

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



Flying Financial Service Holdings Limited **匯聯金融服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8030)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 未經審核全年業績公佈

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

本公告乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)之規定提供有關匯聯金融服務控股有限公司(「本公司」)之資料，本公司董事(「董事」)願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信：(i) 本公告所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺騙成分；(ii) 本公告並無遺漏其他事項，致使其所載任何聲明產生誤導；及(iii) 本公告內所表達之一切意見均經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理基準及假設為依據。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績

董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益	4	97,936	220,353
其他收入淨額	5	7,726	3,984
僱員福利開支	7	(48,847)	(68,120)
行政開支		(43,801)	(71,629)
按公平值計入損益的金融資產 公平值變動		(524,761)	65,133
商譽減值虧損	11	(48,316)	–
無形資產減值虧損	12	(14,858)	–
金融資產虧損撥備		(48,305)	(13,243)
以權益結算股份為基礎之付款		2,169	(7,607)
應佔合資公司業績		–	7,553
財務成本	6	(7,163)	(15,127)
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(628,220)	121,297
所得稅抵免/(開支)	8	800	(22,372)
年度(虧損)/溢利		(627,420)	98,925
其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
–按公平值計入其他 全面收益的權益投資 的公平值變動		(8,791)	999
其後可能重新分類至損益 的項目：			
–海外業務換算的匯兌差額		(3,704)	6,990
年度全面收益總額		(639,915)	106,914

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(608,819)	102,575
非控股權益		<u>(18,601)</u>	<u>(3,650)</u>
		<u>(627,420)</u>	<u>98,925</u>
應佔年度全面(開支)/			
收益總額：			
本公司擁有人		(621,314)	110,564
非控股權益		<u>(18,601)</u>	<u>(3,650)</u>
		<u>(639,915)</u>	<u>106,914</u>
每股(虧損)/盈利			
	9		
—基本(人民幣(「人民幣」)分)		(35.16)	5.92
—攤薄(人民幣分)		<u>(35.16)</u>	<u>5.92</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,272	6,783
投資物業	10	49,140	48,300
商譽	11	–	48,316
無形資產	12	–	22,286
按公平值計入其他 全面收益的金融資產	13	42,157	62,348
按公平值計入損益的 金融資產	13	623,382	1,244,509
貸款及應收賬款	14	6,269	11,454
其他應收款項	15	16,320	20,400
		746,540	1,464,396
流動資產			
按攤銷成本計量的金融資產		–	5,343
貸款及應收賬款	14	69,755	99,958
已付按金、預付款項及 其他應收款項	15	92,331	34,468
應收非控股權益款項		1	1
可收回稅項		38	37
現金及現金等值項目		19,567	61,822
受限制銀行存款		–	77,000
		181,692	278,629
流動負債			
預收款項、應計費用及 其他應付款項		32,974	75,171
合約負債		848	–
應付股東款項		13,442	4,779
應付股息		113	111
有抵押銀行借款	16	2,154	69,449
公司債券		–	55,506
租賃負債		4,938	–
即期稅項負債		29,547	41,841
		84,016	246,857
流動資產淨額		97,676	31,772
資產總額減流動負債		844,216	1,496,168

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
預收款項、應計費用 及其他應付款項		-	3,071
有抵押銀行借款	16	12,206	14,360
租賃負債		949	-
遞延稅項負債		-	5,572
		<u>13,155</u>	<u>23,003</u>
資產淨額		<u>831,061</u>	<u>1,473,165</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		142,004	142,004
儲備		670,557	1,294,060
		812,561	1,436,064
非控股權益		<u>18,500</u>	<u>37,101</u>
權益總額		<u>831,061</u>	<u>1,473,165</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

匯聯金融服務控股有限公司(「本公司」)乃於二零一一年五月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道61號冠華中心13樓1309室。本公司股份自二零一二年五月七日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)GEM上市。

本集團(包括本公司及其附屬公司)目前主要於中華人民共和國(「中國」)從事投資於物業發展項目、運作金融服務平台、提供委託貸款及其他貸款服務、財務顧問服務以及融資租賃服務。本公司為一間投資控股公司。

本公司董事認為，本公司的直接及最終控股公司為明晟投資有限公司(一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司)。

2. 編製基準及主要會計政策

本集團未經審核簡明綜合財務報表乃按照GEM上市規則所載適用披露規定及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編製。

編製本集團未經審核簡明綜合業績所使用的會計政策與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所採用者一致。

於編製本集團未經審核簡明綜合業績時，本集團採納自二零一九年一月一日開始之會計期間生效且與本集團有關的所有香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會導致本集團之業績及財務狀況出現重大變動。

本集團尚未採納已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟尚未可評論該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況有重大影響。

本集團旗下公司之間的所有重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

香港財務報告準則第16號－租賃

採納香港財務報告準則第16號「租賃」之影響概述如下。於二零一九年一月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無重大影響。

採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理方法有重大變動，主要為對承租人的會計處理方面。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常務詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃優惠」及香港(常務詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。從承租人角度而言，絕大部分的租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。自出租人角度而言，會計處理方法大致與香港會計準則第17號一致。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並確認所有首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，對於首次應用日期的保留溢利期初結餘作出調整。於二零一八年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的財務狀況表的影響如下：

	人民幣千元 (未經審核)
使用權資產	
二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則第17號的期終結餘	-
—根據香港財務報告準則	
第16號確認使用權資產	<u>12,118</u>
二零一九年一月一日根據香港財務報告準則第16號的期初結餘	<u>12,118</u>
租賃負債	
二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則第17號的期終結餘	-
—根據香港財務報告準則	
第16號確認租賃負債	<u>12,118</u>
二零一九年一月一日根據香港財務報告準則第16號的期初結餘	<u>12,118</u>

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表確認的於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

人民幣千元
(未經審核)

經營租賃承擔與租賃負債的對賬

於二零一八年十二月三十一日之

經營租賃承擔	16,161
減：租期於二零一九年十二月三十一日內屆滿的短期租賃	(651)
減：低價值資產租賃	(14)
減：未來利息開支	(3,378)
於二零一九年一月一日的租賃負債總額	<u>12,118</u>

於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認的租賃負債所適用的加權平均承租人遞增借貸率為12%。

3. 分部資料

本集團根據主要營運決策者所審閱並賴以作出戰略決策的報告釐定其經營分部。

本集團有四個可呈報及經營分部(二零一八年：四個)。由於從事的服務及所需業務策略各不相同，故區分管理。下文概述本集團各可呈報分部的經營情況：

投資於物業發展項目	有限合夥(投資於物業發展項目並入賬列作按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」))產生的投資收入及有關顧問服務收入；
運作金融服務平台	提供金融顧問服務及金融服務平台；
提供委託貸款、典當貸款、其他貸款服務以及財務顧問服務	向借款人及財務機構提供短期及長期貸款及財務顧問服務；及
融資租賃服務	提供長期融資租賃服務。

可呈報分部資料：

(a) 業務分部

	投資於物業 發展項目 人民幣千元 (未經審核)	運作金融 服務平台 人民幣千元 (未經審核)	提供委託 貸款、 典當貸款、 其他貸款 服務及財務 顧問服務 人民幣千元 (未經審核)	融資租賃服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零一九年十二月 三十一日止年度					
來自外部客戶的收益	<u>57,163</u>	<u>34,869</u>	<u>5,133</u>	<u>771</u>	<u>97,936</u>
可呈報分部虧損	<u>(524,487)</u>	<u>(83,482)</u>	<u>(14,808)</u>	<u>(401)</u>	<u>(623,178)</u>
按公平值計入損益之金融資產					
公平值虧損	(527,862)	-	-	-	(527,862)
其他收入淨額	1,960	2,799	308	270	5,337
物業、廠房及設備折舊	4,080	418	1,619	792	6,909
無形資產攤銷	-	2,476	-	-	2,476
無形資產減值虧損	-	14,858	-	-	14,858
商譽減值虧損	-	48,316	-	-	48,316
金融資產虧損撥備	19,049	27,733	1,523	-	48,305
所得稅(抵免)/開支	13	(2,126)	304	151	(1,658)
添置非流動資產	<u>6</u>	<u>210</u>	<u>759</u>	<u>-</u>	<u>975</u>
於二零一九年十二月三十一日					
可呈報分部資產	<u>679,580</u>	<u>98,526</u>	<u>62,000</u>	<u>3,600</u>	<u>843,706</u>
可呈報分部負債	<u>41,097</u>	<u>5,922</u>	<u>8,228</u>	<u>8,691</u>	<u>63,938</u>
無形資產減值虧損	-	14,858	-	-	14,858
商譽減值虧損	-	48,316	-	-	48,316

	投資於物業 發展項目 人民幣千元 (經審核)	運作金融 服務平台 人民幣千元 (經審核)	提供委託 貸款、 典當貸款、 其他貸款 服務及財務 顧問服務 人民幣千元 (經審核)	融資租賃服務 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益	160,701	47,735	9,719	2,198	220,353
可呈報分部溢利/(虧損)	163,994	(13,801)	(3,483)	503	147,213
按公平值計入損益之金融資產					
公平值變動	65,133	-	-	-	65,133
其他收入淨額	71	866	2,471	576	3,984
物業、廠房及設備折舊	649	922	304	5	1,880
無形資產攤銷	-	3,302	-	-	3,302
金融資產虧損撥備	1,377	11,384	251	245	13,257
所得稅(抵免)/開支	22,816	(537)	5	88	22,372
添置/(出售)非流動資產	118,408	(2,131)	(3,382)	(6,912)	105,983
於二零一八年十二月三十一日					
可呈報分部資產	1,327,074	163,919	40,477	19,668	1,551,138
可呈報分部負債	58,945	30,935	17,101	14,037	121,018

(b) 可呈報分部收益、除所得稅開支前溢利、資產及負債之對賬

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益		
來自外部客戶的收益	<u>97,936</u>	<u>220,353</u>
除所得稅開支前溢利		
可呈報分部(虧損)/溢利	(623,178)	147,213
投資利息收入	146	711
出售附屬公司收益	754	132
可換股債券變更虧損	-	(1,270)
投資物業公平值收益	840	1,900
物業、廠房及設備折舊	(122)	(50)
以權益結算股份為基礎之付款	2,169	(7,607)
財務成本	(7,163)	(15,127)
應佔合資公司之業績	-	7,553
未分配公司開支	<u>(1,666)</u>	<u>(12,158)</u>
除所得稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(628,220)</u>	<u>121,297</u>
資產		
可呈報分部資產	843,706	1,551,138
投資物業	49,140	48,300
按攤銷成本計量的金融資產	-	5,343
應收非控股權益款項	1	1
現金及現金等值項目	504	1,624
受限制現金	-	77,000
未分配公司資產	<u>34,881</u>	<u>59,619</u>
綜合資產總額	<u>928,232</u>	<u>1,743,025</u>
負債		
可呈報分部負債	63,938	121,018
應付股息	113	111
銀行借款	14,360	83,809
公司債券	-	55,506
應付股東款項	13,442	4,779
未分配公司負債	<u>5,318</u>	<u>4,637</u>
綜合負債總額	<u>97,171</u>	<u>269,860</u>

(c) 客戶合約收益的地區資料及分拆

下表載列按主要地區市場、主要產品及服務項目及確認收益時間分拆的收益。下表亦載列本集團分拆收益與本集團可呈報分部間之對賬。

	投資於物業發展項目		運作金融服務平台		提供委託貸款、典當貸款、 其他貸款服務 以及財務顧問服務		融資租賃服務		總計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
主要地區市場										
香港	-	-	-	-	887	795	-	-	887	795
中國	57,163	160,701	34,869	47,735	4,246	8,924	771	2,198	97,049	219,558
總計	<u>57,163</u>	<u>160,701</u>	<u>34,869</u>	<u>47,735</u>	<u>5,133</u>	<u>9,719</u>	<u>771</u>	<u>2,198</u>	<u>97,936</u>	<u>220,353</u>
主要收益										
投資收入	49,000	112,254	-	-	-	-	-	-	49,000	112,254
財務顧問服務收入	8,163	48,447	-	-	747	6,204	-	-	8,910	54,651
平台服務收入	-	-	34,869	47,735	-	-	-	-	34,869	47,735
利息收入	-	-	-	-	4,386	3,515	-	-	4,386	3,515
融資租賃服務收入	-	-	-	-	-	-	771	2,198	771	2,198
	<u>57,163</u>	<u>160,701</u>	<u>34,869</u>	<u>47,735</u>	<u>5,133</u>	<u>9,719</u>	<u>771</u>	<u>2,198</u>	<u>97,936</u>	<u>220,353</u>
收入確認時間										
在特定時點	49,000	121,907	8,848	19,515	3,883	5,825	-	-	61,731	147,247
隨時間轉移	8,163	38,794	26,021	28,220	1,250	3,894	771	2,198	36,205	73,106
	<u>57,163</u>	<u>160,701</u>	<u>34,869</u>	<u>47,735</u>	<u>5,133</u>	<u>9,719</u>	<u>771</u>	<u>2,198</u>	<u>97,936</u>	<u>220,353</u>

(d) 主要客戶資料

本集團的客戶基礎龐大，且僅包括下列交易超過本集團收益10%的客戶：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
客戶A	21,062	不適用
客戶B	20,092	不適用
客戶C	不適用	92,538
客戶D	不適用	30,545

不適用：二零一九年及二零一八年同期自相關客戶所得收益的相關比較數字不超過本集團收益10%。

4. 收益

收益(亦為本集團的營業額)指來自其主要活動的收入。本集團所有收益均來自客戶合約。年內確認的收益如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
財務顧問服務收入	8,910	54,651
平台服務收入	34,796	47,735
	43,706	102,386
其他來源收入：		
透過有限合夥投資於物業發展項目的投資收入(附註13(a)(i))	49,000	112,254
利息收入	4,459	3,515
融資租賃服務收入	771	2,198
	54,230	117,967
	97,936	220,353

5. 其他收入淨額

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
銀行利息收入		1,083	769
按攤銷成本計量的金融資產利息收入		146	711
按公平值計入其他全面收益的			
權益投資股息收入		2,600	-
投資物業公平值收益	10	840	1,900
出售附屬公司收益		754	132
收回以往確認的壞賬		-	2,213
收回以往確認的貸款及應收賬款減值	14	118	745
收回稅項負債		632	-
可換股債券變更虧損		-	(1,270)
罰金收入		-	662
其他		1,553	(1,878)
		<u>7,726</u>	<u>3,984</u>

6. 財務成本

		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
可換股債券實際利息		-	11,351
銀行借款利息		2,364	1,712
公司債券的實際利息		3,792	2,064
租賃負債利息		1,007	-
		<u>7,163</u>	<u>15,127</u>

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

年內(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
核數師酬金			
—本年度		1,097	1,317
—過往年度撥備不足		250	182
折舊開支			
—自有物業、廠房及設備		1,577	1,930
—計入以下各項的使用權資產(附註(b))			
—按成本列賬租作自用的 其他樓宇		5,310	—
—汽車		102	—
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃 之租賃的最低租賃付款總額		—	9,518
不計入租賃負債計量的租賃付款	(b)	665	—
商譽減值虧損	11	48,316	—
無形資產減值虧損	12	14,858	—
撤銷物業、廠房及設備		—	43
按公平值計入損益的金融資產公平值變動		524,761	(65,133)
金融資產虧損撥備		48,305	13,243
無形資產攤銷	12	2,476	3,302
僱員福利開支(包括董事薪酬)		48,847	68,120
薪金及工資		41,685	57,812
退休金計劃供款		7,162	10,308
—定額供款計劃			
以權益結算股份為基礎之付款	(a)	(2,169)	7,607

附註：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，因向本公司根據服務合約聘用的(i)董事和員工；及(ii)顧問授出購股權入賬的以權益結算股份為基礎之付款分別約為人民幣1,892,000元(二零一八年：支銷人民幣6,804,000元)及人民幣277,000元(二零一八年：支銷人民幣803,000元)。
- (b) 本集團在首次應用香港財務報告準則第16號時採用累計影響法，並對二零一九年一月一日的期初結餘進行調整，將先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認相關使用權資產。先前計入物業、廠房及設備的融資租賃資產亦識別為使用權資產。於二零一九年一月一日對使用權資產進行初始確認後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而並非採用之前的會計政策在租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支。根據該方法，本集團並無重列比較資料(請參閱綜合財務報表附註2)。

8. 所得稅(抵免)/開支

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
中國企業所得稅		
—本年度	(1,007)	23,374
—過往年度超額撥備	(24)	(177)
香港利得稅		
—本年度	—	—
	(1,031)	23,197
預扣稅	850	—
遞延稅項	(619)	(825)
	(800)	22,372

本集團須就本集團成員公司所處及經營的司法權區所產生或賺取的溢利，按實體基準繳付所得稅。

於年內的中國企業所得稅(「企業所得稅」)按年內正在營運的中國附屬公司估計應課稅溢利的25%(二零一八年：25%)計算。根據企業所得稅法，企業的應課稅收入須為該企業的收益總額減去任何非應課稅收益、豁免收益、其他扣減款項及用以抵銷任何累計稅項虧損的款項。

本集團於中國的若干附屬公司獲批為合資格的小型及薄利企業，年度應課稅收入不超過人民幣500,000元，因此截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，該等附屬公司可按10%的較低優惠企業所得稅稅率繳稅。本公司年內正在報備該項稅收優惠的相關附屬公司已按彼等現行稅率計提中國企業所得稅撥備。收到通知後，本公司相關附屬公司將享有10%的企業所得稅稅率，並確認相應的稅務調整。

二零一九年之香港利得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的16.5%(二零一八年：16.5%)計算，惟根據利得稅兩級制屬合資格公司的一間本集團旗下附屬公司除外。就該附屬公司而言，首2百萬港元(「港元」)的應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，餘下的應課稅溢利按16.5%的稅率徵稅。該附屬公司的香港利得稅撥備按與二零一八年相同的基準計算。

二零一九年之香港利得稅撥備經考慮香港特別行政區政府於二零一八至一九年課稅年度減免應繳稅款之75%，每項業務減免上限為20,000港元(二零一八年：二零一七至一八年課稅年度減免上限為30,000港元，計算二零一八年撥備時已考慮該減免上限)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，預扣稅按就中國附屬公司賺取的溢利向香港註冊成立之中間控股公司宣派股息的5%計算。

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

年內，每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔虧損約人民幣608,819,000元(二零一八年：溢利人民幣102,575,000元)及普通股加權平均數約1,731,433,000股(二零一八年：1,731,433,000股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

本公司擁有一類潛在普通股：購股權。為計算每股攤薄(虧損)/盈利，假設購股權獲行使後的原應已發行股份數目減就相同所得款項總額可能按照公平值(按照年內每股平均市場價格釐定)發行的股份數目為零代價已發行股份數目。得出的零代價已發行股份數目計入計算每股攤薄盈利時的分子中的加權平均普通股數目。

實際計算每股攤薄(虧損)/盈利時乃假設並無轉換本公司之尚未行使之購股權，因其行使將導致每股(虧損)/盈利增加。由於尚未行使購股權之可發行股份對每股基本(虧損)/盈利構成反攤薄效應，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利及每股基本盈利相同。

10. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
公平值		
於一月一日	48,300	46,400
公平值變動(附註5)	840	1,900
於十二月三十一日	<u>49,140</u>	<u>48,300</u>

本集團位於中國的所有投資物業以長期土地使用權持有。本集團持有的投資物業由合資格估值師及獨立特許測量師永利行評值顧問有限公司進行估值，彼擁有獲認可及相關專業資格，且近期有對投資物業的地點及類別進行估值的經驗。估值根據國際估值準則委員會(「IVSC」)進行。

估值乃按代替原則採用直接比較法釐定，即按可資比較物業之實際銷售所變現價格及/或要價進行比較。我們分析大小、等級、性質、特性及地點相若之可資比較物業，審慎衡量各項物業各自之一切優劣，藉此達致公平之市值比較。該估值法的主要輸入數據為每平方米價格。

使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料載列如下：

描述	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍(可能性-加權平均)	不可觀察輸入數據與公平值之關係
中國投資物業	市場法	使用市場可直接比較物業並已作調整以反映交易時間、規模、位置及便利設施的每平方米(「平方米」)價格	人民幣62,818元/平方米-人民幣65,950元/平方米	良好座向將導致相關價值上升

截至二零一九年十二月三十一日止年度，第三級及或任何其他層級並無轉入或轉出。本集團之政策為於出現轉撥之報告期末確認公平值層級間之轉撥。年內，第一、二及三級之間並無轉撥。

期內，估值技術並無變動。公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳效益，有別於其實際用途。

所有投資物業均為本集團獲授的銀行借款及一般銀行融資之抵押(附註16)。

11. 商譽

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	48,316
減值(附註7)	<u>(48,316)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>

約人民幣零元(二零一八年：人民幣48,316,000元)的商譽歸屬於提供金融服務平台的現金產生單位。截至二零一九年十二月三十一日止年度，分別確認商譽及無形資產減值虧損(附註12)約人民幣48,316,000元及人民幣19,810,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，商譽已全數減值。

由於中國互聯網金融平台業務的監管環境趨嚴，故董事認為Profits Success集團應佔商譽及無形資產已減值。本集團致力根據當地法律重整其互聯網金融平台業務，但主要由於本年度互聯網金融服務平台停止營運，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度的互聯網金融服務平台收益大幅下跌。預期未來表現會受本年度的實際情況影響。由於未來使用有關資產產生的預計現金流會大幅下降，故董事認為相關商譽及無形資產已減值。

12. 無形資產

客戶關係
人民幣千元
(未經審核)

成本

於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日

33,017

攤銷及減值

於二零一八年一月一日

7,429

攤銷(附註7)

3,302

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日

10,731

攤銷(附註7)

2,476

減值(附註)

19,810

於二零一九年十二月三十一日

33,017

賬面淨值

於二零一九年十二月三十一日

-

於二零一八年十二月三十一日

22,286

附註：於損益確認的無形資產減值虧損(附註7)被確認無形資產所產生的相關遞延稅項負債抵銷。

13. 按公平值計入損益的金融資產/按公平值計入其他全面收益的金融資產

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非上市股本證券		
—按公平值計入損益的金融資產(附註a(i))	588,742	1,211,129
—按公平值計入其他全面收益的 金融資產(「按公平值計入其他全面收益的 金融資產」)(附註a(ii))	42,157	62,348
非上市債務證券		
—按公平值計入損益的金融資產(附註b)	34,640	33,380
	665,539	1,306,857

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，金額包括於有限合夥的投資及一間於中國實體的股本權益約人民幣588,742,000元(二零一八年：人民幣1,211,129,000元)及人民幣42,157,000元(二零一八年：人民幣62,348,000元)。

- (i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團作為有限合夥人投資於中國若干有限合夥，注資額介乎人民幣6百萬元至人民幣60百萬元(二零一八年：人民幣6百萬元至人民幣60百萬元)不等。注資佔該等有限合夥總注資的3.98%至42.86%(二零一八年：3.9%至40%)。本集團撤銷其於該等有限合夥的決策投票權，因此，董事認為本集團對該等有限合夥並無任何控制權或重大影響。該等有限合夥於中國從事物業發展項目業務。

有限合夥並無投資年限及固定到期日。本集團擬持有該等權益投資以收取投資收入，倘回報不如管理層所預期，則會出售股本投資。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認來自其中四家(二零一八年：六家)有限合夥的投資收入人民幣49百萬元(附註4)(二零一八年：人民幣112百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，來自該等有限合夥的應收投資收入(附註14)約為人民幣26百萬元(二零一八年：人民幣0.1百萬元)。

- (ii) 於二零一七財政年度，由於公司重組，本集團向合資實體河南省中原小額貸款有限公司(「中原小貸」)(前稱「中州匯聯互聯網金融服務(深圳)有限公司」)額外注資人民幣30,000,000元。注資前，於二零一六年十二月三十一日，本集團作為合資方投資中原小貸40%權益。於二零一七年五月十七日向中原小貸完成注資及重組後，本集團的股本權益攤薄至5%。由於本集團不再為合資方，權益由合資公司轉為按公平值計入其他全面收益的金融資產。年內，約人民幣8,791,000元的金融資產公平值虧損(二零一八年：公平值收益約人民幣999,000元)已於其他全面收益確認。

本集團投資Shanghai Yiliang Technology Co., Ltd(「Shanghai Yiliang」，於中國註冊成立的有限公司)10%權益。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所出售實體的實體權益代價為人民幣11,400,000元。

- (b) 於二零一六年十二月二十九日，本集團與獨立第三方訂立一份協議，以代價約人民幣40百萬元認購中國資產抵押證券(「ABS」)。認購金額佔整份ABS單位的10.5%，由中國信託公司持有的應收貸款所抵押。根據協議，本集團將於協議期間收取浮動回報。ABS於二零二六年九月屆滿，而董事於二零一九年及二零一八年十二月三十一日無意出售此投資。該投資因此於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分類為非流動資產。ABS為債務證券，並以二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值列示。於二零一九年十二月三十一日，本集團委聘外聘專家通過貼現現金流估值法評估ABS的公平值。截至二零一九年十二月三十一日止年度，約人民幣3,101,000元(二零一八年：虧損人民幣2,192,000元)的公平值收益於損益確認。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自ABS收取約人民幣1,841,000元(二零一八年：人民幣3,888,000元)的部分結算款項。

14. 貸款及應收賬款

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
應收典當貸款	11	81
應收委託貸款	1,314	2,597
應收財務顧問服務收入	8,741	38,655
應收投資收入	26,000	100
應收平台服務收入	9,013	34,515
應收融資租賃款項	1,900	17,442
其他應收貸款	51,313	33,907
	<u>98,292</u>	<u>127,297</u>
減：非流動部分		
應收委託貸款	-	(893)
應收融資租賃款項	-	(1,900)
其他應收貸款	(6,269)	(8,661)
	<u>(6,269)</u>	<u>(11,454)</u>
減：貸款及應收賬款虧損撥備	<u>(22,268)</u>	<u>(15,885)</u>
流動部分	<u><u>69,755</u></u>	<u><u>99,958</u></u>

按照相關合約載明的貸款開始日期，本集團的貸款及應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,989	37,456
31日至90日	26,962	3,747
91日至180日	7,293	10,039
180日以上	62,048	76,055
	<u><u>98,292</u></u>	<u><u>127,297</u></u>

本集團未減值的貸款及應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
既無逾期亦未減值	56,290	85,927
逾期0至30日	1,577	5,907
逾期31至90日	27,926	11,140
逾期91至180日	3,948	13,439
逾期180日以上	8,551	10,884
	<u><u>98,292</u></u>	<u><u>127,297</u></u>

15. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
已付按金(附註a)	1,126	1,954
預付款項	1,941	2,995
其他應收款項(附註b)	137,462	49,944
	140,529	54,893
減：其他應收款項，非流動部分(附註b)	(16,320)	(20,400)
減：其他應收款項虧損撥備總額	(31,878)	(25)
	92,331	34,468

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，已付按金包括人民幣1,126,000元(二零一八年：人民幣1,954,000元)的租金及各類按金。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，其他應收款項主要包括(i)就日後交易付予第三方的誠意金約人民幣16.3百萬元(二零一八年：人民幣20.4百萬元)；(ii)年內已提取的四個物業開發項目贖回金額約人民幣57.0百萬元(二零一八年：零)；(iii)就委託貸款業務於信託公司的現金按金約人民幣22.1百萬元(二零一八年：人民幣11.7百萬元)(流動部分)；及(iv)給予員工的現金墊款約人民幣1.5百萬元(二零一八年：人民幣1.2百萬元)(流動部分)。

16. 有抵押銀行借款

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
流動部分		
須於一年內償還的銀行借款(附註a及b)	2,154	69,449
非流動部分		
銀行借款(附註a)	12,206	14,360
	14,360	83,809

附註：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，銀行借款人民幣14,360,000元(二零一八年：人民幣16,514,000元)由本集團投資物業(附註10)抵押，按年利率5.39%(二零一八年：5.39%)計息。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借款約76,645,000港元(相當於約人民幣67,295,000元)由本集團存放於銀行之受限制銀行存款人民幣77,000,000元抵押，於取款日期按三個月香港銀行同業拆息加1.2厘的年利率計息，每三個月重新評估。餘額已於二零一九年八月悉數結清。

上述貸款之銀行融資須達成有關已抵押銀行存款最低要求之契據，並符合銀行之行政要求，該等要求為中國金融機構借貸安排的一般要求。倘本集團違反契約，所提取融資將須按要求償還。

本集團定期監察遵守該等契據及還款安排之情況，並認為只要本集團一直遵守該等規定，銀行不大可能行使酌情權要求還款。於二零一九年十二月三十一日，概無(二零一八年：無)違反有關提取融資之契據。

銀行借款之預定償還情況如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
按要求或於一年內	2,154	69,449
一年以上，但不超過兩年	2,154	2,154
兩年以上，但不超過五年	6,462	6,462
五年後	3,590	5,744
	<u>14,360</u>	<u>83,809</u>

附註：到期款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期計算。

17. 報告期後事項

自二零二零年一月起中國爆發新型冠狀病毒(「COVID-19」)以來，本集團積極回應並嚴格實施中國政府機構為防控疫情而發佈的各項規定及要求。本公司及其附屬公司已於二零二零年二月復工，並採取嚴格內部控制措施防控疫情。

本集團預計COVID-19疫情會對本集團業務及營運有若干暫時性影響，影響程度則取決於疫情及防控措施的發展和持續時間以及當地防控政策的實施情況。本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展，評估並積極應對疫情對本集團財務狀況和經營業績的影響。截至本公告日期，並無發現對本集團營運有任何重大不利影響。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團專注於成為中國重要的房地產金融服務商，且在此領域深耕多年，從服務龍頭房地產開發商積累的經驗和技術能力，逐步擴展到服務行業內規模不等的開發商，我們為能夠解決其業務需求並持續見證業務夥伴持續成長而感到榮幸。本集團在本年度聚焦於深耕存量的物業發展項目，並通過金融科技平台為合作夥伴輸出行業經驗和技術服務，核心客戶持續擴展，力求通過業務轉型的方式降低本集團的合規風險和經營成本，以期在行業下行週期當中保持穩健的發展態勢，並積蓄能量。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團實現收入約人民幣97.9百萬元，稅前虧損約人民幣628.2百萬元，本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣608.8百萬元。二零一九年，本集團主要受到中國內地房地產行業下行週期的持續影響導致在投物業發展項目表現下滑，相關的投資收入、財務顧問服務收入和其公平價值大幅減少，同時，對互聯網金融平台的轉型也致使相關的商譽和無形資產進行了全面減值，以至本集團業績出現重大虧損。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的現金餘額(包括現金及現金等值專案和受限制現金)約人民幣19.6百萬元，較去年同期減少約85.9%，主因是本集團於年內贖回公司債券約人民幣55.5百萬元及償還銀行借款人民幣69.4百萬元。同時，本集團錄得淨資產約為人民幣831.1百萬元，較去年同期下降約43.6%。而本集團的債務權益比率約為1.7%，同比下降約7.7%；資產負債率約為1.5%，同比下降約6.5%。

投資於物業發展項目

憑藉過往年度向各類物業開發商及房地產開發價值鏈的其他參與者或利益相關者提供金融服務所獲的金融服務行業經驗和對房地產行業營運環境的了解，本集團「投資於物業發展項目」分部是本集團金融解決方案供應商業務的延伸。

物業發展項目投資是本集團過往數年業務收益的主要貢獻來源，該分部業務及收益主要包括投資收入和財務顧問服務收入。

從二零一八年開始的地產政策收緊，抑制資產泡沫和防範金融風險成為監管層的主基調，“房住不炒”為房地產行業的核心輿論導向。房地產行業是高度重資產和金融工具深度應用的行業，受政策影響嚴重，二零一九年增速放緩跡象十分明顯。二零一九年最後一個季度，房地產銷售面積增速甚至增速轉負，地產行業下行壓力明顯。為了應對房地產行業下行週期的影響，本集團在二零一九年聚焦於存量物業發展項目的深耕細作，包括發掘業務價值鏈上的其他業務機會，同時通過減少投資性現金支出，以更加穩健的經營方式使業務風險長期可控。

截至本公告日期，本集團的大部分存量物業發展項目均位於深圳市及東莞市，均為粵港澳大灣區城市，其他物業發展項目位於廣東省及其他省份。鑒於物業發展項目的地理位置，以及預期未來數年的國內經濟和生產總值將持續強勁增長，本集團相信未來數年該等專案將為本集團帶來穩定可觀的回報。截至二零一九年十二月三十一日，本集團持有的物業發展投資的公平價值共約人民幣588.7百萬元。

金融科技平台

二零一九年，本集團旗下金融服務平台根據相關監管指引進行業務轉型，全面退出網上融資中介業務，本集團旗下互聯網金融業務分部將積極轉型，與互聯網小貸公司合作發展互聯網小貸業務。金融技術服務平台“匯聯科技”，今年將服務範圍拓展至更多的地產商合作夥伴，利用我們多年服務龍頭地產商積累的實踐經驗和技術成果，為多個合作夥伴解決了切實業務需求，真正實現了產業賦能的目標。目前，該技術服務平台通過與騰訊雲的合作，以及持牌機構的合作，形成了從獲客、風險識別、風險評估、放款通道、支付通道、大資料分析等完整的業務流程和技術系統，使合作夥伴能夠快速完成技術接入，並實現業務需求。平台通過技術服務實現了輕資產、低風險運營，並夯實了房地產金融服務商的集團定位和經營初心，在行業下行週期中與核心客戶共同成長。

提供貸款服務、財務顧問服務、融資租賃及保理服務

根據該兩個業務分部，本集團向借款人及金融機構提供短期和長期財務顧問服務、委託貸款、典當貸款及其他貸款。本集團亦提供長期融資租賃及短期保理服務。本集團根據客戶個人情況及資金需求，為客戶量身定制不同類型的金融產品，以解決客戶的融資需求。

二零一九年，本集團於該兩個分部的業務主要為服務現有客戶，而年內業務表現符合預期。

成本削減和內部管控

基於主營業務行業下行，本集團進一步削減成本和加強內部管控。過去一年，通過本集團人力資源優化和組織架構的重組調整，本集團人數從281下降到169，部門數量從28個減少到13個，運營效率和人均效能得到了進一步提升。另外，本年度亦對本集團及下屬各業務板塊內部控制進行再評估和監督，對集團各項規章制度和業務流程進行完善和調整，對發現的漏洞制訂改善方案，並加強執行監督，從而實現內部管理的效能提升。

總體而言，二零一九年對於本集團是深耕和蟄伏的一年。行業整體下行且在二零二零年農曆新年期間受COVID-19疫情影響的雙重壓力下，本集團依然保持著清醒的意識，注重存量的深耕細作和內功的持續修煉，本集團全體管理層和員工將等待春暖花開的到來。

財務回顧

收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣97.9百萬元，較去年約人民幣220.4百萬元下降約55.6%。營業額減少主要受到房地產的項目發展進度及銷售週期的影響。於回顧年度內，我們共有13個物業發展項目。

在銷售分類中，於回顧年度，財務顧問服務收入錄得約人民幣8.9百萬元，同比下跌約83.7%。投資於物業發展項目收入約為人民幣49.0百萬元，同比下跌約56.3%。金融服務平台收入約為人民幣34.8百萬元，同比下跌約27.1%。聚焦於房地產建築業，涉及直接租賃、售後回租等融資租賃收入約為人民幣0.8百萬元，同比下跌約64.9%。

財務成本

於回顧期內，本集團的利息開支約為人民幣7.2百萬元，較去年約人民幣15.1百萬元減少約52.6%，主要由於年內贖回可換股債券。

其他收入淨額

本集團其他收入淨額主要包括按公平值計入其他全面收益之權益投資之股息收入、投資物業公平值收益、按攤銷成本計量的金融資產利息收入、收回以往確認的貸款及應收賬款減值、可換股債券變更虧損、出售附屬公司收益及銀行利息。

行政及僱員福利開支

本集團的行政及僱員福利開支主要包括工資及員工福利、租金開支、市場推廣及廣告費用。於回顧年度，本集團的行政及僱員福利開支為約人民幣92.6百萬元，同比下降約33.7%，是由於本集團實施成本控制。

金融資產公平值變動

根據香港財務報告準則第9號，本集團透過有限合夥企業於物業發展項目的投資及資產抵押證券將以公平值列賬並分類為按公平值計入損益之金融資產。年內，該等投資的公平值變動約人民幣524.8百萬元於損益確認為公平值虧損。

於二零一九年，中國政府的經濟政策繼續控制資產泡沫發展，防止金融危機。由於二零一九年我們所投資的物業開發項目的銷售表現下滑及出現回收期滯後，故此我們已下調對二零二零年及其後的物業開發項目銷售預測，導致二零一九年末該等物業投資項目的公平值大幅下跌。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團計入其他全面收益的其他權益投資的公平值虧損為人民幣8.8百萬元。

商譽及無形資產減值虧損

於回顧期內，因收購金融服務平台公司而產生之商譽及無形資產減值虧損約為人民幣63.2百萬元。本集團已於二零一九年第四季度開始了互聯網金融服務平台的戰略轉型，收縮並逐步停止網上融資中介業務運營。

金融資產虧損撥備

於回顧期內，貸款及應收賬款以及其他應收款項減值虧損合共約人民幣48.3百萬元(二零一八年：約人民幣13.2百萬元)，是由於本年度若干客戶的信貸風險增加。

本公司擁有人應佔年內虧損／溢利

於回顧年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣608.8百萬元，主要受到(i)按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損約人民幣524.8百萬元；(ii)商譽及無形資產減值虧損約人民幣63.2百萬元；及(iii)金融資產虧損撥備約人民幣48.3百萬元的影響。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣102.6百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為人民幣19.6百萬元(二零一八年：約人民幣138.8百萬元)，本集團的借貸約為人民幣14.4百萬元(二零一八年：約人民幣139.3百萬元)，以本集團總借貸對總資產列示之負債資產比率約為1.5%(二零一八年：約8.0%)。於二零一九年十二月三十一日，本集團約15.0%借貸將於一年內到期(二零一八年：約89.7%)，約85.0%借貸將於一年後到期(二零一八年底：約10.3%)。本集團以港元及人民幣計值之借貸分別約佔0%及100%(二零一八年：分別約為88.1%及11.9%)；約0%和100%的借款分別以固定及浮動利率計息(二零一八年：分別約為39.8%及60.2%)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已償還銀行借款及公司債券約人民幣125.0百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團為取得銀行融資已抵押總賬面值約人民幣49.1百萬元之投資物業(二零一八年：投資物業及銀行存款分別約人民幣48.3百萬元及人民幣77.0百萬元)。

董事認為，於可預見未來，本集團擁有充裕的營運資金可全數償還到期的財務責任。於回顧年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

業務展望

展望二零二零年，房地產行業約束中求平衡，“房住不炒”是底線，因城施策防失速的整體框架可能會維持較長一段時間。同時，在COVID-19疫情的沉重打擊下，經濟下行壓力給了政府出台相關刺激政策的時間視窗。中國央行近期通過各種手段向資本資產釋放流動性，預期將有利於經濟觸底反彈。面對房地產行業的週期性，本集團會採取更加穩健的策略，核心是提升運營效能及去槓桿。二零二零年，本集團繼續從以下三方面規劃未來的發展。

深耕存量物業發展項目

本集團投資於物業發展業務已通過過往的業績增長證明了業務的盈利性，但是鑒於行業的週期性，未來一年的策略將聚焦於存量項目的深耕細作，使本集團能夠有較高的安全邊際進行運作。深挖項目端的業務需求，包括發掘業務價值鏈上的業務機會，如供應鏈保理業務、融資財務顧問服務等。另外，通過多樣化的融資手段，增強本集團的現金流表現，盡可能減少投資性現金支出，以更穩健的經營方式確保業務風險在逆週期中更加可控，並尋求在行業增速拐點區域獲得存量項目並購或出售的機會，以求獲得更加有利的資本回報。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，碧桂園仍為本集團全部投資物業發展項目的業務夥伴之一。多年來雙方已經合作逾20個項目，雙方投資及業務運營策略有共性亦有互補性。本集團亦通過該等合作總結了一套成熟的產業合作模式及經驗，如有合適的機會視窗，本集團亦會尋求與其他房地產開發商合作，本集團相信擴展業務網路可增加本集團的潛在投資機會。

本集團前期投資的物業發展項目主要集中在粵港澳大灣區，預計受該區域有關特殊經濟政策影響，區域內投資額上升的同時，資產價格也會有相應的反映。本集團的其他投資項目位於廣東省及其他省份，預期該等省份在二零二零年上半年受COVID-19疫情的影響下經濟會有負增長，但就目前國家層面和全國各地政府的經濟刺激手段和投資計劃來看，經濟指標預計將在二零二零年下

半年出現反轉，而經濟增長也將相應反映到大宗資產的價格上。因此，可以預計二零二零年本集團的在投物業展項目價值將得到公允體現。

提供供應鏈保理及財務顧問服務

二零二零年，供應鏈保理和財務顧問方面，我們將積極拓展增量業務，在尋找優質客戶的基礎上，為目標客戶訂制合適的財務安排以滿足其投資或融資需求，做好相關顧問服務。目前，我們已經接洽多家潛在合作夥伴，且進入業務談判的階段，在經濟週期變化過程中，預計供應鏈保理及財務顧問業務在新的財務年度將獲得更多的收入增長。

加強金融科技能力輸出

金融科技平台將利用多年服務龍頭地產商的實踐經驗和技術成果，向目標客戶輸出技術服務和系統服務，促進產業賦能的目的，進一步夯實本集團房地產金融服務商的定位，在行業下行週期中與核心客戶相守相依，共同成長。另一方面，充分利用互聯網金融平台轉型，進一步與互聯網小貸平台合作發展互聯網小貸業務的契機，以合規作為發展的基石，確保平台穩健經營的同時，為目標客戶提供信貸業務的整體線上金融解決方案。

本集團將持續加大技術研發投入，發展非接觸式服務的系統方案，以滿足用戶端由消費習慣改變而產生的業務需求。

總結

鑒於經濟週期與行業週期的特點，以及本集團採取的經營策略和資源配置，本集團預期來年各業務分部的收益比例將趨於平均。從長期來看，這將有利於本集團更有效的應對經濟週期和行業週期的波動，並為股東帶來更加穩健的回報。

與此同時，本集團將繼續推行「授權管理、輕重管理」的方針，提升集團內部管理效率。本集團還將重點加強合規管控，以確保互聯網金融業務的成功轉型。另外，為應對行業週期影響並實現開源節流，本集團將加強財務成本意識，做好現金流管理，提升人均效能，實現開源節流。

主要風險及不明朗因素

與中國物業市場有關的風險

本集團於物業發展項目的投資主要倚賴於中國物業市場的表現。影響中國物業市場的因素多樣，包括政府政策、法律環境、社會經濟及消費者信心和偏好變動。本集團物業發展項目的業務合作夥伴違約亦可能對本集團的投資業績產生重大不利影響。

本集團關注並密切監控物業發展項目，以確保進度良好且符合與業務夥伴所訂立之合作協定之條款及條件。

金融服務平台的轉型

本集團金融服務平台因政策需要進行了戰略轉型，平台需有序、合規退出存量業務，並積極轉型與互聯網小貸平台合作發展互聯網小貸業務，該業務轉型週期較長，可能導致用戶流失、成本增加、政策變化等不確定因素，本集團必須在轉型過程進行動態監督並及時調整轉型的策略，以確保轉型成功。

與網路安全有關的風險

本集團處理其客戶的大量私人資料及信貸資料，故面臨網路危險。倘本集團遭受網路攻擊中斷其業務營運，則本集團的業務、聲譽及財務表現將受到不利影響。

本集團透過廣泛使用多個管道以知悉新出現的網路安全威脅的資訊，並識別及實施措施以圖減少該等風險的出現及／或該等風險引致的後果。

末期股息

董事會並不建議向本公司股東派付截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的任何末期股息。

重大收購或出售附屬公司及聯屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產之未來計劃及預計資金來源

於二零一九年十二月三十一日，並無重大投資或資本資產之具體計劃。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團為取得銀行融資已抵押賬面總值約人民幣49.1百萬元之投資物業(二零一八年：為取得銀行融資已抵押賬面總值分別約人民幣48.3百萬元及人民幣77.0百萬元的投資物業及銀行存款)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團無重大資本承擔(二零一八年：無)。

外匯風險

由於本集團若干銀行結餘以港元計值，而港元並非相關集團實體之功能貨幣，故主要面對港元兌人民幣波動的風險。本集團並未作出其他安排以對沖外匯風險。然而，董事及管理層將不斷監察外匯風險，並將在有需要時考慮採用適當衍生工具對沖外匯風險。

庫務政策

本集團採納穩健庫務政策。本集團透過對客戶財務狀況進行持續信貸評估，竭力降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可應付其資金需求。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱員總數為169人(二零一八年：281人)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，員工總成本(包括董事酬金)約為人民幣48.4百萬元(二零一八年：約人民幣68.1百萬元)。薪酬乃根據市況及個別僱員表現、資歷及經驗而釐定。僱員按個別表現獲年終花紅，作為對其貢獻的表彰及獎勵。其他福利包括購股權計劃，以及分別為香港及中國僱員向法定強制性公積金計劃及社會保險連同住房公積金供款。

董事酬金由董事會薪酬委員會視乎相關董事之經驗、責任、工作量及為本集團付出之時間、本集團之經營業績及可資比較市場數據而審閱。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事會認為，本公司符合GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則(「守則」)載列的守則條文，惟偏離下文所列守則之守則條文第A.2.1條：

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。鄭偉京先生兼任本公司主席與行政總裁。截至本公告日期，本公司主席及行政總裁的角色並未區分，均由鄭偉京先生兼任。本公司正物色合適人選擔任行政總裁並會於適當時機發佈公告。由於董事定期會談審議影響本公司營運的重大事宜，故董事認為該架構不會損害董事與本公司管理層的權責平衡，並認為該架構有助本公司迅速及有效地作出及執行決策。

本公司將繼續檢討企業管治常規，提高企業管治標準，遵守愈趨嚴格的監管規定以回應股東及投資者的期待。

有關董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款至少與GEM上市規則第5.48至5.67條所載交易必守準則同樣嚴格。本公司亦已向所有董事作出特定查詢且並沒有發現於截至二零一九年十二月三十一日止年度任何違反交易必守準則及有關董事進行證券交易之行為守則的情況。

競爭性權益

於二零一九年十二月三十一日，概無本公司之董事、控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)共包括三名成員，即鄭嘉福博士(主席)、梁寶漢先生及苗波博士，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的職責包括：管理與本集團外聘核數師的關係、檢討本公司的財務資料及監察本公司的財務報告流程、風險管理及內部監控制度。審核委員會在每次會議後向董事會匯報其工作、發現及建議。審核委員會至少每季度召開一次會議，最近一次會議於二零二零年三月三十一日舉行。審核委員會已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績。

審閱未經審核全年業績

由於中國大陸政府實施隔離措施、關閉辦事處及旅遊限制，以應對COVID-19的爆發，本公司及其業務夥伴的所有財務和運營人員均受到影響，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績的審計流程尚未完成。本未經審核全年業績未獲本公司核數師核對。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審計流程時，本公司會作出經審核業績的有關公告。

延遲刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核末期業績及寄發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報

經考慮現時審核工作進度及本公司核數師相應安排的資源後，董事會預期本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核全年業績公告及年報將於二零二零年五月中刊發。此外，倘完成審核流程有任何其他重大進展，本公司將於有需要時另行刊發公告。

本公告所載有關本集團全年業績的財務資料未經審核，且未經核數師同意。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
匯聯金融服務控股有限公司
主席兼行政總裁
鄭偉京

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為鄭偉京先生(主席兼行政總裁)、張公俊先生及郭嬋嬌女士；而獨立非執行董事為鄭嘉福博士、梁寶漢先生及苗波博士。

本公告將由刊登日期起最少七天於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁及本公司網站www.flyingfinancial.hk刊載。