



**CHINA HUAJUN GROUP LIMITED**

**中國華君集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 377)



**年 報**

**2020**



# 目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	14
企業管治報告	16
董事會報告書	28
獨立核數師報告書	44
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	54
綜合財務報表附註	57
五年財務概要	212
物業概要	213

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

孟廣寶先生(主席)  
張曄女士(行政總裁)  
黃秀梅女士  
包麗敏女士

#### 獨立非執行董事

鄭柏林先生  
沈若雷先生  
潘治平先生

### 審核委員會

潘治平先生(主席)  
鄭柏林先生  
沈若雷先生

### 薪酬委員會

鄭柏林先生(主席)  
沈若雷先生  
潘治平先生  
張曄女士

### 提名委員會

沈若雷先生(主席)  
鄭柏林先生  
潘治平先生  
張曄女士

### 公司秘書

譚家龍先生

### 授權代表

張曄女士  
譚家龍先生

### 法律顧問

蕭一峰律師行  
康德明律師事務所

### 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

### 主要銀行

中國銀行(香港)有限公司  
上海銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
江南農村商業銀行股份有限公司  
盛京銀行股份有限公司  
營口沿海銀行股份有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈  
36樓

## 公司資料 (續)

### 百慕達主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司  
香港  
北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場二期  
33樓3301-04室

### 股份代號

377

### 公司網址

<http://www.chinahuajungroup.com>

### 投資者關係聯絡方式

電郵： [ir@chinahuajungroup.com](mailto:ir@chinahuajungroup.com)  
電話：(852) 2290 9222  
傳真：(852) 2290 9333

# 主席報告書

致本公司各股東：

本人欣然提呈中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）之年度報告，請各位股東省覽。

## 業績摘要

於本年度，收益約為人民幣3,515.5百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度（「去年」）收益約人民幣3,699.6百萬元減少約人民幣184.1百萬元或5.0%。收益整體減少歸因於本年度本集團的石化產品貿易及印刷業務的銷售下跌，主要由於2019冠狀病毒病導致宏觀經濟環境不明朗。

歲月不居，華章日新。回顧二零二零年，世界格局劇烈變化、各種形勢挑戰重重。年初，突如其來的新冠疫情嚴峻，對社會、企業乃至公司都是艱辛的挑戰。但本集團繼續堅定推進架構重組和改革，各板塊勵精圖治、團結一致、砥礪前行，根據疫情態勢靈活應變，堅定落實各項任務目標，為未來儲能量、謀發展。

## 展望

二零二一年，是本集團至關重要的關鍵年。我們將一如既往地審度時宜，謀定而動，海外新冠疫情仍未受控，世界經濟復蘇前景不確定，中美多領域博弈加劇，國內改革任務艱巨繁重。環境的深刻變化既帶來新機遇，也帶來新挑戰。所有華君人將秉承“為者常成，行者常至”的企業核心價值觀，利用大灣區的政策優勢，發揮上市平台的優勢品牌效應，將企業夯實做強，穩步發展，為全體股東和客戶持續提供優質服務。同時，我們將不斷提升管理能力和運營能力，並將恪守穩健審慎的財政策略，持續優化財務結構，交出更好的成績。

## 致謝

最後，本人謹代表公司董事會，對股東、客戶、合作夥伴的信任與支持，對全體員工的奉獻和努力，表示最衷心的感謝！

**孟廣寶**

主席

香港，二零二一年三月三十一日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團從事五項核心業務，即(i)印刷、(ii)貿易及物流、(iii)物業開發及投資、(iv)太陽能光伏；及(v)金融服務。

我們的策略為鞏固我們的基礎、令我們的業務組合更多元化及同時透過內部增長及策略性收購持續增長。我們相信，此策略將透過創造一個更強大的華君以提高我們的股東價值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益約為人民幣3,515.5百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度（「去年」）的收益約人民幣3,699.6百萬元減少約人民幣184.1百萬元或5.0%。收益的整體減少歸因於印刷及貿易及物流所得收益減少。印刷及貿易及物流業務銷售下跌主要由於COVID-19爆發導致宏觀經濟環境不明朗以及消費意欲不振，引致銷售訂單減少。COVID-19導致中國的供應鏈於二零二零年第一季度面臨物流中斷的問題，此亦對我們的石化產品的貿易及物流業務造成不利影響。由於本集團於本年度向客戶交付若干已竣工物業單位後確認銷售物業之收益，收益之減少部分被物業開發及投資業務收益增加所抵銷。

於本年度，本集團大部分收益來自貿易及物流分部收益，佔總收益約58.3%（去年：約59.6%），其次為物業開發及投資分部收益，佔總收益約22.8%（去年：約18.3%）。於本年度，中國本地銷售繼續為我們收益的主要來源，佔總收益約92.0%（去年：86.9%）。

下表載列本集團於本年度及去年按業務分部劃分之收益：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
印刷	440.5	12.5%	670.2	18.1%
貿易及物流	2,050.7	58.3%	2,203.7	59.6%
物業開發及投資	802.7	22.8%	677.0	18.3%
太陽能光伏	109.5	3.1%	92.7	2.5%
金融服務	4.9	0.1%	7.6	0.2%
其他	107.2	3.2%	48.4	1.3%
	<u>3,515.5</u>	<u>100%</u>	<u>3,699.6</u>	<u>100%</u>

## 管理層討論與分析 (續)

下表載列本集團於本年度及去年按地區劃分(根據客戶的地區)之收益:

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
中國	3,233.8	92.0%	3,213.7	86.9%
美國	136.9	3.9%	277.8	7.5%
香港	39.7	1.1%	58.0	1.6%
歐洲國家	44.8	1.3%	79.7	2.2%
其他國家	60.3	1.7%	70.4	1.8%
	<u>3,515.5</u>	<u>100%</u>	<u>3,699.6</u>	<u>100%</u>

下列為本集團核心業務分部的財務及貿易前景:

### 印刷

新洲印刷集團有限公司(前稱為新洲印刷有限公司)(「新洲」)為一間座落於香港及中國的業內領先且信譽良好的印刷及包裝公司。新洲生產優質包裝及紙張產品,能夠為我們於全球美容及化妝、製藥及餐飲範疇的國際客戶服務。

由於年內爆發COVID-19,印刷產品的收益大幅減少,尤其是遭受社區封鎖的海外市場銷售減少。

### 貿易及物流

此分部主要從事分銷及銷售石化產品以及提供物流服務。此分部進行廣泛的石化產品貿易。本集團預期香港及中國對石化產品需求旺盛,而強大的供應商網絡可確保我們的產品供應穩定。我們石化產品的所有客戶均位於中國,且由於COVID-19的情況於中國得到控制,我們的銷量於二零二零年下半年逐漸恢復。

## 管理層討論與分析 (續)

### 物業開發及投資

此分部包括土地整理和開發、物業開發與銷售、物業租賃及管理以及多項房地產業務等。本集團利用中國豐富的資源，尋求具有資產升值潛力的發展項目進行投資，在產生穩定收益的同時享受資產增值。於本年度由本集團持有及在建的若干核心項目如下：

#### 上海華君廣場

本公司的間接全資附屬公司保華房地產開發(上海)有限公司(前稱上海保華萬隆置業有限公司)透過由上海市閔行區規劃和土地管理局舉行以競投方式銷售的拍賣，以投標價人民幣**2,305**百萬元成功競得一幅於中國上海市閔行區的土地使用權。該土地正在建設及將發售名為上海華君廣場(前稱上海保華國際廣場)的商辦綜合大樓，總建築面積(「總建築面積」)約為**125,000**平方米。於二零二零年一月，我們已獲取預售證書，**40%**辦公室物業將會出售，餘下辦公室及商業物業將持作長線投資用途，以產生租金收入。

#### 大連項目

兩項物業項目，即大連華君廣場(前稱保華金融中心)及保華旺苑，均位於中國遼寧省大連市。其中，位於中國大連市星海灣商業區的大連華君廣場包括一幅土地面積約**10,857.10**平方米的土地。該土地之上正在建設一座總建築面積約**146,000**平方米的商業甲級辦公綜合大樓。該項目將發展為一幢**51**層的商辦綜合樓，另有兩層地下樓層作停車場及配套設施用途。

#### 作銷售物業—高郵

名為高郵華府人家(前稱高郵保華·君庭)的商業及住宅項目位於中國江蘇省高郵市，共有兩期，可銷售的總建築面積合共約為**365,000**平方米。第一期項目已經完成並自二零二零年第一季度起逐步交付予客戶。



## 管理層討論與分析 (續)

### 作銷售物業－無錫項目

於二零一八年七月六日，本集團完成收購(i)華君地產(無錫)有限公司(前稱保華地產(無錫)有限公司)及無錫惠靈置業有限公司全部股權；(ii)無錫市惠遠置業有限公司(「無錫惠遠」)全部股權；及(iii)無錫惠澤置業有限公司(現稱為華君地產(江陰)有限公司)(「無錫惠澤」)55%股權(統稱「無錫項目」)，總代價分別為人民幣1,311.29百萬元、人民幣291.95百萬元及人民幣280.50百萬元。本集團於二零一八年十一月以代價人民幣76.5百萬元進一步收購無錫惠澤15%股權。本集團現正以代價總額約人民幣154.2百萬元收購無錫惠澤餘下30%股權及其債務。有關收購詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十六日之通函。無錫項目包括：

- (i) 一幢位於中國無錫市梁溪區名為五愛人家的已竣工樓宇，為樓高13層的住宅、辦公及零售綜合大樓，總可出售／可出租面積約20,000平方米。於二零二零年七月三十一日，本集團已出售無錫惠遠的全部股權，包括其主要資產五愛人家。
- (ii) 一項位於中國無錫市江陰區名為藏品裕苑的住宅發展項目，該幅地塊的工地面積約109,000平方米，合共四期多項住宅及配套設施已開發。
- (iii) 一幅位於中國無錫市濱湖區的土地，工地面積約163,000平方米，作住宅發展項目，項目名稱為華君湖灣花園。

於本年度，我們已出售／預售無錫項目的若干物業，並確認無錫項目之收益約人民幣540.6百萬元。

### 太陽能光伏

本集團的太陽能產品生產位於中國江蘇省。為把握太陽能光伏行業增長趨勢的機遇，於本年度，本集團尋求進一步擴展太陽能光伏業務，並正在收購與生產及製造光伏相關產品有關的若干物業及設備。有關收購詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日的通函。

## 管理層討論與分析 (續)

### 融資服務

#### (i) 融資租賃

此分部包括土地、物業、廠房及設備以及其他有形資產的租賃。此分部的營運主要位於中國而本集團則尋求風險可控的穩定收益。

#### (ii) 提供融資

本集團將就履行向本集團還款的責任提供抵押品的潛在客戶提供融資。本集團將審慎發展此業務分部、實現客戶投資組合多元化及尋求與其業務夥伴的合作機會。

#### (iii) 證券投資

本集團投資香港及海外證券。我們主要運用管理層豐富的投資經驗，透過尋求風險可控的穩定收益、分散企業經營風險及改善本集團資產的流動性，作出中短期投資。

#### (iv) 證券經紀及資產管理

本集團擁有一間持牌可進行香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團。

## 財務回顧

### 收益

於本年度，本集團之收益約為人民幣3,515.5百萬元，較去年的收益約人民幣3,699.6百萬元減少約人民幣184.1百萬元或5.0%。於本年度，本集團之主要業務分部，即(1)印刷錄得收益約人民幣440.5百萬元（去年：約人民幣670.2百萬元）；(2)貿易及物流錄得收益約人民幣2,050.7百萬元（去年：約人民幣2,203.7百萬元）；(3)太陽能光伏錄得收益約人民幣109.5百萬元（去年：約人民幣92.7百萬元）；(4)物業開發及投資錄得收益約人民幣802.7百萬元（去年：約人民幣677.0百萬元）；及(5)金融服務錄得收益約人民幣4.9百萬元（去年：約人民幣7.6百萬元）。於本年度，我們亦錄得銷售液力機械收益約人民幣69.6百萬元（去年：人民幣20.9百萬元），原因為我們於二零一九年九月三十日收購大連液力機械有限公司。

## 管理層討論與分析 (續)

收益的整體減少歸因於印刷及貿易及物流所得收益減少。印刷及貿易及物流業務銷售下跌主要由於COVID-19爆發導致宏觀經濟環境不明朗以及消費意欲不振，引致銷售訂單減少。COVID-19導致中國的供應鏈於二零二零年第一季度面臨物流中斷的問題，此亦對我們的石化產品的貿易及物流業務造成不利影響。由於本集團於本年度向客戶交付若干已竣工物業項目後確認銷售物業之收益，該減少部分被物業開發及投資業務收益增加所抵銷。

### 毛利及毛利率

於本年度，毛利約為人民幣40.9百萬元（去年：約人民幣304.2百萬元），毛利率為約1.2%（去年：約8.2%）。該減少主要由於物業開發及投資業務以及印刷的毛利由於COVID-19爆發及消費意欲不振而減少。於本年度，本集團確認撇減持作出售物業之撥備約人民幣117.3百萬元（去年：無），導致本集團毛利及毛利率減少。

### 銷售及分銷開支

於本年度，銷售及分銷開支由去年的約人民幣152.0百萬元（或收益的4.1%）減少約人民幣17.8百萬元或11.7%至本年度的約人民幣134.2百萬元（或收益的3.8%）。有關減少乃主要由於佣金開支、諮詢費及運費和保險開支減少。

### 行政費用

於本年度，行政費用由去年的約人民幣380.2百萬元（或收益的10.3%）減少約人民幣26.1百萬元或6.9%至本年度的約人民幣354.1百萬元（或收益的10.1%），乃由於員工成本及其他業務稅項開支減少。

### 財務費用

本年度之財務費用約為人民幣898.7百萬元（去年：約人民幣572.3百萬元）。有關增加乃主要由於平均貸款結餘增加、銀行及其他借款的利息開支增加，該增加亦由於累計罰息及就若干貸款協議清算賠償計提撥備（於附註31披露）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 投資物業之公平值變動

於本年度，本集團錄得投資物業公平值變動之虧損人民幣176.0百萬元，而去年錄得收益人民幣237.9百萬元，乃由於本集團於二零二零年十二月三十一日持有的投資物業公平值減少。

### 物業、廠房及設備的減值虧損

本集團對本集團的物業、廠房及設備進行審查，確定部分資產減值，主要由於太陽能光伏產品的若干生產線由於技術變動及該等生產設備所生產產品的訂單減少而關閉。本集團亦評估其他虧損分部的物業、廠房及設備的可收回金額，並確認本年度減值虧損總額約人民幣114.4百萬元。

### 年內虧損

由於以上綜合影響，於本年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約人民幣1,573.8百萬元，而去年則錄得虧損約人民幣644.7百萬元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

#### 股東權益

於二零二零年十二月三十一日，股東權益總額約為人民幣1,116.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣2,721.2百萬元減少59.0%。

#### 財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產約為人民幣9,037.6百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣9,292.8百萬元），其中包括現金及現金等價物約人民幣219.1百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣270.8百萬元），流動負債約為人民幣13,758.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣7,798.2百萬元）。本集團之流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.7（二零一九年十二月三十一日：1.2）。

於二零二零年十二月三十一日，我們的資本負債比率（按計息負債佔資產總值之百分比列示）為65.3%，而於二零一九年十二月三十一日為62.5%。

## 管理層討論與分析 (續)

### 現金及現金等價物

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣**219.1**百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣**270.8**百萬元），其中大部分以人民幣計值。

### 借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款及其他借款約為人民幣**10,209.9**百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣**10,172.4**百萬元）。於該等借款中，約人民幣**9,904.3**百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣**9,772.8**百萬元）乃以本集團的資產作抵押。大部分借款以人民幣計值。

### 資本支出

本年度，本集團的資本支出主要為新增投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產合共約人民幣**922.1**百萬元（去年：約人民幣**1,475.5**百萬元）。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面值分別約人民幣**707.7**百萬元、人民幣**299.3**百萬元、人民幣**5,649.4**百萬元、人民幣**5,104.5**百萬元、人民幣**10.0**百萬元、人民幣**46.9**百萬元及人民幣**46.9**百萬元之本集團物業、廠房及設備、使用權資產、持作出售物業、投資物業、存貨、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘已抵押作為本集團取得若干銀行及信貸融資之擔保。

## 外匯風險管理

本集團面對的外匯風險涉及營運的功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金，貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及借款。董事確保淨風險額維持在可接受的水平，並在必要時以現貨匯率買賣外幣及訂立最基本的外匯遠期合約解決短期失衡。

## 管理層討論與分析 (續)

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團涉及數項由建築承包商、客戶、供應商及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

- (a) 本集團與一名獨立第三方於二零一七年六月訂立的合作協議並未進行，原因為不符合中國廣東省之若干城市改造政策，且相關項目須予以終止。因此，對手方已就違反合作協議向廣東高等法院提出針對本集團的民事訴訟。聆訊於二零一九年三月二十九日舉行，廣東高等法院於二零一九年九月二十九日作出判決，要求本集團向對手方退還已收按金人民幣50,000,000元及支付損失人民幣80,000,000元。本集團向廣東高等法院提出上訴，該聆訊於二零二零年十月舉行。上訴遭駁回，而本集團仍有責任償還按金人民幣50,000,000元及支付損失人民幣80,000,000元。本集團已就損失於財務報表內作出撥備人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團已向最高人民法院申請重審。
- (b) 於二零一八年三月六日，本集團與一名獨立第三方訂立三份股份轉讓協議，以轉讓於無錫的三項物業公司的股權。本集團未能於二零一八年三月十二日或之前支付尚未支付代價及相關利息。對手方於二零二零年四月二十日向江蘇高等法院提出針對本集團的民事訴訟。聆訊於二零二零年八月十四日舉行並於二零二零年九月十四日作出判決，要求本集團向對手方支付損失約人民幣31,574,000元。本集團向江蘇高等法院提出上訴，聆訊已於二零二一年三月二十五日舉行，惟尚未作出判決。本集團已根據江蘇高等法院作出的初次判決作出撥備人民幣31,574,000元。

### 環境政策及表現

本集團確認環境保護對本集團之長期發展至關重要。為將環境影響減至最低，本集團將持續不時審閱及改進管理常規之實效。

「環境、社會及管治報告」之獨立報告將於二零二一年五月底發佈。詳情請參閱本公司網站。

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**孟廣寶先生**，48歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。彼持有中國哈爾濱工業大學法律學士學位。孟先生由一九九八年起為遼寧華君律師事務所之資深合夥人並於二零二零年八月離任。

**張擘女士**，45歲，於二零一七年十二月二十日加入本公司並獲委任為本公司之執行董事及行政總裁。彼持有北京大學金融碩士學位及賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理學碩士學位。張女士擁有廣泛金融及投資經驗，於金融投資領域從業超過十年。張女士先後任職於 **Matlin Patterson** 環球投資基金、中銀集團投資有限公司及招商證券（香港）有限公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**黃秀梅女士**，43歲，於二零二零年二月二十七日獲委任為本公司執行董事。彼為中國的執業律師。黃女士於法律行業擁有約20年經驗，並於企業行政、投資及風險管理領域擁有超過十年經驗。彼於遼寧華君律師事務所執業，並為遼寧華君律師事務所之合夥人。彼於二零一六年六月加入本公司，出任法律與合規部副總裁。

**包麗敏女士**，43歲，於二零一六年六月加入本公司及於二零二零年四月十四日獲委任為本公司執行董事及首席風控官。彼持有西南政法大學經濟法學學士學位及遼寧大學法學碩士學位，為中國的執業律師。彼自二零零六年起工作於遼寧華君律師事務所，目前並作為合夥人於遼寧華君律師事務所執業。

## 董事及高級管理層履歷 (續)

### 獨立非執行董事

**鄭柏林先生**，75歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。鄭先生亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。彼持有西班牙語學士學位。鄭先生由二零零七年至二零零八年任職萬國寶通國際有限公司，離職前最後職位是中國營銷部大中華區高級顧問。鄭先生曾任職中國銀行，擔任其上海分行行長、香港廣東省銀行總經理、中國銀行倫敦分行董事總經理及中國銀行紐約分行總經理。鄭先生於二零零一年獲紐約州州務院嘉許為「50位傑出華裔企業家獎」得獎者之一。

**沈若雷先生**，75歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。沈先生亦為提名委員會之主席及審核委員會及薪酬委員會之成員。彼持有中央財經大學（前稱中央財政金融學院）學士學位。沈先生於二零一六年二月至二零二零年一月為中國之信集團有限公司（股份代號：8265）的獨立非執行董事。沈先生目前於一間在中國成立的公司擔任行政總裁，涉及管理投資。沈先生於銀行業擁有豐富經驗。彼於一九九二年六月至一九九七年六月期間，擔任中國工商銀行上海分行行長。於一九九九年三月至二零一二年五月期間以及二零零五年四月至二零一三年四月期間，彼分別擔任上海商業銀行及上海銀行之董事。於一九九八年九月至二零一二年二月期間，沈先生亦為申聯國際投資有限公司之總經理及董事會主席。

**潘治平先生**，54歲，於二零一零年十月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。潘先生亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。潘先生亦分別為伯明翰體育控股有限公司（股份代號：2309）及長盈集團（控股）有限公司（股份代號：689）的獨立非執行董事。彼持有香港城市大學金融學理學碩士學位及會計學文學士學位。潘先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。潘先生於企業融資、會計及審計擁有廣泛經驗。潘先生現時擔任保利置業集團有限公司（股份代號：119）的財務總監。

### 高級管理層

**譚家龍先生**，42歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。彼於香港科技大學畢業，擁有工商管理（榮譽）會計學士學位。譚先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。譚先生於審計、財務管理、企業管治及併購以及首次公開發售擁有廣泛的經驗。在加入本公司前，譚先生在畢馬威會計師事務所（香港）任職超過10年，離職前最後職位為審計高級經理。彼於二零一四年十一月加入本公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會相信，良好企業管治常規對維持及提升股東之信心日益重要。本公司致力維持高質素之企業管治水平。董事會不時檢討本集團之企業管治常規，確保有關企業管治常規能反映最新發展並達到股東之期望。

於本年度，本公司已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」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及遵守所有適用的守則條文。

## 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之《董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。於本年度，本公司向全體董事作出特定詢問後，確認全體董事已遵守標準守則所載之規定。

## 董事會

董事會之職責乃確立策略性方針，訂立目標及業務計劃，以及監督業務表現。管理層則負責個別業務單位之日常管理及營運。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定項目表。董事會不時檢討該項目表，以確保其繼續符合本集團之需要。

董事會現時由四名執行董事，即孟廣寶先生（主席）、張擘女士（行政總裁）、黃秀梅女士及包麗敏女士以及三名獨立非執行董事，即鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生所組成。董事履歷詳情已於本年報第14至15頁的「董事及高級管理層履歷」一節載列。

董事會主席及本公司行政總裁之角色已區分，並分別由不同人士（即孟廣寶先生及張擘女士）行使。董事名單及其分別的角色與職能現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>及香港交易所的網站<http://www.hkex.com.hk>參閱。

## 企業管治報告 (續)

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，據此，鄭柏林先生及沈若雷先生各自獲委任為期兩年特定年期，而潘治平先生獲委任為期一年特定年期。該委聘可重選及將自動分別續期一年或兩年，直至任何一方於任期屆滿前向對方發出書面通知終止委任書為止。

獨立非執行董事之廣泛的領域背景對董事會多元化範疇是有價值的。彼等來自不同的業務及專業背景。彼等具備從中國業務至全球企業的一般管理至專業知識。彼等全部已證明具備企業策略、風險管理及企業管治的經驗。

本公司已收到各獨立非執行董事就本身之獨立性發出之書面年度確認書，並信納彼等各自按照上市規則之規定繼續保持獨立。

按照企業管治守則第A.4.3條，股東已於二零二零年六月十八日舉行的股東大會上以獨立決議案的形式批准重新委任已為董事會服務逾九年的潘治平先生。

本公司於各新任董事首次獲委任時為彼提供全面、正式兼特定而設之就任須知，以確保彼適當了解本公司之業務及營運並完全知悉彼在上市規則及相關監管規定項下之責任及義務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以開拓及增進彼等之知識及技能。董事持續獲提供有關法規及監管制度及業務環境發展之最新資料，以協助彼等履行職責。本公司已適時向董事提供最新的技術性資料更新，包括上市規則修訂之簡報及聯交所之新聞發佈。本公司於需要時為董事安排持續簡報及專業發展。

於本年度，所有董事即孟廣寶先生、張擘女士、黃秀梅女士、包麗敏女士、鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生，均積極參加持續專業培訓（包括本公司提供的專業培訓及閱讀材料），發展並更新彼等的知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司已自全部董事收到確認彼等本年度各自之培訓記錄。

## 企業管治報告 (續)

董事會每年舉行至少四次會議，以檢討（其中包括）本集團之財務及營運表現，並於有需要時舉行額外董事會會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。董事會已制定程序，讓董事按合理要求並於適當情況下徵求獨立專業意見，費用由本公司支付。同時，亦已為董事安排適當之保險政策及範圍。

於本年度共舉行了十七次董事會會議、五次股東特別大會及一次股東週年大會。在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

各董事於本年度於董事會會議及股東大會之出席次數載列如下：

董事	出席董事會會議次數	出席股東大會次數
<b>執行董事：</b>		
孟廣寶先生（主席）（附註1）	10/10	1/3
張擘女士	17/17	6/6
郭頌先生（附註2）	3/4	不適用
曾紅波先生（附註3）	5/6	不適用
黃秀梅女士（附註2）	13/13	1/6
包麗敏女士（附註3）	11/11	1/6
<b>獨立非執行董事：</b>		
鄭柏林先生	17/17	1/6
沈若雷先生	17/17	1/6
潘治平先生	17/17	5/6

附註：

1. 於本年度，孟廣寶先生於3次股東大會上被要求放棄就有關決議案投票，故彼出席該等會議的次數未載入表內。
2. 郭頌先生已於二零二零年二月二十七日辭任執行董事職務，黃秀梅女士已自二零二零年二月二十七日起獲委任為執行董事。
3. 曾紅波先生已於二零二零年四月十四日辭任執行董事職務，包麗敏女士已自二零二零年四月十四日起獲委任為執行董事。

## 企業管治報告 (續)

### 薪酬委員會

本公司於二零零五年根據企業管治守則的建議成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會之主要職責包括協助董事會就發展本公司董事及高級管理層之薪酬待遇監督正式且具透明度的程序之設立及運作，並向董事會建議本公司董事(包括個別執行董事)及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零一八年十二月二十一日修訂，並可於本公司及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站參閱。

於本年度及直至本年報日期，薪酬委員會包括四位成員，即鄭柏林先生(彼為薪酬委員會主席)、沈若雷先生、張擘女士及潘治平先生。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

本公司旨在設立能成功吸引並挽留本集團業務成功營運所需之行政人員，以及推動行政人員追求合適本集團增長策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映(其中包括)個別員工之表現及責任；而薪酬待遇包括薪金、花紅及其他福利，以給予本集團董事及高級管理層獎勵，提升彼等個別之表現。

於本年度，個別董事之酬金已依名稱於綜合財務報表附註14中披露，而高級管理層之酬金依範圍披露如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人數	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人數
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

## 企業管治報告 (續)

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，薪酬委員會進行之工作包括以下：

- 檢討本集團之薪酬政策；及
- 檢討本集團董事（包括執行董事）及高級管理層於本年度之個別薪酬待遇。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

薪酬委員會各成員於本年度之薪酬委員會會議之出席次數載列如下：

薪酬委員會成員	出席次數
鄭柏林先生(主席)	1/1
張擘女士	1/1
沈若雷先生	1/1
潘治平先生	1/1

## 提名委員會

本公司於二零一二年根據企業管治守則之建議成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會之主要職責包括就委任及重新委任董事、董事會架構、規模及組成，並保持董事會根據本公司業務具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度之平衡向董事會提出建議。

於本年度及直至本報告日期，提名委員會包括四位成員，即沈若雷先生（其為提名委員會主席）、張擘女士、潘治平先生及鄭柏林先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

## 企業管治報告 (續)

董事會採納董事會多樣性政策(「董事會多樣性政策」)，主要目標為提升董事會之效能及其企業管治標準。本公司意識到擁有董事會成員團隊多樣化之重要性，對維持競爭優勢而言為關鍵要素。提名委員會已獲授權透過考慮多項因素(包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗)審閱及評估董事會多樣性及其技能及經驗。於識別及選擇合適的合資格人士推薦予董事會時，提名委員會將考慮董事會多樣性政策，其中候選人的選擇將根據客觀標準之特長，並顧及董事會多樣性之裨益。提名委員會審閱及監督董事會多樣性政策之實施及適時向董事會提出推薦建議。

提名委員會於本年度舉行了一次會議。所有提名委員會之成員皆出席並進行包括以下之工作：

- 檢討董事會的架構、規模及組成；
- 物色具備合適資格可成為董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 識別董事會具備廣泛的技能、經驗及專業知識的重要性；及
- 審閱董事會多樣性政策及提名政策及董事會多樣性政策之可量度目標。

提名委員會認為，董事會於本年度已根據本公司業務具備適當所需技能、知識、經驗、專業及不同觀點並維持適當組合及平衡。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

## 企業管治報告 (續)

提名委員會各成員於本年度於提名委員會會議之出席次數載列如下：

提名委員會成員	出席次數
沈若雷先生 (主席)	1/1
張擘女士	1/1
潘治平先生	1/1
鄭柏林先生	1/1

## 審核委員會

本公司於二零零四年根據企業管治守則的建議成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會之主要職責包括協助董事會監察財務報表之合規性、監督本公司與其外聘核數師之關係、確保本集團之風險管理及內部監控系統屬有效，並於本集團內維持良好企業管治標準及做法。審核委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零一八年十二月二十一日修訂，並可於本公司及香港交易所的網站參閱。

於本年度及直至本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，並直接向董事會匯報。審核委員會定期與本集團的高級管理層及本公司的外聘核數師舉行會議，以檢討本集團的財務匯報及內部監控系統以及本公司的財務報表。

審核委員會於本年度舉行了三次會議，審核委員會進行之工作包括以下：

- 審閱本集團之經審計綜合財務報表；
- 審閱本集團之未經審計中期財務報告；
- 與本公司外聘核數師審閱及商討有關本集團綜合財務報表之審計計劃；
- 與本集團高級管理層及本公司外聘核數師審閱及商討主要之會計、審計、風險管理及內部監控事宜；
- 與本集團高級管理層審閱及商討本集團的企業管治常規及合規事宜；
- 審閱本公司外聘核數師之獨立性及客觀性；
- 監督本公司外聘核數師或其分支機構所提供之非審計服務；

## 企業管治報告 (續)

- 審閱及批准本公司外聘核數師之薪酬及聘用條款；及
- 應董事會委派履行企業管治職責。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

審核委員會各成員於本年度於審核委員會會議之出席次數載列如下：

審核委員會成員	出席次數
潘治平先生 (主席)	3/3
鄭柏林先生	3/3
沈若雷先生	3/3

審核委員會不時與本集團財務總監、行政總裁及其他管理層舉行會議，以審閱本集團中期及年度業績、中期及年度報告、內部監控、企業管治及風險管理事項。其與管理層、本集團內部及外聘核數師考慮及討論報告及匯報，以確保本集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。其亦與本公司外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司舉行會議，考慮報告範圍、策略、進程及綜合財務報表之審核結果。此外，審核委員會分別在無管理層出席下與外聘核數師舉行定期私人會議。

## 企業管治功能

董事會有責任不時檢討本集團之企業管治及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，維持足夠及有效之企業管治政策及功能。審核委員會協助董事會審閱企業管治政策及功能，以確保樹立良好的企業管治以保障股東及本集團之最佳利益。

於本年度，審核委員會已安排就本集團之企業管治政策及常規進行審閱，並向董事會提出建議、檢討及監察本集團有關遵守法律及監管規定之政策及常規，及檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告之披露規定的合規。



## 企業管治報告 (續)

### 風險管理及內部監控

董事會有責任不時檢討本集團之風險管理及內部監控制度及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，維持足夠及有效之風險管理及內部監控制度。審核委員會至少每年協助董事會進行審閱，包括營運、財務及合規監控以及風險管理功能，維持足夠而有效的風險管理及內部監控系統以保障股東利益及本集團之資產。

於本年度，董事已安排就本集團之風險管理及內部監控制度進行審閱，並檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠。審閱旨在為本集團營運之成效及效益作出合理保證，以達致既定企業目標、保障本集團資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持本集團妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用及作公佈之用，以及確保本集團遵守相關法律及法規。

董事會認為，本集團的風險管理及內部監控制度在重大方面有效惟在執行內部監控程序上有改善的空間。

### 核數師酬金

於本年度：

- (a) 本公司現任核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就審計服務向本集團收取人民幣2.9百萬元。
- (b) 本公司之附屬公司之其他核數師就審計服務收取人民幣0.4百萬元。

### 公司秘書

譚家龍先生為本公司之公司秘書，彼為全職僱員及於本年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。我們的公司秘書向董事協調及提供資料。我們的公司秘書確保董事會程序及所有董事會會議均符合所有適用規則及法規。

## 企業管治報告 (續)

### 財務報告

董事確認及了解彼等須負責編製財務報表，確保本集團編製的財務報表真實而公平地反映本集團的狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則規定的披露條文。本公司外部核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)有關彼等對本集團財務報表的申報責任的聲明載於第44頁至第46頁的獨立核數師報告。核數師對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見(「不發表意見」)，該綜合財務報表載於獨立核數師報告「不發表意見基準」一段。

核數師就本集團之持續經營能力提出顧慮。為處理此問題，本公司已採取且將採取(其中包括)綜合財務報表附註2所披露的步驟。此外，本公司已製定計劃在二零二一年處置其物業資產，從而增加其流動資金及償還貸款。於二零二一年三月，本集團已獲得由營口沿海銀行發行的金額約為人民幣2,658.8百萬元的新銀行融資意向書。預期本集團將利用該等銀行融資為本集團的若干借款再融資。

基於上述情況，在編製綜合財務報表時，董事已審核本集團的財務及流動資金狀況。董事會認為本集團將有足夠流動資金滿足未來十二個月營運需要，故認為本集團將能夠持續經營。審核委員會亦與核數師就本集團的財務狀況、本公司已採取及將採取的措施進行了討論，並審議及接納了核數師的理由及理解彼等在達致彼等意見時的考慮。

### 與股東之溝通

與股東溝通之目標，乃確保股東，包括個人及機構兩者，及在合適的情況下，普遍投資社群，獲提供本公司即時、平等和及時的平衡及可理解的資訊(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險組合)，以確保股東在知情下行使彼等權利，及容許股東及投資社群活躍地與本公司接洽。為此，一項與股東溝通之書面政策已設立，現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>參閱。

本公司經由多種溝通方法，確保股東得悉主要業務事項。此等包括股東大會、中期及年度報告、公告及通函。本公司網站提供本公司與股東溝通之渠道及經常更新本集團之主要資料。

## 企業管治報告 (續)

於本公司於二零二零年六月十八日舉行的股東週年大會上，主席亦就每件獨立事項提呈獨立決議案，當中包括重選董事。

本公司定期通知股東有關投票表決之程序，以確保符合上市規則及本公司憲章文件所載有關投票表決之規定。本公司之組織章程大綱及公司細則的綜合版本現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>及香港交易所網站<http://www.hkex.com.hk>參閱。於本年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無重大改變。

### 股東權利

#### 股東要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

- (1) 即使本公司細則另有任何規定，本公司董事須於收到股東要求而該等股東於送達要求日期持有本公司截至該日附帶本公司股東大會投票權的實繳股本不少於十分之一時，立即著手正式召開本公司之股東特別大會。
- (2) 該要求須列示有關會議之目的，並須由要求人簽署及送達本公司之主要營業地點，地址為香港中環花園道3號冠君大廈36樓，送呈公司秘書。該要求可包括多份同樣格式之文件，各文件由一位或以上之要求人簽署。
- (3) 本公司將會向本公司之股份過戶登記處核實該要求，於獲得其確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東特別大會的議程內加入有關決議案。有關會議將在送達有關要求後兩個月內舉行。
- (4) 如董事未能於該要求之送達日期起二十一日內正式召開會議，要求人、或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，可自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。
- (5) 按此節由要求人召開之會議，須盡可能以由董事召開之同等會議之同樣方式召開。

## 企業管治報告 (續)

### 向董事會查詢之程序

有關查詢須以書面方式連同查詢人之聯絡資料送達本公司之主要營業地點，地址為香港中環花園道3號冠君大廈36樓，送交公司秘書。

### 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，於該要求日期代表不少於全體股東之總投票權二十分之一而有權於大會上就該要求投票之任何股東數目或不少於一百名股東，可向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於大會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之本公司股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

該要求須在不少於（倘為需要決議案通告之要求）大會舉行前六週或（倘為任何其他要求）大會舉行前一週送達至本公司。

### 總結

董事會相信，企業管治之質素及水準反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能維護本集團資產的妥善運用及有效分配本集團資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治常規及將嘗試盡最大努力維繫、鞏固及改善本集團企業管治之水準及質素。

## 董事會報告書

董事欣然提呈中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本年度的年報連同經審計綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團從事五項核心業務，即(i)印刷；(ii)貿易及物流；(iii)物業開發及投資；(iv)太陽能光伏；及(v)金融服務。

本集團於本年度的業務回顧、本集團面臨的主要風險及不確定性的討論以及本集團業務未來可能發展的展望載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本公司及其附屬公司於年內的經營地區分部分分析載列於綜合財務報表附註7。

### 財務報表

本集團於本年度的溢利／虧損及本集團與本公司於該日的財政狀況分別載列於綜合財務報表第47至51頁及第208頁。

### 股息

董事會並無建議派付於本年度之末期股息（去年：無）。

### 股息政策

本公司已採納股息政策，其目標為讓本公司股東參與本公司溢利，同時保留充足儲備維持本集團之未來增長。本公司已付股息之宣派、形式、次數及金額須符合相關法例及法規，並受本公司之公司細則所限。於釐定是否宣派任何股息時，董事會將考慮多項因素，包括本公司之財務業績、可分派儲備、經營及流動資金要求，以及目前及未來發展計劃。董事會將不時審閱本公司股息政策（倘適用）。

### 慈善捐款

本集團於本年度的慈善捐款為人民幣237,000元。

## 董事會報告書 (續)

### 公司名稱變更

根據本公司股東於二零二零年八月二十八日舉行的特別股東大會上通過的特別決議案，本公司英文名稱由「Huajun International Group Limited」更改為「China Huajun Group Limited」，且已採納「中國華君集團有限公司」取代「華君國際集團有限公司」作為本公司的第二名稱。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月十五日的公告。

### 附屬公司

本公司附屬公司於二零二零年十二月三十一日的詳情載列於綜合財務報表附註51。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載列於第212頁。

### 主要供應商和客戶

於本年度，有關主要客戶及供應商佔本集團銷售額和採購額的資料如下：

	%
銷售	
五大客戶總和	24.5%
最大客戶	15.0%
採購	
五大供應商總和	38.9%
最大供應商	16.6%

於本年度任何時間，本公司董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上）並無擁有此等主要客戶及供應商的任何權益（定義見上市規則）。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度的變動載列於綜合財務報表附註16。

### 投資物業

投資物業於本年度的變動載列於綜合財務報表附註17。

## 董事會報告書 (續)

### 股本

本公司的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註39。

### 儲備

本集團及本公司的儲備變動分別載列於第52頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註52。

於二零二零年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備（根據一九八一年百慕達公司法之條文計算）為無（二零一九年十二月三十一日：無）。

### 借款

本集團於二零二零年十二月三十一日的借款詳情載列於綜合財務報表附註31。

### 董事

於本年度及直至本報告日期的董事為：

#### 執行董事：

孟廣寶先生（主席）  
張擘女士  
黃秀梅女士（於二零二零年二月二十七日獲委任）  
包麗敏女士（於二零二零年四月十四日獲委任）  
郭頌先生（於二零二零年二月二十七日辭任）  
曾紅波先生（於二零二零年四月十四日辭任）

#### 獨立非執行董事：

鄭柏林先生  
沈若雷先生  
潘治平先生

根據公司細則第87條細則，孟廣寶先生、黃秀梅女士及沈若雷先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，彼等符合資格並願意膺選連任。

## 董事會報告書 (續)

本公司已收到每名獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所作出的年度獨立性確認，並認為所有獨立非執行董事屬獨立人士。

潘治平先生作為獨立非執行董事服務董事會逾九年。於本年度，彼向本公司提供獨立意見及建議，對董事會作出貢獻。基於以上所述及所接獲之年度獨立性確認書，本公司認為潘治平先生仍獨立於本公司。

### 董事資料變動

孟廣寶先生辭任遼寧華君律師事務所之資深合夥人，自二零二零年八月十九日起生效。

除於本年報上文所披露者外，本公司董事並無其他資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本公司或其任何附屬公司於一年內在不作出賠償（法定賠償除外）的情況下不可終止的服務合約。

### 董事酬金

本公司的董事酬金詳情載列於綜合財務報表附註14。

### 關聯方交易

本集團與適用會計原則下被視為「關聯方」各方之交易詳情載於綜合財務報表附註49。除下文「關連交易」一節所披露者外，於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守（其中包括）上市規則第14A章下有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二零年十二月三十一日，除本集團業務外，概無董事及彼等各自的聯繫人並無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。



## 董事會報告書 (續)

儘管孟先生之若干聯繫人從物業發展及物業管理(本公司其中一項主要業務)，孟先生之上述聯繫人於本集團物業發展所在地的較遠距離(即超過100公里)開展業務。因此，本集團業務與孟先生之聯繫人從事之業務間並無競爭。因此，董事會認為，除本集團業務外，孟先生及其聯繫人並無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

### 關連交易

本公司於本年度之關連交易詳情載列如下：

#### 向中國華君集團(BVI)發行可換股債券

於二零二零年一月二十二日，本公司與中國華君集團有限公司(「中國華君集團(BVI)」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司的當時控股股東)訂立有條件協議，據此，本公司同意發行，而中國華君集團(BVI)同意認購本金額為1,000,000,000港元之可換股債券，發行價為可換股債券本金額的100% (「發行可換股債券」)。

本公司尋找償還若干借款及為其營運提供資金的機遇。經比較多個替代方案後，董事會認為發行可換股債券耗時較短，且對本集團財務表現的影響較輕。

可換股債券附帶權利，可按換股價每股38.00港元轉換為26,315,789股普通股，並可由債券持有人行使，轉換全部或任何部份(須為1,000,000港元之倍數)債券。在任何情況下，倘公眾持股量將跌至低於25%或違反適用法律及法規，將不得行使換股權。

可換股債券的到期日為可換股債券發行日期起計第五周年當日，不計利息。於期滿時，尚未贖回或轉換的所有未償還可換股債券本金額將由本公司根據可換股債券的文據，以可換股債券的本金額贖回。

由於發行可換股債券的若干條件於截至日期或之前尚未達成，發行可換股債券於二零二零年七月一日失效。更多詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日的通函及日期為二零二零年一月二十二日及二零二零年七月二日的公告。

由於中國華君集團(BVI)於發行可換股債券的重大時間為本公司的當時主要股東及由本公司董事兼控股股東孟先生當時最終全資實益擁有，中國華君集團(BVI)為當時本公司根據上市規則的關連人士。發行可換股債券因此構成本公司一項關連交易。

## 董事會報告書 (續)

### 大連恒利豐項目

於二零二零年六月五日，本公司之間接全資附屬公司華君百貨（大連）有限公司（作為買方）與中國孟集團股份有限公司（作為賣方）訂立一份買賣協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買恒利豐商城（大連）有限公司全部股權及其結欠賣方之債務，總代價為人民幣98,800,000元（相當於約107,692,000港元），其中人民幣8,800,000元（相當於約9,592,000港元）為全部股權的代價及人民幣90,000,000元（相當於約98,100,000港元）為債務的代價。

代價通過向賣方或其代名人發行可換股債券支付。可換股債券附帶權利可按每股股份38.00港元轉換為2,834,000股普通股，可由債券持有人行使以轉換全部或任何部分（須為1,000,000港元之倍數）。除所披露者外，可能發行的可換股債券的主要條款與發行可換股債券的可換股債券的主要條款相同。

於本報告日期，收購尚未完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月七日的通函及本公司日期為二零二零年六月五日及二零二零年九月一日的公告。

由於賣方最終由本公司董事會主席兼執行董事孟先生全資擁有，因此賣方為孟先生的聯繫人及本公司於上市規則項下的關連人士。因此收購構成上市規則第14A章項下的關連交易。

### 收購太陽能光伏資產

於二零二零年六月三十日，華君電力科技（江蘇）有限公司（於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，作為買方）與句容思麥特智能科技有限公司（「賣方A」）及華君電力（句容）有限公司（「賣方B」，連同賣方A統稱「賣方」）分別訂立兩份獨立協議（「協議A」）（「協議B」）。

## 董事會報告書 (續)

根據協議A，賣方A有條件同意出售及買方有條件同意購買位於中國江蘇省句容市郭莊鎮機場工業集中區，作工業用途，總地盤面積約65,700平方米及總建築面積約41,800平方米地塊上的物業及協議A所列生產及製造光伏相關產品有關之各項設備（「資產A」），代價A為人民幣87,000,000元（相當於約94,830,000港元）（根據資產A之估值金額可下調）。

根據協議B，賣方B已有條件同意出售而買方已有條件同意購買位於中國江蘇省句容市郭莊鎮，作工業用途，總地盤面積約74,000平方米及總建築面積約43,000平方米的地塊上的物業及協議B所列生產及製造光伏相關產品有關之各項設備（「資產B」），代價B為人民幣271,725,000元（相當於約296,180,250港元）（根據資產B之估值金額可下調）。

代價A及代價B由賣方全權決定以現金及／或向賣方或彼等代名人發行可換股債券的方式支付。可換股債券附帶權利將10,289,743股普通股按每股股份38.00港元進行轉換，可由債券持有人轉換全部或任何部分行使（以1,000,000港元的倍數計算）。除所披露者外，可能發行的可換股債券的主要條款與發行可換股債券的可換股債券相同。

於本報告日期，收購尚未完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日的通函及本公司日期為二零二零年六月三十日、二零二零年七月十七日及二零二零年十月二十二日的公告。

由於賣方A及賣方B各自由孟先生及其配偶間接全資擁有。因此，賣方為孟先生的聯繫人及本公司根據上市規則的關連人士。因此該交易構成上市規則第14A章項下的關連交易。

## 與控股股東之合約

除上文「關連交易」一節及綜合財務報表附註49所披露者外，於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或彼等之任何附屬公司概無訂立任何重大合約。概無就本公司控股股東或彼等之任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

## 董事會報告書 (續)

### 本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及／或淡倉

#### 董事及主要行政人員之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有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（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之權益

董事	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
孟廣寶先生	所控制法團的權益 (附註1、2及3)	89,290,151 (L)	145.09%
	實益擁有人	868,520 (L)	1.41%
	購股權 (附註3)	387,351 (L)	0.63%
張擘女士	購股權 (附註4)	274,050 (L)	0.45%
黃秀梅女士	實益擁有人	3,240 (L)	0.01%
	購股權 (附註4)	274,050 (L)	0.45%
包麗敏女士	實益擁有人	12,960 (L)	0.02%
	購股權 (附註4)	274,050 (L)	0.45%
鄭柏林先生	購股權 (附註4)	38,735 (L)	0.06%
沈若雷先生	購股權 (附註4)	38,735 (L)	0.06%
潘治平先生	購股權 (附註4)	38,735 (L)	0.06%

「L」代表股份之好倉。

## 董事會報告書 (續)

附註：

1. 76,166,408股股份中的好倉由華君集團有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)持有，而華君集團有限公司由孟先生實益擁有100%權益。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於華君集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。於76,166,408股股份的權益中，31,715,789股股份中的權益包括根據特別授權發行未上市可換股債券產生的權益。
2. 2,834,000股股份中的好倉由中國孟集團股份有限公司(一間於香港註冊成立的公司)持有，該公司最終由孟先生擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國孟集團股份有限公司持有的所有股份中擁有權益。上述2,834,000股股份中的權益根據特別授權發行尚未發行的可換股債券產生，乃由於收購大連恒利豐項目尚未完成。
3. 7,794,217股股份中的好倉由賣方B持有及2,495,526股股份中的好倉由賣方A持有。賣方A及賣方B均為於中國註冊成立的公司並由句容中友光伏科技有限公司全資擁有，而句容中友光伏科技有限公司由華君置業集團有限公司直接100%擁有及由華君控股集團有限公司直接及間接擁有重大權益並最終由孟先生及其配偶擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於賣方B及賣方A持有的所有股份中擁有權益。上述10,289,743股股份中的權益根據特別授權發行尚未發行的未上市可換股債券產生，乃由於尚未完成收購太陽能的資產A及資產B。
4. 購股權(除授予孟先生的購股權外)於二零一七年二月七日授予各董事，而孟先生於二零一七年三月十六日獲授其購股權。購股權的行使期自彼等獲授日期開始至二零二七年二月六日止，行使價為78.00港元。

### 於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	於相聯法團之 註冊股本金額/ 所持股份數目	身份	佔相聯法團 股本權益之 概約百分比
華君集團有限公司	孟先生	3,000,000,000港元	實益擁有人	100%

於二零二零年十二月三十一日，除上文所披露外，概無本公司董事及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(「股份」、相關股份或債權證的任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須登記於該條例所述之登記冊；或(iii)根據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須知會本公司及聯交所。

## 董事會報告書 (續)

### 根據證券及期貨條例須予披露及主要股東之權益及／或淡倉

於二零二零年十二月三十一日，就董事所深知，本公司董事或主要行政人員以外之以下人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文的規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	股份數目	身份	佔二零二零年 十二月三十一日 本公司已發行 股本權益之 概約百分比
鮑樂女士	90,546,022 (L)	配偶持有之權益 (附註(a)·(b)·(c))	147.13%
華君集團有限公司	76,166,408 (L)	實益擁有人 (附註(a))	123.76%
華君控股集團有限公司	10,289,743 (L)	所控制法團的權益 (附註(c))	16.72%
華君置業集團有限公司	10,289,743 (L)	所控制法團的權益 (附註(c))	16.72%
華君電力(句容)有限公司	7,794,217 (L)	實益擁有人 (附註(c))	12.66%
孟先生	89,290,151 (L)	所控制法團的權益 (附註(a)·(b)·(c))	123.76%
	868,520 (L)	實益擁有人	1.41%
	387,351 (L)	購股權	0.63%
歐克集團股份有限公司	4,559,326 (L)	實益擁有人	7.41%

## 董事會報告書 (續)

附註：

- (a) 76,166,408股股份由華君集團有限公司作為好倉持有，華君集團有限公司由孟先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於持有的所有股份中擁有權益。於31,715,789股股份中的權益根據特別授權發行可換股債券產生。鮑樂女士為孟先生的配偶，亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。
- (b) 2,834,000股股份由中國孟集團股份有限公司持有，其根據特別授權建議發行可換股債券產生且尚未發行，乃由於有關收購尚未完成。鮑樂女士為孟先生的配偶，亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。
- (c) 7,794,217股股份由賣方B持有及2,495,526股股份由賣方A持有，其根據特別授權建議發行可換股債券產生且尚未發行，乃由於有關收購尚未完成。鮑樂女士為孟先生的配偶，亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。

「L」代表股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或法團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分部之條文的規定須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

### 董事於交易、安排或重要合約的權益

除綜合財務報表附註49及本年報「關連交易」一節所載外，於本年度末或本年度任何時間，概無存續本公司或附屬公司或其附屬公司的控股股東為訂約方且本公司董事或與本公司董事有關連之實體直接或間接擁有或曾擁有重大利益的交易、安排或重要合約。

### 購股權計劃

本公司於二零零七年九月二十八日採納了一項購股權計劃。購股權計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本集團各成員的任何僱員（不論全職或兼職）（「參與者」）提供獎勵、報酬、酬金、補償及／或福利，以及達致董事會可不時審批的該等其他目的。根據本公司股東於二零一七年十月二十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，新購股權計劃（「該計劃」）已獲採納及批准。該計劃將一直有效及生效，直至二零二七年十月二十四日止。

該計劃的主要條款概述如下：

- (i) 行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的所有購股權而可發行的股份總數合計不得超過該計劃獲採納當日的已發行股份總數的**10%**，除非獲股東批准及合計不得超過本公司不時發行的相關證券類別總數的**30%**。根據該計劃可供發行的股份總數為**6,066,920**股。
- (ii) 每名參與者在任何**12**個月期間內透過行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的購股權（包括已行使及未行使的購股權）而獲得已發行及將發行的股份總數，不得超過本公司（或其附屬公司）已發行相關證券類別總數的**1%**。
- (iii) 行使價應由董事會全權釐定，並最少為下列三者中的最高者：**(a)** 本公司股份於購股權授予參與者當日在聯交所日報表所列的收市價，而該日（星期六或星期日除外）必須為持牌銀行在香港營業及聯交所可供進行證券買賣的日期（「營業日」）；**(b)** 本公司股份於緊接購股權授予參與者當日前五個營業日在聯交所日報表所列的平均收市價；及**(c)** 本公司股份的面值。
- (iv) 購股權可在董事會按其絕對酌情釐定及董事會所通知各獲授購股權人士有關該購股權可行使期間其中的任何時間行使並在任何情況下，有關期間不得超過根據該計劃所獲授任何特定購股權之日起計**10**年。
- (v) 除董事會另行釐定外，概無設定購股權可予行使前必須持有購股權之最短期限。
- (vi) 根據該計劃，每名參與者在獲授購股權當日起計**28**天內接納購股權之授予時應向本公司支付**100**港元，作為授予的代價。與該授予相關的購股權應被視為在發出有關購股權要約當日已經授予。



## 董事會報告書 (續)

於二零二零年十二月三十一日，根據該計劃已授出但未獲行使之購股權數目為**1,873,806**份（二零一九年十二月三十一日：**2,421,906**份），佔本公司於當日已發行購股權約**3.04%**（二零一九年十二月三十一日：**3.94%**）。

於本年度，該計劃項下之購股權變動呈列如下：

	於二零二零年 一月一日	已授出	已行使	已失效	於二零二零年 十二月 三十一日
截至二零二零年十二月三十一日 止年度之變動	2,421,906	無	無	548,100	1,873,806

## 董事認購股份或債權證的安排

除上文披露之該計劃外，於本年度任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司均沒有參與任何安排，致使本公司董事可以透過購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

## 優先購買權利

儘管百慕達法律並無限制優先購買權利，本公司的公司細則並無優先購買權利的條文。

## 購買、出售或贖回本公司的股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何股份。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，本公司每名董事、秘書及本公司其他高級人員就彼等或彼等任何一人基於彼之職位履行彼等之相應職務而產生或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償及獲擔保免受損害。本公司已投購及維持目前生效且於整個本年度一直生效之適當保險，以對董事及本公司高級人員涉及之潛在法律訴訟投保。

## 股票掛鈎協議

除「關連交易」及「購股權計劃」章節所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，且於二零二零年十二月三十一日並無仍然生效的股票掛鈎協議。

## 董事會報告書 (續)

### 集資活動所得款項用途

公告日期	事項	所得款項淨額 (概約)	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零二零年 一月二十二日	根據特別授權發行 可換股債券	約999,500,000港元	537,600,000港元用作償還借款  168,000,000港元用作支付高端印刷包裝 生產基地的基本支出  293,900,000港元用作一般營運資金	由於認購事項已於二零二零年 七月一日失效，故不適用(請 參閱日期為二零二零年七月 二日的公告)

### 退休計劃

本集團退休計劃的詳情載列於綜合財務報表附註40。

### 員工

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共有**3,059**名(二零一九年十二月三十一日：**3,541**名)員工。

本集團除了提供員工保險、退休計劃及酌情花紅等僱員福利外，還提供內部培訓計劃及外部培訓資助。

## 董事會報告書 (續)

### 重大收購及出售附屬公司

於本年度，本集團已進行的重大附屬公司收購事項及出售事項如下：

#### 華仁置業

於二零二零年三月三十日，本公司之間接全資附屬公司華君地產集團有限公司（前稱保華地產（中國）有限公司）（作為賣方）與一名獨立第三方（作為買方）訂立一份買賣協議，以總代價人民幣**252,110,000**元出售華仁置業（淮安）有限公司（「華仁置業」）**100%**股權及其結欠賣方之貸款。出售事項已於二零二零年六月三十日完成，故華仁置業不再為本公司的附屬公司，華仁置業的財務業績不再併入本集團財務報表。

#### 大連恒利豐項目

於二零二零年六月五日，本公司之間接全資附屬公司華君百貨（大連）有限公司（作為買方）與本公司一名關聯人士（作為賣方）訂立一份買賣協議，以總代價人民幣**98,800,000**元收購恒利豐商城（大連）有限公司全部股權及其結欠賣方之債務，其將以發行本公司的可換股債券支付。於本報告日期，收購事項尚未完成。

#### 華君智慧能源

於二零二零年七月二十九日，本公司之間接全資附屬公司華君電力集團有限公司（作為賣方）與一名獨立第三方（作為買方）訂立一份買賣協議，以總代價人民幣**120,000,000**元出售華君智慧能源有限公司（「華君智慧能源」）**100%**股權及其結欠賣方之債務。出售事項已於二零二零年八月三日完成，故華君智慧能源不再為本公司的附屬公司，其財務業績不再併入本集團財務報表。

#### 無錫惠遠

於二零二零年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司保華置業管理（營口）有限公司（作為賣方）與一名獨立第三方（作為買方）訂立一份買賣協議，以代價人民幣**127,000,000**元出售無錫市惠遠置業有限公司**100%**股權及其實收資本。出售事項已於二零二零年八月十一日完成，故無錫惠遠不再為本公司的附屬公司，其財務業績不再併入本集團財務報表。

## 董事會報告書 (續)

除上文所披露者外，於本年度，本集團概無任何其他重大附屬公司收購事項或出售事項。

### 公眾持股量是否足夠

根據於本年報刊發日本公司所獲得及董事所知悉的公開資料，本公司仍維持足夠的公眾持股量，即上市規則所規定不少於本公司已發行股本的25%。

### 獨立核數師

本公司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信永中和(香港)會計師事務所有限公司(其將退任並合資格於應屆股東週年大會上應選連任)審計。

承董事會命  
**孟廣寶**  
主席兼執行董事

香港，二零二一年三月三十一日

## 獨立核數師報告



SHINEWING (HK) CPA Limited  
43/F., Lee Garden One  
33 Hysan Avenue  
Causeway Bay, Hong Kong

致中國華君集團有限公司  
(前稱華君國際集團有限公司)全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 不發表意見

我們獲委聘審計載列於第47至211頁的中國華君集團有限公司(前稱華君國際集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與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。

我們對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中不發表意見基準一節內所述事項的重要性,我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表的審計意見提供基準。於所有其他方面,我們認為,綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見基準

#### 有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述,截至二零二零年十二月三十一日止年度, 貴集團錄得淨虧損約人民幣1,629,844,000元,及於二零二零年十二月三十一日, 貴集團的淨流動負債約為人民幣4,720,691,000元,包括 貴集團拖欠若干借款的應付本金及利息,因此,貸方有權要求立即償還於二零二零年十二月三十一日尚未償還的全部結餘。有關詳情載於附註2及31內。於同日, 貴集團的現金及現金等價物僅約人民幣219,083,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2及31所述其他事項顯示存在重大不確定性,可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問。

## 獨立核數師報告 (續)

董事採取多項措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況，及解決綜合財務報表附註2及31所載的拖欠及延遲還款問題，包括部分償還拖欠本金及延長拖欠貸款。此外， 貴集團積極與銀行及其他金融機構進行磋商，以期重續或延長尚未償還本金及應計利息之還款期限。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括(i)來自直接控股公司的持續財務支援；(ii)對拖欠借款採取的成功補救措施；及(iii)來自營運的現金流入。倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、計提可能產生的任何進一步負債以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

### 貴公司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(「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」)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，並對彼等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監控負責。

在擬備綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 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 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，除此之外，別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並根據百慕達公司法第90條及我們委聘的協定條款僅向全體成員出具核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。然而，由於本報告不發表意見基準一節所述的事項，我們未能夠取得充足適當審計憑證就該等綜合財務報表發表審計意見。

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道德責任。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是彭衛恒。

信永中和（香港）會計師事務所

執業會計師

彭衛恒

執業證書編號：P05044

香港

二零二一年三月三十一日

## 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
<b>收益</b>	6		
貨品及服務		3,497,209	3,675,741
融資租賃收入		616	127
提供融資之利息收入		1,537	2,064
物業投資之租金收入		14,069	9,615
證券投資之股息		1,780	5,374
其他		240	6,685
<b>總收益</b>		<b>3,515,451</b>	<b>3,699,606</b>
銷售及服務成本		(3,474,518)	(3,395,404)
<b>毛利</b>		<b>40,933</b>	<b>304,202</b>
其他收益及虧損	8	665	8,049
其他收入	9	65,013	16,577
投資物業之公平值變動	17	(175,975)	237,945
銷售及分銷開支		(134,167)	(151,999)
行政費用		(354,109)	(380,157)
商譽減值	18	(8,087)	-
就以下各項確認之減值虧損			
— 貿易應收款項	43	(13,898)	(27,042)
— 其他應收款項	43	(74,858)	(11,712)
— 應收貸款及利息	43	(11,525)	-
— 物業、廠房及設備	16	(114,366)	-
財務費用	10	(898,708)	(572,252)
分佔聯營公司溢利		518	813
分佔合營企業虧損		-	(216)
出售附屬公司收益	44	22,393	11
可換股債券之公平值變動—衍生部分	34	4,697	12,498
除稅前虧損		(1,651,474)	(563,283)
所得稅抵免(開支)	11	21,630	(70,472)
<b>年度虧損</b>	13	<b>(1,629,844)</b>	<b>(633,755)</b>



## 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
<b>其他全面(開支)收入</b>			
<b>可能於其後重新分類至損益的項目：</b>			
換算海外營運之匯兌差額		(78,827)	(8,694)
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) 之債務工具之公平值變動		(76)	939
出售於損益入賬按公平值計入其他全面收益之債務工具之 (收益)虧損之重新分類調整		(1,142)	1,814
		<u>(80,045)</u>	<u>(5,941)</u>
<b>將不會重新分類至損益的項目：</b>			
轉換為呈列貨幣之匯兌差額		98,207	12,850
		<u>18,162</u>	<u>6,909</u>
<b>年度其他全面收入</b>		<u>18,162</u>	<u>6,909</u>
<b>年度全面開支總額</b>		<u>(1,611,682)</u>	<u>(626,846)</u>
<b>年度(虧損)溢利應佔如下：</b>			
— 本公司股東		(1,573,818)	(644,710)
— 非控股股東權益		(56,026)	10,955
		<u>(1,629,844)</u>	<u>(633,755)</u>
<b>全面(開支)收入總額應佔如下：</b>			
— 本公司股東		(1,555,812)	(637,811)
— 非控股股東權益		(55,870)	10,965
		<u>(1,611,682)</u>	<u>(626,846)</u>
		人民幣元	人民幣元
<b>每股虧損</b>	15		
基本		<u>(25.57)</u>	<u>(10.59)</u>
攤薄		<u>(25.57)</u>	<u>(10.59)</u>

## 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	2,028,418	2,027,984
投資物業	17	5,159,166	4,863,150
商譽	18	–	8,087
於一間聯營公司之權益	19	29,731	29,213
於一間合營企業之權益	20	–	–
購買物業、廠房及設備、使用權資產及持作投資及發展的物業之按金	21	62,680	649,887
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	22	28,998	35,815
其他應收款項及按金	26	101,914	83,892
按公平值計入其他全面收益之債務工具	22	3,282	26,762
遞延稅項資產	37	15,730	17,221
使用權資產	25	524,993	620,685
		<b>7,954,912</b>	<b>8,362,696</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	23	7,109,134	7,440,044
存貨	24	230,892	233,948
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	26	1,291,324	935,351
應收貸款及利息	27	–	15,004
可收回稅項		23,689	1,354
按公平值計入損益之金融資產	22	10,535	13,888
受限制銀行結餘	28	46,878	69,109
銀行抵押存款	28	46,946	313,265
銀行結餘及現金	28	219,083	270,836
		<b>8,978,481</b>	<b>9,292,799</b>
分類為持作出售的資產	12	59,139	–
		<b>9,037,620</b>	<b>9,292,799</b>

## 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
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及其他負債	29	2,374,295	1,148,011
應付票據	30	428,073	729,969
應付稅項		119,986	105,816
借款	31	9,084,328	4,266,637
合約負債	32	1,490,704	1,513,556
公司債券	33	1,699	3,612
可換股債券－負債部份	34	193,935	—
可換股債券－衍生部份	34	33	—
遞延代價	35	51,020	—
租賃負債	25	14,238	30,570
		<b>13,758,311</b>	<b>7,798,171</b>
<b>淨流動(負債)資產</b>		<b>(4,720,691)</b>	<b>1,494,628</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,234,221</b>	<b>9,857,324</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延代價	35	—	95,000
遞延收入	36	155,664	103,491
遞延稅項負債	37	98,362	141,415
應付直接控股公司之款項	38	35,089	16,655
借款	31	1,125,620	5,905,780
公司債券	33	83,113	76,921
可換股債券－負債部份	34	612,229	776,973
可換股債券－衍生部份	34	—	4,942
租賃負債	25	8,017	14,923
		<b>2,118,094</b>	<b>7,136,100</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,116,127</b>	<b>2,721,224</b>

## 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
資本及儲備			
股本	39	55,983	55,983
儲備		1,048,221	2,597,448
本公司股東應佔權益		1,104,204	2,653,431
非控股股東權益		11,923	67,793
權益總額		1,116,127	2,721,224

載於第57至211頁之綜合財務報表乃董事會於二零二一年三月三十一日核准並許可發出，並由以下董事代表簽署：

孟廣寶先生  
董事

張擘女士  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股股東權益	總額
	股本	股份溢價	法定盈餘	匯兌儲備	以股份為基礎之	可換股債券-	視作	投資	其他儲備	累計虧損	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	付款儲備	儲備	注資儲備	重估儲備	(附註)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日之結餘	55,983	2,557,466	35,234	30,415	37,863	541,618	891,176	1,433	5,033	(1,502,790)	2,653,431	67,793	2,721,224
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,573,818)	(1,573,818)	(56,026)	(1,629,844)
年度其他全面開支	-	-	-	19,224	-	-	-	(1,218)	-	-	18,006	156	18,162
年度全面收益(開支)總額	-	-	-	19,224	-	-	-	(1,218)	-	(1,573,818)	(1,555,812)	(55,870)	(1,611,682)
購股權失效(附註42)	-	-	-	-	(7,678)	-	-	-	-	7,678	-	-	-
出售附屬公司	-	-	(3,632)	-	-	-	-	-	-	3,632	-	-	-
視作來自控股公司之注資(附註38)	-	-	-	-	-	-	6,585	-	-	-	6,585	-	6,585
於二零二零年十二月三十一日之結餘	55,983	2,557,466	31,602	49,639	30,185	541,618	897,761	215	5,033	(3,065,298)	1,104,204	11,923	1,116,127

## 綜合權益變動表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股股東權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
	股本 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	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為基礎 之付款儲備 人民幣千元	可換股債券— 權益轉換儲備 人民幣千元	視作 注資儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 (附註) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零一九年一月一日 之結餘	55,203	2,551,848	35,234	26,269	42,603	-	712,896	(1,320)	5,033	(859,555)	2,568,211	62,509	2,630,720
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(644,710)	(644,710)	10,955	(633,755)
年度其他全面開支	-	-	-	4,146	-	-	-	2,753	-	-	6,899	10	6,909
年度全面收益(開支)總額	-	-	-	4,146	-	-	-	2,753	-	(644,710)	(637,811)	10,965	(626,846)
購股權失效(附註42)	-	-	-	-	(4,740)	-	-	-	-	4,740	-	-	-
視作與出售附屬公司 相關之注資 (附註44(b))	-	-	-	-	-	-	2,321	-	-	-	2,321	-	2,321
發行可換股債券 (附註34)	-	-	-	-	-	541,618	-	-	-	-	541,618	-	541,618
收購全資附屬公司 (附註44(a))	780	5,618	-	-	-	-	19,913	-	-	-	26,311	-	26,311
視作來自控股公司之注資 (附註38)	-	-	-	-	-	-	3,377	-	-	-	3,377	-	3,377
視作來自撥回財務擔保 合約之注資	-	-	-	-	-	-	231,404	-	-	-	231,404	-	231,404
撥回視作控股公司之 注資(附註38)	-	-	-	-	-	-	(78,735)	-	-	-	(78,735)	-	(78,735)
視作自非控股股東權益 收購額外權益 (附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,265)	(3,265)	(5,681)	(8,946)
於二零一九年十二月 三十一日之結餘	55,983	2,557,466	35,234	30,415	37,863	541,618	891,176	1,433	5,033	(1,502,790)	2,653,431	67,793	2,721,224

附註：

本公司於中國的附屬公司根據彼等之章程細則設立其他儲備。轉移至此等儲備之金額由彼等各自之董事會釐定。此等儲備可換成實繳股本，且不向股東派付。

## 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
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前虧損	(1,651,474)	(563,283)
調整：		
可換股債券之公平值變動		
－衍生部分	(4,697)	(12,498)
投資物業之公平值變動	175,975	(237,945)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(936)	(8,619)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之(收益)虧損	(1,142)	1,814
非流動資產之折舊及攤銷	150,462	131,633
證券投資之股息收入	(1,780)	(5,374)
財務費用	898,708	572,252
訴訟撥備	31,574	－
出售附屬公司收益	(22,393)	(11)
以下各項之減值虧損		
－貿易應收款項	13,898	27,042
－其他應收款項	74,858	11,712
－應收貸款及利息	11,525	－
－物業、廠房及設備	114,366	－
其他應收款撤銷	－	8,394
商譽減值	8,087	－
持作出售物業撤減	117,345	－
存貨撤減	－	9,004
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(8,892)	(5,647)
融資租賃應收款項之利息收入	(616)	(127)
應收貸款之利息收入	(1,537)	(2,064)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(308)	1,753
出售使用權資產之收益	－	(127)
外匯虧損淨額	1,721	2,794
分佔聯營公司溢利	(518)	(813)
分佔合營企業虧損	－	216
議價購買收益	－	(5,791)
	<b>(95,774)</b>	<b>(75,685)</b>

## 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
營運資金變動前的經營現金流	(95,774)	(75,685)
持作出售物業減少	19,278	66,178
存貨減少	3,040	43,806
貿易及其他應收款項(增加)減少	(90,562)	280,014
應收貸款及利息減少(增加)	4,375	(2,817)
按公平值計入損益之金融資產(增加)減少	(3,018)	10,063
貿易及其他應付款項增加(減少)	129,085	(488,355)
應付票據減少	(301,896)	(154,295)
合約負債增加	10,156	449,642
受限制銀行結餘減少(增加)	22,231	(69,109)
經營(所用)所得現金	(303,085)	59,442
已付所得稅	(28,678)	(18,633)
已收取應收貸款的利息	-	2,064
已收取應收融資租賃的利息	616	127
已收取證券投資的股息	1,780	5,374
經營活動(所用)所得現金淨額	(329,367)	48,374
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	(279,252)	(381,581)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,818	3,061
購買投資物業款項	(100,259)	(416,051)
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項	30,898	169,484
購買按公平值計入損益之金融資產	(16,774)	-
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具的所得款項	23,404	23,208
支付使用權資產款項	(15,935)	(44,400)
出售使用權資產的所得款項	51,905	2,203
已收取銀行存款的利息	8,892	5,647
解除已抵押銀行存款	313,265	359,844
存入已抵押銀行存款	(46,946)	(382,374)
支付購買物業、廠房及設備、使用權資產及持作投資及 開發的物業之按金	(16,522)	(626,994)
收購附屬公司的現金流入(流出)淨額	44 2,075	(9,626)
出售附屬公司現金流入(流出)淨額	44 293,530	(19)
出售投資物業的所得款項	3,047	119,350
一間前聯營公司還款	2,000	14,400
投資活動所得(所用)現金淨額	258,146	(1,163,848)



## 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
<b>融資活動</b>		
借款所得款項	2,503,512	7,812,648
償還借款	(2,465,981)	(2,094,425)
償還租賃負債	(34,570)	(32,708)
已付利息	(60,762)	(441,196)
已收政府補貼	52,173	-
贖回公司債券	(3,419)	(216,830)
發行可換股債券所得款項	-	877,192
發行公司債券所得款項	8,547	-
發行可換股債券之交易成本付款	-	(536)
贖回可換股債券	-	(26,814)
從一名非控股股東收購額外權益	-	(8,946)
從一名非控股股東收購一間附屬公司額外權益的已付按金	-	(46,000)
來自直接控股公司之預付款項	1,016,964	3,559,347
償還直接控股公司之款項	(994,291)	(8,701,454)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<b>22,173</b>	<b>680,278</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(49,048)</b>	<b>(435,196)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>270,836</b>	<b>701,946</b>
匯率變動對所持外幣現金結餘之影響	(2,705)	4,086
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>219,083</b>	<b>270,836</b>

# 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

中國華君集團有限公司（前稱華君國際集團有限公司）（「本公司」）為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於 **Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda**。其主要營業地點為香港中環花園道3號冠君大廈36樓。根據於二零二零年九月二日完成的內部重組，中國華君集團有限公司（「中國華君集團」，於英屬處女群島註冊成立）將其於本公司的全部股份轉讓予香港註冊成立公司華君集團有限公司（「華君集團」）。中國華君集團不再持有本公司任何股份。於二零二零年十二月三十一日，本公司董事（「董事」）認為本公司之直接控股公司及最終控股公司為華君集團。其最終控股方為孟廣寶先生（「孟先生」）（為本公司董事會主席兼執行董事）。

根據本公司股東於二零二零年八月二十八日通過的特別決議，百慕達公司註冊處處長於二零二零年九月二十四日發出更改名稱註冊證書及第二名稱證書，證明更改名稱已於二零二零年八月二十八日登記，及香港公司註冊處處長於二零二零年十月九日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，確認本公司的新名稱已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港註冊，本公司之名稱由「**Huajun International Group Limited**」更改為「**China Huajun Group Limited**」，本公司的中文雙重外文名稱由「華君國際集團有限公司」更改為「中國華君集團有限公司」。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註51。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本公司之功能貨幣為港元（「港元」），而本集團之綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，確保本公司股東更準確了解本集團之財政狀況及表現。

## 2. 綜合財務報表的編製基準

如綜合財務報表附註47所披露，於編製綜合財務報表時，鑑於截至二零二零年十二月三十一日本集團資本及其他承擔人民幣1,991,721,000元及於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之淨虧損人民幣1,629,844,000元，董事已審慎考慮本集團之未來流動性。

董事認為，經計及以下事實及假設，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當：

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2. 綜合財務報表的編製基準 (續)

#### (i) 來自直接控股公司之持續財務支持

直接控股公司已同意在有需要時繼續向本集團提供財務支持。於二零二零年十二月三十一日，已提取約人民幣39,636,000元，而直接控股公司已同意於二零二二年五月一日前不要求償還。

#### (ii) 與銀行就逾期借款進行磋商

如綜合財務報表附註31所披露，本集團已違反幾筆借款的還款條款，董事正在與對手方就經修訂還款時間及再融資安排進行磋商。

此外，於報告期末，本集團已取得營口沿海銀行發出新銀行融資約人民幣2,658.8百萬元的意向函。

#### (iii) 來自營運的現金流入

本集團預期產生足夠現金流以維持營運。

董事相信，考慮到上述因素，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度將擁有足夠的營運資金以滿足其目前的需求。然而，如果無法取得上述融資（尤其是來自直接控股公司之持續財務支持，來自銀行及其他金融機構之銀行融資以及續借再融資現有借款）或倘本集團不能自其營運產生預期現金流入及為其借款再融資，本集團可能無法持續經營，在此情況下，可能需對本集團資產的賬面值作出調整，以按其可變現價值呈列，從而就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將其非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二零年一月一日起的財政年度生效的提述香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)概念框架修訂本及下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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

除下文所述外，於本年度應用提述香港財務報告準則概念框架修訂本及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該修訂本澄清業務的定義並為如何釐定一項交易是否等同一項業務合併提供進一步的指引。此外，該等修訂引入選擇性的「集中度測試」，允許對已收購的一組活動和資產進行簡化評估，以評估其在已收購的總資產實質上所有公平值均集中在單個可識別資產或一組類似可識別資產中的情況下是否為一項資產(而非一項業務收購)。

本集團已應用該修訂本，預期適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後的交易。該等修訂並無重大影響本年度的綜合財務報表。

#### 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

該等修訂本為重大提供新定義，新定義中提出「倘被遺漏、錯誤陳述或遮蔽的資料可合理預期會對一般用途財務報表(其提供一個特定報告實體相關的財務資料)的主要使用者基於該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。該等修訂明確說明重大性取決於資料的性質或重要性，且在財務報表中單獨或與其他資料結合考慮後而定。倘錯誤陳述的資料可合理預期會對主要使用者作出的決定造成影響，則有關錯誤陳述屬重大。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念架構的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的定期貸款 的分類之有關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約：履行合約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及香港財務 報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除以下所述，董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本) – 對概念架構的提述

該修訂本更新了香港財務報告準則第3號，使其參考二零一八年概念框架而非一九八九年框架。該等修訂亦在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號範圍內的徵款，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期前發生。最後，該等修訂增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

該修訂本對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併有效。倘實體亦同時(或更早)應用所有其他更新提述(與更新概念框架同時發佈)，則允許提早應用。

#### 香港會計準則第1號(修訂本) – 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂

香港會計準則第1號的修訂本僅影響財務狀況表中流動或非流動負債的呈列，而不影響任何資產、負債、收入或支出的金額或確認時間或上述有關項目的披露資料。

該修訂本澄清負債應基於報告期末存在之權利分類為流動或非流動，明確說明分類不受實體是否會行使其推遲債務清算權的期望所影響，並說明倘於報告期末遵守契約，則該權利仍存在；並引入「清算」的定義，明確訂明清算指向對手方轉移現金、股本工具、其他資產或服務。

由於香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動，香港第5號詮釋進行了修訂，以使相應的措詞保持一致而結論保持不變。

該修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間內追溯應用，並允許提早應用。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日的尚未償還負債，應用該修訂本不會導致本集團負債分類產生變動。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港會計準則第16號(修訂本) – 物業、廠房及設備 – 擬定用途前的所得款項

該修訂本禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產可供使用前產生的項目的所得款項，即資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的所得款項。因此，實體於損益確認該等出售所得款項及相關成本。實體根據香港會計準則第2號存貨計量該等項目的成本。

該修訂本亦闡明「測試資產是否正常運行」的意義。香港會計準則第16號現訂明此為評估資產的技術及物理性能是否能夠用於生產或供應商品或服務、租賃予他人或用作行政用途。倘未於損益及其他全面收益表分開呈列，財務報表應披露計入損益的所得款項及成本金額，該金額與該實體非日常活動生產項目相關，而損益及其他全面收益表的項目中應包括該等所得款項及成本。

該修訂本會被追溯性採用，但僅適用於首次採用該修訂本的財務報表所列報的最早期間的期初或之後達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的物業、廠房及設備項目。

實體應在所示最早期間開始確認首次應用修訂本的累積影響，以對保留盈利的期初餘額(或權益的其他組成部分(視情況而定))作出調整。

該修訂本自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間內生效，並允許提早應用。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港會計準則第37號(修訂本) – 虧損性合約 – 履行合約成本

該修訂本訂明，「履行合約成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工或材料成本)及與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

該修訂本應用於實體首次應用該修訂本之年度報告開始期間實體尚未履行其全部責任的合約。比較數字並未重列。相反，實體應於初次應用該修訂本時確認累積影響，作為於初次應用日期對保留盈餘期初結餘或股本其他組成部分(倘適用)的調整。

該修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間內生效，並允許提早應用。

#### 香港財務報告準則第16號(修訂本)，COVID-19相關租金優惠

香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接產生的租金寬免應用租賃修訂會計處理。可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接產生的租金寬免及於出現下列情況方會應用：(i)租賃付款變動導致租賃代價有所修改，而經修改的代價大致相等於或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

採用可行權宜方法之租賃就租金寬免產生之租賃付款變動之會計處理與採用香港財務報告準則第16號之變動之會計處理相同，猶如該等變動不屬租賃修訂般。租賃款項之寬免或豁免已視為可變租賃付款入賬。相關租賃負債已予調整，以反映所寬免或豁免之金額，並在事件發生期間之損益中確認相應之調整。

該修訂本自二零二零年六月一日或之後開始的年度期間內生效。董事預計，應用該修訂不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策

綜合財務報表是按照香港會計公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包含聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

如下文所載的會計政策所解釋，於各報告期末，綜合財務報表乃按照歷史成本法而編製，惟投資物業及若干金融工具除外，其按照公平值計量。

歷史成本一般以交換貨品及服務付出之代價之公平值為基準。

公平值為市場參與者於計量日期根據現行市況（即退出價格）在主要（或最有利）市場的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估算。公平值計量詳情載於下文所載會計政策說明。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。

本集團在下列情況下被視為取得控制權：(i) 可對投資對象行使權力；(ii) 因參與投資對象業務而承擔浮動回報風險或有權獲得浮動回報；及 (iii) 有能力對投資對象行使其權力以影響本集團回報金額。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，報告期間內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 綜合賬目基準 (續)

損益及其他全面收益之各個項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘亦不例外。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司的非控股股東權益與本集團的權益分開呈列，即於清盤後賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司的淨資產的現時所有權權益。

#### 本集團於現有附屬公司的權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於附屬公司權益變動乃按權益交易入賬。本集團相關權益組成部分及非控股股東權益的賬面值已經調整，以反映其在附屬公司之有關權益變動（包括根據本集團及非控股股東權益的按比例權益重新歸屬於本集團及非控股股東權益的有關儲備）。

經調整之非控股股東權益之金額與所支付或收取代價之公平值的任何差額直接在權益中確認並歸屬本公司股東。

一間附屬公司的資產及負債及非控股股東權益（如有）於本集團失去該附屬公司之控制權時取消確認。收益或虧損於損益內確認，並按 (i) 已收取代價公平值及任何保留權益公平值之總額與 (ii) 資產（包括商譽）之賬面值與本公司股東應佔附屬公司之負債之差額計算。所有過往於其他全面收益確認有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號金融工具，於其後入賬時被列作初步確認之公平值或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 業務合併或資產收購

自二零二零年一月一日起，本集團可選擇按逐項交易基準應用可選集中度測試，准許簡化評估一項收購活動及資產是否並非一項業務。倘所收購資產總額的公平值基本上全部集中在單個可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及源自遞延稅項負債影響之商譽。倘符合集中度測試，該項活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

#### 資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至其後按公平值模式計量之投資物業及金融資產及金融負債。購買價餘款繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

#### 業務合併

業務合併採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，並以本集團轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期公平值之總和計算。與收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，已購入之可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 因已收購資產及業務合併已承擔負債而產生的遞延稅項資產或負債，根據香港會計準則第12號所得稅確認及計量；
- 有關被收購方僱員福利安排之資產或負債根據香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

- 與被收購方以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量（參閱下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款額的現值計量，猶如租賃在收購日期為新簽訂，惟以下情況除外：(a) 租賃期在收購日期起計12個月內結束；或(b) 相關資產屬低價值。使用權資產按租賃負債的等同金額計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓代價、於被收購方中任何非控股股東權益所佔金額及收購方過往持有被收購方股權之公平值（如有）之總和，扣除於收購日期收購之可識別資產及承擔的負債之淨值後所超出之差額計量。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔的負債於收購日期之淨額超出轉讓代價、任何非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益中確認為議價購買收益，或倘該差額為與本公司股東的交易，則確認為股東之注資及於權益中計入視作注資儲備。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司淨資產的非控股股東權益，初步按非控股股東權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

於業務合併乃分階段完成時，本集團先前持有之被收購方權益乃按於收購日期（即本集團獲得控制權之日期）之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損（如有）乃於損益或其他全面收益（如適用）內確認。於收購日期前已於其他全面收益確認之於被收購方之權益所產生之金額（倘本集團已直接出售過往持有的股權）需要按相同基準確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 商譽

因收購一項業務而產生之商譽乃按於收購業務當日(參見上述會計政策)確定的成本值減任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言,商譽會分配至預期將自合併協同效益獲益的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別),其代表基於內部管理目的所監察之商譽最低水平且不會大於一個經營分部。

獲分配商譽的一個現金產生單位(或現金產生單位組別)將每年或更頻繁地於有跡象顯示單位可能出現減值時進行測試。就於一個報告期間內收購產生的商譽而言,所獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會於報告期末前進行減值測試。尚可收回價值少於其賬面值,則首先分配減值虧損,以調低分配至該單位的任何商譽賬面值,其後根據單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。

就出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位而言,商譽應佔金額將計入出售時釐定之損益金額。當本集團於現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內出售一項業務,已出售商譽金額按已出售業務(或現金產生單位)的相對價值基準計量,而現金產生單位(或現金產生單位組別)部分則會保留。

#### 聯營公司及合營企業權益

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力為可參與投資對象之財務及營運政策之權力,惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營企業為一項各訂約方對安排有共同控制權的聯合安排,並擁有聯合安排的淨資產的權利。共同控制權為以合約方式協定共同控制一項安排的控制權,並僅於決定規定共同擁有控制權的訂約方一致同意的相關活動時存在。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 聯營公司及合營企業權益 (續)

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計法目的所採用之聯營公司或合營企業的財務資料乃採用與本集團就相若情況下的相似交易及事件採用的會計政策相一致者編製。根據權益法，於一間聯營公司或合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。除非聯營公司或合營企業資產淨值的變動（除損益及其他全面收益以外）導致本集團持有的所有權權益出現變動，否則有關變動並不入賬。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分之任何長期權益）時，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

自投資對象成為一間聯營公司或合營企業之日起，於一間聯營公司或合營企業之投資便會採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，則於收購投資期間即時在損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營企業的權益可能存在任何減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全數賬面值（包括商譽）乃根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方式為將其可收回金額（在用價值及公平值減出售成本的較高者）與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損均組成投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號資產減值以該投資的可收回金額其後增加者為限予以確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 聯營公司及合營企業權益 (續)

倘本集團對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號金融工具範圍內之金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收益確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團將於出售有關聯營公司或合營企業後將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與本集團之一間聯營公司或合營企業進行交易時，則與該聯營公司或合營企業交易所產生之溢利及虧損僅於該聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

#### 持作出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回賬面值，則分類為持作出售。僅於資產或出售組別可供以現狀即時出售（只受出售有關資產或出售組別之慣常條款約束）且極有可能成交時方被視為符合此項條件。管理層必須致力完成出售，預期自分類日期起計一年內符合資格確認為一項已完成銷售交易。

持作出售非流動資產及出售組別按其先前賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低值計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益

確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入時，金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，本集團確認收益所使用的五步法載列如下：

- 步驟一：識別與客戶訂立之合約
- 步驟二：識別合約中之履約責任
- 步驟三：釐定交易價
- 步驟四：將交易價分配至合約中的履約責任
- 步驟五：當（或於）實體完成履約責任時確認收入

本集團當（或於）履約責任獲完成時確認收益，即當有關特別履約責任的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項特定貨品或服務（或若干貨品或服務）或一系列大致相同的特定貨品或服務。

控制權隨著時間予以轉讓而收益則參考相關履約責任獲完成進度予以確認，惟須符合以下條件之一：

- 客戶同時接收並消耗本集團於履約時提供的福利；
- 當本集團履約時，本集團的履約增設或提高客戶控制的資產；或
- 本集團的履約不會增設對本集團有其他用途的資產以及本集團可強制執行對迄今已完成履約支付的權利。

否則，收益於客戶獲得特定貨品或服務的控制權時的某個時間點予以確認。

收益按客戶合約指定的代價計量，不包括代表第三方收回的金額、折扣及銷售相關稅項。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

##### 合約資產及合約負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其按照香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團履約向客戶轉移貨品或服務而已向客戶收取代價(或已到期代價金額)。

就與客戶訂立的單一合約而言,將呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言,非相關合約的合約資產及合約負債並非按淨額基準呈列。

本集團自下列主要來源確認收益:

- 組裝及銷售太陽能光伏產品;
- 提供太陽能光伏產品加工服務;
- 製造及銷售印刷產品;
- 銷售石化及其他相關產品;
- 製造及銷售液壓機器;
- 百貨公司業務;
- 酒店業務;
- 銷售物業;
- 證券經紀;
- 提供物業管理服務。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

#### 合約資產及合約負債 (續)

#### 裝配及銷售太陽能光伏產品以及銷售石化產品

本集團主要向中國客戶裝配及出售太陽能光伏產品以及買賣石化產品。

銷售太陽能光伏產品的收益於貨品的控制權轉移時（即貨品已裝運／交付至客戶指定地點之時，「交貨」）確認。

銷售石化產品的收益於貨品控制權轉移時（即客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化產品之時，「抽油」）確認。

於交貨或抽油後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔銷售貨品的全部責任以及商品報廢及損失的風險。一般信貸期為交貨或抽油後30至60日。

就買賣石化產品業務而言，本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於石化產品交付予客戶前收到按金，將導致於合約開始時產生合約負債，及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

#### 製造及銷售印刷品

本集團於中國、美國、香港及其他海外國家製造及向客戶銷售印刷品。

就銷售印刷品與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關印刷品乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款後，本集團總括認為，在轉移相關印刷品予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。

因此，銷售印刷品的收益於印刷成品裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得印刷品控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

#### 製造及銷售印刷品 (續)

一般信貸期根據發票日期為30至90日。

本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於製造程序開始前收到按金，將導致於合約開始時產生合約負債，及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

#### 提供太陽能光伏產品的加工服務

就組裝太陽能光伏產品與客戶訂立的該等合約而言，客戶直接提供原材料並由本集團進行完成生產的組裝服務（即加工服務）。合約中規定的相關光伏產品乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款後，本集團總括認為，在完成組裝服務及交付予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。一般信貸期根據發票日期為30日。

因此，提供太陽能光伏產品加工服務的收益於已完成的太陽能光伏產品交付予客戶的時間點（即客戶取得太陽能光伏產品控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

#### 液力機器的製造及銷售

本集團製造及向中國客戶銷售液力機器。

銷售液力機器的收益於已完成的液力機器裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得液力機器控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

一般信貸期根據發票日期為90日。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

##### 酒店業務

酒店營運的收益於提供住宿及相關服務時確認，且一般以現金、信用卡或其他電子付款方式結付。

##### 百貨公司業務

產品銷售的收益於客戶持有及接收產品的時間點確認，且一般以現金、信用卡或其他電子付款方式結付。

##### 物業管理服務

物業管理服務撥備收入客戶於本集團提供服務時同時收取及消費本集團提供的利益於一段時間確認。本集團選擇不披露就該等類型合約餘下的履約責任的可行權宜方法。大部分物業管理服務合約並無固定年期。客戶通常於每月初預付物業管理費用。

##### 經紀－佣金收入及手續費

佣金收入於執行買賣交易的時間點參考買賣交易量及適用的佣金率確認。

##### 銷售物業

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例後，本集團總括認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售住宅物業的收益於已竣工物業交付予客戶的時間點（即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

#### 銷售物業 (續)

於簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%至50%。就使用銀行提供的按揭貸款的客戶而言，總合約價值的餘下部分將於客戶符合銀行的要求時即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。有關預付計劃導致於物業的建築工程仍在進行時，合約負債於物業建築整個期間確認。

本集團認為預付計劃包含重大融資組成部分及據此就金錢的時間價值影響調整代價金額，當中計及本集團的信貸特點。由於該應計費用增加於建築期間的合約負債金額，故其增加於竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收益金額。

#### 存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，如協定的付款時間（不論以暗示或明示方式）為客戶或本集團帶來轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團會就金錢時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資組成部分。

就相關貨品或服務的付款與轉移期間少於一年的合約而言，本集團應用不調整任何重大融資組成部分的交易價格的可行權宜方法。

就於轉移本集團已就重大融資組成部分而調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之貼現率。於收取預付款項至轉移相關貨品及服務期間的相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 確認收益 (續)

##### 取得合約的增加成本

取得合約的增加成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，倘未取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本（如銷售佣金），則會將該等成本確認為資產。以此方式確認的資產其後會與向客戶轉移與資產相關的貨品或服務同步於損益內扣除。

倘該等成本可另行在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

#### 租賃

##### 租賃的定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

##### 本集團作為承租人

本集團於創設合約時、或於修訂日期或收購日期（倘合適）評估合約是否為租賃或包含租賃。本集團確認使用權資產及就其為承租人的所有租賃安排的相關租賃負債，惟短期租賃（定義為租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權的租賃）及低價值資產租賃。就該等租賃而言，本集團於租賃期內按直線基準將租賃付款確認為營運開支，除非另有有系統基準更能代表耗用租賃資產所產生經濟利益的時間模式則作別論。

##### 租賃負債

於開始日期，本集團按未於該日支付的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款使用租賃中的內含利率進行貼現。倘上述利率不能隨時確定，則本集團會採用增量借款利率。

計入租賃負債計量的租賃付款包括固定租賃付款（包括實質固定付款），減去任何應收租賃優惠。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨呈列。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

#### 租賃負債 (續)

租賃負債其後透過調增賬面值以反映租賃負債的利息(使用實際利率法)及透過調減賬面值以反映作出的租賃付款的方式計量。

倘出現以下情況，則租賃負債予以重新計量(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在該情況下，租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量(除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在此情況下則使用經修訂貼現率)。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

#### 使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃付款及任何初始直接成本的初步計量，減已收取的租賃優惠。當本集團產生拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態的成本責任時，將根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產中，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

除分類為投資物業及按公平值模型計量之使用權資產外，使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。其於租賃期與相關資產可使用年期之較短期間內折舊。倘租賃轉移有關資產的所有權或使用權資產的成本反映本集團預期行使購買權，則相關使用權資產於有關資產的可使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

##### 使用權資產 (續)

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產獨立呈列。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」內呈列。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否出現減值，並入賬任何已識別減值虧損。

當本集團於租賃期結束時獲得相關租賃資產擁有權，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的成本以及相關累計折舊及減值虧損將轉撥至物業、廠房及設備。

##### 租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂作為獨立租賃入賬：

- 該修訂透過增加一項或多項相關資產之使用權擴大租賃範圍；及
- 租賃代價之調升金額相當於範圍擴大之對應獨立價格，並就該獨立價格作出任何適當調整以反映特定合約情況。

就未入賬為一項單獨租賃的租賃修改而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

##### 本集團作為出租人

本集團就其部分投資物業作為出租人訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團會應用香港財務報告準則第15號，將按合約將代價分配至各組成部分。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為出租人 (續)

經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法確認。於協商及安排經營租賃時產生的初期直接成本計入所出租資產的賬面值，並於租期內按直線法確認。

應收融資租賃承租人款項按本集團租賃淨投資額確認為應收賬款。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未完成投資淨額的固定期間回報率。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或作資本增值之物業（包括作該等用途之在建物業）。

投資物業包括本集團確認為使用權資產的已租賃物業及根據經營租賃出租的物業。

自置投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入產生年度之損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值。

根據香港財務報告準則第16號，本集團持作使用權資產的投資物業初始以成本計量。於首次確認後，其作為使用權資產（而非相關物業）按公平值計量。

在投資物業於出售後或永久退用時及當預期日後出售不會產生任何經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算）於取消確認物業之期間計入損益。

本集團於其開始以出售為目的的有關開發時，將一個物業由投資物業轉移至發展中物業。就以公平值列賬的投資物業轉移至發展中物業而言，有關發展中物業將於轉移日期按公平值確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (在建工程 (如下所述) 除外)，按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損 (如有) 於綜合財務狀況表列賬。

#### 租賃土地及樓宇的所有權權益

倘本集團就物業 (包括租賃土地及樓宇部分) 所有權權益付款，則全部代價按初始確認時相應的公平值比例在租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟該等按公平值模型分類及入賬為投資物業之物業除外。倘代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不可分割權益之間可靠分配，則整項物業分類為物業、廠房及設備。

用於生產、供應或行政用途的在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及根據本集團會計政策為合資格資產而資本化之借貸成本。該等物業完工後並可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之合適類別。根據與其他物業資產依據之相同基準，該等資產可隨時作擬定用途時開始折舊。

折舊乃以直線法於物業、廠房及設備 (在建工程除外) 的估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值而確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期繼續使用該資產不會帶來任何日後經濟利益時終止確認。因出售或物業、廠房及設備項目報廢而產生的任何收益或虧損 (按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定) 於損益中確認。

倘持作出售物業因改變用途而成為物業、廠房及設備項目，該物業於轉讓日期的賬面值為該物業其後入賬作為物業、廠房及設備項目時的認定成本。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 有形資產及使用權資產減值 (商譽除外)

本集團於各報告期末審閱其有形資產及使用權資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計有關資產的可收回金額以確定減值虧損的程度 (如有)。

有形資產及使用權資產的可收回金額屬個別估計，或倘不可能個別估計可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別分配基準的合理及一致性，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或其以其他方式分配至可識別合理及一致分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用反映有關金錢時間價值的現時市場評估及未調整未來現金流量估計的資產 (或現金產生單位) 特定風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額少於其賬面值，則資產 (或現金產生單位) 賬面值減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值 (包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽 (如適用) 的賬面值，再按該單位或一組現金產生單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零 (以最高者為準)。本應分配至資產的減值虧損金額按所佔比例分配至該單位或該組現金產生單位內的其他資產。減值虧損立即於損益中確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產 (或現金產生單位) 的賬面值會增加至其可收回金額的經修訂估計值；惟增加後的賬面值不得超過該資產 (或現金產生單位) 於過往期間未確認減值虧損時本應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即於損益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值乃指存貨之估計售價減所有完成估計成本及進行銷售所需成本。

#### 持作出售物業

日常業務過程中的已竣工物業、發展中待售物業計入流動資產，按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括收購成本、相關土地成本、已產生之開發支出及(如適用)根據本集團會計政策的已資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本，並運用加權平均法基於可銷售樓面面積分配至各階段的各單位。可變現淨值為持作出售物業的估計售價減所有估計竣工成本及對進行銷售屬必要的成本。

#### 借款成本

借款成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借款成本於該等資產大致上達到其擬定用途或可供出售時計入該等資產之成本。

於相關資產已準備好達致其擬定用途或可供出售後仍有任何特定借款尚未償還，該借款將成為實體在計算一般借款資本化比率時借入資金的一部分。

倘合格資產的特定借款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借款成本內扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內於損益中確認。

#### 外幣

為編製各個別集團實體的財務報表，倘交易之貨幣與該實體之功能貨幣不同(外幣)，則各按交易當日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按結算日當日的匯率重新換算。按公平值以外幣計值的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。根據歷史成本計量得出以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，(i) 本集團海外業務的資產及負債換算為港元；及(ii) 本集團以港元計值或換算為港元的資產及負債其後採用各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即人民幣）。收支項目乃按期內的平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，在此情況下，則使用於交易日期的匯率換算。自此產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益確認並於匯兌儲備項下之權益累計（如適用則歸屬於非控股股東權益）。

當出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益、涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權的出售，或出售包括海外業務之聯合安排之部分權益或聯營公司之部分權益，而當中之保留權益成為金融資產），本公司股東應佔該業務涉及之於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司而並未導致本集團失去該附屬公司控制權而言，按比例分佔的累計匯兌差額應重新歸屬於非控股股東權益，且不會於損益中確認。就所有其他部分出售（例如，部分出售聯合安排或聯營公司並未導致本集團失去共同控制權或重大影響力）而言，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

透過收購海外業務所收購之可識別資產及所承擔之負債的商譽及公平值調整，乃作為海外業務之資產及負債處理，並按於各報告期末之現行匯率進行換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具

於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量（根據香港財務報告準則第15號首次計量的客戶合約產生的貿易應收款項除外）。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於初始確認時（倘適用）加入金融資產或金融負債的公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本，即時在損益中確認。

#### 金融資產

所有以正常方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以正常方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之購入或出售金融資產。

所有已確認的金融資產（視乎金融資產的分類而定）其後全面按攤銷成本或公平值計量。金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

#### 按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

符合以下條件之金融資產其後由本集團按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，且或會受減值影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

##### (i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及分配有關期間利息收入之方法。

就購買或辦理之信貸減值金融資產 (即於初始確認時已出現信貸減值之資產) 以外的金融資產而言, 實際利率乃按債務工具之預期年期或 (倘適用) 較短期間, 準確貼現估計未來現金收入 (包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可或缺部分之一切已付或已收費用及貼息) (不包括預期信貸虧損) 至債務工具於初始確認時之賬面總值之利率。就購買或辦理的信貸減值金融資產而言, 信貸調整實際利率是以將估計未來現金流量 (包括預期信貸虧損) 貼現至初始確認時債務工具的攤銷成本的方式計算。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款, 加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷 (就任何虧損撥備作出調整)。金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量及按公平值計入其他全面收益的債務工具而言, 利息收入採用實際利率法確認。就購買或辦理的信貸減值金融資產以外的金融資產而言, 利息收入透過對金融資產的賬面總值使用實際利率計算, 惟其後已成為信貸減值的金融資產除外 (見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言, 利息收入乃透過對金融資產之攤銷成本應用實際利率確認。於其後報告期間, 倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險好轉, 使金融資產不再出現信貸減值, 則利息收入以對金融資產賬面總值應用實際利率方式確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

###### (i) 攤銷成本及實際利率法 (續)

就購買或辦理的信貸減值金融資產而言，本集團通過對金融資產自初始確認以來的攤銷成本應用信貸調整實際利率確認利息收入。即使其後金融資產的信貸風險好轉，以致金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會用回總值基準。

利息收入於損益中確認，並計入「收益」及「其他收入」（附註6及9）。

##### 按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

###### (i) 攤銷成本及實際利率法

倘符合以下兩個條件，本集團將其後按公平值計入其他全面收益分類及計量債務工具：

- 目的是收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金之利息。

本集團分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具包括於已上市及未上市債券投資之投資。公平值按附註22所述之方式釐定。債務工具初始按公平值加交易成本計量。因使用實際利率法計算的匯兌收益及虧損、減值收益或虧損及利息收入導致的債務工具賬面值的其後變動於損益中確認。於損益中確認的金額與倘該等債務工具按攤餘成本計量時原應於損益中確認的金額相同。該等債務工具賬面值的所有其他變動於其他全面收益中確認並於投資重估儲備累計。當取消確認該等債務工具時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 按公平值計入損益之金融資產

不符合條件按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的金融資產乃按公平值計入損益計量，具體而言：

- 權益工具投資分類為按公平值計入損益，除非本集團於初始確認時指定並非持作交易或業務合併所產生或然代價的權益投資按公平值計入其他全面收益。
- 不符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具分類為按公平值計入損益。此外，符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具於初始確認時可被指定為按公平值計入損益，前提是此指定可消除或顯著減少因按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損而產生的計量或確認不一致。本集團尚未指定任何債務工具為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按於各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益中確認，以不屬指定對沖關係部分為限。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註22所述方式釐定。

在以下情況下，金融資產為持作買賣：

- 主要就於短期內出售之目的收購；或
- 在初始確認時為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合的一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 為衍生工具，惟屬財務擔保合約或指定有效對沖工具的衍生工具則除外。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值

本集團就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的債務工具投資以及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自各相關金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。

本集團往往就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。此等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對當前及報告日期的條件預測方向的評估，包括金錢時間值（倘適用）而作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估，乃根據自初始確認後發生違約可能性或風險是否大幅增加而定。

#### 信貸風險顯著上升

於評估自初始確認以來的金融工具信貸風險是否顯著上升時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出額外成本或精力而可得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標（例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加）顯著惡化；

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

- 商業、金融或經濟情況的目前或預期不利變動，預期將導致債務人償還債務的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具之信貸風險顯著上升；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債務的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團預先假設合約付款逾期超過30日後金融資產之信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理可靠的資料顯示其他情況。

儘管以上所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。在下列情況下，一項金融工具被釐定為具有低信貸風險：i) 金融工具之違約風險低；ii) 借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變動或會（但非必然）降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘資產的外部信貸風險評級為國際通用界定的「投資評級」，或倘並無外部評級，該資產之內部評級為「低風險」，則本集團認為該債務工具具有低信貸風險。低風險指交易對手方違約風險較低且並無逾期款項。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估金融工具減值之初始確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險變動。

本集團定期監察用以確定信貸風險曾否顯著上升的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著上升。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 違約定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於過往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部建立或自外部取得的資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債務人（包括本集團）（並未考慮本集團所持有的任何抵押品）。

本集團認為，倘金融資產逾期超過90天時，則發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明較寬鬆的違約標準屬更合適則作別論。

##### 信貸減值的金融資產

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，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財政困難；
- 違約（例如拖賬或逾期事件）；
- 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在其他情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 撤銷政策

倘有資料顯示交易債務人陷入嚴重財務困難且無實際展望可收回(如交易對手方已進行清盤或進入破產程序,或(如屬貿易應收款項)該款項已逾期超過兩年)(以較早發生者為準),本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)後,已撤銷之金融資產仍可能受制於本集團收回程序下之強制執行活動。任何收回均在損益中確認。

##### 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃指違約概率、違約虧損率程度(即倘違約所蒙受虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損率程度根據歷史數據按合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的有關特定風險的前瞻性資料作調整。關於違約風險,對於金融資產而言,乃指資產於報告日期的賬面總值。就財務擔保合約而言,承受風險包括於報告日期已提取之金額,連同任何預期將於未來違約日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之特定未來融資需求之理解,以及其他相關前瞻性資料釐定)前提取之額外金額。

##### 計量及確認預期信貸虧損

就金融資產而言,預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回的所有現金流量之間的差額,並按最初實際利率貼現。就租賃應收款項而言,用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號租賃用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

就財務擔保合約而言,本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此,預期虧損撥備乃補償持有人就所產生信貸虧損的預期款項,減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

#### 計量及確認預期信貸虧損 (續)

倘本集團已計量一項金融工具的虧損撥備金額相等於前一個報告期間的全期預期信貸虧損的金額，但在當前報告日期確定未能符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團按在當前報告日期相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備（使用簡化法的資產除外）。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，除按公平值計入其他全面收益計量的債務工具投資外（其虧損撥備於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計），概無減少於綜合財務狀況表之金融資產賬面值。

#### 終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或本集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一方，本集團方會終止確認該項金融資產。倘本集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該已轉移資產，本集團就其可能須支付的金額確認於資產及相關負債中的保留權益。倘本集團保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，亦就已收所得款項確認一項有抵押借貸。

於終止確認按已攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額間之差額於損益中確認。此外，於取消確認按公平值計入其他全面收益的債務工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益。相反，終止確認本集團選擇在初始確認時按公平值計入其他全面收益的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益工具

##### 分類為債務或權益

集團實體發行之債務及權益工具根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具指證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。集團實體發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司本身之股本工具之購回乃直接於權益內確認及扣除。並無於損益中確認購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具之收益或虧損。

##### 金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

於轉移並不符合資格作取消確認之金融資產或於應用持續參與方法時產生之金融負債以及本集團所發行之財務擔保合約均根據下文所載之指定會計政策計量。

##### 其後按攤銷成本計量之金融負債

並非1)業務合併收購方之或然代價，2)持作買賣，或3)指定為按公平值計入損益之金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率為確實於金融負債預期年期或(倘適用)較短期間貼現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓完整部分之費用及貼息)至金融負債攤銷成本之利率。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受的損失。

集團實體發行之財務擔保合約初步按其公平值計量，倘非指定為按公平值計入損益列賬及並非來自轉撥金融資產，則其後以下列各項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減（如適用）擔保期內確認之累計攤銷。

##### 終止確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價（包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債）之差額乃於損益內確認。

##### 修改金融負債

對現有金融負債或其一部分條款之重大修改（無論是否歸因於本集團的財務困難）被視為原始金融負債的終止和新金融負債的確認。本集團認為，如果新條款項下現金流量的貼現現值（包括扣除使用原實際利率收取及貼現的任何費用）與原金融負債剩餘現金流量的貼現現值至少有10%的差異，則存在重大差異。因此，這種債務工具的交換或條款的修改被視為終止，所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異少於10%時，交換或修改被視為非重大修改。

##### 金融負債的非重大修改

對於不會導致終止確認的金融負債的非重大修改，相關金融負債賬面值將按經修訂合約現金流的現值計算，有關現值按金融負債原實際利率貼現。所產生的交易成本或費用調整至經修訂金融負債賬面值及於餘下期間內攤銷。對金融負債賬面值作出的任何調整乃於修訂日期於損益確認。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 可換股債券

##### 可換股債券包括負債及權益部分

本集團所發行之可換股債券包括負債及換股權兩個部分，於初步確認時根據所訂立合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義，獨立分類為相關項目。倘換股權會以固定金額現金或其他金融資產換取固定數目之本公司本身權益工具的方式結算，則分類為權益工具。

於初步確認時，負債部分的公平值按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股債券的所得款項總額與撥往負債部分的公平值之間的差額（指持有人將債券轉換為權益的換股權）列入權益（可換股債券－權益轉換儲備）。嵌入可換股債券之任何衍生特點之價值（權益部分除外）計入負債部分。

隨後期間，可換股債券的負債部分以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分（指可將負債部分轉換為本公司普通股的換股權）將保留於可換股債券－權益轉換儲備內，直至換股權獲行使為止（於此情況下，可換股債券權益儲備的結餘將轉撥至股份溢價）。倘換股權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備的結餘將發放至保留盈利（累計虧損）。換股權獲轉換或到期時不會於損益中確認任何收益或虧損。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接於權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股債券期限內按實際利率法攤銷。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 可換股債券 (續)

##### 可換股債券包括負債部分及換股權衍生工具

本集團發行之可換股債券(包括負債及換股權部分)乃於初步確認時單獨分類至相關項目。倘換股權將由固定金額之現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目之權益工具以外之方式結算,則為換股權衍生工具。於發行日期,負債及換股權部分按公平值確認。

在其後期間,可換股債券之負債部分乃以實際利率法按攤銷成本列賬。換股期權衍生工具連同其他嵌入式衍生工具按公平值計量,而公平值之變動乃於損益中確認。在其後期間,換股權衍生工具連同其他嵌入式衍生工具按公平值計量,而公平值之變動乃於損益中確認。

與發行可換股貸款票據有關之交易成本乃按其相對公平值之分配比例分配至負債及衍生部分。與衍生部分有關之交易成本即時自損益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值,並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

#### 抵銷金融工具

當且僅當有合法可強制執行權利以抵銷已確認的金額且擬以淨額基準結算,或變現資產與清償負債的行為同時發生時,本集團的金融資產與負債抵銷,其淨額於綜合財務狀況表呈列。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，且本集團可能須了結該責任，並可就該責任金額作出可靠估計，則撥備將予確認。

於計及有關責任的風險及不明朗因素後，確認為撥備的金額為了結報告期間末的現時責任所需代價的最佳估計。倘使用估計用以了結現時責任的現金流量計量撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值(如金錢時間值的影響屬重大)。

#### 虧損性合約

虧損性合約項產生的現時責任確認及計量為撥備。當本集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在虧損性合約。

#### 以股份為基礎付款

##### 股權結算以股份為基礎付款交易

##### 向僱員授出的購股權

對僱員之股權結算以股份為基礎付款以該股權工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定之股權結算以股份為基礎付款公平值(不計及所有非市場歸屬條件)，於歸屬期間以直線法按照本集團估計最終歸屬之權益工具支銷，並相應增加權益(以股份為基礎之付款儲備)。於各報告期末，本集團根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其對預期歸屬的權益工具數目之估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，令累計開支反映經修訂之估計並於以股份為基礎之付款儲備作出相應調整。就在授出日期立即歸屬之購股權而言，授出之購股權之公平值立即於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備中確認之金額將轉撥至股本及股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於以股份為基礎付款儲備中確認之金額將撥入保留溢利(累計虧損)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

以股份為基礎付款 (續)

股權結算以股份為基礎付款交易 (續)

就購買貨品或服務而發行股權工具

與訂約方(僱員除外)之股權結算以股份為基礎付款交易,以所收取貨品或服務之公平值計量,倘本集團不能可靠地估計該公平值,則按本集團已授出股權工具的公平值計量,並於該實體獲取貨品或交易對手提供服務之日期計量。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報之除稅前虧損不同,原因為應課稅溢利並不包括於其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目及其亦不包括無須課稅或不可扣稅之項目。本集團的即期稅項負債乃按於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅溢利可能可用作抵銷所有可扣減暫時差額時予以確認。若初次確認一項交易(業務合併除外)的其他資產及負債而產生暫時差額,而該差額不會影響應課稅溢利或會計溢利,則不會確認遞延稅項資產及負債。

與附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業的權益有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債,惟本集團能夠控制暫時差額的回撥及暫時差額很大機會於可預見將來不會撥回除外。從與該等投資及權益相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產僅於達至充足應課稅溢利以用作抵銷暫時差額利益並預期可於可預見將來撥回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間末均會予以審閱,並削減至不可能再有足夠應課稅溢利用作收回全部或部分資產為止。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期間的預期適用稅率計算，以報告期間末前已實施或實質上已實施的稅率（及稅法）為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映了符合本集團預期在報告期間末內收回或結算資產及負債之賬面值的做法的稅務後果。

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值可透過銷售全部收回，除非該假設被駁回。倘該投資物業可折舊，且其業務模型目標乃隨時間（而非透過出售）消耗投資物業內的絕大部分經濟利益時，該假設會被駁回。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構就以下實體徵收之所得稅有關：(i) 同一應稅實體；或(ii) 不同應稅實體，但在預期將結算或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間，擬以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債，則可以抵銷遞延稅項資產與負債。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定使用權資產或租賃負債是否應佔稅項扣減。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號所得稅之規定。由於應用初始確認豁免，故有關使用權資產及租賃負債之暫時差異不會於初始確認時及租賃年期內確認。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟涉及在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 政府補助金

在合理地保證本集團會遵守政府補助金的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助金方會予以確認。

政府補助金乃就本集團確認的有關支出（預期補助可予抵銷成本的支出）期間按系統化的基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可用年期內基於系統合理基準轉撥至損益中。

政府補助金是抵銷已產生的支出或虧損或旨在給予本集團的即時財務支援（而無未來有關成本）的應收款項，於應收有關補助金的期間在損益中確認。

#### 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制公積金計劃支付之款項於僱員提供服務而享有供款時確認為開支。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為費用，除非香港財務報告準則另有要求或允許在資產成本中納入利益。

在扣除已支付的金額後，員工應計福利（如工資及薪酬、年假及病假）確認為負債。

#### 公平值計量

在計量公平值時（本集團之以股份支付交易、租賃交易及用於減值評估的持作出售物業及存貨可變現淨值以及物業、廠房及設備以及使用權資產之使用價值除外），本集團考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。

就非金融資產作公平值計量時，會計及市場參與者以最有效及最佳用途應用該項資產，或向另一名可按最有效及最佳用途應用該項資產之市場參與者出售該資產可取得之經濟利益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 公平值計量 (續)

本集團所用適用於有關情況，且有充足數據可供計量公平值、盡量運用有關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據的估值法。具體而言，本集團根據輸入數據之特色將公平值計量分類為三個級別如下：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量。
- 第二級 — 按所有對公平值計量而言屬重大的最低級別的直接或間接可觀察輸入數據得出之估值法計量。
- 第三級 — 按所有對公平值計量而言屬重大的最低級別的不可觀察輸入數據得出之估值法計量。

於報告期末，本集團透過審閱資產及負債各自之公平值計量，釐定按公平值計量之資產及負債之公平值層級之間是否存在經常性轉移。

### 5. 關鍵會計判斷及估計

於應用附註4所述本集團之會計政策時，董事須就未能於其他來源明確得悉之資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂估計期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間均予以確認。

#### 運用會計政策之重要判斷

以下為董事在運用本集團之會計政策過程中作出之重要判斷（不包括涉及估計者（見下文）），該等判斷對綜合財務報表內確認之數額具有最為重大之影響。

#### (a) 持續經營及流動資金

對持續經營假設的評估，涉及董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。有關董事採納的持續經營假設，請參閱附註2。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

#### 運用會計政策之重要判斷 (續)

##### (b) 投資物業遞延稅項

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團投資物業之持有業務模型為隨時間而非通過銷售消耗投資物業內的絕大部分經濟利益之模型。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面金額的稅務後果計量。

#### 估計不確定性之主要來源

下文載列有關未來的主要假設以及報告期間末估計不確定性的其他主要來源，其或會引致重大風險，以致需對下一財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

##### (a) 投資物業的公平值

本集團採用估值法（包括並非基於可觀察市場數據的輸入值），以估算投資物業的公平值。附註17提供有關釐定投資物業的公平值所採用的估值法、輸入數據及主要假設的詳細資料。如附註17所載，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5,159,166,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,863,150,000元）。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

#### (b) 持作出售的物業之估計可變現淨值

於釐定是否應對本集團持作出售物業作出撥備時，本集團會考慮當前市場環境及估計可變現淨值（即實際或估計售價減去估計完成根據現有資產結構及材料價格表所進行之開發成本及銷售必需的估計成本）。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出撥備。倘持作出售物業之實際可變現淨值因市況變化及／或預算發展成本大幅變動而少於預期，則或會導致重大減值虧損撥備（倘可變現淨值低於賬面值）。

如附註23所載，於二零二零年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為人民幣7,109,134,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣7,440,044,000元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，確認持作出售物業撇減約人民幣117,345,000元（二零一九年十二月三十一日：無）。

#### (c) 存貨撥備

本集團管理層於報告期末檢討存貨賬齡，並就已確定不再適合在市場銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。確定陳舊存貨須估計存貨項目的可變現淨值，並判斷存貨項目的狀況。倘預期若干項目的可變現淨值低於其成本，則可能產生存貨撇減。於二零二零年十二月三十一日，本集團存貨的賬面值約為人民幣230,892,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣233,948,000元），扣除存貨累計撥備約人民幣9,239,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣9,517,000元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，確認存貨撇減約人民幣9,004,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

#### (d) 貿易及其他應收款項減值

除具有重大未償還結餘或已發生信貸減值的應收賬款個別評估為預期信貸虧損外，本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。本集團使用債務人賬齡來評估按不同業務分部分組的客戶的減值，原因為該等客戶包括大量小客戶，其根據合約條款具有代表客戶支付所有到期款項能力的共同風險特徵。所採用的撥備率乃基於各分部的歷史違約率，並考慮合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。由於COVID-19疫情的空前性質，故難以預測其對本集團客戶的影響及彼等履行對本集團財務責任的能力。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於綜合損益及其他全面收益表作出額外減值虧損。

於各報告日期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。不同違約率使用於不同業務的客戶。此外，具有重大結餘及信貸減值的應收款項將個別評估預期信貸虧損。

針對其他應收款項，本集團按個別基準釐定各債務人的預期信貸虧損。本集團根據歷史信貸虧損經驗及前瞻性資料以及對當前及報告日期的條件預測方向的評估，包括金錢時間值（倘適用）估計預期信貸虧損。於各報告期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易及其他應收款項的資料分別於附註43及26披露。

貿易應收款項的賬面值約為248,140,000港元（二零一九年：242,699,000港元），扣除虧損撥備約63,487,000港元（二零一九年：49,589,000港元）。

按金及其他應收款項的賬面值約為998,040,000港元（二零一九年：479,032,000港元），扣除虧損撥備約93,798,000港元（二零一九年：21,462,000港元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

#### (e) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

物業、廠房及設備按直線法基準在其估計可使用年期內折舊。釐定可使用年期涉及管理層基於過往經驗的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的可使用年期，倘預期與原先估計出現差異，則有關差異或會影響該年度的折舊，而該估計將於未來期間變動。

#### (f) 物業、廠房及設備以及使用權資產的減值評估

當有跡象顯示可能減值時，本集團釐定物業、廠房及設備以及使用權資產有否減值。物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損乃根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額的金額確認。物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額根據使用價值計算方法及公平值減出售成本中的較高者釐定。該等計算須使用估計，如未來收益及貼現率。

於二零二零年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣2,028,418,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,027,984,000元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，確認減值虧損約人民幣114,366,000元（二零一九年：無）。

於二零二零年十二月三十一日，使用權資產的賬面值為人民幣524,993,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣620,685,000元），扣除累計減值虧損零（二零一九年：零）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 收益

#### (i) 來自客戶合約收益分類

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>貨品及服務類型</b>							
銷售：							
– 太陽能光伏產品	-	-	-	108,543	-	-	108,543
– 印刷產品	440,527	-	-	-	-	-	440,527
– 石化及其他相關產品	-	2,050,713	-	-	-	-	2,050,713
– 物業	-	-	776,216	-	-	-	776,216
– 液力機械	-	-	-	-	-	69,632	69,632
加工服務							
– 太陽能光伏產品	-	-	-	894	-	-	894
物業管理服務	-	-	12,166	-	-	-	12,166
其他	-	-	-	-	997	37,521	38,518
來自客戶合約收益總額	440,527	2,050,713	788,382	109,437	997	107,153	3,497,209
融資租賃收入	-	-	-	-	616	-	616
提供融資之利息收入	-	-	-	-	1,537	-	1,537
物業投資之租金收入	-	-	14,069	-	-	-	14,069
證券投資之股息	-	-	-	-	1,780	-	1,780
其他	-	-	240	-	-	-	240
總收益	440,527	2,050,713	802,691	109,437	4,930	107,153	3,515,451
<b>地區市場</b>							
中國	173,629	2,040,224	788,382	109,437	-	107,153	3,218,825
美利堅合眾國(「美國」)	136,939	-	-	-	-	-	136,939
香港	35,414	-	-	-	997	-	36,411
歐洲國家	38,084	6,734	-	-	-	-	44,818
其他國家	56,461	3,755	-	-	-	-	60,216
總計	440,527	2,050,713	788,382	109,437	997	107,153	3,497,209

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 收益 (續)

#### (i) 來自客戶合約收益分類 (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
	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>貨品及服務類型</b>							
銷售：							
— 太陽能光伏產品	-	-	-	92,243	-	-	92,243
— 印刷產品	670,189	-	-	-	-	-	670,189
— 石化及其他相關產品	-	2,203,718	-	-	-	-	2,203,718
— 物業	-	-	655,966	-	-	-	655,966
— 液力機械	-	-	-	-	-	20,933	20,933
加工服務							
— 太陽能光伏產品	-	-	-	420	-	-	420
物業管理服務	-	-	4,758	-	-	-	4,758
其他	-	-	-	-	-	27,514	27,514
來自客戶合約收益總額	670,189	2,203,718	660,724	92,663	-	48,447	3,675,741
融資租賃收入	-	-	-	-	127	-	127
提供融資之利息收入	-	-	-	-	2,064	-	2,064
物業投資之租金收入	-	-	9,615	-	-	-	9,615
證券投資之股息	-	-	-	-	5,374	-	5,374
其他	-	-	6,685	-	-	-	6,685
總收益	670,189	2,203,718	677,024	92,663	7,565	48,447	3,699,606
<b>地區市場</b>							
中國	196,613	2,198,836	660,724	92,663	-	48,447	3,197,283
美國(「美國」)	277,831	-	-	-	-	-	277,831
香港	50,054	515	-	-	-	-	50,569
歐洲國家	79,498	224	-	-	-	-	79,722
其他國家	66,193	4,143	-	-	-	-	70,336
總計	670,189	2,203,718	660,724	92,663	-	48,447	3,675,741

物業管理服務的收益隨著時間的推移而確認，進度使用產出法進行計量。物業管理服務費按月向租戶收取。本集團所有其他客戶合約收益均於某個時間點確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 收益 (續)

#### (ii) 分配至客戶合約的餘下履約責任的交易價格

於十二月三十一日分配至銷售物業餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及確認收益的預期時間如下:

	銷售物業	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	1,465,885	1,312,897
一年以上但不超過兩年	—	130,098
	<u>1,465,885</u>	<u>1,442,995</u>

除上述者外,所有本集團客戶合約的其他餘下履約責任的原預期期限為一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許,分配至該等未履行合約的交易價格並未披露。

### 7. 營運分部

本集團透過各分部管理其業務,該等分部由不同業務線組織而成。就向本集團之執行董事(即首席經營決策者(「首席經營決策者」)匯報有關資源分配及表現評估的資料乃按此基準編製。本集團已根據香港財務報告準則第8號經營分部識別以下五個可報告的分部:

- 印刷:銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品
- 貿易及物流:貿易、物流及供應鏈管理
- 物業開發及投資:物業開發及投資,物業管理服務
- 太陽能光伏:銷售及製造太陽能光伏產品及提供其加工服務
- 金融服務:由透過放款服務提供融資;透過融資租賃提供融資;提供證券經紀服務及於股本證券、基金、債券的投資活動及資產管理服務及其他相關服務組成

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

除上述列示的構成報告分部的各經營分部以外，本集團還擁有其他經營分部，包括於截至二零二零年十二月三十一日止年度於中國提供酒店服務、百貨店業務、以及銷售及製造液力機械。於釐定該等分部概不符合可報告分部之量化準則。因此，全部上述經營分部分類為「全部其他分部」。

#### 分部收益及業績

以下為按報告分部呈列之本集團收益及業績分析：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益								
來自外部客戶的收益	440,527	2,050,713	802,691	109,437	4,930	3,408,298	107,153	3,515,451
分部(虧損)溢利	(65,433)	6,730	(467,140)	(167,169)	(11,553)	(704,565)	(47,965)	(752,530)
未分配金額								
可換股債券之公平值變動								
— 衍生部分								4,697
企業行政費用								(56,313)
企業其他收入								28,948
財務費用								(898,708)
出售附屬公司收益								22,393
其他收益及虧損								(479)
分佔聯營公司溢利								518
本集團之除稅前虧損								(1,651,474)

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部收益及業績 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>								
來自外部客戶的收益	670,189	2,203,718	677,024	92,663	7,565	3,651,159	48,447	3,699,606
<b>分部溢利 (虧損)</b>	6,492	(32,370)	154,309	(44,006)	1,701	86,126	(25,263)	60,863
<b>未分配金額</b>								
可換股債券之公平值變動								
— 衍生部分								12,498
企業行政費用								(65,785)
企業其他收入								133
財務費用								(572,252)
出售附屬公司收益								11
其他收益及虧損								652
分佔聯營公司溢利								813
分佔合營企業虧損								(216)
本集團之除稅前虧損								<u>(563,283)</u>

營運分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策一致。

分部業績代表各營運分部的損益，並未分配來自可換股債券之公平值變動—衍生部分產生之損益、企業行政費用、企業其他收入、財務費用、出售附屬公司收益、未分配其他收益及虧損、分佔聯營公司溢利及分佔合營企業虧損。分部業績之計量乃向首席經營決策者呈報以用於資源分配和績效評估。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：									
年內物業、廠房及設備之折舊	33,218	7,337	19,751	26,359	286	86,951	14,483	1,296	102,730
年內使用權資產之折舊	10,037	11,611	1,226	1,560	22	24,456	6,355	16,921	47,732
年內添置非流動資產	109,590	2,029	195,171	222,533	10	529,333	392,470	309	922,112
年內透過收購附屬公司添置非流動資產	-	-	12	-	-	12	-	-	12
商譽減值	-	-	-	-	8,087	8,087	-	-	8,087
就以下各項確認之減值虧損									
— 貿易應收款項	1,598	-	-	12,300	-	13,898	-	-	13,898
— 其他應收款項	-	-	73,807	-	1,051	74,858	-	-	74,858
— 應收貸款及利息	-	-	-	-	11,525	11,525	-	-	11,525
— 物業、廠房及設備	20,269	-	-	87,472	-	107,741	6,625	-	114,366
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	172	-	(336)	(268)	21	(411)	243	(140)	(308)
投資物業之公平值虧損	-	-	175,975	-	-	175,975	-	-	175,975
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	-	(231)	-	-	(705)	(936)	-	-	(936)
出售按公平值計入其他全面收益之									
債務工具收益	-	-	-	-	(1,142)	(1,142)	-	-	(1,142)
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(233)	(924)	(216)	-	(2,717)	(4,090)	(4,451)	(351)	(8,892)
來自融資租賃應收款項之利息收入	-	-	-	-	(616)	(616)	-	-	(616)
來自應收貸款之利息收入	-	-	-	-	(1,537)	(1,537)	-	-	(1,537)
訴訟撥備	-	-	31,574	-	-	31,574	-	-	31,574
持作出售物業撇減	-	-	117,345	-	-	117,345	-	-	117,345

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 其他分部資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：									
年內物業、廠房及設備之折舊	30,654	8,270	17,552	22,815	440	79,731	5,208	2,071	87,010
年內使用權資產之折舊	10,231	10,620	1,511	711	-	23,073	3,280	18,270	44,623
年內添置非流動資產	143,661	320,096	742,984	37,624	472	1,244,837	226,379	4,311	1,475,527
年內透過收購附屬公司添置非流動資產	-	-	65	-	-	65	337,696	-	337,761
以下各項之減值虧損									
— 貿易應收款項	9,350	-	2,739	10,184	-	22,273	4,769	-	27,042
— 其他應收款項	-	-	11,712	-	-	11,712	-	-	11,712
其他應收款項撤銷	-	530	7,859	-	-	8,389	-	5	8,394
出售物業、廠房及設備之虧損	901	852	-	-	-	1,753	-	-	1,753
出售使用權資產之收益	(127)	-	-	-	-	(127)	-	-	(127)
投資物業之公平值收益	-	-	(237,945)	-	-	(237,945)	-	-	(237,945)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損 (收益)	-	540	-	-	(9,159)	(8,619)	-	-	(8,619)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具 之(收益)虧損	-	(1,499)	-	-	3,313	1,814	-	-	1,814
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(178)	(595)	(357)	(24)	(4,172)	(5,326)	(17)	(304)	(5,647)
來自融資租賃應收款項之利息收入	-	-	-	-	(127)	(127)	-	-	(127)
來自應收貸款之利息收入	-	-	-	-	(2,064)	(2,064)	-	-	(2,064)
存貨撇減	9,004	-	-	-	-	9,004	-	-	9,004

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部資產及負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
印刷	686,949	680,086
貿易及物流	513,718	828,502
物業開發及投資	13,133,132	13,555,014
太陽能光伏	769,608	653,298
金融服務	145,375	176,196
	<b>15,248,782</b>	15,893,096
全部其他分部	1,329,908	1,405,320
未分配資產	413,842	357,079
<b>綜合總資產</b>	<b>16,992,532</b>	17,655,495
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>分部負債</b>		
印刷	845,629	788,226
貿易及物流	340,060	708,751
物業開發及投資	9,867,782	9,615,837
太陽能光伏	907,378	211,724
金融服務	70,250	67,486
	<b>12,031,099</b>	11,392,024
全部其他分部	1,778,022	1,252,568
未分配負債	2,067,284	2,289,679
<b>綜合總負債</b>	<b>15,876,405</b>	14,934,271

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

- 除企業資產外，所有資產獲分配至經營分部；及
- 除企業負債外，所有負債獲分配至經營分部。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部資產及負債 (續)

#### 地區資料

本集團的經營主要分佈在香港、中國和美國。

本集團來自外部客戶的收益資料乃基於客戶的地點呈列。有關本集團非流動資產的資料乃基於有關集團實體的經營位置呈列。下表載列來自外部客戶的收益及非流動資產的地理位置資料：

	來自外部客戶的收益		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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國	<b>3,233,750</b>	3,213,710	<b>7,900,863</b>	8,248,263
美國	<b>136,939</b>	277,831	<b>130</b>	143
香港	<b>39,728</b>	58,007	<b>5,909</b>	34,492
歐洲國家	<b>44,818</b>	79,722	—	—
其他國家	<b>60,216</b>	70,336	—	—
	<b><u>3,515,451</u></b>	<u>3,699,606</u>	<b><u>7,906,902</u></b>	<u>8,282,898</u>

\* 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶的資料

本集團擁有多元化的客戶基礎，於本年度及過往年度，概無客戶與本集團的交易超過本集團收益的10%。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	936	8,619
匯兌虧損淨額	(1,721)	(2,794)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	308	(1,753)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益(虧損)	1,142	(1,814)
議價購買收益(附註44(a))	—	5,791
	<u>665</u>	<u>8,049</u>

### 9. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	8,892	5,647
出售使用權資產之收益	—	127
政府補助(附註a)	4,005	—
代理費收入(附註b)	27,038	—
其他	25,078	10,803
	<u>65,013</u>	<u>16,577</u>

附註：

- a. 於本年度，該款項為香港特別行政區政府就保就業計劃(「保就業計劃」)授出之現金補助，作為針對COVID-19疫情減免措施之一部分。來自保就業計劃的補助收入涵蓋二零二零年六月至二零二零年八月期間及二零二零年九月至二零二零年十一月期間。並無有關補助收入確認的尚未達成條件，因此全部金額於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為收入。
- b. 於本年度，該款項為代表一名第三方在中國購買一幅地塊及一棟樓宇所得的一次過代理費收入。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 10. 財務費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款及其他借款利息	1,060,814	512,011
租賃負債利息	6,065	6,160
來自直接控股公司之免息借款之估算利息	2,346	146,680
融資安排承擔產生之估算利息	—	45,002
可換股債券之實際利息支出(附註34)	125,986	66,844
公司債券之實際利息支出	8,407	16,590
其他財務費用	22,019	401
	<u>1,225,637</u>	<u>793,688</u>
減：資本化為在建投資物業／供銷售發展中物業／在建工程之 利息開支(附註)	<u>(326,929)</u>	<u>(221,436)</u>
	<u>898,708</u>	<u>572,252</u>

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，一般借款之借款成本按年利率10%（二零二零年十二月三十一日：無）資本化為合資格資產的開支。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅(抵免)開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	—	6,295
中國企業所得稅	4,057	2,103
中國土地增值稅	17,663	10,098
其他司法權區	351	1
	<u>22,071</u>	<u>18,497</u>
以往期間之超額撥備：		
香港利得稅	—	(114)
中國企業所得稅	(1,558)	628
	<u>(1,558)</u>	<u>514</u>
遞延稅項(附註37)	<u>(42,143)</u>	<u>51,461</u>
	<u>(21,630)</u>	<u>70,472</u>

於二零一九年三月二十一日，香港立法會通過《二零一八年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一九年三月二十八日經簽署成為法律並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格公司首2百萬港元的溢利將按8.25%徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%徵稅。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。香港其他集團實體的溢利倘不符合利得稅兩級制的要求，則繼續按劃一稅率16.5%徵稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於本年度及過去年度的稅率為25%。

其他司法權區稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅(抵免)開支 (續)

中國的土地增值稅是對本集團開發的待售物業徵收的，按土地價值增值30%至60%的累進稅率徵收，根據適用法規，該稅率是根據物業銷售收入減去可扣除支出，包括土地使用權成本，借款成本和所有物業開發支出計算。

年內稅項(抵免)開支與根據綜合損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	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	(1,651,474)	(563,283)
除稅前溢利之名義稅項，按適用於有關司法權區溢利的稅率計算	(364,170)	(108,409)
就稅收目的而言，不可扣減開支之稅項影響	30,831	40,225
就稅收目的而言，毋需課稅收入之稅項影響	(8,393)	(6,530)
未確認之可扣減暫時差異之稅項影響	89,687	10,241
未確認之稅項虧損之稅項影響	215,426	126,673
動用以往未確認之稅項虧損	(1,116)	(2,340)
過往期間(超額撥備)撥備不足	(1,558)	514
中國土地增值稅	17,663	10,098
所得稅(抵免)開支	<u>(21,630)</u>	<u>70,472</u>

### 12. 分類為持作出售的資產

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,279
使用權資產	<u>56,860</u>
分類為持作出售的總資產	<u>59,139</u>

於二零二零年十一月二十日，本公司附屬公司大連液力機械有限公司(「大連液力」)與地方當局訂立協議，以出售包括物業、廠房及設備以及使用權資產等一組資產，現金代價為人民幣142,420,000元。扣除若干行政費用人民幣5,200,000元後，所得款項淨額將為人民幣137,220,000元。預期出售所得款項淨額將超過相關資產的賬面淨值，因此，未確認減值虧損。預期出售將於二零二一年六月完成。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 年度虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
董事酬金(附註14)	11,080	14,680
員工成本，不包括董事酬金：		
薪金、工資及其他福利	246,384	257,364
退休福利計劃供款	14,271	36,072
總員工成本	271,735	308,116
投資物業之租金收入：		
投資物業之總租金收入	(14,069)	(9,615)
減：年內賺取租金收入之投資物業產生的直接經營開支	1,165	710
	(12,904)	(8,905)
核數師酬金		
— 審核服務	3,251	5,056
— 非審核服務	24	192
訴訟撥備	31,574	—
確認為開支的存貨成本	2,584,788	2,798,954
確認為開支的物業成本	772,353	572,106
持作出售物業之撇減(於銷售及服務成本中入賬)	117,345	—
存貨撇減(於銷售及服務成本中入賬)	—	9,004
其他應收款撇銷(於行政開支中入賬)	—	8,394
物業、廠房及設備折舊	102,730	87,010
使用權資產折舊	47,732	44,623
研發開支	9,280	3,715

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬

#### 董事及主要行政人員

下列為已付或應付各董事及主要行政人員之薪酬：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
孟先生(主席)	-	6,766	-	9	6,775
張擘女士(行政總裁)	-	2,069	-	52	2,121
黃秀梅女士(附註e)	-	423	-	-	423
包麗敏女士(附註f)	-	110	-	-	110
郭頌先生(副行政總裁)(附註b)	-	277	-	-	277
曾紅波先生(附註d)	-	445	-	5	450
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭柏林先生	308	-	-	-	308
沈若雷先生	308	-	-	-	308
潘治平先生	308	-	-	-	308
	<u>924</u>	<u>10,090</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>11,080</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

#### 董事及主要行政人員 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
孟先生(主席)	-	6,818	-	-	6,818
張擘女士(行政總裁)	-	2,081	-	75	2,156
郭頌先生(副行政總裁)(附註b)	-	1,815	321	-	2,136
何樹芬先生(附註c)	-	747	-	68	815
曾紅波先生(附註d)	-	1,776	-	16	1,792
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭柏林先生	321	-	-	-	321
沈若雷先生	321	-	-	-	321
潘治平先生	321	-	-	-	321
	<u>963</u>	<u>13,237</u>	<u>321</u>	<u>159</u>	<u>14,680</u>

於本年度及過往年度，並無主要行政人員或任何董事放棄任何薪酬。

於本年度及過往年度，本集團概無支付任何薪酬予任何董事，作為加入本集團或加入本集團時的獎金或作為離職補償。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

#### 董事及主要行政人員 (續)

附註：

- (a) 酌情花紅乃參考個別董事及本集團總體表現而釐定。
- (b) 於二零二零年二月二十七日辭任。
- (c) 於二零一九年六月二十八日退任。
- (d) 於二零一八年七月一日，曾紅波先生獲委任為執行董事兼本公司首席風控官，並於二零二零年四月十四日辭任。
- (e) 於二零二零年二月二十七日獲委任。
- (f) 於二零二零年四月十四日獲委任。

上述執行董事之薪酬與彼等為管理本公司及本集團的事務而提供之服務有關。

上述獨立非執行董事之薪酬與彼等作為董事提供之服務有關。

#### 僱員

本集團五名最高薪酬人士中，包括兩名（二零一九年十二月三十一日：四名）董事，彼等的薪酬於上文披露。本年度三名（二零一九年：一名）非董事人士之薪酬披露如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他津貼	3,667	1,631
退休福利計劃供款	115	16
	<u>3,782</u>	<u>1,647</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
1,000,001港元至1,500,000港元（約人民幣855,000元至人民幣1,282,000元）	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元（約人民幣1,282,000元至人民幣1,709,000元）	1	1
	<u>3</u>	<u>1</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算得出：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司股東應佔年度虧損)	<u>(1,573,818)</u>	<u>(644,710)</u>
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>61,543,075</u>	<u>60,891,859</u>

每股攤薄虧損之計量方法並無假設轉換本公司尚未轉換之可換股債券，原因為該等債券之假設轉換將對兩個年度有反攤薄影響。

每股攤薄虧損之計量方法並無假設行使本公司購股權，原因為該等購股權之行使價於兩個年度較股份之平均市價高。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於二零一九年一月一日	820,060	818,841	38,382	67,307	43,313	417,403	2,205,306
添置	162,696	19,699	7,479	6,796	1,509	257,045	455,224
收購附屬公司(附註44(a))	81,630	7,366	218	1,504	235	72,439	163,392
自持作出售物業重新分類	-	-	-	-	-	220,500	220,500
出售	(1,745)	(7,163)	(291)	(472)	(4,880)	-	(14,551)
出售附屬公司(附註44(b))	-	-	-	(1)	-	(1,189)	(1,190)
匯兌調整	4,317	7,567	267	1,001	225	1,328	14,705
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,066,958	846,310	46,055	76,135	40,402	967,526	3,043,386
添置	770	42,438	3,745	4,540	4,335	295,684	351,512
收購附屬公司(附註44(a))	-	-	-	12	-	-	12
轉撥至持作出售資產	(4,840)	-	-	-	-	-	(4,840)
出售	-	(19,455)	(2,584)	(475)	(5,451)	(744)	(28,709)
出售附屬公司(附註44(b))	-	-	(142)	(262)	(10)	(114,550)	(114,964)
匯兌調整	(13,212)	(17,505)	(701)	(2,631)	(554)	(3,235)	(37,838)
於二零二零年十二月三十一日	1,049,676	851,788	46,373	77,319	38,722	1,144,681	3,208,559
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零一九年一月一日	241,999	570,743	31,346	56,350	19,874	7,866	928,178
年內撥備	34,340	34,665	5,177	5,304	7,524	-	87,010
出售	(1,745)	(6,202)	(101)	(436)	(1,253)	-	(9,737)
匯兌調整	2,723	6,013	237	821	157	-	9,951
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	277,317	605,219	36,659	62,039	26,302	7,866	1,015,402
年內撥備	43,929	43,224	4,279	5,933	5,365	-	102,730
轉撥至持作出售資產	(2,561)	-	-	-	-	-	(2,561)
出售	-	(18,730)	(2,595)	(396)	(2,478)	-	(24,199)
出售附屬公司(附註44(b))	-	-	(72)	(94)	(4)	-	(170)
已確認減值虧損	43,810	70,556	-	-	-	-	114,366
匯兌調整	(7,052)	(15,030)	(662)	(2,240)	(443)	-	(25,427)
於二零二零年十二月三十一日	355,443	685,239	37,609	65,242	28,742	7,866	1,180,141
<b>賬面值</b>							
於二零二零年十二月三十一日	<u>694,233</u>	<u>166,549</u>	<u>8,764</u>	<u>12,077</u>	<u>9,980</u>	<u>1,136,815</u>	<u>2,028,418</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>789,641</u>	<u>241,091</u>	<u>9,396</u>	<u>14,096</u>	<u>14,100</u>	<u>959,660</u>	<u>2,027,984</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目乃經考慮估計剩餘價值後於其估計可使用年期內以直線法按以下期間折舊：

樓宇	20至50年
廠房及機器	10至15年
傢具及固定裝置	5至10年
電腦及辦公室設備	5至6年
汽車	5至6年

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有樓宇均位於中國並以中期租賃持有。

當有跡象表明可能發生減值或撥回減值時，就物業、廠房及設備以單個現金產生單位為基礎進行減值或撥回減值測試。現金產生單位為單個生產廠或實體。單個生產廠或實體的賬面值與現金產生單位的可收回金額進行比較。現金產生單位的可收回金額是根據公允價值減出售成本及使用價值的較高者計算。價值使用法計算依據管理層批准的五年期財務預算，採用稅前現金流量預測方法計算。超過五年期的現金流量使用零增長率進行外推，直至相關物業、廠房及設備的預期可使用年期結束。用於減值測試的其他重要假設包括預期產品售價、產品成本及相關費用。管理層根據歷史經驗及對市場發展的預測確定此等主要假設。此外，管理層採用能夠反映相關現金產生單位的特定風險的稅前折現率10.6%至10.9%為折現率。上述假設用以分析經營分部內各現金產生單位的可收回金額。

於釐定本集團公允價值虧損減若干物業、廠房及設備的出售成本時，採用市場法或折舊重置成本法（如適用）。物業、廠房及設備的公允價值計量分類為公允價值層級的第三級。

根據上述審核結果，本集團太陽能分部及其他分部的若干樓宇分別確認減值虧損約人民幣37,185,000元及人民幣6,625,000元。此外，本集團太陽能分部及印刷分部的若干廠房及機器分別確認減值虧損約人民幣50,287,000元及人民幣20,269,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣220,500,000元（二零二零年十二月三十一日：無）的若干已分類為持作出售物業被重新分類至物業、廠房及設備，原因為發展計劃已最終確定，該等物業將會成為將由本集團自身營運的酒店及主題樂園。

物業、廠房及設備之總賬面值達人民幣707,670,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣707,938,000元），於二零二零年十二月三十一日已作為本集團獲取應付票據及借款之抵押（附註48）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	516,800	5,297,575	5,814,375
添置	—	523,614	523,614
出售	(119,350)	—	(119,350)
投資物業之公平值變動	(450)	238,395	237,945
重新分類至持作出售物業	—	(1,593,434)	(1,593,434)
於二零一九年十二月三十一日	397,000	4,466,150	4,863,150
添置	731	493,798	494,529
出售	(3,047)	—	(3,047)
投資物業之公平值變動	(27,393)	(148,582)	(175,975)
透過出售附屬公司出售(附註44(b))	(19,491)	—	(19,491)
於二零二零年十二月三十一日	347,800	4,811,366	5,159,166

所有該等投資物業乃於中國以中期租賃持有。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團開始一幅土地的物業發展，而土地的一部份預期將持作出售。因而導致由投資物業轉撥至持作出售物業。於重新分類當日，投資物業之公平值約人民幣1,593,434,000元(二零二零年十二月三十一日：無)於轉撥當日被視為其後按持作出售物業入賬之成本。

本集團投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日及於重新分類日期之公平值乃基於利駿行於該日期進行的估值得出。該估值師為與本集團概無關連之獨立合資格估值師，並具備相應資格，且對相關地點之同類物業有近期估值經驗。

出於財務報告目的，投資物業按公平值計量。在估計投資物業的公平值時，本集團採用市場可觀察的可用數據。本集團聘請獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師密切合作，並為該模型建立合適的估值法及輸入數據。本集團採用的估值法包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計投資物業的公平值。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

在估計該等投資物業公平值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之已竣工投資物業乃按公平值人民幣293,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣317,300,000元）列賬，而在建投資物業的公平值為人民幣4,811,366,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,466,150,000元），已用作本集團獲取應付票據及借款之抵押（附註48）。

於二零二零年十二月三十一日，已竣工之投資物業之公平值零元（二零一九年十二月三十一日：人民幣25,800,000元）乃參考於同一地點及狀況的相若物業之交易價格的市場證據而達致。於二零二零年十二月三十一日，已竣工投資物業之公平值人民幣347,800,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣371,200,000元）按收入法或市場比較法（視乎租賃地區）達致，而該等物業的所有可供租用單位的平均每月租金乃由投資者就該等類型物業預期的市場收益率作評估及貼現。平均每月租金乃就該等物業所有可供租用單位經參考與承租人訂立的長期租賃協議後評估。貼現率乃經參考自分析一幅土地的相若商業物業的銷售交易產生的收益率後釐定，並經調整以計及物業投資者的市場期望，以反映與本集團的投資物業相關的特定因素。至於空置地點，公平值乃參考標記為同一地點及條件的相若物業之交易價格證據而達致。

於二零二零年十二月三十一日，總公平值為人民幣4,451,666,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,076,000,000元）的在建投資物業按剩餘法達致，而總開發價值乃經參考於同一地點及狀況的相若物業之交易價格的市場證據。有關估值已進一步考慮於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的其餘成本及費用以及發展商溢利率。

於二零二零年十二月三十一日，其餘在建投資物業之公平值為人民幣359,700,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,390,150,000元），管理層已審閱樓宇的施工情況及有關投資物業的結構，並認為於相關初步施工階段並無可提供的市場銷售可供比較資料。因此，該公平值乃參考土地現有用途的市值，加上現有建築成本並減去物質損耗及所有相關形式的報廢及優化而達致。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的本集團投資物業及公平值層級資料的詳情如下：

	第三級 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	5,093,166	5,093,166
位於中國之住宅單位	66,000	66,000
	<u>5,159,166</u>	<u>5,159,166</u>

  

	第三級 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	4,785,350	4,785,350
位於中國之住宅單位	77,800	77,800
	<u>4,863,150</u>	<u>4,863,150</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 經常性公平值計量

下表所示為如何釐定該等投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值(特別是所採用的估值法及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度對公平值計量進行分類的公平值層級(第一至三級)。

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	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				
位於中國上海市閔行區之 在建投資物業	2,499,666	2,390,150	第三級	剩餘法(二零一九年: 市場法)	剩餘法: 每平方米市場單位售價人民幣 31,500元至49,400元(二零一九 年十二月三十一日;每平方米市 場單位售價人民幣22,200元)  估計竣工成本約為人民幣 560,149,496元  發展商預期溢利率為10%	市場單位售價大幅增加將導致公 平值大幅增加,反之亦然  竣工成本大幅增加將導致公平值 大幅減少,反之亦然  預期溢利輕微上升將導致公平值 大幅下跌,反之亦然
位於中國遼寧省大連市 沙河口區體壇路與中山路交界 東南側之在建投資物業	1,952,000	2,076,000	第三級	剩餘法	每平方米市場單位售價人民幣 17,300元至23,500元(二零一九 年十二月三十一日;人民幣 17,100元至25,500元)  估計竣工成本約為人民幣 352,500,000元(二零一九年十二 月三十一日;人民幣681,711,000 元)  發展商預期溢利率為10%(二零 一九年十二月三十一日:15%)	市場單位售價大幅增加將導致公 平值大幅增加,反之亦然  竣工成本大幅增加將導致公平值 大幅減少,反之亦然  預期溢利輕微上升將導致公平值 大幅下跌,反之亦然

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 經常性公平值計量 (續)

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	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				
位於中國遼寧省大連市中山區三八廣場4號之商業及辦公室單位	227,100	239,500	第三級	收入法	根據現有租約，每月平均租金為每平方米人民幣61至175元(二零一九年十二月三十一日：每平方米價值人民幣61至175元)。	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
					市場回報率為4%至5% (二零一九年十二月三十一日：3%至5%)。	市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦花園之商業單位	10,100	9,000	第三級	收入法/市場比較法	收入法：每月平均租金：根據現有價值，租約為每平方米人民幣8元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8元)	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
					市場回報率：3.8%至7.4% (二零一九年十二月三十一日：5.7%至6.7%)	市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然
					市場比較法：市場單位售價：每平方米人民幣5,000元至6,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,100元至6,600元)	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省鮫魚圈區昆侖大街中段之商業單位	44,600	44,900	第三級	收入法/市場比較法	收入法：每平方米每月平均租金根據現有租約價值為人民幣27元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28元)	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
					市場回報率：6.4%至7.4% (二零一九年十二月三十一日：5.7%至8.2%)	市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然
					市場比較法：市場單位售價為每平方米人民幣6,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,100元至6,600元)	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 經常性公平值計量 (續)

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	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				
位於中國江蘇省無錫市梁溪區之辦公室單位及商業單位	-	25,800	第三級	市場比較法	二零一九年十二月三十一日：每平方米人民幣24,300元	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國廣東省深圳市之住宅單位	66,000	77,800	第三級	收入法/市場比較法	收入法：每月平均租金每平方米人民幣102元(二零一九年十二月三十一日：人民幣102元)  市場回報率為4.2%(二零一九年十二月三十一日：3.9%)	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然  市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省大連市甘井子區之地塊	359,700	-	第三級	市場比較法	市場比較法：市場單位售價為每平方米人民幣37,500元至人民幣38,600元(二零一九年十二月三十一日：人民幣44,400元至人民幣45,700元)  市場單位售價為每平方米人民幣500元至人民幣5,604元	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
	<u>5,159,166</u>	<u>4,863,150</u>				

上述所採納的所有市場單位售價及租金均在計及位置、面積因素、間隔及樓面後釐定。

於本年度及過往年度，三個公平值層級之間並無轉換。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 18. 商譽

人民幣千元

<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日、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	<u>13,933</u>
<b>減值</b>	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	5,846
年內確認之減值虧損	<u>8,087</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>13,933</u>
<b>賬面值</b>	
於二零二零年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>8,087</u>

就減值測試而言，商譽已根據金融服務業務分配至一個個別現金產生單位。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，分配至該單位之商譽賬面值（扣除累計減值虧損）如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融服務	<u>—</u>	<u>8,087</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，金融服務導致經營分部錄得虧損淨額。因此，董事就此確定與金融服務直接相關的商譽減值人民幣8,087,000元並於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益中確認。

### 19. 於一間聯營公司之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資一間聯營公司之成本	18,000	18,000
分佔收購後溢利及其他全面收入	<u>11,731</u>	<u>11,213</u>
總計	<u>29,731</u>	<u>29,213</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 於一間聯營公司之權益 (續)

本集團聯營公司於報告期間末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持所有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
遼寧北方金融資產交易中心有限公司	中國	中國	20%	20%	20%	20%	理財產品、債券產品、委託信用權產品及物流金融類產品之交易

### 20. 於一間合營企業之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資一間合營企業之成本	—	—

本集團各合營企業於報告期間末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持所有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
南京保恒房地產開發有限公司 (附註a)	中國	中國	51%	51%	50%	50%	暫無業務

附註：

- (a) 於二零一九年四月二十六日，本公司的間接全資附屬公司華君地產集團有限公司（前稱保華地產（中國）有限公司）與獨立第三方恒大地產集團（南京）置業有限公司訂立戰略合作框架協議（「戰略協議」），內容有關南京保恒房地產開發有限公司（「南京保恒」）的成立及注資。根據戰略協議所列的若干條款及條件，南京保恒的相關活動須經過所有合營企業夥伴的一致批准。南京保恒由本集團及另一合營企業夥伴共同控制，因此，其入賬列作本集團的合營企業。

由於合營企業於兩個財政年度並未開始業務，於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於損益確認應佔溢利／虧損（二零一九年十二月三十一日：無）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 購買物業、廠房及設備、使用權資產及持作投資及開發物業之按金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
購買以下各項之按金：		
— 廠房及機器	62,680	61,863
— 持作投資及開發物業	—	527,270
— 使用權資產	—	60,754
總計	<u>62,680</u>	<u>649,887</u>
分析如下：		
非即期	<u>62,680</u>	<u>649,887</u>

於二零二零年十二月三十一日，購買或改裝廠房及機器、投資物業及租賃土地之按金的賬面值包括：

- 購買將用於其於中國的印刷、貿易及液力業務的機器及其他設備之按金合共人民幣32,063,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣23,423,000元）。
- 購買或改裝將用於其太陽光伏製造業務的若干生產線及相關設備之按金合共人民幣30,617,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣22,708,000元）。
- 於二零一九年十二月三十一日，將用於其中國汽車業務的土地使用權資產及物業、廠房及設備之按金合共約為人民幣27,742,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。使用權及物業、廠房及設備於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲得，並轉撥至使用權資產及物業、廠房及設備。
- 於二零一九年十二月三十一日，於中國的土地使用權資產之按金合共約為人民幣319,270,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。使用權於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲得，並轉撥至發展中投資物業，原因預期該土地將發展作可租賃的商務服務、商業及物流中心以產生租金收入。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 購買物業、廠房及設備、使用權資產及持作投資及開發物業之按金 (續)

- (e) 於二零一九年十二月三十一日，用於收購東銀大廈作為本集團一項物業開發及投資項目之按金合共為人民幣208,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)。於延遲完成收購後，截至二零二零年十二月三十一日止年度，結餘重新分類至「貿易及其他應收款項、按金及預付款項」，而於二零二零年十二月三十一日，結餘預期將於未來十二個月內收回。
- (f) 於二零一九年十二月三十一日，購買將用於太陽光伏製造業務的土地使用權資產之按金合共約為人民幣48,774,000元(二零二零年十二月三十一日：無)。使用權於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲得，並轉撥至使用權資產。

### 22. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上市股權證券，按公平值計(附註a)	6,766	10,024
上市基金投資，按公平值計(附註b)	3,769	3,864
非上市基金投資，按公平值計(附註c)	28,998	35,815
上市債券投資，按公平值計(附註d)	3,282	19,482
非上市債券投資，按公平值計(附註d)	—	7,280
總計	42,815	76,465

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具 (續)

分類為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產	39,533	49,703
按公平值計入其他全面收益之債務工具	3,282	26,762
總計	42,815	76,465

分析為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產		
於香港上市	6,766	8,624
於海外上市	3,769	5,264
於海外未上市	28,998	35,815
	39,533	49,703
即期	10,535	13,888
非即期	28,998	35,815
總計	39,533	49,703
按公平值計入其他全面收益之債務工具		
於海外上市	3,282	19,482
於海外未上市	—	7,280
	3,282	26,762
非即期	3,282	26,762

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具 (續)

附註：

- (a) 上市股權證券的公平值計量以股權於各自上市的股票交易市場的報價為基礎。公平值乃按第一級公平值計量方法(定義見附註43(c))計量。
- (b) 上市基金投資的公平值計量以對手方金融機構提供的參考價格為基礎。公平值乃按第二級公平值計量方法(定義見附註43(c))計量。
- (c) 非上市基金投資的公平值計量基礎包括第三方提供的報價，其意味使用不可觀察市場資料作為重大輸入數據。公平值乃按第三級公平值計量方法(定義見附註43(c))計量。
- (d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以代價約人民幣23,404,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣23,208,000元)出售債券投資，而累計公平值收益人民幣1,142,000元(二零一九年十二月三十一日：虧損人民幣1,814,000元)自投資重估儲備重新分類至損益。

於二零二零年十二月三十一日，該等上市／非上市債券投資的實際年利率為8.8%(二零一九年十二月三十一日：介乎6.6%至9.2%)。上市債券投資的公平值乃按第一級公平值計量方法(定義見附註43(c))計量。非上市債券的公平值計量以對手方金融機構提供的參考價格為基礎。公平值乃按第二級公平值計量方法(定義見附註43(c))計量。

### 23. 持作出售物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作出售的已竣工物業	2,273,059	1,826,555
發展中待售物業	4,836,075	5,613,489
	<u>7,109,134</u>	<u>7,440,044</u>
將於一年後變現之物業	<u>4,830,916</u>	<u>3,247,491</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 持作出售物業 (續)

所有上述持作出售物業將於本集團一般經營週期內出售，因此，其已分類為流動資產。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有上述土地及物業位於中國及根據中期或長期租約持有。

於二零二零年十二月三十一日，賬面總值為人民幣5,649,364,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣5,507,010,000元）之持作出售物業已抵押，以為本集團之應付票據及借款作擔保（附註48）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，持作出售物業撇減至其可變現淨值約人民幣117,345,000元（二零一九年：無）已於損益確認。

### 24. 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	56,164	53,687
在製品	15,115	13,927
製成品	159,613	166,334
	<u>230,892</u>	<u>233,948</u>

### 25. 使用權資產及租賃負債

#### (i) 使用權資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
土地	479,898	558,172
樓宇	12,794	26,927
廠房及機器	32,301	35,586
	<u>524,993</u>	<u>620,685</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 25. 使用權資產及租賃負債 (續)

#### (i) 使用權資產 (續)

於二零二零年十二月三十一日，使用權資產人民幣**479,898,000元**（二零一九年一月一日：人民幣**558,172,000元**）指位於中國的土地使用權。於二零二零年十二月三十一日，土地使用權涉及的使用權資產人民幣**266,973,000元**（二零一九年十二月三十一日：人民幣**254,455,000元**）以本集團之應付票據及借款作擔保（附註48）。

除位於中國的土地使用權外，本集團已就樓宇以及廠房及機器訂立租賃安排。租期通常介乎一至四年。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事根據在用價值及公平值的較高者減出售成本，就本集團的使用權資產進行審閱。根據審閱結果並無確認減值虧損。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣**51,905,000元**（二零一九年十二月三十一日：人民幣**2,203,000元**）向當地政府部門出售土地使用權，且並無確認收益或虧損（二零一九年十二月三十一日：人民幣**127,000元**）。

#### (ii) 租賃負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非即期	<b>8,017</b>	14,923
即期	<b>14,238</b>	30,570
	<b>22,255</b>	45,493

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 25. 使用權資產及租賃負債 (續)

#### (ii) 租賃負債 (續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃負債項下應付款項		
一年內	14,238	30,570
一年以上但不超過兩年	8,017	10,230
兩年以上但不超過五年	—	4,693
	<u>22,255</u>	<u>45,493</u>
減：流動負債項下所示12個月內到期償還款項	(14,238)	(30,570)
	<u>8,017</u>	<u>14,923</u>

於二零二零年十二月三十一日，根據租購協議租賃廠房及機器有關的租賃負債約人民幣10,562,000元（二零一九年：人民幣25,614,000元）已由出租人對租賃資產的所有權作抵押。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就租用物業訂立多項新租賃協議並確認租賃負債人民幣11,332,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,501,000元）。

#### (iii) 於損益確認之款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
使用權資產折舊支出		
— 土地	18,982	14,800
— 樓宇	25,465	26,709
— 廠房及機器	3,285	3,114
	<u>47,732</u>	<u>44,623</u>
租賃負債利息支出	6,065	6,160
短期租賃相關支出	780	2,571

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 25. 使用權資產及租賃負債 (續)

#### (iv) 其他

截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為人民幣57,350,000元（二零一九年：人民幣85,839,000元）。

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註a)		
— 貨品及服務	311,627	292,288
減：信貸虧損撥備	(63,487)	(49,589)
	<u>248,140</u>	<u>242,699</u>
按金及其他應收款項 (附註b)	1,091,838	500,494
減：信貸虧損撥備	(93,798)	(21,462)
	<u>998,040</u>	<u>479,032</u>
預付款項 (附註c)	147,058	297,512
總計	<u>1,393,238</u>	<u>1,019,243</u>
分析為：		
— 即期	1,291,324	935,351
— 非即期	101,914	83,892
總計	<u>1,393,238</u>	<u>1,019,243</u>

於二零二零年十二月三十一日，客戶合約產生的貿易應收款項總金額為人民幣311,627,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣292,288,000元）。

本集團按個別情況並視乎與各客戶的業務關係及其信譽度，向特定客戶授出信貸期。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

以下為於報告期末，經扣除信貸虧損撥備後，按發票日期（與各收入確認日期相若）呈列之貿易應收款項賬齡分析。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	153,206	167,523
31至90日	57,570	35,914
91至180日	26,936	17,917
180日以上	10,428	21,345
	<u>248,140</u>	<u>242,699</u>

於二零二零年十二月三十一日，已收票據總額為人民幣75,537,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣22,322,000元）由本集團持有，用作日後結付貿易應收款項，其中若干票據已由本集團進一步背書。本集團於報告期間未繼續確認其賬面總值，詳情披露於附註a。本集團所收取全部票據之期限均少於一年。

除已收票據外，本集團並未就此等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮從信貸初始授出日期直至報告期末貿易應收款項信貸質素之任何變動。信貸集中風險載於附註43(b)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註43(b)。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：

(a) 轉讓金融資產

於二零二零年十二月三十一日，應收票據總額為附帶全面追索權之已背書予供應商及其他債務人且尚未到期之票據人民幣63,734,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣12,292,000元）。由於本集團尚未轉移有關該等票據之重大風險及回報，故其繼續於綜合財務報表中確認資產之全部賬面值。相關借款及貿易及其他應付款項乃為已貼現票據提供擔保，而於報告期末尚未到期之已背書已收票據於綜合財務狀況表內確認為流動負債。

於二零二零年十二月三十一日

	附帶全面追索權之 已背書已收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓資產之賬面值	63,734	63,734
相關負債之賬面值	(63,734)	(63,734)
淨狀況	-	-

於二零一九年十二月三十一日

	附帶全面追索權之 已背書已收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓資產之賬面值	12,292	12,292
相關負債之賬面值	(12,292)	(12,292)
淨狀況	-	-

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳細分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付按金：		
— 中國房地產主管部門 (涉及預售物業)	—	4,625
— 中國房地產主管部門 (涉及變更土地用途)	20,000	—
— 已付租賃按金	1,604	7,731
— 收購附屬公司額外權益 (附註i)	46,000	46,000
— 收購物業項目及預付採購費 (附註ii)	340,000	—
— 其他	11,559	14,799
其他應收款項：		
— 應收前聯營公司款項 (附註iii)	—	2,000
— 出售投資物業之應收款項 (附註iv)	11,772	11,772
— 其他 (附註v)	152,112	177,342
— 應收代價 (附註vi)	242,799	—
其他應收稅款 (附註vii)	265,992	236,225
	<u>1,091,838</u>	<u>500,494</u>
減：信貸虧損撥備	<u>(93,798)</u>	<u>(21,462)</u>
	<u>998,040</u>	<u>479,032</u>

附註：

- (i) 於二零一九年五月二十三日，本公司間接全資附屬公司華君地產集團有限公司 (前稱「保華地產 (中國) 有限公司」) 與賣方訂立購買協議，以代價約人民幣154,191,000元收購本公司間接擁有70%權益的附屬公司華君地產 (江陰) 有限公司 (前稱無錫市惠澤置業有限公司)30% 股權。

直至授權刊發該等綜合財務報表日期，收購尚未完成。於二零二零年十二月三十一日，本集團支付金額為人民幣46,000,000元 (二零一九年：人民幣46,000,000元) 按金，將用於償付部分代價。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳細分析如下：(續)

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，有關金額為就收購物業開發及投資項目已付按金人民幣210,000,000元及就向中國廣東省一個村莊購買若干地塊預付服務費人民幣130,000,000元。交易未按規定的時間表完成，因此，交易對手方須退款。本集團針對交易對手方提出申索以收回結餘。聆訊日期已定於二零二一年四月八日且法院已頒令凍結交易對手方持有的若干資產。隨著交易對手的信貸質素下降，信貸風險顯著增加，並已就應收款項結餘撥備全期預期信貸虧損人民幣71,400,000元。

董事於釐定該資產的預期信貸虧損時，考慮了債務人的信貸記錄，並在評估該金融資產的違約概率以及違約損失時參考了外部及內部資源以及凍結資產價值（倘適用）。

- (iii) 該金額為無抵押、免息且並無固定還款期。該結餘已於截至二零二零年十二月三十一日止年度悉數結付。
- (iv) 該金額指於過往年度向一名獨立第三方出售若干物業單位的應收款項。全部減值虧損於計及應收款項的長期未償還狀態及信貸質素於本年度確認。
- (v) 有關金額主要為日常業務中產生的應收其他債務人款項。
- (vi) 於二零二零年十二月三十一日，約人民幣242,799,000元的應收代價總金額為截至二零二零年十二月三十一日止年度出售附屬公司的應收款項（附註44(b)）。考慮到本集團與交易對手方之間的往來關係及報告期末後交易對手方的結付，已撥備12個月預期信貸虧損人民幣2,824,000元。結餘已於報告期結束後悉數結清。
- (vii) 有關金額主要為本集團物業發展及投資業務之增值稅。於二零二零年十二月三十一日，其他應收稅款約人民幣55,914,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣37,892,000元）預計於一年後變現並相應分類為非流動資產。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，按金及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註43(b)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(c) 預付款項之詳細分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就以下項目向供應商支付的預付款項：		
— 太陽能光伏業務	358	358
— 印刷	8,384	—
— 石化及其他相關產品	65,631	175,197
— 物業開發	13,390	23,670
— 其他	10,634	—
就持作出售物業視作向分包商支付的預付款項 (附註)	34,746	36,877
其他預付款項	13,915	61,410
	<u>147,058</u>	<u>297,512</u>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，約人民幣2,131,000元 (二零一九年十二月三十一日：人民幣173,258,000元) 抵銷應付分包商的建築成本。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 27. 應收貸款及利息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貸款	10,000	14,464
應收利息	1,525	540
	<u>11,525</u>	<u>15,004</u>
減：減值撥備	(11,525)	—
	<u>—</u>	<u>15,004</u>

本集團之應收貸款來自於中國提供的私人貸款及企業貸款之放款業務，以人民幣計值。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，若干應收貸款以客戶提供的抵押品作為抵押。應收貸款按15%（二零一九年十二月三十一日：15%）年利率計息並須於與客戶議定的固定期限內償還。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為上文所述應收貸款及應收利息的賬面值。

有關於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的應收貸款及應收利息的減值評估詳情載於附註43(b)。

### 28. 銀行結餘及現金／銀行抵押存款／受限制銀行結餘

於二零二零年十二月三十一日，銀行結餘包括於三個月內到期及按2.6%（二零一九年十二月三十一日：2.6%）固定年利率計息之定期存款。餘下銀行結餘按介乎0.3%至2.5%（二零一九年十二月三十一日：0.3%至2.5%）的現行市場年利率計息。

銀行抵押存款指作為本集團之應付票據及借款之抵押而向銀行抵押之存款。該等存款按介乎0.35%至1.95%（二零一九年十二月三十一日：0.35%至1.95%）的固定年利率計息。銀行抵押存款將於相關應付票據及借款償還後解除。

於二零二零年十二月三十一日，受限制銀行結餘指由於進行中的法院案件而被凍結的銀行結餘。結餘中約人民幣40,778,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣54,513,000元）因銀行借款違約而被凍結。

有關於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的銀行結餘銀行抵押存款及受限制銀行結餘的減值評估詳情載於附註43(b)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易及其他應付款項及其他負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	330,087	287,232
建築應付款項	242,605	99,284
	<b>572,692</b>	386,516
應計建築成本	258,706	403,623
已收按金(附註a)	50,423	50,726
其他應付款項(附註b)	1,350,158	194,829
其他應計費用	142,316	112,317
	<b>2,374,295</b>	1,148,011

於報告期末，貿易應付款項及建築應付款項按發票日期之賬齡分析如下。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	243,480	134,688
31至90日	39,821	33,045
91至365日	194,937	184,415
365日以上	94,454	34,368
	<b>572,692</b>	386,516

採購及建築成本的平均信貸期介乎30至90日。本集團設有財務風險管理政策，以監察所有貿易應付款項於信貸期內結清。

於二零二零年十二月三十一日，已背書予供應商且尚未到期之票據人民幣63,734,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,292,000元)將繼續確認為貿易應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

附註：

(a) 已收取按金之詳細分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已收取租賃按金	423	726
已收取共同物業開發項目之按金(附註)	50,000	50,000
	<u>50,423</u>	<u>50,726</u>

附註：於二零一七年六月二十日，本集團與一名獨立第三方（一間於中國註冊成立的私人公司）訂立合作協議（「合作協議」），以成立合營企業公司，用於開發目前由本集團全資擁有之位於中國廣東東莞市之租賃土地作住宅物業（「該項目」）。

其後，董事注意到該項目須放棄，原因為合作協議很可能因為未能遵守中國廣東若干城市更新政策而無法繼續。然而，交易對手方拒絕接受合作協議的建議終止，就因該終止引發的法律申索對本集團進一步提出民事訴訟。

聆訊於二零一九年三月二十九日召開，而廣東省高級人民法院於二零一九年九月二十九日宣佈判決，要求本集團向交易對手方退回已收取按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團向廣東省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二零年十月召開。有關上訴被撥回，且本集團仍有責任退回已收按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團向最高人民法院申請重判。

本集團已就綜合財務報表中之損害賠償作出撥備人民幣80,000,000元（二零一九年：人民幣80,000,000元）並於其他應計費用入賬。

(b) 其他應付款項之詳細分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付稅項	51,976	14,137
應付利息及罰款	1,096,982	38,702
其他	201,200	141,990
	<u>1,350,158</u>	<u>194,829</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 應付票據

票據由本集團或香港及中國的銀行發行予債務人，且於一年內到期。

以下為有關應付票據按於報告期間末票據發出日期之賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	51,803	376,612
31至60日	2,000	—
61至90日	—	20,000
超過90日	374,270	333,357
	<b>428,073</b>	<b>729,969</b>

以資產抵押之所有應付票據已於附註48披露。

### 31. 借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款	4,248,341	3,879,270
來自金融機構之其他借款	5,687,000	5,997,000
來自非控股股東之其他借款	274,607	296,147
	<b>10,209,948</b>	<b>10,172,417</b>
有抵押	9,904,341	9,772,820
無抵押	305,607	399,597
	<b>10,209,948</b>	<b>10,172,417</b>
根據還款期應付賬面值：		
一年內	9,084,328	4,266,637
一年以上但不超過兩年	1,125,620	4,781,960
兩年以上但不超過五年	—	1,123,820
	<b>10,209,948</b>	<b>10,172,417</b>
減：一年內還款及並無附帶按要求還款條款之賬面值	<b>(9,084,328)</b>	<b>(4,266,637)</b>
流動負債項下所示金額	<b>(9,084,328)</b>	<b>(4,266,637)</b>
非流動負債項下所示金額	<b>1,125,620</b>	<b>5,905,780</b>



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

本集團的借款及合約到期日(或重置日)如下:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浮動利率借款:		
一年內	<u>32,000</u>	<u>32,000</u>
固定利率借款		
一年內	9,052,328	4,234,637
一年以上但不超過兩年	1,125,620	4,781,960
兩年以上但不超過五年	<u>—</u>	<u>1,123,820</u>
	<u>10,209,048</u>	<u>10,172,417</u>

本集團借款的實際利率(相當於合約利率)範圍如下:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
實際利率:		
— 固定利率借款	4.4% – 12.0%	4.4% – 12.0%
— 浮動利率借款	<u>2.5% – 3.0%</u>	<u>1.5% – 3.0%</u>

- (a) 於二零二零年十二月三十一日, 借款之加權平均實際年利率為8.7%(二零一九年十二月三十一日: 9.6%)。
- (b) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日, 本集團獲授的若干銀行信貸及貸款乃以本集團資產作抵押。有關抵押資產之詳情於附註48披露。有關本集團管理流動資金風險之詳情載於附註43(b)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自營口沿海銀行股份有限公司（「營口沿海銀行」）獲得幾筆借款，金額為人民幣**2,361,510,000**元。
- (d) 就二零一九年十二月三十一日的尚未償還本金額為約人民幣**153,000,000**元（二零二零年：無）的銀行借款而言，本集團違反償還條款，其中自二零一九年五月起拖欠約人民幣**155,782,000**元。於二零一九年七月二日，寧波銀行股份有限公司無錫分行（「寧波銀行」）向江蘇無錫市中級人民法院（「江蘇法院」）提出針對江陰地產及本公司其他附屬公司（「附屬公司」）的申索，要求償還尚未償還本金、應計利息及罰息分別約人民幣**155,782,000**元、人民幣**1,426,000**元及人民幣**1,534,000**元。江蘇法院已頒令凍結及保存附屬公司擁有的若干銀行結餘或等值資產人民幣**190,000,000**元（於二零一九年七月十七日解除，惟受限制銀行結餘約人民幣**54,513,000**元除外）。申索聆訊於二零一九年八月二十日舉行且江蘇法院於二零一九年八月三十日發出寧波銀行勝訴的裁決。江陰地產須自裁決日期起計十日償還尚未償還本金及利息並承擔法律費用約人民幣**833,000**元。江陰地產繼而針對該裁決向江蘇法院提出上訴。

於二零一九年七月二十一日，江陰地產向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行過量保存附屬公司持有的資產，超出法院指令的人民幣**190,000,000**元，導致江陰地產出現經濟虧損。江陰地產要求寧波銀行賠償約人民幣**3,545,000**元。申索聆訊將於二零一九年十一月五日舉行且江蘇法院於二零二零年一月二日發出裁決，拒絕江陰地產的申索且江陰地產須承擔法律費用約人民幣**35,000**元。江陰地產繼而針對該判決提出上訴。

於二零一九年十一月及二零一九年十二月，本集團結付部分本金及利息分別為約人民幣**2,782,000**元及人民幣**4,490,000**元。於二零一九年十二月三十一日，全部尚未償還銀行借款為人民幣**153,000,000**元已分類為流動負債及未償還利息及罰息約人民幣**7,320,000**元已計入其他應付款項。

於二零二零年三月十八日，附屬公司、寧波銀行、江陰地產股東及有關銀行借款的後續清償安排的另一名擔保人訂立清償協議。根據清償協議，江陰地產須於二零二零年八月三十一日前償還尚未償還本金及利息，且分別須於二零二零年五月三十一日及二零二零年六月三十日前部分償還不少於人民幣**100**百萬元及人民幣**15**百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，全部尚未償還本金及利息約人民幣**153,000,000**元已悉數償還。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

- (e) 就二零二零年十二月三十一日的尚未償還本金額人民幣157,000,000元(二零一九年:人民幣157,000,000元)的銀行借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零一九年十一月起拖欠約人民幣182,682,000元。相關銀行借款由上海廩溢投資合夥企業(有限合夥)(「上海廩溢」)委託予本集團擁有80%權益的附屬公司保華地產(江蘇)有限公司(「保華江蘇」)的委託貸款。於二零一九年十二月二十五日,上海廩溢向保華江蘇發出律師信要求償還尚未償還本金、利息分別約人民幣182,682,000元及人民幣3,040,000元另加自二零一九年十一月九日起按每日利率0.1%計息的罰息。於二零一九年十二月三十一日,保華江蘇償還部分本金約人民幣25,682,000元。

於二零二零年一月七日,上海廩溢就保華江蘇、華君地產(揚州)有限公司(前稱為揚州保華置業有限公司)(「華君地產揚州」)、本公司及孟先生於二零一九年十二月三十一日的尚未償還本金約人民幣169,539,000元,另加自二零一九年十二月三十一日起按每日利率0.1%計息的罰息向上海金融法院提起訴訟。於二零二零年九月十日,上海金融法院作出有利於上海廩溢的判決,並要求保華江蘇立即還款,惟得出結論尚未償還本金為人民幣157,000,000元及未付利息為人民幣3,040,000元。罰息應自二零一九年十一月九日起按年利率24%計算。於二零二零年九月三十日,保華江蘇向上海高級法院提交針對上海金融法院決定的利率的上訴。截至該等綜合財務報表日期,上訴的聆訊日期尚未釐定。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣157,000,000元(二零一九年:人民幣157,000,000元)分類為流動負債及尚未償還利息人民幣3,040,000元以及按每年24%利率計算的罰息撥備約人民幣44,763,000元(二零一九年:人民幣12,539,000元)計入其他應付款項。

- (f) 就二零二零年十二月三十一日的尚未償還本金額人民幣1,440,000,000元(二零一九年:人民幣1,440,000,000元)的銀行借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零二零年三月二十七日起拖欠貸款本金人民幣240,000,000元。該貸款由中國長城資產管理股份有限公司上海分公司(「中國長城」)授予本公司之全資附屬公司保華房地產開發(上海)有限公司(前稱上海保華萬隆置業有限公司)(「保華上海」)。該借款由保華地產(大連)有限公司(「保華地產大連」)的股份作抵押並由本公司、華君控股集團有限公司(由孟先生控制的公司)、孟先生及其配偶(統稱為「擔保人」)擔保。根據貸款協議的條款,中國長城可酌情要求立即悉數償還尚未償還本金人民幣1,440,000,000元連同任何未付利息。於二零二零年四月二十八日,中國長城表示有意將本金額人民幣240,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣960,000,000元的償還日期自二零二零年三月、二零二零年六月及二零二零年九月分別延長至二零二二年三月、二零二二年六月及二零二二年九月。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

(f) (續)

於二零二零年十一月二日，本集團自上海黃浦公證處（「上海公證處」）接獲日期為二零二零年十月三十日的通知（「該通知」），指貸款人因保華上海涉嫌未能在指定期限內償還貸款，已申請向本集團簽發執行證書（「執行證書」）。根據該通知，保華上海有權於收到該通知後五天內反對簽發執行證書。於二零二零年十一月五日，保華上海向上海公證處提交了一份反對簽發執行證書的異議書。於二零二零年十二月二十八日，保華上海收到由上海公證處發出日期為二零二零年十一月二十三日之第二份通知，其中表示保華上海就簽發執行證書之反對不被採納。保華上海收到由上海公證處發出日期為二零二零年十二月二十五日及二零二一年一月八日之進一步通知，內容有關修訂復利、罰息及借款違約損害賠償的計算方式。於二零二一年一月十一日，上海公證處簽發執行證書，據此中國長城可憑借執行證書申請有關中國法院強制執行。根據執行證書，總利息（包括一般利息、罰息、復利及損害賠償）應不超過每年24%。於二零二一年二月五日，上海金融法院向保華上海下達執行通知，據此保華上海須按指令向中國長城支付尚未償還借款結餘及利息。於同日，上海金融法院亦向保華上海、保華地產大連及擔保人頒佈資產報告指令，據此，擔保人須向法院報告彼等資產及相關財務資料。

華君控股集團有限公司（擔保人之一）已根據法律向上海金融法院提交不強制執行的申請，尚在等待法院決定是否終止強制執行。本公司目前正在尋求有關強制執行的法律意見。於二零二零年十二月三十一日，全部尚未償還借款人民幣1,440,000,000元（二零一九年：人民幣1,440,000,000元）分類為流動負債，而尚未償還利息、罰息、復利及損害賠償約人民幣209,581,000元（二零一九年：無）計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

- (g) 就尚未償還本金額人民幣**32,000,000**元(二零一九年:人民幣**32,000,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零二零年六月八日起拖欠全部貸款本金人民幣**32,000,000**元。該貸款由浙商銀行股份有限公司(「浙商銀行」)授予由本公司擁有**70%**權益的附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司(「深圳市華君融資租賃」)。

於二零二零年七月十日,浙商銀行就尚未償還本金人民幣**32,000,000**元及未付利息(包括罰息及額外利息)約人民幣**332,000**元向深圳市福田區人民法院提交對深圳市華君融資租賃的申索。申索的聆訊於二零二零年九月十六日舉行。於二零二零年十二月三日,深圳市福田區人民法院作出判決,要求深圳市華君融資租賃償還尚未償還本金及累計至二零二零年十一月十九日的利息(包括罰息及復利)約人民幣**32,000,000**元及人民幣**1,320,000**元。之後,罰息及復利按每年**8.34%**計息。於二零二零年十二月三十日,深圳市華君融資租賃向廣東省深圳市中級人民法院提出上訴,反對深圳市福田區人民法院釐定的利率。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**32,000,000**元(二零一九年:人民幣**32,000,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息約人民幣**108,000**元及根據判決利率每年**8.34%**計息的罰息及復利約人民幣**1,952,000**元(二零一九年:無)計入其他應付款項。

- (h) 就尚未償還本金額人民幣**199,659,000**元(二零一九年:人民幣**199,659,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零二零年八月十日起拖欠全部貸款本金人民幣**199,659,000**元。該貸款由江蘇江南農村商業銀行股份有限公司(「江南農村銀行」)授予本公司的全資附屬公司華君地產(常州)有限公司(「華君常州」)。

於二零二零年十月,江南農村銀行向常州市中級法院提出對華君常州的若干申索。申索的首次聆訊計劃於二零二一年十二月二十二日及二零二二年一月十日舉行。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款約人民幣**199,659,000**元(二零一九年:人民幣**199,659,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及復利約人民幣**8,194,000**元(二零一九年:無)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 借款 (續)

- (i) 就尚未償還本金額人民幣4,247,000,000元(二零一九年:人民幣4,247,000,000元)的借款而言,人民幣193,191,000元及人民幣192,141,000元的利息付款分別於二零二零年六月二十二日及二零二零年十二月二十三日到期,而本集團於該等日期尚未結清。該貸款由中國的一家金融機構授予本公司的全資附屬公司華君地產(無錫)有限公司(「華君無錫」)。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣4,247,000,000元(連同任何未付利息)。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還本金額人民幣4,247,000,000元(二零一九年:人民幣4,247,000,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息約人民幣385,332,000元(二零一九年:無)及根據合約條款作出的罰息約人民幣14,353,000元(二零一九年:無)計入其他應付款項。本集團現正與貸方就延長該等尚未償還款項的還款期限進行磋商,且貸方尚未提出法律訴訟。

- (j) 尚未償還本金額人民幣300,000,000元(二零一九年:無)的借款於二零二零年十二月十七日到期,而本集團尚未償還全部未償還本金。該貸款由營口沿海銀行股份有限公司(「營口沿海銀行」)授予本公司的全資附屬公司華君地產(大連)有限公司(「華君地產(大連)」)。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣300,000,000元(連同任何未付利息)。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣300,000,000元分類為流動負債,而尚未償還利息人民幣4,650,000元(二零一九年:無)及根據合約條款作出的罰息人民幣1,050,000元(二零一九年:無)計入其他應付款項。本集團現正與營口沿海銀行就該等借款的再融資安排進行磋商,且營口沿海銀行尚未提起法律訴訟。

- (k) 報告期末後,本集團向營口沿海銀行借得的幾筆借款,其中貸款本金總額人民幣1,026,310,000元於二零二一年三月到期。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣1,026,310,000元(連同任何未付利息)。

於二零二零年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣1,026,310,000元分類為流動負債。本集團現正與營口沿海銀行就該等借款的再融資安排進行磋商,且營口沿海銀行尚未提起法律訴訟。

報告期末後,本集團獲得營口沿海銀行就約人民幣2,658.8百萬元之新銀行融資發出的意向書。本集團預期動用該等銀行融資以對附註31(j)披露的貸款本金人民幣300,000,000元及於二零二一年三月到期的該等借款再融資。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 32. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售		
—物業(附註a)	1,360,579	1,364,264
—石化及其他相關產品(附註b)	130,125	148,871
—其他	—	421
	<u>1,490,704</u>	<u>1,513,556</u>

附註：

- (a) 所有合約負債均產生自本集團之物業發展業務，其乃於本集團之正常營運週期內。於年內，本集團確認收益人民幣518,689,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣446,424,000元)，計入期初之合約負債結餘。

於就銷售物業與客戶簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%至50%作為預付款，而總合約價值的餘下部分將於客戶滿足銀行申請按揭貸款的條件時由銀行即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。預先付款計劃導致於物業建築整個期間確認合約負債，直至客戶獲得對已竣工物業的控制權。

於過往年度，本集團認為預付計劃含有重大融資組成部分及據此就金錢的時間價值影響調整代價金額，當中計及相關集團實體的信貸特點。截至二零二零年十二月三十一日止年度，計及向客戶交付竣工單元的預期時間及承諾代價與竣工單元現金售價的不明顯差額，年內收取的代價金額並未調整。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，確認合約負債為收益之預期時間如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	1,360,579	1,252,537
一年以上但不超過兩年	—	111,727
	<u>1,360,579</u>	<u>1,364,264</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 32. 合約負債 (續)

附註：(續)

- (b) 倘本集團於客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化及其他相關產品前收取按金，將導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收益超過按金金額。本集團一般就每份銷售訂單提前收取10%至20%的按金。於年內，本集團確認銷售石化及其他相關產品之收益人民幣148,871,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣67,478,000元），計入期初合約負債結餘。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日銷售石化及其他相關產品應佔之所有合約負債預計將於一年內確認為收益。

### 33. 公司債券

計息公司債券的年利率為5%至6.5%（二零一九年：6%至6.5%），每年支付一次，償還方式如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	1,699	3,612
一年以上但不超過兩年	12,156	1,718
兩年以上但不超過五年	70,957	3,516
五年以上	—	71,687
	<u>84,812</u>	<u>80,533</u>
已分析作報告用途：		
— 流動負債	1,699	3,612
— 非流動負債	83,113	76,921
	<u>84,812</u>	<u>80,533</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，公司債券的實際年利率介乎7.6%至12.6%（二零一九年十二月三十一日：9.1%至12.6%）。

所有公司債券均以港元計值。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 可換股債券

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日已發行惟尚未行使的可換股債券詳情如下：

發行日期	本金額	債券持有人	票息率	到期日	轉換價	本公司可轉換股份的最大數目
二零一九年六月二十八日	205,200,000港元(二零一九年：205,200,000港元)*	華君集團	1.50%	二零二四年六月二十七日	38港元	5,400,000
二零一九年六月二十七日	1,000,000,000港元(二零一九年：1,000,000,000港元)*	華君集團	1.50%	二零二四年六月二十六日	38港元	26,315,789
二零一八年一月二十四日	76,000,000港元(二零一九年：76,000,000港元)*	璞石國際投資有限公司	10.00%	二零二一年一月二十三日	34港元	1,941,176
二零一八年一月二十四日	130,000,000港元(二零一九年：130,000,000港元)*	華德國際金融控股有限公司	10.00%	二零二一年一月二十三日	34港元	3,823,529
二零一八年一月二十四日	12,000,000港元(二零一九年：12,000,000港元)(附註)*	Wisebrain Holdings Limited	10.00%	二零二一年一月二十三日	34港元	352,941

\* 截至二零二零年十二月三十一日尚未行使。

# 截至二零一九年十二月三十一日尚未行使。

於二零一八年一月二十四日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券」)賦予持有人權利可於可換股債券的發行日期起至到期日止的任何時間以有關轉換價將債券轉換成本公司普通股(受反攤薄調整限制)。轉換股份將因行使轉換權而獲配發及發行。如可換股債券在轉換期內直至到期日均未轉換，則可換股債券將於到期日連同應計利息按面值贖回。每六個曆月支付一次利息，直至到期日止。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 可換股債券 (續)

二零一八年可換股債券包含兩個部分，即負債部分及轉換權與以嵌入式衍生工具入賬的結算選擇權。該等可換股債券負債部分的實際年利率為約**13.17%**。換股權衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動則於損益內確認。

於二零一九年六月二十七及二十八日，本公司完成向中國華君集團及南京華君置業有限公司（「南京華君」）發行可換股債券，本金總額分別為**1,000,000,000**港元（相當於約人民幣**877,192,000**元）及**205,200,000**港元（相當於約人民幣**180,000,000**元）（「二零一九年可換股債券」）。於二零一九年六月二十八日，南京華君向中國華君集團轉讓本金額為**205,200,000**港元的可換股債券。可換股債券賦予持有人權利可於可換股債券發行日期起至到期日止的任何時間以有關轉換價將債券轉換成本公司普通股（受反攤薄調整限制）。轉換股份將因行使轉換權而獲分配及發行。如可換股債券在轉換期內直至到期日均未轉換，則可換股債券將於到期日連同應計利息按面值贖回。本公司每年支付一次利息，直至到期日止。本公司亦有權選擇發出通知贖回由債券持有人持有的全部或任何部分二零一九年可換股債券中尚未償還的本金額（由本公司釐定），贖回價相等於到期日之前之面值。

於發行日期，兩批二零一九年可換股債券分別拆為人民幣**515,574,000**元及人民幣**541,618,000**元的負債及權益部分。權益部分於初始確認時於「可換股債券－權益轉換儲備」呈列為權益。兩批可換股債券之負債部分的實際年利率分別為**16.42%**及**17.30%**。

於二零二零年九月二日，於華君集團成為本公司的直接控股公司後，兩筆可換股債券由中國華君轉讓至華君集團。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 可換股債券 (續)

本年度及過往年度可換股債券之負債及衍生部分之變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計
於二零一九年一月一日	227,498	17,134	244,632
贖回可換股債券	(26,814)	—	(26,814)
於年內發行	515,574	—	515,574
已產生之交易成本	(536)	—	(536)
已收利息	66,844	—	66,844
已付利息	(20,754)	—	(20,754)
公平值變動	—	(12,498)	(12,498)
匯兌調整	15,161	306	15,467
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	776,973	4,942	781,915
已收利息	125,986	—	125,986
已付利息	(24,717)	—	(24,717)
公平值變動	—	(4,697)	(4,697)
匯兌調整	(72,078)	(212)	(72,290)
於二零二零年十二月三十一日	806,164	33	806,197
	負債部分 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計
流動負債項下所示金額	193,935	33	193,968
非流動負債項下所示金額	612,229	—	612,229
於二零二零年十二月三十一日	806,164	33	806,197

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已就發行可換股債券產生合共人民幣536,000元（二零二零年十二月三十一日：無）之交易成本。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 可換股債券 (續)

換股權衍生工具之公平值乃按照第三級公平值計量法(定義見附註43(c))計量。

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元				
換股權衍生工具	33	4,942	第三級	二項式	波幅60% (二零一九年: 74%)	波幅越高,公平值越高

於報告期結束後,於二零一八年一月二十四日到期的本金總額為218,000,000港元的可換股債券已由本公司贖回。

### 35. 遞延代價

於二零一八年七月十六日,本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議,以收購華君地產(遼寧)有限公司(前稱(營口經濟技術開發區上方房地產有限公司(「上方」))全部股權,代價為人民幣135,000,000元,包括現金代價人民幣40,000,000元及非現金代價,指於合約日期將予開發之價值人民幣95,000,000元之若干特定物業單位。由於完成後,物業單位將轉讓予賣方,未償還代價已確認為遞延代價及根據董事於二零一九年十二月三十一日清償現時責任所需代價的最佳估計(經參考獨立專業估值)計量。

於二零二零年十月九日,本集團因開發計劃變動與賣方訂立補充協議,據此,剩餘代價由人民幣95,000,000元減少至人民幣51,020,000元,乃根據董事對結清二零二零年十二月三十一日之現有責任所需代價的最佳估計。預期項目將於二零二一年完成,因此,遞延代價於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債。

### 36. 遞延收入

於二零二零年十二月三十一日,本集團就其汽車及太陽能光伏生產線建造成本收取政府補貼合共人民幣155,664,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣103,491,000元)。建造工程完成後,該金額作為遞延收入並將按與就相關廠房及設備進行折舊之相同基準於損益確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 遞延收入 (續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，該等政府補貼並無攤銷，乃由於相關廠房及設備仍處於建設中。

### 37. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘之分析，以作財務報告用途：

	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	(15,730)	(17,221)
遞延稅項負債	98,362	141,415
	<u>82,632</u>	<u>124,194</u>

以下為已確認之遞延稅項負債(資產)之主要組成部分以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速(減速) 稅項折舊 人民幣千元	物業重新估值 人民幣千元	減值及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	(4,283)	72,087	(2,237)	65,567
匯兌調整	(93)	—	51	(42)
(計入)扣除自損益	(5,683)	57,436	(292)	51,461
收購附屬公司(附註44(a))	7,208	—	—	7,208
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<u>(2,851)</u>	<u>129,523</u>	<u>(2,478)</u>	<u>124,194</u>
匯兌調整	(261)	—	106	(155)
扣除(計入)自損益	346	(43,178)	689	(42,143)
出售附屬公司(附註44(b))	736	—	—	736
於二零二零年十二月三十一日	<u>(2,030)</u>	<u>86,345</u>	<u>(1,683)</u>	<u>82,632</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 37. 遞延稅項 (續)

於二零二零年十二月三十一日，由於不能確定可供動用抵扣有關稅務司法權區稅項虧損的未來應課稅溢利，本集團並未就稅項虧損約人民幣2,171,137,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,310,995,000元）確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損約人民幣452,439,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣371,602,000元）並未屆滿，而約人民幣1,718,698,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣939,393,000元）將從初始年度起之五年內屆滿。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的可扣減暫時差額為人民幣525,044,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣161,478,000元）。概無確認與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產，原因為不太可能擁有應課稅溢利用作抵銷所有可扣減暫時差額。

於二零二零年十二月三十一日，與中國附屬公司之未分配溢利有關之暫時差異金額約為人民幣46,935,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣556,488,000元）。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，遞延稅項負債約人民幣2,347,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣27,825,000元）指分派有關保留溢利時尚未確認之應付稅項，且已釐定溢利很可能不會於可見未來分派。

### 38. 應付直接控股公司之款項

本集團與直接控股公司有以下結餘：

於二零一九年十二月三十一日的賬面值人民幣16,655,000元指應付本公司前直接控股公司中國華君集團之總額為人民幣19,692,000元的款項。於二零二零年九月二日完成內部重組後，截至二零二零年九月二日的未償還餘額已從中國華君集團轉撥至華君集團。於二零二零年十二月三十一日的賬面值人民幣35,089,000元指應付本公司直接控股公司華君集團之總額為人民幣39,636,000元的款項。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，款項為無抵押、不計息且協定於二零二二年五月三十一日前無須償還（二零一九年：於二零二一年五月前無須償還）。董事已計及實際年利率9.6%（二零一九年：9.6%）後評估預收資金的公平值，並就結欠金額確認人民幣6,585,000元（二零一九年：人民幣307,000元）之初始公平值調整。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，未償還金額已提前償還及本集團已於過往年度撥回人民幣78,735,000元（二零二零年十二月三十一日：無）的視作注資。此外，本公司已於融資安排承擔重新分類為應付直接控股公司之款項時就融資安排承擔作出公平值調整約人民幣3,070,000元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 股本

	股份數目		股本	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>普通股</b>				
法定：				
每股1.00港元的普通股 於報告年初及年末	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	千股	千股	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
於報告期初	<u>61,543</u>	<u>60,669</u>	<u>55,983</u>	<u>55,203</u>
發行股份(附註44(a))	<u>—</u>	<u>874</u>	<u>—</u>	<u>780</u>
於報告期末	<u>61,543</u>	<u>61,543</u>	<u>55,983</u>	<u>55,983</u>

於二零一九年九月三十日，本公司向賣方B(定義見附註44(a))發行及配發本公司合共873,875股普通股以收購附屬公司。收購詳情載於附註44(a)。該等股份在各方面與其他已發行股份享有同等權利。

### 40. 退休福利計劃供款

#### 界定供款計劃

本集團為所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產受託人控制之基金持有，與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付相關工資成本的5%(每名僱員最高為每月人民幣1,282元)，與僱員的供款相同。

本集團中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司需要向退休福利計劃繳納工資成本的指定百分比作為福利基金。本集團於退休福利計劃下的唯一義務為作出指定供款。

總開支人民幣14,337,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣36,231,000元)指二零二零年十二月三十一日止年度，本集團按計劃的規則訂明的費率向該等計劃支付或應付的供款。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 41. 資本管理

本集團管理其資本以確保本集團內各實體可持續經營，同時通過優化及平衡債務及股權將股東之回報提升至最高。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務，其中包括貿易及其他應收款項及其他負債、應付票據、租賃負債、借款、應付直接控股公司之款項、公司債券、可換股債券及本公司股東應佔權益，包括股本及儲備。

#### 資產負債比率

董事積極及定期檢討本集團資本架構。董事考慮資本成本及每級資本相關風險。

於報告期間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
總資產	<b>16,992,532</b>	17,655,495
總負債	<b>(15,876,405)</b>	(14,934,271)
淨資產	<b>1,116,127</b>	2,721,224
總資產負債比率	<b>93.4%</b>	84.6%

### 42. 以股份為基礎的付款交易

本公司於二零一七年十月二十五日採納一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）以取代之前於二零零七年九月二十八日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）。該計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本集團各成員公司的任何僱員（不論全職或兼職）（「參與者」）提供獎勵、報酬、酬金、補償及／或福利，以及達致董事會可能不時審批的其他目的。

舊購股權計劃於二零一七年九月二十八日屆滿後，將不會根據購股權計劃授出更多購股權，惟於所有其他方面，受上市規則第17章的條文所限，舊購股權計劃仍具有十足效力及有效，而購股權計劃下已授出的購股權根據計劃下的發行條款仍可行使。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 42. 以股份為基礎的付款交易 (續)

於二零二零年十二月三十一日，根據該計劃已授出惟尚未行使的購股權所涉及之股份數目為**1,873,806**股（二零一九年十二月三十一日：**2,421,906**股），相當於本公司於該日已發行股份的**3.0%**（二零一九年十二月三十一日：**3.9%**）。在未經本公司股東事先批准的情況下，本公司在該計劃下可能授出的購股權所涉及之股份總數在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**10%**。在未經本公司股東事先批准的情況下，就向任何人士授出及可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**1%**。

獲授之購股權須於授出日期起**28**日內接受，並就每項獲授的購股權支付**100**港元。除非董事會另行釐定，否則購股權在獲行使前並無最低持有期限的規定。行使價乃由董事釐定，惟將不得低於下列所述之較高者：(i) 在授出日期本公司股份之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價；及(iii) 本公司之股份面值。

於二零一七年十二月五日，本公司擬提呈一項建議，以將本公司股本中每一百股每股面值**0.01**港元的已發行及未發行現有普通股合併為本公司股本中一股每股面值**1.00**港元的普通股（「股份合併」）。

本公司於二零一八年三月五日完成股份合併。於授出日期，所披露之尚未行使購股權數目及購股權之行使價已作追溯調整。

購股權具體類別的詳情如下：

承授人	於 二零二零年 十二月 三十一日的 購股權數目	授出日期	歸屬條件	行使期	行使價
僱員	548,100	二零一七年二月七日	無	二零一七年二月七日 至二零二七年二月六日	78港元
董事	938,355	二零一七年二月七日	無	二零一七年二月七日至 二零二七年二月六日	78港元
行政人員*	387,351	二零一七年三月十六日	無	二零一七年三月十六日 至二零二七年二月六日	78港元

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 42. 以股份為基礎的付款交易 (續)

行政人員購股權僅授予本公司董事會主席兼執行董事孟先生。

於本年度及過往年度根據該計劃授予執行董事及僱員之購股權變動呈列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事及行政人員	1,325,706	548,100	-	-	(548,100)	1,325,706
僱員	1,096,200	(548,100)	-	-	-	548,100
	<u>2,421,906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(548,100)</u>	<u>1,873,806</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零一九年 一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事及行政人員	1,325,706	-	-	-	-	1,325,706
僱員	1,377,426	-	-	-	(281,226)	1,096,200
	<u>2,703,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(281,226)</u>	<u>2,421,906</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 42. 以股份為基礎的付款交易 (續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二零年		二零一九年	
	加權平均 行使價 人民幣千元	購股權數目 人民幣千元	加權平均 行使價 人民幣千元	購股權數目 人民幣千元
於報告期初尚未行使	78	2,421,906	78	2,703,132
於年內失效(附註)	78	(548,100)	78	(281,226)
於報告期末尚未行使	78	1,873,806	78	2,421,906
於報告期末可供行使	78	1,873,806	78	2,421,906

附註：已失效購股權之相關授出日期之公平值為人民幣7,678,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,740,000元)，已於購股權失效後由以股份為基礎之付款儲備轉撥至累計虧損。

於二零二零年十二月三十一日尚未行使購股權的加權平均行使價為78港元(二零一九年十二月三十一日：78港元)，而加權平均剩餘合約年期則為6.1年(二零一九年十二月三十一日：7.1年)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具

#### a. 金融工具之類型

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產	39,533	49,703
按公平值計入其他全面收益之債務工具	3,282	26,762
按攤銷成本計量之金融資產	1,245,491	1,099,989
	<b>1,288,306</b>	<b>1,176,454</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	13,796,065	12,812,241
租賃負債	22,255	45,493
	<b>13,818,320</b>	<b>12,857,734</b>
<b>衍生工具</b>		
換股權衍生工具	33	4,942

#### b. 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之債務工具、應收貸款及利息、貿易及其他應收款項、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付票據、應付直接控股公司之款項、借款、租賃負債、公司債券及可換股債券。該等金融工具之詳情於綜合財務報表之相關附註內披露。與以上金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減輕此等風險之政策載於下文。管理層管理並監察此等風險敞口，確保及時有效地實施適當措施。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 貨幣風險

本集團面對的外匯風險涉及以有關業務之功能貨幣以外的貨幣計值之應收貸款、上市債券投資、持作買賣之投資、銀行結餘及現金、銀行抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及應付票據。引致這種風險之貨幣主要為美元(「美元」)、歐元(「歐元」)及人民幣。與該等風險有關之集團實體的功能貨幣為港元。

##### 貨幣風險敞口

下表詳細載列本集團於報告期末因以並非相關經營實體之功能貨幣的貨幣計值之已確認資產或負債而承擔之貨幣風險。

	承擔貨幣風險					
	二零二零年			二零一九年		
	人民幣	歐元	美元	人民幣	歐元	美元
	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
按公平值計入其他全面收益之債務工具	-	-	3,282	-	-	26,762
按公平值計入損益之金融資產	-	-	32,767	-	-	39,697
銀行結餘及現金	25,136	370	60,753	37,254	1,829	29,659
銀行抵押存款	-	-	-	-	-	6,796
貿易及其他應收款項	4,750	298	14,732	10,320	324	22,225
預付款項及按金	2	53	24,753	21	32	14,192
貿易及其他應付款項	(6)	(10)	(2,813)	(30)	(16)	(1,131)

##### 敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，假設所有其他風險變量維持不變，估計歐元與人民幣兌港元的匯率整體升值／貶值5%（二零一九年十二月三十一日：5%），本集團的年度虧損將減少／增加人民幣1,455,000元（對人民幣而言）及將減少／增加人民幣33,000元（對歐元而言）（二零一九年十二月三十一日：年度虧損將減少／增加人民幣2,293,000元（對人民幣而言）及將減少／增加人民幣106,000元（對歐元而言））。由於港元與美元掛鉤，並假設港元兌其他貨幣的任何價值變動不會對有關匯率構成重大影響，故並無就美元兌港元之間的匯率波動作出敏感度分析。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 利率風險

本集團面臨有關上市及非上市債券投資、應收貸款、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘、公司債券、可換股債券(負債部分)、借款及租賃負債之公平值利率風險。本集團現時概無任何工具對沖公平值利率風險。

於報告期末，本集團亦面臨現金流量利率風險，主要源自以浮動利率計息的借款及銀行結餘。本集團利率概況由管理層監察。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，浮動利率概況包括銀行借款。本集團的現金流量利率風險主要源於本集團之人民幣借款產生之人民幣基準利率波動。

##### 敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，估計利率每整體增加／減少100個(二零一九年十二月三十一日：100個)基點，本集團的年度虧損便會增加／減少約人民幣240,000元(二零一九年十二月三十一日：年度增加／減少約人民幣240,000元)。

##### 信貸風險及減值撥備

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟以借方之若干抵押品作抵押的應收貸款相關之信貸風險除外。

##### 按公平值計入其他全面收益之債務工具

本集團通過權衡投資組合之風險及回報作出投資決定。董事認為，由於債務證券之總投資金額並不重大，故本集團面臨之信貸風險有限。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

##### 貿易應收款項

為減低信貸風險，本集團之管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按大客戶制定信貸限額。本集團會每年審閱給予大客戶之限額及評分。本集團亦設有其他監察程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，個別地或基於撥備矩陣就貿易應收款項結餘進行減值評估。就此，董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

##### 其他應收款項

本集團已就其他應收款項採用預期信貸虧損模式，信貸風險無重大變動的總面值為約人民幣426,470,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣135,800,000元）的該等應收款項減值評估基於12個月預期信貸虧損，由於長期未償還結餘且本集團正在對交易對手提起訴訟而導致信貸風險發生重大變動的餘額人民幣351,772,000元（二零一九年：人民幣74,378,000元）基於全期預期信貸虧損評估。

##### 應收貸款及利息、銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘

本集團按預期信貸虧損模式基於12個月預期信貸虧損就銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘進行減值評估，原因為信貸風險未大幅增加。

於釐定應收貸款及利息的預期信貸虧損時，董事已計及長期拖欠及交易對手方的財務狀況。截至二零二零年十二月三十一日止年度，交易對手方的業務受COVID-19疫情的嚴重影響，董事決定全數撥備應收貸款及利息的賬面值。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

##### 應收貸款及利息、銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘 (續)

由於交易對手方為由國際或國家信用評級機構評為高信用等級的銀行，銀行抵押存款及銀行結餘之信貸風險有限。

基於本集團的內部信貸評估，並無就受限制銀行結餘、銀行抵押存款及銀行結餘確認重大減值虧損撥備。

##### 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，於二零一九年十二月三十一日，本集團根據有關合約已擔保之最高金額為人民幣453,498,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。於二零一九年十二月三十一日，鑑於交易對手方之財務狀況，財務擔保合約之信貸風險被視作最低。

本集團就以下各項面臨信貸集中風險：

- 提供予個別第三方的應收貸款；
- 於信貸評級良好的多間銀行存放之流動資金；及
- 若干交易對手的其他應收款涉及就收購物業項目而支付的押金及預付採購費、收購一間附屬公司的額外權益以及於二零二零年出售附屬公司的應收代價。

本集團按地理位置劃分的信貸風險集中於中國，佔二零二零年十二月三十一日貿易應收款項總額的91%（二零一九年十二月三十一日：89%）。

除上文所述外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表為本集團的內部信貸政策：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手具有低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
高風險	內部制定資料或外來資源顯示信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	全期預期信貸虧損 —無信貸減值
存疑	有證據顯示資產為信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難，而本集團並無實際收回可能	撤銷款項	撤銷款項

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表載列須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產及財務擔保合約的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值	
					二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>按公平值計入其他全面收益之債務工具</b>						
上市債券投資	22	B2-B+	不適用	12個月預期信貸虧損	3,282	19,482
未上市債券投資	22	B2-B+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	7,280
<b>按攤銷成本計量之金融資產</b>						
貿易應收款項	26	不適用	(附註ii)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	186,700	191,952
			低風險	全期預期信貸虧損 (個別評估·無信貸減值)	75,537	38,948
			高風險	全期預期信貸虧損 (個別評估·無信貸減值)	3,811	48,092
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	45,579	13,296
應收貸款及應收利息	27	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	15,004
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,525	-
其他應收款項	26	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	426,470	135,800
			高風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	340,000	74,738
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,772	-
受限制銀行結餘	28	AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	46,878	69,109
銀行抵押存款	28	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	46,946	313,265
銀行結餘及現金	28	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	219,083	270,836
<b>其他項目</b>						
財務擔保合約(附註i)		不適用	高風險	全期預期信貸虧損	-	453,498

附註：

(i) 就財務擔保合約而言，總賬面值為本集團根據相應合約已擔保之最高金額。所有合約均於年內屆滿。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

- (ii) 就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有重大未償還結餘及信貸減值的債務人外，本集團使用按逾期狀況分組的撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理的一環，本集團透過債務人的賬齡計量與營運有關的按不同分部劃分的客戶的預期信貸虧損撥備，乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵的小型客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項的能力。下表提供於全期預期信貸虧損（無信貸減值）之貿易應收款項（於二零二零年十二月三十一日按撥備矩陣評估）所面臨信貸風險之資料。對於二零二零年十二月三十一日有大量未償還結餘及賬面總值人民幣124,927,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣100,336,000元）之貿易應收款項進行個別評估。由於部份債務人擁有的大量結餘（總額為人民幣75,537,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣38,948,000元））均來自與本集團有長期業務往來且近期概無違約記錄的實體，該等債務人均被分類為低風險。就擁有總額分別為人民幣3,811,000元（二零一九年：人民幣48,092,000元）及人民幣45,579,000元（二零一九年：人民幣13,296,000元）的餘下債務人，由於其信貸質素惡化及當中部份債務人出現信貸減值，故被歸類為高風險或存疑。

使用撥備矩陣評估之貿易應收款項之賬面總值：

於二零二零年十二月三十一日

	平均虧損率 人民幣千元	貿易應收 款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收 款項淨值 人民幣千元
即期（未逾期）	2%	165,899	3,469	162,430
逾期1至30天	1%	2,275	17	2,258
逾期31至90天	28%	12,285	3,501	8,784
逾期91至180天	63%	6,241	3,901	2,340
		<u>186,700</u>	<u>10,888</u>	<u>175,812</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	平均虧損率 人民幣千元	貿易應收 款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收 款項淨值 人民幣千元
即期 (未逾期)	3%	71,940	2,158	69,782
逾期1至30天	5%	71,150	3,203	67,947
逾期31至90天	8%	36,198	2,924	33,274
逾期91至180天	11%	12,664	1,431	11,233
		<u>191,952</u>	<u>9,716</u>	<u>182,236</u>

估計虧損率乃基於貿易應收款項預期可使用年期內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。此分組由管理層定期檢討，確保有關特定貿易應收款項的相關資料已更新。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據撥備矩陣就貿易應收款項計提約人民幣10,888,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣9,716,000元）的減值虧損。金額分別為約人民幣7,020,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣26,577,000元）及人民幣45,579,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣13,296,000元）的減值虧損撥回乃按個別評估計提，並分別作信貸減值應收款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示貿易應收款項減值撥備變動。

	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	22,459
年內已確認減值虧損	
— 已確認減值虧損	27,042
匯兌調整	88
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>49,589</b>
於本年度已確認減值虧損	
— 已確認減值虧損	<b>13,898</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>63,487</b>

估計虧損率乃基於應收賬款預期可使用年期內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示有關其他應收款項已確認全期預期信貸虧損及12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,309	8,441	–	9,750
年內已確認減值虧損	3,573	8,139	–	11,712
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	4,882	16,580	–	21,462
重新分類	–	(235)	235	–
年內已確認減值虧損	5,744	57,577	11,537	74,858
撤銷不可收回之金額	–	(2,522)	–	(2,522)
於二零二零年十二月三十一日	10,626	71,400	11,772	93,798

本集團於計算預期信貸虧損率時考慮歷史虧損率並調整前瞻性宏觀經濟數據。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示有關應收貸款及利息已確認全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	-
年內已確認減值虧損		
— 已確認減值虧損	11,525	11,525
於二零二零年十二月三十一日	11,525	11,525

本集團於釐定預期虧損率時考慮交易對手方的財務困難、經營狀況及抵押物價值。

##### 其他價格風險

本集團就其按公平值計入損益之上市股權證券、上市基金投資及上市債券投資的投資而承受股本價格風險。管理層透過維持具不同風險的投資組合管理該風險。本集團大部分股本投資於聯交所上市，並於報告日期按所報市價估值。本集團大部份債券投資於多個債券市場上市，並於報告日期按所報市價估值。

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃按本集團於報告日期承受之價格風險予以釐定。

若有關股本及債務工具之價格上升/下跌1% (二零一九年十二月三十一日: 1%) 則:

- 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將因持作買賣之投資之公平值變動而減少/增加人民幣395,000元 (二零一九年十二月三十一日: 除稅後虧損減少/增加人民幣497,000元); 及
- 本集團的投資估值儲備將因上市債券投資之公平值變動而增加/減少人民幣33,000元 (二零一九年十二月三十一日: 人民幣268,000元)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就本集團的短期、中期及長期資金管理以及流動資金管理規定，建立一個恰當的流動資金管理框架。本集團主要透過向直接控股公司及營口沿海銀行以及其他方法取得資金，從而管理流動資金風險，如附註2所載。

##### 流動資金風險表

下列各表詳細說明本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該等表格乃按照本集團可能被要求還款的最早日期，基於金融負債的未貼現現金流量而編製。其他非衍生金融負債的到期日乃基於約定的還款日期。

該等表格包括利息和本金現金流量。若利息流量乃按浮動利率計算，則未貼現金額乃以報告期末的利率計算而來。

於二零二零年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出				於二零二零年 十二月 三十一日 賬面值 人民幣千元
	按要求或 一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	2,231,979	—	—	2,231,979	2,231,979
應付票據	428,073	—	—	428,073	428,073
應付直接控股公司之款項	39,636	—	—	39,636	35,089
公司債券	10,108	19,536	87,042	116,686	84,812
可換股債券—負債部分	211,098	15,451	1,053,220	1,279,769	806,164
借款	9,695,104	1,152,918	—	10,848,022	10,209,948
租賃負債	14,971	9,690	—	24,661	22,255
合計	<u>12,630,969</u>	<u>1,197,595</u>	<u>1,140,262</u>	<u>14,968,826</u>	<u>13,818,320</u>



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

##### 流動資金風險表 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出				於二零一九年	
	按要求或 一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	十二月 三十一日 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	1,035,694	-	-	-	1,035,694	1,035,694
應付票據	729,969	-	-	-	729,969	729,969
應付直接控股公司之款項	16,962	-	-	-	16,962	16,655
公司債券	8,495	11,228	13,030	83,438	116,191	80,533
可換股債券—負債部分	35,605	252,323	1,099,539	-	1,387,467	776,973
借款	5,018,879	5,365,107	1,153,832	-	11,537,818	10,172,417
租賃負債	34,747	10,798	4,857	-	50,402	45,493
財務擔保合約	453,498	-	-	-	453,498	-
合計	<u>7,333,849</u>	<u>5,639,456</u>	<u>2,271,258</u>	<u>83,438</u>	<u>15,328,001</u>	<u>12,857,734</u>

#### c. 公平值計量

公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接（即價格）或間接（即由價格引伸而來）可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）。
- 第三級輸入數據為並非基於可觀察市場數據之輸入數據（不可觀察輸入數據）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具 (續)

#### c. 公平值計量 (續)

有關資產的經常性公平值計量詳情載於本綜合財務報表附註22。於本年度及過往年度，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入至第三級的情況。

除公平值為人民幣896,891,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣766,390,000元)的可換股債券一負債部分外，董事認為，於報告期末，於綜合財務狀況表內按攤銷成本入賬之其他金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若，根據普遍接受之定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

### 44. 收購及出售附屬公司

於本年度及過往年度，本集團繼續通過收購事項積極尋求投資機會，並已完成收購若干附屬公司。同時，本集團亦出售若干附屬公司以專注於核心業務，並透過出售附屬公司變現本集團的物業資產。下表為該等交易之概要：

#### (a) 收購

##### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

收購之附屬公司名稱	賣方	收購之股權百分比	主營業務	購買代價公平值	完成日期	收購性質
保華物業(沈陽)有限公司(「沈陽物業」)	沈陽市保通達物業管理有限公司、 孟祥勇先生	99.99% 0.01%	物業管理服務	人民幣500,000元	二零二零年 七月十七日	業務合併
華君物業管理(大連)有限公司(「大連物業」)	興邦投資諮詢(深圳)有限公司	100%	物業管理服務	人民幣1元	二零二零年 七月三十一日	業務合併

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

##### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

於二零二零年七月三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，分別以現金代價人民幣500,000元和人民幣1元收購沈陽物業和大連物業的全部股權。兩項收購已採用收購法入賬。收購沈陽物業和大連物業以提供物業管理服務。該收購已分別於二零二零年七月十七日和二零二零年七月三十一日完成。

收購沈陽物業之已轉讓代價以下列方式支付：

	沈陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>500</u>

於收購日期之已收購資產及已確認負債之公平值如下：

	沈陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	2	12
存貨	9	—	9
貿易及其他應收款項	6,754	2,463	9,217
銀行結餘及現金	1,719	856	2,575
其他應付款項	<u>(7,992)</u>	<u>(3,321)</u>	<u>(11,313)</u>
已收購之可識別淨資產	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>500</u>

	沈陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	(500)	—	(500)
減：已收購之銀行結餘及現金	<u>1,719</u>	<u>856</u>	<u>2,575</u>
收購產生之現金流入淨額	<u>1,219</u>	<u>856</u>	<u>2,075</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

##### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

兩項收購均無產生重大收購相關成本。

沈陽物業及大連物業於收購日期的貿易及其他應收款項之公平值分別為人民幣6,754,000元及人民幣2,463,000元。於收購日期，該等貿易及其他應收款項之總合約金額分別為人民幣6,754,000元及人民幣2,463,000元。於收購日期並無預期無法收回之合約現金流量。

沈陽物業及大連物業所產生的額外業務應佔的溢利約人民幣1,856,000元及虧損約人民幣175,000元計入年度虧損。年內收益包括自沈陽物業及大連物業產生的約人民幣8,242,000元及人民幣1,542,000元。

倘兩項收購均於二零二零年一月一日完成，本集團年內之總收益將為約人民幣3,521,328,000元，及年度虧損將為約人民幣1,631,853,000元。備考資料僅供說明，並不一定表示收購如已於二零二零年一月一日完成而本集團將會達成之實際收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

##### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

收購之附屬公司名稱	賣方	收購之股權		購買代價公平值	完成日期	收購性質
		百分比	主營業務			
華仁置業(淮安)有限公司(前稱為保華地產(淮安)有限公司)*([華仁淮安])	孟先生控制之實體	100%	物業開發	人民幣180,000,000元	二零一九年六月二十八日	透過收購附屬公司收購資產
華君汽車*	恒大地產集團(南京)置業有限公司	51%	暫無業務	人民幣1元	二零一九年五月二十一日	透過收購附屬公司收購資產
大連液力機械有限公司([大連液力])	孟先生控制之實體	77.47%	生產及維修液力機械及電子工程建設	人民幣36,000,000元	二零一九年九月三十日	業務收購
	一名獨立第三方	22.53%				

\* 鑑於該附屬公司的物業開發的建築已大致完成，其並不包括所有輸入以及管理及生產輸出所需的工序，故該收購以收購資產入賬。

\* 該實體尚未開始任何業務，因此並不構成一項業務合併。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

##### 截至二零一九年十二月三十一日止年度 (續)

透過收購附屬公司收購資產於收購日期收購之資產及承擔之負債。

	華仁淮安 人民幣千元	華君汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	65	—	65
持作出售物業	240,368	—	240,368
按金及其他應收款項	40,075	12,320	52,395
銀行結餘及現金	8,789	64	8,853
應付同系附屬公司款項	(160,000)	—	(160,000)
貿易及其他應付款項	(109,297)	(6,500)	(115,797)
	<u>20,000</u>	<u>5,884</u>	<u>25,884</u>
合營企業權益	—	(5,884)	(5,884)
債權轉讓	160,000	—	160,000
	<u>180,000</u>	<u>—</u>	<u>180,000</u>

透過收購附屬公司收購資產之轉讓代價之公平值

	華仁淮安 人民幣千元	華君汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
發行可換股債券	<u>180,000</u>	<u>—</u>	<u>180,000</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

##### 截至二零一九年十二月三十一日止年度 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度透過收購附屬公司收購資產之現金流入淨額

	華仁淮安 人民幣千元	華君汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	—	—	—
減：已收購之銀行結餘及現金	8,789	64	8,853
	<u>8,789</u>	<u>64</u>	<u>8,853</u>

##### 收購大連液力

於二零一八年十二月六日，華君產業園管理(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與遼寧華君裝備製造有限公司(「賣方A」，一間由孟先生及其配偶最終全資擁有的公司)及叢黎明先生(「賣方B」，一名獨立第三方)訂立認購協議，以現金代價人民幣27,889,000元分別向賣方A及向賣方B收購大連液力的全部已發行股本的77.47%及22.53%以及由本公司發行的873,875股新股份。該項收購已採用收購法入賬。收購大連液力以發展本集團液力業務。該收購已於二零一九年九月三十日完成。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 (續)

收購大連液力 (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	163,327
使用權資產	174,369
存貨	25,640
按金及其他應收款項	398,979
銀行結餘及現金	9,410
貿易及其他應付款項	(286,522)
應付票據	(307,600)
應付稅項	(904)
借款	(109,500)
遞延稅項負債	(7,208)
	<u>59,991</u>
已付現金代價	27,889
發行股份	6,398
	<u>34,287</u>
已轉讓代價	34,287
減：已收購淨資產	(59,991)
	(25,704)
視作控股股東注資	19,913
於其他收益及虧損確認議價購買收益	<u>(5,791)</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (a) 收購 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 (續)

收購大連液力 (續)

收購大連液力之現金流出淨額

人民幣千元

已付現金代價	(27,889)
加：已收購之銀行結餘及現金	9,410
	<u>(18,479)</u>

收購相關成本人民幣433,000元已自己轉讓代價中扣除，並已確認為本年度的開支，乃載入綜合損益及其他全面收益表內之行政費用。

貿易及其他應收款項於收購日期之公平值為人民幣398,979,000元。於收購日期，該等貿易及其他應收款項之總合約金額為人民幣398,979,000元。於收購日期對預期無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣零元。

大連液力所產生的額外業務應佔的人民幣335,000元計入年度虧損。年內收益包括自大連液力產生的人民幣20,933,000元。

倘收購於二零一九年一月一日完成，本集團年內之總收益將為人民幣3,759,283,000元，及年度虧損將為人民幣637,961,000元。備考資料僅供說明，並不一定表示收購如已於二零一九年一月一日完成而本集團將會達成之實際收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

倘已於本年度初收購大連液力，於釐定本集團之「備考」收益及溢利時，董事已：

- 基於就業務合併進行初步會計處理時所產生之公平值（而非於收購前財務報表確認之賬面值），計算所收購廠房及設備之折舊；及
- 基於本集團於業務合併後之資金水平、信貸評級及債務／權益狀況釐定借款成本。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度

出售之附屬公司名稱	買方	所得款項之 出售股權百分比	主營業務	出售所得款項	完成日期
華仁淮安	獨立第三方	100%	物業開發	人民幣252,110,000元	二零二零年 三月二十七日
華君汽車(江蘇)有限公司(「江蘇汽車」)	獨立第三方	100%	汽車製造	人民幣17,697,000元	二零二零年 四月十日
Hunan NIP Technology Co., Ltd. (「Hunan NIP」)	獨立第三方	100%	生產及分銷紙製品	人民幣25,799,000元	二零二零年 七月二十四日
華君智慧能源有限公司(「智慧能源」)	獨立第三方	100%	電力技術及 新能源技術	人民幣120,000,000元	二零二零年 八月三日
無錫市惠遠置業有限公司(「無錫惠遠」)	獨立第三方	100%	物業開發	人民幣127,000,000元	二零二零年 八月十一日

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

失去控制權之資產及負債分析

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	60	12,146	100,550	-	2,038	114,794
使用權資產	-	6,268	8,998	-	-	15,266
投資物業	-	-	-	19,491	-	19,491
持作出售物業	247,031	-	-	118,413	-	365,444
存貨	-	-	-	-	25	25
遞延稅項資產	-	736	-	-	-	736
貿易及其他應收款項	2,423	5,962	29,365	8,930	12,486	59,166
銀行結餘及現金	2,572	21	23	3,698	17	6,331
貿易及其他應付款項	(896)	(11,500)	(172,838)	(125,953)	(1,803)	(312,990)
合約負債	(16,006)	-	-	(17,002)	-	(33,008)
	<u>235,184</u>	<u>13,633</u>	<u>(33,902)</u>	<u>7,577</u>	<u>12,763</u>	<u>235,255</u>
債權轉讓 (附註)	-	11,348	154,074	119,590	-	285,012
	<u>235,184</u>	<u>24,981</u>	<u>120,172</u>	<u>127,167</u>	<u>12,763</u>	<u>520,267</u>

附註：

(i) 該金額指由已售出附屬公司授予買方的結欠本集團之債務。

#### 出售附屬公司收益

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	252,110	25,799	120,000	127,000	17,751	542,660
減：出售之(資產)負債淨額	(235,184)	(24,981)	(120,172)	(127,167)	(12,763)	(520,267)
出售附屬公司之收益(虧損)	<u>16,926</u>	<u>818</u>	<u>(172)</u>	<u>(167)</u>	<u>4,988</u>	<u>22,393</u>

#### 出售附屬公司之現金流入(流出)

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	252,110	25,799	120,000	127,000	17,751	542,660
應收代價(附註26(b))	-	(25,799)	(90,000)	(127,000)	-	(242,799)
減：出售之銀行結餘及現金	(2,572)	(21)	(23)	(3,698)	(17)	(6,331)
	<u>249,538</u>	<u>(21)</u>	<u>29,977</u>	<u>(3,698)</u>	<u>17,734</u>	<u>293,530</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

出售之附屬公司名稱	買方	所得款項之		出售所得款項	完成日期
		出售股權百分比	主營業務		
華君技術(營口)有限公司(「華君技術(營口)」)	孟先生控制之實體	100%	暫無業務	無	二零一九年 八月三十一日
華君置業(大連)有限公司(「華君置業(大連)」)	孟先生控制之實體	100%	暫無業務	人民幣1元	二零一九年 八月三十一日
華君酒店(蓋州)有限公司(「華君酒店(蓋州)」)	一名獨立第三方	100%	暫無業務	無	二零一九年 九月四日

失去控制權之資產及負債分析

	華君技術(營口)	華君置業(大連)	華君酒店(蓋州)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,189	1	—	1,190
按金及其他應收款項	226	—	—	226
應收直接控股公司款項(附註)	—	451,473	—	451,473
銀行結餘及現金	3	12	4	19
其他應付款項	(1,727)	—	(15)	(1,742)
借款	—	(453,498)	—	(453,498)
	<u>(309)</u>	<u>(2,012)</u>	<u>(11)</u>	<u>(2,332)</u>

附註：該款項無抵押、免息且並無固定還款期。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 收購及出售附屬公司 (續)

#### (b) 出售 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 (續)

#### 出售附屬公司收益

	華君技術 (營口) 人民幣千元	華君置業 (大連) 人民幣千元	華君酒店 (蓋州) 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	-	-	-	-
減：已出售負債淨額	309	2,012	11	2,332
	309	2,012	11	2,332
視為股東注資	(309)	(2,012)	-	(2,321)
出售附屬公司收益	-	-	11	11

#### 出售附屬公司之淨現金流出

	華君技術 (營口) 人民幣千元	華君置業 (大連) 人民幣千元	華君酒店 (蓋州) 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於二零一九年十二月三十一日				
收取之現金代價	-	-	-	-
減：出售之銀行結餘及現金	(3)	(12)	(4)	(19)
	(3)	(12)	(4)	(19)

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 45. 於一間附屬公司之所有權權益變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團為海外基金的主要股東。於二零一九年五月二日，第三方投資者（即數項系列基金的非控股股東）贖回其於基金的全部權益，贖回款項約人民幣8,946,000元。由於贖回，本集團繼而成為基金的唯一股東且人民幣5,681,000元非控股股東權益獲調整。

### 46. 租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租賃通常初步為期一至二十年。租賃款項通常每一至五年增加一次，以反映市場租金。租賃概不包括可變租賃款項。

本集團於未來期間根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃款項如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	18,370	16,539
一年後但於兩年內	16,028	15,360
兩年後但於三年內	15,000	14,819
三年後但於四年內	12,765	13,874
四年後但於五年內	12,673	12,568
五年後	134,905	146,858
	<u>209,741</u>	<u>220,018</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 47. 資本及其他承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就已簽約但未於綜合財務報表內計提撥備之物業發展及投資項目之資本開支	1,758,572	1,969,075
就收購物業、廠房及設備已簽約但未於綜合財務報表內計提撥備之資本開支	233,149	450,596
	<u>1,991,721</u>	<u>2,419,671</u>

### 48. 抵押資產

於報告期末，本集團用以為本集團之應付票據、借款及租賃負債擔保之抵押資產之賬面值如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	707,670	707,938
使用權資產	299,274	290,041
投資物業	5,104,466	4,783,450
持作出售物業	5,649,364	5,507,010
存貨	10,036	10,001
銀行抵押存款	46,946	313,265
受限制銀行結餘	46,878	69,109

於二零二零年十二月三十一日，除上述抵押資產外，本集團亦抵押若干附屬公司之股權以為人民幣457,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣457,000,000元）之銀行借款及自一間金融機構取得人民幣1,440,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,440,000,000元）之借款擔保。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 49. 關聯方交易

#### (a) 關鍵管理人員酬金

年內董事及其他關鍵管理人員之酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期福利	12,368	16,152
離職後福利	81	175
	<u>12,449</u>	<u>16,327</u>

#### (b) 與孟先生控制／擁有重大影響力的公司之交易

除本綜合財務報表其他地方所披露外，截至二零二零及二零一九年十二月三十一日止年度，與孟先生控制／擁有重大影響力的公司之交易如下：

- (1) 於二零一八年九月十八日，本公司間接全資附屬公司華君地產集團有限公司（前稱保華地產（中國）有限公司）（作為買方）與南京華君置業有限公司（「南京華君」）（作為賣方）訂立協議，據此，南京華君有條件同意出售及買方有條件同意購買華仁置業（淮安）有限公司（前稱保華地產（淮安）有限公司）（「華仁淮安」）全部股權及債務，代價為人民幣180,000,000元（包括人民幣20,000,000元作為股權代價及人民幣160,000,000元作為華仁淮安債務之代價）。收購事項已於二零一九年六月二十八日完成，並已發行205,200,000港元之可換股債券。
- (2) 於二零一八年十月二十六日，本公司與中國華君集團訂立有條件認購協議，據此，本公司同意發行及中國華君集團同意認購本金額為1,000,000,000港元之可換股債券，按可換股債券本金額100%之發行價發行。於二零一九年六月二十七日，達成所有可換股債券之條款，並已向中國華君集團發行可換股債券。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 49. 關聯方交易 (續)

#### (b) 與孟先生控制／擁有重大影響力的公司之交易 (續)

- (3) 於二零一八年十二月六日，本公司間接全資附屬公司華君產業園管理(中國)有限公司與遼寧華君裝備製造有限公司(由孟廣寶先生及其配偶間接全資擁有之公司)及叢黎明先生訂立協議，以購買大連液力機械有限公司全部股權，代價為人民幣36,000,000元，其乃以現金及發行本公司873,875股代價股份結付。收購事項已於二零一九年九月三十日完成，873,875股代價股份已發行予叢黎明先生。

#### 提供信貸融資

於二零一九年十二月三十一日，中國華君集團已為本集團提供人民幣7,000,000,000元的免息信貸融資，當中本集團尚未動用人民幣6,983,038,000元。於二零二零年九月二日完成內部重組後，華君集團成為本集團免息信貸融資的提供商。於二零二零年十二月三十一日，來自華君集團的免息信貸融資金額為人民幣7,000,000,000元，當中本集團尚未動用人民幣6,960,364,000元。

#### (c) 與營口沿海銀行之交易

於二零二零年十二月三十一日，孟先生擁有於營口沿海銀行13.9%之股權(二零一九年十二月三十一日：13.9%)，並自二零一八年一月四日起為營口沿海銀行之董事，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日於營口沿海銀行存放之銀行結餘及自其獲取之借款構成與關聯方之結餘。

#### 於營口沿海銀行存放之銀行結餘

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行結餘	6,396	28,862
銀行抵押存款	11,279	312,189
應付票據	(343,000)	(729,969)
銀行借款	(3,621,190)	(3,101,130)



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 49. 關聯方交易 (續)

#### (c) 與營口沿海銀行之交易 (續)

##### 與營口沿海銀行之交易

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	6,142	4,297
利息開支	(276,302)	(259,738)
銀行費用	(266)	(254)

##### 營口沿海銀行提供之銀行融資

於二零二零年十二月三十一日，營口沿海銀行已向本集團授出銀行融資人民幣4,821,290,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,301,230,000元），不包括本集團已動用人民幣343,000,000元（二零一九年：人民幣729,969,000元）應付票據，本集團尚未動用人民幣零元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元）。

##### 以營口沿海銀行為受益人訂立之財務擔保合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以營口沿海銀行為受益人提供公司擔保約人民幣453,498,000元，於二零一九年八月三十一日出售一間前附屬公司華君置業（大連）擔保授予其的兩項銀行貸款。公司擔保於出售後並未解除。由本集團根據銀行融資擔保的兩項銀行貸款已分別於二零二零年三月十二日及二零二零年四月一日償還，因此，該等擔保已屆滿。

- (d) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，孟先生的多名業務合夥人透過與金融機構的委託貸款安排向本集團提供融資。於二零二零年十二月三十一日，本集團已提取人民幣4,247,000,000元（二零一九年：人民幣4,247,000,000元）的貸款。該等貸款乃以於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為人民幣2,209,655,000元（二零一九年：人民幣1,654,057,000元）的本公司持作出售物業作抵押。
- (e) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向本公司的最終控股公司華君集團租賃辦公室物業，代價為零。過往年度並無有關安排。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 50. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳細展示本集團融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債屬於現金流量曾經或未來現金流量將在本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之負債。

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付直接控股			應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
			公司之款項 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元		
於二零二零年一月一日	10,172,417	45,493	16,655	80,533	781,915	38,702	11,135,715
<b>現金流入(流出)：</b>							
借款所得款項	2,503,512	-	-	-	-	-	2,503,512
償還借款	(2,465,981)	-	-	-	-	-	(2,465,981)
已付利息	-	(6,065)	-	(5,427)	(24,717)	(24,553)	(60,762)
發行可換股債券所得款項	-	-	-	8,547	-	-	8,547
贖回公司債券	-	-	-	(3,419)	-	-	(3,419)
來自直接控股公司之預付	-	-	1,016,964	-	-	-	1,016,964
償還直接控股公司之款項	-	-	(994,291)	-	-	-	(994,291)
償還租賃負債	-	(34,570)	-	-	-	-	(34,570)
<b>非現金交易：</b>							
新增租賃負債	-	11,332	-	-	-	-	11,332
確認視作注資	-	-	(6,585)	-	-	-	(6,585)
外匯收益淨額	-	-	-	(3,829)	(72,290)	-	(76,119)
財務費用	-	6,065	2,346	8,407	125,986	1,082,833	1,225,637
可換股債券之公平值變動—衍生部分	-	-	-	-	(4,697)	-	(4,697)
於二零二零年十二月三十一日	<u>10,209,948</u>	<u>22,255</u>	<u>35,089</u>	<u>84,812</u>	<u>806,197</u>	<u>1,096,982</u>	<u>12,255,283</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 50. 融資活動產生之負債之對賬 (續)

	借款	租賃負債	應付直接控股 公司之款項	公司債券	可換股債券	融資安排承擔	應付利息	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日·原先呈列	4,797,333	-	1,706,956	290,949	244,632	2,693,469	18,843	9,752,182
採納香港財務報告準則第16號	-	71,700	-	-	-	-	-	71,700
於二零一九年一月一日·經重列	4,797,333	71,700	1,706,956	290,949	244,632	2,693,469	18,843	9,823,882
<b>現金流入(流出):</b>								
借款所得款項	7,812,648	-	-	-	-	-	-	7,812,648
償還借款	(2,094,425)	-	-	-	-	-	-	(2,094,425)
已付利息	(421,559)	(6,160)	-	(12,583)	(20,754)	-	19,860	(441,196)
贖回可換股債券	-	-	-	-	(26,814)	-	-	(26,814)
發行可換股債券所得款項	-	-	-	-	877,192	-	-	877,192
贖回公司債券	-	-	-	(216,830)	-	-	-	(216,830)
支付可換股債券之發行成本	-	-	-	-	(536)	-	-	(536)
來自直接控股公司之預付	-	-	3,559,347	-	-	-	-	3,559,347
償還直接控股公司之款項	-	-	(8,701,454)	-	-	-	-	(8,701,454)
償還租賃負債	-	(32,708)	-	-	-	-	-	(32,708)
<b>非現金交易:</b>								
新增租賃負債	-	6,501	-	-	-	-	-	6,501
確認視作注資	-	-	(3,377)	-	-	-	-	(3,377)
撥回視作注資	-	-	78,735	-	-	-	-	78,735
外匯虧損淨額	859	-	-	2,407	15,467	-	-	18,733
財務費用	421,559	6,160	146,680	16,590	66,844	41,980	-	699,813
轉撥至本集團之持作出售物業	-	-	42,846	-	-	-	-	42,846
重新分類	-	-	2,735,449	-	-	(2,735,449)	-	-
可換股債券之公平值變動一衍生部分	-	-	-	-	(12,498)	-	-	(12,498)
於可換股債券權益儲備內支銷之交易	-	-	-	-	(541,618)	-	-	(541,618)
出售附屬公司	(453,498)	-	451,473	-	-	-	-	(2,025)
收購附屬公司	109,500	-	-	-	180,000	-	-	289,500
於二零一九年十二月三十一日	10,172,417	45,493	16,655	80,533	781,915	-	38,703	11,135,716

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之詳情披露於下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主管業務
				二零二零年	二零一九年	
華仁淮安(附註b·44(b))	中國	中國	人民幣20,000,000元	-	100%	物業開發
保華置業管理(營口)有限公司 (「保華置業營口」)(附註a)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業投資及投資控股
保華江蘇(附註b·31(e))	中國	中國	人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
保華上海(附註b·31(f))	中國	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
保華地產大連(附註b·31(f))	中國	中國	人民幣21,000,000元	100%	100%	物業開發
保華地產(營口)置業有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
華君地產(無錫)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
郴州信力制品有限公司(附註a)	中國	中國	1,000,000美元	100%	100%	為一間同系附屬公司提供紙品 及包裝產品的分包服務
華君地產(常州)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣708,830,100元	100%	100%	物業開發及投資、生產光伏產 品、工程管理服務
華君地產(大連)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣600,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
大連液力(附註b·12)	中國	中國	人民幣39,200,000元	100%	100%	生產及維修液力機器
大連泰元房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣186,300,000元	100%	100%	物業開發及投資
東莞新洲印刷有限公司(附註a)	中國	中國	162,000,000港元	100%	100%	生產及分銷紙製品
華君資本有限公司	香港	香港	50,000,000港元	100%	100%	證券投資及投資組合管理

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主營業務
				二零二零年	二零一九年	
華君信貸服務有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	放債
華君能源集團有限公司	香港	香港	170,000,000港元	100%	100%	投資控股、貿易及物流
華君金融集團有限公司	開曼群島	香港	10,000美元	100%	100%	投資控股及證券投資
華君管理有限公司	香港	香港	100港元	100%	100%	為集團公司提供管理服務
華君電力(江蘇)有限公司(附註c)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	生產及銷售光伏產品、單晶硅及太陽能支架以及相關產品
華君電力科技(江蘇)有限公司(附註c)	中國	中國	人民幣2,600,000,000元	100%	100%	生產及銷售光伏產品、單晶硅及太陽能支架以及相關產品及提供加工服務
華君股權投資基金管理(深圳)有限公司(附註a)	中國	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	基金管理
江蘇中翔能源有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣150,000,000元	100%	100%	製造及銷售太陽能控制設備、單晶硅片、多晶硅、太陽能電池、鍍膜玻璃、稀有金屬、太陽能模組及硅材料以及相關產品
遼寧保華房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣42,000,000元	100%	100%	物業開發
華君物流集團有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	製造汽車及相關產品
新洲管理服務有限公司	香港	香港	1,000,000美元	100%	100%	投資控股
新洲包裝科技(江蘇)有限公司(附註a)	中國	中國	40,000,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
新洲印刷有限公司	香港	香港	200港元的普通股及 1,000,000港元 無投票權遞延股份	100%	100%	投資控股及分銷紙製品

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主營業務
				二零二零年	二零一九年	
新洲印刷(遼寧)有限公司(附註a)	中國	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	生產及分銷紙製品
新洲(上海)紙品有限公司(附註a)	中國	中國	2,500,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
NITNS LLC	美國	美國	100股每股1美元的普通股	51%	51%	提供市場推廣服務
華君能源(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	技術開發及銷售化工產品
華君橡膠科技(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣30,000,000元	60%	60%	橡膠及化工產品貿易
上海新洲包裝印刷有限公司(附註a)	中國	中國	5,700,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
深圳市華君融資租賃有限公司(「華君租賃」) (附註c)	中國	中國	50,000,000美元	70%	70%	提供融資租賃及相關服務
團結證券有限公司	香港	香港	34,700,000港元	100%	100%	提供證券經紀服務
無錫惠遠(附註b·44(b))	中國	中國	人民幣180,000,000元	-	100%	物業開發
江陰地產(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
華君地產(遼寧)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
華君地產(營口)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
營口益華綠色包裝印務有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

附註：該等附屬公司於中國成立，其成立的分類如下：

- (a) 外商獨資企業
- (b) 內資公司
- (c) 中外合資企業

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

上表所列之本集團附屬公司為董事認為對本集團之業績或資產有重大影響之附屬公司。董事認為，將其他附屬公司之詳情列出將過於冗長。

概無附屬公司於年／期末發行任何債務證券。

下表列示於二零二零年及二零一九年十二月三十一日本集團擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司華君租賃及江陰地產之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股股東權益持有之 所有權及投票權比例	分配予非控股股東 權益之(虧損)溢利 人民幣千元	非控股股東權益結餘 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(1,337)	107,402
江陰地產	中國	30%	(40,978)	(102,595)
二零一九年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(1,454)	108,739
江陰地產	中國	30%	13,256	(61,617)

有關擁有重大非控股股東權益之附屬公司根據香港財務報告準則編製之集團內部對銷前之綜合財務資料概要載列如下。

	華君租賃	
	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	19,500	20,979
流動資產	392,470	243,779
流動負債	(45,758)	(48,714)

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

	華君租賃	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	511	127
虧損及全面開支總額	(4,455)	(4,847)
分配予非控股股東權益之虧損	(1,337)	(1,454)
經營活動所得(所用)現金流量	4,054	(35,930)
投資活動所用現金流量	-	(13)
融資活動(所用)所得現金流量	(3,929)	34,802

  

	江陰地產	
	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	28	54
流動資產	104,851	730,308
流動負債	(446,705)	(935,596)

  

	江陰地產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	495,080	403,858
(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(136,592)	44,187
分配予非控股股東權益之(虧損)溢利	(40,978)	13,256
經營活動所得現金流量	102,290	389,972
投資活動所得(所用)現金流量	69,119	(69,117)
融資活動所用現金流量	(165,416)	(333,733)



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 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		
於附屬公司之權益	1,730,403	1,730,394
應收附屬公司之款項(附註)	4,554,364	7,015,846
	<u>6,284,767</u>	<u>8,746,240</u>
流動資產		
應收附屬公司之款項(附註)	1,463,400	2,019,822
按金及預付款項	13,128	21,026
銀行結餘及現金	7,156	27,055
	<u>1,483,684</u>	<u>2,067,903</u>
流動負債		
其他應付款項	12,145	11,844
應付附屬公司之款項	6,020,446	7,210,361
公司債券	1,699	3,612
可換股債券－負債部份	193,935	—
可換股債券－衍生部份	33	—
	<u>6,228,258</u>	<u>7,225,817</u>
淨流動負債	<u>(4,744,574)</u>	<u>(5,157,914)</u>
總資產減流動負債	<u>1,540,193</u>	<u>3,588,326</u>
非流動負債		
應付直接控股公司之款項	35,089	16,655
公司債券	83,113	76,921
可換股債券－負債部份	612,229	776,973
可換股債券－衍生部份	—	4,942
	<u>730,431</u>	<u>875,491</u>
淨資產	<u>809,762</u>	<u>2,712,835</u>
資本及儲備		
股本	55,983	55,983
儲備	753,779	2,656,852
權益總額	<u>809,762</u>	<u>2,712,835</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：於二零二零年十二月三十一日，應收附屬公司之款項及銀行結餘之預期信貸虧損已予評估，並基於本公司之內部及／或外部信貸評級對應收附屬公司之款項作出約人民幣2,450,544,000元（二零一九年：人民幣1,058,630,000元）之減值虧損撥備。

#### 儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	以股份為基礎 之付款儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	視作注資儲備 人民幣千元	可換股債券 一權益轉換儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	2,551,848	69,589	42,603	33,706	334,521	-	(500,854)	2,531,413
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(610,302)	(610,302)
其他全面收益	-	-	-	32,459	-	-	-	32,459
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	32,459	-	-	(610,302)	(577,843)
購股權失效	-	-	(4,740)	-	-	-	4,740	-
發行可換股債券	-	-	-	-	-	541,618	-	541,618
收購全資附屬公司	5,618	-	-	-	-	-	-	5,618
視作控股公司之注資	-	-	-	-	3,377	-	-	3,377
撥回視作控股公司之注資	-	-	-	-	(78,735)	-	-	(78,735)
視作財務擔保撥備撥回之注資	-	-	-	-	231,404	-	-	231,404
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	2,557,466	69,589	37,863	66,165	490,567	541,618	(1,106,416)	2,656,852
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,905,355)	(1,905,355)
其他全面開支	-	-	-	(4,303)	-	-	-	(4,303)
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	(4,303)	-	-	(1,905,355)	(1,909,658)
購股權失效	-	-	(7,678)	-	-	-	7,678	-
視作控股公司之注資	-	-	-	-	6,585	-	-	6,585
於二零二零年十二月三十一日	2,557,466	69,589	30,185	61,862	497,152	541,618	(3,004,093)	753,779

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 53. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團涉及數項由建築承建商、客戶、供應商及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

本集團與一名獨立第三方所訂立的合作協議很可能因為未能遵守中國廣東省若干城市更新政策而無法繼續，而有關項目須予終止。因此，對手方就違反合作協議向廣東省高級人民法院對本集團提出民事訴訟。聆訊於二零一九年三月二十九日召開，而廣東省高級人民法院於二零一九年九月二十九日宣佈判決，要求本集團向對手方退回已收取按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團向廣東省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二零年十月召開。有關上訴被撥回，且本集團有責任退回已收按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團已就財務報表損害賠償作出撥備人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團向最高人民法院申請重判。

於二零一八年三月六日，本集團與獨立第三方就轉讓無錫的三間物業公司訂立三份轉讓協議。本集團未能於二零一八年三月十二日或之前支付尚未償還代價及相關利息。對手方於二零二零年四月二十日向江蘇省高級人民法院提起民事訴訟。聆訊於二零二零年八月十四日召開，而於二零二零年九月十四日宣佈判決，要求本集團向對手方支付損害賠償約人民幣31,574,000元。本集團向江蘇省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二一年三月二十五日召開，但尚未宣佈判決。本集團已就江蘇省高級人民法院的初步判決計提撥備人民幣31,574,000元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 54. 主要非現金交易

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就辦公室物業訂立新安排。人民幣11,332,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,501,000元）之使用權資產及租賃負債於租賃開始時確認。
- (b) 於二零一九年三月二十九日，華君控股集團有限公司（一間由孟先生及其配偶全資擁有的公司）取代華君地產揚州及保華地產營口作為融資安排的擔保人及因此，所有未償還結餘約人民幣2,735,448,000元自融資安排承擔重新分類至應付直接控股公司之款項。
- (c) 誠如附註44(a)所披露，於二零一九年六月二十八日，本集團收購華仁淮安全部股權，代價為人民幣180,000,000元，透過向中國華君集團（本公司之前直接控股公司）發行可換股債券結算。

### 55. 報告期後事項

除綜合財務報表其他地方所披露者外，於報告期後並無其他重大事項。

## 五年財務概要

### 綜合業績

	截至三月三十一日止年度		截至 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年	止期間	二零一九年	二零二零年
	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
收入	3,313,992	3,921,601	2,649,485	3,699,606	3,515,451
除稅前溢利(虧損)	134,548	(925,030)	(349,597)	(563,283)	(1,651,474)
所得稅開支(抵免)	(91,147)	(3,425)	(46,514)	(70,472)	21,630
年/期內持續經營溢利(虧損)	43,401	(928,455)	(396,111)	(633,755)	(1,629,844)
以下人士應佔：					
本公司股東	22,717	(931,079)	(388,926)	(644,710)	(1,573,818)
非控股股東權益	20,684	2,624	(7,185)	10,955	(56,026)
	43,401	(928,455)	(396,111)	(633,755)	(1,629,844)

### 綜合財務狀況表

	於三月三十一日		於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	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
總資產	11,672,189	11,764,556	15,762,535	17,655,495	16,992,532
總負債	(8,146,342)	(9,083,035)	(13,131,815)	(14,934,271)	(15,876,405)
	3,525,847	2,681,521	2,630,720	2,721,224	1,116,127
股本	55,203	55,203	55,203	55,983	55,983
儲備	3,336,717	2,481,599	2,513,008	2,597,448	1,048,221
本公司股東應佔權益	3,391,920	2,536,802	2,568,211	2,653,431	1,104,204
非控股股東權益	133,927	144,719	62,509	67,793	11,923
權益總額	3,525,847	2,681,521	2,630,720	2,721,224	1,116,127

## 物業概要

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要投資物業、持作出售的物業及發展中物業的詳情載列如下：

### 投資物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
1. 中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦花園之商業單位	商業	2,072	100%	中期
2. 中國遼寧省鮎魚圈區昆侖大街中段醫藥大廈	商業	5,686	100%	中期
3. 中國遼寧省大連市中山區三八廣場4號之商業單位	商業	41,945	100%	中期
4. 中國深圳市羅湖區深南東路信興廣場附樓	住宅	1,759	100%	中期
5. 位於中國遼寧省大連市甘井子區哈爾濱—大連高速公路 Houyab 收費站西及大連高速公路及迎金路與檜柏路 交叉口東的三處地塊	倉庫及商業	87,538	100%	中期

### 持作出售的物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國遼寧省營口市鮎魚圈區望兒山大街東南邊	住宅	36,524	100%	長期
中國遼寧省營口市鮎魚圈區月湖海岸南部和遼東灣大街西部	住宅／商業	119,644	100%	中期—商業 長期—住宅
位於中國江蘇省江陰市長山道99號之住宅單位	住宅／商業	109,019	70%	中期—商業 長期—住宅

## 物業概要 (續)

### 發展中待售物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	概約樓面 建築面積 (平方米)	完成階段	預期落成	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國江蘇省高郵市東園路與健民路交匯處	住宅/商業	180,616	507,172	已完工 上層建築仍在進行 地基工程仍在進行	第一期-S (二零二零年) 第一期-N (二零二二年) 第二期 (二零二三年)	80%	中期-商業長期-住宅
中國江蘇省無錫市濱湖區陸馬路及 常樂路交界	住宅/商業	163,232	366,035	第一期-最後階段 第二期-地基工程 仍在進行	第一期 (二零二一年) 第二期 (二零二二年)	100%	中期-商業長期-住宅
中國遼寧省營口市戴魚圈區平安大街東、海鏡路南 郵編: 115007	住宅/商業	38,120	119,798	上層建築仍在進行	二零二一年	100%	中期-商業長期-住宅

### 發展中投資物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	概約樓面 建築面積 (平方米)	完成階段	預期落成	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國上海市閔行區莘莊鎮之在建投資物業	辦公室/商業	39,825	185,075	上層建築仍在進行	二零二一年	100%	中期
中國遼寧省大連市沙河口區體壇路與中山路交界東南側之 在建投資物業	辦公室/商業	10,857	146,270	建築主體完成及內部裝修	二零二一年	100%	中期