 按公允值計入其他全面收益計量之應收票據

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。

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(d) 財務擔保合約

本集團透過使用附註3(iv)(b)所述的三種類別的評估確認財務擔保合約的預期信貸虧損撥備。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，財務擔保合約之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之預期信貸虧損撥備	-	-
於損益中確認的虧損撥備 (附註)	12,000	-
於十二月三十一日之預期信貸虧損撥備	12,000	-

附註：

若干交易對手正進行債務重組或其財務狀況於截至二零二零年十二月三十一日止年度大幅惡化，董事認為，該等交易對手不大可能於到期時悉數履行其合約付款責任。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認虧損撥備人民幣12,000,000元（二零一九年：無），該等虧損撥備乃根據其於本集團所提供的擔保期間的全期預期信貸虧損（信貸減值）進行評估。

(e) 按公允值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益標準之金融資產按公允值計入損益計量。

於二零二零年十二月三十一日，本集團亦面對有關按公允值計入損益計量之債務投資的信貸風險。無評級或信貸評級低於預先設定水平之債務投資須經投資委員會批准。管理層定期審查及監察債務證券的組合。

於報告期末之最大風險乃該等投資之賬面值為人民幣505,314,000元（二零一九年：人民幣245,421,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(e) 按公允值計入損益之金融資產 (續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，金融資產及財務擔保合約的減值虧損淨額概要於損益中確認如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項減值虧損撥備／(撥回)：		
—貿易應收賬款	67,963	15,998
—應收貸款	924,338	497,263
—應收代價	4,236	(75,726)
—其他應收款項	69,226	72,240
—按攤銷成本計量之其他金融資產	87	293
—財務擔保合約	12,000	—
	1,077,850	510,068

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

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：

	二零二零年			
	一年以內或 按要求	一至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	5,224,759	2,362,336	219,130	7,806,225
應付貿易賬款及應付票據	6,797,908	-	-	6,797,908
其他應付款項及應計款項	1,578,317	-	-	1,578,317
租賃負債	68,119	262,070	207,572	537,761
財務擔保合約	2,292,066	87,947	-	2,380,013
	15,961,169	2,712,353	426,702	19,100,224

	二零一九年			
	一年以內或 按要求	一至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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款項	1,747,790	-	-	1,747,790
租賃負債	59,009	393,080	92,364	544,453
財務擔保合約	2,036,975	781,199	90,665	2,908,839
	17,973,093	3,954,893	593,959	22,521,945

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

倘本集團物業之買方促成之貸款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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

(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。截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款 (附註38)	7,217,132	7,730,417
公司債券 (附註39)	-	2,421,753
	7,217,132	10,152,170
非流動資產	21,547,897	21,988,308
流動資產	22,016,575	21,803,811
總資產	43,564,472	43,792,119
資產負債比率	17%	23%

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) 公允值等級

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。

本集團的政策為於報告期末確認公允值等級之間的轉撥。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級公允值等級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 公允值等級 (續)

下表呈列於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公允值計量的金融資產及負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
按公允值計入其他全面收益的 金融資產：				
— 上市股本投資	287,198	-	-	287,198
— 非上市股本投資	-	-	2,860,708	2,860,708
— 應收票據	-	-	3,422,363	3,422,363
按公允值計入損益的金融資產：				
— 非上市股本投資	-	-	779,273	779,273
— 上市股本投資	369,326	-	-	369,326
— 結構性銀行存款	-	-	320,045	320,045
— 按公允值計入損益計量之 應收貿易賬款	-	-	185,269	185,269
— 衍生金融工具	-	-	40,179	40,179
按公允值計入損益之金融負債：				
— 衍生金融工具	-	-	(43,362)	(43,362)
	656,524	-	7,564,475	8,220,999
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
按公允值計入損益之金融負債：				
— 衍生金融工具	-	-	(59,952)	(59,952)
	1,302,939	-	7,089,762	8,392,701

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公允值等級。

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公允值等級。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公允值等級及第三級公允值等級的若干金融工具的公允值。本集團的財務部門與獨立估值師緊密合作。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

截至二零二零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)

下表呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度第三級公允值等級項目的變動：

	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		
	非上市 股本投資	應收貿易 賬款	非上市 債務投資	結構性 銀行存款	衍生 金融工具	非上市 股本投資	應收票據	總計
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元
於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 及二零二零年一月一日	465,466	86,340	1,500	157,581	588,517	3,071,900	2,778,410	7,149,714
收購	340,000	99,848	-	388,000	-	-	638,792	1,466,640
出售	-	-	(1,500)	(235,960)	(568,317)	(140,739)	-	(946,516)
於損益中確認的公允值 收益/(虧損)	2,275	(919)	-	10,424	22,097	-	-	33,877
於其他全面收益中確認的 公允值(虧損)/收益	-	-	-	-	-	(70,453)	5,161	(65,292)
匯兌差額	(28,468)	-	-	-	(2,118)	-	-	(30,586)
於二零二零年十二月三十一日	779,273	185,269	-	320,045	40,179	2,860,708	3,422,363	7,607,837

衍生
金融工具
人民幣千元

按公允值計入損益之金融負債

於二零一九年一月一日	-
於損益中確認的公允值虧損	(59,952)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	(59,952)
於損益中確認的公允值收益	16,590
於二零二零年十二月三十一日	(43,362)

綜合財務報表附註

截至二零二零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	重大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，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回日期；與預期風險水平對應的貼現率，介乎7.5%至51.0%	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高
—應收貿易賬款				
—非上市債務投資				
—結構性銀行存款				
—衍生金融工具				
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	(i)貼現現金流量，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回日期；與預期風險水平對應的貼現率，即2.4%	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高
—應收票據				
		(ii)資產淨值法	不適用	不適用
		(iii)市場比較法	市場貼現率缺乏，介乎20.6%至28.4%	貼現率越低，公允值越高
按公允值計入損益之金融負債				
—衍生金融工具	第三級	貼現現金流量，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回日期；與預期風險水平對應的貼現率，即7.5%	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4 公允值估計 (續)

(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%，則截至二零二零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減少／增加約人民幣3,090,000元(二零一九年：人民幣5,955,000元)。該分析與二零一九年之基準相同。

(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、資產及負債之呈報金額及其隨附披露事項以及或然負債之披露事項的判斷、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及土地增值稅

就按公允值模式計量的計量投資物業產生的遞延稅項負債及土地增值稅而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，及認為本集團三個(二零一九年：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。於二零二零年十二月三十一日，相關物業之賬面值為人民幣4,404,682,000元(二零一九年：人民幣3,492,000,000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。於二零二零年十二月三十一日，該等物業之賬面值為人民幣553,717,000元(二零一九年：人民幣527,290,000元)。

5 重大會計判斷及估計 (續)

(i) 判斷 (續)

(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。

(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。於二零二零年十二月三十一日，商譽的成本為人民幣2,185,381,000元（二零一九年：人民幣2,173,662,000元），累計減值人民幣272,223,000元（二零一九年：人民幣84,232,000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。於二零二零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣4,958,399,000元（二零一九年：人民幣4,019,290,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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 (續)

(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。

(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。

(g) 物業、機器及設備的可使用年期及剩餘價值

物業、機器及設備經計及估計剩餘價值後，於資產的估計可使用年期內按直線法予以折舊。管理層每年審查資產的估計可使用年期，以釐定於任何報告期間將錄得的折舊開支金額。可使用年期乃根據本集團於類似資產的過往經驗，並計及預期技術變動而釐定。倘過往估計出現重大變動，則未來期間的折舊開支將予以調整。

5 重大會計判斷及估計 (續)

(ii) 估計的不確定因素 (續)

(h) 非金融資產減值 (商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非金融資產 (包括物業、機器及設備) 是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，即其公允值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者，則存在減值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干物業、機器及設備減值，就物業、機器及設備計提減值虧損人民幣258,892,000元 (二零一九年：人民幣8,003,000元)。物業、機器及設備減值詳情於附註18披露。

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相關產品；及
- 新能源—製造及銷售機械傳動設備產品及貨物貿易。

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

分類間銷售乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售所用售價進行。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 經營分類資料 (續)

分類負債不包括應付所得稅、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。

	截至二零二零年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、 教育及 其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	261,754	114,385	19,142	407,585	15,368,511	16,171,377
金融工具之公允值變動	-	-	56,152	-	-	56,152
分類業績	514,015	(252,222)	(1,081,265)	(115,255)	1,329,129	394,402
對賬：						
未分配銀行利息收入 (附註9)						76,606
出售附屬公司之虧損 (附註10)						(4,058)
出售一間聯營公司之虧損 (附註10)						(12,388)
未分配收入及虧損						(50,076)
公司及其他未分配開支						(96,915)
融資成本 (附註12)						(605,003)
除稅前虧損						(297,432)
分類資產	9,157,611	502,577	6,400,471	938,454	21,529,293	38,528,406
對賬：						
公司及其他未分配資產						5,036,066
總資產						43,564,472
分類負債	1,162,377	67,449	148,248	440,908	10,484,118	12,303,100
對賬：						
公司及其他未分配負債						10,464,392
總負債						22,767,492

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 經營分類資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	健康、 投資及 教育及						總計
	物業	旅遊	金融服務	其他	新能源	未分配	
	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
其他分類資料：							
分佔合營公司之(虧損)/溢利 (附註23)	(11,105)	-	-	-	18,018	(400)	6,513
分佔聯營公司之溢利/(虧損) (附註24)	18,295	(2)	-	(23,986)	(21,402)	-	(27,095)
物業、機器及設備減值虧損(附註18)	-	193,818	-	-	65,074	-	258,892
商譽減值虧損(附註21)	-	-	35,319	146,350	-	-	181,669
金融資產及財務擔保合約 減值虧損撥備淨額(附註3(iv))	-	4,095	1,032,668	1,311	39,776	-	1,077,850
折舊及攤銷(附註18、20及22)	1,931	29,024	4,401	50,618	538,959	7,483	632,416
於合營公司之投資(附註23)	269,637	-	-	-	129,228	-	398,865
於聯營公司之投資(附註24)	1,336,850	20,065	-	133,169	216,992	-	1,707,076
資本開支*(附註18、19、20及22)	547,820	18,044	2,866	40,834	402,016	319	1,011,899

綜合財務報表附註

截至二零二零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 金融服務 人民幣千元	健康、 教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	525,904	371,624	45,273	350,514	9,869,788	11,163,103
金融工具之公允價值變動	-	-	(2,824,876)	-	-	(2,824,876)
分類業績	31,891	(34,851)	(3,222,296)	41,452	635,446	(2,548,358)
對賬：						
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
出售出售組合之收益 (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)
除稅前虧損						(3,213,676)
分類資產	8,081,372	795,851	8,637,192	1,166,761	18,718,805	37,399,981
對賬：						
公司及其他未分配資產						6,392,138
總資產						43,792,119
分類負債	977,779	52,524	192,989	458,736	8,017,159	9,699,187
對賬：						
公司及其他未分配負債						13,225,111
總負債						22,924,298

綜合財務報表附註

截至二零二零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						
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、 教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料：							
分佔合營公司之(虧損)/溢利 (附註23)	(267,891)	-	-	-	15,844	-	(252,047)
分佔聯營公司之溢利/(虧損) (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
金融資產及財務擔保合約 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、19、20及22)	293,232	32,931	4,717	173,040	799,817	41,827	1,345,564

* 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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國	13,097,492	7,798,746
美國	1,605,518	2,043,995
歐洲	250,757	521,225
澳大利亞	494,165	488,079
其他國家	723,445	311,058
	16,171,377	11,163,103

(ii) 按資產所在地劃分之非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國	12,913,800	12,895,522
澳大利亞	1,169,222	1,110,636
美國	139,754	154,886
其他國家	61,284	33,713
	14,284,060	14,194,757

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、應收貸款、其他應收款項、按攤銷成本計量之其他金融資產、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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 經營分類資料 (續)

(iii) 有關主要客戶之資料

佔本集團總銷售額10%以上的單一客戶產生之收入如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶A*	2,363,793	2,980,529
客戶B*	不適用#	1,224,934

* 其指新能源分類銷售機械傳動設備產生之收入。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，該客戶的收益並未佔本集團總銷售額10%以上。

7 收入

(i) 來自合約之收入

收入分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合約之收入		
物業板塊：		
—物業開發及銷售	38,839	269,673
—建築服務	11,052	24,889
	49,891	294,562
旅遊板塊：		
—酒店營運	108,195	183,508
—銷售旅遊產品及服務	6,190	188,116
	114,385	371,624
新能源板塊：		
—銷售齒輪產品及買賣貨物	15,368,511	9,869,788
投資及金融服務板塊：		
—投資及金融諮詢服務	19,142	45,273
健康、教育及其他板塊：		
—教育服務	407,562	306,355
—健康及其他服務	23	44,159
	407,585	350,514
來自其他來源之收入		
物業板塊：		
—租金收入總額	211,863	231,342
	16,171,377	11,163,103

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7 收入 (續)

(i) 來自合約之收入 (續)

來自客戶合約之收入按收入確認時間劃分如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入確認時間：		
— 於某一時間點確認	15,413,563	10,371,736
— 隨時間確認	757,814	791,367
	16,171,377	11,163,103

(ii) 客戶合約相關負債

該款項為於接受製造訂單時為製造至交貨製造安排而預先收到的按金、本集團預售物業而收取的銷售所得款項及簽訂合約時就其他業務而收取的按金。收到的按金金額是根據與客戶的具體情況協商確定的。合約負債於本年度大幅增加主要是由於與銷售齒輪傳動設備有關的客戶墊款增加所致。

本集團已確認以下與客戶合約相關的負債：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與以下各項相關的合約負債：		
— 物業開發及銷售	18,611	31,990
— 製造及銷售機械傳動設備產品	2,203,973	529,255
— 其他	15,750	14,563
	2,238,334	575,808

於二零二零年十二月三十一日的合約負債賬面值約人民幣110,802,000元 (二零一九年：人民幣192,578,000元) 預期不會於報告期末起計未來十二個月內變現。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7 收入 (續)

(ii) 客戶合約相關負債 (續)

有關承前合約負債的已確認收入

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已確認收入 (計入年初合約負債)		
—物業開發及銷售	5,749	74,156
—製造及銷售機械傳動設備產品	431,617	113,235
—其他	43	31,991
	437,409	219,382

8 金融工具之公允值變動淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產的 公允值收益 / (虧損) (附註)	17,465	(2,834,839)
衍生金融工具之公允值收益	38,687	9,963
	56,152	(2,824,876)

附註：

公允值變動主要源自上市股本投資。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得重大公允值虧損，主要由於本集團所持949,224,000股卓爾智聯集團有限公司 (2098.SEHK) 的股份股價下跌所致。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9 其他收入

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	(i)	76,606	82,168
其他利息收入	(ii)	64,019	241,785
股息收入		9,668	154,236
管理費收入	(iv)	32,551	111,286
政府補助	(iii)	185,644	65,258
銷售廢料及材料		73,160	18,907
其他		20,246	–
		461,894	673,640

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。
- (ii) 其他利息收入主要來自應收貸款及按攤銷成本列賬之其他金融資產。
- (iii) 政府補助主要指中國地方當局給予當地公司支持的補助。該等補助並無未達成的條件或或然事項。
- (iv) 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。

10 其他虧損淨額

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售附屬公司之(虧損)/收益	48	(4,058)	39,098
投資物業之公允值收益	19	570,037	60,829
出售物業、機器及設備之虧損		(4,379)	(39,399)
出售聯營公司之虧損		(12,388)	(5,093)
互換合約之虧損		(32,960)	(58,833)
出售一間合營公司之收益		–	1,469
出售出售組合之收益		–	28,237
物業、機器及設備之減值虧損	18	(258,892)	(8,003)
商譽之減值虧損	21	(181,669)	(54,000)
預付款項減值虧損	32	(20,937)	(43,123)
匯兌(虧損)/收益—淨額		(120,600)	47,770
其他		–	4,612
		(65,846)	(26,436)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11 按性質分類之開支

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
僱員福利開支：			
董事薪酬	13		
— 袍金		1,920	1,904
— 薪金、津貼及實物福利		1,757	3,097
— 酌情花紅		320	465
— 退休金計劃供款		92	100
		4,089	5,566
其他員工成本			
— 薪金及其他福利		1,803,630	1,684,714
— 以股權結算以股份為基礎的付款開支 (附註(b))		547,674	—
— 退休金計劃供款		97,602	117,134
		2,448,906	1,801,848
		2,452,995	1,807,414
其他項目：			
已售存貨成本		10,724,112	6,816,086
物業、機器及設備折舊	18	485,126	539,740
已售物業成本		74,667	160,095
廣告開支		68,052	120,620
辦公室開支		127,472	139,932
其他無形資產攤銷	22	73,124	85,706
使用權資產折舊	20(a)	74,166	51,311
撇減存貨撥備 / (撥回)		37,565	(58,450)
短期租賃相關開支	20(b)	22,143	35,339
低價值資產租賃相關開支	20(b)	2,076	5,494
核數師酬金			
— 審計服務		7,750	6,750
— 非審計服務		4,048	2,700
雜稅		93,134	44,350
其他 (附註(a))		971,144	928,599
		15,217,574	10,685,686
開支總額			
		15,217,574	10,685,686
指：			
— 銷售及服務成本		12,736,401	8,858,077
— 銷售及分銷開支		473,300	504,746
— 行政開支		942,450	918,625
— 研發成本		517,749	404,238
— 以股份為基礎的付款開支		547,674	—
		15,217,574	10,685,686

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11 按性質分類之開支 (續)

附註：

- (a) 「其他開支」項目主要為間接生產開支、其他諮詢費、投資性物業產生的直接經營開支及技術服務費。
- (b) 於二零二零年十二月四日，上海釀福企業管理合夥企業(有限合夥) (「僱員合夥企業」) 與(i)南京高齒企業管理有限公司(「南京高齒」，為本公司非全資附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司(「中國傳動」) (連同其附屬公司，統稱「中國傳動集團」) 的間接全資附屬公司) 及(ii)南京高速齒輪製造有限公司(「南京高速」，為南京高齒的直接全資附屬公司) 訂立增資協議，據此，僱員合夥企業同意以現金向南京高速註冊資本出資合共人民幣150,000,000元(「出資」)，以換取南京高速約6.98%的經擴大股權(「增資」)。增資於二零二零年十二月二十四日完成。由於僱員合夥企業乃透過為及代表中國傳動集團的若干指定僱員持有南京高速股權以激勵中國傳動集團的核心僱員而設立，故其入賬列作以股份為基礎的付款交易。

於損益中確認的以股份為基礎的付款開支人民幣547,674,000元乃根據南京高速6.98%比例權益之公允值(約人民幣697,675,000元) 與出資之間的差額計算得出。

南京高速於增資完成日期的公允值乃經參考於二零二一年三月三十日向獨立第三方建議出售南京高速43%股權之代價人民幣4,300,000,000元而評估得出。有關出售的詳情載於附註57。

增資詳情分別載於本公司及中國傳動日期為二零二零年十二月四日的聯合公佈以及中國傳動日期為二零二零年十二月二十三日及二零二零年十二月二十四日的公佈及通函。

12 融資成本

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		502,993	680,387
公司債券之利息	39	78,367	165,072
租賃負債利息	20(b)	23,643	16,014
減：資本化利息	33	—	(34,121)
		605,003	827,352

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13 董事薪酬

(i) 董事酬金

附註	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度					
執行董事：					
季昌群先生（「季先生」） (iii)	320	-	-	-	320
杜瑋女士	320	1,277	-	46	1,643
沈晨先生	320	480	320	46	1,166
獨立非執行董事：					
劉智強先生	320	-	-	-	320
鄒小磊先生	320	-	-	-	320
曾細忠先生	320	-	-	-	320
	1,920	1,757	320	92	4,089

附註	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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					
執行董事：					
季先生 (iii)	317	-	-	-	317
杜瑋女士	317	1,297	-	82	1,696
沈晨先生 (i)	61	80	198	5	344
王波先生 (ii)	258	1,720	267	13	2,258
獨立非執行董事：					
劉智強先生	317	-	-	-	317
鄒小磊先生	317	-	-	-	317
曾細忠先生	317	-	-	-	317
	1,904	3,097	465	100	5,566

13 董事薪酬 (續)

(i) 董事酬金 (續)

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。彼截至二零一九年十二月三十一日止年度的年薪為人民幣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。其截至二零一九年十二月三十一日止年度的年薪為人民幣2,605,000元。
- (iii) 季先生為本公司首席執行官兼執行董事。

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 (二零一九年：無)。

(iii) 因提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零二零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 (二零一九年：無)。

(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 (二零一九年：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。截至二零二零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 (二零一九年：669,640份股份期權) 已予註銷。於二零二零年十二月三十一日，杜瑋女士所持有2,008,920份 (二零一九年：2,678,560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43。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括零名董事(二零一九年：一名董事)，彼等薪酬之詳情載於上文附註13。五名(二零一九年：餘下四名)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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	16,235	8,785
酌情花紅	-	3,485
以股份為基礎的付款	135,095	-
退休金計劃供款	265	210
	151,595	12,480

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	
	二零二零年	二零一九年
2,500,001港元至3,000,000港元	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	3
3,500,001港元至4,000,000港元	-	-
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1
30,000,001港元至35,500,000港元	4	-
35,500,001港元至40,000,000港元	1	-
	5	4

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事、主要行政人員或最高薪人士支付酬金，以作為彼等加入或作為加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15 所得稅

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開支／(抵免)。

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項一年內開支			
— 中國		358,462	215,406
— 香港		80,023	16,761
— 澳大利亞		16,893	825
— 其他		206	—
即期稅項—過往年度(超額撥備)／撥備不足		(8,015)	1,261
遞延稅項	41	(46,721)	(603,811)
		400,848	(369,558)

(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二零二零年十二月三十一日止年度之應課稅溢利之25%(二零一九年：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
南京高速	二零二零年 十二月三十一日
南京高精齒輪集團有限公司(「南京高精」)	二零二零年 十二月三十一日
南京高精軌道交通設備有限公司(「軌道交通」)	二零二零年 十二月三十一日

附註：

關於南京高速、南京高精及軌道交通優惠稅率的審批已分別於二零一七年十二月二十七日、二零一七年十一月十七日及二零一七年十二月七日發出，並均於二零二零年十二月二日重續。自稅務機關首次批准起優惠稅率適用期為3年，故於計算截至二零二零年十二月三十一日止年度的企業所得稅時對該等附屬公司應用15%的優惠稅率。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15 所得稅 (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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於中國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%（二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	(297,432)	(3,213,676)
按法定稅率25%計算的稅項	(74,358)	(803,419)
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	(101,355)	251,220
應佔聯營公司及合營公司業績的影響	4,064	40,578
毋須課稅收入	(188,474)	(125,191)
不可扣稅開支	431,138	198,412
運用過往年度之稅項虧損	(98,937)	(109,828)
未確認稅項虧損	401,475	82,168
本集團中國附屬公司可分派溢利之預扣稅影響	-	14,649
未確認臨時差額	46,899	24,545
土地增值稅撥備	2,632	50,000
土地增值稅之稅項影響	(658)	(12,500)
於本年度損益確認之研發開支之額外可扣稅免稅額	(35,303)	(26,849)
其他	21,740	45,396
過往年度（超額撥備）／撥備不足	(8,015)	1,261
所得稅開支／（抵免）	400,848	(369,558)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16 股息

董事會已議決不就截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(894,305)	(2,874,192)
已發行普通股之加權平均數	19,687,870,331	19,714,075,497
每股基本及攤薄虧損	人民幣(0.045)元	人民幣(0.146)元

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於股份期權尚未行使，概無發行在外潛在攤薄普通股。截至二零二零年及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本集團股份激勵計劃持有的17,521,400股股份作出調整（附註43）。

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	機器及設備 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							
年初賬面淨值	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
透過收購附屬公司收購資產	-	80,968	88,885	972	599	5,696	177,120
年內折舊 (附註11)	(7,473)	(66,820)	(416,801)	(22,007)	(26,639)	-	(539,740)
出售附屬公司	-	-	-	(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 (附錄10)	-	-	-	-	-	(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

綜合財務報表附註

截至二零二零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	機器及設備 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
於二零二零年一月一日							
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
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	279,656	1,953,218	1,807,768	92,099	150,337	1,443,142	5,726,220
添置	6,481	27,119	405,643	34,296	49,809	84,553	607,901
透過收購一間附屬公司收購資產 (附註47)	-	-	-	50	163	-	213
年內折舊 (附註11)	(6,603)	(72,336)	(344,543)	(26,691)	(34,953)	-	(485,126)
出售附屬公司 (附註48)	-	-	-	(435)	(228)	(15,782)	(16,445)
出售	-	(3,530)	(25,313)	(3,431)	(11,011)	-	(43,285)
匯兌差額	8,494	16,225	(152)	(20,791)	1,134	388	5,298
減值撥備 (附註10)	-	(193,818)	(8,603)	(312)	-	(56,159)	(258,892)
年末賬面淨值	288,028	1,726,878	1,834,800	74,785	155,251	1,456,142	5,535,884
於二零二零年十二月三十一日							
成本	355,692	2,462,827	5,736,940	264,125	404,123	1,532,478	10,756,185
累計折舊及減值	(67,664)	(735,949)	(3,902,140)	(189,340)	(248,872)	(76,336)	(5,220,301)
賬面淨值	288,028	1,726,878	1,834,800	74,785	155,251	1,456,142	5,535,884

物業、機器及設備之折舊已按如下所示於損益扣除：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售及服務成本	438,682	433,932
銷售及分銷開支	2,080	3,505
行政開支	29,132	87,402
研發成本	15,232	14,901
	485,126	539,740

於報告期末，本集團正在就賬面值為人民幣537,980,000元(二零一九年：人民幣1,035,159,000元)之樓宇獲取房產證。

永久業權土地位於美國及澳大利亞。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,002,598,000元(二零一九年：人民幣1,902,164,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18 物業、機器及設備 (續)

由於新冠肺炎疫情導致當前經濟環境變化，本集團的澳大利亞旅遊板塊現正面臨不利狀況，包括多個國家實施檢疫措施及旅遊限制以及經濟下行導致收益大幅減少，表明相關物業、機器及設備或會出現減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據獨立專業合資格估值師Knight Frank Valuation & Advisory採用直接比較法並參考類似地點銷售價格而進行的估值進行減值測試並就用於發展度假村的土地確認減值虧損人民幣193,818,000元(二零一九年：零)。此外，就新能源現金產生單元的若干廢舊物業、機器及設備確認減值虧損人民幣65,074,000元(二零一九年：人民幣8,003,000元)。減值虧損計入綜合損益表的「其他虧損淨額」。

19 投資物業

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		4,019,290	4,103,960
透過收購附屬公司收購資產	47	384,826	—
自持作出售物業轉撥		7,193	—
於損益內確認之公允值收益 出售	10	570,037 (22,947)	60,829 (145,499)
於十二月三十一日之賬面值		4,958,399	4,019,290

租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已收固定租金收入	211,863	231,342
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(41,468)	(39,296)

本集團之投資物業包括中國之三個商場、五個商業物業及辦公室(二零一九年：兩個商場、五個商業物業及辦公室)。本集團之投資物業已根據獨立專業合資格估值師沃克森(北京)國際資產評估有限公司(二零一九年：艾華迪評估諮詢有限公司)的估值於二零二零年十二月三十一日進行重估。該等估值乃基於對未來現金流量的可靠估計，並以任何現有租賃及其他合約的條款以及(如相同地點及狀況類似物業的當前市場租金)的外部憑證(如可能)作為支持，並使用可反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率(「現金流量貼現法」)，或參考經調整以反映交易時間、地點及年期差異的可資比較市場交易(「市場法」)(如適用)。若干投資物業的估值方法已由二零一九年的現金流量貼現法/年期及復歸法更改為二零二零年的市場法，而董事認為，該等投資物業的估值方法變動更能反映該等投資物業的公允值。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19 投資物業 (續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣4,918,918,000元(二零一九年：人民幣3,938,321,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款(附註38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：

	二零二零年十二月三十一日			總計
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	主要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	主要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
下列項目之經常性公允值計量：				人民幣千元
—購物中心	—	—	4,404,682	4,404,682
—商用物業	—	—	174,359	174,359
—辦公室	—	—	379,358	379,358
	—	—	4,958,399	4,958,399

	二零一九年十二月三十一日			總計
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	主要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	主要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
下列項目之經常性公允值計量：				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

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(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權憑據	
			二零二零年	二零一九年
雨花客廳A1 (若干單位)	市場法連同貼現 現金流量法 (二零二零年)	每平方米價格	人民幣19,372元	不適用
		貼現率	7%	不適用
	年期及復歸法 (二零一九年)	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用	人民幣66元 至人民幣128元
		長期空置率	不適用	0%
	復歸收益率	不適用	5.50% – 6%	
虹悅城	市場法連同貼現 現金流量法 (二零二零年)	每平方米價格	人民幣11,700元 至人民幣25,400元	不適用
		貼現率	7%	不適用
	貼現現金流量法 (二零一九年)	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用	人民幣176元 至人民幣299元
		租金增長率 (每年)	不適用	3% to 5%
		長期空置率	不適用	0%
	貼現率	不適用	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	市場法 (二零二零年)	每平方米價格	人民幣5,385元 至人民幣8,149元	不適用
		年期及復歸法 (二零一九年)	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用
		長期空置率	不適用	10%
		復歸收益率	不適用	4% – 5%
雨花客廳	市場法 (二零二零年)	每平方米價格	人民幣19,560元	不適用
		年期及復歸法 (二零一九年)	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用
		長期空置率	不適用	0%
		復歸收益率	不適用	11%
萬國物業	市場法	每平方米價格	人民幣6,100元	人民幣5,800元
歡樂廣場	市場法	每平方米價格	人民幣4,700元 至人民幣25,400元	不適用

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，公允值計量與每平方米價格呈正相關，並與貼現率呈負相關。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，公允值計量與租金增長率呈正相關，並與貼現率呈負相關。

20(a) 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	207,521	1,172,938	1,380,459
添置	194,799	88,753	283,552
收購附屬公司	—	45,460	45,460
年內折舊 (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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20(a) 使用權資產 (續)

	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
於二零二零年一月一日			
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
於截至二零二零年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	386,100	1,281,366	1,667,466
添置	2,931	13,688	16,619
出售	–	(4,611)	(4,611)
出售附屬公司 (附註48)	–	(132,771)	(132,771)
年內折舊 (附註11)	(44,893)	(29,273)	(74,166)
轉撥至持作出售物業	–	(78,551)	(78,551)
匯兌差額	4,044	(774)	3,270
期末賬面淨值	348,182	1,049,074	1,397,256
於二零二零年十二月三十一日			
成本	421,958	1,192,662	1,614,620
累計折舊	(73,776)	(143,588)	(217,364)
賬面淨值	348,182	1,049,074	1,397,256

於二零二零年十二月三十一日，本集團正在就位於中國賬面值為人民幣141,361,000元（二零一九年：人民幣505,365,000元）之租賃土地獲取若干土地使用證。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為人民幣146,068,000元（二零一九年：人民幣254,658,000元）之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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20(b) 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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產		
租賃樓宇	348,182	386,100
租賃土地	1,049,074	1,281,366
	1,397,256	1,667,466
租賃負債		
流動	45,611	39,808
非流動	371,802	404,855
	417,413	444,663

(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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
使用權資產折舊費用			
租賃樓宇		44,893	25,530
租賃土地		29,273	25,781
		74,166	51,311
利息開支 (計入融資成本)	11	23,643	16,014
未計入短期租賃的短期租賃相關開支 (計入銷售及服務成本、銷售及分銷開支及行政開支)	12	22,143	35,339
未計入短期租賃的低價值資產租賃相關開支 (計入銷售及服務成本、銷售及分銷開支、行政開支及研發成本)	11	2,076	5,494
		122,028	108,158

於截至二零二零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63,005,000元 (二零一九年：人民幣37,309,000元)。

20(b) 租賃 (續)

(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50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。

21 商譽

	附註	人民幣千元
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		97,666
年內確認之減值虧損	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
於二零二零年一月一日之成本，扣除累計減值		2,089,430
本年度確認減值虧損	10	(181,669)
匯兌差額		5,397
於二零二零年十二月三十一日之賬面淨值		1,913,158
於二零二零年十二月三十一日：		
成本		2,185,381
累計減值		(272,223)
賬面淨值		1,913,158

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21 商譽 (續)

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大利亞提供教育服務。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

於二零二零年十二月三十一日，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13.10% (二零一九年：11.18%)。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2% (二零一九年：3%)，與齒輪產品行業之長期平均增長率相同。

根據評估，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日概無商譽出現減值，且於二零二零年十二月三十一日尚有充足可用空間。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。

(b) 投資及金融諮詢服務現金產生單位

於二零二零年十二月三十一日，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17.30% (二零一九年：17.30%)。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% (二零一九年：3%)，與該行業之長期平均增長率相同。

截至二零二零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35,319,000元 (二零一九年：人民幣54,000,000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，管理層於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度計提減值。

(c) 教育現金產生單位

於二零二零年十二月三十一日，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介乎10.99%至11.42% (二零一九年：11.39%)。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介乎2%至3.50% (二零一九年：1.30%)，與該行業之長期平均增長率相同。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21 商譽 (續)

附註：(續)

(i) 商譽之減值測試 (續)

(c) 教育現金產生單位 (續)

於二零二零年上半年爆發新型冠狀病毒疫情 (「2019新型冠狀病毒爆發」) 對經濟產生了負面影響，導致更多的兒童健康問題，經營業績及增長率低於預期。管理層認為可能存在減值跡象，並使用經修訂現金流量預測重新評估可收回金額。鑒於使用價值低於賬面值，本集團於中期期間就教育現金產生單位的商譽確認減值虧損人民幣146,350,000元 (二零一九年：零)。通過區域有效防控措施，COVID-19疫情逐漸受到控制。此外，由於政府提倡早教，經營業績於二零二零年下半年的改善超過預期。因此，並無作出進一步減值。計算可收回金額所用假設出現任何不利變動將導致進一步減值虧損。

(ii) 商譽分配之概要

於二零二零年十二月三十一日，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	420,670	1,492,488	-	1,913,158

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

綜合財務報表附註

截至二零二零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及二零二零年一月一日					
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
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	113,512	-	373,500	18,552	505,564
添置	2,340	-	-	-	2,340
出售附屬公司 (附註48)	(4,766)	-	-	-	(4,766)
本年度費用 (附註11)	(17,485)	-	(54,000)	(1,639)	(73,124)
期末賬面淨值	93,601	-	319,500	16,913	430,014
於二零二零年十二月三十一日					
成本	158,710	650,522	540,000	22,205	1,371,437
累計攤銷	(65,109)	(650,522)	(220,500)	(5,292)	(941,423)
賬面淨值	93,601	-	319,500	16,913	430,014

無形資產之攤銷已按如下所示於損益內扣除：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
行政開支	73,124	70,881
研發成本	-	14,825
	73,124	85,706

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23 於合營公司之投資

		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔資產淨值		398,865	387,025
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日		387,025	1,060,904
額外投資	(ii)	7,500	167,000
來自現有合營公司的注資回報	(iii)	-	(392,279)
出售合營公司	(i)、(ii)	(7,100)	(186,836)
應佔合營公司業績		6,513	(247,432)
計入應佔本年度業績內的減值撥備		-	(4,615)
未變現收益		11,629	-
匯兌差額		(6,702)	(9,717)
於十二月三十一日		398,865	387,025

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。

- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣7,500,000元的代價收購一家合營公司的50%股權。隨後出售該合營公司，並出售間接持有該合營公司之本集團附屬公司Five Seasons XXV Limited（「Five Seasons XXV」）。有關出售Five Seasons XXV的詳情載於附註48。

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

截至二零二零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

下表列示本集團個別不重大的合營公司的總體財務資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資總賬面值	-	-
本集團分佔以下各項之總額：		
— 年內虧損	(400)	(1,450)
— 年內全面虧損總額	(400)	(1,450)

24 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,548,425	1,523,176
收購之商譽	306,412	318,509
授予一間聯營公司之財務擔保 (附註51(ii))	37,016	37,016
減值撥備	(184,777)	(153,917)
	1,707,076	1,724,784

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日		1,724,784	1,741,240
額外投資	(i)	77,593	4,000
應佔聯營公司業績		3,765	89,503
授予一間聯營公司之額外財務擔保		-	16,461
出售聯營公司	(ii)	(50,548)	(36,642)
應佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)		1,839	(50,392)
計入應佔本年度業績的減值撥備		(30,860)	(13,457)
來自聯營公司之股息		(15,000)	(21,800)
匯兌差額		(4,497)	(4,129)
於十二月三十一日		1,707,076	1,724,784

附註：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於失去委任大多數董事會成員的權利後，本集團於天津市傳載精通融資租賃有限公司(「天津傳載」)失去控制權。其後，天津傳載不再為本集團的附屬公司，並入賬列為聯營公司。視作出售天津傳載的詳情載於附註49。

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) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣38,160,000元的代價向獨立第三方出售其於南京建盛房地產開發有限公司(「建盛」)的35%股權，並導致出售虧損人民幣12,388,000元。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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	
					二零二零年 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	物業開發	1,040,326	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	121,684	145,030
南京建盛	註冊資本 人民幣 50,000,000元	中國	零 (二零一九年： 35.00)	物業開發	-	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	109,509	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	292,237	267,343
天津傳載	註冊資本 29,800,000美元	中國	46.96 (二零一九年： 不適用)	提供融資 租賃服務	77,593	-

衍生為一間於聯交所上市之公司(06893.SEHK)。於二零二零年十二月三十一日，該上市投資之公允值為人民幣121,684,000元(二零一九年：人民幣145,030,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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		天津傳載	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產												
現金及現金等值物	40,965	144,539	493,652	189,257	14,724	129	9,683	23,340	-	34,003	7	-
其他流動資產	1,567,424	1,049,848	3,988,268	2,803,098	36,153	104,924	32,298	55,245	-	944,917	166,664	-
流動資產總額	1,608,389	1,194,387	4,482,120	2,992,355	50,877	105,053	41,981	78,585	-	978,920	166,671	-
非流動資產	39,557	136,558	568	108,967	255,835	277,948	537,550	498,501	-	14,735	-	-
流動負債	(1,000,209)	(506,152)	(2,353,249)	(890,025)	(12,412)	(55,393)	(87,027)	(157,717)	-	(849,233)	(1,438)	-
非流動負債	-	(232,376)	-	(69,077)	-	-	(206,210)	(80,885)	-	-	-	-
資產淨值	647,737	592,417	2,129,439	2,142,220	294,300	327,608	286,294	338,484	-	144,422	165,233	-
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%	46.96%	-
本集團分佔淨資產	291,482	266,588	936,953	942,577	109,509	121,903	65,447	77,377	-	50,548	77,593	-
收購之商譽	755	755	103,373	103,373	-	-	195,574	207,671	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	13,330	442	-	-	-	-
減值前賬面值	292,237	267,343	1,040,326	1,045,950	109,509	121,903	274,351	285,490	-	50,548	77,593	-
於聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(152,667)	(140,460)	-	-	-	-
賬面值	292,237	267,343	1,040,326	1,045,950	109,509	121,903	121,684	145,030	-	50,548	77,593	-
收入	2,086,232	612,978	778,004	606,860	4,089	3,319	119,129	122,818	-	554,815	-	-
所得稅(開支)/抵免	(75,053)	-	-	(33,635)	8,591	(88)	(186)	(4,014)	-	(26,810)	-	-
本年度溢利/(虧損)	55,320	63,500	(12,783)	80,868	(33,306)	(1,690)	(35,682)	131	-	75,211	(1)	-
本集團年內溢利/(虧損)	24,894	28,575	(5,624)	35,582	(12,394)	(629)	(8,157)	30	-	26,324	-	-
本年度已確認減值虧損	-	-	-	-	-	-	(12,207)	-	-	-	-	-
本集團應佔本年度業績	24,894	28,575	(5,624)	35,582	(12,394)	(629)	(20,364)	30	-	26,324	-	-

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔聯營公司年內業績	(13,607)	(13,836)
投資總賬面值	65,727	94,010
本集團分佔以下各項之總額：		
一年內虧損	(13,607)	(13,836)
一年內全面虧損總額	(13,607)	(13,836)

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產			
受限制現金	35	1,670,336	2,731,254
現金及現金等值物	35	2,490,570	2,797,003
應收代價	28(ii)	129,896	183,678
應收貸款	28(i)	1,658,704	2,754,011
應收貿易賬款	31	3,161,080	2,465,152
其他應收款項	28(iii)	1,879,140	2,583,684
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,045,689	1,273,232
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	6,570,269	6,323,866
按公允值計入損益之金融資產	26	1,694,092	2,128,787
		20,299,776	23,240,667
金融負債			
公司債券	39	—	2,421,753
銀行及其他借款	38	7,217,132	7,730,417
應付貿易賬款及應付票據	36	6,797,908	6,090,338
其他應付款項及應計款項	37	2,779,029	3,116,778
租賃負債	20(b)	417,413	444,663
衍生金融工具	29	43,362	59,952
		17,254,844	19,863,901

26 按公允值計入損益之金融資產

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。

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
衍生金融工具	(i)、(v)	40,179	588,517
非上市股本投資	(vi)	340,000	–
		380,179	588,517
流動資產			
上市股本投資	(ii)	369,326	829,383
非上市股本投資	(vi)	439,273	465,466
按公允值計入損益計量之應收貿易賬款	(iii)	185,269	86,340
非上市債務投資		–	1,500
結構性銀行存款	(iv)	320,045	157,581
		1,313,913	1,540,270
		1,694,092	2,128,787

附註：

- (i) 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（「該協議」），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。誠如該協議所述，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。於二零一九年十二月三十一日，衍生工具的公允值為人民幣541,900,000元。

於二零二零年八月四日，本集團就本集團從合夥企業撤資及寧波眾邦向本集團收購相關出資與圭蔓基金及圭蔓基金所有合夥人訂立協議（「圭蔓基金協議」）。於二零二零年十二月三十一日，尚未收取之結餘為人民幣149,000,000元，並計入其他應收款項。該結餘於報告期末後悉數收取。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

附註：(續)

- (ii) 於二零二零年及二零一九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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
卓爾集團 (2098.SEHK)	351,453	645,482
建發國際投資集團有限公司 (1908.SEHK)	-	145,142
中國賽特集團有限公司 (153.SEHK)	16,661	26,877
密迪斯肌控股有限公司 (8307.SEHK)	-	11,882
南京三寶科技股份有限公司 (1708.SEHK)	1,212	-
	369,326	829,383

- (iii) 按公允值計入損益計量之應收貿易賬款

於二零一八年及二零二零年，本集團與兩家銀行訂立若干協議，以出售其於若干客戶項下的所有合資格應收貿易賬款，以及本集團於各項該等合資格應收貿易賬款中按不具追索權基準擁有的一切權利、業權、權益及利益，而無需本集團或銀行方面作出任何進一步行動或文件，折扣費用則根據協議中規定的基準費率及提前付款天數計算。

於二零二零年十二月三十一日，僅持作出售的該等應收貿易賬款人民幣185,269,000元 (二零一九年：人民幣86,340,000元) 已分類為按公允值計入損益之金融資產。截至二零二零年十二月三十一日止年度，公允值變動人民幣919,000元 (二零一九年：人民幣664,000元) 於「金融工具的公允值變動淨額」確認。

- (iv) 結構性銀行存款

於二零二零年十二月三十一日，結構性銀行存款人民幣320,045,000元 (二零一九年：人民幣157,581,000元) 指本集團存放於中國三間 (二零一九年：兩間) 銀行為期一年內的金融工具。合約擔保本金及所得款項乃與匯率、利率或市場股指的表現相關。金額為人民幣320,045,000元 (二零一九年：人民幣104,176,000元) 的結構性銀行存款於報告期末後被贖回。

- (v) 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(iii)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)。於二零二零年十二月三十一日，合資格交易尚未完成。與GSH出售協議有關之獨立衍生工具按公允值計入損益計量為人民幣40,179,000元 (二零一九年：人民幣46,617,000元)。

26 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：(續)

(vi) 非上市股本投資

於二零二零年十二月，本集團就於中國建立合夥企業訂立三份有限合夥協議。根據有限合夥協議，本集團作為有限合夥人分別出資人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣100,000,000元，已由本集團支付予合作夥伴。於二零二零年十二月三十一日，該等投資的公允值總額為人民幣340,000,000元。

其餘金額包括個人金額低於人民幣500,000,000元的非上市股本投資。

27 按公允值計入其他全面收益之金融資產

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。

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
上市股本投資	(i)	287,198	473,556
非上市股本投資	(ii)	2,778,871	2,969,742
		3,066,069	3,443,298
流動資產			
應收票據	(iii)	3,422,363	2,778,410
非上市股本投資	(ii)	81,837	102,158
		3,504,200	2,880,568
		6,570,269	6,323,866

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，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8,179,000元（二零一九年：人民幣10,814,000元）之投資，於日月重工股份有限公司（「日月」）（603218.上交所）金額為人民幣195,233,000元（二零一九年：人民幣326,729,000元）之投資，於途牛旅遊網（TOUR.O.NASDAQ）金額為人民幣65,090,000元（二零一九年：人民幣118,325,000元）之A類普通股、B類普通股及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18,696,000元（二零一九年：人民幣17,688,000元）之投資。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

附註：(續)

- (ii) 於二零一七年四月十七日，南京高精傳動設備製造集團有限公司(本公司的一家非全資擁有附屬公司)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。於浙商基金的投資於二零二零年及二零一九年十二月三十一日根據坤元資產評估有限公司(一家獨立專業的合資格估值師)，經參考浙商基金經審核財務報表之資產淨值使用資產淨值法進行的估值重新估值。於二零二零年十二月三十一日，浙商基金的公允值為人民幣2,039,719,000元(二零一九年：人民幣2,027,647,000元)，而人民幣12,072,000元的公允值收益(二零一九年：公允值虧損人民幣21,232,000元)於截至二零二零年十二月三十一日止年度於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。有關信貸風險的資料載於附註3(iv)。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
轉讓資產的賬面值	237,198	199,687
相關負債的賬面值	(237,198)	(199,687)
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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借予關聯方之貸款	(i)	-	7,000
借予第三方之貸款	(ii)-(xiii)	3,197,292	3,361,261
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(1,538,588)	(614,250)
		1,658,704	2,754,011
指：			
— 即期部分		1,658,704	2,705,794
— 非即期部分		-	48,217
		1,658,704	2,754,011

附註：

- (i) 本公司於二零一八年四月訂立協議，據此，貸款人民幣28,000,000元乃借予本公司之聯營公司建盛。於二零一九年十二月三十一日，結餘為無抵押及按年利率9%計息，並已於二零二零年結清。
- (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。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%計息，並已於二零二零年結清。
- (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。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣161,500,000元 (二零一九年：人民幣161,500,000元)，其中人民幣161,500,000元 (二零一九年：零) 已逾期。結餘為無抵押，並按年利率8.40% (二零一九年：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，而結餘為人民幣399,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣399,000,000元 (二零一九年：人民幣399,000,000元)，其中人民幣399,000,000元 (二零一九年：人民幣149,000,000元) 已逾期。結餘為無抵押，並按年利率8% (二零一九年：8%) 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。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣904,315,000元 (二零一九年：人民幣904,315,000元)，其中人民幣784,315,000元 (二零一九年：人民幣144,315,000元) 已逾期。結餘為有抵押，並按年利率9.80% (二零一九年：9.80%) 計息。
- (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。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣160,000,000元 (二零一九年：人民幣160,000,000元)，其中人民幣160,000,000元 (二零一九年：人民幣160,000,000元) 已逾期。結餘為有抵押及按年利率12% (二零一九年：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。於二零一九年七月，貸款金額已修訂為人民幣156,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣156,000,000元 (二零一九年：人民幣156,000,000元)，其中人民幣36,000,000元 (二零一九年：零) 已逾期。結餘為有抵押，並按年利率8% (二零一九年：8%) 計息。

綜合財務報表附註

截至二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣273,000,000元(二零一九年：人民幣273,000,000元)，其中人民幣153,000,000元(二零一九年：零)已逾期。結餘為有抵押，並按年利率15%(二零一九年：15%)計息。
- (ix) 本集團於二零一九年六月訂立協議，據此，貸款金額最高人民幣500,000,000元乃安排予一名獨立第三方。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣387,003,000元(二零一九年：人民幣387,003,000元)，其中人民幣267,003,000元(二零一九年：人民幣387,003,000元)已逾期。結餘為有抵押，並按年利率15%(二零一九年：15%)計息。
- (x) 該貸款結餘人民幣249,500,000元指就於截至二零一八年十二月三十一日止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。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣249,500,000元(二零一九年：人民幣249,500,000元)，其中人民幣249,500,000元(二零一九年：零)已逾期。結餘為有抵押，並按年利率6%(二零一九年：6%)計息。
- (xi) 本集團於二零一七年二月訂立協議，據此，貸款合共人民幣234,622,000元乃借予本公司前附屬公司昆山和融房地產開發有限公司(「昆山和融」)，該附屬公司於二零二零年一月已被出售。於二零二零年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣234,622,000元(二零一九年：人民幣234,622,000元)，其中人民幣114,622,000元(二零一九年：人民幣186,000,000元)已逾期。結餘為無抵押，並按年利率10.14%(二零一九年：10.14%)計息。
- (xii) 本集團於二零二零年七月訂立協議，向一名獨立第三方借出人民幣110,000,000元的貸款。於二零二零年十二月三十一日，未結清金額人民幣110,000,000元未逾期。結餘為無抵押，並按年利率12%(二零一九年：無)計息。
- (xiii) 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收代價	(i)	135,500	185,046
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(5,604)	(1,368)
		129,896	183,678

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，人民幣130,000,000元的應收款項與出售海南豐盛房地產開發有限公司(「海南豐盛」)100%的股權有關。餘下人民幣5,500,000元的應收款項與出售東喬科技(上海)有限責任公司(「東喬」)11%的股權有關。

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。人民幣5,500,000元的餘下應收款項與出售東喬11%的股權有關。

綜合財務報表附註

截至二零二零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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應收款項			
— 應收第三方款項	(i)	2,401,505	2,847,415
— 應收一間合營公司款項		1,925	445
— 應收聯營公司款項		26,736	244,463
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(551,026)	(508,639)
		1,879,140	2,583,684
指：			
— 即期部分		1,876,325	2,571,609
— 非即期部分		2,815	12,075
		1,879,140	2,583,684

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項主要包括人民幣75,000,000元（二零一九年：人民幣75,000,000元）的土地租賃按金及來自捆綁出售前附屬公司的其他應收款項人民幣890,024,000元（二零一九年：人民幣1,003,834,000元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已就信託收取逾期實益權益人民幣512,813,000元，於二零一九年十二月三十一日於到期時由按公允值計入損益之金融資產重新分類至其他應收款項。

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	1,046,141	1,019,547
— 應收關聯方款項	(ii)	—	254,050
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(452)	(365)
		1,045,689	1,273,232
指：			
— 即期部分		—	254,050
— 非即期部分		1,045,689	1,019,182
		1,045,689	1,273,232

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28 按攤銷成本列賬之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產 (續)

附註：

- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的結餘指自保險公司購買兩項金融產品，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償付。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日的結餘指本集團自一名獨立第三方購買的公司債券 (由本集團其中一名關聯方於過往年度發行)。該金額於截至二零二零年十二月三十一日止年度悉數結清。

29 衍生金融工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公允值計入損益的衍生金融工具	43,362	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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
原材料	578,339	441,256
在製品	1,849,951	1,149,900
製成品	1,278,954	997,629
	3,707,244	2,588,785

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認存貨價值減少的撥備為人民幣37,565,000元 (二零一九年：撥回人民幣58,450,000元)，並已於損益「銷售成本」中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31 應收貿易賬款

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易賬款			
— 應收第三方款項		3,750,518	3,003,291
— 應收合營公司款項		5,422	10,347
減：虧損撥備	3(iv)(a)	(594,860)	(548,486)
		3,161,080	2,465,152

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
90日內	2,747,931	1,904,273
91至180日	200,825	99,262
181至365日	106,406	221,361
365日以上	105,918	240,256
	3,161,080	2,465,152

本集團通常授予其齒輪產品貿易客戶180日(二零一九年：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)。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 預付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易預付款項		
— 應收第三方款項	1,372,242	475,754
— 應收合營公司款項	—	195
— 應收聯營公司款項	6,973	7,109
可收回增值稅	36,772	9,725
收購土地租賃之已付按金	5,890	11,361
收購物業、機器及設備之預付款項	41,659	41,659
減：虧損撥備	(47,734)	(56,937)
	1,415,802	488,866
指：		
— 即期部分	1,366,453	302,079
— 非即期部分	49,349	186,787
	1,415,802	488,866

減值撥備之變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	(56,937)	(15,340)
於年內已確認減值虧損 (附註10)	(20,937)	(43,123)
撇銷為不可收回的款項	30,140	1,526
於十二月三十一日	(47,734)	(56,937)

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作出人民幣30,140,000元的預付款項，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30,140,000元。隨後，由於管理層認為該款項無法收回，因此該筆款項已於截至二零二零年十二月三十一日止年度撇銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 發展中物業

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日		190,677	932,837
添置		39,546	34,670
透過收購一間附屬公司收購資產	47	676,306	-
資本化利息	12	-	34,121
出售附屬公司		-	(798,245)
轉撥至持作出售物業		(209,848)	-
轉撥至物業、機器及設備	18	-	(12,706)
於十二月三十一日		696,681	190,677
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
指：			
一 土地使用權		163,642	29,680
一 建築成本及資本化開支		533,039	160,997
		696,681	190,677

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。

於二零二零年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣696,681,000元（二零一九年：人民幣190,677,000元），並預期不會於報告期結束後未來十二個月內變現。

於二零二零年十二月三十一日，抵押賬面值為人民幣198,504,000元（二零一九年：人民幣16,974,000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

截至二零二零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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	4,160,906	5,528,257
減：受限制現金		
— 已抵押銀行存款	(1,653,224)	(2,720,564)
— 受限制銀行存款	(17,112)	(10,690)
	(1,670,336)	(2,731,254)
現金及現金等值物	2,490,570	2,797,003

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、已抵押銀行存款及受限制銀行存款乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好之銀行。

36 應付貿易賬款及應付票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 應付第三方款項	3,546,059	2,204,139
— 應付合營公司款項	1,127	1,115
— 應付聯營公司款項	253	318
應付票據	3,250,469	3,884,766
	6,797,908	6,090,338

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
90日內	4,187,599	2,712,836
91至180日	686,510	856,623
181至365日	1,451,783	2,313,853
365日以上	472,016	207,026
	6,797,908	6,090,338

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（二零一九年：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（二零一九年：90至180日）期限結算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37 其他應付款項及應計款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應計款項	766,876	1,029,335
應付合營公司款項	2,050	—
應付聯營公司款項	—	221
其他應付稅項	174,424	124,171
其他應付款項	463,590	551,587
已收可退還按金 (附註)	1,000,000	1,000,000
應付工資及福利	259,412	215,482
財務擔保合約產生之負債	19,103	28,115
購買物業、機器及設備應付款項	93,574	167,867
	2,779,029	3,116,778

所有應付合營公司及聯營公司款項均為無抵押、免息及須於180日(二零一九年：180日)內償還。

附註：

於二零一八年一月十七日，本公司之全資附屬公司Five Seasons XVI Limited (「Five Seasons XVI」) 及季先生各自與一名獨立第三方新光圓成股份有限公司(一間於深交所上市之中國公司)(002147.深交所)(「潛在要約人」)訂立一份不具法律效力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關就中國傳動(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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已收按金尚未退還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 銀行及其他借款

	二零二零年		二零一九年	
	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	1,071,695	1,156,352	1,042,057	1,372,274
— 來自其他金融機構之貸款	713,985	289,299	1,344,000	—
— 來自其他第三方之貸款	373,009	713,677	315,959	1,000
有抵押借款總額	2,158,689	2,159,328	2,702,016	1,373,274
無抵押				
— 銀行貸款	1,828,970	—	1,927,500	—
— 來自最終控股公司之貸款	793,235	—	502,099	755,860
— 來自合營公司之貸款	175,529	—	—	187,226
— 來自其他第三方之貸款	63,108	38,273	67,415	215,027
無抵押借款總額	2,860,842	38,273	2,497,014	1,158,113
	5,019,531	2,197,601	5,199,030	2,531,387

銀行及其他借款按介乎0%至9.50%的年利率(二零一九年：0%至9.50%)計息。於二零二零年十二月三十一日，來自最終控股公司的即期貸款人民幣793,235,000元(二零一九年：人民幣502,099,000元)為免息，及來自一家合營公司的即期貸款人民幣175,529,000元，按實際年利率8%計息。於二零一九年十二月三十一日，來自最終控股公司的非即期貸款人民幣755,860,000元按實際年利率4.75%計息，及來自一家合營公司的非即期貸款人民幣187,226,000元，按實際年利率8%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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	5,853,810	5,837,502
美元	888,499	917,971
港元	202,330	678,517
澳元	272,493	296,427
	7,217,132	7,730,417

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款之到期還款情況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內或按要求	5,019,531	5,199,030
一至二年	700,166	1,698,471
二至五年	1,319,302	451,100
五年以上	178,133	381,816
	7,217,132	7,730,417

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於中國傳動之全部股權。
- (ii) 附註53所披露的本集團資產。
- (iii) 由最終控股公司持有之本公司1,520,000,000股普通股之抵押。

此外，銀行及其他借款人民幣1,621,367,000元（二零一九年：人民幣1,623,269,000元）由季先生擔保，銀行及其他借款人民幣1,659,973,000元（二零一九年：人民幣1,085,115,000元）由季先生及季先生之緊密家族人員擔保。

於二零二零年十二月三十一日，由華融國際信託有限責任公司（「貸款人」）提供的一筆本金為人民幣500,000,000元（「本金」）及相關罰款為人民幣93,500,000元（「逾期付款」）的貸款已逾期。於報告期末後，貸款人擬根據其內部程序拍賣債權人對本集團的債務權利。根據中國法律及法規，有關拍賣須透過相關法律程序進行。因此，貸款人就其意向與本集團充分溝通後，為申請就前述相關債權之公開拍賣採取了此等相應的法律行動。然而，該拍賣並無取得回應。本集團繼續與貸款人就結算本金及逾期付款進行討論。另一間金融機構（「受讓人」）已與本集團進行磋商，接收貸款人的相關貸款。根據本集團與受讓人之間的商談，受讓人同意在簽署與轉讓上述債務有關之補充協議（「補充協議」）之日起兩年（「還款期」）內，在結算本金及相關利息後，豁免我們支付逾期付款。本公司董事相信，本集團可於還款期內履行結算義務。因此，於二零二零年十二月三十一日，本集團的綜合財務報表中未涉及與逾期付款有關的撥備。直至批准刊發綜合財務報表之日，本集團仍在與貸款人及受讓人就補充協議條款的最終議定進行磋商，預期有關磋商將取得成功。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39 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%。二零一四年公司債券已於到期時悉數贖回。

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（「第二批債券」）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%。

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，而第一批債券已予註銷。於二零二零年七月及八月，本集團分別支付人民幣1,020,000,000元及人民幣500,000,000元贖回第二批債券及二零一八年公司債券。

	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
於二零一九年一月一日	8,620	1,990,224	535,491	2,534,335
估算利息 (附註12)	896	126,228	37,948	165,072
已付利息	(642)	(124,530)	(37,500)	(162,672)
匯兌差額	166	-	-	166
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	9,040	1,991,922	535,939	2,536,901
估算利息 (附註12)	869	52,608	24,890	78,367
已付利息	(606)	(124,530)	(60,829)	(185,965)
贖回	(8,799)	(1,920,000)	(500,000)	(2,428,799)
匯兌差額	(504)	-	-	(504)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39 公司債券 (續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
指：		
應計利息 (計入其他應付款項及應計款項)	-	115,148
流動負債	-	1,923,316
非流動負債	-	498,437
	-	2,536,901

40 保修撥備

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	314,032	162,901
年內已確認額外撥備	922,806	359,312
年內已動用款項	(285,763)	(208,181)
於十二月三十一日	951,075	314,032
指：		
— 即期部分	578,595	216,868
— 非即期部分	372,480	97,164
	951,075	314,032

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。

41 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	663,144	570,453
遞延稅項負債	(1,182,123)	(1,136,831)
	(518,979)	(566,378)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41 遞延稅項 (續)

(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：

	租賃負債之 會計基礎及 稅項基礎 之間之暫時性		存貨撇減	應收賬款 減值	其他 應付款項及 應計款項	土地增值稅	其他	總計
	稅項虧損	差額						
	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	44,530	-	51,163	175,876	43,766	106,244	20,121	441,700
會計政策變動	-	13,863	-	-	-	-	-	13,863
出售附屬公司	-	-	-	(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及二零二零年一月一日	24,134	13,966	45,756	273,643	100,005	70,479	26,313	554,296
通過收購一間附屬公司收購資產(附註47)	-	-	-	-	39,860	-	-	39,860
於損益計入/(扣除)	8,038	4,610	(11,092)	(28,443)	90,965	(10,562)	(3,371)	50,145
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	(3,661)	(3,661)
匯兌差額	-	104	-	(2)	1,616	-	-	1,718
於二零二零年十二月三十一日	32,172	18,680	34,664	245,198	232,446	59,917	19,281	642,358

本集團來自中國的稅項虧損人民幣1,188,437,000元(二零一九年：人民幣1,259,394,000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346,418,000元(二零一九年：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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41 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 已識別資產公允價值 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 公允價值變動 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	開發成本 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	13,798	-	-	-	-	-	13,798
出售附屬公司	(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及二零二零年一月一日	383,248	554,737	72,650	108,126	-	1,913	1,120,674
出售附屬公司(附註48)	(5,379)	-	-	-	-	-	(5,379)
於損益(計入)/扣除	(30,290)	177,588	(127,613)	(14,649)	-	(1,612)	3,424
於其他全面收益扣除	-	-	42,082	-	-	-	42,082
匯兌差額	(8)	-	544	-	-	-	536
於二零二零年十二月三十一日	347,571	732,325	(12,337)	93,477	-	301	1,161,337

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。

於二零二零年十二月三十一日，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9,481,145,000元(二零一九年：人民幣10,307,943,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42 股本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
法定： 40,000,000,000 (二零一九年：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 (二零一九年：19,705,391,731) 股 每股面值0.01港元之普通股	160,872	160,872

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、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	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。

43 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），或經董事會或董事會授權之人士豁免；

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據股份期權計劃條款，總共10,625,020份（二零一九年：13,437,520份）及8,571,440份（二零一九年：12,276,760份）股份期權已分別註銷及失效。於二零二零年十二月三十一日，31,875,060份（二零一九年：51,071,520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。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43 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、保留及激勵核心人才。

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股餘下激勵股份已失效。於二零二零年十二月三十一日，本公司並無已發行但未歸屬激勵股份(二零一九年：零)，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。

44 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。

44 儲備 (續)

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司組織章程細則，一間於中國註冊為國內公司之附屬公司須根據適用於中國成立之企業之有關法定規章制度將其年度法定溢利淨額之10% (於抵銷任何過往年度之虧損之後) 撥至法定儲備。倘該儲備資金餘額達實體股本之50%，則任何進一步撥備為非強制性。法定儲備可用於抵銷過往年度之虧損或增加股本。然而，使用後法定儲備有關餘額須維持最少為股本之25%。

(iii) 合併儲備

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

(iv) 其他儲備

其他儲備指(a)與非控股權益之交易所得收益／(虧損)；(b)就向本公司擁有人收購附屬公司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；(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；及(e)以股份為基礎的付款之公允值。

(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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	3,615,702	3,246,134
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分配至非控股權益之年內全面收益總額：		
中國傳動	170,828	65,536

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	15,368,511	9,869,788
總開支	(14,597,704)	(9,654,024)
年內溢利	770,807	215,764
年內全面收益總額	913,620	308,903
經營活動所得現金流淨額	1,175,795	2,113,717
投資活動所得現金流淨額	1,842,464	1,135,425
融資活動所用現金流淨額	(3,368,344)	(2,811,524)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(350,085)	437,618
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	17,338,208	15,909,564
非流動資產	9,576,104	10,119,495
流動負債	(12,545,009)	(12,554,835)
非流動負債	(952,792)	(1,271,273)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46 綜合現金流量表附註

(i) 經營業務所得之現金

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流			
除稅前虧損		(297,432)	(3,213,676)
就下列項目作調整：			
融資成本	12	605,003	827,352
分佔聯營公司及合營公司之業績	23、24	20,582	176,001
利息收入	9	(140,625)	(323,953)
出售物業、機器及設備虧損	10	4,379	39,399
出售附屬公司之虧損／(收益)	10	4,058	(39,098)
出售合營公司之收益	10	—	(1,469)
出售聯營公司之虧損	10	12,388	5,093
出售出售組合之收益	10	—	(28,237)
股息收入	9	(9,668)	(154,236)
金融工具之公允值變動	8	(56,152)	2,824,876
投資物業之公允值變動	10	(570,037)	(60,829)
以股權結算以股份為基礎的付款開支	11(b)	547,674	—
物業、機器及設備折舊	11	485,126	539,740
使用權資產折舊	11	74,166	51,311
金融資產及金融擔保合約之減值虧損淨額	3(iv)	1,077,850	510,068
物業、機器及設備減值虧損	10	258,892	8,003
商譽減值虧損	10	181,669	54,000
撇減存貨撥備／(撥回)	11	37,565	(58,450)
其他無形資產攤銷	11	73,124	85,706
遞延收入攤銷		(25,117)	(28,382)
預付款項減值虧損撥備	10	20,937	43,123
匯兌虧損淨額		18,333	1,127
營運資金變動前之經營現金流入		2,322,715	1,257,469

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46 綜合現金流量表附註 (續)

(i) 經營業務所得之現金 (續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中物業增加	(39,546)	(34,670)
持作出售物業減少	131,835	145,134
存貨增加	(1,156,024)	(173,328)
受限制銀行存款增加	(6,422)	(1,505)
應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及 預付款項 (增加) / 減少	(2,267,869)	1,274,479
應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項及 應計款項以及合約負債增加 / (減少)	1,548,551	(193,796)
產品保修撥備增加	637,043	151,132
經營業務產生現金	1,170,283	2,424,915

(ii) 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
於二零二零年一月一日	444,663	7,730,417	2,421,753	10,596,833
新租賃	7,507	-	-	7,507
利息開支	23,643	502,993	78,367	605,003
新增銀行及其他借款	-	5,569,780	-	5,569,780
償還銀行及其他借款	-	(6,057,601)	-	(6,057,601)
已付租賃租金的本金部分	(39,362)	-	-	(39,362)
已付租賃租金的利息部分	(23,643)	-	-	(23,643)
贖回公司債券	-	-	(2,428,799)	(2,428,799)
外匯變動	4,605	(76,115)	(504)	(72,014)
經營現金流量變動	-	(37,340)	115,148	77,808
已付利息	-	(415,002)	(185,965)	(600,967)
於二零二零年十二月三十一日	417,413	7,217,132	-	7,634,545

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46 綜合現金流量表附註 (續)

(ii) 融資活動產生之負債之變動 (續)

	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	-	10,464,418	2,420,085	12,884,503
會計政策變動	251,996	-	-	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
新增銀行及其他借款	-	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

47 通過收購附屬公司收購資產

於二零二零年一月二十一日，本集團以代價人民幣398,000,000元向獨立第三方收購南京眾慧合達商業管理有限公司（「南京合達」）的全部股權。南京合達主要從事物業投資。

於二零二零年十一月二十四日，本集團完成向獨立第三方無償收購天津合恒投資發展有限公司（「天津合恒」）80%股權。天津合恒主要從事投資、開發及銷售物業。

收購是本集團增加商業物業及物業發展組合策略的一部分。由於收購主要是為了收購投資物業及發展中物業，根據香港財務報告準則第3號，收購南京合達及天津合恒已被視為透過收購附屬公司收購資產及負債而非業務合併。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47 通過收購附屬公司收購資產 (續)

因收購而確認的資產及負債如下：

	天津合恒 人民幣千元	南京合達 人民幣千元	總計 人民幣千元
預付款項	512	-	512
投資物業 (附註19)	-	384,826	384,826
其他應收款項	42,683	23,610	66,293
物業、機器及設備 (附註18)	213	-	213
發展中物業 (附註33)	676,306	-	676,306
持作出售物業	103,640	-	103,640
遞延稅項資產 (附註41)	39,860	-	39,860
現金及現金等值物	2,496	1,269	3,765
應付貿易賬款	(63,311)	-	(63,311)
其他應付款項及應計款項	(802,399)	(11,705)	(814,104)
已收購資產淨值	-	398,000	398,000
以現金結算的總代價	-	398,000	398,000
收購之現金流量分析：			
現金代價	-	(398,000)	(398,000)
向附屬公司購入之現金	2,496	1,269	3,765
收購之現金流入／(流出) 淨額	2,496	(396,731)	(394,235)

48 出售附屬公司

於二零二零年一月八日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售其於昆山和融之100%股權，代價約為人民幣28,000,000元。

於二零二零年一月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售其於江蘇綠色都建建築設計研究院有限公司(「綠色都建」)之100%股權，代價為人民幣16,397,000元。

於二零二零年七月一日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於海南豐盛的100%股權，代價為人民幣130,000,000元。

於二零二零年九月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於東喬的49%股權，代價為人民幣10,303,200元。

於二零二零年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於江蘇豐盛匯供應鏈管理有限公司(「江蘇豐盛匯」)的90%股權，代價為人民幣14,000,000元。

於二零二零年十一月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於Five Seasons XXV的100%權益，代價為人民幣1元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48 出售附屬公司 (續)

附屬公司於各自出售日期之資產及負債如下：

	昆山和融 人民幣千元	綠色都建 人民幣千元	東喬 人民幣千元	海南豐盛 人民幣千元	江蘇豐盛 人民幣千元	Five Seasons XXV 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產/(負債)淨值包括：							
-物業、機器及設備 (附註18)	63	450	148	15,782	2	-	16,445
-其他無形資產 (附註22)	-	-	4,766	-	-	-	4,766
-持作出售物業	356,044	-	-	-	-	-	356,044
-預付款項	-	324	110	-	-	42	476
-於合營公司之投資	-	-	-	-	-	7,100	7,100
-應收貿易賬款	-	5,267	49	-	-	-	5,316
-其他應收款項	16,985	6,477	19,027	10,380	120	-	52,989
-預繳所得稅	5,829	33	-	-	-	-	5,862
-現金及現金等值物	7,003	1,712	11,238	358	2,100	161	22,572
-預付其他稅項	-	-	57	270	-	-	327
-使用權資產 (附註20(a))	-	-	-	132,771	-	-	132,771
-應付貿易賬款及應付票據	(48,761)	(1,473)	(8)	(721)	-	-	(50,963)
-其他應付款項及應計款項	(294,857)	(1,152)	(31,142)	-	(1,796)	(7,595)	(336,542)
-合約負債	(10,223)	(1,645)	(3)	-	(1,760)	-	(13,631)
-應付所得稅	-	(60)	(48)	-	-	-	(108)
-遞延稅項負債 (附註41)	(5,379)	-	-	-	-	-	(5,379)
-非控股權益	-	-	7,681	-	(2,968)	-	4,713
已出售資產/(負債)淨值	26,704	9,933	11,875	158,840	(4,302)	(292)	202,758
現金代價	(28,000)	(16,397)	(10,303)	(130,000)	(14,000)	-	(198,700)
出售附屬公司收益/(虧損) (附註10)	1,296	6,464	(1,572)	(28,840)	18,302	292	(4,058)
出售之現金流量分析：							
已收代價	28,000	16,397	10,303	130,000	14,000	-	198,700
減：未結算代價	-	-	-	(130,000)	-	-	(130,000)
已出售之現金及現金等值物	(7,003)	(1,712)	(11,238)	(358)	(2,100)	(161)	(22,572)
出售之現金流入/(流出)淨額	20,997	14,685	(935)	(358)	11,900	(161)	46,128

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

49 視作出售一間附屬公司

本集團持有天津傳載的46.96%股權。根據本集團與其他股東訂立的合約安排，本集團控制天津傳載董事會的多數組成，而董事會為該實體所有主要事宜的最高決策機關。本公司董事認為，本集團對天津傳載擁有控制權，因此於二零一九年十二月三十一日將其分類為附屬公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關變更股東委任董事權利的股東決議案獲一致批准通過，據此，本集團不再控制天津傳載董事會的多數組成，惟仍能施行重大影響。因此，天津傳載不再為附屬公司，而分類為聯營公司。

於視作出售天津傳載之日之資產淨值如下：

	人民幣千元
應收貿易賬款及其他應收款項，扣除虧損撥備	166,666
現金及現金等值物	40
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,472)
非控股權益	(87,641)
已終止確認的資產淨值	77,593
減：於天津傳載股權的公允值（分類為於一間聯營公司投資）	(77,593)
視作出售一間附屬公司收益	—
視作出售的現金流量分析：	
現金代價	—
已出售現金及現金等值物	(40)
視作出售的現金流出淨額	(40)

50 與非控股權益的交易

(i) 部分出售附屬公司權益而控制權並無變動

江蘇綠色照明工程有限公司（「江蘇綠色照明」）

於二零二零年八月三十一日，本集團出售江蘇綠色照明30%的股權，代價為人民幣4,700,000元。於出售日期，非控股權益於江蘇綠色照明所佔30%股權的金額為人民幣5,396,000元。年內本公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
非控股權益增加	5,396
非控股權益已付代價	(4,700)
本公司擁有人應佔權益減少	696

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50 與非控股權益的交易 (續)

(ii) 收購一間附屬公司額外權益

南京寧凱儀器有限公司 (「南京寧凱」)

於二零二零年十月三十一日，本集團收購南京寧凱額外14.17%的股權，代價為人民幣15,600,000元。於購買日，非控股權益於南京寧凱的應佔14.17%權益比例為人民幣7,638,000元。年內本公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
非控股權益減少	(7,638)
非控股權益已付代價	15,600
本公司擁有人應佔權益減少	7,962

(iii) 一間附屬公司非控股股東出資

南京高速

緊隨增資(有關詳情載於附註11(b))完成後，僱員合夥企業將擁有南京高速增持股權約6.98%，及增資構成視作出售南京高速而控制權並無變動。於增資日期，非控股權益於南京高速所佔6.88%權益的金額為人民幣365,253,000元。本公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
非控股權益增加	365,253
非控股權益已付代價	(150,000)
本公司擁有人應佔權益減少	215,253

51 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，並無於綜合財務報表內撥備之或然負債如下：

(i) 按揭融資信貸

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就按揭融資信貸向銀行所作擔保	(a)	17,411	225,494
就汽車融資租賃信貸向一家銀行所作擔保	(b)	-	43,574

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51 或然負債 (續)

(i) 按揭融資信貸 (續)

附註：

- (a) 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就該等擔保作出撥備。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，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%）足以支付將予沒收銀行抵押按金額（約為授出金額的4.93%）；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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提供該等擔保的附屬公司已出售。因此，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就汽車融資租賃信貸提供擔保。

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團分別就人民幣1,440,012,000元（二零一九年：人民幣1,456,008,000元）及人民幣841,577,000元（二零一九年：人民幣934,000,000元）之銀行貸款向兩間（二零一九年：兩間）聯營公司及四名（二零一九年：四名）獨立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19,103,000元（二零一九年：人民幣28,115,000元）之金額已於綜合財務狀況表內確認為負債。
- (iii) 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100%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。

51 或然負債 (續)

(iii) (續)

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, 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日, 並無就有關擔保計提撥備。

(iv) 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, 有充分論據可反駁申訴的指控, 雖然本案具有一定的和解價值, 但大大低於總索賠金額的50%。於二零二零年十二月三十一日, 根據獨立律師的評估結果, 管理層已累計計提賠償負債人民幣8,066,000元 (二零一九年: 人民幣8,066,000元)。

(v) 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於二零二零年十二月三十一日合共約人民幣1,100,000,000元 (二零一九年: 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

52 承擔

(i) 經營租賃安排—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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	176,163	177,560
一年以上兩年以下	128,084	168,469
兩年以上三年以下	90,469	120,781
三年以上四年以下	72,146	84,121
四年以上五年以下	58,738	66,844
五年以上	350,484	326,829
	876,084	944,604

(ii) 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
—物業、機器及設備	438,377	237,046
—向聯營公司出資	177,000	129,000
—向合營公司出資	350,000	50,000
	965,377	416,046

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（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，於該基金的有限合夥人及一般合夥人全額支付注資之日（即二零一八年二月十二日）起三年內或經所有各方一致同意的延長日期，向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價約為人民幣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。直至該等綜合財務資料獲批准之日，本公司尚未完成收購，且仍在商談延期收購事宜。

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（「O2O」）服務供應商。於二零二零年十二月三十一日，該基金於上海景域的投資約為其26.33%權益（二零一九年：26.33%）。

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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、機器及設備	18	1,002,598	1,902,164
投資物業	19	4,918,918	3,938,321
有關土地使用權的使用權資產	20(a)	146,068	254,658
按公允值計入其他全面收益之金融資產		1,610,035	1,310,735
發展中物業	33	198,504	16,974
持作出售物業	34	229,244	—
已抵押銀行存款	35	1,653,224	2,720,564
		9,758,591	10,143,416

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

54 主要附屬公司

於二零二零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	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	澳大利亞， 有限責任公司	100澳元	-	100	旅游
Sparrow Early Learning Pty Limited	澳大利亞， 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

截至二零二零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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司：			
—租金收入及其他費用	(i)	—	109
—購買產品	(ii)	742	25,279
—銷售產品	(iii)	365	1,655
—收取借出貸款及相關利息	(iv)	7,892	24,117
—利息收入	(iv)	—	2,207
合營公司：			
—收購持作出售物業	(ix)	68,500	—
—其他費用	(i)	—	3,164
—購買產品	(ii)	1,053	831
—銷售產品	(iii)	29,523	16,407
—償還貸款本金及相關利息	(v)	—	18,814
—利息開支	(v)	14,881	19,065
本集團最終控股股東的聯營公司：			
—綠色建築設計與諮詢服務收入		—	3,718
本集團最終控股股東之附屬公司：			
—管理服務收入	(vi)	534	4,849
—償還轉讓貸款	(viii)	—	169,743
—收購物業、機器及設備	(x)	96	—
本集團控股股東：			
—收取貸款	(vii)	885,500	—
—償還已收貸款	(vii)	1,336,710	—
—利息開支	(vii)	35,602	33,715
—已提供擔保	(xi)	6,741	—

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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一間聯營公司及一間合營公司收費之安排。
- (ii) 向聯營公司及一間合營公司進行之採購乃根據已發佈價格作出，且已由雙方同意。
- (iii) 向一間聯營公司及一間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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貸款餘額人民幣7,000,000元(二零一九年：人民幣21,000,000元)及相關利息人民幣892,000元(二零一九年：人民幣3,117,000元)已收取。
- (v) 於二零一七年三月十三日，本集團與FVF I.L.P.訂立協議，以按8%之年利率借入53,739,000美元(相等於人民幣370,558,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，利息支出人民幣14,881,000元(二零一九年：人民幣19,065,000元)已於損益中確認，本集團償還了未償還利息人民幣零元(二零一九年：人民幣18,814,000元)。
- (vi) 管理服務收入乃根據交易產生，而交易乃根據本集團與交易對方(由季先生最終控制)所協定之條款進行。
- (vii) 本集團與本公司直接及最終控股公司Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia Wealth」)訂立若干貸款協議。截至二零二零年十二月三十一日，應付Magnolia Wealth的款項為即期不計息(二零一九年：不計息)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認利息開支人民幣35,602,000元(二零一九年：人民幣33,715,000元)，已收貸款人民幣885,500,000元(二零一九年：無)及償還貸款人民幣1,336,710,000元(二零一九年：無)。
- (viii) 於二零一九年三月十八日，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團償還216,000美元(相等於約人民幣1,489,000元)。
- (ix) 於二零二零年三月二十五日，本集團向一家合營公司收購持作出售物業，代價為人民幣68,500,000元，乃根據交易日期的公允值計算。
- (x) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自一間由季先生控制的公司收購若干物業、廠房及設備，同時更新辦公室租金協議。
- (xi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，季先生向一間附屬公司提供最高8,000,000港元(相等於人民幣6,741,000元)的擔保，以取得其貸款組合。

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。

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應收貸款(附註28(i))及其他應收款項(附註28(iii))、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36)、其他應付款項及應計款項(附註37)以及銀行及其他借款(附註38)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(「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)授予本集團之貸款(「已發放貸款」)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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已發放貸款連同季先生以本公司為受益人已抵押個人資產的公允值超過銀行貸款的未償還金額。董事認為，季先生於擔保函中提供的擔保將足以支付因已抵押資產而產生的南京德盈任何負債。因此，於報告期末，本集團的綜合財務報表並無就財務擔保產生的責任作出撥備。於報告期末後，由於已發放貸款金額超過了銀行貸款的金額，季先生的個人資產抵押被解除。

- (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(ii)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	18,794	22,042
退休福利	265	530
向管理層要員支付的薪酬總額	19,059	22,572

(v) 薪酬介乎以下範圍之管理層要員的人數如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
1港元至500,000港元	1	1
500,001港元至1,000,000港元	–	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	2
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	2	2
3,500,001港元至4,000,000港元	–	–
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
	9	11

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

截至二零二零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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	7,795	9,663
於附屬公司之投資	1,847,174	2,219,841
按公允值計入損益之金融資產	44,499	46,617
使用權資產	23,142	28,483
	1,922,610	2,304,604
流動資產		
應收附屬公司款項	14,863,471	16,007,985
預付款項	4,018	4,679
現金及現金等值物	6,719	86,253
	14,874,208	16,098,917
流動負債		
應付附屬公司款項	27,743	–
其他應付款項及應計款項	121,000	73,921
銀行及其他借款	853,240	644,193
租賃負債	5,117	5,472
公司債券	–	9,040
	1,007,100	732,626
流動資產淨值	13,867,108	15,366,291
總資產減流動負債	15,789,718	17,670,895
非流動負債		
銀行及其他借款	–	945,319
衍生金融工具	43,362	59,952
租賃負債	19,985	26,241
遞延稅項負債	44,390	44,390
	107,737	1,075,902
資產淨值	15,681,981	16,594,993
權益		
股本	160,872	160,872
儲備	15,521,109	16,434,121
總權益	15,681,981	16,594,993

綜合財務報表附註

截至二零二零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(續)

(ii) 本公司之儲備變動

	僱員股份						總計
	股權儲備	股份溢價	繳入盈餘	信託儲備	其他儲備	累計虧損	
	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	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及 二零二零年一月一日	422,833	17,190,894	82,603	(35,258)	(808,973)	(417,978)	16,434,121
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(913,012)	(913,012)
於二零二零年十二月三十一日	422,833	17,190,894	82,603	(35,258)	(808,973)	(1,330,990)	15,521,109

57 報告期後事項

出售南京高速43%股權之非常重大出售事項

於二零二一年三月三十日，南京高齒(作為賣方)及南京高速(作為目標公司)與一名獨立第三方上海文盛資產管理股份有限公司(「上海文盛」)(作為買方)訂立一份有條件股權轉讓協議。據此，南京高齒已有條件同意以人民幣4,300,000,000元的代價出售南京高速43%股權予上海文盛或其指定關聯方(「非常重大出售事項」)。於非常重大出售事項完成後，南京高齒將持有南京高速約50.02%的股權，而南京高速將繼續為本集團的附屬公司。非常重大出售事項會入賬列作股權交易，並預期其於完成時將不會就非常重大出售事項產生之除稅前收益或虧損於損益內確認。

於該等綜合財務報表獲批准日期，非常重大出售事項須待股權轉讓協議所載先決條件獲達成，方告完成。

有關非常重大出售事項的詳情載於本公司及中國傳動日期為二零二一年三月三十日的聯合公佈內。

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，該等資料乃摘錄自已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	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一七年 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (附註1)	二零二零年 人民幣千元 (附註1)
業績					
收入	4,311,423	11,026,457	10,288,651	11,163,103	16,171,377
除稅前溢利／(虧損)	3,743,202	3,112,891	(3,542,028)	(3,213,676)	(297,432)
所得稅(開支)／抵免	(740,918)	(976,427)	479,571	369,558	(400,848)
年內溢利／(虧損)	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)	(2,844,118)	(698,280)
歸屬於：					
本公司擁有人	3,086,019	2,267,453	(3,029,954)	(2,874,192)	(894,305)
非控股權益	(83,735)	(130,989)	(32,503)	30,074	196,025
	3,002,284	2,136,464	(3,062,457)	(2,844,118)	(698,280)
資產及負債					
總資產	48,412,715	54,423,653	50,056,703	43,792,119	43,564,472
總負債	(22,099,045)	(27,219,954)	(26,156,166)	(22,924,298)	(22,767,492)
總權益	26,313,670	27,203,699	23,900,537	20,867,821	20,796,980
應佔：					
本公司權益股東	22,538,300	23,991,436	20,695,500	17,608,558	17,175,701
非控股權益	3,775,370	3,212,263	3,205,037	3,259,263	3,621,279
	26,313,670	27,203,699	23,900,537	20,867,821	20,796,980

附註：

- 截至二零一九年及二零二零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。