

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」)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	5	21,718,371	20,785,542
收入成本	9	(18,404,027)	(17,490,747)
毛利		3,314,344	3,294,795
銷售及分銷開支	9	(559,709)	(512,769)
行政開支	9	(887,866)	(831,729)
研發成本	9	(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	990,838	(85,878)
其他收入	7	430,385	428,415
金融工具之公允值變動淨額	6	(917,050)	(1,812,574)
其他收益／(虧損)淨額	8	36,180	(61,482)
經營溢利／(虧損)		1,662,306	(249,004)
融資成本	10	(872,179)	(452,375)
分佔合營公司業績		11,915	(6,826)
分佔聯營公司業績		(87,313)	(1,387,153)

	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)
除稅前溢利／(虧損)		714,729	(2,095,358)
所得稅開支	11	<u>(447,606)</u>	<u>(272,149)</u>
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	20(a)	<u>141,573</u>	<u>31,749</u>
年內溢利／(虧損)		<u>408,696</u>	<u>(2,335,758)</u>
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		<u>103,048</u>	<u>61,495</u>
年內其他全面虧損(扣除稅項)		<u>(431,926)</u>	<u>(345,367)</u>
年內全面虧損總額		<u>(23,230)</u>	<u>(2,681,125)</u>
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		<u>569,677</u>	<u>349,586</u>
		<u>408,696</u>	<u>(2,335,758)</u>

	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)
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		<u>141,499</u>	<u>30,708</u>
		<u>(160,981)</u>	<u>(2,685,344)</u>
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		<u>494,311</u>	<u>313,897</u>
		<u>(23,230)</u>	<u>(2,681,125)</u>
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		<u>143,482</u>	<u>41,319</u>
		<u>(517,541)</u>	<u>(2,995,022)</u>
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	13	<u>人民幣(0.013)元</u>	<u>人民幣(0.138)元</u>
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	13	<u>人民幣(0.007)元</u>	<u>人民幣(0.136)元</u>

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		8,804,277	6,357,430
投資物業		5,047,272	5,050,852
使用權資產		1,069,278	1,352,508
商譽		1,503,817	1,880,169
其他無形資產		289,106	359,018
於合營公司之投資		290,756	281,468
於聯營公司之投資		379,330	325,254
按公允值計入其他全面收益的金融資產		2,096,621	2,889,286
按公允值計入損益的金融資產		422,676	402,124
應收代價		150,507	–
應收貸款		145,058	46,837
按攤銷成本計量之其他金融資產		–	1,077,605
其他應收款項		–	1,623
預付款項		5,890	47,549
遞延稅項資產		1,065,817	776,758
		<u>21,270,405</u>	<u>20,848,481</u>
流動資產			
存貨		6,932,870	5,210,362
應收貿易賬款	14	7,128,370	4,471,744
應收代價		199,989	–
應收貸款		725,606	1,395,998
預付款項		1,942,858	1,451,285
其他應收款項		1,546,434	1,722,823
按攤銷成本計量之其他金融資產		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		3,536,240	3,332,234
按公允值計入損益的金融資產		698,272	845,913
發展中物業		593,515	811,872
持作出售物業		56,281	112,809
受限制現金		4,924,505	1,911,407
現金及現金等價物		4,533,808	3,473,102
		<u>33,959,429</u>	<u>24,751,821</u>

	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	15	10,387,604	7,014,932
其他應付款項及應計費用	16	3,263,257	4,344,394
合約負債		1,555,577	872,789
衍生金融工具		32,376	1,825,964
租賃負債		7,365	46,805
銀行及其他借款	17	8,608,849	7,357,209
應付所得稅		805,127	808,311
保修撥備		988,395	863,250
遞延收入		18,787	14,242
賣出認沽期權負債	19(a)(ii)	4,514,175	—
		<u>30,181,512</u>	<u>23,147,896</u>
流動資產淨值		<u>3,777,917</u>	<u>1,603,925</u>
總資產減流動負債		<u>25,048,322</u>	<u>22,452,406</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	17	4,311,213	1,936,872
遞延收入		303,077	200,477
租賃負債		14,890	307,953
保修撥備		1,114,729	848,784
遞延稅項負債		1,184,165	1,162,465
		<u>6,928,074</u>	<u>4,456,551</u>
資產淨值		<u>18,120,248</u>	<u>17,995,855</u>
股本及儲備			
股本	18	219,904	160,872
儲備		<u>11,819,139</u>	<u>14,019,807</u>
本公司權益股東應佔權益		12,039,043	14,180,679
非控股權益		<u>6,081,205</u>	<u>3,815,176</u>
總權益		<u>18,120,248</u>	<u>17,995,855</u>

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。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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，誠如附註20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。

綜合財務資料乃由本公司董事會於二零二三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。

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16(a)）、若干已逾期借款的多項貸款協議（附註17）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22(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資料屬恰當。

(a) 本集團所採納之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務資料，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／或該等綜合財務資料所載的披露並無重大影響。

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

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資料造成重大影響。

- 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
- 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

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

3 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

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。

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)
	<u>(990,838)</u>	<u>85,878</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20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資料內重新呈列。

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。

4 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 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	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7)						85,381
未分配延長利息收入 (附註7)						21,373
未分配遞延代價之利息收入 (附註7)						7,096
出售附屬公司之收益 (附註8)						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10)						(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

4 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 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	
其他分類資料：							
分佔合營公司之溢利	4,598	-	7,317	-	-	-	11,915
分佔聯營公司之虧損	(321)	(159)	-	(2,984)	(83,849)	-	(87,313)
物業、機器及設備減值虧損 (附註 8)	-	-	-	-	(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)	98,534	-	1,099,336	-	(212,812)	5,780	990,838
折舊及攤銷 (附註 9)	905	75,092	412	267	519,641	10,982	607,299
於合營公司之投資	169,595	-	121,161	-	-	-	290,756
於聯營公司之投資	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

	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	未分配 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7)							69,291
未分配延長利息收入 (附註7)							94,118
出售附屬公司之收益 (附註8)							217,989
出售一間合營公司之虧損 (附註8)							(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10)							(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

4 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	未分配 人民幣千元	
其他分類資料：							
分佔合營公司之溢利／(虧損)	15,418	-	-	-	(22,244)	-	(6,826)
分佔聯營公司之虧損及減值虧損	(1,332,374)	(1)	-	(46,569)	(8,209)	-	(1,387,153)
物業、機器及設備減值虧損 (附註8)	-	-	-	-	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)	-	5,463	(130,017)	-	42,823	(4,147)	(85,878)
折舊及攤銷 (附註9)	49,593	21,609	1,506	5,879	522,946	7,441	608,974
於合營公司之投資	281,468	-	-	-	-	-	281,468
於聯營公司之投資	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

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
	<u>16,719,640</u>	<u>15,047,526</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、應收代價、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：

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

* 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。

5 收入

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
	<u>3,468</u>	<u>68,120</u>
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
	<u>397,495</u>	<u>245,425</u>
新能源板塊：		
—銷售齒輪產品	15,733,627	14,446,895
—貨物貿易	5,346,027	5,763,631
	<u>21,079,654</u>	<u>20,210,526</u>
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	—
	<u>9,332</u>	<u>4,848</u>
	<u>21,496,126</u>	<u>20,540,943</u>
來自其他來源之收入		
物業板塊：		
—租金收入總額	222,245	244,599
	<u>21,718,371</u>	<u>20,785,542</u>
來自客戶合約之收入按收入確認時間劃分如下：		
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
	<u>21,718,371</u>	<u>20,785,542</u>

6 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
來自持續經營業務：		
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)	<u>(901,162)</u>	<u>(1,842,183)</u>
	<u>(917,050)</u>	<u>(1,812,574)</u>

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21。

7 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)
來自持續經營業務：			
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		<u>28,110</u>	<u>20,441</u>
		<u>430,385</u>	<u>428,415</u>

7 其他收入(續)

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。出售詳情載於附註19(a)。
- (vi) 該金額指就出售Sparrow Early Learning Pty Ltd (「Sparrow」) 72.71%股權的遞延代價(定義見附註20)的利息收入。出售詳情載於附註20。

8 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
來自持續經營業務：			
出售附屬公司之收益		8,026	217,989
投資物業之公允值(虧損)／收益		(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		-	(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		(18,331)	(82,232)
應收貸款之利息豁免	(i)	(73,711)	-
預付款項減值虧損		(41,896)	(7,710)
匯兌收益／(虧損)淨額		200,387	(178,680)
其他		(3,073)	(5,880)
		<u>36,180</u>	<u>(61,482)</u>

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。

9 按性質分類之開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
來自持續經營業務：		
僱員福利開支：		
董事薪酬		
—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
	<u>4,987</u>	<u>4,016</u>
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
	<u>1,884,147</u>	<u>1,736,515</u>
	<u>1,889,134</u>	<u>1,740,531</u>
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	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	69,912	70,996
使用權資產折舊	33,334	32,717
撇減存貨	217,632	165,091
撇減發展中物業	218,357	—
撇減持作出售物業	2,909	2,554
短期租賃相關開支	37,323	9,836
低價值資產租賃相關開支	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	<u>20,596,418</u>	<u>19,503,027</u>
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
	<u>20,596,418</u>	<u>19,503,027</u>

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。

10 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)
來自持續經營業務：			
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		<u>(15,888)</u>	<u>(55,771)</u>
		656,790	450,641
租賃負債利息		1,214	1,734
賣出認沽期權負債之平倉折扣	19(a)(ii)	<u>214,175</u>	<u>—</u>
		<u>872,179</u>	<u>452,375</u>

11 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)
來自持續經營業務：			
即期稅項—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
即期稅項—過往年度(超額撥備)/撥備不足		(3,055)	1,673
遞延稅項		<u>(194,044)</u>	<u>(55,745)</u>
		<u>447,606</u>	<u>272,149</u>

11 所得稅 (續)

(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19(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

(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。

12 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。

13 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	<u>141,499</u>	<u>30,708</u>
歸屬於本公司權益股東的虧損淨值	<u>(160,981)</u>	<u>(2,685,344)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>22,610,653,427</u>	<u>19,687,870,331</u>
每股基本及攤薄(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	<u>人民幣0.006元</u>	<u>人民幣0.002元</u>
	<u>人民幣(0.007)元</u>	<u>人民幣(0.136)元</u>

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股股份予以調整，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。

14 應收貿易賬款

	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	<u>(714,586)</u>	<u>(605,693)</u>
	<u>7,128,370</u>	<u>4,471,744</u>

14 應收貿易賬款(續)

按發票日期於報告期末之應收貿易賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二二年 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
	<u>7,128,370</u>	<u>4,471,744</u>

本集團通常授予其貿易客戶90日(二零二一年：90日)信貸期及其銷售齒輪產品客戶180日(二零二一年：180日)信貸期。除此以外，本集團並無就其他銷售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24)。

15 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	<u>5,916,252</u>	<u>3,833,491</u>
	<u>10,387,604</u>	<u>7,014,932</u>

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
	<u>10,387,604</u>	<u>7,014,932</u>

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提供給彼等主要客戶者相若。

應付貿易賬款一般按90至180日(二零二一年：90至180日)期限結算。

16 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19(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
	<u>3,263,257</u>	<u>4,344,394</u>

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**」)及季昌群先生(「**季先生**」)各自與一名獨立第三方新光圓成股份有限公司(一間於深交所上市之中國公司)(002147.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。

16 其他應付款項及應計款項 (續)

附註：(續)

(a) (續)

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工作日內終止待決仲裁。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。

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，人民幣356,000,000元已予償還。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。

17 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	<u>2,661,941</u>	<u>3,142,417</u>	<u>3,068,898</u>	<u>1,732,914</u>
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	<u>5,946,908</u>	<u>1,168,796</u>	<u>4,288,311</u>	<u>203,958</u>
	<u>8,608,849</u>	<u>4,311,213</u>	<u>7,357,209</u>	<u>1,936,872</u>

17 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款按介乎0%至12%(二零二一年：0%至9%)的年利率計息。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。

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
	<u>12,920,062</u>	<u>9,294,081</u>

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	1,239,425	1,078,716
二至五年	1,142,332	811,113
五年以上	1,929,456	47,043
	<u>12,920,062</u>	<u>9,294,081</u>

本集團若干銀行及其他借款由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於其均為附屬公司中國傳動之若干(二零二一：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股股份。
- (iii) 附註24所披露的本集團資產。

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。

17 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)的利息開支於損益中予以確認。截至該等綜合財務資料日期，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) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干借款本金額人民幣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資料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，並將不會對本集團的營運產生重大影響。

	附註	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		<u>40,000,000,000</u>	<u>314,492</u>
	附註	股份數目	人民幣千元
已發行及繳足：		19,705,391,731	160,872
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			
配售新股份	(i)	4,856,805,000	41,849
認購新股份	(ii)	<u>1,970,000,000</u>	<u>17,183</u>
於二零二二年十二月三十一日		<u>26,532,196,731</u>	<u>219,904</u>

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）。

19 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佈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權益交易。

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：初始確認賣出認沽期權負債（附註(ii)）	<u>(4,300,000)</u>
本公司權益股東應佔權益減少	<u><u>(2,153,636)</u></u>

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。

19 於不喪失控制權的情況下出售部分附屬公司權益 (續)

(a) (續)

附註：(續)

(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元加上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元加上6%年利率的現值計量，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	<u>214,175</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>4,514,175</u></u>

(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><u>(94,585)</u></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。

20 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佈。

Sparrow出售事項已於二零二二年三月十八日完成，並被歸類為已終止經營業務。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。

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（已計入綜合損益及其他全面收益表）如下：

20 已終止經營業務(續)

(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	<u>(94,198)</u>	<u>(385,423)</u>
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)
其他收入	<u>—</u>	<u>56</u>
經營溢利	9,061	73,341
融資成本	<u>(5,788)</u>	<u>(30,063)</u>
除稅前溢利	3,273	43,278
所得稅開支	<u>(1,019)</u>	<u>(11,529)</u>
除稅後溢利	2,254	31,749
出售已終止經營業務收益	<u>139,319</u>	<u>—</u>
已終止業務期／年內利潤	<u>141,573</u>	<u>31,749</u>
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	<u>2,050</u>	<u>9,848</u>
已終止經營業務期／年內全面收益總額	<u><u>143,623</u></u>	<u><u>41,597</u></u>

(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
按攤銷成本計量之其他金融資產	1,443
遞延稅項資產	27,996
應收貿易賬款及其他應收款項	10,145
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>

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
出售時解除匯兌波動儲備	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：所出售之銀行結餘及現金	(41,403)
	<u>132,574</u>

現金流入淨額

132,574

21 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。

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904,305,000元抵銷本公司將承擔的承諾收購代價。

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，以及相應公允價值虧損人民幣867,690,000元已於綜合損益及其他全面收益表中確認。

21 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)

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。

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	<u>(142,432)</u>
所出售資產淨值	<u>198,498</u>
現金代價	<u>(200,000)</u>
出售一間附屬公司收益	<u><u>1,502</u></u>
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	<u>(5)</u>
來自出售之現金流出淨額	<u><u>(5)</u></u>

22 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，並無於綜合財務資料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。

- (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。截至本綜合財務資料日期，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資料內確認為負債。

- (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。

22 或然負債 (續)

(iii) (續)

本公司亦與Five Seasons XXII Pte. Ltd. (「Five Seasons」, BVI SPV之全資附屬公司) 訂立授權書, 據此, Five Seasons授權本公司就授權事宜委派人員代表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。

- (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, 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, 截至該等綜合財務資料日期, 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。

23 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
	<u>885,535</u>	<u>843,792</u>

23 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
	<u>3,300,804</u>	<u>2,096,737</u>

24 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		1,661,522	2,113,881
投資物業		4,803,265	4,820,921
使用權資產		269,570	358,195
應收貿易賬款	14	398,826	398,803
按公允值計入其他全面收益的金融資產		1,034,234	1,338,295
在建物業		98,935	323,844
持作出售物業		49,915	106,443
已抵押銀行存款		4,897,224	1,897,477
		<u>13,213,491</u>	<u>11,357,859</u>

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	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%
					<u>257,042</u>	<u>512,035</u>	<u>69,448</u>	<u>218,961</u>	

(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%
				<u>266,698</u>	

(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）。

(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	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)	-	-
					<u>69,877</u>	<u>(34,151)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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	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	-
					<u>16,131</u>	<u>(59)</u>	<u>985</u>	<u>-</u>

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。

(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 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
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>-</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	(97,289)	-	23,604
江蘇投資	800,000	743,819	(63,589)	-	-
		<u>2,686,250</u>	<u>(160,878)</u>	<u>-</u>	<u>23,604</u>

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。

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/TS 22163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。

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 人民幣千元	二零二一年度 人民幣千元	變動 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	<u>21,718,371</u>	<u>20,785,542</u>	<u>932,829</u>	<u>4%</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。

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 人民幣千元	二零二一年度 人民幣千元	變動 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	<u>18,404,027</u>	<u>17,490,747</u>	<u>913,280</u>	<u>5%</u>

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。

金融資產減值虧損撥回／（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。

其他虧損／收益－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。

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。

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。

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	1,239,425	1,078,716
二至五年	1,142,332	811,113
五年以上	1,929,456	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3,625,981,000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30,182,512,000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。

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公佈的綜合財務資料附註24。

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公佈的綜合財務資料附註4。

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公佈所附綜合財務資料附註23。

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公佈所附綜合財務資料附註22。

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」）。

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。

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二零二二年度之經審核綜合財務資料。

購買、出售或贖回上市證券

於二零二二年度，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二零二二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，與本集團於二零二二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。

獨立核數師報告摘要

以下有關截至二零二二年十二月三十一日止年度來自範圍限制之保留意見乃摘錄本集團之綜合財務報表內之獨立核數師報告：

保留意見

我們認為，除我們的報告「保留意見之基準」一節所述事項可能帶來的潛在影響外，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」）真實公平地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見之基準

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按權益法入賬。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全面收益表確認應佔中國恒大集團公司業績人民幣30,705,000元及於中國恒大集團公司投資的減值虧損人民幣1,363,268,000元。於二零二一年十二月三十一日，於中國恒大集團公司的投資賬面值為人民幣零元。根據可得的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，截至二零二二年十二月三十一日止年度的 貴集團綜合財務報表內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。

在我們審計 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於中國恒大集團公司於二零二一年十二月三十一日的投資賬面值有關的證明文件及財務資料。因此，誠如我們於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中所述，由於審計範圍的限制，我們對 貴集團於聯營公司的投資賬面值及相應應佔聯營公司的業績以及對中國恒大集團公司投資的減值虧損持保留意見。

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、應佔中國恒大集團公司的業績以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度於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。我們在該等準則下的責任進一步載於本報告「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節。我們根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「**守則**」)獨立於貴集團，並已根據該守則履行我們的其他道德責任。我們相信，我們已獲得充足及適當的審計憑證，為我們的合資格意見提供基礎。

有關保留意見的其他資料

本公司核數師天職香港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，請參閱本公佈第54至55頁的「摘錄自獨立核數師報告」一節。

對本公司財務狀況的影響

本集團持有中國恒大集團公司的若干股權。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。

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),並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的股權發出的中國法律意見。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公佈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察。

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，本公司的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、應佔中國恒大集團公司業績及截至二零二一年十二月三十一日止年度的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資料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。

誠如「保留意見之基準」一段所披露，由於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，連同重組的可能結果，本公司核數師無法獲得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賬簿及記錄中所記錄的該等金融資產的可收回性有關的充分、適當的審計證據。因此，本公司核數師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，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賬面值、應佔中國恒大集團公司的業績以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度於聯營公司投資的減值虧損；及(ii)綜合財務報表附註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。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，未能撤銷保留意見。

審核委員會對保留意見的看法

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。

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，以處理如股東權利訴訟等保留意見。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，以尋求與彼等在審計方面的合作。
- (b) 本公司繼續努力實施補充行動及措施，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。截至本公佈日期，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。

倘無法提供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，但可就該等投資於二零二三年度的賬面值進行足夠的適當審計程序，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；
- (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。

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。

本公司於二零二二年度內一直應用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（「**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二零二二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。二零二二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，二零二三年三月三十一日

於本公佈日期，執行董事為季昌群先生（主席）、杜瑋女士、沈晨先生及葛金鑄先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、曾細忠先生及黃順先生。