



豐盛
FULLSHARE

Fullshare Holdings Limited
豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：00607

年報
2022



目錄

公司資料	2
董事及高級管理人員簡歷	3
主席報告	7
管理層討論及分析	9
企業管治報告	27
董事會報告	44
獨立核數師報告	65
綜合損益及其他全面收益表	74
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	79
綜合財務報表附註	81
五年財務概要	214

董事會

執行董事

季昌群先生 (主席兼首席執行官)
杜瑋女士
沈晨先生
葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)

獨立非執行董事

劉智強先生
曾細忠先生
黃順先生

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港北角
英皇道625號2樓

公司秘書

司徒瑩女士

授權代表

沈晨先生
司徒瑩女士

審核委員會

黃順先生 (主席)
劉智強先生
曾細忠先生

薪酬委員會

劉智強先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

提名委員會

季昌群先生 (主席)
劉智強先生
曾細忠先生

風險管理委員會

沈晨先生 (主席)
葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)
曾細忠先生
杜瑋女士 (於二零二二年六月二十四日終止)

環境、社會及管治委員會

杜瑋女士 (主席)
沈晨先生
曾細忠先生

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
江蘇銀行股份有限公司
南京銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼主要營業地點

香港金鐘
夏慤道18號
海富中心1座
28樓2805室

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.fullshare.com

股份代號

00607

董事及高級管理人員簡歷

董事

執行董事

季昌群先生 (「季先生」)，54歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為豐盛控股有限公司 (「本公司」)，連同其附屬公司為「本集團」執行董事、首席執行官及董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 主席。彼為本公司提名委員會 (「提名委員會」) 主席。季先生為本公司主要股東Magnolia Wealth International Limited的唯一董事。季先生負責本集團戰略管控、運營管理、組織發展及投融資管理。季先生於中華人民共和國 (「中國」) 地產行業積逾14年管理經驗。彼曾為本公司若干附屬公司之董事。於二零零三年九月至二零零五年九月期間，季先生於東南大學修讀研究生課程，主修管理科學與工程。季先生於二零零六年六月獲澳門科技大學頒授工商管理碩士學位。季先生為中國高級工程師及高級經濟師。季先生擔任多項公職，包括江蘇省安徽商會會長、南京中醫藥大學董事會名譽董事長、南京中醫藥大學豐盛健康學院院長、新加坡中醫學院名譽董事主席等職。

杜瑋女士 (「杜女士」)，42歲，於二零一八年七月七日獲委任為執行董事。彼為本公司環境、社會及管治委員會 (「環境、社會及管治委員會」) 主席以及薪酬委員會 (「薪酬委員會」) 成員。杜女士協助本公司首席執行官負責本集團職能管理以及人力資源相關策略性工作及主持本公司股東大會和董事會會議。杜女士分別於二零零二年及二零一四年獲得中國南京師範大學旅遊管理學士學位及工商管理碩士學位。杜女士在人力資源及行政管理領域擁有逾20年經驗。於二零零八年至二零一二年期間，杜女士於豐盛產業集團有限公司之若干附屬公司擔任人力資源及行政總監。杜女士於二零一二年至二零一六年八月擔任豐盛產業集團有限公司董事會辦公室主任及人資總監職務。彼自二零一六年九月一日起擔任及現時仍為本公司人力資源管理委員會主任。杜女士於二零一八年四月一日獲委任為本公司全資附屬公司Fullshare Holdings (Singapore) Service Management Pte Ltd總經理。杜女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

沈晨先生 (「沈先生」)，51歲，於二零一九年十月二十三日獲委任為執行董事。彼為本公司風險管理委員會 (「風險管理委員會」) 主席及環境、社會及管治委員會成員。彼於二零一八年十一月加入本集團，並於二零一九年六月獲委任為本公司財務總監。沈先生負責本集團財務報告、財務管理及參與投資決策。彼於一九九四年獲得南京經濟學院 (現稱南京財經大學) 會計學專科文憑，並於二零零零年獲得中共中央黨校函授學院經濟管理學士學位。沈先生擁有高級會計師專業資格。彼於一九九四年八月至二零一一年七月期間出任南京中脈科技發展有限公司之財務總監。彼於二零一一年七月至二零一二年四月期間出任江蘇瑞恆資產管理有限公司之副總裁。彼於二零一二年四月至二零一三年五月期間出任南京建工產業集團有限公司 (「南京建工產業」) 及豐盛科技集團有限公司之財務總監。彼於二零一三年五月至二零一八年十一月期間出任豐盛綠建集團有限公司及南京豐盛新能源科技股份有限公司之財務總監。沈先生為本公司一間全資附屬公司之董事。

董事及高級管理人員簡歷

葛金鑄先生（「葛先生」），38歲，於二零二二年六月二十四日獲委任為執行董事。彼為風險管理委員會成員。彼於二零二零年九月加入本集團，並為本公司總裁助理。彼於內控方面擁有超過10年經驗。葛先生協助本公司首席執行官負責指定專項工作，協助職能管理，包括內控方面等相關工作。彼自二零零九年八月至二零一零年五月於中電電氣（南京）光伏有限公司擔任內部審計師。彼自二零一零年六月至二零二零年八月於南京建工產業歷任審計主管、審計經理及高級審計經理。葛先生於二零零六年獲得中國西安理工大學管理學學士學位，主修會計學。彼目前為東南大學工商管理碩士研究生。彼自二零一一年起為國際內部審計師協會之註冊內部審計師。葛先生為本公司一間附屬公司之監事。

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），74歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及提名委員會及審核委員會（「審核委員會」）成員。劉先生於中港房地產行業積逾48年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院（現稱香港理工大學）頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生分別成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，及於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生於二零一六年九月至二零二一年十二月曾為實力建業集團有限公司（「實力建業」）（股份代號：519）（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、香港測量師學會紀律委員會成員、政府總部轄下發展局（規劃地政科）上訴審裁團成員、行政上訴委員會成員（二零零三年至二零零九年）以及香港大學—建築測量（榮譽）學位課程（一九九八年至二零零一年）及香港理工大學—建築測量（榮譽）學位課程（二零零五年至二零零七年）之校外考官。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授「榮譽勳章」。

曾細忠先生（「曾先生」），59歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會及環境、社會及管治委員會成員。曾先生獲得香港大學文學士學位並完成香港大學之法律深造文憑課程。曾先生於貝克·麥堅時律師事務所完成其律師培訓計劃並出任律師。彼隨後於若干公司任職並曾出任香港建設（控股）有限公司（一間之前於聯交所主板上市之公司）之執行董事、法律顧問及公司秘書。曾先生亦分別曾出任莎莎國際控股有限公司（股份代號：178）及盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）之法律顧問及公司秘書。莎莎國際控股有限公司及盈科大衍地產發展有限公司為聯交所主板上市之公司。彼曾為貝克·麥堅時律師事務所香港房地產業務部門擔任兼職顧問。

黃順先生（曾名為黃明順先生）（「黃先生」），49歲，於二零二一年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席。彼於會計方面擁有超過20年經驗。黃先生於一九九八年七月至二零零三年十月於南京永達會計師事務所有限公司擔任項目經理。彼自二零零三年十一月起於江蘇縱橫會計師事務所有限公司擔任董事長及總會計師。彼於二零一六年八月至二零二二年六月曾為匯通達網絡股份有限公司（股份代號：9878）（一間自二零二二年三月起於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。黃先生分別於一九九八年及二零零三年獲得中國南京大學經濟管理本科學歷及法律本科學歷。彼自一九九九年為中國註冊會計師協會會員。

董事及高級管理人員簡歷

高級管理人員

施智強先生（「施先生」），47歲，為本公司副總裁。施先生協助本公司首席執行官負責本集團的專項投資事項，以及其它指定專項工作。施先生獲中國農業部轄下鄉鎮企業管理學院頒授財務會計專科文憑，並於二零一五年於東南大學高級管理人員課程結業。施先生為中國會計師及國際註冊內部審計師。於二零零四年十二月至二零零五年七月期間，施先生出任江蘇中大通信實業有限公司之財務總監。於二零零五年七月至二零一一年三月期間，施先生出任南京建工產業之財管部副經理、審計經理、審計主管及財務總監。施先生於二零一一年六月至二零一三年四月期間出任南京建工產業董事，並於二零一一年三月至二零一三年一月期間在南京建工產業擔任主席助理。施先生亦為本公司一間附屬公司之董事。施先生於二零一三年十一月至二零一八年七月期間擔任本公司執行董事。

王波先生（「王先生」），42歲，為本公司副總裁。王先生負責本集團教育板塊的投資、運營和管控，以及其它指定專項工作。王先生於二零零一年獲得南京經濟學院（現稱南京財經大學）法學學士學位、於二零零四年獲得南京大學法學碩士學位，並於二零零七年獲得美利堅合眾國（「美國」）杜克大學職業法律博士學位。彼亦於二零零二年獲得中國法律職業資格。王先生於二零零七年至二零一零年期間擔任金杜律師事務所律師及資深律師，並於二零一零年至二零一一年期間擔任星展銀行（中國）有限公司上海分行法律部經理。於二零一一年三月至二零一四年九月，王先生擔任豐盛產業集團有限公司總經理及豐盛控股集團有限公司之董事兼董事總經理。王先生於二零一一年三月至二零二二年二月期間曾為豐盛產業集團有限公司之董事。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。王先生於二零一四年九月至二零一九年十月期間擔任本公司執行董事。於二零一六年九月至二零一七年十二月期間，王先生曾為實力建業（股份代號：519）（一間於聯交所主板上市之公司）之董事會主席與非執行董事。

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

董事及高級管理人員簡歷

陸劍先生（「陸先生」），54歲，於二零一七年七月加入本公司，為本公司副總裁。彼協助本公司首席執行官負責本集團境外物業管理及商業運營管理，境內地產項目拓展以及其它指定專項工作。陸先生於房地產行業擁有逾29年豐富經驗。於一九九二年至一九九四年期間，陸先生出任馬鋼（集團）控股有限公司之工程師。於一九九四年至一九九六年期間，陸先生出任利達行（上海）房地產代理有限公司之高級經理。於一九九六年至一九九八年期間，陸先生出任上海蘭豹置業有限公司總經理。於一九九八年至二零零九年期間，陸先生出任戴德梁行房地產諮詢上海有限公司之董事。於二零零九年至二零一五年期間，彼出任兩潤控股集團有限公司之副總裁。彼隨後於二零一五年至二零一七年任職於新地集團有限公司之總裁。彼自一九八八年至一九九二年期間就讀於上海交通大學，獲精密儀器系本科學位。彼於一九九六年至一九九八年期間就讀於上海財經大學，獲經濟學碩士學位，主修投資經濟。陸先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

周飛先生（「周先生」），41歲，於二零一六年八月加入本公司，為本公司總裁助理兼首席風控官。周先生負責本公司上市合規、風險管理及分管法務合規。彼於二零零三年獲得東南大學法學院法學學士學位，並於二零零六年獲得美國康乃狄克大學法學院法學碩士學位。彼於二零零四年獲得中國法律職業資格，同時亦為美國紐約州的合資格律師。周先生擁有超過10年律師執業之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人併購以及資本市場交易方面具有豐富經驗。彼於二零零七年至二零一六年出任貝克•麥堅時國際律師事務所上海代表處擔任資本市場業務部的律師。

司徒瑩女士（「司徒女士」），46歲，於二零一三年十二月十二日獲委任為本公司之公司秘書。司徒女士負責本集團的信息披露管理、投資者關係及公司秘書職能。司徒女士於一九九八年獲得香港中文大學頒授工商管理（會計）學士學位。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。司徒女士擁有逾20年財務以及公司秘書事務經驗，包括曾任職於一間國際會計師事務所。司徒女士為本公司若干附屬公司之董事。

主席報告

通過全球化綠色製造及健康醫養產業驅動豐盛控股有限公司（「**豐盛控股**」）可持續發展，通過技術、產品和服務解決環境、產業和人的身心健康問題，這是豐盛控股始終堅持的價值導向。豐盛控股致力於搭建平台，與產業夥伴和消費者共創綠色、健康的產品和服務生態，與上下游夥伴、與用戶共同成長。

尊敬的各位股東、投資人及合作夥伴：

2022年，受疫情反覆影響，本公司各業務板塊面臨原料漲價、用工受限、供應鏈不暢，旅遊、酒店、商業消費遭受巨大衝擊。面對諸多運營壓力，豐盛控股通過優化內部管理、提升項目運營能力、強化資產運營效率等多種方式，克服重重困難，確保本公司整體業務和團隊保持穩定。截至2022年12月31日，本公司全年總收入人民幣217.18億元，較上一年增長4.5%；總資產人民幣552.30億元，較上一年增加21.1%。

本公司附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司（「**中國高速傳動**」）（00658.HK），克服全球供應鏈不穩定、原材料大幅漲價等不利影響，通過國內、國際雙市場並行戰略，在全球風電裝機量整體有所下降情況下，保持企業生產穩定，市場銷售平穩增長，全年實現銷售收入人民幣210.80億元，較去年增長4.3%。

2022年，中國高速傳動風電齒輪箱成為北京冬奧委會的能源配套工程—張北可再生能源示範項目智慧風機的核心部件，驅動著一座座場館，也點亮了北京的萬家燈火。為應對國內風電裝機量不斷增長的建設大趨勢，中國高速傳動投資進行風力發電齒輪箱擴產，其淮安製造基地一期工程已經於2022年竣工並即將投產，新增產能將有效緩解當前滿負荷生產的壓力，可以更好的滿足櫃內和海外客戶對10兆瓦及以上大功率風電齒輪箱的要求。基於企業優異的經營表現、強大的技術優勢和全球細分領域行業地位，該公司被評為「2022年中國機械工業百強」企業，同時其附屬公司南京高速齒輪製造有限公司，作為南京市2022年唯一一家企業，入選「中國工業和信息化部公佈2022年國家技術創新示範企業」名單。

2022年，豐盛控股加快推進中醫健康產業落地。在中醫醫療項目孵化領域，託管運營南京第一個中醫健康廣場—南京中醫藥大學豐盛健康城，構建「健康文化、健康培訓、健康服務、健康產業」於一體的產業基地，該基地今年為約20萬人次的用戶提供中醫診療和保健服務。在中醫養生生活領域，依託五季凱悅臻選酒店和雨花客廳綜合業態商場等項目，打造城市中醫養生新生活方式體驗基地。2022年，雨花客廳健康生活體驗基地店鋪出租率及客戶流量等關鍵指標持續表現良好。

主席報告

我們認為，可持續發展產業和健康生活相關產業將成為經濟增長的引擎。2023年，豐盛控股將不斷優化產業結構，保持新能源業務穩步發展的同時，重點推進中醫健康服務和產品與既有旅遊產業資源和酒店、商業休閒、綠色地產等業務的深度融合，實現產業間的協同發展。本公司計劃將逐步加大康養產業的投入和整合力度，構建康養產業基地、康養產業園區和康養產業平台。

我們將密切關注新能源、中醫健康、文化旅遊等領域的發展機會和行業趨勢，持續堅持以「綠色+健康」為核心發展方向，實施綠色能源+中醫康養雙輪驅動，圍繞「環境健康」和「身心健康」兩大業務，實施「生產、生態、生活」產業投資、合作、賦能、孵化，通過城市合作、產業合作、項目合作、技術合作等方式，著力打造具有發展潛力的和強大影響力的產業合作生態平台，促進健康生活方式轉變，推動企業合作創新，助力產業轉型升級，為社會、為用戶持續創造新的價值。

董事會主席

季昌群

香港，二零二三年三月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」)，豐盛控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之收入來自房地產、旅遊、投資及金融服務、健康及教育以及新能源業務。

(1) 房地產業務

(a) 物業銷售

於二零二二年度內，本集團合約銷售為約人民幣(「人民幣」) 5,895,000元，與截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年度」)相比減少約89%。本集團的總建築面積(「建築面積」)約為535平方米，較二零二一年度減少約87%。二零二二年度之合約銷售額主要來自香醍名邸項目。於二零二二年十二月三十一日，本集團已簽訂合約但尚未交付物業的合約銷售額約為人民幣4,313,000元，總建築面積為383平方米，而於二零二一年十二月三十一日，本集團已交付所有已簽訂銷售合約的物業。合約銷售額及建築面積減少主要因為大部分項目已於過往年度竣工及出售。於二零二二年度內，平均合約銷售價約為人民幣11,010元/平方米，較二零二一年度減少約13%。

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中華人民共和國(「中國」)所持有的主要物業及其建造情況明細如下：

項目名稱	地址	項目類型	項目工程進度	預期竣工日期	建築面積			本集團所佔權益	
					地盤面積 (平方米)	已完成建築面積 (平方米)	在建中建築面積 (平方米)		
雨花客廳A1	中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	33,606	79,287	-	60,300	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號	酒店及辦公項目	已竣工	已竣工	30,416	81,380	-	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花臺區寧丹路東側	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	42,639	133,832	-	70,946	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省南京市雨花臺區寧丹路東側	公寓及商業項目	已竣工	已竣工	48,825	189,193	-	68,707	100%
香醍名邸2期	中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交口	住宅項目	尚未動工	二零二五年第三季度	30,932	-	-	-	80%
香醍名邸3A期	中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交口	住宅項目	已竣工	已竣工	6,644	5,585	-	-	80%
香醍名邸3B期	中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交口	住宅項目	在建中	二零二四年第二季度	35,521	-	69,448	383	80%
香醍名邸4期	中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交口	住宅項目	已竣工	已竣工	28,459	22,758	-	18,625	80%
					257,042	512,035	69,448	218,961	

管理層討論及分析

(b) 投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業主要包括虹悅城、雨花客廳部分單位、六合歡樂廣場項目、南通優山美地花園項目、匯通大廈項目、鎮江優山美地花園項目及威海項目。

	地址	現有用途	合約時限	建築面積 (平方米)	本集團所佔 權益
南京					
虹悅城	中國江蘇省南京市雨花臺區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	辦公及購物中心	中期契約	85,338	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	停車場	中期契約	2,704	100%
六合歡樂廣場(兩層)	中國江蘇省南京市六合區龍津路 52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%
六合歡樂廣場(部分單位)	中國江蘇省南京市六合區龍津路 52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%
南通					
南通優山美地花園項目	中國江蘇省南通市星湖大道1888號	商業	中期契約	20,876	100%
匯通大廈項目	中國江蘇省南通市鐘秀路20號	商業	中期契約	20,461	100%
鎮江					
鎮江優山美地花園項目	中國江蘇省鎮江市京口區 谷陽北路與禹山北路交匯區	商業	中期契約	10,085	100%
威海					
威海項目	中國山東省威海市榮成市成山 榮山路229號1號樓	商業	中期契約	6,472	100%
				266,698	

管理層討論及分析

(c) 綠色建築服務及代建服務

於二零二二年度，本集團在中國境內從事提供技術設計及諮詢服務、綠色管理服務及代建服務。於二零二二年度內，綠色建築服務及代建服務之收入為約人民幣2,017,000元（二零二一年：人民幣5,349,000元）。

(2) 旅遊業務

於二零二二年度，本集團初步形成投資與業務結合、長期與短期結合的旅遊產業佈局。目前投資並持有的旅遊物業專案包括澳洲昆士蘭州拉古拉項目、澳洲喜來登項目、五季酒店項目等。

拉古拉專案位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，臨近大堡礁的大型綜合開發專案，專案佔地面積約29,821,920平方米，地塊目前處於持作未來發展。

喜來登項目位於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。項目包括蜃景喜來登度假村及高爾夫會所，共295間客房、6間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。於二零二二年度，全年旅遊的激增也使得喜來登酒店創造了多項銷售記錄。全年EBITDA達到1200萬澳幣，全年平均入住率79%，全年平均價格433澳幣，這三項資料都超過競爭對手，位居第一。

於二零二二年度，南京五季酒店位於中國江蘇省南京市軟體谷，佔地面積30,416.26平方米，總建築面積81,380平方米。於二零二二年度，酒店9號樓和6號樓已全面對外營業。

(3) 投資及金融服務業務

本集團投資及金融服務業務包括持有及投資各種上市及非上市股權及金融資產，以及提供投資及金融相關服務。

於二零二二年度，此分類錄得溢利約人民幣1,013,898,000元（二零二一年：虧損人民幣99,836,000元）。有關重大變動主要源自於二零二二年度收取違約貸款後就若干金融資產確認的減值虧損撥回。就二零二二年度應收貸款確認減值虧損撥回淨額約為人民幣1,100,802,000元（二零二一年：減值虧損人民幣74,200,000元）。

管理層討論及分析

(a) 持作買賣之上市股本投資

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團持作買賣之上市股本投資組合載列如下：

於二零二二年十二月三十一日

股票代號	名稱	所持股份數目 (附註2)	實際 股權權益	收購成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	年內重估 產生之未變現 持股收益 ／(虧損) 人民幣千元	年內出售 產生之 已變現收益 ／(虧損) 人民幣千元	年內已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司 (附註3)	190,120,000	6.29%	88,646	-	(18,104)	-	-
2098.HK (附註1)	卓爾智聯集團有限公司 (「卓爾集團」)	80,000,000	0.65%	31,137	28,269	(3,636)	-	-
1708.HK (附註1)	南京三寶科技股份有限公司	10,000,000	1.26%	50,641	41,608	(12,411)	-	-
					69,877	(34,151)	-	-

附註：

1. 所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司。
2. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。
3. 中國賽特集團有限公司已於二零二二年十一月十六日起被聯交所除牌。根據中國賽特集團有限公司的公眾可得最新財務資料，該等股份獲評估為無剩餘價值。

於二零二一年十二月三十一日

股票代號	名稱	所持股份數目 (附註2)	實際 股權權益	收購成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	年內重估 產生之未變現 持股收益 ／(虧損) 人民幣千元	年內出售 產生之 已變現收益 ／(虧損) 人民幣千元	年內已收/ 應收股息 人民幣千元
153.HK (附註1)	中國賽特集團有限公司	190,120,000	6.29%	88,646	16,131	-	-	-
2098.HK (附註1)	卓爾集團 (附註3)	-	0%	-	-	(59)	-	-
1708.HK (附註1)	南京三寶科技股份有限公司	-	0%	-	-	-	985	-
					16,131	(59)	985	-

附註：

1. 上述所有公司均為於聯交所上市之公司。
2. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。
3. 於二零二一年度，本公司完成出售一間持有卓爾集團股份之附屬公司之全部權益，故於二零二一年十二月三十一日，本集團並無持有任何卓爾集團股份。

管理層討論及分析

(b) 其他投資

除上述上市股本投資外，本集團亦持有非上市股本投資。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團若干重大非上市股本投資歸類為按公允值計入其他全面收益之金融資產載列如下：

於二零二二年十二月三十一日

被投資方名稱	投資成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	年內重估	年內出售	年內已收/ 應收股息 人民幣千元
			產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	產生之已變現 收益/(虧損) 人民幣千元	
浙江浙商產融投資合夥企業(有限合夥) (「浙商基金」)(附註1)	2,000,000	1,541,019	(401,411)	-	-
江蘇民營投資控股有限公司 (「江蘇投資」)(附註1)	400,000	329,065	(14,755)	-	16,000
		<u>1,870,084</u>	<u>(416,166)</u>	<u>-</u>	<u>16,000</u>

附註：

1. 浙商基金及江蘇投資主要從事(其中包括)股本及債務投資、投資管理及投資諮詢。

於二零二一年十二月三十一日

被投資方名稱	投資成本 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	年內重估	年內出售	年內已收/ 應收股息 人民幣千元
			產生之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	產生之已變現 收益/(虧損) 人民幣千元	
浙商基金	2,000,000	1,942,431	(97,288)	-	23,604
江蘇投資	800,000	743,819	(63,589)	-	-
		<u>2,686,250</u>	<u>(160,877)</u>	<u>-</u>	<u>23,604</u>

管理層討論及分析

本集團所持投資的未來表現將受整體經濟環境、市場狀況及被投資方公司業務業績影響。本集團就此繼續監察組合表現及於需要時調整投資組合。多元化投資組合旨在實現擴大本集團投資收益源之方向，以及穩固其長期投資策略。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無持有任何價值大於本集團總資產5%的重大投資。

(c) 投資及金融相關諮詢服務

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

(4) 健康及教育業務及其他

於二零二二年度內，本集團出售Sparrow Early Learning Pty Ltd (「Sparrow」) (其主要業務為於澳大利亞提供早期教育服務) 的若干股權，原因為其為本集團變現合理回報及取得資金，同時保留Sparrow重大少數股權的良機。本集團將繼續物色合適的投資機會，為健康及教育業務的可持續發展注入新的動力。健康及教育板塊的收入為約人民幣9,332,000元 (二零二一年：人民幣4,848,000元)。

(5) 新能源板塊

(a) 風電齒輪傳動設備

本集團為中國風電齒輪傳動設備的領先供應者，藉著強大的研究、設計和開發能力，產品技術達到國際領先水平。本集團風電齒輪傳動設備產品廣泛應用於陸上風電和海上風電，2兆瓦至8兆瓦風電齒輪傳動設備產品已大批量供應國內及國外客戶。年度內，本集團仍維持強大的客戶組合，風電齒輪傳動設備產品包括中國國內的主要風機成套商，也包括國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Siemens Gamesa Renewable Energy、Suzlon及Doosan等。

(b) 工業齒輪傳動設備

本集團之工業齒輪傳動設備產品，廣泛應用於冶金、建材、橡塑、化工、航天、採礦、港口及工程機械等行業之客戶。

管理層討論及分析

近年來，本集團始終堅持工業齒輪傳動設備綠色發展戰略，以節能環保低碳為主線，深耕傳動技術和拓展驅動技術，在重載傳動領域進行產品技術升級換代，自主開發研製出具有國際競爭力的標準化產品、模塊化產品及智能化產品，以及高效率、高可靠性和低能耗的機電控制集成驅動系統，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位和市場定位來推動銷售策略和生產模式的轉變，提升綜合競爭力，進一步鞏固市場優勢。同時，大力開發新市場，拓展新行業，特別是全面推進標準齒輪箱和工業行星齒輪箱等產品研發和市場開拓。與此同時，本集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率及降低能源消耗，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持本集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

(c) 軌道交通齒輪傳動設備

本集團軌道交通齒輪傳動設備產品應用廣泛，在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車等軌道交通領域，公司先後與行業內多家國內外知名企業建立長期合作關係。本集團軌道交通齒輪傳動設備產品已獲得國際鐵路行業質量管理體系ISO/TS22163認證證書，為進一步拓展軌道交通國際市場奠定了堅實的基礎。目前產品已成功應用在北京、上海、深圳、南京、香港及臺北等中國眾多城市的軌道交通傳動設備上，同時亦成功應用在新加坡、巴西、荷蘭、印度、墨西哥、突尼斯、澳大利亞、加拿大、法國、西班牙、羅馬尼亞及坦桑尼亞等多個國家和地區的軌道交通傳動設備上。憑藉優化的齒輪箱設計技術、卓越的密封技術以及對生產過程的有效控制，公司軌道交通齒輪傳動設備產品凸顯出更勝一籌的環境友好性，產品深受使用者好評。

(d) 貿易業務

本集團貿易業務主要是大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈貿易業務。大宗商品貿易業務，主要涉及成品油、電解銅等的採購與批量銷售。鋼材產業鏈貿易業務，主要涉及鋼材的上游原材料原煤的採購與批量銷售、焦炭的採購與批量銷售，以及鋼材的採購與批量銷售等。本集團鋼材產業鏈貿易業務，以鋼材產業鏈貿易體系的核心資源為切入點，開拓鋼材產業鏈貿易業務體系，目前已初步完成鋼材產業鏈從上游原材料直至特種鋼材的資源整合，促進了貿易業務的發展。

管理層討論及分析

前景

於二零二三年，本集團將在現有板塊上平穩發展，結合大健康產業佈局，密切關注市場上，尤其是境內優質的大健康項目，以審慎態度進行投資，同時對自營、參股、合作的資源端、平台端進行資源運營與整合，以期獲得良好的綜合回報。本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供持續穩定的收入，各項業務亦會充分發揮協同效應，為本集團的發展奠定堅實基礎。

本集團將繼續努力保持穩健的財務管理政策，提高資金有效使用率，加強企業內部管治，控制經營和財務風險，增強企業的抗風險能力。

財務回顧

收入

本集團來自持續經營業務的收入由二零二一年度約人民幣20,785,542,000元增加約人民幣932,829,000元或4%至二零二二年度約人民幣21,718,371,000元。二零二二年度及二零二一年度來自持續經營業務的收入及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零二二年度	二零二一年度	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業	225,713	312,719	(87,006)	(28%)
旅遊	397,495	245,425	152,070	62%
投資及金融服務	6,177	12,024	(5,847)	(49%)
健康、教育以及其他	9,332	4,848	4,484	92%
新能源	21,079,654	20,210,526	869,128	4%
總收入	21,718,371	20,785,542	932,829	4%

本集團收入增加主要來自新能源板塊，該板塊為本集團收入帶來最大增幅，約人民幣869,128,000元，主要由於交付風力齒輪傳動設備的增加所致。

旅遊板塊收入增加約人民幣152,070,000元。此乃由於二零二二年度內，澳大利亞公民的生活於COVID-19疫情爆發後逐漸回復正常，不斷推動當地對「宅度假」的需求增加。因此，二零二二年度內的收入有所增加。

物業板塊收入減少約人民幣87,006,000元，乃主要由於二零二二年度出售較少物業單位所致。

管理層討論及分析

銷售及服務成本

本集團來自持續經營業務的銷售及服務成本由二零二一年度約人民幣17,490,747,000元增加約人民幣913,280,000元或5%至二零二二年度約人民幣18,404,027,000元。二零二二年度及二零二一年度來自持續經營業務的成本及變動來自以下各個業務板塊：

板塊	二零二二年度	二零二一年度	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業	262,257	203,903	58,354	29%
旅遊	302,636	242,854	59,782	25%
投資及金融服務	518	1,369	(851)	(62%)
健康、教育以及其他	6,675	3,324	3,351	101%
新能源	17,831,941	17,039,297	792,644	5%
總成本	18,404,027	17,490,747	913,280	5%

毛利及毛利率

本集團來自持續經營業務的毛利由二零二一年度約人民幣3,294,795,000元輕微增加約人民幣19,549,000元或1%至二零二二年度約人民幣3,314,344,000元。毛利率由二零二一年度的16%減少至二零二二年度的15%。本集團的毛利主要來自新能源板塊。二零二二年度的毛利及毛利率來自新能源板塊分別約為人民幣3,247,713,000元及15%（二零二一年度：人民幣3,171,229,000元及16%）。新能源板塊的毛利增加主要由於收入增加所致。而毛利率下降乃主要由於風電及工業輸電設備銷售價格下降及成本增加所致。

銷售及分銷開支

本集團來自持續經營業務的銷售及分銷開支由二零二一年度的約人民幣512,769,000元增加約人民幣46,940,000元或9%至二零二二年度約人民幣559,709,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝費用、運輸費用、員工成本及營業費用。二零二二年度的銷售及分銷開支增加主要由於新能源板塊的收入增加。

行政開支

本集團來自持續經營業務的行政開支由二零二一年度約人民幣831,729,000元增加約人民幣56,137,000元或7%至二零二二年度約人民幣887,866,000元。二零二二年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產的折舊及攤銷。

研發成本

本集團的研發成本由二零二一年度約人民幣667,782,000元增加約人民幣77,034,000元或12%至二零二二年度約人民幣744,816,000元。研發成本增加主要由於加大新能源板塊新產品研發投入所致。

管理層討論及分析

金融資產及財務擔保合約減值虧損撥回／(撥備) 淨額

本集團於二零二二年度內的金融資產及財務擔保合約減值虧損撥回淨額為人民幣990,838,000元，而二零二一年度則確認減值虧損淨額人民幣85,878,000元。於過往年度確認重大減值虧損淨額乃由於還款延遲及若干借款人或債務人財務狀況持續惡化而導致應收貸款及其他應收款項的預期虧損率增加所致。於二零二二年度，憑藉管理層的持續努力，若干債務人償還已減值的逾期結餘，因此已確認減值虧損撥回淨額。

其他收入

其他收入由二零二一年度約人民幣428,415,000元增加約人民幣1,970,000元或0.5%至二零二二年度約人民幣430,385,000元。二零二二年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣210,334,000元、政府補助約人民幣67,334,000元及銷售廢料與材料約人民幣63,713,000元。二零二一年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣203,017,000元、政府補助約人民幣70,311,000元及銷售廢料與材料約人民幣63,302,000元。

金融工具之公允值淨額變動

本集團於二零二二年度及二零二一年度錄得金融工具之公允值變動虧損約人民幣917,050,000元及人民幣1,812,574,000元。公允值變動主要來自有關收購一間主要從事旅遊業務的實體的遠期合約相關的衍生金融工具。於二零二二年度，中國對COVID-19的嚴謹措施嚴重影響旅遊業。因此，於本集團收購前，該實體的估值已進一步下降。

其他收益／虧損－淨額

於二零二二年度，其他收益包括匯兌收益淨額約人民幣200,387,000元。然而，其他收益被其他虧損所抵銷，其他虧損主要包括應收貸款利息豁免約人民幣73,711,000元及就預付款項確認減值虧損約人民幣41,896,000元。

於二零二一年度，其他收益包括出售附屬公司的收益人民幣217,989,000元。收益乃主要由於撥回換算海外附屬公司所得的匯兌儲備所致。此外，其包括就若干物業、廠房及設備確認的減值虧損約人民幣82,232,000元及匯兌虧損淨額約人民幣178,680,000元。

融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本由二零二一年度約人民幣452,375,000元大幅增加約人民幣419,804,000元或93%至二零二二年度約人民幣872,179,000元，主要因為於二零二二年度與出售南京高速齒輪製造有限公司(本集團附屬公司) 43%股權(「出售事項」)有關的認沽期權負債產生應計利息約人民幣214,175,000元及本集團於二零二二年度的平均借貸額較二零二一年度為高。

管理層討論及分析

分佔合營公司及聯營公司之業績

本集團於二零二一年度的分佔合營公司及聯營公司虧損由約人民幣1,393,979,000元大幅減少人民幣1,318,581,000元至二零二二年度的約人民幣75,398,000元。此乃主要由於二零二一年度就兩家聯營公司確認全額減值虧損，其中控股股東為中國恒大集團。鑒於有關其財務狀況的重大不確定性，管理層就本集團該等聯營公司的賬面值確認全額減值約人民幣1,363,268,000元。二零二二年度並無確認有關減值。

所得稅開支

於二零二二年度，本集團的即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣641,650,000元及人民幣194,044,000元，而於二零二一年度，即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣327,894,000元及人民幣55,745,000元。

於二零二二年度，當期稅項開支增加乃主要由於二零二二年度出售事項產生的所得稅開支約為人民幣315,140,000元，惟新能源板塊產生的溢利有所減少。

已終止經營業務

於二零二二年度，本集團出售一間澳大利亞獨立主要教育業務線的附屬公司，並分類為已終止經營業務，惟本集團仍持有該實體的股權且具有重大影響力。二零二二年度已確認溢利約人民幣141,573,000元，為(i)於分拆時確認之一次性收益約人民幣139,319,000元及(ii)附屬公司產生的溢利約人民幣2,254,000元。

二零二二年度溢利／虧損

於二零二二年度，本集團錄得稅後溢利約人民幣408,696,000元，而於二零二一年度，本集團錄得稅後虧損約人民幣2,335,758,000元。二零二二年度的經營表現欠佳乃主要由於新能源板塊的經營溢利減少所致。此外，出售事項導致確認大量稅項開支及應計利息。因此，於二零二二年度，來自新能源板塊的貢獻顯著下降。此外，就遠期合約的衍生金融工具確認重大公允值虧損。然而，因持續償還過往年度已減值的逾期應收貸款，導致減值虧損大幅撥回，抵銷新能源板塊及衍生工具帶來的負面影響。此外，於二零二一年度確認兩間聯營公司的重大減值，而於二零二二年度並無確認有關減值。

有關保留意見的其他資料

本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司已就本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具有關獨立核數師報告的保留意見（「**保留意見**」）。有關保留意見基準的詳情，請參閱本報告第65至73頁的獨立核數師報告。

管理層討論及分析

對本公司財務狀況的影響

本集團持有兩間聯營公司的若干股權，即常州江恒房地產開發有限公司及揚州恒富房地產開發有限公司（統稱「中國恒大集團公司」）。中國恒大集團公司為中國恒大集團（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3333）的同系附屬公司。南京豐盛大族科技股份有限公司（「豐盛大族」，本公司附屬公司）為中國恒大集團公司的少數股東。

經參考獨立估值師就中國恒大集團公司股東權益的公允值發出的估值分析報告及就豐盛大族於中國恒大集團公司的股權發出的中國法律意見，本集團已就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度中國恒大集團公司的股權作出全面減值（即本集團就於聯營公司的投資（「該等投資」）確認減值虧損人民幣1,363,268,000元）。本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的資產淨值金額已相應扣除人民幣1,363,268,000元。本集團管理層（「管理層」）認為此乃一次性影響，不應對本集團未來的財務報表造成進一步負面影響。管理層已審閱本集團未來12個月的現金流量，並無發現影響本集團持續經營業務的重大因素。

倘本集團出售中國恒大集團公司的股權或中國恒大集團的情況有所改善，並有充分證據顯示可收回部分或全部該等投資，則相應收益將於本集團的綜合損益及其他全面收益表中確認。

管理層對保留意見的看法

管理層同意本公司核數師對保留意見的看法。

據本公司根據公開可得資料以及自二零二一年至本報告日期與中國恒大集團公司及其大多數股東溝通過程中獲得的資料所知：

- 誠如中國恒大集團的最近期可得財務報表所披露（即中國恒大集團的二零二一年中期報告），截至二零二一年六月三十日止六個月報告期後，市場上存在關於中國恒大集團的部分負面報告，這對中國恒大集團的流動性造成若干不利影響。
- 自二零二一年下半年以來，受中國恒大集團流動性的不利影響，其物業開發業務拖欠供應商款項及建設成本及開支，導致中國恒大集團部分項目停工，包括中國恒大集團公司所進行的項目。此外，此前負責中國恒大集團公司經營管理的人員已調任，其他部分高級管理人員亦已辭職或調任。自二零二一年下半年以來，中國恒大集團公司受地方政府主管機構干預及監控。

管理層討論及分析

誠如本公司的二零二一年年報所披露，中國恒大集團公司管理層拒絕向本公司授予權限以全面查閱有關於二零二一年十二月三十一日該等投資賬面值的賬簿及記錄以及證明文件及財務資料。由於缺乏可用資料，本公司核數師未能就於二零二一年十二月三十一日的該等投資賬面值、截至二零二一年十二月三十一日止年度應佔中國恒大集團公司業績及該等投資減值虧損取得足夠審計憑證。因此，本公司核數師無法根據相關會計準則就於綜合財務報表中披露之中國恒大集團公司於二零二一年十二月三十一日及截至該日止年度的財務資料取得足夠審計憑證。

於二零二二年五月，豐盛大族作為原告，分別向人民法院就股東對中國恒大集團公司資料的知情權向中國恒大集團公司（作為被告）提起兩宗民事訴訟（「股東權利訴訟」）。豐盛大族訴稱，中國恒大集團公司應授予豐盛大族全面查閱賬簿及記錄及相關證明文件的權利，並就中國恒大集團公司的審計工作進行適當協調。於二零二二年八月一日及二零二二年十月二十日，有關法院分別作出有利於豐盛大族的判決。因此，本集團獲得中國恒大集團公司的賬簿及記錄。

根據賬簿及記錄，中國恒大集團公司於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況表所記錄的大部分資產為應收中國恒大集團（該公司於聯交所上市，其股份自二零二二年三月起暫停於聯交所上買賣）所控制的關聯公司的賬款結餘（「應收賬款結餘」）。根據公開資料，管理層了解到中國恒大集團於清償未償還債務方面面臨財務困難，然而，由於中國恒大集團自二零二一年九月尚未發佈其財務資料，且有關中國恒大集團仍處於早期階段的重組程序的公開資料十分有限，本集團無法獲得有關中國恒大集團財務狀況及外部信用評級的資料。因此，儘管已取得中國恒大集團公司的賬簿及記錄，本公司核數師認為，彼等無法就應收賬款結餘的可收回性取得充分適當的審計證據，故此，彼等無法確定(i)本集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日於聯營公司投資的賬面值、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度應佔中國恒大集團公司的業績以及於聯營公司投資的減值虧損；及(ii)綜合財務報表附註中所披露的中國恒大集團公司於二零二一年及二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度的財務資料不存在重大錯誤陳述。就上述金額而言，任何調整將對本集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的資產淨值及本集團截至該日止年度的溢利／虧損產生相應影響。

截至本報告日期，中國恒大集團的日常營運仍然受到中國地方政府的干預及監控。因此，未能按核數師要求獲取上述資料以解決導致保留意見的審計問題。

審核委員會對保留意見的看法

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱有關該等投資之詳情及管理層就收回該等投資而提出之行動計劃，並已與核數師討論及確認，有關保留意見僅與該等投資有關。根據現有資料，審核委員會同意核數師的保留意見。

審核委員會亦已審閱並同意管理層對保留意見的看法，並認為管理層應繼續努力執行行動計劃所載的行動及措施，以撤銷保留意見。

管理層討論及分析

本公司針對保留意見所採取的行動計劃

本公司已致力採取多項步驟及措施如股東權利訴訟，以處理保留意見。本公司針對保留意見採取的行動及建議行動計劃載列如下：

- (a) 本公司繼續與中國恒大集團公司進行溝通，旨在透過中國恒大集團公司盡可能獲取更多中國恒大集團的最新財務信息，以協助評估應收賬款結餘可收回性的審計程序。
- (b) 本公司繼續努力尋求任何其他可行的補充行動及可實施的措施，以期撤銷保留意見及保障股東利益。
- (c) 本公司繼續透過多種方式尋求出售中國恒大集團公司的可能性，包括但不限於在公開市場發售及透過詢價尋找潛在買家。截至本報告日期，本公司尚未物色到任何潛在買家以進行出售。

經考慮本公司的行動計劃後，預期將根據相關行動計劃的潛在結果，於下列時間表撤銷保留意見：

(a) 概無出售中國恒大集團公司

倘透過行動計劃(a)本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年度」）內與中國恒大集團就全面查閱中國恒大集團公司的賬簿及記錄及財務資料達成協議，本公司核數師可評估該等投資於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的賬面值，則本公司及核數師認為保留意見將於二零二三年度撤銷。

倘無法實現行動計劃(a)，只要核數師能夠以其他方式對該等投資於二零二三年度的賬面值執行充分適當的審計程序，則本公司及核數師認為，由於二零二三年財務報表中有關該兩家聯營公司的收益報表數字仍導致保留意見，而二零二四年財務報表的比較數字亦會導致保留意見，故保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度（「二零二五年度」）撤銷。詳情載列如下：

- (i) 二零二三年年報：核數師無法總結截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司業績及聯營公司於二零二二年十二月三十一日的賬面值是否公平列示。由於結轉的期初結餘可能未公平列示，故應佔聯營公司業績亦未必正確（即使期末結餘乃正確）。因此，就截至二零二二年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績及於二零二二年十二月三十一日聯營公司的賬面值的比較數字，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績將出具保留意見；
- (ii) 二零二四年年報：就截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績的比較數字將出具保留意見；

管理層討論及分析

- (iii) 二零二五年年報：由於比較數字為截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四年度」）的數字，故毋須再出具保留意見。二零二五年年報中不會就截至二零二四年十二月三十一日止年度的數字出具任何保留意見。

(b) 於二零二三年度出售中國恒大集團公司

倘本公司能夠透過行動計劃(c)於二零二三年度以適當代價出售該兩家聯營公司，及取得該等投資於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的賬面值的其他審計憑證，本公司及核數師認為保留意見將於二零二三年度撤銷。

倘本公司能夠透過行動計劃(c)於二零二三年度以適當代價出售該兩家聯營公司，但無法取得該等投資於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的賬面值的其他審計憑證，本公司及核數師認為，由於預期截至二零二三年十二月三十一日止年度的出售收益／虧損將會導致保留意見，而出售收益／虧損的二零二三年比較數字仍會導致截至二零二四年十二月三十一日止年度的保留意見，故保留意見將於二零二五年度撤銷。詳情載列如下：

- (i) 二零二三年年報：核數師無法總結聯營公司於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的賬面值是否公平列示。由於結轉的期初結餘可能不正確，根據結轉的期初結餘計算出售聯營公司的收益／虧損亦可能不正確。因此，就截至二零二二年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司業績及於二零二二年十二月三十一日的聯營公司賬面值之比較數字、截至二零二三年十二月三十一日止年度出售聯營公司的收益／虧損及截至二零二三年十二月三十一日止年度緊接出售前的應佔聯營公司業績將出具保留意見；
- (ii) 二零二四年年報：就截至二零二三年十二月三十一日止年度的出售聯營公司的收益／虧損及截至二零二三年十二月三十一日止年度緊接出售前的應佔聯營公司業績的比較數字，將出具保留意見；
- (iii) 二零二五年年報：由於比較數字為二零二四年度的數字，因此毋須再出具保留意見。二零二五年年報中不會就截至二零二四年十二月三十一日止年度的數字出具任何保留意見。

本公司將繼續積極監察此事情發展，並與其核數師保持持續溝通，以於切實可行情況下盡快撤銷保留意見。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二二年度，本集團主要以內部產生資金及債務融資撥付經營及投資所需資金。

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物（不包括受限制現金）約為人民幣4,533,808,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,473,102,000元），較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣1,060,706,000元或31%。本集團的現金及現金等值物維持穩定。本集團定期及密切監察其融資及庫務狀況以滿足本集團資金需求。

管理層討論及分析

銀行及其他借款以及公司債券

於二零二二年十二月三十一日，本集團的債務狀況分析如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
須償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	8,608,849	7,357,209
一至二年	1,338,702	1,078,716
二至五年	1,892,357	811,113
五年以上	1,080,154	47,043
債務總額	12,920,062	9,294,081

於二零二二年十二月三十一日，本集團之債務總額較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣3,625,981,000元或39%。

槓桿

本集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行及其他借款及公司債券總額相對資產總值之比率計算）約為23%（二零二一年十二月三十一日：20%）。於二零二二年十二月三十一日，本集團權益淨額約為人民幣18,120,248,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣17,995,855,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總額約為人民幣33,959,429,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣24,751,821,000元），流動負債總額則約為人民幣30,181,512,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣23,147,896,000元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）約為1.1（二零二一年十二月三十一日：1.1）。

外匯風險

本集團之資產、負債及交易主要以人民幣、港元、澳元、美元、歐元及新加坡元計值。本集團現時並無外匯對沖政策。為管理及降低外匯風險，管理層會不時對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

庫務政策

於二零二二年十二月三十一日，銀行及其他借款約人民幣12,143,445,000元、人民幣531,638,000元、零及人民幣244,979,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,144,297,000元、人民幣880,461,000元、人民幣18,189,000元及人民幣251,134,000元）分別以人民幣、美元、港元及澳元計值。以多種貨幣計值之該等債務主要用作撥付本集團於不同司法權區之實體之經營所需資金。

管理層討論及分析

銀行及其他借款約人民幣6,949,171,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,958,317,000元)按固定利率計息，餘下結餘按浮動利率計息或免息。本集團持有的現金及現金等值物主要以人民幣、港元及澳元計值。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層會不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產抵押詳情載於本報告的綜合財務報表附註53。

經營分類資料

於二零二二年度，本集團之經營分類資料詳情載於本報告的綜合財務報表附註6。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本報告的綜合財務報表附註52。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本報告的綜合財務報表附註51。

期後事項

於二零二二年十二月三十一日後，並無發生重大期後事件。

重大收購及出售

為擴大本集團的運營規模及改善資產質素，本集團於二零二二年度進行以下重大出售：

- (1) 南京高齒企業管理有限公司(為中國傳動間接全資附屬公司，而中國傳動為本公司的間接非全資附屬公司，作為賣方) (「賣方」) 及南京高速齒輪製造有限公司(為賣方的直接非全資附屬公司) (作為目標公司) (「目標公司」) (i) 於二零二一年三月三十日與上海文盛資產管理股份有限公司(作為買方，「買方」) 訂立股權轉讓協議 (「股權轉讓協議」)，及(ii) 於二零二一年七月十五日與買方及上海其沃企業管理合夥企業(有限合夥) 訂立股權轉讓協議之補充協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司43%股權，代價為人民幣4,300,000,000元 (「南京高速出售事項」)。

管理層討論及分析

南京高速出售事項已於二零二二年三月四日完成。於南京高速出售事項後，目標公司繼續為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績繼續綜合計入本集團的財務業績。

南京高速出售事項的詳情分別載於本公司及中國傳動所刊發日期為二零二一年三月三十日、二零二一年四月三十日、二零二一年五月二十一日、二零二一年七月十五日、二零二一年十月十五日及二零二二年三月四日的聯合公佈以及本公司日期為二零二一年五月二十六日的通函及中國傳動日期為二零二一年五月二十六日的通函。

- (2) 於二零二二年一月二十八日，本公司全資附屬公司Five Seasons XIX Pte. Ltd. (「**Five Seasons XIX**」) 及 Sparrow Early Learning Holdings Pty Ltd. (「**Sparrow Early Learning Holdings**」) (其中包括) 訂立股份銷售及實施協議，據此，Five Seasons XIX有條件同意出售及Sparrow Early Learning Holdings有條件同意購買Sparrow Early Learning Pty Ltd. (「**Sparrow**」，於上述協議簽訂之日期為本公司的非全資附屬公司) 約72.71%股權，代價為69,000,000澳元 (「**Sparrow出售事項**」)

Sparrow出售事項已於二零二二年三月十八日完成。於Sparrow出售事項後，Sparrow不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再綜合計入本集團的財務業績。

Sparrow出售事項的詳情分別載於本公司日期為二零二二年一月二十八日及二零二二年三月十八日的公佈。

於二零二二年度，除上文所披露者外，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

股息

董事會議決不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之股息。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團有8,448名僱員 (二零二一年十二月三十一日：8,420名僱員)。本集團於二零二二年度之員工成本總額 (包括執行董事酬金) 約為人民幣1,968,592,000元 (二零二一年度：約人民幣1,864,222,000元)。僱員的薪酬依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水準及僱員的個人能力釐定。本集團定期檢討其薪酬政策及額外福利方案，並會作出必要調整以確保其與行業薪酬水準相符。除基本薪酬外，本集團另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據本集團業績及僱員個人工作表現給予獎勵。本集團亦已採納一項股份期權計劃及一項股份激勵計劃，以推動共創共用的企業文化落地，促使本公司核心僱員關注長期經營業績，更好地吸引、保留及激勵核心人才。

企業管治報告

企業管治守則

豐盛控股有限公司（「本公司」）致力維持高水平之企業管治。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）相信高水平企業管治可為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）提供框架及穩固基礎，以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障本公司股東（「股東」）及其他持份者之利益。

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年度」）內一直應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則，並遵守其守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零二二年度內，本公司主席及首席執行官（「首席執行官」）職務均由季昌群先生擔任。董事會相信由同一人擔任主席兼首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。此外，董事會認為，董事會執行董事與獨立非執行董事的平衡組成，及監督本公司事務不同範疇的董事會各委員會將提供充足保障措施，以確保權力與職權的平衡。董事會將定期檢討，以確保此架構不會使董事會與本集團管理層之間之權力及職權失衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認彼等於二零二二年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

董事會

董事會現時由合共七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。年內及直至本報告日期之董事會組成載列如下：

執行董事

季昌群先生 (主席兼首席執行官)
杜瑋女士
沈晨先生
葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)

獨立非執行董事

劉智強先生
曾細忠先生
黃順先生

企業管治報告

董事會成員彼此之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於年內及直至本報告日期，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A條之規定，即要求各上市發行人之董事會須由至少三名獨立非執行董事組成（佔董事會成員人數至少三分之一），且至少一名獨立非執行董事須擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

就釐定獨立非執行董事是否具獨立性而言，董事會必須確定獨立非執行董事與本集團並無任何直接或間接重大關係。董事會依循上市規則所載規定確定獨立非執行董事之獨立性。劉智強先生及曾細忠先生各自擔任獨立非執行董事逾9年。根據企業管治守則之守則條文第B.2.3條，彼等是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。董事會認為劉智強先生及曾細忠先生在其任期內對本公司作出公正判斷並提供獨立指引，其長期服務不會影響彼等於其獨立工作範圍內帶來新觀點和獨立判斷的能力。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

獨立非執行董事黃順先生乃按三年指定任期委任，須重選連任。此外，劉智強先生及曾細忠先生（均為獨立非執行董事），並無指定任期，須根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）要求輪值退任。

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

本公司已就董事可能面臨之相關法律行動為董事投購董事責任保險。

企業文化

我們透過貫徹始終地落實「健康的員工、健康的事業、健康的企業、健康的社會」之信念，致力成為負責任的社會公民，為股東創造最大及可持續的利益。

董事會以本集團的核心價值，包括廉潔、誠信、健康、共贏合作及貢獻社會為基礎，奠定本公司的基石及塑造企業文化。董事會主導並界定了本集團的宗旨、價值觀和策略方向，並集中提倡具遠見及效率的文化。

企業管治報告

本公司的文化已一致地建立及反映於本集團的營運慣例、內部政策及慣例以及與持份者關係中，當中包括但不限於以下政策及慣例：

- 員工行為守則
- 舉報政策
- 薪酬政策
- 股東通訊政策
- 環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）政策

本公司通過激勵制度、評估及意見反映制度，確保各級員工了解及認同本集團期望建立的文化及價值觀，推動良好企業文化的建設。

董事會獨立性

本公司致力於建立一個有效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜度及策略定位所需的能力。尤其是，董事會的獨立性對實現這一目標至關重要。本公司已制定機制確保董事會可獲得獨立觀點及意見，並每年審閱該等機制。本公司提名委員會（「**提名委員會**」）已審閱以下機制的實施及有效性：

(a) 董事會及董事委員會的組成

七名董事中三名為獨立非執行董事，符合上市規則規定董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。此外，董事委員會亦存在獨立元素，例如，(i)本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）各自由一名獨立非執行董事擔任主席，而大部分成員為獨立非執行董事；(ii)提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事；及(iii)一名獨立非執行董事為本公司風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）及環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」）的成員。董事會擁有強大的獨立性，能針對策略性問題及業績事宜提供獨立及客觀的監督。

(b) 董事的時間承諾

所有董事（包括獨立非執行董事）均已表明對董事會事務的堅定承諾，並清楚知悉彼等需承諾投入足夠的時間與精力用於董事會事務，有關承諾可從本報告「董事會」一節所載各董事會／委員會會議的出席記錄中證明。各董事（包括獨立非執行董事）已發出年度確認函，表示彼等將能夠並有能力投入足夠時間履行其作為董事的職能及職責。此外，所有董事（包括獨立非執行董事）亦每年向本公司披露彼等在香港或海外上市的公眾公司及組織擔任的職務數量、身份及性質以及其他重大承擔，使本公司可評估各董事（包括獨立非執行董事）是否可為本公司投入足夠時間。

(c) 獨立非執行董事的貢獻

獨立非執行董事具備以下一項或多項專長及經驗：

- 擁有多個行業豐富的董事會、財務及一般管理經驗以及公司管治事宜的知識；
- 對全球市場及經濟、政治及監管發展擁有深入及最新的知識；
- 對會計、測量、法律及／或合規事宜具有豐富經驗及資歷；
- 對商業領域有深入認識；及
- 對企業社會責任事宜具警覺性。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行彼等作為獨立董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的價值理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的委員會有所裨益。

(d) 獨立專業建議

根據各董事委員會的職權範圍，董事委員會須獲提供足夠資源以履行其職責，而董事委員會獲董事會授權在其認為適當的情況下徵詢獨立專業意見以便履行職責，費用由本公司承擔。另一方面，本公司已委聘不同類型的專業顧問服務，為董事履行其職責提供支持。

企業管治報告

多元化

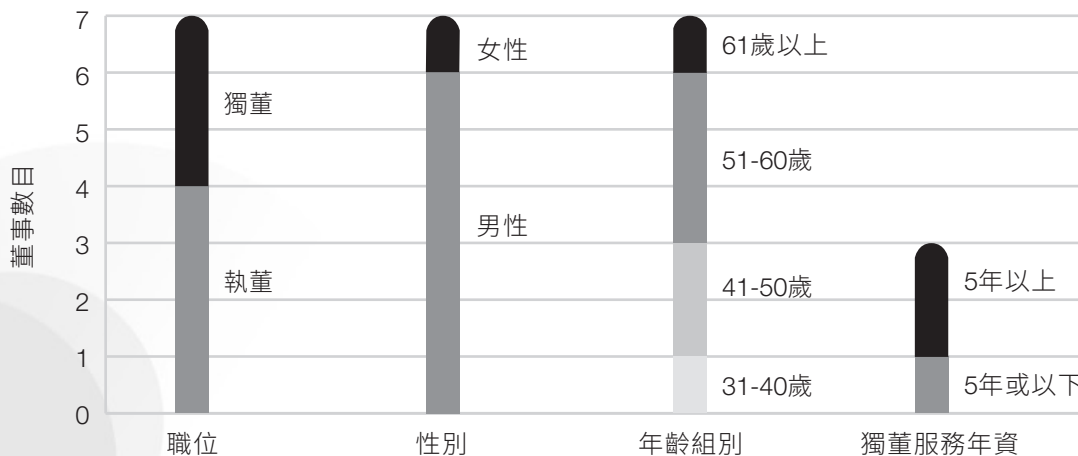
性別多元化

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有8,448名僱員，包括7,580名來自本公司非全資上市附屬公司中國高速傳動設備集團有限公司（「中國傳動」）（股份代號：00658）的僱員。本公司深知僱員為本集團的寶貴資產，並致力實施平等僱傭常規。於二零二二年十二月三十一日，我們有約49%（於二零二一年十二月三十一日：81%）的員工（包括高級管理人員）（中國傳動除外）為女性，而僅中國傳動就有約8%（於二零二一年十二月三十一日：10%）的員工（包括高級管理人員）為女性。考慮到(a)中國傳動的其中一項主要業務為機械傳輸設備的開發及製造，屬傳統男性主導行業；及(b)中國傳動的總僱員人數遠超過本集團（中國傳動除外），因此，為呈列兩家上市公司的員工性別比例的合理計算結果，本集團（中國傳動除外）及中國傳動的性別比例分開計算。此外，由於於二零二二年三月完成出售澳大利亞教育業務，其僱員主要為女性，本集團於二零二二年十二月三十一日的性別比例較去年有所變動，性別比例變為較為平均。為提倡高級管理人員的性別多元化，於員工晉升及招聘時將考慮性別多元化，然而，由於一籃子因素中個人表現及能力往往比其他因素更重要，性別多元化或會減弱。

董事會成員多元化

現時董事會之組成反映專業知識、行業經驗及服務年資之多元化組合。提名委員會認為董事會已於二零二二年度達成性別多元化。於二零二二年十二月三十一日董事會之多元化組合概述如下：

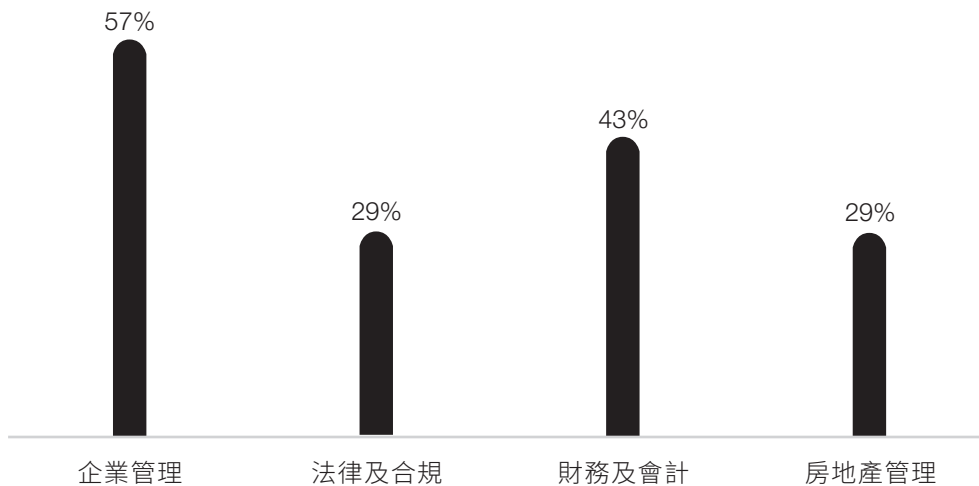
多元化組合



備註：

執董－執行董事
獨董－獨立非執行董事

專業經驗



董事會成員多元化政策

董事會已於二零一三年九月一日採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），其後於二零一九年一月一日更新，其中載有達致董事會成員多元化之途徑。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將從多個方面考慮董事會成員多元化，其中包括性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件充份顧及董事會成員多元化之益處。

提名委員會將每年檢討董事會成員多元化政策的有效性及其實施。提名委員會認為，現時董事會組成就本公司業務而言已向本公司提供適當的良好平衡及多元化之技能及經驗。

董事會成員多元化政策的副本可於聯交所及本公司網站查閱。

董事會程序

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

企業管治報告

於二零二二年度內，董事會已舉行四次會議，董事會主席在並無其他執行董事出席之情況下已與獨立非執行董事舉行一次會議。於二零二二年度內，每名董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會、環境、社會及管治委員會及本公司股東大會會議之出席記錄載列如下：

董事姓名	於二零二二年度內之出席次數／舉行會議數目							主席與獨立 非執行董事 召開的會議
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理 委員會	環境、社會及 管治委員會	股東大會	
執行董事								
季昌群先生	4/4	不適用	不適用	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
杜瑋女士	4/4	不適用	1/1	不適用	2/2	2/2	1/1	不適用
沈晨先生	4/4	不適用	不適用	不適用	4/4	2/2	1/1	不適用
葛金鑄先生 (於二零二二年 六月二十四日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事								
劉智強先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
曾細忠先生	4/4	2/2	1/1	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
黃順先生	4/4	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1

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

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

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

企業管治報告

董事專業持續發展

每名新委任的董事在首次接受委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保其適當理解本公司的業務運作，以及完全清楚其本人按照上市規則、法律及其他監管規定，以及特別是本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任及專業發展。

董事確認有必要持續發展及更新本身知識及技能，以確保在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵全體董事持續掌握與本集團相關之所有最新事宜並適時出席培訓、研討會、會議及論壇。董事亦透過閱讀關於業務及財務更新資料、董事職責、企業管治常規之最新發展及相關法律及監管發展之資料定期更新知識。董事截至二零二二年十二月三十一日止年度接受之培訓記錄概述如下：

董事姓名	出席培訓／ 研討會／ 會議／論壇	閱讀關於業務及 財務更新資料、董事職責、 企業管治常規、 法律及監管發展之資料
執行董事		
季昌群先生	✓	✓
杜瑋女士	✓	✓
沈晨先生	✓	✓
葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)	✓	✓
非執行董事		
劉智強先生	✓	✓
曾細忠先生	✓	✓
黃順先生	✓	✓

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

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

於二零二二年度，董事會已透過檢討本公司企業管治政策及常規以及遵守法律及監管規定履行企業管治職責。

企業管治報告

審核委員會

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

黃順先生 (主席)

劉智強先生

曾細忠先生

審核委員會負責 (其中包括) 監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部財務監控系統之規模、範圍及有效性、檢討本集團財務匯報制度及適時尋求獨立專業意見，以履行彼等職責。審核委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

於二零二二年度，審核委員會舉行了兩次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除審核委員會會議外，審核委員會亦於二零二二年度透過傳閱方式處理事宜。審核委員會於二零二二年度所進行之工作及其履行職責的方式概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師提供審核及／或審閱服務的委聘及服務費；
- (iii) 審閱外聘核數師之獨立性及審核程序的客觀性及有效性；
- (iv) 審閱本集團財務匯報制度；
- (v) 審閱外聘內部監控顧問提供內部監控審閱服務的委聘及服務費；
- (vi) 評估本集團內部財務監控系統之有效性；及
- (vii) 審閱本集團內部審核職能之有效性。

薪酬委員會

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

劉智強先生 (主席)
杜瑋女士
曾細忠先生

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

於二零二二年度，薪酬委員會舉行了一次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除薪酬委員會會議外，薪酬委員會於二零二二年度亦透過傳閱方式處理事宜。薪酬委員會於二零二二年度所進行之工作概述如下：

- (i) 檢討本集團薪酬政策及架構；
- (ii) 檢討全體執行董事及本公司高級管理人員現時之薪酬待遇及建議董事會批准二零二二年度薪酬；
- (iii) 檢討及建議董事會批准二零二二年度所有獨立非執行董事現時之薪酬；
- (iv) 審閱及建議董事會批准新委任董事之薪酬；
- (v) 審閱及建議董事會批准續新董事服務合約之條款；
- (vi) 審閱及建議董事會批准註銷本公司股份期權計劃項下部分股份期權；及
- (vii) 檢討及建議董事會批准經修訂之薪酬委員會職權範圍。

企業管治報告

提名委員會

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

季昌群先生 (主席)
劉智強先生
曾細忠先生

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並物色合適候選人及就委任新董事及重新提名及重選董事向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

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

於二零二二年度，提名委員會舉行了一次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。除提名委員會會議外，提名委員會亦於二零二二年度以傳閱方式處理事宜。提名委員會於二零二二年度所進行之工作概述如下：

- (i) 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 評估各獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 審閱董事會獨立性；
- (iv) 審閱及建議董事會批准重選董事；
- (v) 審閱及建議董事會批准重續董事任期；及
- (vi) 審閱及建議董事會批准委任董事及董事會組成。

風險管理委員會

風險管理委員會於二零一六年十二月十六日成立，由一名執行董事擔任主席，風險管理委員會大部分成員皆為執行董事。於二零二二年度及直至本報告日期，風險管理委員會之成員如下：

沈晨先生 (主席)
葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)
曾細忠先生
杜瑋女士 (於二零二二年六月二十四日終止)

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

於二零二二年度，風險管理委員會舉行了四次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。風險管理委員會於二零二二年度所進行之工作及其履行職責的方式概述如下：

- (i) 評估風險管理策略之有效性；
- (ii) 識別本集團整體風險 (包括環境、社會及管治風險)；及
- (iii) 評估本集團內部監控系統 (內部財務監控系統除外) 及風險管理系統之有效性。

環境、社會及管治委員會

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

杜瑋女士 (主席)
沈晨先生
曾細忠先生

環境、社會及管治委員會負責檢討本公司之環境、社會及管治政策及常規，並監督有關政策及常規之執行情況。於二零二二年度，環境、社會及管治委員會舉行了兩次會議，而各成員之出席記錄載於本報告「董事會」一節。環境、社會及管治委員會職權範圍已刊載於聯交所及本公司網站，當中詳述有關職權及職責。

公司秘書

於二零二二年度內，公司秘書司徒瑩女士已進行不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，就審核服務及非審核服務已付／應付本公司之外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司之費用分別約為人民幣7,367,000元（二零二一年：人民幣7,054,000元）及約人民幣4,970,000元（二零二一年：人民幣7,458,000元）。本年度就非審核服務已付／應付外聘核數師之費用詳情載列如下：

審閱中期及本集團實體的財務報表	人民幣2,725,000元
其他專業服務	人民幣2,245,000元

概無現有審核本公司賬目之會計師行前合夥人自彼不再(i)為該會計師行合夥人或(ii)於該會計師行擁有任何財務利益日期起計兩年期間擔任審核委員會成員。此外，審核委員會認為，核數師之獨立性並無受到所提供非審核服務之影響。考慮核數師之獨立性、核數師與本公司之關係及本公司管理層之意見後，審核委員會建議董事會續聘天職香港會計師事務所有限公司為本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

內部監控及風險管理

於二零二二年度，董事會已透過審核委員會及風險管理委員會對本集團內部監控系統的足夠性及有效性進行中期及年度審閱，所涉範圍包括財務、營運、合規及風險管理職能。本集團內部監控系統的設計旨在合理而非絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失，以及管理而非消除未能維持營運系統及達致本集團目標的風險。

為改善本集團內部監控，本公司已委聘羅申美諮詢顧問有限公司（「羅申美」）對本集團之程序、系統及監控進行檢討。羅申美已分別於二零二二年三月、二零二二年八月及二零二三年三月向審核委員會及董事會提交本集團內部監控檢討報告。審核委員會及董事會已審閱檢討結果及有關改善本集團內部監控之推薦建議。

董事會認為，本集團內部監控系統為有效及充足。為進一步提升內部監控之有效性，本公司於來年透過委聘羅申美以實施持續內部監控檢討計劃。

辨認、評估及管理重大風險的程序

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

內幕資料

本公司於二零二二年度已遵守內幕資料的處理及披露程序。本公司各部門應向公司秘書及法務合規部報告可能對本公司股價造成重大影響的內幕資料。本公司已與所有相關員工就程序的實施進行了溝通，並提供相關培訓。

內部審核

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

舉報政策

本公司已制定舉報政策，並不時進行檢討，員工及與本公司交易的人士（例如客戶及供應商）可就任何本集團高度關注涉嫌詐騙、貪污、瀆職、不當行為或違規的行為直接匿名向內部審計部門舉報。內部審計部門將以保密方式適時對舉報的個案進行調查，並向審核委員會及董事會主席報告調查結果。

員工行為守則

本集團認為，誠實、正直、廉潔及自律的公司文化對我們的長遠發展及成功至關重要。員工行為守則中規定，員工有責任保持最高標準的商業道德，並遵守相關法律及法規。該守則為所有員工提供了有關報告及處理（潛在）利益衝突的指引，提高了員工的關注並促進反貪污。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表的責任。董事須確保本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已根據法定規定及適用會計準則並按持續經營基準妥為編製。

本集團之核數師有關其對本集團財務報表之申報責任之聲明載於第65至73頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

與股東進行溝通

本公司致力於促進及維持與股東及其他持份者的有效溝通。股東通訊政策（「**股東通訊政策**」）已於二零二二年三月三十一日更新並獲採納，以確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。本集團將每年檢討該項政策，以確保其實施及有效性，並符合現行的法規及其他規定。

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

- (i) 已刊發之公司通訊如年報、中期報告及通函等印刷版並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.fullshare.com可供查閱；
- (ii) 透過聯交所作出的定期公佈分別於聯交所及本公司網站刊發；
- (iii) 公司資料可於本公司網站查詢；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會（「**股東特別大會**」）向股東提供與董事及本公司高級管理人員討論及交換意見之論壇。本公司歡迎股東於股東大會上就本集團業務提出任何疑問；
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務；
- (vi) 股東及投資團體可於任何時間向公司秘書或本公司之投資者關係聯絡人提交書面申請，以獲取本公司之公開資料。聯絡詳情載於本公司網站www.fullshare.com「聯繫我們」一欄內；及
- (vii) 倘股東於本公司網站訂閱通知服務，有關本公司之公開新聞及資訊亦可寄發予股東。

本公司在召開股東大會之通知期方面遵守上市規則、組織章程細則及其他適用法律及法規之規定。於股東大會開始時須向股東解釋以股數投票方式進行表決之詳細程序。股東大會主席會解答股東有關以股數投票方式表決之任何問題。以股數投票方式表決結果之相關公佈將由本公司根據上市規則規定之方式於股東大會結束後刊發。

考慮到已設置多種溝通及參與渠道，董事會信納股東溝通政策於二零二二年度內已妥善實施並為有效。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則，董事會可應於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一之股東向董事會或公司秘書發出之書面要求，召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。

倘遞呈要求日期後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂），概無條文涉及股東在股東大會提出建議的程序（提名董事候選人的建議除外）。股東可根據上述程序召開股東特別大會以處理其於書面請求提出之任何事宜。

提名人士參選董事之程序

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

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

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

企業管治報告

股東向董事會查詢之程序

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

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

於二零二二年度內，本公司概無對其組織章程大綱及細則作出任何修改。組織章程大綱及細則的更新版本已刊載於聯交所及本公司網站。股東可參閱組織章程細則以了解有關其權利的進一步詳情。

股息政策

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

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

代表董事會

主席
季昌群

香港，二零二三年三月三十一日

董事會報告

豐盛控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」)之年報以及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為物業發展及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品及服務以及新能源業務。本集團各主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註54。

業績及分派

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績，載於本報告第74至75頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會議決不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息。

本公司可供分派儲備

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予本公司股東(「股東」)之儲備如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
股份溢價	17,754,901	17,190,894
繳入盈餘	82,603	82,603
累計虧損	(1,350,131)	(4,157,143)
總計	16,487,373	13,116,354

根據開曼群島公司法(第22章)，股份溢價可用作向股東分派或支付股息，惟須受組織章程大綱及細則條文所規限，緊隨建議分派或派付股息之日期後，本公司應於日常業務過程中債項到期時能夠清償。本公司組織章程細則(「組織章程細則」)規定，自股份溢價賬作出之任何分派須由股東通過普通決議案，方可進行。董事認為，本公司之可分派儲備包括股份溢價、繳入盈餘及保留溢利。

物業、機器及設備

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註19。

董事會報告

股本及已發行股份

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註41。

股本掛鈎協議

本公司概無於二零二二年度內訂立或於本年度終結時存在股本掛鈎協議而將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議而將會或可能導致本公司發行股份，惟載於本報告「股份期權計劃」一節之股份期權計劃（定義見下文）及其項下尚未行使之任何股份期權除外。

購買、出售或贖回上市證券

於二零二二年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司或其附屬公司之任何上市證券。

第一次配售事項及相關所得款項淨額用途

於二零二二年五月十九日，本公司與寶橋證券（香港）有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「第一份配售協議」），據此，配售代理同意按盡力基準促使承配人按配售價每股配售股份0.10港元認購最多2,955,805,000股配售股份（「配售股份」）（「第一次配售事項」）。配售股份於發行及繳足後，於所有方面與於配發及發行配售股份日期已發行的本公司普通股股份（「股份」）享有同地位。配售股份於二零二二年五月十九日（即第一份配售協議日期）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報的市價為每股股份0.109港元。每股配售股份的淨配售價約為0.10港元。

第一次配售事項於二零二二年六月九日完成。所有2,955,805,000股總面值29,558,050港元的配售股份已由配售代理以每股配售股份0.10港元的配售價成功配售予不少於六名承配人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，第一次配售事項的各承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連的第三方。於完成後，概無承配人成為本公司的主要股東。

董事認為，第一次配售事項可(i)增強本集團的財務狀況；(ii)為未來投資籌措額外資金；及(iii)為本集團提供一般營運資金。第一次配售事項亦為擴充本公司股東基礎及資金的良機。

董事會報告

第一次配售事項所得款項淨額總額（經扣除費用、佣金及開支後）約為294.7百萬港元。本集團已按照本公司日期分別為二零二二年五月十九日、二零二二年五月二十五日及二零二二年六月二十九日的公佈所載的指定用途悉數使用第一次配售事項所得款項淨額，下表載列於二零二二年度相關詳情：

	根據本公司日期 為二零二二年 五月十九日及 二零二二年 五月二十五日 的公佈指定的 所得款項淨額總額 的擬定分配 (百萬港元)	根據本公司日期 為二零二二年 六月二十九日的 公佈指定的 所得款項淨額總額 的修訂分配 (百萬港元)	於二零二二年度內 所得款項淨額實際 使用情況 (百萬港元)	於二零二二年度內 未動用 所得款項淨額 (百萬港元)
償還本集團貸款	117.0	117.0	117.0	-
與房地產投資或其他類似金融產品相關的業務 營運資金及一般企業用途（包括支付運營及融資 活動的開支以及亦可能包括償還可能到期應 付的債務）	50.0	-	-	-
電商業務投資的保證金	127.7	107.7	107.7	-
	-	70.0	70.0 ⁽²⁾	-
總計	294.7	294.7	294.7	-

附註：

- (1) 第一次配售事項及第一次配售事項所得款項淨額用途變動之詳情分別載於本公司日期為二零二二年五月十九日、二零二二年五月二十五日、二零二二年六月九日及二零二二年六月二十九日的公佈。
- (2) 誠如本公司日期為二零二二年六月二十九日的公佈所披露，70百萬港元已用作電商業務投資的誠意金。於本報告日期，相關諒解備忘錄已經失效，誠意金將根據諒解備忘錄的條款退還予本公司。於收到誠意金退款後，本公司擬將該筆款項用作營運資金及一般企業用途（包括支付運營及融資活動的開支以及亦可能包括償還可能到期應付的債務）。

董事會報告

第二次配售事項及相關所得款項淨額用途

於二零二二年七月二十九日，本公司與配售代理訂立配售協議（「**第二份配售協議**」），據此，配售代理同意按盡力基準促使承配人按配售價每股配售股份0.11港元認購最多1,970,000,000股配售股份（「**第二次配售事項**」）。配售股份於發行及繳足後，於所有方面與於配發及發行配售股份日期已發行股份享有同等地位。配售股份於二零二二年七月二十九日（即第二份配售協議日期）於聯交所所報的市價為每股股份0.115港元。每股配售股份的淨配售價約為0.11港元。

第二次配售事項於二零二二年八月二十四日完成。合共1,901,000,000股總面值19,010,000港元的配售股份已由配售代理以每股配售股份0.11港元的配售價成功配售予不少於六名承配人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，第二次配售事項的各承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連的第三方。於完成後，概無承配人成為本公司的主要股東。

董事認為，第二次配售事項為本公司籌措額外資金，及同時擴充本公司股東基礎的良機。

第二次配售事項所得款項淨額總額（經扣除費用、佣金及開支後）約為208.4百萬港元。於二零二二年度內，本集團已將所有第二次配售事項所得款項淨額用於償還本集團的貸款及應付款項。

第二次配售事項之詳情分別載於本公司日期為二零二二年七月二十九日及二零二二年八月二十四日的公佈。

股份認購及相關所得款項淨額用途

於二零二二年七月二十九日，本公司與姜孝恒先生（「**認購人**」）訂立認購協議（「**認購協議**」），據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意按每股認購股份（「**認購股份**」）0.11港元之價格配發及發行合共1,970,000,000股認購股份（「**認購事項**」）。認購股份於發行及繳足後，將於所有方面與於配發及發行認購股份日期已發行股份享有同等地位。認購股份於二零二二年七月二十九日（即認購協議日期）於聯交所所報的市價為每股股份0.115港元。每股認購股份的淨認購價約為0.11港元。

認購事項於二零二二年九月十六日完成。本公司已按每股認購股份0.11港元的認購價向認購人配發及發行全部1,970,000,000股總面值19,700,000港元的認購股份。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認購人為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連的第三方。於完成後，認購人並無成為本公司的主要股東。

董事認為，認購事項為本公司籌措額外資金，及同時擴充本公司股東基礎的良機。

認購事項所得款項淨額總額（經扣除所有相關開支後）約為216.5百萬港元。於二零二二年度內，本集團已將認購事項全部所得款項淨額用於償還本集團的貸款及應付款項。

認購事項之詳情分別載於本公司日期為二零二二年七月二十九日及二零二二年九月十六日的公佈。

股份期權計劃

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

- (1) 股份期權計劃旨在推動共創共用的企業文化落地，促使本公司核心人員關注長期經營業績，更好地吸引、保留和激勵核心人才。
- (2) 合資格參與人士包括已通過試用期及職級為總監及以上之正式全職僱員以及經董事會或股東於股東大會上選定之本集團其他僱員。
- (3) 股份期權計劃項下可供發行之股份總數為1,919,367,461股，相當於本公司於本報告日期已發行股本總數之約7.23%。於二零二二年度初及年度末，可根據股份期權計劃授出的股份期權數目分別為1,920,182,893份及1,919,367,461份。根據股份期權計劃及股份激勵計劃（定義見下文）將予授出之股份總價值不得超過350,000,000港元（「**350,000,000港元限額**」）。
- (4) 根據股份期權計劃授予或將授予任何單一合資格參與者（主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士除外）的股份期權獲行使後於任何12個月期間內已發行及將予發行之股份總數目不得超過於授出日期已發行股份總數之1%。就授予或將授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自聯繫人士之股份期權而言，上述限額削減至已發行股份總數之0.10%及總價值5,000,000港元（基於各授出日期股份收市價計算）。任何進一步授出超出有關限額之股份期權須待股東於股東大會上批准。
- (5) 股份期權可於董事會釐定期間內獲行使及概無股份期權可於授出日期後十年後獲行使。
- (6) 假設根據股份期權計劃行使股份期權之所有條件獲達成，股份期權可能自授出日期起計12個月、24個月、36個月、48個月及60個月後分別按五分之一(20%)的比例獲行使。

董事會報告

- (7) 股份期權計劃並無指明就接納股份期權應付之任何代價。
- (8) 行使價相當於以下三項之較高者：(i)股份於授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個連續交易日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；或(iii)股份之面值。
- (9) 股份期權計劃自二零一八年八月十七日起為期五(5)年有效。

下表載列股份期權於二零二二年度內之變動：

股份期權持有人	授出日期	股份期權數目						於 2022/12/31 尚未行使	歸屬期	經調整 行使價 ⁽¹⁾	行使期
		於 2022/01/01 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於年內 失效	於年內 調整 ⁽¹⁾				
董事											
杜瑋女士	2018/12/14	1,339,280	-	-	(704,805)	-	70,329	704,804	2022/12/14- 2023/12/13 ⁽⁴⁾	2.43	2023/12/13- 2028/12/13
其他僱員	2018/12/14	17,767,880	-	-	(9,256,494)	(178,560)	923,663	9,256,489	2022/12/14- 2023/12/13 ⁽⁴⁾	2.43	2023/12/13- 2028/12/13
總計		19,107,160	-	-	(9,961,299)⁽²⁾	(178,560)⁽³⁾	993,992	9,961,293			

附註：

- (1) 根據股份期權計劃之條款，尚未行使股份期權的行使價及尚未行使股份期權獲行使後將予發行的股份數目因於二零二二年六月九日完成第一次配售事項、於二零二二年八月二十四日完成第二次配售事項及於二零二二年九月十六日完成認購事項而進行調整。
- (2) 根據股份期權計劃之條款，總共9,961,299份股份期權於二零二二年度內註銷。
- (3) 根據股份期權計劃之條款，總共178,560份股份期權於二零二二年度內失效。
- (4) 假設於二零一八年十二月十四日授出之股份期權獲行使之所有條件根據股份期權計劃獲達成，有關股份期權須於五年期內分五批歸屬，每批涵蓋有關股份期權之五分之一(20%)。於二零一八年十二月十四日授出之股份期權的首20%、第二20%、第三20%及第四20%可分別於二零一九年十二月十三日、二零二零年十二月十三日、二零二一年十二月十三日及二零二二年十二月十三日行使。由於未能達致若干行使條件，本公司分別於二零一九年十二月十三日、二零二零年十二月十三日、二零二一年十二月十三日及二零二二年十二月十三日根據股份期權計劃條款註銷第一批、第二批、第三批及第四批股份期權。尚未行使的20%股份期權於二零二三年十二月十三日成為可行使，惟須達致股份期權計劃所載行使條件。

股份期權計劃之詳情分別載於本公司日期為二零一八年七月七日、二零一八年八月十七日、二零一八年十二月十四日、二零二二年六月九日、二零二二年八月二十四日及二零二二年九月十六日的公佈及本公司日期為二零一八年七月三十日的通函。

股份激勵計劃

本公司於二零一八年七月七日採納一項股份激勵計劃（「**股份激勵計劃**」）。根據股份激勵計劃，董事會有權向任何合資格參與人士要約授出激勵股份。股份激勵計劃的主要條款載列如下：

- (1) 股份激勵計劃旨在推動共創共用的企業文化落地，促使本公司核心僱員關注長期經營業績，更好地吸引、保留及激勵核心人才。
- (2) 合資格參與者包括已通過試用期及職級為高級經理及以上之正式全職僱員以及經董事會或股東於股東大會上選定之本集團其他僱員。
- (3) 由於股份激勵計劃不涉及發行新股份，於本報告日期，股份激勵計劃項下並無可發行股份。
- (4) 根據股份激勵計劃已授出或將予授出之激勵股份總數合共不得超過986,453,086股股份（即本公司於採納日期已發行股本總數之5%）。激勵股份之授出亦受350,000,000港元限額所規限。於二零二二年度初及年度末，可根據股份激勵計劃授出的激勵股份數目為986,453,086股。
- (5) 倘因授出激勵股份而導致本公司任何關連人士於股份激勵計劃項下可能佔股權總額超過30%，則不得向該本公司關連人士授出激勵股份。除上文所述者外，股份激勵計劃下各參與者並無可獲授權益上限。
- (6) 假設所有歸屬條件已獲達成，承授人可於該等激勵股份授出日期起計第12個月當日（「**歸屬日期**」）按董事會根據股份激勵計劃釐定的數目認購激勵股份。於支付激勵股份之代價後，激勵股份之60%及40%將按本公司指示，分別於自授出日期起計第24個月及第36個月當日起轉讓予獲選承授人。
- (7) 根據股份激勵計劃，股份將由獨立受託人收購，費用由本公司承擔，並以信託方式代獲選承授人持有，直至受股份激勵計劃規則約束之歸屬條件獲達成。
- (8) 股份激勵計劃並無指明於接納激勵股份認購權時應付之任何代價。承授人可於歸屬日期向本公司申請不多於18個月且按屆時本公司將予釐定之利息計息之貸款以認購激勵股份，惟有關貸款不得超過激勵股份認購本金金額之三分之二。本公司保留批准貸款之權利。

董事會報告

(9) 激勵股份之授出價為當時激勵股份之估值金額之50%，而該估值金額應相當於以下各項之較高者：(i)股份於授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個連續交易日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；或(iii)股份之面值。

(10) 股份激勵計劃自二零一八年七月七日起為期五(5)年有效。

自採納日期起計直至二零二二年十二月三十一日止，總共17,521,400股激勵股份已由受託人根據股份激勵計劃購入(「購入激勵股份」)，而所有激勵股份已獎勵予經選定參與者。根據股份激勵計劃條款，於17,521,400股激勵股份中，221,200股激勵股份已於二零一八年度失效，而餘下17,300,200股激勵股份已於二零一九年度失效。於二零二二年度，本公司並無指示受託人根據股份激勵計劃條款及條件，購入任何股份，以作日後獎勵用途或授出任何激勵股份予任何合資格參與者。本公司擬根據股份激勵計劃之條款及條件以信託方式持有17,521,400股購入激勵股份並用於日後獎勵用途。

股份激勵計劃規則詳情載於本公司日期為二零一八年七月七日的公佈。

主要客戶及供應商

於二零二二年度內，本集團之最大及五大客戶佔本年度總銷售額分別約14.2%及35.9%。

於二零二二年度內，本集團之最大及五大供應商佔本年度總採購額分別約12%及41.9%。

於二零二二年度內，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人士或就董事所知持有本公司5%以上已發行股份總數的任何股東於本集團任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

董事

於二零二二年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

季昌群先生 (主席兼首席執行官)

杜瑋女士

沈晨先生

葛金鑄先生 (於二零二二年六月二十四日獲委任)

獨立非執行董事：

劉智強先生

曾細忠先生

黃順先生

董事會報告

根據組織章程細則第87條，劉智強先生及曾細忠先生將於股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則第86(3)條，葛金鑄先生的任期將至本公司下屆股東大會為止，惟符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之披露

執行董事沈晨先生於二零二二年十月二十一日與本公司訂立續新董事服務協議，據此，任何一方可隨時提前三個月向另一方發出書面通知終止服務協議，惟沈晨先生須按照組織章程細則輪值退任並重選連任。

除上文所披露者外，自本公司上次刊發中期報告以來，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條須予披露之董事資料並無變動。

董事之服務合約

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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份或相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目／根據股本 衍生工具所持 相關股份數目	佔本公司 已發行股本總數之 概約百分比 ⁽³⁾
季昌群先生（「季先生」）	實益擁有人及受控法團權益 ⁽¹⁾	8,534,292,954 ⁽¹⁾	32.17%
杜瑋女士	實益擁有人	704,804 ⁽²⁾	0.00%

董事會報告

附註：

- (1) 於二零二二年十二月三十一日，909,510,000股股份乃由季先生作為實益擁有人直接持有。此外，根據證券及期貨條例，季先生被視作於Magnolia Wealth International Limited (「**Magnolia Wealth**」) (一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」) 註冊成立之公司，由季先生全資擁有) 所持有之7,624,782,954股股份中擁有權益。因此，季先生合共於8,534,292,954股股份中擁有權益。
- (2) 該等權益指授予杜瑋女士之704,804份股份期權(根據股份期權計劃之條款，因於二零二二年六月九日完成第一次配售事項、於二零二二年八月二十四日完成第二次配售事項及於二零二二年九月十六日完成認購事項而進行調整)，該等股份期權乃受限於根據股份期權計劃之若干歸屬條件，有關詳情載於本報告「股份期權計劃」一節。
- (3) 此百分比乃根據於二零二二年十二月三十一日之26,532,196,731股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於二零二二年度內任何時間均無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益，惟於本報告「股份期權計劃」及「股份激勵計劃」兩節所載之股份期權計劃及股份激勵計劃以及項下任何尚未行使的股份期權及激勵股份(如有)除外。

董事於交易、安排或合約中的權益

除下文「關連及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註55內關聯方交易所披露者外，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無於二零二二年度終結時或二零二二年度內任何時間訂立董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約

於二零二二年度內，除董事或於本公司全職工作的人士的服務合約外，本公司並無訂立或存有任何合約，使任何人承擔本公司全部或任何重要部分業務的管理及行政工作。

關連及持續關連交易

綜合財務報表附註55所載之若干關聯方交易亦構成上市規則項下之關連交易及／或持續關連交易。本公司於二零二二年度內已就關連交易及／或持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的有關規定。本集團於本年度須根據上市規則第14A章予以披露之持續關連交易之詳情如下。

持續關連交易

於二零一五年五月二十七日，本公司（作為服務供應商）與以下公司分別訂立服務協議：豐盛集團私人有限公司（「**豐盛新加坡**」，連同其附屬公司為「**豐盛新加坡集團**」）（「**豐盛新加坡服務協議**」）、Fullshare International (Australia) Pty. Ltd.（「**Fullshare Australia**」）（「**Fullshare Australia服務協議**」）、Fullshare International (Australia) Cairns Pty. Ltd.（「**Fullshare Cairns**」）（「**Fullshare Cairns服務協議**」）、Fullshare Industrial Holding Group (Australia) Cairns Pty Ltd ATF Fullshare Industrial Holding Group (Australia) Cairns Unit Trust（「**Fullshare CUT**」）（「**Fullshare CUT服務協議**」）、Nanjing Construction Group (Australia) Whisper Bay Pty Ltd ATF Nanjing Construction Group (Australia) Unit Trust（「**NCGA**」，連同其附屬公司為「**NCGA集團**」）（「**NCGA服務協議**」）及Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Pty Ltd ATF Nanjing Construction Group (Australia) Investment Management Unit Trust（「**NCGA Investment**」）（「**NCGA Investment服務協議**」）（豐盛新加坡、Fullshare Australia、Fullshare Cairns、Fullshare CUT、NCGA及NCGA Investment統稱「**海外私人集團**」），以規管由本集團向海外私人集團提供營運、行政及管理服務並就此提供框架。Fullshare Australia服務協議、NCGA Investment服務協議、Fullshare Cairns服務協議及Fullshare CUT服務協議於二零一六年獲終止。豐盛新加坡服務協議及NCGA服務協議各自之有關訂約方於二零二零年十二月十八日訂立一份續新協議以將期限延至二零二三年十二月三十一日（統稱「**續新服務協議**」），以維持與豐盛新加坡集團及NCGA集團的戰略業務關係，以實現協同效應及規模經濟，並從長遠角度持續為本集團的盈利能力做出可持續的貢獻。

季先生為董事會主席、本公司首席執行官、執行董事及控股股東，因此，根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。

季先生直接持有豐盛新加坡之全部股權。因此，根據上市規則第14A章，由於豐盛新加坡為季先生之聯繫人士，故豐盛新加坡為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，豐盛新加坡服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

自二零二二年一月一日至二零二二年七月五日止（「**所述期間**」），季昌榮先生（季先生之胞弟）直接及間接持有南京建工產業集團有限公司（「**南京建工產業**」）50%以上的表決權。於所述期間，NCGA為南京建工集團有限公司（「**南京建工**」）的全資附屬公司，而南京建工為南京建工產業的非全資附屬公司。根據上市規則第14A章，於所述期間，由於南京建工及南京建工產業為季先生之聯繫人士，故南京建工及南京建工產業均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，於所述期間，NCGA亦為季先生之聯繫人士，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，NCGA服務協議項下擬進行的交易於所述期間構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

緊隨季昌榮先生於二零二二年七月六日不再持有南京建工產業之權益後，NCGA不再為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，自二零二二年七月六日起，NCGA服務協議項下擬進行的交易不再構成本公司的持續關連交易。

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年止財政年度，續新服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	十二月三十一日止年度 人民幣千元
豐盛新加坡服務協議	1,250	1,250	1,250
NCGA服務協議	2,000	2,000	不適用

截至二零二二年十二月三十一日止年度，豐盛新加坡服務協議項下交易產生的實際金額為人民幣533,000元，而於二零二二年一月一日至二零二二年七月五日期間，NCGA服務協議項下交易產生的實際金額為人民幣658,000元。

有關上述持續關連交易之進一步詳情披露於本公司日期分別為二零一五年五月二十七日、二零一六年四月二十一日、二零一六年七月四日、二零一七年五月二十五日、二零一七年八月二十四日、二零一七年十二月十二日及二零二零年十二月十八日之公佈。

獨立非執行董事及核數師對持續關連交易之意見：

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

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

根據上市規則第14A.56條，本集團核數師獲委聘以審閱本集團於二零二二年度內之持續關連交易，並確認彼等並無發現任何事項，令彼等相信該等持續關連交易：(i)並無獲董事會批准；(ii)並無於所有重大方面符合本公司的定價政策進行（倘適用）；(iii)並無於所有重大方面根據該等交易之相關協議進行；及(iv)已超逾相關公佈上述上限。

董事會報告

主要股東

根據於聯交所網站上申報的權益披露，於二零二二年十二月三十一日，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露而記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持已發行 股份數目 ⁽⁵⁾	佔本公司 已發行股本總數 之概約百分比 ⁽⁶⁾
Magnolia Wealth	實益擁有人 ⁽¹⁾	7,624,782,954 (L)	28.74%
Superb Colour Limited (「Superb Colour」)	實益擁有人 ⁽²⁾	967,178,496 (L)	3.64%
		982,442,195 (S)	3.70%
	受控法團之權益 ⁽²⁾	715,263,699 (L)	2.70%
華融華僑資產管理股份有限公司 (「華融華僑」)	受控法團之權益 ⁽²⁾	1,682,442,195 (L)	6.34%
		982,442,195 (S)	3.70%
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融資產」)	受控法團之權益 ⁽²⁾	1,682,442,195 (L)	6.34%
		982,442,195 (S)	3.70%
中信銀行股份有限公司	於股份中擁有抵押 權益的人士 ⁽³⁾	4,902,000,000 (L)	18.48%
中國長城資產管理股份有限公司	於股份中擁有抵押 權益的人士 ⁽⁴⁾	1,520,000,000 (L)	5.73%
姜孝恒先生	實益擁有人	1,970,000,000 (L)	7.42%

董事會報告

附註：

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

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

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

3. 中信銀行股份有限公司作為抵押權益持有人持有4,902,000,000股股份。
4. 中國長城資產管理股份有限公司作為抵押權益持有人持有1,520,000,000股股份。
5. 字母「L」指於股份之好倉；字母「S」指於股份之淡倉。
6. 此百分比乃根據於二零二二年十二月三十一日之26,532,196,731股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露而記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

競爭業務

誠如本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(內容有關(其中包括)收購南京豐盛資產管理有限公司(一間根據中國法律註冊成立的有限責任企業,現時為本公司全資附屬公司)之非常重大收購及涉及新上市申請之反收購交易) (「**RTO通函**」) 所披露,根據控股股東(定義見RTO通函)與本公司訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾(「**不競爭承諾**」),除該等控股股東繼續在除外項目(定義見RTO通函)之業務及在不競爭承諾所載有關彼等之持有及/或於本集團任何成員公司及任何其他於認可證券交易所上市從事受限制業務(詳情請參閱RTO通函)之公司之股份及其他證券擁有權益之若干例外情況外,該等控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見RTO通函之「技術詞彙表」一節)發展業務(「**受限制業務**」),而彼等將僅可參與商用物業發展業務。有關不競爭承諾的進一步詳情,請參閱RTO通函。於二零二二年十二月三十一日,控股股東及彼等各自之任何聯繫人士(本集團成員公司除外)概無直接或間接(不論單獨或連同其他人士或公司)擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務或公司。除不競爭承諾外,於二零二二年十二月三十一日,該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

本公司已收到季先生及Magnolia Wealth就其於二零二二年度遵守不競爭承諾下的承諾發出的書面聲明。根據自季先生及Magnolia Wealth收到的聲明並經審閱後,獨立非執行董事認為,季先生及Magnolia Wealth已就二零二二年度遵從不競爭承諾所載條款。

除上文所披露者外,於二零二二年十二月三十一日,概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(除本集團業務外)中擁有任何權益。

根據上市規則第13.21條作出之披露

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

一間資產管理公司(「**貸款人**」)向天津合恒提供本金總額為人民幣573,300,000元之貸款用於項目開發建設及作為一般營運資金(「**貸款**」)。於收購事項完成後,貸款成為向本集團提供之貸款。貸款乃由Magnolia Wealth (Magnolia Wealth於抵押股份當日曾為本公司控股股東(定義見上市規則))以貸款人為受益人質押本公司已發行股本中1,520,000,000股每股面值0.01港元之普通股(「**質押股份**」)作抵押。於本報告日期,(i)Magnolia Wealth不再為本公司控股股東,其持有本公司7,624,782,954股股份(相當於本公司已發行股本約28.74%);及(ii)質押股份相當於本公司已發行股本約5.73%。

董事會報告

業務回顧

概覽

概覽載於本年報第9至第26頁之「管理層討論及分析」。

財務表現關鍵指標

於二零二二年度，本集團確認收入（為關鍵財務表現指標之一）上升約人民幣932,829,000元或4.5%至約人民幣21,718,371,000元（二零二一年：人民幣20,785,542,000元）。作為收入的主要貢獻因子，新能源板塊於二零二二年度向本集團貢獻收入約人民幣21,079,654,000元或97.1%（二零二一年：人民幣20,210,526,000元）。此外，物業板塊於二零二二年度為本集團貢獻收入約人民幣225,713,000元，佔總收入的1%（二零二一年：人民幣312,719,000元）。旅遊產生的收入約為人民幣397,495,000元，佔本集團二零二二年度收入的1.8%（二零二一年：人民幣245,425,000元）。健康、教育及其他產生的收入約為人民幣9,332,000元，佔本集團二零二二年度收入的0.04%（二零二一年：人民幣4,848,000元）。

本集團於二零二二年度的純利約為人民幣408,696,000元，而於二零二一年度的淨虧損約為人民幣2,335,758,000元。二零二二年度的純利乃主要由於金融資產之已確認減值虧損撥回淨額人民幣990,838,000元所致。

本集團財務狀況維持穩健。本集團資產淨值由二零二一年度約人民幣17,995,855,000元增加人民幣124,393,000元或0.7%至二零二二年度約人民幣18,120,248,000元。本集團於二零二二年度產生經營現金流入約人民幣722,168,000元（二零二一年：流出人民幣1,039,758,000元）。

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

未來發展

未來發展載於本年報第16頁「管理層討論及分析」項下「前景」一節。

主要風險及不確定因素

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

宏觀經濟環境

現時本集團於中國經營房地產、康旅業務、持有投資性為主的金融資產，經濟環境的變動可能會導致經營環境不利的風險。二零二二年，中國房地產市場經歷了量、價齊跌的低谷期，客戶需求放窄，市場進入低迷狀態。

管理層回應：中國境內陸續放開一系列的政策，包括不限於銀行降低貸款利率、銀行放鬆貸款政策、換房個人所得稅優惠政策、逐步放開或完全放開限購政策等，部分城市已經逐步出現了樓市回暖跡象。本集團會持續關注地產和金融領域政策的方向，提高資產管理水準，靈活融資方式。透過明確的風險管理政策及穩健型的投資策略，按實際市場情況調整投資組合，以進一步加強本集團的盈利能力。

市場競爭

中國房地產市場競爭激烈，競爭的領域包括不限於服務、品質、設計、品牌、成本控制及環境配套等。若本集團的對手持續改善其產品，或會令本集團的整體的盈利表現帶來負面影響。

管理層回應：本集團將密切關注政策資訊和市場環境，調整開發和銷售進度，以降低競爭風險。本集團期望於現時行業整合的階段，通過精準的定位，有效的風險把控，持續提升產品及服務的品質，更有效擴大市場對於本集團產品及服務的需求。

匯率變動

目前本集團經營貨幣主要為人民幣，但本集團出口銷售及進口設備主要是以美元及歐元計值，另外，本集團境外公司資產及負債以外幣為主，所以本集團的經營現金流和資產價格都會受到匯率的變動所影響。

管理層回應：本集團會持續追蹤國家的貨幣政策及環球經濟的變動，並密切關注市場上對沖匯率風險的工具。透過制定外匯風險管理措施及策略，積極管理金融資產，以降低匯率波動對本集團的影響。

董事會報告

全球新冠肺炎疫情影響

二零二二年，受到新冠肺炎所引發的疫情依然影響全球。二零二二年一月至十一月，境內實行了嚴格的清零政策，由於疫情的反覆和傳播強度，境內採取了一系列隔離政策，一定程度上影響經濟發展和人們的出遊、消費等。

管理層回應：境內已經在二零二二年十二月放開疫情解控，當前全國疫情防控形勢總體向好，平穩進入「乙類乙管」常態化防控階段。二零二三年春節後，經濟在陸續復甦，旅遊業也在逐步回暖。歐美及亞洲各國已經陸續解除或放寬隔離政策及與新冠肺炎相關之防疫措施，旅遊業在陸續復甦，澳洲酒店業務已經逐步復甦，澳洲酒店的收入於二零二二年為人民幣314,199,000元，與二零二一年同比增加約人民幣132,294,000元，升幅約72.7%。因全球疫情仍在流行，病毒還在不斷變異，本公司將繼續做好防禦預案，積極面臨可能出現的風險，提前做好處理預案，現時本公司南京的運營項目恢復正常的經營水準。面對營運環境的不明朗因素及挑戰，本集團將繼續審慎管理營運成本及秉持妥善管理已確立品牌的既定策略，同時審慎地投資於合適的新機遇。

酒店業務

繼二零一九年冠狀病毒疫情爆發後，本集團於澳洲的酒店業務受到國際及國內持續出行限制的直接影響。由於澳洲政府實施的防疫措施，餐飲場所及活動於期內持續受限。

自二零二二年起，限制持續放寬，導致被壓抑的旅行需求因而大幅增加，同時COVID-19奧密克戎病毒的爆發對整個行業的員工編製產生重大影響，尤其是二零二二年一月份。在此期間，酒店專注於招聘及培訓，連同過去兩年集團板塊的結轉回報，餘下的二零二二年持續實現創紀錄的收入及利潤。隨國內需求的壓抑速度放緩，及持續增加國家正穩步恢復國際旅遊，預期於二零二三年度可見季節性恢復至COVID-19前水平。

管理層現深諳持續監察及評估冠狀病毒的潛在影響，儘管整體的不確定性仍然存在，其仍能夠隨著澳洲客戶需求的任何變動而靈活應變。

主要關係

(i) 僱員

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

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

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

(ii) 供應商

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

(iii) 客戶

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

環保政策

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

董事會報告

遵守法律及法規

本集團之業務主要由本公司於中國之附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國及香港之有關法律及法規。截至二零二二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國及香港之所有有關法律及法規。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等之表現、資格及能力制定。

董事之薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個人表現及可比較市場數據釐定。

有關截至二零二二年十二月三十一日止年度董事、首席執行官及本集團五位最高薪酬人員之薪酬之詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

捐款

於二零二二年度，為「共建繁榮安樂」使命，本集團多年來致力回報社會並取得豐富成果。本集團多年來在支助社區方面所作的努力已受到認可。

於二零二二年度，本集團作出慈善捐款約人民幣10,168,000元。

更多詳情將載於獨立刊發之環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治報告」）。

環境、社會及管治報告

本集團作為企業公民一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展。有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的環境、社會及管治報告。環境、社會及管治報告將於盡可能於接近其刊發年報的時間，惟無論如何於本財政年度結束後四個月內上傳至聯交所及本公司網站。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例均無有關優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

稅務寬免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而獲任何稅務寬免。

退休福利計劃

本集團設立之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註2及11。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，本公司已於整個二零二二年度及於本年報刊發前的最後實際可行日期根據上市規則規定維持充足公眾持股量。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則，於適用法例及規例規限下，各董事將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證，並確保其不會因彼等或彼等任何一方於履行其職務時，產生或遭受的任何訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受損。本公司已為董事投購董事責任保險以保障彼等免受因針對董事之有關法律訴訟而導致之損失。有關獲准許彌償條文及董事責任保險於整個二零二二年度內及於本報告日期一直有效。

期後事項

於二零二二年十二月三十一日後，並無發生重大期後事件。

核數師

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職香港審核，而天職香港將於應屆股東週年大會結束時退任。本公司於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案續聘天職香港為本公司核數師。

代表董事會

主席
季昌群

香港，二零二三年三月三十一日

獨立核數師報告



致豐盛控股有限公司股東獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

保留意見

我們已審核豐盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第74頁至第213頁的綜合財務報表,當中包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,除本報告「保留意見的基礎」一節所述事項可能帶來的影響外,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

保留意見的基礎

誠如綜合財務報表附註24所披露,貴集團持有兩家聯營公司的若干股權,即常州江恒房地產開發有限公司及揚州恒富房地產開發有限公司(統稱「中國恒大集團公司」)。根據貴集團的會計政策,對中國恒大集團公司的投資採用權益法核算。截至二零二一年十二月三十一日止年度,貴集團於綜合損益及其他綜合收益表確認應佔中國恒大集團公司業績人民幣30,705,000元及中國恒大集團公司投資減值虧損人民幣1,363,268,000元。於二零二一年十二月三十一日,對中國恒大集團公司投資的賬面價值為零。根據可得財務資料及管理層對中國恒大集團公司股權可收回金額的最佳估計,貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中並無確認應佔該等聯營公司的業績或對中國恒大集團公司投資的減值虧損撥回。

於我們對貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表進行審計期間,貴公司董事已向我們表示,中國恒大集團公司的管理層拒絕向貴集團提供賬冊及記錄以及與二零二一年十二月三十一日於聯營公司的投資賬面值有關的證明文件及財務資料。因此,誠如我們日期為二零二二年三月三十一日有關貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計報告所載,由於審計範圍限制,我們對貴集團於聯營公司投資的賬面金額及相應應佔聯營公司的業績及對中國恒大集團公司的投資減值虧損持保留意見。

獨立核數師報告

保留意見的基礎 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團取得中國恒大集團公司的賬冊及記錄。在我們的審計過程中，我們注意到中國恒大集團公司的中間控股公司中國恒大集團的日常營運受到中華人民共和國地方政府主管機構的干預及監控，僅有有限的資料能夠公開，其中若干資料（包括但不限於其最近期財務資料及外部信貸評級）不向公眾提供。我們亦了解到，中國恒大集團目前正在進行重組，以恢復營運及結清尚未償還的債務。根據公開資料以及我們獲得的信息，我們無法就中國恒大集團公司於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務資料中記錄的金融資產的可收回性獲取充分、適當的審計證據。因此，我們無法確定(i) 貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日於聯營公司投資賬面值、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度應佔中國恒大集團公司的業績及對聯營公司投資的減值虧損；及(ii)綜合財務報表附註24所披露的中國恒大集團公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料不存在重大錯誤陳述。就上述金額而言，任何調整將對貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的資產淨值及貴集團截至該日止年度的溢利／虧損產生相應影響。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的保留意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。此外，除「保留意見的基礎」一節所述事項外，我們已釐定下文所述事項為本報告中將予發表的關鍵審計事項。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

有關新能源現金產生單位的商譽減值評估

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

於二零二二年十二月三十一日，貴集團有關新能源現金產生單位的商譽賬面值為人民幣1,492百萬元。管理層須每年及當有跡象顯示獲分配商譽的現金產生單位 (「現金產生單位」) 可能出現減值時進行商譽減值評估。

管理層監察獲分配商譽的新能源現金產生單位的營運，並將於二零二二年十二月三十一日的可收回金額與其賬面值進行對比。該現金產生單位的可收回金額乃利用使用價值計算法基於貼現未來現金流量計算。

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

因此，我們認為商譽減值評估是審計重點關注範圍。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測 貴集團進行商譽減值評估的流程和關鍵控制措施；

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

我們參考行業慣例及現行會計準則的規定，對進行商譽減值評估所使用的估值方法及方法論進行評估；

我們已評估管理層作出的估計，並對使用價值計算法中所採用主要假設及輸入數據 (如收入增長率、經營溢利率及貼現率) 的合理性提出了質疑，方法如下：

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

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

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

主要輸入數據並非基於可觀察市場數據 (第三級) 之金融工具之公允值計量

請參閱綜合財務報表附註4 (公允值估計)、附註5(ii)(e) (重大會計判斷及估計—公允值)、附註26 (按公允值計入損益之金融資產)、附註27 (按公允值計入其他全面收益之金融資產) 及附註29 (衍生金融工具)。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團按公允值計量之金融資產之結餘 (基於重大不可觀察輸入數據) 合共約為人民幣6,581百萬元，衍生金融負債之結餘約為人民幣32百萬元。

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

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

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測管理層計量第三級金融工具公允值的流程和關鍵控制措施；

我們已評估 貴集團外部估值師的勝任程度、實力及客觀性；

我們按抽樣基準評估 貴集團所採用的估值模型及主要輸入數據，包括：

- 審查合約協議及檢驗管理層的計算並取得投資確認書，以核實各項第三級金融工具的存在和準確性；
- 通過對比公開市場中可資比較公司的資本加權平均成本來評估貼現率的合理性；及
- 通過與同類型公司進行對比，評估所用流動性折價、盈利倍數及近期交易價。

基於上述程序，我們認為管理層計量第三級金融工具 (基於重大不可觀察輸入數據) 公允值時所採用的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

按攤銷成本計量之應收貿易賬款之可收回性

請參閱綜合財務報表附註3(iv) (財務風險管理—信貸風險)、附註5(ii)(c) (重大會計判斷及估計—金融資產之減值)及附註31 (應收貿易賬款)。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團按攤銷成本計量之應收貿易賬款約為人民幣7,128百萬元 (扣除撥備約人民幣715百萬元)。

管理層在評估應收貿易賬款的預期信貸虧損時作出重大判斷。與已知陷入財務困境的客戶或對收回應收款項存在重大疑問的情況有關的應收貿易賬款，會個別評估以便計提虧損撥備。亦會以類似信貸風險特徵對剩餘應收款項進行分組，在考慮客戶性質及賬齡類別的基礎上，統一評估款項收回的可能性，從而估計預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於過往12至48個月所經歷的歷史信貸虧損釐定，並經調整以反映當前及前瞻性信息，如影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素。

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

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們已了解並檢測管理層評估應收貿易賬款結餘的可收回性及釐定虧損撥備的政策、流程和控制措施；

我們已評估 貴集團所用信貸虧損撥備方法的適當性；

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

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

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

基於以上所述，我們認為管理層就評估貿易應收賬款虧損撥備所採用的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

應收貸款之可收回性

請參閱綜合財務報表附註3(iv) (財務風險管理—信貸風險)、附註5(ii)(c) (重大會計判斷及估計—金融資產減值)及附註28(i) (應收貸款)。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團之應收貸款約為人民幣871百萬元 (扣除撥備約人民幣512百萬元)。

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

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

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們透過執行下列程序，對管理層就應收貸款虧損撥備所作評估進行評估：

- 了解並測試應收貸款虧損撥備評估的關鍵控制，其涉及管理層關於信貸風險顯著增加、違約標準及前瞻性資料等的判斷及假設；
- 抽樣方式檢查貸款協議以及提款及還款單，測試預期信貸虧損模式所用截至報告日期應收貸款賬齡的存續及準確性；
- 評估管理層在預期信貸虧損模式中採用的估值方法及方式；
- 參考過往數據及市場經濟數據，評估預期信貸虧損模式中使用的拖欠率及抵押品價值等主要假設的適當性；及
- 重新執行管理層對集體虧損撥備評估的計算方法，其根據違約概率、違約風險、違約損失、前瞻性資料及估計虧損撥備時考慮其他重要因素，將所有風險特徵相近的應收款項組合在一起進行。

基於上述程序，我們認為管理層就評估應收貸款虧損撥備所採用的判斷和估計均有證據提供支持。

獨立核數師報告

其他資料

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

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

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

基於本行已執行的工作，如果本行認為其他資料有重大錯誤陳述，本行需要報告有關事實。誠如上文「保留意見基準」一節所述，我們無法就中國恒大集團公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度財務資料中記錄的金融資產可收回性獲取充分、適當的審計證據，因此，我們無法確定(i)於二零二一年及二零二二年十二月三十一日 貴集團對聯營公司投資的賬面價值、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度應佔中國恒大集團公司的業績及對聯營公司投資的減值虧損；及(ii)綜合財務報表附註24中披露的中國恒大集團公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料是否不存在重大錯誤陳述。因此，我們無法就該事項的其他資料是否存在重大錯誤陳述作出結論。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告根據我們委聘協議約定的條款僅向 閣下（作為整體）作出，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任 (續)

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任 (續)

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或採取的保障措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是周芳。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零二三年三月三十一日
周芳
執業證書編號P08090

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	7	21,718,371	20,785,542
收入成本	11	(18,404,027)	(17,490,747)
毛利		3,314,344	3,294,795
銷售及分銷開支	11	(559,709)	(512,769)
行政開支	11	(887,866)	(831,729)
研發成本	11	(744,816)	(667,782)
於金融資產及金融擔保合約確認的減值虧損撥回／(撥備)淨額	3(iv)	990,838	(85,878)
其他收入	9	430,385	428,415
金融工具之公允值變動淨額	8	(917,050)	(1,812,574)
其他收益／(虧損)淨額	10	36,180	(61,482)
經營溢利／(虧損)		1,662,306	(249,004)
融資成本	12	(872,179)	(452,375)
分佔合營公司業績	23	11,915	(6,826)
分佔聯營公司業績	24	(87,313)	(1,387,153)
除稅前溢利／(虧損)		714,729	(2,095,358)
所得稅開支	15	(447,606)	(272,149)
來自持續經營業務年內溢利／(虧損)		267,123	(2,367,507)
來自終止經營業務年內溢利	49(a)	141,573	31,749
年內溢利／(虧損)		408,696	(2,335,758)
年內其他全面虧損：			
<i>可能重新分類至損益之項目：</i>			
—出售附屬公司後解除匯兌波動儲備		(11,552)	(192,753)
—換算海外業務之匯兌差額		(89,369)	50,245
—按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動		10,810	(6,552)
—有關該等項目之所得稅		(779)	933
—分佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		2,358	(1,846)
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>			
—按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動		(446,442)	(256,889)
—有關該等項目之所得稅		103,048	61,495
年內其他全面虧損(扣除稅項)		(431,926)	(345,367)
年內全面虧損總額		(23,230)	(2,681,125)

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年內應佔溢利／(虧損)：			
—本公司權益股東		(160,981)	(2,685,344)
—非控股權益		569,677	349,586
		408,696	(2,335,758)
本公司權益股東應佔來自以下各項年內(虧損)／溢利：			
—持續經營業務		(302,480)	(2,716,052)
—終止經營業務		141,499	30,708
		(160,981)	(2,685,344)
年內應佔全面(虧損)／收益總額：			
—本公司權益股東		(517,541)	(2,995,022)
—非控股權益		494,311	313,897
		(23,230)	(2,681,125)
本公司權益股東應佔來自以下各項年內全面(虧損)／收益總額：			
—持續經營業務		(661,023)	(3,036,341)
—終止經營業務		143,482	41,319
		(517,541)	(2,995,022)
本公司權益股東應佔來自持續經營業務虧損之每股虧損			
每股基本及攤薄虧損	17	人民幣(0.013)元	人民幣(0.138)元
本公司權益股東應佔虧損之每股虧損			
每股基本及攤薄虧損	17	人民幣(0.007)元	人民幣(0.136)元

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	18	8,804,277	6,357,430
投資物業	19	5,047,272	5,050,852
使用權資產	20(a)	1,069,278	1,352,508
商譽	21	1,503,817	1,880,169
其他無形資產	22	289,106	359,018
於合營公司之投資	23	290,756	281,468
於聯營公司之投資	24	379,330	325,254
按公允值計入其他全面收益的金融資產	27	2,096,621	2,889,286
按公允值計入損益的金融資產	26	422,676	402,124
應收代價	28(ii)	150,507	–
應收貸款	28(i)	145,058	46,837
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	–	1,077,605
其他應收款項	28(iii)	–	1,623
預付款項	32	5,890	47,549
遞延稅項資產	40	1,065,817	776,758
		21,270,405	20,848,481
流動資產			
存貨	30	6,932,870	5,210,362
應收貿易賬款	31	7,128,370	4,471,744
應收代價	28(ii)	199,989	–
應收貸款	28(i)	725,606	1,395,998
預付款項	32	1,942,858	1,451,285
其他應收款項	28(iii)	1,546,434	1,722,823
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,110,905	–
預繳所得稅		29,776	12,272
按公允值計入其他全面收益的金融資產	27	3,536,240	3,332,234
按公允值計入損益的金融資產	26	698,272	845,913
發展中物業	33	593,515	811,872
持作出售物業	34	56,281	112,809
受限制現金	35	4,924,505	1,911,407
現金及現金等值物	35	4,533,808	3,473,102
		33,959,429	24,751,821

綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	36	10,387,604	7,014,932
其他應付款項及應計費用	37	3,263,257	4,344,394
合約負債	7(ii)	1,555,577	872,789
衍生金融工具	29	32,376	1,825,964
租賃負債	20(b)(i)	7,365	46,805
銀行及其他借款	38	8,608,849	7,357,209
應付所得稅		805,127	808,311
保修撥備	39	988,395	863,250
遞延收入		18,787	14,242
賣出認沽期權負債	48(a)(ii)	4,514,175	–
		30,181,512	23,147,896
流動資產淨值			
		3,777,917	1,603,925
總資產減流動負債			
		25,048,322	22,452,406
非流動負債			
銀行及其他借款	38	4,311,213	1,936,872
遞延收入		303,077	200,477
租賃負債	20(b)(i)	14,890	307,953
保修撥備	39	1,114,729	848,784
遞延稅項負債	40	1,184,165	1,162,465
		6,928,074	4,456,551
資產淨值			
		18,120,248	17,995,855
股本及儲備			
股本	41	219,904	160,872
儲備	43	11,819,139	14,019,807
本公司權益股東應佔權益		12,039,043	14,180,679
非控股權益		6,081,205	3,815,176
總權益		18,120,248	17,995,855

第74頁至213頁之綜合財務報表由董事會於二零二三年三月三十一日批准並由以下董事代表簽署。

季昌群
董事

沈晨
董事

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔													非控股權益	總權益
	股本	權益儲備	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	僱員股份信託儲備	其他儲備	投資重估儲備	反向收購儲備	匯兌波動儲備	累計虧損	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零二一年一月一日	160,872	422,833	17,071,916	667,647	31,777	(35,258)	(70,672)	(448,244)	(390,381)	200,753	(435,542)	17,175,701	3,621,279	20,796,980	
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,685,344)	(2,685,344)	349,586	(2,335,758)	
年內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	(4,153)	-	-	-	(4,153)	(1,466)	(5,619)	
-按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	(163,731)	-	-	-	(163,731)	(31,663)	(195,394)	
-分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,846)	-	-	-	(1,846)	-	(1,846)	
-於出售一間附屬公司時解除外匯波動儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(192,753)	-	(192,753)	-	(192,753)	
-換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,805	-	52,805	(2,560)	50,245	
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(169,730)	-	(139,948)	(2,685,344)	(2,995,022)	313,897	(2,681,125)	
出售附屬公司	-	-	-	(8,460)	-	-	-	-	-	-	8,460	-	(30,698)	(30,698)	
派發予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,302)	(89,302)	
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產儲備轉撥	-	-	-	103,601	-	-	11,147	(43,366)	-	-	43,366	-	-	-	
於二零二二年十二月三十一日	160,872	422,833	17,071,916	762,788	31,777	(35,258)	(59,525)	(661,340)	(390,381)	60,805	(3,183,808)	14,180,679	3,815,176	17,995,855	

	附註	本公司權益股東應佔													非控股權益	總權益
		股本	權益儲備	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	僱員股份信託儲備	其他儲備	投資重估儲備	反向收購儲備	匯兌波動儲備	累計虧損	總計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零二二年一月一日		160,872	422,833	17,071,916	762,788	31,777	(35,258)	(59,525)	(661,340)	(390,381)	60,805	(3,183,808)	14,180,679	3,815,176	17,995,855	
年內(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160,981)	(160,981)	569,677	408,696	
年內其他全面(虧損)/收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動(扣除稅項)		-	-	-	-	-	-	3,826	-	-	-	3,826	6,205	10,031		
-按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動(扣除稅項)		-	-	-	-	-	-	(266,621)	-	-	-	(266,621)	(76,773)	(343,394)		
-分佔聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	-	2,358	-	-	-	2,358	-	2,358		
-出售附屬公司時解除匯兌波動儲備	49	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,552)	-	(11,552)	-	(11,552)		
-換算海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	(84,571)	-	(84,571)	(4,798)	(89,369)		
年內全面(虧損)/收益總額		-	-	-	-	-	-	(260,437)	-	(96,123)	(160,981)	(517,541)	494,311	(23,230)		
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產		-	-	-	-	-	-	30,412	-	-	(30,412)	-	-	-		
出售附屬公司	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,775)	(3,775)		
於不喪失控制權的情況下出售部分附屬公司權益	48(a), (b)	-	-	-	-	-	-	(2,248,221)	-	-	-	(2,248,221)	1,775,493	(472,728)		
根據股份配售及認購發行新股份儲備轉撥	41	59,032	-	565,094	-	-	-	-	-	-	-	624,126	-	624,126		
		-	-	-	414,597	-	-	-	-	-	(414,597)	-	-	-		
於二零二二年十二月三十一日		219,904	422,833	17,637,010	1,177,385	31,777	(35,258)	(2,307,746)	(891,365)	(390,381)	(35,318)	(3,789,798)	12,039,043	6,081,205	18,120,248	

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用) 現金	45(i)	1,070,157	(630,517)
已付所得稅		(347,989)	(409,241)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		722,168	(1,039,758)
投資活動所得現金流量			
已收利息		157,450	77,563
來自部分出售一間附屬公司代價遞延款項之已收利息收入		115,491	–
存置已抵押銀行存款		(10,045,880)	(6,568,614)
提取已抵押銀行存款		7,046,133	6,324,361
投資於結構性銀行存款		(60,000)	(360,000)
贖回結構性銀行存款		237,013	460,960
購買按公允值計入其他全面收益之金融資產		(30,000)	(600,000)
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產 所得款項及資本退還		446,256	523,095
購買按公允值計入損益之金融資產		(81,777)	–
出售按公允值計入損益之金融資產所得款項		–	2,195
購買物業、機器及設備項目		(2,623,303)	(1,114,193)
出售物業、機器及設備項目所得款項		19,675	34,193
出售投資物業所得款項		2,040	–
使用權資產付款		(20,806)	(41,948)
收購附屬公司	46	(6,840)	232
出售附屬公司	47、50	4,771	137,101
出售終止經營業務	49(b)	132,574	–
收取應收代價		–	135,500
出售一間合營公司所得款項		–	40,000
自一間合營公司提取資金		–	846
自一間合營公司收取之股息		–	50,000
於聯營公司之投資	24	(80,089)	(15,000)
自一間聯營公司之資本退還	24	53,693	–
註銷一間聯營公司所得款項		–	3,975
已收其他投資收益		19,005	25,207
償還一間附屬公司前擁有人的可退還金額		–	(11,000)
經修訂遠期收購協議付款	50	(1,506,322)	(610,000)
收取政府補助		126,006	35,690
退還已收的可退還誠意金		(183,672)	–
已授出貸款及其他應收款項		(630,681)	(250,816)
收取貸款及其他應收款項		1,268,360	1,160,671
投資活動所用現金淨額		(5,640,903)	(559,982)

綜合現金流量表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他借貸		9,622,034	6,394,196
償還銀行及其他借貸		(6,068,695)	(4,254,292)
已付租賃租金的本金部分		(21,102)	(44,996)
已付租賃租金的利息部分		(7,002)	(21,608)
已付非控股股東股息		(89,002)	(300)
已付利息		(673,940)	(470,017)
配售及認購新股份所得款項		624,126	–
並無喪失控制權情況下部分出售一間 附屬公司收取之代價	48(a), (b)	3,350,936	1,000,000
出售一間附屬公司部分權益而無導致 喪失控制權所支付所得稅	48(a)	(838,804)	–
融資活動所得現金淨額		5,898,551	2,602,983
現金及現金等值物增加淨額			
於年初之現金及現金等值物		3,473,102	2,490,570
外匯匯率變動之影響淨額		80,890	(20,711)
於年末之現金及現金等值物		4,533,808	3,473,102

隨附附註為綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

豐盛控股有限公司（「本公司」）根據開曼群島公司法（一九六一年第3號法案，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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

- 物業—物業投資、開發及銷售以及提供建築相關服務；
- 旅遊—酒店經營、銷售旅遊產品及提供相關服務；
- 投資及金融服務—持有及投資於各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品，包括但不限於已上市及非上市證券、債券、基金、衍生工具、結構性及其他庫務產品，及提供投資及金融相關諮詢服務；
- 健康、教育及其他—銷售健康及教育產品及提供相關服務以及銷售其他產品；及
- 新能源—製造及銷售機械傳動設備產品及貨物交易。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，誠如附註49所詳述，本集團出售一間附屬公司，該附屬公司為本集團於澳大利亞主要獨立教育業務線，根據香港財務報告準則第5號持作待售非流動資產及已終止業務構成已終止經營業務。因此，已終止經營業務業績於綜合損益及其他全面收益表內單獨呈列。與已終止經營業務相關的比較信息已予以重新呈列以符合本年度的呈列方式。

本公司董事認為，本公司直接及最終控股公司為Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。

綜合財務報表乃由本公司董事會於二零二三年三月三十一日批准刊發。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要

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

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。綜合財務報表根據歷史成本慣例編製，經重新評估按公允值列賬的若干金融資產及金融負債以及投資物業後作出修整。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團未能履行先前有關出售附屬公司股權計劃的誠意金協議所載的若干財務責任（附註37(a)）、若干已逾期借款的多項貸款協議（附註38）以及向獨立第三方提供的財務擔保合約，導致本集團的若干投資物業遭中華人民共和國（「中國」）法院命令凍結（附註51(ii)）。

鑒於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可獲得的融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源持續經營。管理層已編製現金流量預測，涵蓋自二零二二年十二月三十一日起計十二個月期間。董事認為，基於現金流量預測及考慮預期經營業績、本集團可變現的資產（如必要）、相關貸款的充足抵押品，以及就償還本集團財務責任時間與相關方持續聯絡及重新磋商，本集團將擁有充足營運資金以滿足其經營所需，並能履行未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事認為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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 本集團所採納之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本（「修訂本」）於二零二二年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金優惠
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、機器及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號 (修訂本)	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年－二零二零年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號 (修訂本)

於當前及過往年度應用修訂本對本集團的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 尚未採納之香港財務報告準則新訂準則及修訂

下列若干已頒佈但尚未於截至二零二二年十二月三十一日止年度強制採納且本集團並無提前採納之新會計準則及修改。相關準則及修訂或者當前與本集團無關，或者並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

- 香港會計準則第1號 (修訂本)，「負債分類為流動或非流動」，於二零二四年一月一日開始的會計期間生效
- 香港會計準則第1號 (修訂本)，「附帶契諾的非流動負債」，於二零二四年一月一日開始的會計期間生效
- 香港會計準則第1號 (修訂本) 及香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)，「會計政策之披露」，於二零二三年一月一日開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號修訂)，「保險合約」，於二零二三年一月一日開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第17號 (修訂本)，「香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號之初步應用－比較資料」，於二零二三年一月一日開始的會計期間生效

2 主要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納之香港財務報告準則新訂準則及修訂 (續)

- 香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」，於二零二三年一月一日開始的會計期間生效
- 香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」，於二零二三年一月一日開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」，於待定日期生效
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)「售後租回交易中的租賃負債」，於二零二四年一月一日開始的會計期間生效

2.2 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其於實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於被投資者大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資者的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資者其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利者；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司自本集團獲得控制權之日起綜合入賬，自控制權終止之日起取消綜合入賬。

會計收購法用於本集團業務合併之會計處理(參閱附註2.7)。

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

於附屬公司之業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資於綜合財務狀況表初始按成本確認後以權益法(參閱附註2.5)入賬。

2.4 聯合安排

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

於合營公司的投資於綜合財務狀況表初始按成本確認後使用權益會計法入賬(參閱附註2.5)。

2.5 權益會計法

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

當本集團所佔以權益入賬投資的虧損相等於或超逾其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，除非其產生法律或推定責任或代表其他實體作出付款則屬例外。

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

以權益入賬投資的賬面值根據附註2.15所述政策進行減值測試。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.6 擁有權權益的變動

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

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

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

2.7 業務合併

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

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.7 業務合併 (續)

收購相關成本於產生時支銷。

以下部分：

- 所轉讓之代價；
- 於所收購實體之任何非控股權益金額；及
- 持有所收購實體之任何過往股權於收購日期之公允值超過所收購可識別淨資產公允值，則錄為商譽。倘該等款額低於所收購業務的可識別淨資產的公允值，有關差額直接於損益確認為議價購買。

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

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

2.8 獨立財務報表中於附屬公司的投資

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

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.9 分類報告

本集團根據定期向主要經營決策者呈報之內部財務資料識別經營分類及編製分類資料，該等財務資料乃供主要經營決策者決定分配資源至本集團各業務分部及檢討該等業務分部表現的基準。向主要經營決策者呈報之內部財務資料之業務分部乃按本集團之主要業務及服務類別劃分。

2.10 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

綜合財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量，即主要為港元（「港元」）、人民幣（「人民幣」）、美元（「美元」）、澳元（「澳元」）及歐洲貨幣單位（「歐元」）。綜合財務報表以人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於損益確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表之「其他收益／（虧損）淨額」呈列。

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.10 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

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

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

收購海外實體所產生的商譽及公允值調整視作該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包括海外業務之合營公司之共同控制權之出售，或涉及失去包括海外業務之聯營公司之重大影響力之出售)時，該業務歸屬於本公司權益股東之權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.11 物業、機器及設備

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

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

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

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

永久業權土地乃按成本減任何減值虧損作呈報而不計提折舊。

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

剩餘價值、可使用年期及折舊方式會在報告期末作出檢討，並進行適當調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.15)。

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.12 投資物業

投資物業為以租賃權益擁有或持有作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益。

投資物業按成本(包括相關交易成本及借款成本(如適用))初始計量。於初始確認後，投資物業按公允值列賬。公允值按活躍市價得出，當中已就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如必要)。倘並無有關資料，則本集團會使用其他估值法，如活躍程度較低市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允值變動於綜合損益及其他全面收益表以投資物業公允值收益或虧損確認。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之損益中予以確認。

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

2.13 無形資產(商譽除外)

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

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

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

(i) 專利權及技術

已購入的專利權及技術按成本扣除任何減值虧損列賬，並以直線法按彼等估計可使用年限五至十五年予以攤銷。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.13 無形資產 (商譽除外) (續)

(ii) 客戶關係

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

(iii) 研究及開發成本

所有研究成本均於產生時自損益扣除。

有關開發新產品之項目所產生的開發成本僅於符合下列條件時方會資本化及作遞延處理：

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

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

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

(iv) 特許權

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.14 商譽

商譽如附註2.7所述計量。商譽不會攤銷，但須每年作減值測試，倘出現商譽可能減值的事宜或情況的變動，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。

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

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

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

2.15 非金融資產減值

擁有無限使用年期的商譽、無形資產及永久業權土地不會攤銷或折舊，但會每年進行減值測試，或倘出現商譽可能減值的事宜或情況的變動，則更頻密進行測試。其他非金融資產在出現賬面值可能無法收回的事宜或情況的變動時進行減值測試。減值虧損乃按資產的賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的使用價值與公允值減出售成本兩者的較高者為準。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入產生可分開識別現金流入的最低層次(現金產生單位)分組。已減值的非金融資產(商譽除外)在報告期結束時均就減值是否可能撥回進行檢討。

2.16 發展中物業及持作出售物業

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

可變現淨值計及預計實現的最終價格，扣除相關之可變銷售開支及預期竣工成本。

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.17 存貨

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

2.18 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

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

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值：

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

根據合理確定續租選擇權將會作出的租賃付款亦納入負債計量。

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.18 租賃 (續)

為釐定增量借款利率，本集團：

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

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

本集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線基準於收益確認。取得經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

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

分類視乎本集團就管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而釐定。

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

本集團於且僅於其管理該等資產的業務模式變動時重新分類債務投資。

(ii) 確認及終止確認

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

(iii) 計量

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具

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

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

權益工具

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

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.19 投資及其他金融資產 (續)

(iv) 金融資產終止確認

出現以下情形時，金融資產(或，倘適用，部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會基本終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

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

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

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

(v) 金融資產的減值

本集團按前瞻基準評估有關其以攤銷成本計量及以公允值計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用的減值方法視乎信貸風險是否已經顯著增加而定。附註3(iv)詳述本集團確定信貸風險是否存在顯著增加的方式。

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

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.20 金融工具的抵銷

當本集團擁有可執行法定權利以抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算或同時變現資產及償還負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。可執行法定權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或交易對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，須可強制執行。

2.21 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

2.22 現金及現金等值物及受限制現金

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

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

2.23 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

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

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.23 股本 (續)

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

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

2.24 應付貿易賬款及其他應付款項

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

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

2.25 借款及借款成本

借款按公允值（扣除已產生的交易成本）初始確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額兩者間的任何差額於借款期間以實際利率法於損益中確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作為流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

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

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

待作合資格資產開支的特定借款臨時投資所賺取的投資收入於合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借款成本會於發生當期支銷。

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.26 即期及遞延所得稅

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

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

(i) 即期所得稅

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

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

(ii) 遞延所得稅

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

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.26 即期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅 (續)

遞延稅項資產於有未來應課稅溢利可用於抵銷該等暫時差額及虧損時方予確認。

當本公司可控制撥回暫時性差額的時間及該差額於可見將來可能不會撥回，遞延稅項資產及負債不會就附屬公司、聯營公司及合營公司的投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認。

(iii) 抵銷

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

2.27 僱員福利

(a) 短期義務

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

(b) 退休金責任

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.27 僱員福利 (續)

(c) 終止福利

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

2.28 以股份為基礎的付款

透過本集團僱員股份期權計劃及僱員股份激勵計劃向僱員提供以股份為基礎的薪酬福利以及權益工具於授出日期的公允值與僱員就權益工具支付的代價之間的差額，有關該等計劃的資料載於附註42。

(i) 僱員股份期權計劃

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

- 包括任何市場表現狀況 (例如本公司股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件 (例如盈利能力及銷售增長目標以及僱員於指定期間繼續受僱於本集團) 的影響；及
- 包括任何非歸屬條件 (例如要求僱員儲蓄或於特定期間持有股份) 的影響。

總開支乃於歸屬期間確認，歸屬期指將達成所有指定歸屬條件的期間。

於報告期末，本公司均會根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期將歸屬購股權之數目之估計。修訂對原來估計數目之影響 (如有)，將於損益內確認，並於權益內作出相應調整。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.28 以股份為基礎的付款 (續)

(ii) 僱員股份激勵計劃

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

於歸屬期內將予支銷的總金額乃經參照獲授股份的公允值而釐定：

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

總開支乃於歸屬期內確認，歸屬期指將達致所有特定歸屬條件的期間。

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

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

2.29 撥備

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.29 撥備 (續)

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

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

2.30 財務擔保合約

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

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

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

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

2.31 衍生金融工具

衍生工具按公允值確認。於報告期末，公允值重新計量。重新計量公允值的收益或虧損即時於損益中確認，惟衍生工具符合現金流量對沖會計或海外業務投資淨額對沖除外，在此情況下，確認任何由此產生的收益或虧損視乎對沖項目的性質而定。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.32 賣出認沽期權負債

賣出認沽期權為本集團授予的一種金融工具，據此交易方有權要求本集團於滿足若干條件時以現金購買其於本集團附屬公司的股權。倘本集團於認沽期權下並無無條件避免交付現金的權利，本集團必須按認沽期權項下估計未來現金流出的現值確認一項金融負債。金融負債初始按公允價值確認。

其後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整財務負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於報告期末，本集團會透過按金融工具之原定實際利率計算之經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值之調整則於損益內確認為收入或開支。

2.33 收益確認

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

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

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

收益不包括增值稅及已扣除任何交易折扣。

(i) 銷售貨品

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.33 收益確認 (續)

(ii) 銷售物業

本集團於中國開發及出售住宅物業。收益於物業交付予客戶，客戶已根據銷售合約接納物業，或接納條文已失效，或本集團有客觀證據顯示所有接收準則均已達成之時間點確認。

(iii) 服務收入

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

(iv) 租金收入

租金收入於租期內按直線基準於損益內確認。進一步詳情參閱附註2.18。

(v) 股息收入

股息收入乃自按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益的金融資產收取。股息乃於收取股息的權利確立時於損益中作為「其他收入」確認。即使彼等乃從收購前溢利中支付，該方法亦適用，除非股息明確表示為投資成本的部分回收。就此情況，倘其與按公允值計入其他全面收益計量之投資有關，則股息於其他全面收益中確認。然而，投資可能需因此進行減值測試。

2 主要會計政策摘要 (續)

2.33 收益確認 (續)

(vi) 利息收入

來自按公允值計入損益的金融資產的利息收入乃計入損益表內的「金融工具公允值變動」。

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

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

(vii) 融資部分

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

(viii) 多項履約義務

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

(ix) 合約資產及合約負債

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.34 每股虧損

(i) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損(不包括除普通股以外的服務權益的任何成本)除以年內發行在外普通股的加權平均數計算,並就年內已發行普通股(不包括庫存股)的股利部分作出調整。

(ii) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損調整用於釐定每股基本虧損的數字(以計及與潛在攤薄普通股有關的權益及其他融資成本的除稅後影響),及假設轉換所有潛在攤薄普通股情況下已發行的額外普通股的加權平均數。

2.35 股息分派

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

2.36 政府補助

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

有關成本的政府補助遞延至政府補助與其擬補償的成本配對期間方於損益內確認。

就作為經已產生的開支或虧損的補償或向本集團給予無未來相關成本的即時財務援助而應收的政府補助在其成為應收的期間確認為收入。

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

2 主要會計政策摘要 (續)

2.37 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之組成部分，其營運及現金流量可與本集團其餘業績清楚區分，並為按業務或經營地區劃分之獨立主要業務，或屬於出售按業務或經營地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃之一部分，或屬於僅為轉售而購入之附屬公司。

一項業務於出售時或符合條件分類為持作出售時 (以較早者為準)，或被廢止時分類為已終止經營業務。

當一項業務分類為已終止經營，則會以單一金額於綜合損益及其他全面收益表內呈列，當中包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 於計量已終止經營業務之公允價值減銷售成本，或於出售構成已終止經營業務之資產或出售組別時確認之除稅後盈虧。

2.38 資產收購

對所收購資產及所承擔負債的組合進行評估，以釐定彼等屬業務或是資產收購。當所收購總資產的絕大部分公允值集中於單一可識別資產或類似可識別資產組合時，本集團按逐項收購基準，選擇對收購活動及資產組合是否為資產而非業務收購作出簡化評估。

倘所收購資產及所承擔負債組合並不構成業務，則整體收購成本將根據其於收購日期的相對公允值分配至個別可識別資產及負債。當可識別資產及負債的個別公允值總和與整體收購成本不同時，則屬例外。在此情況下，根據本集團政策，任何初步按成本以外的金額計量的可識別資產及負債將進行相應計量，並按其於收購日期的相對公允值將剩餘收購成本分配至餘下可識別資產及負債。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策摘要 (續)

2.39 關聯方

- (a) 倘一名人士符合下列任何條件，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘一間實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)內識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體之母公司) 之主要管理層成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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

2.40 或然負債

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

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

3 財務風險管理

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

(i) 利率風險

本集團面對有關定息銀行及其他借款（附註38）、應收貸款（附註28(i)）以及按攤銷成本（附註28(iv)）、按公允值計入損益（附註26）及按公允值計入其他全面收益（附註27）之若干金融資產之公允值利率風險。本集團亦就按公允值計入其他全面收益之浮息金融資產（附註26）以及銀行及其他借款（附註38）承擔現金流量利率風險。管理層監控利率風險並於有需要時將考慮對沖重大利率風險。本集團亦面對有關按當前市場利率計息之受限制現金以及現金及現金等值物之現金流量利率風險。然而，由於該等現金及現金等值物均屬短期性質，該風險對本集團而言屬輕微。

本集團之現金流量利率風險主要集中來自本集團之人民幣借款按中國人民銀行訂明之利率波動。

以下敏感度分析乃基於浮息按公允值計入損益之金融資產及銀行及其他借款之利率風險而釐定。所呈列分析假設於報告期末未償還負債金額於整個年度內一直尚未償還。

就浮息按公允值計入損益之金融資產及銀行及其他借款而言，倘利率上升50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少約人民幣16,864,000元（二零二一年：除稅後虧損人民幣6,067,000元），反之亦然。該分析與二零二一年之基準相同。

(ii) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險及於本集團海外業務之投資淨額風險。該風險源自經營單位以其單位功能貨幣以外的貨幣進行銷售或購買，以及海外業務與人民幣匯率的波動，導致投資淨額的賬面值出現差異。本集團約6%（二零二一年：12%）的銷售乃以進行銷售之經營單位功能貨幣以外的貨幣計值，而約2%的成本（二零二一年：4%）並非以單位功能貨幣計值。由於本集團認為不同外幣與人民幣之間匯率變動之風險不大，本集團目前並無根據本集團的外幣風險策略訂立任何對沖。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(ii) 外幣風險 (續)

下表顯示於報告期末本集團除稅前溢利 (由於貨幣資產及負債公允值變動) 及本集團權益 (因換算使用本集團呈報貨幣以外的功能貨幣的海外業務) 對人民幣匯率合理可能變動的敏感度, 而所有其他變量維持不變。該分析與二零二一年之基準相同。並無考慮將海外業務之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生的差額。

	人民幣匯率 上升 / (下降)	除稅前溢利 (減少) / 增加 人民幣千元	權益* 增加 / (減少) 人民幣千元
二零二二年			
倘港元對人民幣貶值	5%	(111,401)	1,988
倘港元對人民幣升值	(5%)	111,401	(1,988)
倘美元對人民幣貶值	5%	(11,287)	7,224
倘美元對人民幣升值	(5%)	11,287	(7,224)
倘歐元對人民幣貶值	5%	(12,555)	-
倘歐元對人民幣升值	(5%)	12,555	-
倘澳元對人民幣貶值	5%	4,621	7,351
倘澳元對人民幣升值	(5%)	(4,621)	(7,351)

	人民幣匯率 上升 / (下降)	除稅前虧損 (增加) / 減少 人民幣千元	權益* 增加 / (減少) 人民幣千元
二零二一年			
倘港元對人民幣貶值	5%	(101,386)	191
倘港元對人民幣升值	(5%)	101,386	(191)
倘美元對人民幣貶值	5%	(23,254)	4,141
倘美元對人民幣升值	(5%)	23,254	(4,141)
倘歐元對人民幣貶值	5%	(10,384)	-
倘歐元對人民幣升值	(5%)	10,384	-
倘澳元對人民幣貶值	5%	3,273	5,106
倘澳元對人民幣升值	(5%)	(3,273)	(5,106)

* 不包括保留盈利

3 財務風險管理 (續)

(iii) 股價風險

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

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

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股價風險釐定。倘有關上市權益工具之價格上升／下跌10% (二零二一年：10%)，則截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利及除稅後全面收益總額將因權益工具公允值變動而分別增加／減少約人民幣5,835,000元及人民幣8,643,000元 (二零二一年：除稅後虧損及除稅後全面虧損總額減少／增加約人民幣1,347,000元及人民幣7,290,000元)。本集團已分散其投資組合以便盡量降低有關股價的集中風險。

倘各非上市權益工具之公允值上升／下跌10% (二零二一年：10%)，則截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利及除稅後全面收益總額將因非上市權益工具公允值變動而分別增加／減少約人民幣74,408,000元及人民幣150,021,000元 (二零二一年：除稅後虧損及除稅後全面虧損總額減少／增加約人民幣69,807,000元及人民幣216,963,000元)。

(iv) 信貸風險

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

本集團現金及現金等值物、受限制現金的信貸風險有限，原因為交易對手方均為擁有較高信用評級的銀行及一間受規管公司。除存放於多間高信貸評級銀行的流動資金的集中信貸風險外，本集團亦有來自若干對方及客戶的集中信貸風險。於二零二二年十二月三十一日，五大客戶的應收貿易賬款及應收票據約佔本集團應收貿易賬款及應收票據的24%（二零二一年：32%）。除委任小組負責對客戶釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序外，本集團亦開拓新市場及發展新客戶以減低集中信貸風險。除上述風險外，本集團的應收貿易賬款及應收票據並無其他集中信貸風險。本集團並無就應收貿易賬款及應收票據收取客戶或交易對手方任何抵押品。

就已預售但仍未竣工之物業而言，本集團一般就其客戶購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保，於二零二二年十二月三十一日為零（二零二一年：人民幣6,076,000元）。倘買方於擔保期間拖欠按揭付款，持有按揭之銀行可能要求本集團償還未償還貸款及其任何應計利息。由於按揭貸款以現時市價較擔保金額高之物業作抵押，本公司董事認為，本集團可收回就本集團提供之擔保可能產生之任何虧損。

就應收貸款、其他應收款項、應收代價及按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及定量及定性的合理及有據前瞻資料，對其各自的可收回性進行定期及集體評估，並對其進行個別評估。若干貿易應收款項及應收債款的抵押品包括中小型公司的上市及非上市證券。該等證券就其價值而言流通性較低及波動較大，在計量預期信貸虧損時已考慮到該等證券的價值。

就財務擔保合約而言，本集團於二零二二年十二月三十一日根據各合約所擔保的最高金額約為人民幣1,431,900,000元（二零二一年：人民幣1,542,367,000元）。鑑於該等交易對手方之財務狀況，若干財務擔保合約之信貸風險被視作違約或幾乎已確定違約。因此，虧損撥備按永久預期信貸虧損計量並經考慮拖欠比率及抵押品價值。財務擔保合約產生的負債結餘載於附註51(ii)。

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

本集團有以下類型的金融資產，須遵守預期信貸虧損模式：

- 現金及現金等值物及限制現金；
- 應收貿易賬款；
- 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款)；
- 按公允值計入其他全面收益計量之應收票據；
- 按公允值計入損益之金融資產；及
- 財務擔保合約。

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

本集團考慮於資產初始確認後發生違約的可能性，並於各報告期整個期間內持續評估信貸風險是否顯著增加。

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

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

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以就預期信貸虧損計提撥備，該方法准許就應收貿易賬款使用永久預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據分攤信貸風險特徵及逾期日數進行分組，除已發生信貸減值的應收賬款外，將單獨評估其應收款項的收回情況。

就根據簡化方法評估的預期信貸虧損而言，預期虧損率基於12至48個月期間的銷售付款情況以及此期間相應的歷史信貸虧損經驗。歷史虧損率會進行調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團已確定其出售商品、物業及提供服務的國內生產總值及生產價格指數乃為最相關因素，並因此根據該等因素的預期變動調整歷史虧損率。

就此基準，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之預期信貸虧損撥備如下：

二零二二年	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	1.45%	33.68%	46.85%	78.14%	100%	6.48%
預期信貸虧損模式下的總賬面值 (不包括100%計提虧損撥備之應收賬款)	6,870,282	401,206	159,199	32,219	158,993	7,621,899
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	(99,651)	(135,123)	(74,587)	(25,175)	(158,993)	(493,529)
100%特別虧損撥備	(433)	(867)	(24,479)	(11,085)	(184,193)	(221,057)
虧損撥備	(100,084)	(135,990)	(99,066)	(36,260)	(343,186)	(714,586)
賬面淨值	6,770,631	266,083	84,612	7,044	-	7,128,370

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款 (續)

二零二一年	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	1.76%	35.59%	47.61%	88.95%	100%	8.21%
預期信貸虧損模式下的總賬 面值 (不包括100%計提虧 損撥備之應收賬款)	4,360,132	235,536	62,003	36,287	177,925	4,871,883
預期信貸虧損模式下的 虧損撥備	(76,594)	(83,823)	(29,518)	(32,279)	(177,925)	(400,139)
100%特別虧損撥備	(5,759)	(87,099)	(1,529)	(21,810)	(89,357)	(205,554)
虧損撥備	(82,353)	(170,922)	(31,047)	(54,089)	(267,282)	(605,693)
賬面淨值	4,283,538	151,713	32,485	4,008	-	4,471,744

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日之預期信貸虧損撥備	605,693	594,860
就持續經營業務於損益確認之信貸虧損撥備	126,202	29,561
就已終止經營業務於損益確認之信貸虧損撥備	281	1,261
年內撇銷之不可收回應收款項	(11,587)	(14,556)
出售附屬公司	(6,040)	(5,433)
匯兌差額	37	-
於十二月三十一日之預期信貸虧損撥備	714,586	605,693

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(a) 應收貿易賬款 (續)

下表載列按簡化方法就貿易應收款項確認之永久預期信貸虧損的變動。

應收貿易賬款	永久預期 信貸虧損 (非信貸減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	392,319	202,541	594,860
於二零二一年一月一日確認之金融工具 引致之變動：			
— 就持續經營業務之已確認減值虧損	8,523	3,607	12,130
— 就已終止經營業務之已確認減值虧損	—	1,261	1,261
— 出售附屬公司	(5,433)	—	(5,433)
— 撤銷為不可收回	(12,701)	(1,855)	(14,556)
產生或購買之新金融資產	17,431	—	17,431
於二零二一年十二月三十一日	400,139	205,554	605,693
於二零二二年一月一日確認之金融工具 引致之變動：			
— 轉撥至信貸減值	(19,396)	19,396	—
— 就持續經營業務之已確認減值虧損	123,053	1,829	124,882
— 就已終止經營業務之已確認減值虧損	—	281	281
— 出售附屬公司	—	(6,040)	(6,040)
— 撤銷為不可收回	(11,587)	—	(11,587)
產生或購買之新金融資產	1,320	—	1,320
匯兌差額	—	37	37
於二零二二年十二月三十一日	493,529	221,057	714,586

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款)

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

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

類別	本集團就各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎	預期信貸虧損率
第一階段	債務人違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求，或債務人經常於到期日後償還但通常悉數結清	未來十二個月的預期信貸虧損。對於預期存續期在十二個月之內的資產，預期虧損按其預期存續期計量	0%-20%
第二階段	信貸風險自初步確認以來透過內部或外部來源獲得之信息大幅增加，或當合約付款已逾期30天以上	永久預期信貸虧損	20%-50%
第三階段	有證據表明應收賬款已進行信貸減值，或當合約付款已逾期90天以上時	永久預期信貸虧損	50%-100%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團就按攤銷成本計量的金融資產 (不包括應收貿易賬款) 所計提的預期信貸虧損撥備如下：

	預期信貸 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除虧損 撥備) 人民幣千元
二零二二年				
應收貸款 (附註(i))	37.03%	1,382,708	(512,044)	870,664
應收代價	0.00%	350,507	(11)	350,496
其他應收款項	25.69%	2,081,016	(534,582)	1,546,434
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.02%	1,111,142	(237)	1,110,905
		4,925,373	(1,046,874)	3,878,499
二零二一年				
應收貸款 (附註(i))	52.78%	3,055,623	(1,612,788)	1,442,835
其他應收款項	24.19%	2,274,609	(550,163)	1,724,446
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.10%	1,078,641	(1,036)	1,077,605
		6,408,873	(2,163,987)	4,244,886

附註：

- (i) 應收貸款預期虧損率於二零二一年及二零二二年相對較高，乃由於自初始確認以來若干借款人信貸風險大幅增加所致。若干借款人的財務狀況已嚴重轉差，並拖欠若干債務，且於報告期末尚未結算。

本集團正積極與借款人進行對沖，包括制定還款計劃及要求該等借貸之額外證券，並密切監察借款人之財務表現及狀況，以保障本集團之利益及盡量減低信貸風險。

於二零二二年十二月三十一日，整體應收貸款結餘大幅減少，乃由於本集團持續致力追討債務結算。

已逾期應收貸款人民幣56,993,000元其後於該等綜合財務報表日期收回。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

下表載列就應收貸款確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收貸款				
於二零二零年十二月三十一日	55,549	9,418	1,473,621	1,538,588
於二零二一年一月一日確認之 金融工具變動：				
一轉至信貸減值	(850)	(4,231)	5,081	-
一轉至12個月預期信貸虧損	152,320	-	(152,320)	-
一已(撥回)／確認減值虧損	(193,685)	15,715	248,508	70,538
產生或購買之新金融資產	-	3,662	-	3,662
於二零二一年十二月三十一日	13,334	24,564	1,574,890	1,612,788
於二零二二年一月一日確認之 金融工具變動：				
一轉至信貸減值	-	144,835	(144,835)	-
一已撥回減值虧損	(13,334)	(131,381)	(961,685)	(1,106,400)
產生或購買之新金融資產	5,100	498	-	5,598
匯兌差額	-	58	-	58
於二零二二年十二月三十一日	5,100	38,574	468,370	512,044

下表載列就應收代價確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收代價				
於二零二零年十二月三十一日	1,509	-	4,095	5,604
於二零二一年一月一日確認之 金融工具變動：				
一已撥回減值虧損	(1,509)	-	(4,095)	(5,604)
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-	-
產生或購買之新金融資產	11	-	-	11
於二零二二年十二月三十一日	11	-	-	11

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

下表載列就其他應收款項確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項				
於二零二零年十二月三十一日	28,456	86,548	436,022	551,026
於二零二一年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至信貸減值	(269)	—	269	—
—已(撥回)／確認減值虧損	(15,947)	1,966	6,673	(7,308)
產生或購買之新金融資產	5,959	486	—	6,445
於二零二一年十二月三十一日	18,199	89,000	442,964	550,163
於二零二二年一月一日確認之 金融工具變動：				
—轉至12個月預期信貸虧損	6	—	(6)	—
—轉至非信貸減值	—	40,826	(40,826)	—
—已(撥回)／確認減值虧損	(6,381)	(34,850)	16,597	(24,634)
—撤銷為不可收回	—	—	(116)	(116)
產生或購買之新金融資產	3,087	39	6,058	9,184
匯兌差額	(23)	8	—	(15)
於二零二二年十二月三十一日	14,888	95,023	424,671	534,582

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

下表載列就按攤銷成本列賬之其他金融資產確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (非信貸 減值) 人民幣千元	永久預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按攤銷成本計量之其他金融資產				
於二零二零年十二月三十一日	452	–	–	452
於二零二一年一月一日確認之 金融工具變動：				
—已確認減值虧損	584	–	–	584
於二零二一年十二月三十一日	1,036	–	–	1,036
於二零二二年一月一日確認之 金融工具變動：				
—已撥回減值虧損	(799)	–	–	(799)
於二零二二年十二月三十一日	237	–	–	237

(c) 按公允值計入其他全面收益計量之應收票據

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

(d) 按公允值計入損益之金融資產

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團亦面對有關按公允值計入損益計量之債務投資的信貸風險。無評級或信貸評級低於預先設定水平之債務投資須經投資委員會批准。管理層定期審查及監察債務證券的組合。

於報告期末之最大風險乃該等投資之賬面值，為人民幣172,678,000元（二零二一年：人民幣402,218,000元）。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，金融資產及財務擔保合約的減值虧損淨額概要於持續經營業務的損益中確認如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
以下各項減值虧損(撥回)／撥備：		
—應收貿易賬款	126,202	29,561
—應收貸款	(1,100,802)	74,200
—應收代價	11	(5,604)
—其他應收款項	(15,450)	(863)
—按攤銷成本計量之其他金融資產	(799)	584
—財務擔保合約	—	(12,000)
	(990,838)	85,878

(v) 流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團會監控並維持管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。本集團管理層會監控銀行及其他借款之運用，以確保遵從貸款契約。

下表詳細列明根據協定還款期及其衍生金融負債本集團非衍生金融負債餘下之合約到期期限。該表乃按本集團須付款之最早日期並以金融負債之未貼現現金流量為基準編製。該表載列利息及本金現金流量。在利息為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於報告期末之利率曲線得出。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

本集團於報告期末按合約未貼現付款計算之金融負債到期情況如下：

	二零二二年			
	一年以內 或按要求 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行及其他借款	9,010,697	3,744,251	1,151,948	13,906,896
貿易應付款項及應付票據	10,387,604	-	-	10,387,604
其他應付款項及應計費用	1,606,687	-	-	1,606,687
租賃負債	7,112	10,943	5,841	23,896
財務擔保合約	754,997	676,903	-	1,431,900
衍生金融工具	34,805	-	-	34,805
賣出認沽期權負債	4,514,175	-	-	4,514,175
	26,316,077	4,432,097	1,157,789	31,905,963

	二零二一年			
	一年以內 或按要求 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行及其他借款	7,678,203	2,112,877	47,289	9,838,369
貿易應付款項及應付票據	7,014,932	-	-	7,014,932
其他應付款項及應計費用	2,929,978	-	-	2,929,978
租賃負債	47,651	179,162	131,576	358,389
財務擔保合約	1,447,756	44,611	-	1,492,367
衍生金融工具	1,833,908	-	-	1,833,908
	20,952,428	2,336,650	178,865	23,467,943

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

倘擔保交易對手方提出申索，上述財務擔保合約之金額為本集團根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據報告期末之預測，本集團認為毋須根據安排支付款項。然而，該預測可能根據交易對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之交易對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

上述賣出認沽期權負債之金額為本集團就股權轉讓協議須支付之最大金額（詳情見附註48(a)）。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(vi) 資本管理

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

本集團因應經濟情況變動及相關資產的風險特徵管理並調整資本結構。本集團毋須受任何外部強加資本要求所規限。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無改變管理資本的目的、政策或程序。

本集團使用資產負債比率監測資本，資產負債比率乃按銀行及其他借款總額相對資產總值之比率計算。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款 (附註38)	12,920,062	9,294,081
非流動資產	21,270,405	20,848,481
流動資產	33,959,429	24,751,821
資產總額	55,229,834	45,600,302
資產負債比率	23%	20%

4 公允值估計

(i) 金融資產及負債

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

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

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

(a) 公允值等級

本集團於報告期末將其按公允值計量的金融工具透過公允值等級級別分類如下：

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

第二級：未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允值利用估值方法釐定。估值方法儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。如計量金融工具的公允值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第二級。

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

本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公允值層級之間的轉撥。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

4 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(a) 公允值等級 (續)

下表呈列於二零二二年及二零二一年十二月三十一日按公允值計量的金融資產及金融負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
按公允值計入其他全面收益的金融資產：				
– 上市股本投資	102,443	–	–	102,443
– 非上市股本投資	–	–	1,998,758	1,998,758
– 應收票據	–	–	3,531,660	3,531,660
按公允值計入損益的金融資產：				
– 非上市股本投資	–	–	843,317	843,317
– 上市股本投資	69,877	–	–	69,877
– 結構性銀行存款	–	–	51,374	51,374
– 按公允值計入損益計量之 應收貿易賬款	–	–	121,304	121,304
– 衍生金融工具	–	–	35,076	35,076
按公允值計入損益之金融負債				
– 衍生金融工具	–	–	(32,376)	(32,376)
	172,320	–	6,549,113	6,721,433
於二零二一年十二月三十一日				
按公允值計入其他全面收益的金融資產：				
– 上市股本投資	89,623	–	–	89,623
– 非上市股本投資	–	–	2,869,542	2,869,542
– 應收票據	–	–	3,262,355	3,262,355
按公允值計入損益的金融資產：				
– 非上市股本投資	–	–	791,364	791,364
– 上市股本投資	16,131	–	–	16,131
– 結構性銀行存款	–	–	225,811	225,811
– 按公允值計入損益計量之 應收貿易賬款	–	–	176,407	176,407
– 衍生金融工具	–	–	38,324	38,324
按公允值計入損益之金融負債				
– 衍生金融工具	–	–	(1,825,964)	(1,825,964)
	105,754	–	5,537,839	5,643,593

4 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(b) 用於釐定公允值的估值方法

作為按公允值計入損益及按公允值計入其他全面收益的金融資產計量的上市股本投資的公允值乃源自活躍市場的市場報價。該等投資計入第一級公允值層級。

管理層從交易對手方處詢價或使用估值方法確定除上文詳述以外金融工具的公允值，估值方法包括貼現現金流量法、資產淨值法、市場比較法等。該等金融工具的公允值的計量可能採用了對其估值產生重大影響的不可觀察輸入數據，因此本集團將其劃分至第三級公允值層級。可能對估值產生影響的不可觀察輸入數據主要包括加權平均資本成本、流動性折讓、市淨率、回報率及預期收回日期等。

(c) 本集團的估值程序

本集團聘請獨立合資格的外部估值師以釐定本集團分類為第二級及第三級的若干金融工具的公允值。本集團的財務部門與獨立估值師緊密合作。財務部門與估值師最少每六個月開會一次以就估值程序及結果進行討論。

綜合財務報表附註

4 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(d) 採用重大不可觀察輸入數據計量的公允值 (第三級)

下表呈列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度第三級公允值等級項目的變動：

	按公允值計入損益的金融資產				按公允值計入其他全面收益的金融資產		
	非上市 股本投資 人民幣千元 (附註26)	應收 貿易賬款 人民幣千元 (附註26)	結構性 銀行存款 人民幣千元 (附註26)	衍生 金融工具 人民幣千元 (附註26)	非上市 股本投資 人民幣千元 (附註27)	應收票據 人民幣千元 (附註27)	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	779,273	185,269	320,045	40,179	2,860,708	3,422,363	7,607,837
收購	-	1,332,822	360,000	-	600,000	9,610,817	11,903,639
出售	-	(1,340,294)	(460,960)	-	(330,269)	(9,764,273)	(11,895,796)
於損益中確認的公允值 收益/(虧損)	23,348	(1,390)	6,726	-	-	-	28,684
於其他全面收益中 確認的公允值 (虧損)/收益	-	-	-	-	(260,897)	(6,552)	(267,449)
匯兌差額	(11,257)	-	-	(1,855)	-	-	(13,112)
於二零二一年十二月 三十一日及 二零二二年一月一日	791,364	176,407	225,811	38,324	2,869,542	3,262,355	7,363,803
收購	-	320,031	60,000	-	-	14,468,142	14,848,173
出售	-	(374,164)	(237,013)	-	(400,000)	(14,209,647)	(15,220,824)
於損益中確認的公允值 收益/(虧損)	16,657	(970)	2,576	(6,739)	-	-	11,524
於其他全面收益中 確認的公允值 (虧損)/收益	-	-	-	-	(470,784)	10,810	(459,974)
匯兌差額	35,296	-	-	3,491	-	-	38,787
於二零二二年十二月 三十一日	843,317	121,304	51,374	35,076	1,998,758	3,531,660	6,581,489

衍生金融工具
人民幣千元

按公允值計入損益之金融負債

於二零二一年一月一日	(43,362)
於損益中確認的公允值虧損	(1,783,739)
匯兌差額	1,137
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	(1,825,964)
變現衍生金融工具 (附註50)	2,688,011
於損益中確認的公允值收益	(894,423)
於二零二二年十二月三十一日	(32,376)

綜合財務報表附註

4 公允值估計 (續)

(i) 金融資產及負債 (續)

(e) 估值輸入數據及與公允值的關係

下表概述有關第三級公允值計量所用之重大不可觀察輸入數據之量化資料。

金融工具	公允值等級	估值方法及重要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允值的關係
按公允值計入損益的金融資產				
—非上市股本投資	第三級	貼現現金流量，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回日期；與預期風險水平對應的貼現率，介乎1.0%至18.0% (二零二一年：0.6%至18.0%)	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高，反之亦然
—應收貿易賬款				
—結構性銀行存款				
—衍生金融工具				
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
—非上市股本投資	第三級	(i) 貼現現金流量，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回日期；與預期風險水平對應的貼現率，即1.2% (二零二一年：2.1%)	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高，反之亦然
—應收票據				
		(ii) 資產淨值法	不適用	不適用
		(iii) 市場比較法	市場貼現率缺乏，介乎12.3%至20.6% (二零二一年：19.9%至28.4%)	貼現率越低，公允值越高，反之亦然
按公允值計入損益之金融負債				
—衍生金融工具	第三級	貼現現金流量，未來現金流基於預計可收回金額估算，並按管理層基於對預計風險水平的最佳估計所確定的利率貼現	預期未來現金流量；預期收回或付款日期；與預期風險水平對應的貼現率，即7.5% (二零二一年：7.5%至21.9%)	未來現金流量越高，公允值越高；收回日期越早，公允值越高；貼現率越低，公允值越高，反之亦然

綜合財務報表附註

4 公允值估計 (續)

(ii) 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據反映金融資產於報告期末的預期風險水平的預期未來現金流量中所用的單獨呈列的回報率變動釐定。倘有關回報率上升／下跌10%，則截至二零二二年十二月三十一日止年度之全面虧損總額(扣除稅項)將因金融資產公允值變動而減少／增加約人民幣52,570,000元(二零二一年：人民幣18,750,000元)。該分析與二零二一年之基準相同。

(iii) 非金融資產及負債

有關按公允值計量的投資物業的披露請參閱附註19。

5 重大會計判斷及估計

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

(i) 判斷

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

(a) 投資物業之遞延稅項及土地增值稅

就按公允值模式計量的計量投資物業產生的遞延稅項負債及土地增值稅而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，及認為本集團三個(二零二一年：三個)投資物業(於過往年度收購及建立之購物中心)乃以隨時間(並非透過銷售)消耗大部分含於該等投資物業之所有經濟利益的商業模式持有。因此，於計量本集團相關投資物業的遞延稅項負債時，本公司董事已決定推翻相關投資物業之賬面值已透過銷售全部收回的假設。於二零二二年十二月三十一日，相關物業之賬面值為人民幣4,399,816,000元(二零二一年：人民幣4,406,580,000元)。就假設並未被推翻之其餘投資物業而言，本集團已就投資物業之公允值變動確認有關土地增值稅之遞延稅項，此稅項乃在中國物業透過銷售收回時將繳納之額外稅項。於二零二二年十二月三十一日，該等物業之賬面值為人民幣647,456,000元(二零二一年：人民幣644,272,000元)。

5 重大會計判斷及估計 (續)

(i) 判斷 (續)

(b) 投資物業之遞延稅項及土地增值稅

本集團分銷各類貨物。收益於貨物或服務控制權轉讓予客戶時確認。本集團通過評估其是否擔任所出售貨物的委託人決定收入的呈列方式。倘本集團擔任代理，對相關貨物並無控制權且並無承擔存貨風險，則本集團按淨額基準呈列其收入。倘本集團通過向貨物供應商承擔存貨風險及擔任委託人，則本集團按毛額基準呈列其收入。向貨物供應商作出的採購付款於損益內入賬為「收入成本」。本集團按毛額基準呈列其大部分收入，此乃由於本集團主要負責提供相關貨物，並控制該等由供應商提供的貨物，直至彼等被轉讓予客戶。

(c) 持續經營考慮

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的事項外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於未來年度將能按持續經營基準營運，而該假設對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵判斷。於估計持續經營假設時，涉及董事於特定時間點就在本質上不確定的事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，儘管本集團未能履行綜合財務報表附註2.1所載的若干財務責任。

(ii) 估計的不確定因素

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

(a) 商譽減值

本集團每年及當有跡象顯示獲分配商譽的現金產生單位出現減值時進行商譽減值評估。這需要對獲分配商譽 (如適用) 的現金產生單位使用價值或公允值減出售成本作出估計。估計使用價值時，本集團須對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零二二年十二月三十一日，商譽的成本為人民幣1,623,368,000元 (二零二一年：人民幣2,152,512,000元)，累計減值人民幣119,551,000元 (二零二一年：人民幣272,343,000元)。進一步詳情於綜合財務報表附註21披露。

綜合財務報表附註

5 重大會計判斷及估計 (續)

(ii) 估計的不確定因素 (續)

(b) 投資物業之公允值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團使用其判斷選擇市場比較方法及／或結合貼現現金流量預測等多種方法，對預期現金流量、貼現率等作出假設，並考慮相同地點及狀況下類似物業的現行市場租金。於二零二二年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣5,047,272,000元(二零二一年：人民幣5,050,852,000元)。進一步詳情(包括就公允值計量使用之主要假設)於綜合財務報表附註19披露。

(c) 金融資產之減值

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

(d) 存貨、發展中物業及持作出售物業之可變現淨值

存貨、發展中物業及持作出售物業之可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減竣工及出售將產生的估計成本。該等估計乃根據具類似性質銷售產品之當前市況及過往經驗作出。其會因市況變化而發生重大變動。管理層於報告期末重新評估該等估計。

(e) 金融工具之公允值計量

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干金融資產及金融負債，包括非上市股權投資及衍生金融工具，分別為人民幣2,877,151,000元(二零二一年：人民幣3,699,230,000元)及人民幣32,376,000元(二零二一年：人民幣1,825,964,000元)，均按公允價值計量，其乃使用估值技術根據重大不可觀察輸入數據而釐定。相關估值技術及相關輸入數據(包括預期未來現金流量、預期收回日及貼現率等)主要基於報告期末的現行市場慣例及行業知識而作出判斷及估計。與該等因素相關的假設發生變動可能導致對該等工具的公允價值進行重大調整。有關所用的主要假設及該等假設的變動影響的詳情，披露於綜合財務報表附註4。

5 重大會計判斷及估計 (續)

(ii) 估計的不確定因素 (續)

(f) 即期及遞延所得稅

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

(g) 物業、機器及設備的可使用年期及剩餘價值

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

(h) 非金融資產減值 (商譽除外)

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干物業、機器及設備減值，就物業、機器及設備計提減值虧損人民幣18,331,000元 (二零二一年：人民幣82,232,000元)。物業、機器及設備減值詳情於附註18披露。

(i) 保修申索撥備估計

本集團一般就其機械傳輸設備提供60至66個月的保修期。管理層根據過往保修申索資料及可能表明歷史成本資料與未來申索不同的近期趨勢，估計未來保修申索的相關撥備。就本期間作出的假設與過往年度所作的假設一致。可能影響估計申索資料的因素包括本集團生產力及質素保證措施的成功，以及零部件及勞工成本。於二零二二年十二月三十一日，該特定撥備的賬面值為人民幣2,103,124,000元 (二零二一年：人民幣1,712,034,000元)。

綜合財務報表附註

6 經營分類資料

就管理目的而言，本集團已按其產品及服務劃分業務單位，五個可呈報的經營分類如下：

- 物業—投資、開發及銷售物業以及提供建築相關服務；
- 旅遊—酒店經營、銷售旅遊產品及提供相關服務；
- 投資及金融服務—持有及投資各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品，包括但不限於已上市及非上市證券、債券、基金、衍生工具、結構性及其他庫務產品；及提供投資及金融相關諮詢服務；
- 健康、教育及其他—銷售健康及教育產品及提供相關服務以及銷售其他產品；及
- 新能源—製造及銷售機械傳動設備產品及貨物交易。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團出售一間澳大利亞獨立主要教育業務線的附屬公司，並被分類為已終止經營業務。儘管本集團仍持有具有重大影響該實體的股權，並將密切監察及評估作為健康、教育及其他分部一部分的業務表現，惟所報告的分部資料並不包括單獨呈列的已終止經營業務的任何金額，其更多詳情載於附註49內。因此，與已終止經營業務有關的若干比較資料於該等綜合財務報表內重新呈列。

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

分類間銷售乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售所用售價進行。

分類資產不包括遞延稅項資產、若干物業、機器及設備、若干使用權資產、預繳所得稅及其他稅項、受限制現金、現金及現金等值物、應收代價及其他未分配總部及公司資產，因為該等資產乃按組別整體基準管理。

分類負債不包括應付所得稅及其他稅項、銀行及其他借款、遞延稅項負債、賣出認沽期權負債、部分出售附屬公司之代價及已收按金、若干租賃負債及其他未分配總部及公司負債，因為該等負債乃按組別整體基準管理。

綜合財務報表附註

6 經營分類資料 (續)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度					
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類收益：						
向外部客戶銷售	225,713	397,495	6,177	9,332	21,079,654	21,718,371
金融工具之公允值變動	(32,675)	(867,691)	(17,666)	-	982	(917,050)
分類業績	(195,906)	(845,929)	1,013,898	(5,325)	1,229,964	1,196,702
對賬：						
未分配銀行利息收入 (附註9)						85,381
未分配延長利息收入 (附註9)						21,373
未分配遞延代價之利息收入 (附註9)						7,096
出售附屬公司之收益 (附註10)						8,026
未分配收入及虧損						331,685
公司及其他未分配開支						(63,355)
融資成本 (附註12)						(872,179)
來自持續經營業務之除稅前溢利						714,729
於二零二二年十二月三十一日之						
分類資產	6,971,381	1,525,309	3,339,118	254,871	32,168,032	44,258,711
對賬：						
公司及其他未分配資產						10,971,123
於二零二二年十二月三十一日之總資產						55,229,834
於二零二二年十二月三十一日之						
分類負債	1,356,548	88,622	170,512	2,165	15,308,104	16,925,951
對賬：						
公司及其他未分配負債						20,183,635
於二零二二年十二月三十一日之總負債						37,109,586

綜合財務報表附註

6 經營分類資料 (續)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	物業	旅遊	投資及 金融服務	健康、 教育及其他	新能源	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他分類資料：							
分佔合營公司之溢利 (附註23)	4,598	-	7,317	-	-	-	11,915
分佔聯營公司之虧損 (附註24)	(321)	(159)	-	(2,984)	(83,849)	-	(87,313)
物業、機器及設備減值虧損 (附註10)	-	-	-	-	18,331	-	18,331
金融資產及財務擔保合約減值虧損 撥回/(撥備)淨額 (附註3(iv))	98,534	-	1,099,336	-	(212,812)	5,780	990,838
折舊及攤銷 (附註11)	905	75,092	412	267	519,641	10,982	607,299
於合營公司之投資 (附註23)	169,595	-	121,161	-	-	-	290,756
於聯營公司之投資 (附註24)	179	19,906	-	139,222	220,023	-	379,330
資本開支*	154	17,744	10	3,880	3,056,162	5,001	3,082,951

綜合財務報表附註

6 經營分類資料 (續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重列)					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	312,719	245,425	12,024	4,848	20,210,526	20,785,542
金融工具之公允價值變動	-	(1,878,767)	67,583	-	(1,390)	(1,812,574)
分類業績	(1,420,338)	(1,772,958)	(99,836)	(52,972)	1,622,201	(1,723,903)
對賬：						
未分配銀行利息收入 (附註9)						69,291
未分配延長利息收入 (附註9)						94,118
出售附屬公司之收益 (附註10)						217,989
出售一間合營公司之虧損 (附註10)						(16,984)
未分配收入及虧損						(235,261)
公司及其他未分配開支						(48,233)
融資成本 (附註12)						(452,375)
來自持續經營業務之除稅前虧損						(2,095,358)
於二零二一年十二月三十一日之						
分類資產	6,443,280	2,231,808	5,561,710	804,333	24,275,802	39,316,933
對賬：						
公司及其他未分配資產						6,283,369
於二零二一年十二月三十一日之總資產						45,600,302
於二零二一年十二月三十一日之						
分類負債	1,265,502	1,896,447	128,503	380,546	10,536,902	14,207,900
對賬：						
公司及其他未分配負債						13,396,547
於二零二一年十二月三十一日之總負債						27,604,447

綜合財務報表附註

6 經營分類資料 (續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重列)						
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、 教育及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：							
分佔合營公司之溢利 (附註23)	15,418	-	-	-	(22,244)	-	(6,826)
分佔聯營公司之虧損及 減值虧損 (附註24)	(1,332,374)	(1)	-	(46,569)	(8,209)	-	(1,387,153)
物業、機器及設備減值虧損 (附註10)	-	-	-	-	82,232	-	82,232
金融資產及財務擔保合約減值虧損 撥回 / (撥備) 淨額 (附註3(iv))	-	5,463	(130,017)	-	42,823	(4,147)	(85,878)
折舊及攤銷 (附註11)	49,593	21,609	1,506	5,879	522,946	7,441	608,974
於合營公司之投資 (附註23)	281,468	-	-	-	-	-	281,468
於聯營公司之投資 (附註24)	500	20,065	-	80,906	223,783	-	325,254
資本開支*	38,210	8,784	-	-	1,245,771	14	1,292,779

* 資本開支包括添置物業、機器及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產 (包括收購附屬公司所得資產)。

(i) 按客戶所在地劃分之來自外部客戶收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
中國	19,604,689	17,737,507
美國	1,158,478	1,722,418
歐洲	112,253	120,176
澳大利亞	314,199	181,904
其他國家	528,752	1,023,537
	21,718,371	20,785,542

(ii) 按資產所在地劃分之非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	16,049,150	13,731,587
澳大利亞	352,929	1,043,284
美國	158,367	131,446
其他國家	159,194	141,209
	16,719,640	15,047,526

以上非流動資產資料乃以資產所在地為基準及不包括金融工具、應收貸款、其他應收款項、按攤銷成本計量之其他金融資產、應收代價、遞延稅項資產及於合營公司及聯營公司之投資。

綜合財務報表附註

6 經營分類資料 (續)

(iii) 有關主要客戶之資料

佔本集團總銷售額10%以上的單一客戶產生之收入如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶A*	2,598,435	2,739,526
客戶B*	不適用#	2,207,333

* 其指新能源分類銷售機械傳動設備產生之收入。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自該客戶的收入並未佔本集團總銷售額10%以上。

7 收入

(i) 來自合約之收入

持續經營業務收入分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
客戶合約收入		
物業板塊：		
—物業開發及銷售	1,451	62,771
—建築服務	2,017	5,349
	3,468	68,120
旅遊板塊：		
—酒店營運	390,006	230,968
—銷售旅遊產品及服務	7,489	14,457
	397,495	245,425
新能源板塊：		
—銷售齒輪產品及買賣貨物	15,733,627	14,446,895
—商品交易	5,346,027	5,763,631
	21,079,654	20,210,526
投資及金融服務板塊：		
—投資及金融諮詢服務	6,177	12,024
健康、教育及其他板塊：		
—教育服務	9,307	4,848
—健康產品及其他服務	25	—
	9,332	4,848
	21,496,126	20,540,943
來自其他來源之收入		
物業板塊：		
—租金收入總額	222,245	244,599
	21,718,371	20,785,542

綜合財務報表附註

7 收入 (續)

(i) 來自合約之收入 (續)

來自客戶合約之收入按收入確認時間劃分如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入確認時間：		
— 於某一時間點確認	21,088,619	20,287,754
— 隨時間確認	629,752	497,788
	21,718,371	20,785,542

(ii) 客戶合約相關負債

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

本集團已確認以下與客戶合約相關的負債：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與以下各項相關的合約負債：		
— 物業開發及銷售	30,183	21,310
— 製造及銷售機械傳動設備產品	1,508,801	824,532
— 其他	16,593	26,947
	1,555,577	872,789

於二零二二年十二月三十一日的合約負債賬面值約人民幣113,302,000元(二零二一年：人民幣163,258,000元) 預期不會於報告期末起計未來十二個月內變現。

有關承前合約負債的已確認收入

下表列示於當前報告期間有關承前合約負債的已確認收入：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已確認收入 (計入年初合約負債)		
— 物業開發及銷售	16,450	13,282
— 製造及銷售機械傳動設備產品	712,079	2,047,878
— 其他	22,026	10,571
	750,555	2,071,731

綜合財務報表附註

8 金融工具之公允值變動淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
自持續經營業務：		
按公允值計入損益之金融資產之公允值 (虧損) / 收益	(15,888)	29,609
衍生金融工具之公允值虧損 (附註)	(901,162)	(1,842,183)
	(917,050)	(1,812,574)

附註：

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，衍生金融工具之公允值變動主要源自收購若干股權之經修訂遠期收購協議之公允值變動。交易詳情載於附註50。

9 其他收入

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
自持續經營業務：			
銀行利息收入	(i)	85,381	69,291
延長利息收入	(v)	21,373	94,118
遞延代價利息	(vi)	7,096	-
其他利息收入	(ii)	103,580	39,608
股息收入		19,005	25,207
管理費收入	(iii)	34,793	46,137
政府補助	(iv)	67,334	70,311
銷售廢料及材料		63,713	63,302
其他		28,110	20,441
		430,385	428,415

附註：

- (i) 銀行利息收入主要來自受限制現金以及現金及現金等值物。
- (ii) 其他利息收入主要來自應收貸款及按攤銷成本列賬之其他金融資產。
- (iii) 管理費收入包括租賃商舖管理費收入、停車費收入及有關租賃物業之其他配套服務收入。
- (iv) 政府補助主要指中國地方當局給予當地公司支持的補助。該等補助並無未達成的條件或或然事項。
- (v) 該金額指年度內本集團就出售南京高速齒輪製造有限公司 (「南京高速」) 43%股權的代價延遲付款收取的延長利息。出售事項詳情載於附註48(a)。
- (vi) 該金額指就出售Sparrow Early Learning Pty Limited (「Sparrow」) 72.71%股權的遞延代價 (定義見附註49) 的利息收入。出售詳情載於附註49。

綜合財務報表附註

10 其他收益／(虧損)淨額

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
自持續經營業務：			
出售附屬公司之收益	47,50	8,026	217,989
投資物業之公允值(虧損)／收益	19	(1,540)	38,768
出售物業、機器及設備之收益		1,123	5,196
出售合營公司之虧損	23	-	(16,984)
重新計量或然代價之收益		-	147
掉期合約之虧損		(34,805)	(32,096)
物業、機器及設備減值虧損	18	(18,331)	(82,232)
應收貸款之利息豁免	(i)	(73,711)	-
預付款項減值虧損	32	(41,896)	(7,710)
匯兌收益／(虧損)淨額		200,387	(178,680)
其他		(3,073)	(5,880)
		36,180	(61,482)

附註：

(i) 其指豁免若干逾期貸款利息，作為借款人償還貸款本金的誘因。

綜合財務報表附註

11 按性質分類之開支

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
自持續經營業務：			
僱員福利開支：			
董事薪酬	13		
— 袍金		2,015	1,794
— 薪金、津貼及實物福利		2,179	1,718
— 酌情花紅		502	320
— 退休金計劃供款		291	184
		4,987	4,016
其他員工成本			
— 薪金及其他福利		1,745,078	1,611,171
— 退休金計劃供款		139,069	125,344
		1,884,147	1,736,515
		1,889,134	1,740,531
其他項目：			
已售存貨成本		16,232,978	15,513,092
物業、機器及設備折舊	18	504,053	505,261
已售物業成本		1,350	82,006
廣告開支		73,874	71,266
辦公室開支		134,886	145,962
其他無形資產攤銷	22	69,912	70,996
使用權資產折舊	20(a)	33,334	32,717
撇減存貨	30	217,632	165,091
撇減發展中物業	33	218,357	—
撇減持作出售物業	34	2,909	2,554
短期租賃相關開支	20(b)	37,323	9,836
低價值資產租賃相關開支	20(b)	2,411	1,437
核數師酬金			
— 審計服務		7,367	7,054
— 非審計服務		4,970	7,458
雜稅		43,336	62,729
其他 (附註(a))		1,122,592	1,085,037
開支總額		20,596,418	19,503,027
代表：			
— 收入成本		18,404,027	17,490,747
— 銷售及分銷開支		559,709	512,769
— 行政開支		887,866	831,729
— 研發成本		744,816	667,782
		20,596,418	19,503,027

附註：

(a) 「其他開支」項目主要為間接生產開支、其他諮詢費、技術服務費及公共福利開支。

綜合財務報表附註

12 融資成本

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
自持續經營業務：			
銀行及其他借款利息		672,678	506,412
減：年利率為4.35% (二零二一年：9%) 的資本化利息		(15,888)	(55,771)
租賃負債利息	20(b)	656,790	450,641
賣出認沽期權負債之平倉折扣	48(a)(ii)	1,214	1,734
		214,175	–
		872,179	452,375

13 董事薪酬

(i) 董事酬金

附註	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅* 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元	
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
執行董事：						
季昌群先生 (「季先生」)	(iv)	309	–	–	309	
杜瑋女士		309	1,253	–	1,663	
沈晨先生		309	482	101	1,212	
葛金鏞先生	(i)	161	444	182	89	
獨立非執行董事：						
劉智強先生		309	–	–	309	
黃順先生	(ii)	309	–	–	309	
曾細忠先生		309	–	–	309	
		2,015	2,179	502	291	4,987

綜合財務報表附註

13 董事薪酬 (續)

(i) 董事酬金 (續)

附註	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅* 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
季先生 (iv)	299	-	-	-	299
杜璋女士	299	1,238	-	92	1,629
沈晨先生	299	480	320	92	1,191
獨立非執行董事：					
劉智強先生	299	-	-	-	299
黃順先生 (ii)	-	-	-	-	-
鄒小磊先生 (iii)	299	-	-	-	299
曾細忠先生	299	-	-	-	299
	1,794	1,718	320	184	4,016

附註：

- (i) 葛金鑄先生於二零二二年六月二十四日獲委任為本公司執行董事。彼截至二零二二年十二月三十一日止年度的薪酬為人民幣876,000元。
- (ii) 黃順先生於二零二一年十二月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼截至二零二二年十二月三十一日止年度的薪酬為人民幣309,000元 (二零二一年：零)。
- (iii) 鄒小磊先生於二零二一年十二月三十日辭任本公司獨立非執行董事。彼截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬為人民幣299,000元。
- (iv) 季先生為本公司首席執行官兼執行董事。

* 花紅乃參考年內個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

於兩個年度內概無訂立董事或主要行政人員於其中放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

(ii) 董事之退休福利及終止福利

年內，概無董事已收取或將收取任何退休福利或終止福利 (二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

13 董事薪酬 (續)

(iii) 因提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無就提供董事服務向任何第三方支付代價（二零二一年：無）。

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

概無以董事、董事的受控法團及與董事有關聯之實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易安排（二零二一年：無）。

(v) 有關董事於股份期權計劃的權益之資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已採納一項股份期權計劃，據此，3,348,200份股份期權授予杜瑋女士。截至二零二二年十二月三十一日止年度，杜瑋女士概無行使股份期權（二零二一年：無）及704,805份因配售及認購股份而予以調整之股份期權（「經調整股份期權」）（二零二一年：669,640份股份期權）已予註銷。於二零二二年十二月三十一日，杜瑋女士所持有704,804份經調整股份期權（二零二一年：1,339,280份股份期權）為尚未行使。股份期權計劃之進一步詳情載於附註42。

14 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員並無包括任何董事（二零二一年：無）。五名（二零二一年：五名）最高薪僱員（非本公司董事或主要行政人員）於年內的薪酬詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	15,991	16,491
酌情花紅	2,389	1,200
退休金計劃供款	174	261
	18,554	17,952

獎金付款是酌情性質，並根據年內的個人表現和市場趨勢而釐定。

薪酬介乎以下範圍之最高薪僱員（不包括董事或主要行政人員）的人數如下：

	僱員人數	
	二零二二年	二零二一年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	2
4,000,001港元至4,500,000港元	2	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	1
	5	5

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事、主要行政人員或最高薪人士支付酬金，以作為彼等加入或作為加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

15 所得稅

本集團採用本集團經營所在司法權區之現行稅率計算年內所得稅開支。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
自持續經營業務：		
即期稅項一年內支出		
— 中國	643,369	308,535
— 香港	77	16,609
— 澳大利亞	477	—
— 其他	782	1,077
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(3,055)	1,673
遞延稅項	(194,044)	(55,745)
	447,606	272,149

(a) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

除下文所列附屬公司外，中國企業所得稅已按本集團之中國附屬公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度之應課稅溢利以稅率25% (二零二一年：25%) 計提撥備。中國企業所得稅增加乃由於年內部分出售一間附屬公司產生一次性稅項人民幣315,140,000元 (二零二一年：無) 所致。詳情請見附註48(a)。

下列附屬公司符合資格作為高科技發展企業，因而可自審批日期起三年按15%的優惠稅率納稅：

公司名稱	截至下列日期 止年度取得批文
南京高速	二零二零年 十二月三十一日
南京高精齒輪集團有限公司	二零二零年 十二月三十一日
南京高精軌道交通設備有限公司	二零二零年 十二月三十一日
南高齒(包頭)傳動設備有限公司	二零二一年 十二月三十一日
江蘇綠色照明工程有限公司	二零二一年 十二月三十一日

綜合財務報表附註

15 所得稅 (續)

(b) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

(c) 其他企業所得稅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於中國以外的其他地區註冊成立之企業須按該等企業經營業務所在地區現行之8.25%至30% (二零二一年：8.25%至30%) 稅率繳納所得稅。

所得稅開支與按適用稅率計算之會計溢利／(虧損) 之對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
來自持續經營業務除稅前溢利／(虧損)：	714,729	(2,095,358)
按法定稅率25%計算的稅項	178,682	(523,839)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率以及 特定省份或當局頒佈的較低稅率之影響	(254,473)	44,600
應佔聯營公司及合營公司業績的影響	18,417	345,131
毋須課稅收入	(113,701)	(171,455)
不可扣稅開支	229,105	494,476
使用過往年度之確認稅項虧損	(75,238)	(100,996)
未確認之未動用稅項虧損	208,964	249,290
本集團中國附屬公司可分派溢利之預扣稅影響	-	(63,788)
未確認臨時差額	4,952	53,021
土地增值稅撥備	254	2,184
土地增值稅之稅項影響	(43)	(221)
於本年度損益確認之研發開支之額外可扣稅免稅額	(55,027)	(68,150)
部分出售附屬公司之收購後利潤	315,140	-
過往年度撥備(超額撥備)／不足	(3,055)	1,673
其他	(6,371)	10,223
所得稅開支	447,606	272,149

綜合財務報表附註

16 股息

董事會已議決不就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

17 每股(虧損)/盈利

本公司權益股東應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利計算如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
歸屬於本公司權益股東的持續經營業務虧損	(302,480)	(2,716,052)
歸屬於本公司權益股東的已終止經營業務利潤	141,499	30,708
歸屬於本公司股東的虧損淨值	(160,981)	(2,685,344)
已發行普通股加權平均數	22,610,653,427	19,687,870,331
每股基本及攤銷(虧損)/盈利(每股人民幣)		
— 歸屬於本公司權益股東的持續經營業務	人民幣(0.013)元	人民幣(0.138)元
— 歸屬於本公司權益股東的已終止經營業務	人民幣0.006元	人民幣0.002元
	人民幣(0.007)元	人民幣(0.136)元

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，尚未行使股份期權並無引致發行在外潛在攤薄普通股。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已發行普通股之加權平均數已就本集團股份激勵計劃所持有的17,521,400股股份，而截至二零二二年十二月三十一日止年度，除本集團股份激勵計劃所持有的17,521,400股股份的調整外，已發行普通股之加權平均數亦已於二零二二年六月九日及二零二二年八月二十四日完成配股後以及於二零二二年九月十六日完成股份認購後配發的6,826,805,000股新股份作出調整。

綜合財務報表附註

18 物業、機器及設備

	永久業權 土地及租賃						總計 人民幣千元
	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於二零二一年一月一日							
成本	355,692	2,462,827	5,736,940	264,125	404,123	1,532,478	10,756,185
累計折舊及減值	(67,664)	(735,949)	(3,902,140)	(189,340)	(248,872)	(76,336)	(5,220,301)
賬面淨值	288,028	1,726,878	1,834,800	74,785	155,251	1,456,142	5,535,884
截至二零二一年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	288,028	1,726,878	1,834,800	74,785	155,251	1,456,142	5,535,884
添置	31,510	14,293	571,852	25,239	50,798	578,690	1,272,382
自持作出售物業轉撥 (附註34)	-	-	-	-	-	210,223	210,223
自在建工程轉撥	972,839	-	-	-	-	(972,839)	-
年內來自持續經營業務之折舊 (附註11)	(55,033)	(72,843)	(321,423)	(22,062)	(33,900)	-	(505,261)
年內來自已終止經營業務之折舊	-	-	(4,553)	(492)	(2,533)	-	(7,578)
出售附屬公司	-	-	(19)	(27)	(46)	(379)	(471)
出售	-	(2,059)	(23,254)	(1,194)	(2,490)	-	(28,997)
匯兌差額	(23,539)	(7,653)	(3,116)	1,088	(2,217)	(1,083)	(36,520)
減值撥備 (附註10)	-	-	(74,008)	(44)	-	(8,180)	(82,232)
年末賬面淨值	1,213,805	1,658,616	1,980,279	77,293	164,863	1,262,574	6,357,430
於二零二一年十二月三十一日							
成本	1,330,564	2,452,560	6,162,551	277,665	442,752	1,347,091	12,013,183
累計折舊及減值	(116,759)	(793,944)	(4,182,272)	(200,372)	(277,889)	(84,517)	(5,655,753)
賬面淨值	1,213,805	1,658,616	1,980,279	77,293	164,863	1,262,574	6,357,430

綜合財務報表附註

18 物業、機器及設備 (續)

	永久業權 土地及租賃						總計 人民幣千元
	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於二零二二年一月一日							
成本	1,330,564	2,452,560	6,162,551	277,665	442,752	1,347,091	12,013,183
累計折舊及減值	(116,759)	(793,944)	(4,182,272)	(200,372)	(277,889)	(84,517)	(5,655,753)
賬面淨值	1,213,805	1,658,616	1,980,279	77,293	164,863	1,262,574	6,357,430
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	1,213,805	1,658,616	1,980,279	77,293	164,863	1,262,574	6,357,430
添置	6,384	798	36,545	26,627	4,645	2,942,547	3,017,546
收購一間附屬公司 (附註46)	-	39,611	-	-	-	-	39,611
自在建工程轉撥	178,461	917,341	605,599	24,116	124,492	(1,850,009)	-
年內來自持續經營業務之折舊 (附註11)	(60,762)	(78,919)	(301,110)	(24,449)	(38,813)	-	(504,053)
年內來自已終止經營業務之折舊	-	-	(550)	(354)	(1,383)	-	(2,287)
出售已終止經營業務 (附註49)	-	-	(8,271)	(1,127)	(39,502)	-	(48,900)
出售	-	(864)	(2,470)	(3,901)	(9,325)	(40,114)	(56,674)
匯兌差額	4,705	9,270	5,980	(1,341)	1,103	218	19,935
減值撥備 (附註10)	-	-	(27,044)	-	-	8,713	(18,331)
年末賬面淨值	1,342,593	2,545,853	2,288,958	96,864	206,080	2,323,929	8,804,277
於二零二二年十二月三十一日							
成本	1,520,010	3,412,605	6,734,831	310,488	504,698	2,399,723	14,882,355
累計折舊及減值	(177,417)	(866,752)	(4,445,873)	(213,624)	(298,618)	(75,794)	(6,078,078)
賬面淨值	1,342,593	2,545,853	2,288,958	96,864	206,080	2,323,929	8,804,277

來自持續經營業務之物業、機器及設備之折舊已按如下所示於損益扣除：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入成本	413,435	388,752
銷售及分銷開支	21,322	23,454
行政開支	53,570	75,304
研發成本	15,726	17,751
	504,053	505,261

於報告期末，本集團正在就賬面值為人民幣499,517,000元（二零二一年：人民幣519,841,000元）之樓宇獲取房產證。

永久業權土地位於美國及澳大利亞。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,661,522,000元（二零二一年：人民幣2,113,881,000元）的物業、機器及設備質押為本集團借款之抵押品（附註53）。

新能源現金產生單元的若干物業、機器及設備因技術及經濟表現低於預期，而就其確認減值虧損人民幣18,331,000元（二零二一年：人民幣82,232,000元）。該等物業、機器及設備的可收回金額乃按重置成本基準單獨估計而釐定。減值虧損計入綜合損益表的「其他收益／（虧損）淨額」。

綜合財務報表附註

19 投資物業

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日之賬面值		5,050,852	4,958,399
自持作出售物業轉撥		-	53,685
於損益內確認之公允值(虧損)/收益	10	(1,540)	38,768
出售		(2,040)	-
於十二月三十一日之賬面值		5,047,272	5,050,852

租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已收租金收入	222,245	244,599
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(34,318)	(65,717)

本集團之投資物業包括中國之三個商場、五個商業物業、辦公室及停車場(二零二一年：三個商場、五個商業物業、辦公室及停車場)。本集團之投資物業已根據與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師的估值於二零二二年十二月三十一日進行重估。該等估值乃基於對未來現金流量的可靠估計，並以任何現有租賃及其他合約的條款以及(如相同地點及狀況類似物業的當前市場租金)的外部憑證(如可能)作為支持，並使用可反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率(「現金流量貼現法」)，或參考經調整以反映交易時間、地點及年期差異的可資比較市場交易(「市場法」)(如適用)。

根據經營租賃向獨立協力廠商租賃之投資物業之詳情載於綜合財務報表附註52(i)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣4,803,265,000元(二零二一年：人民幣4,820,921,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款(附註53)及第三方借款(附註51(ii))之抵押品。

綜合財務報表附註

19 投資物業 (續)

公允值層級

於估計物業之公允值時，物業之最高及最佳用途為現時用途。下表載列本集團投資物業之公允值計量層級：

下列項目之經常性公允值計量：	二零二二年十二月三十一日			
	活躍市場	主要可	主要不可	總計
	報價	觀察輸入	觀察輸入	
	(第一級)	數據	數據	
人民幣千元	(第二級)	(第三級)	人民幣千元	
— 購物中心	—	—	4,399,816	4,399,816
— 商用物業	—	—	173,310	173,310
— 辦公室	—	—	474,146	474,146
	—	—	5,047,272	5,047,272

下列項目之經常性公允值計量：	二零二一年十二月三十一日			
	活躍市場	主要可	主要不可	總計
	報價	觀察輸入	觀察輸入	
	(第一級)	數據	數據	
人民幣千元	(第二級)	(第三級)	人民幣千元	
— 購物中心	—	—	4,406,580	4,406,580
— 商用物業	—	—	166,740	166,740
— 辦公室	—	—	477,532	477,532
	—	—	5,050,852	5,050,852

年內，公允值計量並無於第一級與第二級之間轉撥，亦無轉入或轉出第三級（二零二一年：無）。

綜合財務報表附註

19 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

以下為投資物業估值所用之估值方法及關鍵輸入數據之概要：

投資物業之名稱	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權憑據	
			二零二二年	二零二一年
雨花客廳—A1 (若干單位)	市場法連同貼現現金 流量法	每平方米價格	人民幣12,200元至 人民幣19,300元	人民幣11,896元至 人民幣21,088元
		貼現率	8%	7%
—Epark C1	市場法	每平方米價格	人民幣19,047元	人民幣19,347元
—Epark Shopping Mall	市場法連同貼現現金 流量法	每平方米價格	人民幣19,600元	人民幣B19,700元
		貼現率	8%	7%
虹悅城	市場法連同貼現現金 流量法	每平方米價格	人民幣11,900元至 人民幣35,700元	人民幣11,800元至 人民幣35,400元
		貼現率	8%	7%
南通優山美地花園項目/ 匯通大廈項目/ 鎮江優山美地花園項目	市場法	每平方米價格	人民幣3,200元至 人民幣10,400元	人民幣2,900元至 人民幣10,000元
萬國物業	市場法	每平方米價格	人民幣4,100元	人民幣3,900元至 人民幣7,800元
歡樂廣場	市場法	每平方米價格	人民幣4,500元至 人民幣24,400元	人民幣4,700元至 人民幣25,100元

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，公允值計量與每平方米價格呈正相關，並與貼現率呈負相關。

綜合財務報表附註

20(a) 使用權資產

	租賃樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日			
成本	421,958	1,192,662	1,614,620
累計折舊	(73,776)	(143,588)	(217,364)
賬面淨值	348,182	1,049,074	1,397,256
於截至二零二一年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	348,182	1,049,074	1,397,256
添置	14,087	41,951	56,038
年內來自持續經營業務之折舊 (附註11)	(5,341)	(27,376)	(32,717)
來自已終止經營業務之折舊	(41,489)	-	(41,489)
匯兌差額	(25,555)	(1,025)	(26,580)
期末賬面淨值	289,884	1,062,624	1,352,508
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日			
成本	382,041	1,291,345	1,673,386
累計折舊	(92,157)	(228,721)	(320,878)
賬面淨值	289,884	1,062,624	1,352,508
於截至二零二二年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	289,884	1,062,624	1,352,508
添置	-	25,794	25,794
租賃修訂	(3,968)	-	(3,968)
出售已終止經營業務 (附註49)	(279,054)	-	(279,054)
年內來自持續經營業務之折舊 (附註11)	(4,391)	(28,943)	(33,334)
來自已終止經營業務之折舊	(9,813)	-	(9,813)
匯兌差額	16,785	360	17,145
期末賬面淨值	9,443	1,059,835	1,069,278
於二零二二年十二月三十一日			
成本	28,076	1,313,157	1,341,233
累計折舊	(18,633)	(253,322)	(271,955)
賬面淨值	9,443	1,059,835	1,069,278

綜合財務報表附註

20(a) 使用權資產 (續)

土地使用權位於中國及德國。於二零二二年十二月三十一日，本集團正在獲取賬面值為人民幣134,798,000元(二零二一年：人民幣138,079,000元)若干土地使用證。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣269,570,000元(二零二一年：人民幣358,195,000元)之使用權資產已抵押作為本集團借款之抵押品(附註53)。

來自持續經營業務之使用權資產之折舊已於損益內扣除如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入成本	5,622	-
行政開支	27,712	32,717
	33,334	32,717

20(b) 租賃

本附註提供本集團作為承租人時有關租賃的資料。

(i) 於綜合財務狀況表確認的款項

綜合財務狀況表列示與該等租賃有關的款項如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
使用權資產		
租賃樓宇	9,443	289,884
租賃土地	1,059,835	1,062,624
	1,069,278	1,352,508
租賃負債		
流動	7,365	46,805
非流動	14,890	307,953
	22,255	354,758

綜合財務報表附註

20(b) 租賃 (續)

(ii) 於綜合損益及其他全面收益表確認的款項

綜合損益及其他全面收益表列示與該等租賃有關的款項如下：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
使用權資產折舊費用			
租賃樓宇		4,391	5,341
租賃土地		28,943	27,376
利息開支 (計入融資成本)	12	33,334	32,717
短期租賃相關開支 (計入收入成本、銷售及分銷開支及行政開支)	11	1,214	1,734
未計入短期租賃的低價值資產租賃相關開支 (計入收入成本、銷售及分銷開支、行政開支及研發成本)	11	37,323	9,836
		2,411	1,437
		74,282	45,724

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，已付租金的本金部分及利息部分的現金流出總額為人民幣28,104,000元 (二零二一年：人民幣66,604,000元)。

(iii) 本集團的租賃業務及其入賬方法

本集團租賃各類租賃土地及樓宇。租賃合約一般為1年至50年的固定期限。

租賃條款為單獨協商，包含各種不同的條款和條件。

綜合財務報表附註

21 商譽

	人民幣千元
於二零二一年一月一日之成本，扣除累計減值	1,913,158
匯兌差額	(32,989)
於二零二一年十二月三十一日之賬面淨值	1,880,169
於二零二一年十二月三十一日：	
成本	2,152,512
累計減值	(272,343)
賬面淨值	1,880,169
於二零二二年一月一日之成本，扣除累計減值	1,880,169
出售已終止經營業務 (附註49(b))	(386,606)
匯兌差額	10,254
於二零二二年十二月三十一日之賬面淨值	1,503,817
於二零二二年十二月三十一日：	
成本	1,623,368
累計減值	(119,551)
賬面淨值	1,503,817

附註：

(i) 商譽之減值測試

一系列收購過後，本集團已形成若干多元化業務，包括在中國製造及銷售機械傳動設備產品以及貨品貿易、在香港提供投資及金融諮詢服務以及在英國提供教育服務。本集團分別監督此等業務的業績，以便就資源配置及表現作出決策。透過該等收購取得的商譽被分配至以下現金產生單位以進行減值測試：

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

(a) 新能源現金產生單位

於二零二二年十二月三十一日，新能源現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值計算釐定，使用價值計算乃根據高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測得出。現金流量預測應用的貼現率為11.82% (二零二一年：13.10%)。用於推測五年期後新能源現金產生單位之現金流量之增長率為2% (二零二一年：2%)，與行業之長期平均增長率相同。

根據評估，截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無確認商譽減值，原因為可收回金額遠高於新能源現金產生單位的賬面值。管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致減值虧損。

綜合財務報表附註

21 商譽 (續)

附註：(續)

(i) 商譽之減值測試 (續)

(b) 教育現金產生單位

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團出售Sparrow之控制權(請參閱綜合財務報表附註49)，有關澳大利亞教育現金產生單位之商譽已終止確認。於二零二一年十二月三十一日，澳大利亞教育現金產生單位之可收回金額已根據其公允值減處置成本而釐定。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，英國教育現金產生單位可收回金額乃根據經高級管理層批准的五年期財政預算以現金流量預測的使用價值計算。現金流量預測所採用的貼現率9% (二零二一年：7.8%)。用於推測五年期後教育現金產生單位的現金流量增長率3% (二零二一年：3.5%)，與行業的長期平均增長率相同。計算可收回金額所用假設出現任何不利變動將不會導致減值虧損。

(c) 投資及金融諮詢服務現金產生單位

於二零二一年一月一日、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，所有有關投資及金融諮詢服務現金產生單位的商譽已悉數減值。

(ii) 商譽分配之概要

於二零二二年十二月三十一日，分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	新能源 人民幣千元	教育 人民幣千元	投資及金融 諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽之賬面淨值	1,492,488	11,329	-	1,503,817

於二零二一年十二月三十一日，分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	新能源 人民幣千元	教育 人民幣千元	投資及金融 諮詢服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽之賬面淨值	1,492,488	387,681	-	1,880,169

綜合財務報表附註

22 其他無形資產

	專利及技術 人民幣千元	遞延發展 成本 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	特許權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日					
成本	158,710	650,522	540,000	22,205	1,371,437
累計攤銷	(65,109)	(650,522)	(220,500)	(5,292)	(941,423)
賬面淨值	93,601	-	319,500	16,913	430,014
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	93,601	-	319,500	16,913	430,014
本年度費用 (附註11)	(15,649)	-	(54,000)	(1,347)	(70,996)
期末賬面淨值	77,952	-	265,500	15,566	359,018
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日					
成本	158,710	650,522	540,000	22,205	1,371,437
累計攤銷	(80,758)	(650,522)	(274,500)	(6,639)	(1,012,419)
賬面淨值	77,952	-	265,500	15,566	359,018
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	77,952	-	265,500	15,566	359,018
本年度費用 (附註11)	(15,648)	-	(54,000)	(264)	(69,912)
期末賬面淨值	62,304	-	211,500	15,302	289,106
於二零二二年十二月三十一日					
成本	158,710	650,522	540,000	22,205	1,371,437
累計攤銷	(96,406)	(650,522)	(328,500)	(6,903)	(1,082,331)
賬面淨值	62,304	-	211,500	15,302	289,106

無形資產之攤銷已按如下所示於損益內扣除：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售及分銷開支	54,000	54,000
行政開支	15,912	16,996
	69,912	70,996

綜合財務報表附註

23 於合營公司之投資

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔資產淨值		290,756	281,468
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日		281,468	398,865
來自一家現有合營公司的注資回報	(i)	-	(846)
出售一間合營公司	(ii)	-	(56,984)
應佔合營公司業績		11,915	(6,826)
已收股息		-	(50,000)
變現來自過往年度上游交易之未變現收現		(11,629)	-
匯兌差額		9,002	(2,741)
於十二月三十一日		290,756	281,468

附註：

- (i) 於二零二一年二月，本集團自一家合營企業Fullshare Value Fund I L.P. (「FVF I L.P.」) 收取131,000美元 (相當於人民幣846,000元) 的出資回報。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售其於南京高精工程設備有限公司 (「南京工程」) 的全部股權，代價為人民幣40,000,000元，導致虧損人民幣16,984,000元。本集團自二零二一年一月一日起至處置日期間應佔南京工程的虧損為人民幣22,244,000元。

綜合財務報表附註

23 於合營公司之投資 (續)

(i) 重大合營公司之財務資料摘要

名稱	註冊資本	註冊成立/ 註冊及營業地點	本集團應佔所有權權益百分比		主要業務	賬面值	
			二零二二年	二零二一年		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
FVF I.L.P.	註冊資本239,827,000 美元	香港	50.39	50.39	投資	121,161	104,843
連雲港順豐房地產有限公司 (「連雲港順豐」)	註冊資本人民幣 378,000,000元	中國	30.00	30.00	物業開發及銷售以 及提供建築相 關服務	169,595	176,625

	FVF I.L.P.		連雲港順豐	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產				
現金及現金等值物	2	1	50,582	76,489
其他流動資產	54,594	36,671	538,470	613,135
流動資產總額	54,596	36,672	589,052	689,624
非流動資產總額	185,844	171,382	295	357
流動負債總額	(13)	(8)	(24,029)	(101,232)
資產淨值	240,427	208,046	565,318	588,749
本集團實際權益 賬面值	50.39% 121,161	50.39% 104,843	30.00% 169,595	30.00% 176,625
收入	14,520	13,873	117,265	312,180
所得稅開支	-	-	(3,393)	(6,440)
本年度溢利	14,520	13,873	15,326	28,086
本集團應佔本年度業績	7,317	6,991	4,598	8,427

綜合財務報表附註

24 於聯營公司之投資

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔資產淨值		325,723	1,569,193
收購之商譽		240,690	306,412
授予一間聯營公司之財務擔保		36,271	36,271
減值撥備		(223,354)	(1,586,622)
		379,330	325,254
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日		325,254	1,707,076
額外投資	(i)	187,239	15,000
應佔聯營公司業績		(87,313)	14,692
註銷一間聯營公司	(ii)	–	(3,975)
應佔聯營公司之全面收入／(虧損)		2,358	(1,846)
計入應佔本年度業績的減值撥備	(iii)	–	(1,401,845)
股本削減	49	(53,693)	–
匯兌差額		5,485	(3,848)
於十二月三十一日		379,330	325,254

附註：

- (i) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團失去對本集團前附屬公司Sparrow的控制權，並將餘下24.01%股權入賬為於聯營公司之投資人民幣107,150,000元。出售事項詳情載於附註49。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣80,089,000元收購海南凱邦房地產開發有限公司33.69%股權。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣15,000,000元收購上海象禹數字科技有限公司30%股權。

- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，浙江綠境時代投資管理有限公司獲註銷，本集團已收到返還分派人民幣3,975,000元。

- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，鑒於市場上流傳有關中國恒大集團（為本集團兩間聯營公司的控股股東）的負面報道，中國恒大集團的流動性在一定程度上受到不利影響並導致若干項目暫停，於報告期末，管理層評估於常州江恒房地產開發有限公司及揚州恒富房地產開發有限公司（統稱「中國恒大集團公司」）的投資的可收回性，該等公司的主要業務為於中國的物業開發。因此，根據管理層對可收回金額為零的該等投資的最佳估計，截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國恒大集團公司的賬面值人民幣1,363,268,000元已於綜合損益及其他全面收益表確認悉數減值虧損。可收回金額乃根據公允值減出售成本釐定，而公允值分類為公允值等級之第三級公允值。於達致股權公允值時，管理層已考慮中國恒大集團公司業務恢復的重大不確定因素，並就該等業務不確定因素作出折讓。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團取得中國恒大集團公司的賬冊及記錄，並根據其未經審核財務資料進行減值評估，認為該等投資於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的全額減值虧損為適當。

綜合財務報表附註

24 於聯營公司之投資 (續)

(i) 重大聯營公司之財務資料摘要

名稱	已發行股份／註冊資本	註冊成立／ 登記及營業地點	本集團應佔所有權權益百分比		主要業務	賬面值	
			二零二二年	二零二一年		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
常州江恒房地產開發有限公司 (「江恒」)	普通股人民幣 1,881,540,000元	中國	44.00	44.00	物業開發	-	-
揚州恒富房地產開發有限公司 (「恒富」)	普通股人民幣 36,364,000元	中國	45.00	45.00	物業開發	-	-
衍生集團(國際)控股有限公司 (「衍生」)	普通股 109,180,000港元	開曼群島／香港	22.90	22.90	開發及銷售 保健產品	74,069	70,366
Sparrow	普通股3,871,919澳元	澳大利亞	24.01	不適用	教育	54,421	不適用
眾邦融資租賃(江蘇)股份有限公司 (「眾邦融資租賃」)	註冊資本人民幣 500,000,000元	中國	37.21	37.21	融資租賃	102,090	102,997
天津市傳載精通融資租賃有限公司 (「天津傳載」)	註冊資本29,800,000美 元	中國	46.96	46.96	融資租賃	-	77,593
海南凱邦房地產開發有限公司 (「海南凱邦」)	註冊資本人民幣 160,000,000元	中國	33.69	不適用	物業管理	80,025	不適用

衍生為一間於聯交所上市之公司 (06893.SEHK)。於二零二二年十二月三十一日，該上市投資之公允值為人民幣74,069,000元 (二零二一年：人民幣70,366,000元)。

綜合財務報表附註

24 於聯營公司之投資 (續)

(i) 重大聯營公司之財務資料摘要 (續)

	恒富		江恒		眾邦融資租賃		衍生	
	二零二二年*	二零二一年*	二零二二年*	二零二一年*	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產								
現金及現金等值物	174	42,414	10,583	275,051	245	426	7,522	11,232
其他流動資產	610,167	950,010	1,281,774	3,474,024	10,171	13,581	21,015	21,456
流動資產總額	610,341	992,424	1,292,357	3,749,075	10,416	14,007	28,537	32,688
非流動資產	118,915	47,904	153,907	82,778	279,112	276,796	513,269	515,667
流動負債	(1,899,230)	(502,342)	(2,417,629)	(1,407,673)	(15,165)	(14,004)	(173,172)	(146,291)
非流動負債	(36,909)	(20,264)	(79,365)	(91,987)	-	-	(146,410)	(168,139)
(負債) / 資產淨值	(1,206,883)	517,722	(1,050,730)	2,332,193	274,363	276,799	222,224	233,925
本集團實際權益	45.00%	45.00%	44.00%	44.00%	37.21%	37.21%	22.90%	22.90%
本集團分佔淨資產	-	232,975	-	1,026,165	102,090	102,997	50,885	53,564
收購之商譽	-	755	-	103,373	-	-	195,574	195,574
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	18,854	12,472
減值前賬面值	-	233,730	-	1,129,538	102,090	102,997	265,313	261,610
於聯營公司投資之減值虧損	-	(233,730)	-	(1,129,538)	-	-	(191,244)	(191,244)
賬面值	-	-	-	-	102,090	102,997	74,069	70,366
收入	24,307	-	1,998	21,732	-	566	96,497	77,296
所得稅抵免 / (開支)	-	120,231	-	(95,310)	(156)	-	(1,451)	(271)
本年度(虧損) / 溢利	(1,724,605)	(130,016)	(3,382,923)	202,755	(2,436)	(17,501)	(19,320)	(34,904)
本集團應佔年內(虧損) / 溢利	-	(58,507)	-	89,212	(907)	(6,512)	(4,424)	(7,992)
本年度已確認減值虧損	-	(233,730)	-	(1,129,538)	-	-	-	(38,577)
本集團應佔本年度業績	-	(292,237)	-	(1,040,326)	(907)	(6,512)	(4,424)	(46,569)

* 由於應佔聯營公司虧損超過本集團於聯營公司的投資，本集團已終止確認其應佔恒富及江恒虧損，本集團並無責任承擔進一步虧損。

財務資料概要乃摘錄自截至二零二一年六月三十日的管理賬目。

綜合財務報表附註

24 於聯營公司之投資 (續)

(i) 重大聯營公司之財務資料摘要 (續)

	天津傳載		Sparrow		海南凱邦	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產						
現金及現金等值物	7	7	58,915	-	1	-
其他流動資產	-	166,664	24,302	-	158,973	-
流動資產總額	7	166,671	83,217	-	158,974	-
非流動資產	-	-	675,226	-	79,660	-
流動負債	(1,438)	(1,438)	(185,070)	-	(1,099)	-
非流動負債	-	-	(506,679)	-	-	-
(負債) / 資產淨值	(1,431)	165,233	66,694	-	237,535	-
本集團實際權益	46.96%	46.96%	24.01%	-	33.69%	-
本集團分佔淨資產	-	77,593	16,015	-	80,025	-
收購之商譽	-	-	38,406	-	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	-	-
減值前賬面值	-	77,593	54,421	-	80,025	-
於聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-
賬面值	-	77,593	54,421	-	80,025	-
收入	-	-	363,535	-	-	-
所得稅開支	-	-	(9,025)	-	-	-
本年度(虧損)/溢利	(166,664)	-	5,998	-	(189)	-
本集團應佔年內(虧損)/溢利	(77,593)	-	1,440	-	(64)	-
本年度已確認減值虧損	-	-	-	-	-	-
本集團應佔本年度業績	(77,593)	-	1,440	-	(64)	-

綜合財務報表附註

24 於聯營公司之投資 (續)

(ii) 個別不重大合營公司

下表列示本集團個別不重大的聯營公司的總體財務資料：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔聯營公司年內業績	(5,765)	(1,509)
投資總賬面值	68,725	74,298
本集團分佔以下各項之總額		
一年內虧損	(5,765)	(1,509)
一年內全面虧損總額	(5,765)	(1,509)

25 按分類劃分之金融工具

本集團於報告期末持有之金融工具載列如下：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產			
受限制現金	35	4,924,505	1,911,407
現金及現金等值物	35	4,533,808	3,473,102
應收代價	28(ii)	350,496	–
應收貸款	28(i)	870,664	1,442,835
應收貿易賬款	31	7,128,370	4,471,744
其他應收款項	28(iii)	1,546,434	1,724,446
按攤銷成本計量之其他金融資產	28(iv)	1,110,905	1,077,605
按公允值計入其他全面收益之金融資產	27	5,632,861	6,221,520
按公允值計入損益之金融資產	26	1,120,948	1,248,037
		27,218,991	21,570,696
金融負債			
銀行及其他借款	38	12,920,062	9,294,081
應付貿易賬款及應付票據	36	10,387,604	7,014,932
其他應付款項及應計款項		1,606,687	2,929,978
租賃負債	20(b)	22,255	354,758
衍生金融工具	29	32,376	1,825,964
賣出認沽期權負債	48(a)(ii)	4,514,175	–
		29,483,159	21,419,713

綜合財務報表附註

26 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括：

- 持作交易之股本投資；
- 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公允值收益及虧損之股本投資；及
- 未合資格按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量之其他非股本投資。

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
衍生金融工具	(iv)	35,076	38,324
非上市股本投資	(v)	387,600	363,800
		422,676	402,124
流動資產			
上市股本投資	(i)	69,877	16,131
非上市股本投資	(v)	455,717	427,564
按公允值計入損益計量之應收貿易賬款	(ii)	121,304	176,407
結構性銀行存款	(iii)	51,374	225,811
		698,272	845,913
		1,120,948	1,248,037

附註：

- (i) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之結餘指於香港上市之證券組合之權益股份根據該等證券於年末日期在聯交所所報之收市價計算得出之公允值。本公司董事認為，該等證券之收市價為該等投資之公允值。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
卓爾智聯集團有限公司 (2098.SEHK)	28,269	-
中國賽特集團有限公司 (153.SEHK)	-	16,131
南京三寶科技股份有限公司 (1708.SEHK)	41,608	-
	69,877	16,131

26 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：(續)

(ii) 按公允值計入損益計量之應收貿易賬款

於二零二一年及二零二二年，本集團與兩家銀行訂立若干協議，以出售其於若干客戶項下的所有合資格應收貿易賬款，以及本集團於各項該等合資格應收貿易賬款中按不具追索權基準擁有的一切權利、業權、權益及利益，而無需本集團或銀行方面作出任何進一步行動或文件，折扣費用則根據協議中規定的基準費率及提前付款天數計算。

於二零二二年十二月三十一日，僅持作出售的該等應收貿易賬款人民幣121,304,000元(二零二一年：人民幣176,407,000元)已分類為按公允值計入損益之金融資產。截至二零二二年十二月三十一日止年度，公允值虧損人民幣970,000元(二零二一年：人民幣1,390,000元)於「金融工具的公允值變動淨額」確認。

(iii) 結構性銀行存款

於二零二二年十二月三十一日，結構性銀行存款人民幣51,374,000元(二零二一年：人民幣225,811,000元)指本集團存放於中國一間(二零二一：兩間)銀行為期少於一年的金融工具。合約擔保本金及所得款項乃與匯率的表現相關。金額為人民幣51,374,000元(二零二一年：人民幣225,811,000元)的結構性銀行存款於報告期末後被贖回。

(iv) 衍生金融工具

根據Fullshare Investment Management II Limited (本集團一間合營公司Fullshare Value Fund I (A) L.P.的普通合夥人)與買方於二零一九年八月三十日訂立的買賣協議(「GSH出售協議」)。交易詳情披露於附註51(iii)所載本公司之相關或然負債，本公司有權於GSH出售協議指定的合資格交易(「合資格交易」)完成後享有23%之可供分派所得款項(如有)。於二零二二年十二月三十一日，合資格交易尚未完成。與GSH出售協議有關之獨立衍生工具按公允值計入損益計量為人民幣35,076,000元(二零二一年：人民幣38,324,000元)。

(v) 非上市股本投資

於二零二零年十二月，本集團就於中國建立合夥企業訂立三份有限合夥協議。根據有限合夥協議，本集團作為有限合夥人分別出資人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣100,000,000元，已由本集團支付予合作夥伴。於二零二二年十二月三十一日，該等投資的公允值總額為人民幣387,600,000元(二零二一年：人民幣363,800,000元)，及於截至二零二二年十二月三十一日止年度於損益中確認公允值收益總額人民幣23,800,000元(二零二一年：人民幣23,800,000元)。

其餘金額包括各個別金額低於人民幣500,000,000元的非上市股本投資。

綜合財務報表附註

27 按公允值計入其他全面收益之金融資產

按公允值計入其他全面收益之金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本投資，且本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認。該等投資為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性；及
- 合約現金流量純粹為支付本金及利息的債務證券，且該組別業務模式的目標以收取合約現金流量及出售金融資產的方式實現。

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
上市股本投資	(i)	102,443	89,623
非上市股本投資	(ii)	1,994,178	2,799,663
		2,096,621	2,889,286
流動資產			
債務投資—應收票據	(iii)	3,531,660	3,262,355
非上市股本投資	(ii)	4,580	69,879
		3,536,240	3,332,234
		5,632,861	6,221,520

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，結餘包括本集團於國電科技環保集團股份有限公司（1296.聯交所）金額為零（二零二一年：人民幣23,755,000元）之投資，於日月重工股份有限公司（603218.上交所）金額為人民幣16,914,000元（二零二一年：人民幣27,453,000元）之投資，於途牛旅遊網(TOUR.O.NASDAQ)金額為人民幣38,381,000元（二零二一年：人民幣22,737,000元）之A類普通股及B類普通股之投資、於中國鵬飛集團有限公司（3348.聯交所）金額為人民幣17,808,000元（二零二一年：人民幣15,678,000元）之投資及於三一重能股份有限公司（688349.上交所）金額為人民幣29,340,000元（二零二一年：零）之投資。

27 按公允值計入其他全面收益之金融資產 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一七年四月十七日，南京高精傳動設備製造集團有限公司(本公司的一家非全資擁有附屬公司)與三十四名其他合夥人就於中國成立名為浙江浙商產融股權投資基金合夥企業(有限合夥)「(浙商基金)」的投資基金及認購其中權益訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，投資基金的全額注資為人民幣65,910,000,000元，其中人民幣2,000,000,000元由本集團作為有限責任合夥人出資，本集團已向投資基金悉數繳足該款項。於浙商基金的投資於二零二二年及二零二一年十二月三十一日根據一家獨立專業的合資格估值師使用資產淨值法進行的估值重新估值。於二零二二年十二月三十一日，浙商基金的公允值為人民幣1,541,019,000元(二零二一年：人民幣1,942,431,000元)獲分類為非流動資產，而人民幣401,411,000元的公允值虧損(二零二一年：人民幣97,288,000元)於截至二零二二年十二月三十一日止年度於其他全面收益中確認。

於二零一六年四月二十五日，南京豐盛大族科技股份有限公司(「豐盛大族」)(本集團全資附屬公司)與其他十間公司就於中國成立名為江蘇民營投資控股有限公司(「江蘇投資」)訂立協議。於二零二二年十二月三十一日，本集團注資人民幣400,000,000元(二零二一年：人民幣800,000,000元)。於江蘇投資的投資乃參考江蘇投資經審核財務報表的資產淨值使用資產淨值法進行重新估值。於二零二二年十二月三十一日，於江蘇投資的投資的公允值為人民幣329,065,000元(二零二一年：人民幣743,819,000元)獲分類為非流動資產。

餘額包括單筆金額低於人民幣500,000,000元之非上市股本投資。

- (iii) 以收取合約現金流量及銷售目的持有的應收票據按公允值計入其他全面收益計量。本集團持有的應收票據通常於到期日收取或透過在到期日前出售的方式貼現予中國境內銀行。有關信貸風險的資料載於附註3(iv)。

轉讓金融資產

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

已向供應商背書且具全額追索權的應收票據如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
轉讓資產的賬面值	315,500	218,931
相關負債的賬面值	(315,500)	(218,931)
持倉淨額	-	-

- (iv) 於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,034,234,000元(二零二一年：人民幣1,338,295,000元)的應收票據已質押作為本集團借款的抵押品(附註53)。

綜合財務報表附註

28 按攤銷成本列賬之金融資產 (不包括應收貿易賬款)

(i) 應收貸款

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
借予第三方之貸款	(i)-(xii)	1,282,026	3,055,623
借予聯營公司之貸款	(xiii)	100,682	-
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(512,044)	(1,612,788)
		870,664	1,442,835
出於報告目的分析為：			
— 即期部分		725,606	1,395,998
— 非即期部分		145,058	46,837
		870,664	1,442,835

附註：

- (i) 本集團於二零一八年六月訂立協議，據此，貸款人民幣161,500,000元乃借予一名獨立第三方。截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有結餘已結清。於二零二一年十二月三十一日，結餘為已逾期、無抵押，並按年利率8.40%計息。
- (ii) 本集團於二零一六年六月訂立協議，據此，委託貸款人民幣400,000,000元透過一間金融機構借予一名獨立第三方。於二零二二年十一月，本集團訂立補充協議，據此所有貸款結餘將於二零二三年十二月三十一日償還。於二零二二年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣114,000,000元 (二零二一年：人民幣399,000,000元)，其中該結餘為零 (二零二一年：人民幣399,000,000元) 已逾期。結餘為無抵押，並按年利率8% (二零二一年：8%) 計息。
- (iii) 本集團分別於二零一八年四月及五月訂立協議，據此，貸款合共人民幣1,640,000,000元乃借予一名獨立第三方。截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有餘下未結清結餘人民幣904,315,000元已抵銷經修訂遠收購協議 (附註50) 的應付代價。於二零二一年十二月三十一日，結餘為已逾期、有抵押，並按年利率12%計息。
- (iv) 本集團於二零一八年五月訂立協議，據此，貸款人民幣200,000,000元乃借予一名獨立第三方。截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有未結清結餘已結清。於二零二一年十二月三十一日，未結清結餘人民幣160,000,000元為已逾期、有抵押，並按年利率12%計息。
- (v) 本集團於二零一九年一月訂立協議，據此，貸款人民幣150,000,000元乃借予一名獨立第三方。於二零一九年七月，貸款金額已修訂為人民幣156,000,000元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有未結清結餘已結清。於二零二一年十二月三十一日，未結清結餘人民幣86,000,000元為已逾期、有抵押，並按年利率8%計息。
- (vi) 本集團於二零一九年三月訂立協議，據此，貸款合共人民幣273,000,000元乃借予一名獨立第三方。截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有結餘已結清。於二零二一年十二月三十一日，結餘為已逾期、有抵押，並按年利率15%計息。

28 按攤銷成本列賬之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

(i) 應收貸款 (續)

附註：(續)

- (vii) 本集團於二零一九年六月訂立協議，據此，貸款金額最高人民幣500,000,000元乃安排予一名獨立第三方。於二零二二年四月，本集團簽訂四方協議，以結餘人民幣131,328,000元抵銷部分已收取的可退還按金(附註37(a))。於二零二二年十二月三十一日，未結清結餘人民幣255,675,000元(二零二一年：人民幣387,003,000元)已逾期。結餘為有抵押，並按年利率15%(二零二一年：15%)計息。
- (viii) 該貸款結餘人民幣249,500,000元指就於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售五季文化旅遊發展有限公司(自獨立第三方應收代價之延遲付款)。於二零二二年十二月三十一日，未結清結餘人民幣249,500,000元(二零二一年：人民幣249,500,000元)已逾期。結餘為有抵押，並按年利率6%(二零二一年：6%)計息。
- (ix) 本集團於二零一七年二月訂立協議，據此，貸款合共人民幣234,622,000元乃借予本集團前附屬公司昆山和融房地產開發有限公司，該附屬公司於二零二零年一月已被出售。於二零二二年十二月三十一日，未結清結餘為人民幣4,835,000元(二零二一年：人民幣145,835,000元)均已逾期。結餘為無抵押，並按年利率10.14%(二零二一年：10.14%)計息。
- (x) 於二零二一年十二月三十一日，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內出售本集團前附屬公司富麒控股有限公司的貸款結餘約為196,524,000港元(相當於人民幣160,332,000元)該結餘為有抵押，按年利率10%計息，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度悉數結清。
- (xi) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與供應商訂立鍛造材料採購合約並支付按金「交易代價」。然而，供應商無法履行合約責任。於二零二二年十二月三十一日，未償還交易代價結餘為人民幣180,000,000元，被分類為無抵押應收貸款。
- (xii) 結餘包括單項金額少於人民幣100,000,000元之向第三方貸款。
- (xiii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團原附屬公司Sparrow的貸款約21,406,000澳元(相當於人民幣100,682,000元)已於年內出售。出售詳情載於附註49。餘額無抵押，年利率為6%，須於二零二七年三月償還。

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，為促進貸款償還，管理層與借款人訂立多份補充協議，據此，倘貸款結餘可於指定期間內償還，相關未償還利息結餘將被豁免。由於該等借款人還款，年內確認的應收貸款利息豁免為人民幣73,711,000元，並計入「其他收益／(虧損)淨額」內。

綜合財務報表附註

28 按攤銷成本列賬之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

(ii) 應收代價

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收代價	(i)	350,507	—
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(11)	—
		350,496	—
出於報告目的分析為：			
— 即期部分		199,989	—
— 非即期部分		150,507	—
		350,496	—

附註：

(i) 其指出售Sparrow及上海景域的應收代價。其詳情載於綜合財務報表附註49及50。

(iii) 其他應收款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他應收款項			
— 應收第三方款項	(i)	2,025,567	2,228,658
— 應收一間合營公司款項		826	—
— 應收聯營公司款項		54,623	45,951
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(534,582)	(550,163)
		1,546,434	1,724,446
出於報告目的分析為：			
— 即期部分		1,546,434	1,722,823
— 非即期部分		—	1,623
		1,546,434	1,724,446

應收本集團合營公司及聯營公司的所有款項均為無抵押、免息及按與向本集團其他債務人所提供者相若的信貸期償還。

附註：

(i) 於二零二二年十二月三十一日，其他應收款項主要包括人民幣75,000,000元（二零二一年：人民幣75,000,000元）的土地租賃按金、來自捆綁出售前附屬公司的其他應收款項人民幣513,755,000元（二零二一年：人民幣542,233,000元）及已付經修訂遠期收購協議（附註50）的誠意金及建議收購事項分別為零及人民幣61,839,000元（二零二一年：人民幣610,000,000元及零）。

綜合財務報表附註

28 按攤銷成本列賬之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

(iv) 按攤銷成本計量之其他金融資產

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按攤銷成本計量之其他金融資產			
— 應收第三方款項	(i)	1,111,142	1,078,641
減：虧損撥備	3(iv)(b)	(237)	(1,036)
		1,110,905	1,077,605
出於報告目的分析為：			
— 即期部分		1,110,905	—
— 非即期部分		—	1,077,605
		1,110,905	1,077,605

附註：

- (i) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的結餘指自保險公司購買兩項金融產品，其分別按每年6.50%及5.80%的固定利率計息，兩者期限均為五年，於二零二三年到期。利息及本金應於到期日償付。於二零二二年十二月三十一日之後，於二零二二年十二月三十一日的賬面值為人民幣469,483,000元的金融產品由本集團提供給中國的法院，以就建議收購資產所收到之誠意保證金還款被拖欠作為於建議收購被取消後的擔保。

29 衍生金融工具

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按公允值計入損益的掉期合約	(i)	32,376	5,643
按公允值計入損益的經修訂遠期收購協議	50	—	1,820,321
		32,376	1,825,964

附註：

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

根據協議所分別訂明的估計經修訂終止日期及FVF I.L.P.終止日期為二零二二年三月三日，互換合約於二零二二年及二零二一年十二月三十一日按公允值計入損益計量，並分類為流動負債。儘管合營公司同意延長FVF I.L.P.期限，經修訂終止日期尚未落實。於二零二二年十二月三十一日，管理層估計，延長終止日期將為二零二三年十二月三十一日。於二零二二年十二月三十一日，互換合約的公允值為人民幣32,376,000元 (二零二一年：人民幣5,643,000元)。

綜合財務報表附註

30 存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
原材料	979,155	566,029
在製品	3,712,196	2,570,242
製成品	2,241,519	2,074,091
	6,932,870	5,210,362

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，已確認可變現淨值撥備人民幣217,632,000元（二零二一年：人民幣165,091,000元），並計入損益中的「收入成本」。

31 應收貿易賬款

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易賬款			
— 應收第三方款項		7,841,003	5,076,434
— 應收合營公司款項		1,953	1,003
減：虧損撥備	3(iv)(a)	(714,586)	(605,693)
		7,128,370	4,471,744

按發票日期於報告期末之應收貿易賬款（扣除虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
90日內	5,933,756	3,430,435
91至180日	419,413	443,734
181至365日	417,462	409,369
365日以上	357,739	188,206
	7,128,370	4,471,744

本集團通常授予其貿易客戶90日（二零二一年：90日）信貸期及180日（二零二一年：180日）銷售齒輪產品。除此以外，本集團並無就其他銷售向其客戶授予標準劃一的信貸期，個別客戶的信貸期乃按具體情況考慮，並於相關合約中訂明（倘適當）。

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

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣398,826,000元（二零二一年：人民幣398,803,000元）的應收貿易賬款已被質押以作為本集團借款之抵押品（附註53）。

綜合財務報表附註

32 預付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易預付款項		
—應收第三方款項	1,982,484	1,470,286
—應收聯營公司款項	6,973	6,973
可收回增值稅	9,082	29,470
收購土地租賃之已付按金	5,890	5,890
收購物業、機器及設備之預付款項	41,659	41,659
減：虧損撥備	(97,340)	(55,444)
	1,948,748	1,498,834
出於報告目的分析為：		
—即期部分	1,942,858	1,451,285
—非即期部分	5,890	47,549
	1,948,748	1,498,834

減值撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	55,444	47,734
於年內已確認減值虧損 (附註10)	41,896	7,710
於十二月三十一日	97,340	55,444

綜合財務報表附註

33 發展中物業

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日		811,872	696,681
添置		-	87,976
資本化利息		-	55,771
轉撥至持作出售物業		-	(28,071)
可變現淨值減少撇銷	11	(218,357)	-
出售		-	(485)
於十二月三十一日		593,515	811,872
<hr/>			
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
代表：			
一土地使用權		163,642	163,642
一建築成本及資本化開支		429,873	648,230
		593,515	811,872

根據本集團之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運週期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零二二年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為人民幣593,515,000元（二零二一年：人民幣811,872,000元），並預期不會於報告期結束後未來十二個月內變現。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，發展中物業的可變現淨值減少的撥備人民幣218,357,000元（二零二一年：無）已於損益的「收入成本」中確認及入賬。

於二零二二年十二月三十一日，抵押賬面值為人民幣98,935,000元（二零二一年：人民幣323,844,000元）之發展中物業，作為本集團借款及融資之抵押品（附註53）。

34 持作出售物業

本集團之持作出售物業乃位於中國之租賃土地。截至二零二二年十二月三十一日止年度，持作出售物業的可變現淨值減少撥備人民幣2,909,000元（二零二一年：人民幣2,554,000元）已於損益的「收入成本」中確認及入賬。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無持作出售物業轉撥至物業、機器及設備（二零二一年：人民幣210,223,000元）（附註18）。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣49,915,000元（二零二一年：人民幣106,443,000元）的持作出售物業作為本集團借款及融資的抵押品抵押（附註53）。

綜合財務報表附註

35 受限制現金以及現金及現金等值物

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘	9,458,313	5,384,509
減：受限制現金		
— 已抵押銀行存款	(4,897,224)	(1,897,477)
— 受限制銀行存款	(27,281)	(13,930)
	(4,924,505)	(1,911,407)
現金及現金等值物	4,533,808	3,473,102

銀行現金根據銀行每日存款率按浮動利率計息。銀行存款按各定期存款之利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，取決於本集團的即時現金需求，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘、已抵押銀行存款及受限制銀行存款乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好之銀行。於二零二二年十二月三十一日後，於該等綜合財務報表日期的餘額為人民幣56,413,000元之若干銀行賬戶結餘被中國的法院命令凍結，原因為建議收購被取消後，就建議收購資產所收取的誠意保證金的還款被拖欠。

36 應付貿易賬款及應付票據

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 應付第三方款項	4,471,334	3,181,423
— 應付聯營公司款項	18	18
應付票據	5,916,252	3,833,491
	10,387,604	7,014,932

按發票日期及發出票據日期於報告期末之應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
90日內	6,149,987	4,657,110
91至180日	2,036,127	100,914
181至365日	1,843,449	1,836,023
365日以上	358,041	420,885
	10,387,604	7,014,932

計入應付貿易賬款及應付票據的應付聯營公司款項須於90日(二零二一年：90日)內償還，即信貸期與聯營公司或合營公司提供給彼等主要客戶者相若。

應付貿易賬款為免息及一般按90至180日(二零二一年：90至180日)期限結算。

綜合財務報表附註

37 其他應付款項及應計款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應計款項	1,181,546	998,629
應付聯營公司款項	17,636	15,000
已收可退還按金 (附註(a))	644,000	1,000,000
部分出售一間附屬公司收取之代價 (附註48(a))	–	1,000,000
應付非控股權益股息	–	89,002
其他應付稅項	213,329	149,113
其他應付款項	419,133	661,428
應付工資及福利	261,695	266,674
財務擔保合約產生之負債	3,417	6,359
購買物業、機器及設備應付款項	522,501	158,189
	3,263,257	4,344,394

所有應付聯營公司款項均為非貿易性質、無抵押、免息及須於180日 (二零二一年：180日) 內償還。

附註：

- (a) 於二零一八年一月十七日，本公司之全資附屬公司Five Seasons XVI Limited (「Five Seasons XVI」) 及季先生各自與一名獨立第三方新光圓成股份有限公司 (一間於深交所上市之中國公司) (002147.SZSE) (「潛在要約人」) 訂立一份不具法律效力之諒解備忘錄 (「諒解備忘錄」)，內容有關就中國高速傳動設備集團有限公司 (「中國傳動」) (為本公司一間主要附屬公司，其股份於聯交所上市) 之50%以上但不超過75%之已發行股本作出可能有條件自願部分現金要約，及該內容其後更改為可能買賣Five Seasons XVI於中國傳動之直接股權 (可能相當於中國傳動50%以上但不超過73.91%之已發行股本) (「可能買賣」)。

於二零一八年四月二十四日，本公司、Five Seasons XVI及潛在要約人訂立誠意金協議 (「誠意金協議」)，據此，潛在要約人須自誠意金協議日期起計三十日內，向本公司 (或其附屬公司) 提供一筆現金或現金等值物人民幣1,000,000,000元作為可退還誠意金 (「誠意金」)。於二零一八年九月二十八日，相關訂約方訂立補充誠意金協議 (「補充誠意金協議」，連同誠意金協議，統稱「該等誠意金協議」) 以延長誠意金協議之期限，且據此，倘 (其中包括) 於二零一八年十月三十一日或之前並無訂立有關可能買賣之正式協議，本公司須於15個營業日內向潛在要約人 (或其代名人) 全額退還誠意金 (不包括任何應計收入)。於二零一八年十月三十一日，各訂約方間並無訂立正式協議。因此，該等誠意金協議已自動終止。

於二零二一年八月十八日，本公司收到潛在要約人 (作為申請人) 發出之仲裁通知 (「仲裁通知」)，據此，潛在要約人擬針對本公司及Five Seasons XVI向香港國際仲裁中心提起仲裁 (「仲裁」)。於仲裁通知中，潛在要約人尋求向其退還誠意金。

於二零二一年十二月二十四日，包括本公司、Five Seasons XVI及潛在要約人的訂約方就誠意金的結算事宜訂立和解協議 (「和解協議」)。根據和解協議，訂約方同意，在若干條件的規限下，彼等將不會對對方展開仲裁或其他法律程序。特別是，潛在要約人、本公司及Five Seasons XVI須於和解協議生效後三個月內終止待決仲裁。此外，誠意金協議將於和解協議生效日期終止，並於若干條件達成後終止。

綜合財務報表附註

37 其他應付款項及應計款項 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，和解協議所述的條件已獲達成，仲裁已被終止。此外，截至二零二二年十二月三十一日，已通過現金及其他結算安排償還人民幣356,000,000元。本公司認為，透過內部資金或出售若干非主要資產可償還餘下未償還之誠意金，不會對本集團的經營產生重大影響。

38 銀行及其他借款

	二零二二年		二零二一年	
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元
有抵押				
— 銀行貸款	278,328	3,142,417	2,056,039	1,064,614
— 來自其他金融機構之貸款	1,574,803	—	817,473	—
— 來自其他第三方之貸款	808,810	—	195,386	668,300
有抵押借款總額	2,661,941	3,142,417	3,068,898	1,732,914
無抵押				
— 銀行貸款	4,316,749	849,756	2,200,939	—
— 來自最終控股公司之貸款	1,252,484	—	1,211,732	—
— 來自合營公司之貸款	185,354	—	170,928	—
— 來自其他金融機構之貸款	—	275,000	669,337	—
— 來自其他第三方之貸款	192,321	44,040	35,375	203,958
無抵押借款總額	5,946,908	1,168,796	4,288,311	203,958
	8,608,849	4,311,213	7,357,209	1,936,872

銀行及其他借款按介乎0%至12%的年利率(二零二一年：0%至9%)計息。於二零二二年十二月三十一日，來自最終控股公司的貸款人民幣1,252,484,000元(二零二一年：人民幣1,211,732,000元)為免息，及來自一家合營公司的貸款人民幣185,354,000元(二零二一年：人民幣170,928,000元)，按實際年利率8%(二零二一年：8%)計息。

綜合財務報表附註

38 銀行及其他借款 (續)

於報告期末，銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
人民幣	12,143,445	8,144,297
美元	531,638	880,461
港元	-	18,189
澳元	244,979	251,134
	12,920,062	9,294,081

銀行及其他借款之到期還款情況如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內或按要求	8,608,849	7,357,209
一至二年	1,338,702	1,078,716
二至五年	1,892,357	811,113
五年以上	1,080,154	47,043
	12,920,062	9,294,081

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於其均為附屬公司中國傳動之若干(二零二一年：全部)股權，南京豐盛大族科技股份有限公司及南京高速齒輪製造有限公司的全部股權及天津合恒投資發展有限公司之若干股權。
- (ii) 最終控股公司持有之本公司1,520,000,000股普通股。
- (iii) 附註53所披露之本集團資產。

此外，銀行及其他借款人民幣900,093,000元(二零二一年：人民幣1,269,759,000元)由季先生擔保。銀行及其他借款人民幣1,132,103,000元(二零二一年：人民幣1,436,150,000元)由季先生及季先生之緊密家族人員擔保。

38 銀行及其他借款 (續)

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，由華融國際信託有限責任公司（「貸款人」）提供的一筆本金為人民幣500,000,000元（「本金」）及相關罰款為人民幣93,500,000元（「逾期付款」）的貸款已逾期。本集團的兩個投資物業已抵押為擔保（「已抵押物業」）。

於二零二一年三月九日，貸款人擬根據其內部程序拍賣債權人對本集團的債務權利。根據中國法律及法規，有關拍賣須透過相關法律程序進行。因此，貸款人就其意向與本集團充分溝通後，為申請就前述相關債權之公開拍賣採取此等相應的法律行動。然而，該拍賣並無取得回應。本集團繼續與貸款人就結算本金及逾期付款進行討論。另一間金融機構（「受讓人」）已與本集團進行磋商，接收貸款人的相關貸款。根據本集團與受讓人的商談，受讓人同意於與上述債務轉讓有關的補充協議簽署日期起兩年內，於本金清償時免於支付逾期付款以及各自的利息。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貸款人再次對已抵押物業發起拍賣。

於二零二二年一月二十六日，本集團與貸款人簽訂和解協議，並於二零二二年四月十五日或之前確定分四期付款的還款時間表。其進一步同意對尚未償還本金收取每年8%的利息，直至所有本金償還為止；及如於二零二二年一月二十八日或之前收到第一期人民幣50,000,000元，貸款人將撤回對已抵押物業的拍賣。

於二零二二年一月二十八日，本集團已支付第一期款項，貸款人已撤回拍賣。截至二零二二年十二月三十一日，本集團已償還本金人民幣137,444,000元，已抵押物業的法律費用維持至貸款悉數結清為止。於二零二二年十二月三十一日，已抵押物業的公允值為人民幣1,202,826,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，人民幣32,746,000元（二零二一年：人民幣40,111,000元）的利息開支於損益中予以確認。截至該等綜合財務報表日期，貸款人並未採取進一步行動。管理層認為，該筆還款可透過內部資金悉額償還，並將不會對本集團的營運造成重大影響。

- (b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干帶本金借款人民幣335,363,000元（二零二一年：人民幣320,938,000元）已逾期，及逾期利息人民幣14,470,000元（二零二一年：人民幣13,832,000元）已獲確認。本集團正積極與貸款人磋商以延長還款期，且於截至該等綜合財務報表日期並無收到任何貸款人要求加快還款。管理層認為，該等借款可通過內部資金償還，不會對本集團的經營產生重大影響。

綜合財務報表附註

39 保修撥備

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	1,712,034	951,075
年內已確認額外撥備	650,924	1,052,153
年內已動用款項	(259,834)	(291,194)
於十二月三十一日	2,103,124	1,712,034
出於報告目的分析為：		
— 即期部分	988,395	863,250
— 非即期部分	1,114,729	848,784
	2,103,124	1,712,034

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

40 遞延稅項

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,065,817	776,758
遞延稅項負債	(1,184,165)	(1,162,465)
	(118,348)	(385,707)

綜合財務報表附註

40 遞延稅項 (續)

(i) 本年度於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產及變動的詳情如下：

	租賃負債之會計基礎及稅項基礎之間之暫時性差額		金融資產	存貨撤減	應收賬款減值	其他應付款項及應計款項	土地增值稅	部分出售附屬公司後的認法期權平倉折扣	集團間公司交易的未變現溢利	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	32,172	18,680	16,751	34,664	245,198	232,446	59,917	-	734	1,796	642,358
於損益(扣除)/計入	(21,738)	(197)	-	2,162	15,114	81,521	(9,822)	-	10,554	22,402	99,996
於其他全面收益計入	-	-	35,240	-	-	-	-	-	-	933	36,173
匯兌差額	-	(1,554)	-	-	-	(215)	-	-	-	-	(1,769)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	10,434	16,929	51,991	36,826	260,312	313,752	50,095	-	11,288	25,131	776,758
出售一間附屬公司	-	(17,412)	-	-	-	(10,584)	-	-	-	-	(27,996)
於損益(扣除)/計入	41,833	-	-	8,603	(53,665)	70,880	(5,253)	53,544	45,876	53,765	215,583
於其他全面收益計入/(扣除)	-	-	101,476	-	-	-	-	-	-	(779)	100,697
匯兌差額	-	483	-	-	-	292	-	-	-	-	775
於二零二二年十二月三十一日	52,267	-	153,467	45,429	206,647	374,340	44,842	53,544	57,164	78,117	1,065,817

本集團來自中國的稅項虧損人民幣1,187,023,000元(二零二一年：人民幣1,579,219,000元)將於一至五年後到期，以抵銷未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就人民幣977,955,000元(二零二一年：人民幣1,537,485,000元)之虧損進行確認，原因為其來自短期錄得虧損及應課稅溢利被視為不大可能用作抵銷可供動用稅項虧損之附屬公司。

綜合財務報表附註

40 遞延稅項 (續)

(ii) 本年度於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債及變動的詳情如下：

	投資物業之		金融資產	預扣稅	其他	總計
	收購附屬公司	會計基礎及稅項				
	後已識別資產	基礎之間之				
	公允值變動	暫時性差額	公允值變動	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	347,571	732,325	(12,337)	93,477	301	1,161,337
於損益 (扣除) / 計入	(82,924)	39,197	61,174	-	25,247	42,694
於其他全面收益計入	-	-	(26,255)	-	-	(26,255)
終止確認出售按公允值計入						
其他全面收益的金融資產	-	-	(15,060)	-	-	(15,060)
匯兌差額	(251)	-	-	-	-	(251)
於二零二一年十二月三十一日						
及二零二二年一月一日	264,396	771,522	7,522	93,477	25,548	1,162,465
收購一間附屬公司	1,733	-	-	-	-	1,733
於損益 (扣除) / 計入	(25,105)	31,433	7,086	-	8,125	21,539
於其他全面收益計入	-	-	(1,572)	-	-	(1,572)
於二零二二年十二月三十一日	241,024	802,955	13,036	93,477	33,673	1,184,165

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

於二零二二年十二月三十一日，並無就本集團在中國成立之附屬公司之所產生之未匯出保留盈利人民幣11,860,901,000元 (二零二一年：人民幣10,191,093,000元) 應付之預扣稅確認遞延稅項，原因為董事認為該等附屬公司不大會在可見將來分派該等盈利。

綜合財務報表附註

41 股本

	股份數目	人民幣千元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	40,000,000,000	314,492
	附註	股份數目
已發行及繳足：		人民幣千元
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日		19,705,391,731
配售新股份	(i)	4,856,805,000
認購新股份	(ii)	1,970,000,000
於二零二二年十二月三十一日		26,532,196,731

附註：

- (i) 於二零二二年五月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關以配售價每股0.10港元向不少於六名承配人配售最多2,955,805,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項於二零二二年六月九日完成，扣除直接成本後共籌集所得款項約294,657,000港元（相當於約人民幣252,284,000元）。

此外，於二零二二年七月二十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關以配售價每股0.11港元向不少於六名承配人配售最多1,970,000,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於二零二二年八月二十四日完成。合共1,901,000,000股股份已成功配售，扣除直接成本後籌集所得款項約208,447,000港元（相當於約人民幣182,832,000元）。

- (ii) 於二零二二年七月二十九日，本公司與認購方訂立認購協議，內容有關以認購價每股0.11港元認購合共1,970,000,000股每股面值0.01港元的普通股。認購事項已於二零二二年九月十六日完成，扣除直接成本後募集所得款項約216,520,000港元（相當於約人民幣189,010,000元）。

綜合財務報表附註

42 股份期權及受限制股份激勵計劃

(i) 股份期權計劃

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

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

股份期權的行使須待達成以下主要條件後，方可作實：

- 就二零一八年至二零二二年之本公司業績目標而言，以本公司於二零一七年度之整體純利及經營溢利淨額作為基準（「基準」），與基準比較，本公司於股份期權之行使日期前之財政年度之經審核整體純利及經營溢利淨額之年複合增長率分別不得低於10%及25%。倘本公司之策略發展出現重大變動，則董事會可調整業績目標；及
- 除非獲董事會另行豁免，承授人於授出日期及直至股份期權行使日期須為通過試用期之全職僱員（股份期權計劃中所載之例外情況除外），或經董事會或董事會授權之人士豁免。

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

於二零一八年十二月十四日，董事會決議向若干合資格僱員（統稱「股份期權承授人」）授出股份期權，可根據股份期權計劃於行使時認購合共77,232,200股股份，該等股份期權已獲股份期權承授人以零代價接納。所授出股份期權的行使價為每股股份2.56港元，即於授出日期在聯交所每日報價表所報本公司股份收市價。截至二零二二年十二月三十一日止年度，完成配售及認購新股份後，根據股份期權計劃條款，股份期權數目已由19,107,160份調整至20,101,152份，其中合共9,961,299份及178,560份經調整股份期權已分別註銷及失效；而尚未行使的經調整股份期權的行使價已調整至每股股份2.43港元。於二零二二年十二月三十一日，9,961,293份尚未行使經調整股份期權不可行使。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，基於目前可作出之最佳估計，預期可行使的股份期權數目甚少，因股份期權承授人極有可能尚未能滿足股份期權計劃項下的上述行權條件。

42 股份期權及受限制股份激勵計劃 (續)

(ii) 股份激勵計劃

於二零一八年七月七日，本集團已採納一份股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，以推廣共創的企業文化落地，促使本集團核心人員關注長期經營業績，更好地吸引、保留及激勵核心人才。

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

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

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

於二零一八年十二月十四日，董事會議決按每股激勵股份1.28港元之授出價向46名合資格僱員(「激勵股份承授人」)授出合共17,521,400股股份(「激勵股份」)。於二零二二年十二月三十一日，本公司並無已發行但未歸屬激勵股份(二零二一年：零)，而本公司擬透過信託持有17,521,400股激勵股份並根據股份激勵計劃將其用於未來激勵用途。

43 儲備

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

(i) 權益儲備

權益儲備指(a)於截至二零一三年十二月三十一日止年度內南京豐盛資產管理有限公司(「南京豐盛資產管理」)之繳足股本與本公司緊接完成反向收購交易前之普通股股本賬面值之差額及(b)南京豐盛資產管理作出之視作代價與本公司就反向收購交易發行之普通股面值之差額。

(ii) 法定盈餘儲備

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

綜合財務報表附註

43 儲備 (續)

(iii) 合併儲備

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

(iv) 其他儲備

其他儲備指(a)與非控股權益之交易所得收益／(虧損)；(b)就向本公司權益股東收購附屬公司所支付之代價之公允值與所收購資產於收購日期之公允值之差額；(c)獲季先生豁免及資本化為股本注資之應付控股股東款項；(d)已收非控股權益之股本注資之公允值與被視為已出售之本公司權益股東按比例應佔各附屬公司資產淨值賬面值之差額；及(e)以股份為基礎的付款之公允值。

(v) 僱員股份信託儲備

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

44 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	中國傳動	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非控股權益持有之股權百分比：	27.11%	26.09%
於報告期末非控股權益之累計結餘：	6,116,286	3,818,621
分配至非控股權益之年內全面收益總額：	522,173	307,610

綜合財務報表附註

44 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

下表說明有關上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額於任何公司間撇銷前：

	中國傳動	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	21,079,654	20,210,526
總開支、其他收入、收益及虧損	(20,131,019)	(18,680,652)
所得稅開支	(375,639)	(209,364)
年內溢利	572,996	1,320,510
年內全面收益總額	278,984	1,463,324
經營活動所得／(所用) 現金流淨額	906,613	(1,482,374)
投資活動所用現金流淨額	(5,459,359)	(25,370)
融資活動所得現金流淨額	5,574,544	2,639,595
現金及現金等值物增加淨額	1,021,798	1,131,851
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	30,852,241	20,822,795
非流動資產	13,141,157	9,779,092
流動負債	(23,321,323)	(14,721,603)
非流動負債	(4,939,280)	(1,395,295)

綜合財務報表附註

45 綜合現金流量表附註

(i) 經營業務所得／(所用)之現金

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動所得現金流			
除稅前溢利／(虧損)			
—來自持續經營業務		714,729	(2,095,358)
—來自已終止經營業務		142,592	43,278
		857,321	(2,052,080)
就下列項目作調整：			
融資成本		877,967	482,438
分佔聯營公司及合營公司之業績	23, 24	75,398	1,393,979
利息收入		(217,430)	(203,073)
出售物業、機器及設備收益	10	(1,123)	(5,196)
出售附屬公司之收益	10	(8,026)	(217,989)
出售已終止經營業務之收益	49(b)	(139,319)	—
出售合營公司之虧損	10	—	16,984
股息收入	9	(19,005)	(25,207)
金融工具之公允值變動	8	917,050	1,812,574
投資物業之公允值變動	10	1,540	(38,768)
物業、機器及設備折舊	18	506,340	512,839
使用權資產折舊	20(a)	43,147	74,206
金融資產及金融擔保合約之減值虧損 (撥回)／撥備淨額		(990,557)	87,139
物業、機器及設備減值虧損	10	18,331	82,232
預付款項減值虧損	10	41,896	7,710
撇減發展中物業	11	218,357	—
撇減持作出售物業	11	2,909	2,554
撇減存貨	11	217,632	165,091
其他無形資產攤銷	11	69,912	70,996
遞延收入攤銷		(17,218)	(24,947)
或然代價重新計量之收益	10	—	(147)
應收貸款利息豁免	10	73,711	—
匯兌(收益)／虧損淨額		(191,828)	58,554
營運資金變動前之經營現金流入		2,337,005	2,199,889

綜合財務報表附註

45 綜合現金流量表附註 (續)

(i) 經營業務所得／(所用)之現金 (續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
發展中物業增加	-	(87,491)
持作出售物業減少	1,868	87,570
存貨增加	(1,940,140)	(1,671,050)
受限制銀行存款(增加)／減少	(13,351)	3,182
應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及預付款項增加	(4,119,213)	(1,152,141)
應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項及應計款項 以及合約負債增加／(減少)	4,412,898	(771,435)
產品保修撥備增加	391,090	760,959
經營業務所得／(所用)之現金	1,070,157	(630,517)

(ii) 融資活動產生之負債之變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	354,758	9,294,081	9,648,839
新租賃	4,988	-	4,988
租賃修訂	(3,968)	-	(3,968)
來自持續經營業務之利息開支	1,214	672,678	673,892
來自已終止經營業務之利息開支	5,788	-	5,788
出售已終止經營業務	(336,677)	-	(336,677)
新增銀行及其他借款	-	9,622,034	9,622,034
償還銀行及借款	-	(6,068,695)	(6,068,695)
已付租賃租金的本金部分	(21,102)	-	(21,102)
已付租賃租金的利息部分	(7,002)	-	(7,002)
外匯變動	24,256	73,904	98,160
已付利息	-	(673,940)	(673,940)
於二零二二年十二月三十一日	22,255	12,920,062	12,942,317

綜合財務報表附註

45 綜合現金流量表附註 (續)

(ii) 融資活動產生之負債之變動 (續)

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	417,413	7,217,132	7,634,545
新租賃	14,090	–	14,090
利息開支	21,608	516,601	538,209
新增銀行及其他借款	–	6,394,196	6,394,196
償還銀行及借款	–	(4,254,292)	(4,254,292)
已付租賃租金的本金部分	(44,996)	–	(44,996)
已付租賃租金的利息部分	(21,608)	–	(21,608)
外匯變動	(31,749)	(44,146)	(75,895)
經營現金流量變動	–	(3,963)	(3,963)
已付利息	–	(470,017)	(470,017)
出售一間附屬公司後轉撥	–	169,837	169,837
出售一間附屬公司產生的減少	–	(231,267)	(231,267)
於二零二一年十二月三十一日	354,758	9,294,081	9,648,839

46 收購附屬公司

於二零二二年五月，本集團向一名獨立第三方收購Shanghai Faske Energy Technology Co., Ltd. (「Shanghai Faske」) (其從事能源技術) 的全部股權，代價為人民幣8,397,000元。收購已於二零二二年六月三十日完成。

於收購日期已確認資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、機器及設備	39,611
應收貿易賬款	1,448
現金及現金等值物	1,557
其他應付款項	(32,486)
遞延稅項負債	(1,733)
所收購之可辨認資產淨值	8,397
收購事項之現金流量分析：	
已付現金代價	(8,397)
加：所收購之現金及現金等值物	1,557
收購事項之現金淨流出	(6,840)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，Shanghai Faske 為本集團貢獻的收購後收入及淨虧損分別為零及人民幣2,916,000元。

綜合財務報表附註

47 出售附屬公司

於二零二二年五月二十五日，本集團與獨立第三方簽訂協議，以人民幣5,470,000元的代價出售其持有南京至騰企業有限公司的100%股權。出售於二零二二年八月二十二日完成。

於出售日期附屬公司的資產及負債情況如下：

	人民幣千元
持作出售物業	63,380
其他應收款項	1
現金及現金等值物	694
其他應付款項	(64,968)
合約負債	(161)
所出售之淨負債	(1,054)
現金代價	(5,470)
出售一間附屬公司之收益	6,524
出售之現金流量分析：	
已收現金代價	5,470
所出售之現金及現金等值物	(694)
來自出售之現金流入淨額	4,776

48 於不喪失控制權的情況下出售部分附屬公司權益

(a) 南京高速

於二零二一年三月三十日，本集團全資附屬公司南京高齒企業管理有限公司（「賣方」）及南京高速與獨立第三方上海文盛資產管理股份有限公司（「買方」）簽訂股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），以人民幣4,300,000,000元出售南京高速43%的股權（「部分出售事項」）。根據股權轉讓協議，如受讓人並非買方本身，則受讓人的身份僅限於由買方直接或間接控制或共同控制的法人實體。實際受讓人為上海其沃企業管理合夥企業（有限合夥）（「受讓人」）。有關部分出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十日、二零二一年七月十五日、二零二一年十月十五日的公告以及本公司日期為二零二一年五月二十六日的通函。

部分出售事項已於二零二二年三月四日完成。於部分出售事項完成後，本集團於南京高速的股權由約93.02%減少至約50.02%。南京高速仍為本集團之附屬公司，因此部分出售事項入賬為股權交易。

綜合財務報表附註

48 於不喪失控制權的情況下出售部分附屬公司權益 (續)

(a) 南京高速 (續)

年度內本公司權益股東應佔權益之影響概述如下：

	人民幣千元
就部分出售事項所收取之代價	4,300,000
減：已確認非控股權益	(1,629,972)
減：直接於權益內確認之所得稅 (附註(i))	(523,664)
減：初始確認書面期權負債 (附註(ii))	(4,300,000)
本公司權益股東應佔權益減少	(2,153,636)

附註：

(i) 自部分出售事項所確認的所得稅為人民幣838,804,000元，按部分出售事項代價人民幣4,300,000,000元與投資成本人民幣944,785,000元之間的差額，按適用中國所得稅稅率25%計算。其中，人民幣523,664,000元直接於權益內確認，原因為部分出售事項乃作為權益交易入賬，而該金額乃按部分出售事項代價人民幣4,300,000,000元與部分出售事項日期按實際利率計算的南京高速的43%合併淨資產人民幣2,205,346,000元之間的差額計算（按適用的中國所得稅率25%計算）。餘下部分的所得稅人民幣315,140,000元與南京高速收購後利潤有關，於損益內確認。

(ii) 賣出認沽期權負債

作為股權轉讓協議的一部分，賣方向承讓人授予認沽期權，據此，承讓人根據若干條件可酌情要求賣方於部分出售事項完成之日起3年內購回全部由承讓人收購的南京高速股權，行使價為人民幣4,300,000,000元加6%年利率。

賣出認沽期權負債初始按公允值確認。賣出認沽期權負債於授予日期的公允值採用6%折現率，按行使價人民幣4,300,000,000元現值加上6%年利率計量，並假設認沽期權將於三年內贖回。

年度內賣出認沽期權負債的變動如下：

	人民幣千元
於二零二二年一月一日	-
發行賣出認沽期權	4,300,000
平倉折扣	214,175
於二零二二年十二月三十一日	4,514,175

48 於不喪失控制權的情況下出售部分附屬公司權益 (續)

(b) 中國傳動

於二零二二年十二月，本集團以56,868,000港元(相當於人民幣50,936,000元)出售中國傳動的1.02%股權。於出售事項日期，非控股權益佔中國傳動的1.02%權益比例為人民幣145,521,000元。因此，本集團確認非控股權益增加人民幣145,521,000元及本公司權益股東應佔權益減少人民幣94,585,000元。年內對歸屬於本公司權益股東權益的影響概述如下：

	人民幣千元
已收代價	50,936
減：非控股權益增加	<u>(145,521)</u>
本公司權益股東應佔權益減少	<u>(94,585)</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有中國傳動的72.89%股權。

49 已終止經營業務

於二零二二年一月二十八日，本集團與本公司若干附屬公司管理層擁有實益權益的買方(「管理層買方」)簽訂股份出售及執行協議，據此，本集團有條件同意出售，且管理層買方有條件同意購買於Sparrow的72.71%股權，現金代價為69,000,000澳元(相當於人民幣324,443,000元)(「Sparrow出售事項」)。代價應分兩期收取。第一期37,000,000澳元(相當於人民幣173,977,000元)於Sparrow出售事項完成日期收取，而第二期32,000,000澳元(相當於人民幣150,466,000元)應於Sparrow出售事項完成日期起計第五年收取(「遞延代價」)，年利率為6%。本公司與管理層買方訂立一般擔保契據及股東協議，其中包括本集團可行使的回購權條款，以確保償還遞延代價。有關Sparrow出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十八日及二零二二年三月十八日的公告。

Sparrow出售事項已於二零二二年三月十八日完成，並被歸類為已終止業務。Sparrow出售事項完成後，本集團持有Sparrow 24.01%的股權並繼續對Sparrow有重大影響力，因此Sparrow自此不再為本集團附屬公司，並成為聯營公司。

於Sparrow出售事項完成日期同日，Sparrow股東批准股本削減，而本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度已收取11,526,000澳元(相當於人民幣53,693,000元)的款項。

綜合財務報表附註

49 已終止經營業務 (續)

Sparrow於出售完成日期的資產及負債賬面值以及已終止經營業務(已計入綜合損益表及其他全面收益表)如下:

(a) 已終止經營業務之業績

	二零二二年 一月一日至 出售日期 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	116,460	506,333
收入成本	(94,198)	(385,423)
毛利	22,262	120,910
銷售及分銷開支	(3,217)	(12,182)
行政開支	(9,703)	(34,182)
金融資產減值虧損	(281)	(1,261)
其他收益	-	56
經營溢利	9,061	73,341
融資成本	(5,788)	(30,063)
除稅前溢利	3,273	43,278
所得稅開支	(1,019)	(11,529)
除稅後溢利	2,254	31,749
出售已終止經營業務收益	139,319	-
已終止業務期／年內利潤	141,573	31,749
其他全面收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務之匯兌差額	2,050	9,848
已終止經營業務期／年內全面收益總額	143,623	41,597

綜合財務報表附註

49 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務之業績 (續)

終止經營產生的現金流量淨額如下：

	二零二二年 一月一日至 出售日期 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動產生的現金流入淨額	28,419	108,476
投資活動產生的現金流出淨額	(3,677)	(20,538)
融資活動產生的現金流出淨額	(74,002)	(59,939)
現金及現金等值物 (減少) / 增加淨額	(49,260)	27,999

(b) Sparrow於出售日期之資產及負債

	人民幣千元
所出售資產淨值：	
物業、機器及設備	48,900
使用權資產	279,054
商譽	386,606
遞延稅項資產	27,996
應收貿易賬款及其他應收款項	11,588
預付款項	9,198
銀行結餘及現金	41,403
應付貿易賬款及應付票據	(6,670)
其他應付款項及應計費用	(148,443)
合約負債	(5,126)
租賃負債	(336,677)
應付所得稅	(228)
	<u>307,601</u>

綜合財務報表附註

49 已終止經營業務 (續)

(b) Sparrow於出售日期之資產及負債 (續)

	人民幣千元
所出售已終止經營業務收益：	
已收及應收代價	324,443
出售資產淨值	(307,601)
非控股權益	3,775
出售時解除外匯波動儲備	11,552
分類為於一間聯營公司投資之保留股權公允值	107,150
	<u>139,319</u>
代價：	
現金	173,977
遞延代價	150,466
	<u>324,443</u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	173,977
減：銀行結餘及所出售現金	(41,403)
	<u>132,574</u>

50 通過一系列交易完成經修訂遠期收購協議及出售上海景域文化傳播股份有限公司 (「上海景域」) 股權

於二零一八年二月九日，本公司、招商證券資產管理有限公司 (「招商證券」) 及寧波眾邦產融控股有限公司 (「寧波眾邦」) (均為寧波豐動投資管理合夥企業 (有限合夥) (「該基金」) 之有限合夥人) (統稱為「有限合夥人」) 以及該基金之普通合夥人 (「普通合夥人」) 寧波眾信萬邦資產管理有限公司訂立遠期買賣協議 (「遠期收購協議」)，據此，本公司已有條件同意，於有限合夥人及普通合夥人全額支付注資之日 (即二零一八年二月十二日) 起三年內或經所有各方一致同意的延長日期 (「指定日期」)，向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價為約人民幣3,342,507,000元，乃根據遠期收購協議之條款參考有限合夥人合共約人民幣2,630,000,000元之出資額及該基金根據有限合夥人協議之條款於相關結算日期將予分派的預期回報釐定。倘於指定日期執行遠期收購協議時出現違約，本公司須支付違約罰款，此乃按每個違約日0.1%計算 (「逾期罰款」)。

該基金的目的旨在投資於上海景域文化傳播股份有限公司 (「上海景域」) 或有限合夥人與普通合夥人可能協定之有關其他公司或業務。上海景域主要從事旅遊及度假業務及為中國旅遊業務之一站式線上至線下 (「O2O」) 服務供應商。

綜合財務報表附註

50 通過一系列交易完成經修訂遠期收購協議及出售上海景域文化傳播股份有限公司（「上海景域」）股權（續）

直至二零二一年二月十二日（即上述有限合夥人與普通合夥人全額支付注資日期後三年），本公司尚未完成上述收購。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與有限合夥人與普通合夥人就執行遠期收購協議進行磋商。有限合夥人及普通合夥人同意免除可能產生的所有逾期罰款。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與寧波眾邦訂立兩份協議，以收購寧波眾邦及招商證券持有將由寧波眾邦收購各自之權益（「經修訂遠期收購協議」），總代價約為人民幣3,020,637,000元。

根據經修訂遠期收購協議，寧波眾邦將利用應付本集團的貸款約人民幣904,315,000元抵銷本公司將承擔的承諾收購對價。

緊接完成經修訂遠期收購協議前，根據獨立專業合資格估值師對上海景域採用現金流折現法進行的估值，承諾以協定代價收購該基金權益的衍生金融工具人民幣2,688,011,000元（二零二一年：人民幣1,820,321,000元）已於綜合財務狀況表中確認，以及相應公允值虧損人民幣867,690,000元已於綜合損益及其他全面收益表中確認。

於二零二二年八月，應付基金有限合夥人的未付代價人民幣2,116,322,000元已悉數結清，本集團完成向寧波眾邦購買基金股權，其中43%透過由本集團的全資附屬公司南京至辰企業管理有限公司（「南京至辰」）的附屬公司收購江蘇坤准建設有限公司確認。南京至辰主要從事投資控股。於收購基金後及出售南京至辰前，本集團訂立多項內部債務重組協議，經參考基金的估值，豁免南京至辰附屬公司就基金代價而結欠本集團的部分債務。

於二零二二年十月六日，本集團與獨立第三方訂立協議，以代價人民幣200,000,000元出售其於南京至辰的全部股權。出售事項已於二零二二年十月十二日完成，代價於出售事項完成日期後30天內收取。本公司與獨立第三方簽訂一般擔保契約及股東協議，其中包括本集團可行使的回購股權條款，以擔保遞延代價的償還（見附註28(ii)）。

綜合財務報表附註

50 通過一系列交易完成經修訂遠期收購協議及出售上海景域文化傳播股份有限公司（「上海景域」）股權（續）

附屬公司於出售日期的資產及負債如下：

	人民幣千元
按公允值計入損益之金融資產	332,626
其他應收款項	8,299
現金及現金等值物	5
其他應付款項及應計費用	(142,432)
所出售資產淨值	198,498
現金代價	(200,000)
出售一間附屬公司收益	1,502
出售之現金流量分析：	
代價	200,000
減：未付代價	(200,000)
已出售之現金及現金等值物	(5)
來自出售之現金流出淨額	(5)

51 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，並無於綜合財務報表內撥備之或然負債如下：

(i) 按揭融資信貸

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就按揭融資信貸向銀行所作擔保	-	6,076

本集團就若干銀行授出的按揭融資信貸提供擔保，該等按揭融資信貸涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留有關物業的法定業權及收回所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款之日開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠付款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款。

綜合財務報表附註

51 或然負債 (續)

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團分別就人民幣40,020,000元（二零二一年：人民幣220,796,000元及人民幣1,100,000,000元）及人民幣1,219,000,000元（二零二一年：人民幣153,000,000元）之銀行貸款向一間聯營公司（二零二一年：一間聯營公司及兩名關聯方）及四名獨立第三方（二零二一年：兩名獨立第三方）提供財務擔保。該等金額指倘擔保被要求悉數履行，本集團可能須支付的餘額。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向其提供若干投資物業作為財務擔保的實體（「擔保人」）未能履行其還款責任，致使於二零二二年十二月三十一日賬面值為人民幣142,980,000元的該等投資物業的所有權被中國法院命令凍結。截至本綜合財務報表日期，該等投資物業尚未獲解除凍結或拍賣。鑒於本集團結欠擔保人的借款超過擔保合約項下投資物業的賬面值，以及根據與擔保人的協議，本集團有權在沒收時以擔保人的投資物業價值抵銷與擔保人的借款，本集團管理層在尋求法律意見後認為足以保障本集團的利益。因此，於二零二二年十二月三十一日，尚未就該財務擔保的到期責任計提撥備。

於報告期末，人民幣3,417,000元（二零二一年：人民幣6,359,000元）之金額已於綜合財務報表內確認為負債。

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

同日，為促進買賣達成，本公司與買方訂立擔保契據，據此，本公司同意向買方擔保賣方妥善及準時履行及遵守賣方於買賣協議項下之義務，最高責任最多約為169,822,000新加坡元（相等於約人民幣874,690,000元）（「擔保金額」）。擔保金額用於就法律案件的任何不利影響賠償買方。該等擔保金額將由前擁有人償付。

本公司亦與Five Seasons XXII Pte. Ltd.（「Five Seasons」，BVI SPV之全資附屬公司）訂立授權書，據此，Five Seasons授權本公司就授權事宜委派人員代表Five Seasons，及本公司同意(i)聘請專業人士並承擔由此產生之所有費用；及(ii)對於Five Seasons就授權事宜須支付之任何款項，為Five Seasons提供資金，最高總額最多為1,000,000新加坡元（相等於約人民幣5,151,000元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於授權事項已獲解決，故授權書經已失效。

董事認為，根據買方對本集團的索賠記錄及前擁有人向本集團的償付記錄，本集團違約或無法履行相關義務的可能性極低。因此，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，並無就有關擔保計提撥備。

綜合財務報表附註

51 或然負債 (續)

- (iv) 於二零一九年八月十六日，本公司獲悉季先生成為一宗訴訟的被告人，牽涉索償指稱拖欠付款約1,466,000,000港元(「訴訟」)。於該等綜合財務報表日期，並無有關訴訟及其項下申索的進一步資料。根據本集團貸款協議的相關條款，訴訟可能被視為違約事件。於發生違約事件的情況下，貸款人可要求加速償還本集團於二零二二年十二月三十一日合共約人民幣127,228,000元的若干貸款(「貸款」)。然而，截至該等綜合財務報表日期，本集團並無接獲任何貸款的貸款人的任何加速還款要求。此外，本公司管理層認為已提供充足抵押品作為貸款的擔保。因此，並無對貸款作出調整或重新分類以反映訴訟的影響。

52 承擔

(i) 經營租賃安排—本集團作為出租人

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

於報告期末，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃有於以下期間到期之應收未來最低租賃款項總額：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	163,815	142,681
一年以上兩年以下	142,591	118,277
兩年以上三年以下	110,837	89,078
三年以上四年以下	76,356	70,277
四年以上五年以下	58,240	52,975
五年以上	333,696	370,504
	885,535	843,792

(ii) 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
—物業、機器及設備	3,117,804	1,573,737
—向聯營公司出資	133,000	173,000
—向合營公司出資	50,000	350,000
	3,300,804	2,096,737

綜合財務報表附註

53 資產抵押

於報告期末，本集團以下若干資產已抵押作為本集團、獨立第三方及關連人士獲授銀行及其他融資的擔保：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業、機器及設備	18	1,661,522	2,113,881
投資物業	19	4,803,265	4,820,921
使用權資產	20(a)	269,570	358,195
應收貿易賬款	31	398,826	398,803
按公允值計入其他全面收益的金融資產	27(iv)	1,034,234	1,338,295
在建物業	33	98,935	323,844
持作出售物業	34	49,915	106,443
已抵押銀行存款	35	4,897,224	1,897,477
		13,213,491	11,357,859

54 主要附屬公司

於二零二二年十二月三十一日本集團主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營運地點及 法律實體	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中國傳動	開曼群島/中國， 有限責任公司	16,352,916美元	-	73	生產及銷售齒輪產 品以及貨物貿易 (二零二一年： 74)
南京豐盛大族科技股份 有限公司	中國，外商 獨資企業	人民幣 3,000,000,000元	-	100	房地產發展及投資
南京德盈置業有限公司 (「南京德盈」)	中國，外商 獨資企業	人民幣 465,200,980元	-	100	物業投資
Five Seasons VI Pty Limited	澳大利亞，有限 責任公司	100澳元	-	100	旅遊

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

綜合財務報表附註

55 關聯方交易

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

(i) 與關聯方的交易

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
聯營公司：			
— 購買產品	(i)	—	183
— 已收貸款利息	(ii)	3,251	—
— 利息收入	(ii)	4,771	—
合營公司：			
— 銷售產品	(iii)	—	94,503
— 償還貸款利息	(iv)	—	1,654
— 利息開支	(iv)	14,470	13,832
本集團最終股東之附屬公司：			
— 管理服務收入	(v)	533	564
— 租金收入及分攤費用	(vi)	1,818	1,821
本集團最終股東：			
— 收取貸款	(vii)	939,678	773,878
— 償還貸款	(vii)	938,161	352,217
— 利息開支	(vii)	—	14,200
— 諮詢服務收入	(viii)	217	—
— 已提供擔保	(ix)	7,067	6,527

附註：

- (i) 向聯營公司進行之採購乃根據已發佈價格作出，且已由雙方同意。
- (ii) 利息收入乃來自借予Sparrow之貸款。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已確認利息收入約人民幣4,771,000元（二零二一年：零），而本集團已收取尚未償還利息人民幣3,251,000元（二零二一年：零）。
- (iii) 向合營公司進行之銷售乃根據已發佈價格及按向本集團主要客戶提供之條件作出。
- (iv) 於二零一七年三月十三日，本集團與FVF I L.P.訂立協議，以按8%之年利率借入53,739,000美元（相等於人民幣370,558,000元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，於損益中確認利息開支人民幣14,470,000元（二零二一年：人民幣13,832,000元），本集團已償還未付利息為零（二零二一年：人民幣1,654,000元）。
- (v) 管理服務收入乃產生自根據本集團與交易對手方（由季先生最終控制）所協定條款進行的交易。
- (vi) 租金收入及分攤費用指向季先生控制的公司收取若干場所之租金，以及根據實際成本收取之水電開支及間接成本。

55 關聯方交易 (續)

(i) 與關聯方的交易 (續)

附註：(續)

- (vii) 本集團與本公司直接及最終控股公司Magnolia訂立若干貸款協議。於二零二二年十二月三十一日，應付Magnolia的款項為不計息，並須應要求償還(二零二一年：不計息，並須應要求償還)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就先前分類為非即期的貸款部分確認估算利息開支零(二零二一年：人民幣14,200,000元)、已收貸款人民幣939,678,000元(二零二一年：人民幣773,878,000元)及償還貸款人民幣938,161,000元(二零二一年：人民幣352,217,000元)。
- (viii) 諮詢服務收入來自於按照本集團、季先生及Magnolia同意的條款進行的交易。
- (ix) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，季先生向本集團一間附屬公司提供最高8,000,000港元(相等於人民幣7,067,000元)(二零二一年：8,000,000港元(相等於人民幣6,527,000元))的擔保，以取得其貸款組合。

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

(ii) 與關聯方交易產生之未償還結餘：

於報告期末，本集團與其關聯方的未償還結餘於應收貸款(附註28(i))、其他應收款項(附註28(iii))、應收貿易賬款(附註31)、預付款項(附註32)、應付貿易賬款及應付票據(附註36)、其他應付款項及應計費用(附註37)以及銀行及其他借款(附註38)披露。

(iii) 本集團提供予關聯方之未解除擔保：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已向由季先生之直系親屬成員所控制之南京建工產業集團有限公司(「南京建工產業」)及南京建工集團有限公司(「南京建工」)之銀行貸款(「銀行貸款」)合共人民幣1,150,000,000元提供擔保，方式為質押由本公司全資附屬公司南京德盈直接持有之位於中國江蘇省南京雨花臺區之建築面積約為100,605平方米之商用物業及配套設施。

於二零一八年六月十三日及二零一八年九月二十日，季先生、南京建工產業及南京建工各自簽署兩份以本集團為受益人之擔保函(統稱「擔保函」)。根據擔保函，季先生擔保，於銀行貸款悉數還清或質押獲解除前，由彼(及/或由彼控制之任何公司)授予本公司之貸款結餘將分別至少為900,000,000港元(相當於人民幣761,293,000元)及550,000,000港元(相當於人民幣483,113,000元)；南京建工產業及南京建工擔保，其將向本公司提供一筆具備與貸款協議之基本相同商業條款或與本公司等值之抵押資產之貸款。

於二零二二年七月六日，南京建工產業及南京建工不再為本集團之關聯方，並已成為本集團之第三方。然而，向南京建工產業及南京建工提供的擔保及擔保函於二零二二年十二月三十一日仍然有效。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，由於已發放貸款超過基本貸款的未償還金額，故並無就擔保責任作出撥備。

綜合財務報表附註

55 關聯方交易 (續)

(iii) 本集團提供予關聯方之未解除擔保：(續)

(b) 有關本集團就關聯方的貸款協議所提供的財務擔保的進一步詳情請參閱附註51(ii)。

(iv) 本集團管理層要員的薪酬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期僱員福利	15,408	13,124
退休福利	547	546
向管理層要員支付的薪酬總額	15,955	13,670

(v) 薪酬介乎以下範圍之管理層要員的人數如下：

	僱員人數	
	二零二二年	二零二一年
1港元至500,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	3
2,500,001港元至3,000,000港元	3	2
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	–
	9	8

有關董事及最高行政人員薪酬之進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

綜合財務報表附註

56 本公司之財務狀況表及儲備變動

(i) 本公司之財務狀況表

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1,297,351	1,297,351
物業、機器及設備	3,804	5,759
使用權資產	9,443	17,802
按公允價值計入損益的金融資產	35,076	38,324
應收貸款	17,199	21,738
	1,362,873	1,380,974
流動資產		
應收附屬公司款項	15,695,698	14,142,571
應收貸款	6,340	156,670
其他應收款項	1,979	17,731
預付款項	2,146	1,952
現金及現金等值物	8,626	2,571
	15,714,789	14,321,495
流動負債		
應付附屬公司款項	167,823	86,350
其他應付款項及應計費用	206,435	158,814
銀行及其他借款	328,873	711,782
租賃負債	5,518	5,599
衍生金融工具	32,376	1,825,963
	741,025	2,788,508
流動資產淨值	14,973,764	11,532,987
總資產減流動負債	16,336,637	12,913,961
非流動負債		
租賃負債	6,368	13,743
遞延稅項負債	44,390	44,390
	50,758	58,133
資產淨值	16,285,879	12,855,828
權益		
股本	219,904	160,872
儲備	16,065,975	12,694,956
權益總額	16,285,879	12,855,828

綜合財務報表附註

56 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

(ii) 本公司之儲備變動

	股權儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	僱員股份		累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
				信託儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元		
於二零二一年一月一日	422,833	17,190,894	82,603	(35,258)	(808,973)	(1,330,990)	15,521,109
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(2,826,153)	(2,826,153)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	422,833	17,190,894	82,603	(35,258)	(808,973)	(4,157,143)	12,694,956
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	2,807,012	2,807,012
股份配售及認購項下已發行新股份	-	564,007	-	-	-	-	564,007
於二零二二年十二月三十一日	422,833	17,754,901	82,603	(35,258)	(808,973)	(1,350,131)	16,065,975

五年財務概要

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

截至十二月三十一日止年度	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
	(經重列)				
業績					
收益	10,288,651	11,163,103	16,171,377	20,785,542	21,718,371
除稅前(虧損)／溢利	(3,542,028)	(3,213,676)	(297,432)	(2,095,358)	714,729
所得稅抵免／(開支)	479,571	369,558	(400,848)	(272,149)	(447,606)
來自持續經營業務年內(虧損)／溢利	(3,062,457)	(2,844,118)	(698,280)	(2,367,507)	267,123
來自終止經營業務年內溢利	-	-	-	31,749	141,573
年內(虧損)／溢利	(3,062,457)	(2,844,118)	(698,280)	(2,335,758)	408,696
應佔：					
本公司權益股東	(3,029,954)	(2,874,192)	(894,305)	(2,685,344)	(160,981)
非控股權益	(32,503)	30,074	196,025	349,586	569,677
	(3,062,457)	(2,844,118)	(698,280)	(2,335,758)	408,696
資產及負債					
資產總額	50,056,703	43,792,119	43,564,472	45,600,302	55,229,834
負債總額	(26,156,166)	(22,924,298)	(22,767,492)	(27,604,447)	(37,109,586)
權益總額	23,900,537	20,867,821	20,796,980	17,995,855	18,120,248
應佔：					
本公司權益股東	20,695,500	17,608,558	17,175,701	14,180,679	12,039,043
非控股權益	3,205,037	3,259,263	3,621,279	3,815,176	6,081,205
	23,900,537	20,867,821	20,796,980	17,995,855	18,120,248

附註：

- 截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務數字乃摘錄自綜合財務報表。
- 截至二零一八年至二零二零年十二月三十一日止年度之財務數字乃摘錄自二零一九年及二零二零年之年報。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，並無就出售一間獲分類為終止經營業務之附屬公司對持續經營業務及終止經營業務截至二零一八年至二零二零年十二月三十一日止年度之財務數字進行重列。