

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## DIFFER GROUP AUTO LIMITED

### 鼎豐集團汽車有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度 全年業績公告

### 財務摘要

|                 | 截至十二月三十一日止年度      |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|
|                 | 二零二二年             | 二零二一年             |
| 營業額             | 人民幣1,007,700,000元 | 人民幣1,259,700,000元 |
| 年內(虧損)/溢利       | (人民幣180,400,000元) | 人民幣438,300,000元   |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 | (人民幣180,200,000元) | 人民幣440,800,000元   |
| 每股(虧損)/盈利       | (人民幣2.50分)        | 人民幣6.11分          |
| 每股末期股息          | -                 | 0.5港仙             |

## 全年業績

鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零二一年同期的比較數字。

### 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

|                 | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 來自汽車電商業務的收入     | 4  | 135,790          | 21,490           |
| 來自資產管理業務的收入     | 4  | 426,424          | 917,906          |
| 來自商品貿易的收入       | 4  | 269,531          | 120,958          |
| 來自金融相關服務的收入     | 4  | 175,977          | 199,378          |
| 其他收入            | 4  | 95,489           | 66,642           |
| 汽車電商業務成本        |    | (107,165)        | (18,513)         |
| 物業銷售成本          |    | (350,358)        | (584,555)        |
| 商品貿易成本          |    | (269,312)        | (120,837)        |
| 出售附屬公司的(虧損)/收益  |    | (58,484)         | 140,683          |
| 僱員福利開支          |    | (66,629)         | (60,163)         |
| 折舊開支            |    | (15,681)         | (20,746)         |
| 短期租賃開支          |    | (1,487)          | (975)            |
| 其他開支            |    | (365,556)        | (150,409)        |
| 分佔聯營公司業績        |    | (9,814)          | (21,113)         |
| 收購附屬公司產生的議價收購收益 |    | 28,866           | —                |
| 投資物業公平值變動       |    | 14,444           | 121,794          |
| 其他金融資產公平值變動     |    | 41,742           | 61,076           |
| 融資成本            | 6  | <u>(73,582)</u>  | <u>(48,051)</u>  |
| 除所得稅前(虧損)/溢利    | 7  | (129,805)        | 624,565          |
| 所得稅開支           | 8  | <u>(50,552)</u>  | <u>(186,239)</u> |
| 年內(虧損)/溢利       |    | <u>(180,357)</u> | <u>438,326</u>   |

|                              | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|------------------------------|----|------------------|----------------|
| <b>其他全面收益</b>                |    |                  |                |
| <b>其後期間可能重新分類至損益的項目</b>      |    |                  |                |
| — 換算海外業務的匯兌差額                |    | (3,567)          | —              |
| — 按公平值計入其他全面收益計量的<br>債務投資淨變動 |    | 1,746            | 5,321          |
| — 出售附屬公司後解除匯兌儲備              |    | 35,612           | (81)           |
| — 出售附屬公司後解除金融資產重估儲備          |    | (19,318)         | —              |
|                              |    | <u>14,473</u>    | <u>5,240</u>   |
| <b>年內全面收益總額</b>              |    | <u>(165,884)</u> | <u>443,566</u> |
| <b>年內(虧損)/溢利歸屬於：</b>         |    |                  |                |
| 本公司擁有人                       |    | (180,205)        | 440,759        |
| 非控股權益                        |    | (152)            | (2,433)        |
|                              |    | <u>(180,357)</u> | <u>438,326</u> |
| <b>全面收益總額歸屬於：</b>            |    |                  |                |
| 本公司擁有人                       |    | (165,732)        | 445,999        |
| 非控股權益                        |    | (152)            | (2,433)        |
|                              |    | <u>(165,884)</u> | <u>443,566</u> |
| <b>每股(虧損)/盈利</b>             |    |                  |                |
|                              | 10 |                  |                |
| — 基本(人民幣分)                   |    | (2.50)           | 6.11           |
| — 攤薄(人民幣分)                   |    | (2.50)           | 6.11           |

## 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<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|----------------|----|------------------|------------------|
| <b>資產及負債</b>   |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>   |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備       | 11 | 444,529          | 309,327          |
| 投資物業           |    | 769,843          | 756,801          |
| 於聯營公司的權益       |    | 360,366          | 370,180          |
| 應收融資租賃款項、貸款及賬款 | 12 | 30,075           | 60,538           |
| 商譽             |    | 86,034           | 96,031           |
| 其他金融資產         |    | 379,818          | 342,020          |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 811,439          | 347,481          |
| 遞延稅項資產         |    | 48,997           | 36,897           |
|                |    | <u>2,931,101</u> | <u>2,319,275</u> |
| <b>流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 物業存貨           |    | 3,877,360        | 3,810,641        |
| 應收融資租賃款項、貸款及賬款 | 12 | 410,713          | 1,086,596        |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 1,191,701        | 474,004          |
| 其他金融資產         |    | 92,164           | 138,858          |
| 應收稅項           |    | 135,276          | 60,076           |
| 有限制銀行存款        |    | 142,623          | 228,054          |
| 現金及銀行結餘—一般賬目   |    | 26,244           | 99,951           |
| 現金及銀行結餘—代客戶持有  |    | 7,645            | 5,486            |
|                |    | <u>5,883,726</u> | <u>5,903,666</u> |
| 分類為持作銷售的資產     |    | <u>—</u>         | <u>96,906</u>    |
|                |    | <u>5,883,726</u> | <u>6,000,572</u> |

|                           | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元          | 二零二一年<br>人民幣千元          |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流動負債</b>               |    |                         |                         |
| 應付賬款                      | 13 | 395,779                 | 411,094                 |
| 應計費用、其他應付款項、已收按金<br>及遞延收入 |    | 768,367                 | 749,196                 |
| 合約負債                      | 14 | 2,805,076               | 2,644,848               |
| 租賃負債                      |    | 8,467                   | 10,229                  |
| 融資擔保                      |    | 138,882                 | 23,846                  |
| 稅項撥備                      |    | 332,256                 | 367,982                 |
| 銀行及其他借貸                   |    | 647,510                 | 558,201                 |
| 公司債券                      |    | 653,961                 | 146,370                 |
|                           |    | <u>5,750,298</u>        | <u>4,911,766</u>        |
| 分類為持作銷售的負債                |    | <u>-</u>                | <u>7,905</u>            |
|                           |    | <u>5,750,298</u>        | <u>4,919,671</u>        |
| <b>流動資產淨值</b>             |    | <u>133,428</u>          | <u>1,080,901</u>        |
| <b>資產總值減流動負債</b>          |    | <u><u>3,064,529</u></u> | <u><u>3,400,176</u></u> |
| <b>非流動負債</b>              |    |                         |                         |
| 其他應付款項及已收按金               |    | 223,830                 | 145,956                 |
| 租賃負債                      |    | 2,843                   | 9,134                   |
| 銀行及其他借貸                   |    | -                       | 159,631                 |
| 公司債券                      |    | 142,648                 | 196,988                 |
| 遞延稅項負債                    |    | 170,336                 | 167,075                 |
|                           |    | <u>539,657</u>          | <u>678,784</u>          |
| <b>資產淨值</b>               |    | <u><u>2,524,872</u></u> | <u><u>2,721,392</u></u> |
| <b>權益</b>                 |    |                         |                         |
| 股本                        | 15 | 14,734                  | 14,734                  |
| 儲備                        |    | 2,510,290               | 2,706,658               |
| 本公司擁有人應佔權益                |    | 2,525,024               | 2,721,392               |
| 非控股權益                     |    | (152)                   | -                       |
| <b>權益總額</b>               |    | <u><u>2,524,872</u></u> | <u><u>2,721,392</u></u> |

## 附註

### 1. 公司資料

本公司於二零一二年十二月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的中華人民共和國（「中國」）主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路503號鼎豐財富中心33層，本公司的香港主要營業地點位於香港中環干諾道中1號友邦金融中心5樓501-505室。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要從事(i)汽車電商業務；(ii)資產管理業務；(iii)提供金融相關服務；及(iv)商品貿易業務。

### 2. 編製基準

#### (a) 遵例聲明

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包含聯交所證券上市規則規定的適用披露。

#### (b) 計量基準及持續經營基準

##### (i) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具以公平值計量除外。

##### (ii) 持續經營基準

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣180,400,000元，而截至該日止，本集團有銀行及其他借貸人民幣647,500,000元及公司債券人民幣654,000,000元，其將於二零二二年十二月三十一日起十二個月內到期應付，而集團的現金及現金等值項目僅為人民幣26,200,000元。

計入流動銀行借貸的人民幣290,600,000元中，人民幣250,700,000元已逾期及變為須應要求償還。此等事件或情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑑於上述情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源繼續經營時，已仔細考慮本集團的未來流動資金及表現，以及其可用的融資來源。集團已採取若干計劃及措施以緩解流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

1. 本集團與貸款人保持持續溝通，而管理層相信，憑藉本集團與相關交易對手的長期關係，本集團的現有其他借貸及公司債券（於截至二零二二年十二月三十一日的總額約為人民幣332,000,000元）將於其當前期限屆滿時成功重續；
2. 本集團將著手進行潛在的出售計劃，出售本集團賬面值約人民幣1,039,000,000元的被扣押待售物業，以籌集額外營運資本來償還違約銀行借貸；
3. 本集團一直積極監察其應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項，以確保該等款項能夠於到期及本集團要求付款時收回。本集團將於集團內部保留足夠資金，以緩解本集團的流動資金壓力；
4. 本集團通過實施各種策略，改善本集團在物業發展及投資、金融服務及汽車電商方面的收入，以產生額外的經營現金流入，從而繼續於未來十二個月產生經營現金流量；及
5. 本集團亦將繼續尋找其他替代融資，以為履行其現有財務責任及支付未來經營開支提供資金。

董事已評估本集團自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月的現金流量預測。彼等認為，本集團將有足夠營運資金撥資其經營活動及履行其自報告期末起未來十二個月內的到期財務責任。因此，董事信納，以持續經營為基準編製本集團的綜合財務報表屬恰當。

儘管上文有所解釋，但現時存在著可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮的事件或情況而造成的重大不確定因素，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。本集團是否能夠持續經營取決於本集團能否於部分的現有其他借貸及公司債券的期限屆滿時成功重續；能否成功出售資產以籌集額外現金；房地產及其他業務能否復蘇，以產生經營現金流入；各種應收款項能否於到期及本集團要求付款時清償；及能否於有需要時成功獲得上述者以外的其他融資來源。

倘本集團無法繼續經營，就必須作出調整，以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，為可能產生的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整所產生的影響並未反映於綜合財務報表中。

**(c) 功能及呈列貨幣**

本公司的功能貨幣為港元（「港元」）。綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，原因是本集團旗下公司大多數於人民幣環境中經營及本集團旗下大多數公司的功能貨幣為人民幣。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### 3.1 採納經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會所頒布並與二零二二年一月一日開始的年度期間有關及於該期間生效的下列香港財務報告準則修訂。

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 香港會計準則第16號的修訂  | 達到擬定用途前所獲收入             |
| 香港會計準則第37號的修訂  | 虧損合約－履行合約的成本            |
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 對概念框架的引述                |
| 香港財務報告準則的修訂    | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進 |

採納各項香港財務報告準則的修訂並無對綜合財務報表造成重大影響。

#### 3.2 已頒布但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

與本集團綜合財務報表可能有關的以下新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒布，但尚未生效及並未獲本集團提早採納。

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂 | 會計政策的披露 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第8號的修訂                 | 會計估計的定義 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第12號的修訂                | 與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>    |
| 香港會計準則第1號的修訂                 | 流動與非流動負債的劃分 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第1號的修訂                 | 附有契約條件的非流動負債 <sup>2</sup>             |
| 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈報          | 借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>    |
| 香港財務報告準則第16號的修訂              | 售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>             |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂   | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

董事預計，所有頒布將於頒布生效日期後開始的首個期間於本集團會計政策內採納。採納已經頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團綜合財務報表造成重大影響。

#### 4. 收益及其他收入

本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

|                        | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 來自汽車電商業務的收入            |                |                |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 |                |                |
| 貨品貿易收入                 | 106,960        | 20,760         |
| 會員費收入                  | —              | 730            |
| 服務收入                   | 28,830         | —              |
|                        | <u>135,790</u> | <u>21,490</u>  |
|                        | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 來自資產管理業務的收入            |                |                |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 |                |                |
| 物業銷售收入                 | 392,380        | 905,213        |
| 來自其他來源的收益              |                |                |
| 租金收入及轉租賃租金收入           | 22,042         | 4,435          |
| 管理費收入                  | 12,002         | 8,258          |
|                        | <u>426,424</u> | <u>917,906</u> |
|                        | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 來自商品貿易的收入              |                |                |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 |                |                |
| 商品貿易收入                 | 269,531        | 120,958        |

|                               | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| <b>來自金融相關服務的收入</b>            |                |                  |
| <b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</b> |                |                  |
| 財務顧問服務收入                      | -              | 3,302            |
| 金融證券服務收入                      | 1,342          | 3,087            |
| <b>來自其他來源的收益</b>              |                |                  |
| 擔保服務收入                        | 4,353          | 23,673           |
| 下列各項的利息收入：                    |                |                  |
| — 委託貸款                        | -              | 18               |
| — 放貸                          | 161,496        | 159,360          |
| — 融資租賃服務                      | 8,786          | 9,938            |
|                               | <u>175,977</u> | <u>199,378</u>   |
|                               | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元   |
| <b>香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認時間</b> |                |                  |
| 在某一時點                         | 787,791        | 1,053,320        |
| 在一段時間內                        | 11,252         | 730              |
|                               | <u>799,043</u> | <u>1,054,050</u> |
|                               | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元   |
| <b>其他收入</b>                   |                |                  |
| 銀行及其他利息收入                     | 22,897         | 26,875           |
| 出售物業、廠房及設備的收益                 | 208            | 142              |
| 政府補助(附註)                      | 33,084         | 574              |
| 金融資產的減值虧損撥回                   | 8,178          | 11,990           |
| 融資擔保的撥備撥回                     | 23,032         | -                |
| 銷售電子裝置                        | -              | 6,565            |
| 出售聯營公司的收益                     | -              | 11,007           |
| 匯兌收益淨額                        | 1,752          | 5,957            |
| 其他                            | 6,338          | 3,532            |
|                               | <u>95,489</u>  | <u>66,642</u>    |

附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，獲中國相關政府機關提供的政府補助為人民幣30,100,000元，用作扶持本集團的中國資產管理業務(二零二一年：人民幣487,000元)。政府補助的其餘部分來自香港特別行政區政府所設「防疫抗疫基金」下的保就業計劃的財政支援，用作扶持本集團的中國金融服務業務。就收取有關補助而言並無條件尚未達成。

## 5. 分部資料

經營分部的呈報方式與內部呈報資料予本公司執行董事，以便分配資源及評估分部表現的方式一致。本公司執行董事所識別的本集團呈報分部如下：

- (1) 金融服務－於中國及香港提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、融資租賃服務、金融證券服務及資產管理(投資於不良資產、股本及管理基金)；
- (2) 物業發展及投資－於中國經營物業發展項目及物業投資活動；
- (3) 商品貿易－於中國經營商品貿易；及
- (4) 汽車電商－於中國經營線上汽車電商平台。

收益及開支乃參考呈報分部所賺取的銷售額及所產生的開支而分配至各呈報分部。分部收益指來自外來客戶的收益及分部間收益。分部業績排除未分配的公司開支及未分配的融資成本。公司開支包括公司總部所產生的開支，其並無分配至經營分部。由於各經營分部的資源需求皆有不同，故各經營分部乃分開管理。

分部之間所進行的銷售交易乃按涉事方協定的條款進行。

分部資產包括所有資產，惟以集團為基礎管理的公司資產(如物業、廠房及設備、按金及預付款項、其他金融資產以及現金及銀行結餘)除外。

分部負債包括所有負債，惟以集團為基礎管理的公司負債(如應計費用及其他應付款項、租賃負債、其他借貸及公司債券)除外。

## 分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

|             | 金融服務<br>人民幣千元  | 物業發展及<br>投資<br>人民幣千元 | 商品貿易<br>人民幣千元  | 汽車電商<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元             |
|-------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|-------------------------|
| <b>分部收益</b> |                |                      |                |                |                         |
| 來自外來客戶的收益   | <u>184,776</u> | <u>417,625</u>       | <u>269,531</u> | <u>135,790</u> | <u>1,007,722</u>        |
| 分部業績        | (98,648)       | 29,094               | (16,556)       | 10,616         | (75,494)                |
| 未分配的公司開支    |                |                      |                |                | (10,219)                |
| 未分配的融資成本    |                |                      |                |                | <u>(44,092)</u>         |
| 除所得稅前虧損     |                |                      |                |                | <u><u>(129,805)</u></u> |

截至二零二一年十二月三十一日止年度

|           | 金融服務<br>人民幣千元  | 物業發展及<br>投資<br>人民幣千元 | 商品貿易<br>人民幣千元  | 汽車電商<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元           |
|-----------|----------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 來自外來客戶的收益 | 208,249        | 909,035              | 120,958        | 21,490        | 1,259,732             |
| 集團內分部間收益  | <u>30,847</u>  | <u>-</u>             | <u>-</u>       | <u>-</u>      | <u>30,847</u>         |
| 分部收益      | <u>239,096</u> | <u>909,035</u>       | <u>120,958</u> | <u>21,490</u> | <u>1,290,579</u>      |
| 分部業績      | 247,991        | 415,310              | 2,743          | (1,922)       | 664,122               |
| 未分配的公司開支  |                |                      |                |               | (6,443)               |
| 未分配的融資成本  |                |                      |                |               | <u>(33,114)</u>       |
| 除所得稅前溢利   |                |                      |                |               | <u><u>624,565</u></u> |

## 分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

|               | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>分部資產</b>   |                |                |
| 金融服務          | 2,317,733      | 1,735,658      |
| 物業發展及投資       | 6,373,989      | 6,496,700      |
| 商品貿易          | 3,517          | 22,356         |
| 汽車電商          | 103,929        | 47,009         |
| 分部資產總值        | 8,799,168      | 8,301,723      |
| 未分配           |                |                |
| — 物業、廠房及設備    | 8,872          | 13,650         |
| — 按金及預付款項     | 2,312          | 2,820          |
| — 現金及銀行結餘     | 4,475          | 1,654          |
| 資產總值          | 8,814,827      | 8,319,847      |
| <b>分部負債</b>   |                |                |
| 金融服務          | 198,733        | 96,561         |
| 物業發展及投資       | 4,901,903      | 4,732,403      |
| 商品貿易          | 6,467          | 2,318          |
| 汽車電商          | 49,770         | 2,917          |
| 分部負債總額        | 5,156,873      | 4,834,199      |
| 未分配           |                |                |
| — 應計費用及其他應付款項 | 53,317         | 46,840         |
| — 租賃負債        | 9,305          | 14,766         |
| — 其他借貸        | 273,851        | 359,292        |
| — 公司債券        | 796,609        | 343,358        |
| 負債總額          | 6,289,955      | 5,598,455      |

## 其他分部資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

|                 | 金融服務<br>人民幣千元  | 物業發展及<br>投資<br>人民幣千元 | 商品貿易<br>人民幣千元  | 汽車電商<br>人民幣千元  | 未分配<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元     |
|-----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 添置非流動資產(金融資產除外) | 1,048          | 153,763              | 458            | 51             | 1,246           | 156,566         |
| 於權益列賬的於聯營公司的投資  | -              | 360,366              | -              | -              | -               | 360,366         |
| 物業、廠房及設備折舊      | (1,886)        | (5,476)              | (1,808)        | (6)            | (6,505)         | (15,681)        |
| 商譽減值虧損          | (9,997)        | -                    | -              | -              | -               | (9,997)         |
| 撤銷物業、廠房及設備      | -              | (734)                | -              | -              | -               | (734)           |
| 分佔聯營公司業績        | -              | (9,814)              | -              | -              | -               | (9,814)         |
| 出售物業、廠房及設備的收益   | 46             | 161                  | 1              | -              | -               | 208             |
| 出售附屬公司的(虧損)/收益  | (66,018)       | 7,534                | -              | -              | -               | (58,484)        |
| 議價購買收益          | -              | 28,866               | -              | -              | -               | 28,866          |
| 投資物業公平值變動       | (388)          | 14,832               | -              | -              | -               | 14,444          |
| 其他金融資產公平值變動     | (6,654)        | 48,396               | -              | -              | -               | 41,742          |
| 融資擔保的撥備         | (138,068)      | -                    | -              | -              | -               | (138,068)       |
| 融資擔保撥回          | 10,067         | 12,965               | -              | -              | -               | 23,032          |
| 撇減存貨            | -              | (47,341)             | -              | -              | -               | (47,341)        |
| 金融資產的減值虧損撥備     | (74,991)       | (13,316)             | -              | (1,251)        | -               | (89,558)        |
| 金融資產的減值虧損撥回     | 2,535          | 5,643                | -              | -              | -               | 8,178           |
| 銀行及其他利息收入       | 20,347         | 2,546                | 2              | 2              | -               | 22,897          |
| 融資成本            | <u>(2,067)</u> | <u>(16,529)</u>      | <u>(9,254)</u> | <u>(1,640)</u> | <u>(44,092)</u> | <u>(73,582)</u> |

截至二零二一年十二月三十一日止年度

|                 | 金融服務<br>人民幣千元 | 物業發展及<br>投資<br>人民幣千元 | 商品貿易<br>人民幣千元 | 汽車電商<br>人民幣千元 | 未分配<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| 添置非流動資產(金融資產除外) | 4,004         | 406,946              | -             | -             | 16,945       | 427,895     |
| 於權益列賬的於聯營公司的投資  | -             | 370,180              | -             | -             | -            | 370,180     |
| 物業、廠房及設備折舊      | (12,060)      | (5,390)              | (1)           | -             | (3,295)      | (20,746)    |
| 分佔聯營公司業績        | 79            | (21,192)             | -             | -             | -            | (21,113)    |
| 出售物業、廠房及設備的收益   | 142           | -                    | -             | -             | -            | 142         |
| 出售附屬公司的(虧損)/收益  | (425)         | 137,495              | 3,613         | -             | -            | 140,683     |
| 投資物業公平值變動       | 597           | 121,197              | -             | -             | -            | 121,794     |
| 其他金融資產公平值變動     | 40,182        | 20,894               | -             | -             | -            | 61,076      |
| 融資擔保撥備          | (10,067)      | (13,779)             | -             | -             | -            | (23,846)    |
| 撇減存貨            | -             | (29,151)             | -             | -             | -            | (29,151)    |
| 金融資產的減值虧損撥備     | (20,172)      | (4,875)              | -             | -             | -            | (25,047)    |
| 金融資產的減值虧損撥回     | 11,770        | 220                  | -             | -             | -            | 11,990      |
| 銀行及其他利息收入       | 22,955        | 3,918                | 1             | 1             | -            | 26,875      |
| 融資成本            | (479)         | (13,787)             | (671)         | -             | (33,114)     | (48,051)    |

本公司為一間投資控股公司，而本集團的主要營運地點為中國(包括香港)。就根據香港財務報告準則第8號披露分部資料而言，本集團視中國為其註冊國家。

客戶所在地區乃按提供服務的地點而定。來自外部客戶的總收益主要來自中國（包括香港）。本集團的非流動資產（金融工具除外）主要位於中國。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%。

## 6. 融資成本

|             | 二零二二年<br>人民幣千元  | 二零二一年<br>人民幣千元  |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸利息   | 71,978          | 78,719          |
| 公司債券利息      | 29,603          | 19,386          |
| 租賃負債利息      | 1,217           | 1,639           |
|             | <u>102,798</u>  | <u>99,744</u>   |
| 減：資本化利息(附註) | <u>(29,216)</u> | <u>(51,693)</u> |
|             | <u>73,582</u>   | <u>48,051</u>   |

附註： 借入資金的年內加權平均資本化利率為每年6.25%（二零二一年：7.73%）。

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後得出：

|                           | 二零二二年<br>人民幣千元        | 二零二一年<br>人民幣千元        |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 核數師薪酬                     |                       |                       |
| — 審核服務                    | 1,804                 | 1,530                 |
| — 非審核服務                   | 179                   | —                     |
|                           | <u>1,983</u>          | <u>1,530</u>          |
| 存貨成本                      | 677,826               | 694,754               |
| 撇減存貨                      | 47,341                | 29,151                |
|                           | <u>725,167</u>        | <u>723,905</u>        |
| 物業、廠房及設備折舊                | 15,681                | 20,746                |
| 撇銷物業、廠房及設備                | 734                   | —                     |
| 商譽減值虧損                    | 9,997                 | —                     |
| 金融資產減值虧損                  | 89,558                | 25,047                |
| 金融資產的減值虧損撥回               | (8,178)               | (11,990)              |
| 融資擔保撥備                    | 138,068               | 23,846                |
| 融資擔保撥回                    | (23,032)              | —                     |
| 年內並無錄得租金收入的投資物業所產生的直接經營開支 | —                     | 6,733                 |
| 僱員成本(包括董事酬金)              |                       |                       |
| — 薪金及津貼                   | 57,224                | 53,951                |
| — 退休金計劃供款— 定額供款計劃         | 4,081                 | 1,410                 |
| — 其他福利                    | 5,324                 | 4,802                 |
|                           | <u>66,629</u>         | <u>60,163</u>         |
| 匯兌收益淨額                    | (1,752)               | (5,957)               |
| 出售物業、廠房及設備的收益             | (208)                 | (142)                 |
|                           | <u><u>(1,960)</u></u> | <u><u>(6,099)</u></u> |

## 8. 所得稅開支

|                  | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>即期稅項</b>      |                |                |
| 香港利得稅            | 117            | 280            |
| 中國               |                |                |
| — 企業所得稅(「企業所得稅」) | 41,958         | 89,315         |
| — 土地增值稅(「土地增值稅」) | 16,396         | 74,086         |
| — 預扣稅            | 570            | 655            |
|                  | <b>59,041</b>  | 164,336        |
| <b>遞延稅項</b>      | <b>(8,489)</b> | 21,903         |
|                  | <b>50,552</b>  | 186,239        |

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

除於贛州成立的營運附屬公司因受惠於當地稅務機關所訂稅務優惠政策而可享有寬減稅率15%的優惠外，於中國營運的附屬公司於本年度的企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25% (二零二一年：25%) 計算。

土地增值稅按土地增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，土地增值金額即出售物業所得款項減包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支在內的可扣減開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。普通住宅物業的銷售可享有若干豁免，前提是其增值額不得超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%。商業物業的銷售並不符合該豁免資格。

預扣稅乃按年內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7% (二零二一年：7%) 計算。

香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，合資格實體首2,000,000港元應課稅溢利的稅率為8.25%，其後2,000,000港元以上應課稅溢利的稅率為16.5%。

## 9. 股息

(a) 並無建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派末期股息(二零二一年：建議宣派末期股息每股普通股0.5港仙，涉及款項合共約36,042,000港元(相等於人民幣30,636,000元)，並須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實，且並無於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中確認為應付股息)。年內並無宣派及派付中期股息(二零二一年：無)。

(b) 於年內批准及派付歸屬於上個財政年度的股息：

|                           | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 就過往年度派付的末期股息              |                |                |
| — 每股普通股0.5港仙(二零二一年：0.5港仙) | <u>30,636</u>  | <u>30,636</u>  |

## 10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

|                          | 二零二二年<br>人民幣千元        | 二零二一年<br>人民幣千元        |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利        | <u>(180,205)</u>      | <u>440,759</u>        |
|                          | 二零二二年<br>股份數目<br>(千股) | 二零二一年<br>股份數目<br>(千股) |
| 股份數目                     |                       |                       |
| 用於計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數 | <u>7,208,386</u>      | <u>7,208,386</u>      |
| 每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)        | <u>(2.50)</u>         | <u>6.11</u>           |
| 每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)(附註)    | <u>(2.50)</u>         | <u>6.11</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的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，原因是本集團並無具攤薄性的普通股。

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在興建中物業、租作自用的其他物業、租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面增添約人民幣156,566,000元(二零二一年：人民幣157,395,000元)。

## 12. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b> |                |                |
| 應收融資租賃款項     | <b>30,075</b>  | 60,538         |
| <b>流動資產</b>  |                |                |
| 應收融資租賃款項     | <b>52,092</b>  | 55,921         |
| 應收貸款         | <b>246,093</b> | 881,427        |
| 應收擔保客戶的款項    | <b>10,864</b>  | 14,528         |
| 應收賬款         | <b>101,664</b> | 134,720        |
|              | <b>410,713</b> | 1,086,596      |

就應收融資租賃款項而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項，並必須於租賃期結束時收購租賃資產。各貸款合約的合約年期介乎兩至十年。

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的合約年期一般不超過四年。

就應收賬款而言，其代表應收融資租賃款項及貸款的利息、應收自資產管理業務所得的款項及應收服務費用。客戶須根據相關合約所載條款清償款項，且一般而言，不會向客戶授出信貸期。

就應收擔保客戶的款項而言，其代表向銀行支付代擔保客戶償還的款項。擔保客戶須根據相關合約所載的條款清償款項。

按照相關合約所載的貸款開始日期，經扣除減值虧損後，本集團於各報告日期的應收融資租賃款項、貸款及賬款（不包括應收擔保客戶的款項）的賬齡分析如下：

|         | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 0至30日   | <b>16,987</b>  | 3,267          |
| 31至90日  | -              | 3,801          |
| 91至180日 | -              | 17,296         |
| 180日以上  | <b>412,937</b> | 1,108,242      |
|         | <b>429,924</b> | 1,132,606      |

由於應收擔保客戶的款項屬於本集團代擔保客戶清償的債務，其按照相關貸款／擔保協議為已到期且應付予原債權人，惟就本集團而言並無確切償還日期，故並無納入賬齡分析內。

### 13. 應付賬款

|             | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 來自物業發展的應付賬款 | 388,164        | 405,159        |
| 來自金融服務的應付賬款 |                |                |
| — 結算所       | 199            | 539            |
| — 現金客戶      | 7,416          | 5,396          |
|             | <u>395,779</u> | <u>411,094</u> |

於報告期末計入應付賬款的應付賬按發票日期呈列的賬齡分析如下：

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 少於一個月        | 155,205        | 394,250        |
| 一至三個月        | 2,861          | 1,482          |
| 超過三個月但少於十二個月 | 1,120          | 10,813         |
| 超過十二個月       | 236,593        | 4,549          |
|              | <u>395,779</u> | <u>411,094</u> |

### 14. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

|            | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|------------|------------------|------------------|
| 客戶合約負債產生自： |                  |                  |
| — 物業銷售     | 2,803,173        | 2,644,848        |
| — 貨品銷售     | 1,903            | —                |
|            | <u>2,805,076</u> | <u>2,644,848</u> |

本集團根據合約規定的收款時間表向客戶收取付款。付款通常在履行物業銷售及貨品銷售合約前預先收取。

## 15. 股本

|  | 普通股數目<br>千股 | 股本面值<br>千港元 | 等值股本面值<br>人民幣千元 |
|--|-------------|-------------|-----------------|
| 法定：  |             |             |                 |
| 每股面值0.0025港元的普通股                             |             |             |                 |
| 於二零二一年十二月三十一日、<br>二零二二年一月一日及<br>二零二二年十二月三十一日 | 20,000,000  | 50,000      | 39,000          |
| 已發行及繳足：                                      |             |             |                 |
| 於二零二一年十二月三十一日、<br>二零二二年一月一日及<br>二零二二年十二月三十一日 | 7,208,386   | 18,021      | 14,734          |

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額主要來自(i)汽車電商業務；(ii)資產管理業務(包括：a)物業發展及投資及b)租金收入及管理費收入)；(iii)提供金融相關服務(包括快捷貸款服務、融資租賃服務、擔保服務、以及證券經紀服務)、及(iv)商品貿易業務。

### COVID-19疫情的影響

年內，COVID-19疫情的影響依然對本集團(尤其是在中國的業務)構成挑戰。儘管其他國家已開始重開邊境及經濟，但中國於二零二二年堅持「動態清零」政策，導致經濟活動較遲啟動，影響了本集團的汽車電商業務及物業發展及投資業務。

市場停滯使汽車的市場需求及供應鏈受到影響，繼而影響了本集團汽車電商業務於二零二二年的發展規劃。儘管如此，在管理層及員工的努力下，二零二二年汽車電商業務所得收益仍較二零二一年錄得六倍以上的增長。

另外，由於各省市放寬疫情防控及封鎖政策(尤其於二零二二年第四季度)，導致COVID-19感染個案於二零二二年十二月創下新高，故物業銷售及交付被迫推遲，其中鼎豐壹城正是一例。鼎豐壹城是我們最大的物業發展項目，其中部份已落成並可於二零二二年十二月交付予買家。然而，由於此段時期中國爆發嚴重的COVID-19疫情，交付時間表受到影響。二零二二年物業發展及投資業務所得收益較二零二一年減少超過一半。

除非COVID-19疫情於二零二三年再度爆發，本集團對二零二三年的業務前景充滿信心，此乃由於汽車業務將持續落實數碼化轉型以及中國市場重開將加快物業施工及交付進度。

## 財務回顧

### 營業額

營業額由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,259,700,000元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,007,700,000元，減幅約為人民幣252,000,000元或20.0%。營業額減少乃歸因於以下因素所產生的淨影響：

#### (i) 汽車電商業務

本集團於二零二一年第四季度以「車厘籽汽車」品牌開展汽車電商業務，為汽車製造商、汽車經銷商及零售客戶等廣泛客戶提供全面的解決方案及服務。由於本集團過去擁有為汽車產業提供金融相關服務的豐富經驗，故其相當熟悉汽車電商業務的運作。來自汽車電商業務的收入於二零二二年呈指數級增長，截至二零二二年十二月三十一日止年度，汽車電商業務錄得營業額約人民幣135,800,000元，較去年增加約人民幣114,300,000元或531.9%。

#### (ii) 資產管理業務

##### (a) 物業發展及投資

本集團錄得的資產管理業務的收入主要貢獻自鼎豐壹城、鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及鼎豐天境的物業銷售，其中鼎豐壹城位於中國龍泉市，鼎豐天境及畚鄉古城位於中國麗水市，而鼎豐書香豪庭則位於中國南安市。物業銷售收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣905,200,000元減少56.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣392,400,000元。鼎豐壹城乃一項商住發展項目，由住宅、商店、購物商場及酒店物業組成。該發展項目的總地盤面積約145,688平方米，建成後的總樓面面積約558,180平方米。鼎豐壹城於截至二零二二年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣227,900,000元。鼎豐書香豪庭乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。鼎豐書香豪庭的總地盤面積約23,762平方米，總樓面面積約85,197平方米。鼎豐書香豪庭於截至二零二二年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣111,800,000元。畚鄉古城乃一項商業文化發展項目，

其總地盤面積約173,934平方米，總樓面面積約311,585平方米。畚鄉古城於截至二零二二年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣27,400,000元。另外，鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。該發展項目的總地盤面積約99,729平方米，建成後的總樓面面積約377,169平方米。鼎豐天境於截至二零二二年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣25,300,000元。

**(b) 租金收入及管理費收入**

除上述收入外，本集團亦於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得來自資產管理業務的收入約人民幣34,000,000元（二零二一年：人民幣12,700,000元）。有關收入主要為租金收入、資產管理費收入及物業管理費收入。

**(iii) 金融相關服務**

**(a) 快捷貸款服務**

本集團為中國及香港客戶提供放貸服務。我們的客戶主要為中型及小型企業。本集團的快捷貸款服務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣159,400,000元輕微增加1.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣161,500,000元。

**(b) 融資租賃服務**

本集團主要提供機器、物業及汽車的融資租賃服務。

本集團的融資租賃服務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣9,900,000元減少11.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣8,800,000元。融資租賃服務收入減少主要是由於本集團在經營此業務上採取了審慎及保守的策略。

### (c) 擔保服務

我們於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度提供融資擔保服務。本集團的擔保服務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣23,700,000元減少81.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4,400,000元。來自擔保服務的收入減少主要是由於本集團並無專注發展此業務，於二零二二年並無獲得新客戶。

### (iv) 商品貿易業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自商品貿易業務的收入約人民幣269,500,000元（二零二一年：人民幣121,000,000元），而商品貿易的相關成本及毛利則分別約人民幣269,300,000元（二零二一年：人民幣120,800,000元）及人民幣200,000元（二零二一年：人民幣200,000元）。商品貿易業務通常被視為利潤率較低的業務，而開展該業務的要旨在於從貿易量中獲取利潤。

### 其他收入

其他收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣66,600,000元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣95,500,000元，增幅約為人民幣28,900,000元或43.3%。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他收入主要來自銀行及其他利息收入、政府補助及雜項收入。其他收入增加主要是由於二零二二年錄得政府補助及融資擔保的減值虧損撥回分別約人民幣33,100,000元及人民幣23,000,000元。

### 物業銷售成本

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣350,400,000元（二零二一年：人民幣584,600,000元）。有關成本主要為i)鼎豐壹城、ii)鼎豐書香豪庭、iii)鼎豐天境及iv)畚鄉古城項目的部分土地成本、建築成本及其他相關成本。

年內，本集團就持作銷售物業確認撇減存貨約人民幣47,300,000元。本集團回顧了截至二零二二年十二月三十一日止本集團持作銷售物業所在的市場狀況，並對該等可變現淨值低於成本的持作銷售物業計提撇減存貨。本集團主要根據最近期售價及現行市況來估計持作銷售物業的可變現淨值。

## 出售附屬公司的虧損

於二零二二年十二月，本集團出售Differ Group (China) Company Limited及其他間接全資附屬公司（統稱「鼎豐中國集團」）的100%股權，並於二零二二年錄得出售虧損約人民幣76,600,000元（「出售事項」）。鼎豐中國集團主要從事資產管理業務（包括不良貸款管理以及物業發展及投資）、提供金融相關服務及商品貿易業務。儘管本集團於出售事項中出現虧損，但對本集團而言，出售事項是讓集團縮減上述業務規模，以釋放資金用作未來進一步投資於汽車電商業務的機會。

此外，本集團亦於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司，並錄得出售該等其他附屬公司的淨收益約人民幣18,100,000元。

## 僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣60,200,000元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣66,600,000元，增幅約為人民幣6,400,000元或10.7%。本集團的僱員福利開支主要包括員工薪金、董事酬金及其他福利。

## 其他開支

其他開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣150,400,000元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣365,600,000元，增幅約為人民幣215,200,000元或143.0%，其主要可歸因於年內有若干擔保客戶未能如期向銀行償還本金及相關利息，導致於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認融資擔保撥備約人民幣138,100,000元。其他開支主要包括融資擔保撥備、金融資產的減值虧損撥備、營業稅及其他稅項、廣告開支、法律及專業費用以及各種辦公室開支。

## 分佔聯營公司業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得分佔聯營公司虧損約人民幣9,800,000元（二零二一年：人民幣21,100,000元），此乃主要由於分佔中城城開集團有限公司（「中城」）的虧損。

## 投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40年至50年的租契年期持有。於二零二二年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自鼎豐壹城項目的購物商場及一項位於廈門以經營租約並以賺取租金收入為目的而持有的投資物業。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益約人民幣14,400,000元（二零二一年：人民幣121,800,000元），此收益乃基於獨立物業估值師就有關物業所進行的估值（當中採用了涉及若干市況假設的物業估值技巧）得出。投資物業公平值收益減少主要可歸因於若干投資物業落成及年內在COVID-19疫情影響下中國物業市場出現輕微下調。

## 本公司擁有人應佔年內虧損

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣180,200,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的純利約人民幣440,800,000元減少約人民幣621,000,000元。

## 附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

- (a) 於二零二二年七月十一日，本公司間接全資附屬公司廈門鼎繹文化旅遊集團有限公司（「廈門鼎繹」）（作為買方）與本公司間接持有49%權益的聯營公司中城（作為賣方）訂立買賣協議，以按代價人民幣290,000,000元收購麗水市富豐文化旅遊有限公司及廈門鼎造商業運營管理有限公司（統稱「麗水集團」）的100%股權（「收購事項」）。麗水集團的主要業務為物業發展及管理。收購事項已於二零二二年七月二十日完成。
- (b) 於二零二二年十二月二十三日，本公司直接全資附屬公司鼎奐有限公司（作為賣方）與瀚然有限公司（作為買方）訂立買賣協議，以按總代價約人民幣1,070,000,000元出售Differ Group (China) Company Limited的100%股權、人民幣217,800,000元的待售貸款及促使廈門鼎繹出售麗水集團，有關代價將以現金支付。鼎豐中國集團主要從事資產管理業務（包括不良貸款管理及物業發展及投資）、提供金融相關服務及商品貿易業務。出售事項已於二零二二年十二月三十日完成。

除上文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無有關附屬公司及聯屬公司的重要投資及重大收購或出售。

## 展望

於二零二三年，隨著中國撤銷大多數防疫措施，人民生活預計將在一定程度上回復至疫情前常態。然而，預計中國經濟不確定性仍將於短期內持續下去。一方面，本集團將採取審慎方式管理其資產管理業務，密切留意中國房地產市場的快速變化，並抓緊各種機遇於適當時候買賣有價值資產。另一方面，本集團將積極研究利用不同方法拓展汽車電商業務，包括與戰略合作夥伴達成戰略合作、收購或投資於若干具潛力的公司、與其他公司合組合營企業等。本公司成功將其名稱改為鼎豐集團汽車有限公司。更改公司名稱具有重大的實質及象徵意義，因為汽車電商業務的潛力龐大；因此，本公司擬調配更多人力及財務資源，更專注發展此業務。本集團將繼續以「車厘籽汽車」品牌經營汽車電商業務，為汽車製造商、汽車經銷商及零售客戶等廣泛客戶提供全面的解決方案及服務。本集團的目標是要未來短期內於中國汽車電商行業佔據領先地位。

## 外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團的部分借貸及公司債券以人民幣以外的貨幣計值。該等貨幣為港元及美元，其於二零二二年十二月三十一日的人民幣等值分別約為人民幣730,100,000元及人民幣340,400,000元。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

## 庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。我們會特別監察貸款及應收賬款的賬齡，以及我們的公司債券以及銀行及其他借貸的到期狀況。

## 末期股息

董事並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二一年：0.5港仙）。

## 報告期後事項

除本公告其他部分所披露者外，管理層並無確認任何重大報告期後事項。

## 人力資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有336名(二零二一年：419名)僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣66,600,000元(二零二一年：人民幣60,200,000元)。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團亦為其香港僱員設立強制性公積金(「強積金」)供款計劃及保險。強積金計劃的供款額受《強制性公積金計劃條例》所規定的法定限額規限。本集團並無已沒收的供款可用作沖減其未來年度的退休福利計劃供款。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零二一年：無)。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及即期有限制銀行存款總額約為人民幣168,900,000元(二零二一年：人民幣328,000,000元)。於二零二二年十二月三十一日，按借貸總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為16.4%(二零二一年：12.8%)。於二零二二年十二月三十一日，流動比率為1.02倍(二零二一年：1.22倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

本集團的資本架構由債務淨額(包括銀行及其他借貸、公司債券以及現金及現金等值項目淨額)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各類儲備)組成。

## 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「該計劃」），藉以為對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於二零一三年十一月二十六日由本公司採納，其合資格參與者包括(a)本集團的全職及兼職僱員（包括任何董事，或任何附屬公司或任何投資實體的董事）；(b)供應商、客戶、諮詢者、代理、顧問、服務供應商；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體的任何已發行證券的任何持有人，及本公司或任何附屬公司或任何投資實體的合作夥伴或合營企業夥伴；及(d)董事會全權酌情認為對本集團或任何投資實體作出貢獻或可能作出貢獻，且根據該計劃為合資格獲授任何購股權的人士。該計劃由其採納日期起計十年有效。根據該計劃授出的任何購股權要約可於授出日期起計21個營業日內接納，並須支付1.00港元作為接納要約的代價。倘向任何合資格人士授出更多的購股權，將導致於授出更多購股權日期前12個月期間（包括授出當日），在行使所有已授予或將授予該人士的購股權時發行或將發行的股份數目超過已發行股份總數的1%，則不會向該人士授出購股權，除非獲本公司股東於股東大會上正式批准授出更多購股權。購股權的行使價將由董事會全權釐定，其將採用以下價格中的最高者定價：(i)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於購股權授出日期的收市價；(ii)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於緊接購股權授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。有關主要條款詳情載於售股章程「法定及一般資料」一節「購股權」一段。根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於報告日期已發行股份總數的5.55%。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃授出的購股權已全數失效。

## 購買、出售或贖回證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程序，以履行其對股東的責任，以及保障及提升股東價值。本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載的原則及守則條文為依據。

於截至二零二二年十二月三十一日止整個年度內，本公司除偏離守則條文第C.1.8及C.2.1條外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動投購合適的保險。截至本公告日期，本公司並無為董事投購保險，原因是董事認為本公司須就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本集團主席及行政總裁的角色均由吳志忠先生擔任。儘管主席與行政總裁的職責由一人承擔，但所有重大決策均會諮詢董事會成員，方始作出。董事會有兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會認為已具備足夠的權力平衡，且現有管理層於本公司仍保持強大的管理地位。董事會同時認為，目前的企業架構可推動本公司策略的有效制定及實施，並促進有效及迅速地探索業務機遇。

## 有關董事進行證券交易的行為準則

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，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

## 董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則)於同本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

## 獨立核數師報告摘錄

下文為摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的獨立核數師報告。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 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和綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 與持續經營有關的重大不確定因素

我們提請 閣下注意綜合財務報表附註2(b)(ii)，當中指出， 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣180,400,000元，而截至該日止， 貴集團有銀行及其他借貸人民幣647,500,000元及公司債券人民幣654,000,000元，其將於二零二二年十二月三十一日起十二個月內到期應付，而集團的現金及現金等值項目僅為人民幣26,200,000元。此等情況，連同綜合財務報表附註2(b)(ii)所載的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們並無因該情況修改意見。

## 審核委員會

本公司審核委員會目前由兩名獨立非執行董事陳星能先生(審核委員會主席)及林洁霖先生以及一名非執行董事康富茗先生組成。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績已經獲審核委員會審閱。董事會認為該等業績已根據適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

初步業績公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註已經由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司核對與本集團的年度經審核綜合財務報表所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則的核證委聘，故此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何保證。

## 刊發全年業績及年報

本業績公告於本公司網站([www.dfh.cn](http://www.dfh.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。年報將可於本公司網站及聯交所網站查閱，並將於二零二三年四月底寄發予本公司股東。

承董事會命  
鼎豐集團汽車有限公司  
主席兼執行董事  
吳志忠

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，執行董事包括吳志忠先生及馮曉剛博士；非執行董事包括康富茗先生及許毅偉先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及陳乃科先生。