

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



Fullshare Holdings Limited

豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績公佈

豐盛控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年度」)按照香港公認會計原則編製之經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4,5	16,171,377	11,163,103
銷售及服務成本	8	(12,736,401)	(8,858,077)
毛利		3,434,976	2,305,026
銷售及分銷開支	8	(473,300)	(504,746)
行政開支	8	(942,450)	(918,625)
研發成本	8	(517,749)	(404,238)
以股份為基礎的付款開支	8	(547,674)	—
金融資產及財務擔保合約減值虧損淨額	3d	(1,077,850)	(510,068)
其他收入		461,894	673,640
金融工具之公允值變動淨額	6	56,152	(2,824,876)
其他虧損淨額	7	(65,846)	(26,436)
經營溢利／(虧損)		328,153	(2,210,323)
融資成本	9	(605,003)	(827,352)
分佔合營公司業績		6,513	(252,047)
分佔聯營公司業績		(27,095)	76,046

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損		(297,432)	(3,213,676)
所得稅(開支)／抵免	10	(400,848)	369,558
年內虧損		(698,280)	(2,844,118)
年內其他全面收益／(虧損)：			
<i>可能重新分類至損益之項目：</i>			
-換算海外業務之匯兌差額		(5,249)	(43,219)
-按公允值計入其他全面收益之債務工具之公允值變動		5,161	(9,005)
-分佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		1,839	(50,392)
-有關該等項目之所得稅		(3,661)	1,724
<i>可能不會重新分類至損益之項目：</i>			
-按公允值計入其他全面收益之權益工具之公允值變動		144,214	49,477
-有關該等項目之所得稅		(42,082)	(43,701)
年內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)		100,222	(95,116)
年內全面虧損總額		(598,058)	(2,939,234)
年內應佔(虧損)／溢利：			
-本公司權益股東		(894,305)	(2,874,192)
-非控股權益		196,025	30,074
		(698,280)	(2,844,118)
年內應佔全面(虧損)／收益總額：			
-本公司權益股東		(831,658)	(2,994,493)
-非控股權益		233,600	55,259
		(598,058)	(2,939,234)
本公司權益股東應佔每股虧損			
每股基本虧損	12	人民幣(0.045)元	人民幣(0.146)元
每股攤薄虧損	12	人民幣(0.045)元	人民幣(0.146)元

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		5,535,884	5,726,220
投資物業		4,958,399	4,019,290
使用權資產		1,397,256	1,667,466
商譽		1,913,158	2,089,430
其他無形資產		430,014	505,564
於合營公司之投資		398,865	387,025
於聯營公司之投資		1,707,076	1,724,784
按公允值計入其他全面收益之金融資產		3,066,069	3,443,298
按公允值計入損益之金融資產		380,179	588,517
應收貸款		–	48,217
按攤銷成本計量之其他金融資產		1,045,689	1,019,182
其他應收款項		2,815	12,075
預付款項		49,349	186,787
遞延稅項資產		663,144	570,453
		<u>21,547,897</u>	<u>21,988,308</u>
流動資產			
存貨		3,707,244	2,588,785
應收貿易賬款	13	3,161,080	2,465,152
應收代價		129,896	183,678
應收貸款		1,658,704	2,705,794
預付款項		1,366,453	302,079
其他應收款項		1,876,325	2,571,609
按攤銷成本計量之其他金融資產		–	254,050
預繳所得稅		2,403	39,460
按公允值計入其他全面收益之金融資產		3,504,200	2,880,568
按公允值計入損益之金融資產		1,313,913	1,540,270
發展中物業		696,681	190,677
持作出售物業		438,770	553,432
受限制現金		1,670,336	2,731,254
現金及現金等值物		2,490,570	2,797,003
		<u>22,016,575</u>	<u>21,803,811</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	6,797,908	6,090,338
其他應付款項及應計費用	15	2,779,029	3,116,778
合約負債		2,238,334	575,808
公司債券	17	–	1,923,316
租賃負債		45,611	39,808
銀行及其他借款	16	5,019,531	5,199,030
應付所得稅		937,787	824,593
保修撥備		578,595	216,868
遞延收入		25,778	23,944
		<u>18,422,573</u>	<u>18,010,483</u>
流動資產淨值		<u>3,594,002</u>	<u>3,793,328</u>
總資產減流動負債		<u>25,141,899</u>	<u>25,781,636</u>
非流動負債			
公司債券	17	–	498,437
銀行及其他借款	16	2,197,601	2,531,387
衍生金融工具		43,362	59,952
遞延收入		177,551	185,189
租賃負債		371,802	404,855
保修撥備		372,480	97,164
遞延稅項負債		1,182,123	1,136,831
		<u>4,344,919</u>	<u>4,913,815</u>
資產淨值		<u>20,796,980</u>	<u>20,867,821</u>
股本及儲備			
股本		160,872	160,872
儲備		17,014,829	17,447,686
本公司權益股東應佔權益		17,175,701	17,608,558
非控股權益		3,621,279	3,259,263
總權益		<u>20,796,980</u>	<u>20,867,821</u>

綜合財務資料附註

1 一般資料

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

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司於下文統稱「**本集團**」。本集團主要從事以下主要業務：

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

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

綜合財務資料乃由本公司董事會於二零二一年三月三十一日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

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

2.1 編製基準

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

2 主要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

編製符合香港財務報告準則的綜合財務資料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。

(a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

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

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

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

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

下列若干已頒佈但尚未於截至二零二零年十二月三十一日止年度強制採納且本集團並無提前採納之新會計準則及修改。相關準則及修改或者當前與本集團無關，或者並無對本集團綜合財務資料造成重大影響。

- 香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19相關租金優惠」，於二零二零年六月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)「概念框架之提述」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備：擬定用途前之所得款項」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第37號(修訂本)「繁重合約—履行合約的成本」，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則的年度改進，於二零二二年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」，於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效
- 香港財務報告準則第17號「保險合約」，於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效

3 財務風險管理

信貸風險

本集團擁有對於按攤銷成本、按公允值計入其他全面收益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式，以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團定期對客戶信貸記錄進行監察。對於信貸記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短或取消信貸期等方式，以確保本集團的整體信貸風險在可控的範圍內。

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

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

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

3 財務風險管理（(續)）

信貸風險（續）

(a) 應收貿易賬款

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備釐定如下：

二零二零年	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	2.28%	34.61%	56.62%	85.16%	100.00%	11.04%
預期信貸虧損模式下的總賬面值 (不包括100%計提虧損撥備之應收賬款)	<u>3,127,563</u>	<u>104,474</u>	<u>65,736</u>	<u>53,559</u>	<u>202,067</u>	<u>3,553,399</u>
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	<u>(71,257)</u>	<u>(36,160)</u>	<u>(37,222)</u>	<u>(45,613)</u>	<u>(202,067)</u>	<u>(392,319)</u>
100%特別虧損撥備	<u>(91,665)</u>	<u>(1,630)</u>	<u>(16,834)</u>	<u>(75,261)</u>	<u>(17,151)</u>	<u>(202,541)</u>
虧損撥備	<u>(162,922)</u>	<u>(37,790)</u>	<u>(54,056)</u>	<u>(120,874)</u>	<u>(219,218)</u>	<u>(594,860)</u>
賬面淨值	<u><u>3,056,306</u></u>	<u><u>68,314</u></u>	<u><u>28,514</u></u>	<u><u>7,946</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,161,080</u></u>
二零一九年	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	三至四年 人民幣千元	超過四年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期信貸虧損率	2.97%	23.61%	44.35%	82.73%	100.00%	15.35%
預期信貸虧損模式下的總賬面值 (不包括100%計提虧損撥備之應收賬款)	<u>2,293,052</u>	<u>189,142</u>	<u>155,851</u>	<u>52,320</u>	<u>221,827</u>	<u>2,912,192</u>
預期信貸虧損模式下的虧損撥備	<u>(68,156)</u>	<u>(44,649)</u>	<u>(69,125)</u>	<u>(43,283)</u>	<u>(221,827)</u>	<u>(447,040)</u>
100%特別虧損撥備	<u>(1,873)</u>	<u>(24,861)</u>	<u>(56,320)</u>	<u>(6,652)</u>	<u>(11,740)</u>	<u>(101,446)</u>
虧損撥備	<u>(70,029)</u>	<u>(69,510)</u>	<u>(125,445)</u>	<u>(49,935)</u>	<u>(233,567)</u>	<u>(548,486)</u>
賬面淨值	<u><u>2,224,896</u></u>	<u><u>144,493</u></u>	<u><u>86,726</u></u>	<u><u>9,037</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,465,152</u></u>

3 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款)

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

	預期信貸 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除虧損 撥備) 人民幣千元
二零二零年				
應收貸款 (附註(i))	48.12%	3,197,292	(1,538,588)	1,658,704
應收代價	4.14%	135,500	(5,604)	129,896
其他應收款項 (附註(i))	22.67%	2,430,166	(551,026)	1,879,140
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.04%	1,046,141	(452)	1,045,689
		6,809,099	(2,095,670)	4,713,429
二零一九年				
應收貸款	18.24%	3,368,261	(614,250)	2,754,011
應收代價	0.74%	185,046	(1,368)	183,678
其他應收款項 (附註(ii))	16.45%	3,092,323	(508,639)	2,583,684
按攤銷成本計量的其他金融資產	0.03%	1,273,597	(365)	1,273,232
		7,919,227	(1,124,622)	6,794,605

3 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

(b) 按攤銷成本計量之金融資產 (不包括應收貿易賬款) (續)

附註：

- (i) 應收貸款預期虧損率於二零二零年大幅增加，乃由於自初始確認以來若干借款人信貸風險大幅增加所致。於報告期末，借款人的財務狀況已大幅惡化，其中若干貸款拖欠還款，且仍未結清。

此外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，該等違約貸款中被確認為其他應收款項的內含利息應收款項的信貸風險大幅增加，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認額外減值虧損人民幣90,971,000元。

- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內出售附屬公司之時，管理層對應收該等附屬公司若干款項之可收回性作出重新評估並認為該等款項可能無法收回，故確認減值虧損約人民幣405,239,000元，在計算出售組合之出售收益時已予計入在內。

(c) 財務擔保合約

若干對手方正處於債務重組過程中，或其財務狀況於截至二零二零年十二月三十一日止年度大幅惡化。董事認為，該等對手方不大可能於到期時悉數履行其合約付款責任，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認虧損撥備人民幣12,000,000元(二零一九年：無)，乃根據其於本集團所提供擔保期間的全期預期信貸虧損評估。

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

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

4 經營分類資料

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

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

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

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、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基準管理。

分類負債不包括應付所得稅、銀行及其他借款、遞延稅項負債、公司債券、若干租賃負債及其他未分配總部及公司負債，因為該等負債乃按組別基準管理。

4 經營分類資料(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	261,754	114,385	19,142	407,585	15,368,511	16,171,377
金融工具之公允值變動	—	—	56,152	—	—	56,152
分類業績	514,015	(252,222)	(1,081,265)	(115,255)	1,329,129	394,402
對賬：						
未分配銀行利息收入						76,606
出售附屬公司之虧損(附註7)						(4,058)
出售一間聯營公司之虧損(附註7)						(12,388)
未分配收入及虧損						(50,076)
公司及其他未分配開支						(96,915)
融資成本(附註9)						(605,003)
除稅前虧損						(297,432)
分類資產	9,157,611	502,577	6,400,471	938,454	21,529,293	38,528,406
對賬：						
公司及其他未分配資產						5,036,066
總資產						43,564,472
分類負債：	1,162,377	67,449	148,248	440,908	10,484,118	12,303,100
對賬：						
公司及其他未分配負債						10,464,392
總負債						22,767,492

4 經營分類資料 (續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 健康、教育		新能源 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
			金融服務 人民幣千元	及其他 人民幣千元			
其他分類資料：							
分佔合營公司之(虧損)/溢利	(11,105)	-	-	-	18,018	(400)	6,513
分佔聯營公司之溢利/(虧損)	18,295	(2)	-	(23,986)	(21,402)	-	(27,095)
物業、機器及設備減值虧損 (附註7)	-	193,818	-	-	65,074	-	258,892
商譽減值虧損(附註7)	-	-	35,319	146,350	-	-	181,669
金融資產及財務擔保合約減值 虧損撥備淨額(附註3d)	-	4,095	1,032,668	1,311	39,776	-	1,077,850
折舊及攤銷(附註8)	1,931	29,024	4,401	50,618	538,959	7,483	632,416
於合營公司之投資	269,637	-	-	-	129,228	-	398,865
於聯營公司之投資	1,336,850	20,065	-	133,169	216,992	-	1,707,076
資本開支*	547,820	18,044	2,866	40,834	402,016	319	1,011,899

4 經營分類資料 (續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	旅遊 人民幣千元	投資及 金融服務 人民幣千元	健康、教育 及其他 人民幣千元	新能源 人民幣千元	
分類收益：						
向外部客戶銷售	525,904	371,624	45,273	350,514	9,869,788	11,163,103
金融工具之公允值變動	—	—	(2,824,876)	—	—	(2,824,876)
分類業績	31,891	(34,851)	(3,222,296)	41,452	635,446	(2,548,358)
對賬：						
未分配銀行利息收入						82,168
出售附屬公司之收益 (附註7)						39,098
出售聯營公司之虧損 (附註7)						(5,093)
出售一間合營公司之收益 (附註7)						1,469
出售出售組合之收益 (附註7)						28,237
未分配收入及虧損						86,922
公司及其他未分配開支						(70,767)
融資成本 (附註9)						(827,352)
除稅前虧損						(3,213,676)
分類資產	8,081,372	795,851	8,637,192	1,166,761	18,718,805	37,399,981
對賬：						
公司及其他未分配資產						6,392,138
總資產						43,792,119
分類負債：	977,779	52,524	192,989	458,736	8,017,159	9,699,187
對賬：						
公司及其他未分配負債						13,225,111
總負債						22,924,298

4 經營分類資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業	旅遊	投資及 金融服務	健康、教育 及其他	新能源	未分配	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
其他分類資料：							
分佔合營公司之(虧損)/溢利	(267,891)	-	-	-	15,844	-	(252,047)
分佔聯營公司之溢利/(虧損)	90,793	(54)	-	(3,601)	(11,092)	-	76,046
物業、機器及設備減值虧損 (附註7)	-	-	-	-	8,003	-	8,003
商譽減值虧損(附註7)	-	-	54,000	-	-	-	54,000
金融資產及財務擔保合約減值虧 損(撥回)/撥備淨額(附註3d)	(16,406)	1,368	528,828	-	-	(3,722)	510,068
折舊及攤銷(附註8)	6,706	27,495	2,422	27,397	608,397	4,340	676,757
於合營公司之投資	275,815	-	-	-	111,210	-	387,025
於聯營公司之投資	1,369,102	20,069	-	159,812	175,801	-	1,724,784
資本開支*	<u>293,232</u>	<u>32,931</u>	<u>4,717</u>	<u>173,040</u>	<u>799,817</u>	<u>41,827</u>	<u>1,345,564</u>

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

(i) 按客戶所在地劃分之來自外部客戶收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中華人民共和國(「中國」)	13,097,492	7,798,746
美國	1,605,518	2,043,995
歐洲	250,757	521,225
澳大利亞	494,165	488,079
其他國家	723,445	311,058
	<u>16,171,377</u>	<u>11,163,103</u>

4 經營分類資料(續)

(ii) 按資產所在地劃分之非流動資產

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

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

(iii) 有關主要客戶之資料

佔本集團總銷售額10%以上的單一客戶產生之收入如下：

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

* 其指新能源板塊銷售機械傳動設備產生之收入。

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

5 收入

(i) 來自合約之收入

收入分析如下：

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

來自客戶合約之收入按收入確認時間劃分如下：

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

5 收入 (續)

(ii) 客戶合約相關負債

本集團已確認以下與客戶合約相關的負債：

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

6 金融工具之公允值變動淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)金融資產的 公允值收益／(虧損) (附註)	17,465	(2,869,499)
衍生金融工具之公允值收益	<u>38,687</u>	<u>44,623</u>
	<u>56,152</u>	<u>(2,824,876)</u>

附註：

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

7 其他虧損淨額

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

8 按性質分類之開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
僱員福利開支：		
董事薪酬		
—袍金	1,920	1,904
—薪金、津貼及實物福利	1,757	3,097
—酌情花紅	320	465
—退休金計劃供款	92	100
	<u>4,089</u>	<u>5,566</u>
其他員工成本		
—薪金及其他福利	1,803,630	1,684,714
—以股權結算以股份為基礎的付款開支(附註(b))	547,674	—
—退休金計劃供款	97,602	117,134
	<u>2,448,906</u>	<u>1,801,848</u>
	<u>2,452,995</u>	<u>1,807,414</u>
其他項目：		
已售存貨成本	10,724,112	6,816,086
物業、機器及設備折舊	485,126	539,740
已售物業成本	74,667	160,095
廣告開支	68,052	120,620
辦公室開支	127,472	139,932
其他無形資產攤銷	73,124	85,706
使用權資產折舊	74,166	51,311
撇減存貨撥備／(撥回)	37,565	(58,450)
短期租賃相關開支	22,143	35,339
低價值資產租賃相關開支	2,076	5,494
核數師酬金		
—審計服務	7,750	6,750
—非審計服務	4,198	6,285
雜稅	93,134	44,350
其他(附註(a))	970,994	925,014
開支總額	<u>15,217,574</u>	<u>10,685,686</u>
指：		
—銷售及服務成本	12,736,401	8,858,077
—銷售及分銷開支	473,300	504,746
—行政開支	942,450	918,625
—研發成本	517,749	404,238
—以股份為基礎的付款開支	547,674	—
	<u>15,217,574</u>	<u>10,685,686</u>

8 按性質劃分的開支(續)

附註：

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

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

南京高速於增資完成日期的公允值乃經參考於二零二一年三月三十日向獨立第三方建議出售南京高速43%股權之代價人民幣4,300,000,000元而評估得出。有關出售的詳情載於附註21。

增資詳情分別載於本公司及中國傳動日期為二零二零年十二月六日的聯合公佈以及中國傳動日期為二零二零年十二月二十三日及二零二零年十二月二十四日的公佈及通函。

9 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	502,993	680,387
公司債券之利息(附註17)	78,367	165,072
租賃負債利息	23,643	16,014
減：資本化利息	—	(34,121)
	<u>605,003</u>	<u>827,352</u>

10 所得稅

本集團採用本集團經營所在司法權區之現行稅率計算年內所得稅開支／(抵免)。

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

(a) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

除下文所列附屬公司外，中國企業所得稅已按本集團之中國附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之應課稅溢利之25%(二零一九年：25%)之稅率計提撥備。

下列附屬公司符合資格作為高科技企業，因而可自審批日期起三年享受15%的優惠稅率：

公司名稱	截至下列日期止 年度取得批文
南京高速	二零二零年 十二月三十一日
南京高精齒輪集團有限公司(「南京高精」)	二零二零年 十二月三十一日
南京高精軌道交通設備有限公司(「軌道交通」)	二零二零年 十二月三十一日

附註：

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

10 所得稅 (續)

(b) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

(c) 其他企業所得稅

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於中國以外的其他地區註冊成立之企業須按該等企業經營業務所在地區現行之8.25%至30% (二零一九年：8.25%至30%) 稅率繳納所得稅。

11 股息

董事會已議決不就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

12 每股虧損

本公司權益股東應佔每股基本及攤薄虧損計算如下：

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

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

13 應收貿易賬款

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

按發票日期於報告期末之應收貿易賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

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

本集團通常授予其齒輪產品貿易客戶180日(二零一九年：180日)信貸期。除此以外，本集團並無就其他銷售向其客戶授予標準劃一的信貸期，個別客戶的信貸期乃按具體情況考慮，並於相關合約中訂明(倘適當)。應收貿易賬款為非計息。

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

14 應付貿易賬款及應付票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—應付第三方款項	3,546,059	2,204,139
—應付一間合營公司款項	1,127	1,115
—應付一間聯營公司款項	253	318
應付票據	3,250,469	3,884,766
	<u>6,797,908</u>	<u>6,090,338</u>

14 應付貿易賬款及應付票據(續)

按發票日期及發出票據日期於報告期末之應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

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

計入應付貿易賬款及應付票據的應付聯營公司及合營公司貿易賬款須於90日(二零一九年：90日)內償還，即信貸期與聯營公司或合營公司提供給彼等主要客戶者相若。

應付貿易賬款為免息及一般按90至180日(二零一九年：90至180日)期限結算。

15 其他應付款項及應計費用

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

應付合營公司及聯營公司的所有款項均為無抵押、免息並可於180日(二零一九年：180日)內償還。

15 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

於二零一八年一月十七日，本公司之全資附屬公司Five Seasons XVI Limited (「**Five Seasons XVI**」) 及季先生各自與一名獨立第三方新光圓成股份有限公司 (一間於深交所上市之中國公司) (002147.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**」)，內容有關就中國傳動 (為本公司一間主要附屬公司，其股份於聯交所上市) 之50%以上但不超過75%之已發行股本作出可能有條件自願部分現金要約，及該內容其後更改為可能買賣Five Seasons XVI於中國傳動之直接股權 (可能相當於中國傳動50%以上但不超過73.91%之已發行股本) (「**可能買賣**」)。

於二零一八年四月二十四日，本公司、Five Seasons XVI及潛在要約人訂立誠意金協議 (「**誠意金協議**」)，據此，潛在要約人須自誠意金協議日期起計三十日內，向本公司 (或其附屬公司) 提供一筆現金或現金等值物人民幣10億元作為可退還誠意金。於二零一八年九月二十八日，相關訂約方訂立補充誠意金協議 (「**補充誠意金協議**」)，連同誠意金協議，統稱「**該等誠意金協議**」以延長誠意金協議之期限，且據此，倘 (其中包括) 於二零一八年十月三十一日或之前並無訂立有關可能買賣之正式協議，本公司須於15個營業日內向潛在要約人 (或其代名人) 全額退還誠意金 (不包括任何應計收入)。於二零一八年十月三十一日，各訂約方間並無訂立正式協議。因此，該等誠意金協議已自動終止。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已收按金尚未退還。

16 銀行及其他借款

	二零二零年		二零一九年	
	即期	非即期	即期	非即期
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押				
—銀行貸款	1,071,695	1,156,352	1,042,057	1,372,274
—來自其他金融機構之貸款	713,985	289,299	1,344,000	—
—來自其他第三方之貸款	373,009	713,677	315,959	1,000
有抵押借款總額	<u>2,158,689</u>	<u>2,159,328</u>	<u>2,702,016</u>	<u>1,373,274</u>
無抵押				
—銀行貸款	1,828,970	—	1,927,500	—
—來自最終控股公司之貸款	793,235	—	502,099	755,860
—來自一間合營公司的貸款	175,529	—	—	187,226
—來自其他第三方之貸款	63,108	38,273	67,415	215,027
無抵押借款總額	<u>2,860,842</u>	<u>38,273</u>	<u>2,497,014</u>	<u>1,158,113</u>
	<u>5,019,531</u>	<u>2,197,601</u>	<u>5,199,030</u>	<u>2,531,387</u>

銀行及其他借款的年利率介乎0%至9.50%（二零一九年：0%至9.50%）。於二零二零年十二月三十一日，來自最終控股公司的即期貸款人民幣793,235,000元（二零一九年：人民幣502,099,000元）為免息，及來自一間合營公司的即期貸款人民幣175,529,000元按實際年利率8%計息。於二零一九年十二月三十一日，來自最終控股公司的非即期貸款人民幣755,860,000元按實際年利率4.75%計息，而來自一間合營公司的非即期貸款人民幣187,226,000元按實際年利率8%計息。

於報告期末，銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣計值：

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

16 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款之到期還款情況如下：

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

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於中國傳動之全部股權。
- (ii) 附註20所披露的本集團資產。
- (iii) 由最終控股公司持有之本公司1,520,000,000股普通股之抵押。

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

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

17 公司債券

於二零一四年十二月八日，本公司發行一批本金額為10,400,000港元（相等於人民幣8,268,000元）之六年期7%年息公司債券（「二零一四年公司債券」），須每半年支付一次票息。實際利率於二零一九年十二月三十一日為9.60%。二零一四年公司債券已於到期時悉數贖回。

於二零一七年三月及七月，本集團合共發行兩批本金額分別為人民幣900,000,000元（「第一批債券」）及人民幣1,020,000,000元（「第二批債券」）之五年期6.47%及6.50%年息公司債券（「二零一七年公司債券」），須每年支付一次票息。實際利率於二零一九年十二月三十一日分別為6.59%及6.62%。

於二零一八年一月，本集團發行一批本金額為人民幣500,000,000元之五年期7.50%年息公司債券（「二零一八年公司債券」），須每年支付一次票息。實際利率於二零一九年十二月三十一日為7.62%。

二零一七年公司債券及二零一八年公司債券均附帶發行人調整名義利率的選擇權及投資者於第三年末贖回的選擇權。於二零二零年三月，由於第一批債券全部債券持有人均選擇贖回，本集團已就贖回支付人民幣900,000,000元，而第一批債券已予註銷。於二零二零年七月及八月，本集團分別支付人民幣1,020,000,000元及人民幣500,000,000元贖回第二批債券及二零一八年公司債券。

	二零一四年 公司債券 人民幣千元	二零一七年 公司債券 人民幣千元	二零一八年 公司債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	8,620	1,990,224	535,491	2,534,335
估算利息 (附註9)	896	126,228	37,948	165,072
已付利息	(642)	(124,530)	(37,500)	(162,672)
匯兌差額	166	-	-	166
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	9,040	1,991,922	535,939	2,536,901
估算利息 (附註9)	869	52,608	24,890	78,367
已付利息	(606)	(124,530)	(60,829)	(185,965)
贖回	(8,799)	(1,920,000)	(500,000)	(2,428,799)
匯兌差額	(504)	-	-	(504)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-
			二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
指：				
應計利息（計入其他應付款項及應計費用）			-	115,148
流動負債			-	1,923,316
非流動負債			-	498,437
			-	2,536,901

18 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，未於綜合財務資料計提撥備的或然負債如下：

(i) 按揭融資信貸

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就按揭融資信貸向銀行所作擔保	(a)	17,411	225,494
就汽車融資租賃信貸向一間銀行所作擔保	(b)	<u>-</u>	<u>43,574</u>

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資信貸提供擔保，該等按揭融資信貸涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留有關物業的法定業權及收回所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款之日開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠付款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款。因此，並無在綜合財務資料中就該等擔保作出撥備。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就一間銀行向合資格借款人授出的汽車融資租賃信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等借款人未能支付融資租賃款項，本集團須負責向銀行償還違約借款人拖欠的未償還本金連同應計利息及罰款。本集團的擔保期由銀行授出有關融資租賃之日開始，至客戶悉數清償彼等融資租賃債務為止。董事認為倘買家拖欠付款，自借款人收取的抵押按金金額（介乎授出金額的6%至8%）足以涵蓋將予沒收銀行抵押按金金額（約為授出金額的4.93%）；及南京建工產業集團有限公司（「南京建工產業」，前稱南京豐盛產業控股集團有限公司）（本公司關連人士）為本集團因違約情況而產生的潛在負債提供擔保。因此，並無在綜合財務資料中就擔保作出撥備。

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

18 或然負債 (續)

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團分別就人民幣1,440,012,000元(二零一九年：人民幣1,456,008,000元)及人民幣841,577,000元(二零一九年：人民幣934,000,000元)之銀行貸款向兩間聯營公司(二零一九年：兩間)及四名(二零一九年：四名)獨立第三方提供財務擔保。該等金額指倘擔保被要求悉數履行，本集團可能須支付的餘額。於報告期末，人民幣19,103,000元(二零一九年：人民幣28,115,000元)之金額已於綜合財務狀況表內確認為負債。
- (iii) 於二零一九年八月三十日，一名獨立第三方(「買方」)、Fullshare Value Fund I (A) L.P. (「賣方」，本集團之合營公司)及賣方之普通合夥人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買Five Seasons XXII Limited (「BVI SPV」，賣方之全資附屬公司)之100%已發行及繳足股份，惟須受限於其條款及條件。BVI SPV間接持有新加坡GSH Plaza的權益。GSH Plaza之前擁有人目前捲入與物業建造商的若干法律案件。

同日，為促進買賣達成，本公司與買方訂立擔保契據，據此，本公司同意向買方擔保賣方妥善及準時履行及遵守賣方於買賣協議項下之義務，最高責任最多為169,822,000新加坡元(相等於約人民幣874,690,000元)(「擔保金額」)。擔保金額用於就法律案件的任何不利影響賠償買方。該等擔保金額將由前擁有人償付。

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

董事認為，根據買方對本集團的索賠記錄及前擁有人向本集團的償付記錄，本集團違約或無法履行相關義務的可能性極低。因此，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，並無就有關擔保計提撥備。

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

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

18 或然負債(續)

(iv) (續)

於本綜合財務資料獲批准日期時，申訴仍正候審。本集團聘請的獨立律師認為，有充分論據可反駁申訴的指控，雖然本案具有一定的和解價值，但大大低於總索賠金額的50%。於二零二零年十二月三十一日，根據獨立律師的評估結果，管理層已累計計提賠償負債人民幣8,066,000元(二零一九年：人民幣8,066,000元)。

- (v) 於二零一九年八月十六日，本公司獲悉季先生成為一宗訴訟的被告人，牽涉索償指稱拖欠付款約1,466,000,000港元(「訴訟」)。於本綜合財務資料日期，並無有關訴訟及其項下申索的進一步資料。根據本集團貸款協議的相關條款，訴訟可能被視為違約事件。於發生違約事件的情況下，放貸人可要求加速償還本集團於二零二零年十二月三十一日合共約人民幣1,100,000,000元(二零一九年：人民幣1,100,000,000元)的若干貸款(「貸款」)。然而，截至本綜合財務資料日期，本集團並無接獲任何貸款放貸人的任何加速還款要求。此外，本公司管理層認為已提供充足抵押品作為貸款的擔保。因此，並無對貸款作出調整或重新分類以反映訴訟的影響。

19 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：

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

19 承擔(續)

(ii) 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

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

(iii) 其他承擔

於二零一八年二月九日，本公司、招商證券資產管理有限公司及寧波眾邦產融控股有限公司（均為寧波豐動投資管理合夥企業（有限合夥）（「該基金」）之有限合夥人）（統稱為「有限合夥人」）以及該基金之一般合夥人寧波眾信萬邦資產管理有限公司訂立遠期買賣協議（「遠期收購協議」），據此，本公司已有條件同意，於該基金的有限合夥人及一般合夥人全額支付注資之日（即二零一八年二月十二日）起三年內或經所有各方一致同意的延長日期，向各有限合夥人收購其各自於該基金之權益，最高代價為人民幣3,342,506,567元，乃根據遠期收購協議之條款參考有限合夥人合共約人民幣2,630,000,000元之出資額及該基金根據有限合夥人協議之條款於相關結算日期將予分派的預期回報釐定。直至該等綜合財務資料獲批准之日，本公司尚未完成收購，且仍在商談延期收購事宜。

該基金的目的旨在投資於上海景域文化傳播股份有限公司（「上海景域」）或有限合夥人與一般合夥人可能協定之有關其他公司或業務。上海景域主要從事旅遊及度假業務及為中國旅遊業務之一站式線上至線下（「O2O」）服務供應商。於二零二零年十二月三十一日，該基金於上海景域的投資約為其26.33%權益（二零一九年：26.33%）。

20 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、關連人士及獨立第三方獲授銀行及其他融資的擔保：

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

21 報告期後事項

出售南京高速43%股權之非常重大出售事項

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

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

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

業務回顧

本集團於二零二零年度之收入來自房地產、旅遊、投資及金融服務、健康及教育及新能源業務。

(1) 房地產業務

(a) 房地產銷售

於二零二零年度內，本集團合約銷售額約人民幣（「人民幣」）22,030,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九年度」）減少了約94%。本集團合約銷售總建築面積（「建築面積」）約1,166平方米，較二零一九年度減少了約95%。二零二零年度之合約銷售額主要來自雨花客廳項目。於二零二零年十二月三十一日，本集團已交付所有已簽銷售合約的房地產，而於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽合約但未交付房地產之合約銷售額為約人民幣19,608,000元，總建築面積為1,448平方米。合約銷售額和建築面積減少乃主要由於多數項目已於過往年度完成並已出售。二零二零年度之平均合約銷售價約為人民幣18,887元／平方米，較二零一九年度增加了約13%。

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

項目名稱	地址	項目類型	項目工程進度	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	已完成 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	累計合約 銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
雨花客廳A1	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	33,606	79,287	-	60,300	100%
雨花客廳A2	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	酒店及辦公項目	已竣工	已竣工	30,416	81,380	-	-	100%
雨花客廳C南	中國江蘇省南京市雨花臺區 甯丹路東側	辦公及商業項目	已竣工	已竣工	42,639	133,832	-	70,677	100%
雨花客廳C北	中國江蘇省南京市雨花臺區 甯丹路東側	公寓及商業項目	已竣工	已竣工	48,825	189,193	-	68,611	100%
連雲港順豐項目#	中國江蘇省南京連雲港經濟開發 區新光路8號	商業	已竣工	已竣工	-	7,571	-	-	100%
					<u>155,486</u>	<u>491,263</u>	<u>-</u>	<u>199,588</u>	

此代表本集團於二零二零年度收購的空置店舖。

(b) 投資性物業

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

	地址	現有用途	合約時限	建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
南京					
虹悅城	中國江蘇省南京市雨花臺區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	辦公及購物中心	中期契約	79,621	100%
雨花客廳(部分單位)	中國江蘇省南京市雨花臺區 軟件大道119號	停車場	中期契約	2,704	100%
六合歡樂廣場項目(兩層)	中國江蘇省南京市六合區龍江路52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%
六合歡樂廣場項目(部分單位)	中國江蘇省南京市六合區龍江路52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%
南通					
南通優山美地花園項目	中國江蘇省南通星湖大道1888號	商業	中期契約	20,876	100%
匯通大廈項目	中國江蘇省南通鐘秀路20號	商業	中期契約	20,461	100%
鎮江					
鎮江優山美地花園項目	中國江蘇省鎮江京口區 谷陽北路與禹山北路交匯區	商業	中期契約	10,085	100%
威海					
威海項目	中國山東省威海市榮成市 成山榮山路229號1號樓	商業	中期契約	6,472	100%
				260,981	

(c) 綠色建築服務及代建服務

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

(2) 旅遊業務

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

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

喜來登項目位於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。項目包括蜃景喜來登度假村及高爾夫會所，共295間客房、4間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。於二零二零年度內，因受COVID-19新冠疫情的影響，自2020年3月開始，澳大利亞採取入境限制措施，海外客戶驟減，昆士蘭州本地的出入限制進一步導致酒店的收入減少。

南京五季酒店位於中國江蘇省南京市軟件谷，佔地面積30,416平方米。總建築面積81,380平方米，截止2020年12月31日，酒店餐廳和少量客房對外試營業。

(3) 投資及金融服務業務

於二零二零年度內，本集團之投資及金融服務業務包括持有及投資各類上市及非上市股本及金融產品，以及提供投資及金融相關服務。

(a) 持作買賣之上市股本投資

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

於二零二零年十二月三十一日

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

附註：

1. 上述公司均為在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司。
2. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。

於二零一九年十二月三十一日

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

附註：

1. 上述公司均為在聯交所上市之公司。
2. 本集團持有之所有股份均為有關公司之普通股。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有價值超過本集團總資產5%的任何重大投資。本集團於二零二零年度內主要上市證券投資之表現及前景如下所示：

卓爾集團

根據聯交所網站公開載列的資料，卓爾集團之主要業務為開發及運營大型專註銷售消費品之產品導向批發商場及有關增值業務，如在中國之倉儲、物流、電子商貿及金融服務。本集團持有卓爾集團約587,453,000股股份（二零一九年十二月三十一日：949,224,000股股份），相當於其於二零二零年十二月三十一日全部已發行股本之約4.99%（二零一九年十二月三十一日：8.06%）。卓爾集團之賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日總資產之約1%（二零一九年十二月三十一日：1%）。本集團認為，持有卓爾集團所產生之未變現持股虧損屬非現金性質，且與本集團於卓爾集團投資（屬波動性質）之公允值變動有關。未變現持股虧損不會對本集團之經營財務狀況產生不利影響。

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

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

(b) 其他投資

於二零二零年度，除上述上市股本投資外，本集團繼續監察組合表現及於需要時調整投資組合。多元化投資組合旨在實現擴大本集團投資收益源之方向，以及穩固其長期投資策略。

(c) 投資及金融相關諮詢服務

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

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

(4) 健康及教育業務及其他

於二零二零年度，本集團繼續物色合適的投資機會，為健康及教育業務的可持續發展注入新的動力。健康及教育板塊於二零二零年度的收入為人民幣407,585,000元（二零一九年：人民幣350,514,000元）。

(5) 新能源板塊

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

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

(b) 工業齒輪傳動設備

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

近年來，本集團繼續堅持工業齒輪傳動設備業務綠色發展戰略。首先以節能環保為主線，憑藉技術優勢對重型產品進行技術升級，深耕重載傳動領域，同時自主開發研製出具有國際競爭力的模塊化產品、系列化產品及智能化產品，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位和市場定位來推動銷售策略的轉變，大力開發新市場，拓展新行業，特別是全面推進標準齒輪箱和工業行星齒輪箱等產品研發和市場開拓。與此同時，本集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持本集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

(c) 軌道交通齒輪傳動設備

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

(d) 貿易業務

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

前景

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

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

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

財務回顧

收入

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

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

本集團收入增加主要來自新能源板塊，該板塊為本集團收入帶來最大增幅，約人民幣5,498,723,000元，主要由於風力齒輪傳動設備的市場需求增加而導致交付增加所致。

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

物業板塊收入減少約人民幣264,150,000元，乃主要因為二零二零年度交付物業單位及所取得建築服務合約減少。

旅遊板塊收入亦減少約人民幣257,239,000元，乃由於二零二零年度COVID-19疫情爆發導致多國實施出行限制，旅客需求因此暴跌。

銷售成本及服務

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

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

毛利及毛利率

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

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一九年度約人民幣504,746,000元略微減少約人民幣31,446,000元或6%至二零二零年度約人民幣473,300,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝費用、運輸費用及員工成本。二零二零年度銷售及分銷開支減少大體符合物業板塊物業銷售額之減少。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年度約人民幣918,625,000元略微增加約人民幣23,825,000元或3%至二零二零年度約人民幣942,450,000元。二零二零年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產的折舊及攤銷。二零二零年度行政開支大幅增加乃主要由於員工成本增加。

研發成本

本集團的研發成本由二零一九年度約人民幣404,238,000元增加約人民幣113,511,000元或28%至二零二零年度約人民幣517,749,000元。研發成本增加主要由於加大新能源板塊新產品研發投入所致。

金融資產減值虧損淨額

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

其他收入

本集團其他收入由二零一九年度約人民幣673,640,000元減少約人民幣211,746,000元或31%至二零二零年度約人民幣461,894,000元。二零二零年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣64,019,000元及政府補助約人民幣185,644,000元。二零一九年度的其他收入主要包括其他利息收入約人民幣241,785,000元、股息收入約人民幣154,236,000元及管理費收入約人民幣111,286,000元。

金融工具之公允值淨額變動

本集團透過持有及投資於各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品維持投資板塊。於二零二零年度，本集團錄得金融工具之公允值變動收益約人民幣56,152,000元（二零一九年度：公允值變動虧損約人民幣2,824,876,000元）。公允值變動主要來自上市股本投資。本集團於二零一九年度錄得重大公允值虧損主要因為本集團持有的949,224,000股卓爾集團股份股價下跌所致。於二零二零年度，有關股價相對穩定。本集團將密切監察各投資之表現，並於必要時調整其投資計劃及組合。

其他虧損／收益淨額

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

融資成本

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

分佔合營公司之業績

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

所得稅開支／抵免

於二零二零年度內，本集團的當期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣447,569,000元及人民幣46,721,000元，而於二零一九年度，當期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣234,253,000元及人民幣603,811,000元。當期稅項開支增加乃主要由於新能源板塊所獲得之溢利增加所致。

二零一九年度之遞延稅項抵免主要來自金融工具公允值虧損及金融資產減值虧損淨額。二零二零年度之金融工具公允值並無出現有關重大變動。

二零二零年度虧損

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

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二零年度，本集團主要以內部產生資金及債務融資撥付經營及投資所需資金。

現金狀況

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

銀行及其他借款以及公司債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團的債務狀況分析如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
須償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	5,019,531	5,199,030
一至二年	700,166	1,698,471
二至五年	1,319,302	451,100
五年以上	178,133	381,816
	<u>7,217,132</u>	<u>7,730,417</u>
須償還公司債券：		
一年內或按要求	—	1,923,316
一至二年	—	498,437
	<u>—</u>	<u>2,421,753</u>
債務總額	<u>7,217,132</u>	<u>10,152,170</u>

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

槓桿

本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率(按銀行及其他借款及公司債券總額相對資產總值之比率計算)約為17%(二零一九年十二月三十一日:23%)。於二零二零年十二月三十一日,權益淨額約為人民幣20,796,980,000元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣20,867,821,000元)。

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

外匯風險

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

庫務風險

於二零二零年十二月三十一日,銀行及其他借款約人民幣5,853,810,000元、人民幣888,499,000元、人民幣202,330,000元及人民幣272,493,000元分別以人民幣、美元、港元及澳元計值(二零一九年十二月三十一日:人民幣5,837,502,000元、人民幣917,971,000元、人民幣678,517,000元及人民幣296,427,000)。於二零一九年十二月三十一日,公司債券約人民幣2,412,713,000元及人民幣9,040,000元分別以人民幣及港元計值。以多種貨幣計值之該等債務主要用作撥付本集團於不同司法權區之實體之經營所需資金。

銀行及其他借款以及公司債券約人民幣5,649,084,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣9,877,218,000元)按固定利率計息,餘下結餘按浮動利率計息或免息。本集團持有的現金及現金等值物主要以人民幣、港元及澳元計值。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而,本集團管理層會不時監察外匯及利率風險,並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日,本集團之資產抵押詳情載於本公佈綜合財務資料附註20。

經營分類資料

於二零二零年度內，本集團之經營分類資料詳情載於本公佈綜合財務資料附註4。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔詳情載於本公佈綜合財務資料附註19。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債詳情載於本公佈綜合財務資料附註18。

期後事項

本集團自二零二零年度年末以來發生的期後事項詳情載於本公佈綜合財務資料附註21。

重大收購及出售

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

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司南京豐盛大族科技股份有限公司（「**豐盛大族**」）與南京創睿企業管理有限公司（「**南京創睿**」）訂立股權轉讓協議，據此，豐盛大族同意收購及南京創睿同意出售南京眾慧合達商業管理有限公司（「**眾慧合達**」）之100%股權，代價為人民幣398,000,000元（相當於約443,060,000港元）。眾慧合達主要從事持有中國江蘇省南京市六合區一間大型購物商場其中兩層之業務。眾慧合達收購事項已於二零二零年一月二十一日完成。於收購事項完成後，眾慧合達之財務業績已合併至本集團之財務業績。有關收購事項詳情分別載於本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十七日之公佈。

- (ii) 於二零二零年一月十五日，豐盛大族與蘇民開源無錫投資有限公司（「蘇民開源」）及蘇民資本有限公司（「蘇民資本」）訂立有限合夥協議（「合夥協議」），以成立無錫蘇民豐盛創業投資合夥企業（有限合夥）（「合夥企業」），據此，合夥企業的資本承擔總額為人民幣600,000,000元，其中蘇民開源（作為一般合夥人）同意出資人民幣1,000,000元，而豐盛大族及蘇民資本（作為有限合夥人）分別同意出資人民幣300,000,000元及人民幣299,000,000元。蘇民開源及蘇民資本為江蘇民營投資控股有限公司的直接全資附屬公司，於合夥協議日期，豐盛大族擁有該公司約10%的權益。合夥企業旨在投資物業開發及投資業務相關項目。合夥企業已於二零二零年一月二十一日成立，而於本公佈日期，豐盛大族擁有合夥企業之50%股權。有關合夥企業之詳情分別載於本公司日期為二零二零年一月十五日及二零二零年二月三日之公佈。
- (iii) 於二零二零年一月十六日，豐盛大族（作為買方）與(a)新世界（青島）置地有限公司及頂佳投資有限公司（作為賣方）、(b)世貿廣場（瀋陽）置業有限公司（作為目標公司）（「世貿廣場」）以及(c)漆洪波先生（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，豐盛大族有條件同意收購而賣方有條件同意出售世貿廣場之100%股權，代價為人民幣700,000,000元。建議收購事項其後於二零二零年四月二十七日終止。有關建議收購事項及其終止之詳情分別載於本公司日期為二零二零年一月十六日及二零二零年四月二十七日之公佈。
- (iv) 於二零二零年十二月四日，上海釀福企業管理合夥企業（有限合夥）（「僱員合夥企業」）與南京高齒企業管理有限公司（「南京高齒」），中國高速傳動設備集團有限公司（「中國傳動」，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：658）之間接全資附屬公司，而中國傳動為本公司之間接非全資附屬公司）及南京高速齒輪製造有限公司（「南京高速」，於增資協議日期為南京高齒之直接全資附屬公司）訂立增資協議（「增資協議」），據此，僱員合夥企業同意以現金向南京高速註冊資本出資合共人民幣150,000,000元（「增資」）。增資已於二零二零年十二月二十四日完成，且南京高速仍為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績繼續與本集團之財務業績綜合入賬。緊隨增資完成後，僱員合夥企業擁有南京高速

約6.98%的股權，而南京高齒於南京高速的股權由100%減少至約93.02%。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.29條，增資協議項下進行之增資構成本公司的一項視作出售事項（「**視作出售事項**」）。增資的宗旨及目標是表彰中國傳動及其附屬公司（「**中國傳動集團**」）指定僱員作出的貢獻，並向彼等提供激勵，使彼等與中國傳動集團的利益同步，以挽留彼等參與中國傳動集團的持續經營及發展。有關增資及視作出售事項之詳情分別載於本公司及中國傳動日期為二零二零年十二月四日之聯合公佈及中國傳動日期為二零二零年十二月二十三日及二零二零年十二月二十四日之公佈及通函內。

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

股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團有8,474名僱員（二零一九年十二月三十一日：7,926名僱員）。本集團於二零二零年度之員工成本總額（包括執行董事酬金）約為人民幣2,452,995,000元（二零一九年度：約人民幣1,807,414,000元）。僱員的薪酬依據本集團的經營業績、崗位要求、市場薪資水準及僱員的個人能力釐定。本集團定期檢討其薪酬政策及額外福利方案，並會作出必要調整以確保其與行業薪酬水準相符。除基本薪酬外，本集團另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據本集團業績及僱員個人工作表現給予獎勵。本集團亦已採納一項股份期權計劃及一項股份激勵計劃，以推動共創共用的企業文化落地，促使本公司核心僱員關注長期經營業績，更好地吸引、保留及激勵核心人才。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）制定書面職權範圍。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責為檢討及監督本集團之財務報告程序及內部財務監控系統，以及審閱本集團之中期及年度報告以及財務報表。審核委員會已審閱本集團二零二零年度之經審核綜合財務資料。

購買、出售或贖回上市證券

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

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

天職香港會計師事務所有限公司之工作範疇

本公佈所載有關本集團於二零二零年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司（「天職香港」）同意，與本集團於二零二零年度經審核綜合財務報表所列數額一致。天職香港在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港保證委聘服務準則所進行之保證委聘服務，因此天職香港概不會就本公佈發表任何保證。

企業管治守則

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

本公司於二零二零年度內一直應用企業管治守則，並遵守其守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零二零年度內，本公司主席及首席執行官（「**首席執行官**」）職務均由季昌群先生（「**季先生**」）擔任。董事會相信由同一人擔任主席及首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。此外，董事會認為，董事會執行與獨立非執行董事的平衡組成，及監督本公司事務不同範疇的董事會各委員會將提供充足保障措施，以確保權力與職權的平衡。董事會將定期檢討，以確保此架構不會使董事會與本集團管理層之間之權力及職權失衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認彼等於二零二零年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

刊載業績公佈及年報

本公佈已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.fullshare.com)刊登。二零二零年度之年報將會於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於上述網站。

承董事會命
豐盛控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零二一年三月三十一日

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

* 僅供識別