

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布的内容概不負責，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布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 HOLDING COMPANY LIMITED

鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣851,809,000元(二零一七年：人民幣299,268,000元)，較上一年度增加約184.6%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的年內溢利約為人民幣299,276,000元(二零一七年(重列)：人民幣180,420,000元)，較上一年度增加約65.9%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣264,223,000元(二零一七年(重列)：人民幣174,336,000元)，較上一年度增加約51.6%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司每股盈利約為人民幣5.56分(二零一七年(重列)：人民幣4.12分)。
- 董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

全年業績

鼎豐集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入	4	136,771	181,215
來自資產管理業務的收入	4	715,038	118,053
其他收入	4	35,805	53,230
物業發展成本		(466,131)	—
出售附屬公司的收益		31,947	—
贖回可換股債券的收益		—	8,770
僱員福利開支		(39,547)	(33,276)
折舊及攤銷開支		(4,349)	(2,375)
經營租賃開支		(7,629)	(3,003)
以股權結算以股份為基礎的付款		(3,729)	(8,335)
其他開支		(51,545)	(51,864)
分佔聯營公司業績		(7,076)	492
分佔合營企業業績		—	10,910
衍生金融工具公平值變動		—	1,960
收購附屬公司產生的議價購買收益		40,072	1,861
投資物業公平值變動		56,495	7,094
其他金融資產公平值變動		6,750	—
融資成本	6	(35,505)	(56,337)
除所得稅前溢利	7	407,367	228,395
所得稅開支	8	(108,091)	(47,975)
年內溢利		299,276	180,420

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
其他全面收益			
其後期間可能重新分類至損益的項目			
— 換算海外業務的匯兌差額		(13,438)	9,368
— 可供出售金融資產的公平值收益		—	3,300
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動		(4,518)	—
其後期間不會重新分類至損益的項目			
— 土地及樓宇重估盈餘		16,829	—
		<u>(1,127)</u>	<u>12,668</u>
年內全面收益總額		<u>298,149</u>	<u>193,088</u>
年內溢利歸屬於：			
本公司擁有人		264,223	174,336
非控股權益		35,053	6,084
		<u>299,276</u>	<u>180,420</u>
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		263,096	187,004
非控股權益		35,053	6,084
		<u>298,149</u>	<u>193,088</u>
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	10	5.56	4.12
— 攤薄(人民幣分)		5.53	不適用

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	19,178	19,847	12,270
預付土地租賃		-	6,105	6,512
投資物業		600,200	321,000	-
於聯營公司的權益		15,529	20,499	20,007
於合營企業的權益		-	-	91,916
有限制銀行存款		-	10,000	-
應收融資租賃、貸款及賬款	12	180,899	275,120	392,695
商譽		33,400	33,400	33,400
其他金融資產	13	97,900	-	-
可供出售金融資產	13	-	131,370	56,430
預付款項、按金及其他應收款項	14	83,680	83,038	30,000
		1,030,786	900,379	643,230
流動資產				
物業存貨		800,367	669,263	277,874
其他存貨		385	-	-
應收融資租賃、貸款及賬款	12	919,602	1,101,485	912,861
預付款項、按金及其他應收款項	14	775,651	540,890	329,470
其他金融資產	13	3,619	-	-
應收稅項		15,240	16,396	4,231
有限制銀行存款		39,847	17,729	122,831
現金及銀行結餘—一般賬目		85,656	60,537	48,293
現金及銀行結餘—代客戶持有		23,775	-	-
		2,664,142	2,406,300	1,695,560
分類為持作銷售的資產	15	452,989	-	-
		3,117,131	2,406,300	1,695,560

		於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
流動負債				
應付賬款及票據	16	417,764	141,710	47,308
應計費用、其他應付款項、已收按金及 遞延收入		178,005	1,004,269	457,813
合約負債	17	884,527	–	–
稅項撥備		79,519	37,932	32,146
銀行及其他借貸		193,090	180,801	95,074
公司債券		18,270	41,725	–
可換股債券		–	–	197,895
衍生金融負債		–	–	8,909
		<u>1,771,175</u>	<u>1,406,437</u>	<u>839,145</u>
與分類為持作銷售的資產有關的負債	15	140,602	–	–
		<u>1,911,777</u>	<u>1,406,437</u>	<u>839,145</u>
流動資產淨值		<u>1,205,354</u>	<u>999,863</u>	<u>856,415</u>
資產總值減流動負債		<u>2,236,140</u>	<u>1,900,242</u>	<u>1,499,645</u>
非流動負債				
已收按金		83,497	31,025	61,714
銀行及其他借貸		142,630	61,950	121,335
公司債券		257,955	225,199	95,216
承兌票據		–	120,000	–
遞延稅項負債		110,226	90,473	–
		<u>594,308</u>	<u>528,647</u>	<u>278,265</u>
資產淨值		<u>1,641,832</u>	<u>1,371,595</u>	<u>1,221,380</u>
權益				
股本	18	10,585	8,292	8,292
儲備		1,601,401	1,299,197	1,107,106
本公司擁有人應佔權益		<u>1,611,986</u>	<u>1,307,489</u>	<u>1,115,398</u>
非控股權益		29,846	64,106	105,982
權益總額		<u>1,641,832</u>	<u>1,371,595</u>	<u>1,221,380</u>

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	合併及 其他儲備	法定儲備	金融資產 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日， 承上期呈報	8,292	356,029	239,250	43,750	300	(13,898)	12,120	382,955	1,028,798	110,395	1,139,193
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整	-	-	25,500	-	-	(5)	-	61,105	86,600	(4,413)	82,187
於二零一七年一月一日，經重列	8,292	356,029	264,750	43,750	300	(13,903)	12,120	444,060	1,115,398	105,982	1,221,380
年內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	174,336	174,336	6,084	180,420
年內其他全面收益(重列)	-	-	-	-	3,300	9,368	-	-	12,668	-	12,668
年內全面收益總額(重列)	-	-	-	-	3,300	9,368	-	174,336	187,004	6,084	193,088
轉撥至法定儲備	-	-	-	17,198	-	-	-	(17,198)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎 的酬金	-	-	-	-	-	-	8,335	-	8,335	-	8,335
收購同一控制權下的附屬公司	-	-	(500)	-	-	-	-	-	(500)	-	(500)
因分步收購附屬公司而產生	-	-	(25,000)	-	-	-	-	-	(25,000)	116,047	91,047
收購附屬公司額外權益	-	-	22,252	-	-	-	-	-	22,252	(164,007)	(141,755)
於二零一七年十二月三十一日， 經重列	8,292	356,029	261,502	60,948	3,600	(4,535)	20,455	601,198	1,307,489	64,106	1,371,595

由本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併及 其他儲備	法定儲備	金融資產 重估儲備	資產重估 儲備	可換股債券 權益儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日，													
承上期呈報	8,292	356,029	232,278	60,948	3,600	-	-	(4,539)	20,455	525,966	1,203,029	-	1,203,029
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整	-	-	29,224	-	-	-	-	4	-	75,232	104,460	64,106	168,566
初步應用香港財務報告 準則第9號的影響	-	-	-	-	3,218	-	-	-	-	(7,604)	(4,386)	-	(4,386)
於二零一八年一月一日，經重列	8,292	356,029	261,502	60,948	6,818	-	-	(4,535)	20,455	593,594	1,303,103	64,106	1,367,209
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264,223	264,223	35,053	299,276
年內其他全面收益	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,438)	-	-	(1,127)	-	(1,127)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,438)	-	264,223	263,096	35,053	298,149
以配售形式發行普通股 與轉換可換股債券 有關的股份發行	1,251	264,020	-	-	-	-	-	-	-	-	265,271	-	265,271
就收購附屬公司 發行普通股	870	200,651	-	-	-	-	(19,783)	-	-	-	181,738	-	181,738
轉撥至法定儲備	172	41,845	(376,929)	-	-	-	-	-	-	-	(334,912)	-	(334,912)
確認可換股債券的權益部分	-	-	-	53,217	-	-	-	-	-	(53,217)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎 的酬金	-	-	-	-	-	-	19,783	-	-	-	19,783	-	19,783
注資非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,729	-	3,729	-	3,729
因收購附屬公司額外權益而產生 出售附屬公司	-	-	(89,822)	-	-	-	-	-	-	-	(89,822)	(100,000)	(189,822)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,567)	(1,567)
於二零一八年十二月三十一日	10,585	862,545	(205,249)	114,165	2,300	16,829	-	(17,973)	24,184	804,600	1,611,986	29,846	1,641,832

附註

1. 公司及一般資料

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。本集團的主要營業地點位於中華人民共和國（「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。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為提供資產管理服務、融資租賃服務及金融服務。

2. 編製基準

2.1 遵例聲明

綜合財務報表乃根據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，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

2.2 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按公平值計量除外。

2.3 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營運及本集團旗下大多數公司的功能貨幣為人民幣。

2.4 同一控制權下的業務合併

於二零一七年十一月二十一日，本公司一間全資附屬公司與施鴻嬌女士（「施女士」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本（「收購事項」），其代價公平值為人民幣376,929,000元。由於本集團由本公司主要股東洪明顯先生（「洪先生」）控制及管理，而鼎豐文旅則由洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，故收購事項被視為同一控制權下的業務合併。支付收購事項的代價涉及向施女士或其代名人發行84,000,000股本公司股份，餘額則經考慮施女士、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（如本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函所詳述）以現金支付。鼎豐文旅及其附屬公司主要於中國從事物業發展及管理業務。

收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。於收購事項完成後，鼎豐文旅成為本公司的全資附屬公司。由於收購事項被視為同一控制權下的業務合併，故收購事項已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「同一控制下業務合併的合併會計法」（「會計指引第5號」）所載的合併會計原則入賬。本集團的財務報表已採用會計合併基準編製，猶如現行的集團架構於呈列期間一直存在。

根據會計指引第5號，於本集團財務報表中的比較金額已予重列，以包含鼎豐文旅及其附屬公司的財務報表項目。收購事項對比較財務報表內的項目，以及當中因而重列的項目所產生的影響概述如下：

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	181,215	-	181,215
來自資產管理業務的收入	118,053	-	118,053
其他收入	37,390	15,840	53,230
贖回可換股債券的收益	8,770	-	8,770
僱員福利開支	(19,528)	(13,478)	(33,276)
折舊及攤銷開支	(1,730)	(645)	(2,375)
經營租賃開支	(2,450)	(553)	(3,003)
以股權結算以股份為基礎的付款	(8,335)	-	(8,335)
其他開支	(43,471)	(8,393)	(51,864)
分佔聯營公司業績	492	-	492
分佔合營企業業績	-	10,910	10,910
衍生金融工具公平值變動	1,960	-	1,960
收購附屬公司產生的議價購買收益	-	1,861	1,861
投資物業公平值變動	-	7,094	7,094
融資成本	(56,337)	-	(56,337)
除所得稅前溢利	216,029	12,366	228,395
所得稅開支	(45,187)	(2,788)	(47,975)
年內溢利	170,842	9,578	180,420

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響—續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
其他全面收益			
其後期間可能重新分類至損益的項目			
— 換算海外業務的匯兌差額	9,359	9	9,368
— 可供出售金融資產的 公平值收益	3,300	—	3,300
	<u>12,659</u>	<u>9</u>	<u>12,668</u>
年內全面收益總額	<u>183,501</u>	<u>9,587</u>	<u>193,088</u>
年內溢利歸屬於：			
本公司擁有人	160,209	14,127	174,336
非控股權益	10,633	(4,549)	6,084
	<u>170,842</u>	<u>9,578</u>	<u>180,420</u>
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人	172,868	14,136	187,004
非控股權益	10,633	(4,549)	6,084
	<u>183,501</u>	<u>9,587</u>	<u>193,088</u>

對二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13,070	6,777	-	19,847
預付土地租賃	6,105	-	-	6,105
投資物業	-	321,000	-	321,000
於聯營公司的權益	20,499	-	-	20,499
有限制銀行存款	10,000	-	-	10,000
應收融資租賃、貸款及賬款	275,120	-	-	275,120
預付款項、按金及 其他應收款項	83,038	-	-	83,038
商譽	33,400	-	-	33,400
可供出售金融資產	131,370	-	-	131,370
	<u>572,602</u>	<u>327,777</u>	<u>-</u>	<u>900,379</u>
流動資產				
物業存貨	-	669,263	-	669,263
應收融資租賃、貸款及賬款	1,101,485	-	-	1,101,485
預付款項、按金及 其他應收款項	258,628	282,382	(120)	540,890
應收稅項	-	16,396	-	16,396
有限制銀行存款	17,729	-	-	17,729
現金及銀行結餘	32,475	28,062	-	60,537
	<u>1,410,317</u>	<u>996,103</u>	<u>(120)</u>	<u>2,406,300</u>

對二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響—續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動負債				
應付賬款	-	(141,710)	-	(141,710)
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	(81,726)	(922,663)	120	(1,004,269)
稅項撥備	(37,464)	(468)	-	(37,932)
銀行及其他借貸	(180,801)	-	-	(180,801)
公司債券	(41,725)	-	-	(41,725)
	<u>(341,716)</u>	<u>(1,064,841)</u>	<u>120</u>	<u>(1,406,437)</u>
流動資產淨值	<u>1,068,601</u>	<u>(68,738)</u>	<u>-</u>	<u>999,863</u>
資產總值減流動負債	<u><u>1,641,203</u></u>	<u><u>259,039</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,900,242</u></u>
非流動負債				
已收按金	(31,025)	-	-	(31,025)
銀行及其他借貸	(61,950)	-	-	(61,950)
公司債券	(225,199)	-	-	(225,199)
承兌票據	(120,000)	-	-	(120,000)
遞延稅項負債	-	(90,473)	-	(90,473)
	<u>(438,174)</u>	<u>(90,473)</u>	<u>-</u>	<u>(528,647)</u>
資產淨值	<u>1,203,029</u>	<u>168,566</u>	<u>-</u>	<u>1,371,595</u>
權益				
股本	(8,292)	-	-	(8,292)
儲備	<u>(1,194,737)</u>	<u>(104,460)</u>	<u>-</u>	<u>(1,299,197)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(1,203,029)</u>	<u>(104,460)</u>	<u>-</u>	<u>(1,307,489)</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>(64,106)</u>	<u>-</u>	<u>(64,106)</u>
權益總額	<u><u>(1,203,029)</u></u>	<u><u>(168,566)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(1,371,595)</u></u>

對二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10,659	1,611	12,270
預付土地租賃	6,512	–	6,512
於聯營公司的權益	20,007	–	20,007
於合營企業的權益	–	91,916	91,916
應收融資租賃、貸款及賬款	392,695	–	392,695
預付款項、按金及其他應收款項	30,000	–	30,000
商譽	33,400	–	33,400
可供出售金融資產	56,430	–	56,430
	<u>549,703</u>	<u>93,527</u>	<u>643,230</u>
流動資產			
物業存貨	–	277,874	277,874
應收融資租賃、貸款及賬款	912,861	–	912,861
預付款項、按金及其他應收款項	234,618	94,852	329,470
應收稅項	–	4,231	4,231
有限制銀行存款	122,831	–	122,831
現金及銀行結餘	20,977	27,316	48,293
	<u>1,291,287</u>	<u>404,273</u>	<u>1,695,560</u>

對二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響—續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	-	(47,308)	(47,308)
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	(89,508)	(368,305)	(457,813)
稅項撥備	(32,146)	-	(32,146)
銀行及其他借貸	(95,074)	-	(95,074)
可換股債券	(197,895)	-	(197,895)
衍生金融負債	(8,909)	-	(8,909)
	<u>(423,532)</u>	<u>(415,613)</u>	<u>(839,145)</u>
流動資產淨值	<u>867,755</u>	<u>(11,340)</u>	<u>856,415</u>
資產總值減流動負債	<u>1,417,458</u>	<u>82,187</u>	<u>1,499,645</u>
非流動負債			
已收按金	(61,714)	-	(61,714)
銀行及其他借貸	(121,335)	-	(121,335)
公司債券	(95,216)	-	(95,216)
	<u>(278,265)</u>	<u>-</u>	<u>(278,265)</u>
資產淨值	<u>1,139,193</u>	<u>82,187</u>	<u>1,221,380</u>
權益			
股本	(8,292)	-	(8,292)
儲備	(1,020,506)	(86,600)	(1,107,106)
本公司擁有人應佔權益	<u>(1,028,798)</u>	<u>(86,600)</u>	<u>(1,115,398)</u>
非控股權益	<u>(110,395)</u>	<u>4,413</u>	<u>(105,982)</u>
權益總額	<u>(1,139,193)</u>	<u>(82,187)</u>	<u>(1,221,380)</u>

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂／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二零一八年一月一日開始的年度期間有關及於該期間生效的下列新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」的修訂
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」的修訂
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號的修訂	客戶合約的收入（香港財務報告準則第15號的澄清）
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所概述採納新訂或經修訂香港財務報告準則的影響外，其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團會計政策造成重大影響。

香港財務報告準則第9號－金融工具（「香港財務報告準則第9號」）

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的本集團年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第9號就下列事項引入新規定：(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)減值；及(3)一般對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策有所變動及綜合財務報表所確認金額有所調整。

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現行規定。然而，其取消先前香港會計準則第39號中有關持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號並無對涉及金融負債及衍生金融工具的本集團會計政策造成重大影響。有關香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的分類及計量的影響載列於下文。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（根據香港財務報告準則第15號不包含重大融資成分的貿易應收款項）外，本集團於初步確認時須按金融資產的公平值加（倘為並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產）交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益。根據香港財務報告準則第9號，金融資產一般基於兩個條件分類：(i)管理金融資產的業務模式；及(ii)其合約現金流量特徵（「僅代表本金及利息的支付」條件，亦稱為「SPPI條件」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具再毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

倘金融資產同時符合以下兩項條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 其在以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式中持有；及
- 金融資產的合約條款約定現金流量的特定日期，且該現金流量符合SPPI條件。

倘債務投資同時符合以下兩項條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益計量：

- 其在以藉由達成收取合約現金流量及出售金融資產兩方面為目標的業務模式中持有；及
- 金融資產的合約條款約定現金流量的特定日期，且該現金流量符合SPPI條件。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產：

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值會於損益中確認。任何因終止確認而產生的收益會於損益中確認。

按公平值計入其他全面收益的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值會於損益中確認。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益中確認。於終止確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損會重新分類至損益。

按公平值計入其他全面收益的股本投資乃按公平值計量。股息收入於損益中確認，除非該股息收入明顯屬於收回部分投資成本的收回款。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。

按公平值計入損益的金融資產其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。

下表概述過渡香港財務報告準則第9號對截至二零一八年一月一日的累計溢利及儲備的期初結餘造成的影響：

	附註	人民幣千元
保留溢利		
於二零一七年十二月三十一日的保留溢利		601,198
按公平值計入損益的金融資產由金融資產		
重估儲備轉入	3.1(i)(a)	3,600
重新計量現已按公平值計入損益計量的金融資產		
確認額外預期信貸虧損：	3.1(i)(b)	4,730
－ 應收融資租賃、貸款及賬款	3.1(ii)	<u>(15,934)</u>
於二零一八年一月一日的重列保留溢利		<u><u>593,594</u></u>
金融資產重估儲備		
於二零一七年十二月三十一日的儲備		3,600
按公平值計入損益的金融資產轉入保留盈利	3.1(i)(a)	(3,600)
重新計量現已按公平值計入其他		
全面收益計量的金融資產	3.1(i)(c)	<u>6,818</u>
於二零一八年一月一日的重列儲備		<u><u>6,818</u></u>

下表概述本集團於二零一八年一月一日的各類列金融資產，於香港會計準則第39號下的原有分類及於香港財務報告準則第9號下的新分類：

金融資產	於香港會計準則第39號下的原有分類	於香港財務報告準則第9號下的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日的賬面值 人民幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的賬面值 人民幣千元
非上市股本投資	可供出售金融資產	按公平值計入損益	77,770	82,500
不良資產	可供出售金融資產	按公平值計入損益	53,600	53,600
分類為應收款項的不良資產	貸款及應收款項	按公平值計入其他全面收益	77,701	84,519
應收融資租賃、貸款及賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	1,298,904	1,282,970
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	365,485	365,485
有限制銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	27,729	27,729
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	攤銷成本	60,537	60,537

(a) 分類為可供出售金融資產的不良資產人民幣53,600,000元乃於二零一七年十二月三十一日按公平值計量。本集團擬持有該等股本投資作長遠策略用途，其並無選擇使用其他全面收益的選項。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等股本投資分類為按公平值計入損益計量。金融資產重估儲備中與該等投資有關的人民幣3,600,000元乃於二零一八年一月一日轉入保留溢利。

(b) 非上市股本證券人民幣77,770,000元乃於二零一七年十二月三十一日分類為可供出售金融資產並按成本計量。該等投資已重新分類為按公平值計入損益的金融資產。本集團擬持有該等股本投資作長遠策略用途，其並無選擇使用其他全面收益的選項。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等股本投資分類為按公平值計入損益計量。因此，經重新計量後，於二零一八年一月一日乃於保留溢利中確認額外公平值收益人民幣4,730,000元。

(c) 於二零一八年一月一日，先前分類為貸款及應收款項的不良資產人民幣77,701,000元乃重新分類為按公平值計入其他全面收益。本集團擬持有該等股本投資以達成收取合約現金流量及出售之目的。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等債務投資分類為按公平值計入其他全面收益計量。因此，公平值經重新計量為約人民幣6,818,000元的金融資產乃於二零一八年一月一日於金融資產重估儲備中確認。

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，由香港會計準則第39號的「已產生虧損模式」改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。本集團針對根據香港財務報告準則第9號須計提減值的金融資產（包括按公平值計入其他全面收益的金融資產，應收融資租賃、貸款及賬款，按金及其他應收款項，有限制銀行存款，現金及銀行結餘，以及融資擔保合約）的預期信貸虧損確認虧損撥備。相比香港會計準則第39號所規定者，本集團按照香港財務報告準則第9號所規定須就金融資產更早確認預期信貸虧損，除非是應收融資租賃、貸款及賬款，否則其他須按預期信貸虧損模式作減值的金融資產於過渡日期時的減值將並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：此為於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)存續期內預期信貸虧損：此為於金融工具的預計存續期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。

評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有因素、整體經濟狀況以及針對報告日期當前狀況及預計未來狀況所作評估而作出調整。

倘債務人結欠重大結餘，該等金融資產的預期信貸虧損會個別地及／或使用經過適當分組的撥備矩陣作集體評估。

本集團的虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損計量，除非自初步確認以來信貸風險已有顯著增加，則在此情況下本集團會確認存續期內預期信貸虧損。就應否確認存續期內預期信貸虧損所作的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，第1階段資產的預期信貸虧損按相當於12個月預期信貸虧損的撥備計量，第2階段或第3階段資產的預期信貸虧損則按存續期內預期信貸虧損的撥備計量。資產在其信貸風險自初步確認後顯著增加時移至第2階段，而當其發生信貸減值(但並非買入源生的已發生信貸減值)時，會移至第3階段。香港財務報告準則第9號並無界定構成信貸風險顯著增加的因素。於評估自初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團會將金融資產於報告日期發生違約的風險與金融資產於初步確認日期發生違約的風險進行比較。作出此項評估時，本集團會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括毋須付出過多成本或努力就可獲得的過往經驗。

當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初步確認起顯著增加，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明事實並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期乃確定為具低信貸風險，本集團會假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低；(ii)借方具備強大實力可履行其短期合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及商業狀況出現不利變動，而有關變動可(但不一定會)削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具將確定為具低信貸風險。當債務工具的內部或外部信貸評級按照全球所理解的定義被評為「投資級別」，本集團會視該債務工具為具低信貸風險。

本集團認為，當工具已逾期超過90日，即代表違約已經發生，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明使用較寬鬆的違約標準更為合適。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，有關信貸虧損按下列方式計量：

- 於報告日期未發生信貸減值的金融資產：按所有現金短缺額(即實體按約應收的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量；及
- 於報告日期已信貸減值的金融資產：按估計額外現金流量的賬面總額與現值之間的差額計量。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產已信貸減值，則在此情況下，利息收入將按金融資產的攤銷成本計算。

除墊款及應收款項(透過虧損撥備賬確認相應調整)外，本集團通過調整金融工具的賬面值，於損益中就所有金融工具確認減值收益或虧損。

於二零一八年一月一日，本集團董事按照香港財務報告準則第9號的規定，使用毋須付出過多成本或努力就可獲得的合理及有依據的資料，審閱及評估本集團於該日須作預期信貸虧損減值的金融資產。評估結果及影響如下：

- 過渡至香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日應收融資租賃、貸款及賬款的減值撥備增加至約人民幣15,934,000元。於二零一八年一月一日對期初保留溢利作出的調整為人民幣15,934,000元。
- 本集團其他金融資產包括按金及其他應收款項、於三個月內到期的有限制銀行存款，以及現金及銀行結餘。應用預期信貸虧損模式導致於二零一八年一月一日出現不重大的減值。

下表載列於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號(按已產生虧損模式)計量的減值撥備與於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號(按預期信貸虧損模式)計量的新減值撥備之間的對賬：

	根據香港 會計準則 第39號計量 的減值撥備 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第9號 的影響 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第9號 計量的 減值撥備 人民幣千元
下列各項的減值撥備：			
— 應收融資租賃、貸款及賬款	22,898	15,934	38,832

應收融資租賃、貸款及賬款於二零一八年一月一日的預期信貸虧損撥備釐定如下：

	平均預期信貸		虧損撥備 人民幣千元
	虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	
應收賬款	5.4	38,017	2,065
應收融資租賃款項	0.3	434,191	1,490
應收擔保客戶的款項	41.1	58,375	24,002
應收委託貸款款項	0.3	553,190	1,609
應收貸款	4.1	238,029	9,666
		1,321,802	38,832

應收融資租賃、貸款及賬款的內在信貸風險乃根據按照香港財務報告準則第9號所確認及計量的潛在減值的預期信貸虧損而評估得出。金融資產的預期信貸虧損應採用「三階段」模式進行確認。根據新減值模式的規定，企業持有的金融資產應分為三個階段。

前瞻性調整因子按標普全球固定收益研究團隊所評估的全球企業違約率與二零零八年至二零一七年期間的全球本地生產總值增長率之間的線性回歸計算得出，以及按在正態分布中針對不同違約率的情境分析釐定。

就預期信貸虧損撥備而言，本集團已衡量應收融資租賃、貸款及賬款的違約虧損率與未償還應收款項的相關抵押品的公平值，以釐定有否足夠流動資產來償付應收融資租賃、貸款及賬款的還款。有關評估必須以信貸對手方需要在違約的情況下按抵押品的公平值出售有關抵押品，並以現金作出相關還款為基礎進行。抵押品的出售乃假設按有序形式進行，其可隨時出售，而其公平值將一直維持不變。

(iii) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，就此，香港財務報告準則第9號獲全面採納而毋須重列比較資料。因採納新的預期信貸虧損規則而產生的重新分類及調整因此並無於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，而是於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認。此意味著因採納香港財務報告準則第9號而導致的金融資產及金融負債賬面值差異，乃於二零一八年一月一日的累計虧損中確認，而並無重列比較資料。因此，若干比較資料未必可與根據香港會計準則第39號所編製者作比較。

香港財務報告準則第15號－客戶合約的收入（「香港財務報告準則第15號」）

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號為處理來自客戶合約的收入而入賬而確立一個五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映某實體預期在轉讓商品或服務予某客戶中，可獲取的代價的金額而確認。

收入確認時間

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約所適用的法例，資產的控制權可在一段時間內或在某一時點轉移。倘本集團履約後會造成以下情況，則資產的控制權會在一段時間內轉移：

- 客戶同時收取並消耗由此提供的利益；
- 因本集團履約而創建及改良了客戶控制的資產；或
- 並未創建對本集團而言可用於替代用途的資產，而本集團就迄今已完成的履約工作擁有收取付款的可執行權利。

倘資產控制權在一段時間內轉移，收入會於合約年期內參考履約責任的完成進度而確認。否則，收入會於客戶獲得資產控制權的有關時點確認。履約責任的完成進度根據下列其中一項最能貼切描述本集團就達成履約責任所作的履約行為的方法計量：

- 直接計量本集團轉移至客戶的價值；或
- 本集團為達成履約責任所作的努力或投放。

倘若與取得合約直接相關的已產生增量成本乃可以收回，其將資本化為合約資產，並其後於確認相關收入時攤銷。

香港財務報告準則第15號規定，倘合約包含重大融資成分，實體須因應貨幣的時間價值而調整交易價，而不論客戶的付款是於進行收入確認之前顯著提前收取或於之後顯著延後收取。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本公司管理層認為，除合約負債的重新分類外，香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策造成重大影響。

根據香港財務報告準則第15號的規定，當客戶取得合約中承諾的商品或服務的控制權，本集團會確認出售商品及提供服務所得的收入。本集團評估後認為，採納香港財務報告準則第15號將有助本集團就出售物業確認收入，就此，於會計期間出售物業所得的收入乃按物業擁有人的控制權已於本會計期間轉移至客戶的基礎，於本集團綜合全面收益表中確認。經計及合約條款、本集團的經營模式以及中國內地的法律及監管環境，物業銷售合約並不符合在一段時間內確認收入的標準，因此，物業銷售收入繼續在某一時點確認。過去，出售物業所得的收入於物業根據銷售協議交付予買家時確認，此交付物業的時點被認為是當物業擁有權的風險及回報已經轉移至客戶時。

提供顧問服務所得收益會在一段時間內按提供服務的時間確認。提供金融證券服務及資產管理解決方案的收入於某一時點確認。

就供應鏈代理服務而言，本集團會向其客戶提供採購及銷售服務，以及代其客戶與供應商訂立買賣協議。供應鏈產品主要是化學品，有關產品於採購前由客戶指名。本集團擔當代理角色，並因而以淨額基準確認收益。收益將於供應鏈交易成功及完成時確認，因此其是在某一時點確認。

呈列合約資產及負債

根據香港財務報告準則第15號，只有在集團擁有無條件權利可收取代價時，才會確認應收款項。倘集團在有權無條件收取合約所承諾商品及服務的代價之前確認相關收入，則收取代價的權利將分類為合約資產。同樣，當客戶在集團確認相關收入前支付代價，或須按約支付已到期的代價，將會確認合約負債而非應付款項。倘與客戶簽訂了單一合約，將會呈列合約資產淨額或合約負債淨額。倘為多份合約，則不會以淨額呈列不相關合約的合約資產及合約負債。

為反映上述呈列方式因採納香港財務報告準則第15號而有所變更，本集團已於二零一八年一月一日作出以下調整：

- (i) 預先向客戶收取的代價人民幣908,242,000元過往乃計入應計款項及其他應付款項以及遞延收入，現時會計入合約負債。

相較過往於採納香港財務報告準則第15號前所生效的香港會計準則第18號，於本期間及於期內至今，因應用香港財務報告準則第15號而受到影響的各財務報表項目的金額如下：

	於二零一八年十二月三十一日			如呈報 人民幣千元
	並無採納香港財 務報告準則第15號 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	
綜合財務狀況表(摘錄)				
應計費用、其他應付款項、				
已收按金及遞延收入	1,146,029	(884,527)	-	261,502
合約負債	-	884,527	-	884,527
綜合現金流量表(摘錄)				
營運資金變動前經營溢利：				
應計費用、其他應付款項、				
已收按金及遞延收入	(213,124)	-	29,681	(183,443)
合約負債	-	-	(29,681)	(29,681)

香港會計準則第40號「投資物業」的修訂－轉撥投資物業

該等修訂澄清投資物業的轉入或轉出均必須涉及用途改變，並就作出有關決定提供指引。澄清後，物業於符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途已改變時，即代表用途會改變。

該等修訂亦將準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，由此容許其他形式的證據證明轉撥的進行。

由於澄清後的處理方式與本集團過往評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂並無對財務報表造成影響。

3.2 已頒布但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

與本集團財務報表可能有關的以下新訂／經修訂香港財務報告準則已頒布，但尚未生效及並無獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
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 ⁴
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號的修訂	重大性的定義 ²
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號「業務合併」的修訂 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第11號「合營安排」的修訂 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第12號「所得稅」的修訂 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第23號「借貸成本」的修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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。有關預期將影響本集團會計政策的新訂／經修訂香港財務報告準則的資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則已經頒布但尚未生效，其應用不大可能會對本集團財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同會計處理。

有關準則將主要影響本集團經營租賃出租人方面的會計處理。於報告日期，本集團有不可撤銷經營租賃承擔人民幣35,760,000元。初步評估顯示，此等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，而本集團因此將就所有該等租約確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時，該等租約符合低價值或短期租約的定義。然而，在本集團進行詳細審閱之前，就有關影響提供合理的估計為不切實際。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入：		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
財務顧問服務收入	3,414	28,374
供應鏈代理服務收入	3,625	5,402
金融證券服務收入	269	—
來自其他來源的收入		
擔保服務收入	19,411	8,888
下列各項的利息收入：		
— 委託貸款	54,797	54,162
— 放貸	21,645	31,558
— 融資租賃服務	33,610	52,831
	<u>136,771</u>	<u>181,215</u>
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入		
提供資產管理解決方案的收入	3,302	39,139
物業銷售收入	693,725	—
來自其他來源的收入		
出售／處置不良金融資產的收入	11,809	20,233
出售其他資產的收入	—	5,205
財務收入	2,961	44,726
股息收入	—	8,750
租金收入	3,241	—
	<u>715,038</u>	<u>118,053</u>
香港財務報告準則第15號範圍內的收入確認時間		
在某一時點	700,921	44,541
在一段時間內	3,414	28,374
	<u>704,335</u>	<u>72,915</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
其他收入		
銀行利息收入	350	1,089
出售物業、廠房及設備的收益	422	146
分步收購收益	-	15,590
政府補助*	10,656	5,825
應收貸款及賬款的減值虧損撥回	19,719	30,073
證券買賣收入	687	-
其他	3,971	507
	<u>35,805</u>	<u>53,230</u>

* 本集團獲中國相關部門授予補助，以支持本集團於中國的金融服務及資產管理業務。就取得該補助而言，並無未完成的條件。

5. 分部資料

經營分部乃本集團內從事可賺取收益及產生開支的商業活動的一個組成部分，並以本集團執行董事獲提供及定期審閱以分配資源及評估分部表現的內部管理報告資料為基準識別。由於本集團僅提供金融服務（包括提供擔保、快捷貸款、顧問、供應鏈代理服務、融資租賃服務以及資產管理），執行董事釐定本集團僅有一項單一業務組件／呈報分部。執行董事以合併基準分配資源及評估表現。本集團來自外來客戶的收益乃劃分為若干產品組別，並於附註4披露。

本公司為一家投資控股公司，而本集團營運的主要地點位於中國及香港。就根據香港財務報告準則第8號披露分部資料而言，本集團認為中國為其註冊國家。

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）。總收益於附註4披露。本集團的非流動資產（金融工具除外）主要位於中國。

有關一名主要客戶的資料

於相應年度佔本集團總收益超過10%的客戶所貢獻的收益如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶A (附註)	<u>-</u>	<u>67,763</u>

附註：於截至二零一八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%。客戶A於截至二零一八年十二月三十一日止年度帶來的收益少於本集團總收益的10%。

6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	22,713	18,581
公司債券利息	15,575	13,596
承兌票據利息	2,084	1,103
可換股債券利息(包括推算利息)	<u>-</u>	<u>23,057</u>
	40,372	56,337
減：發展中物業的資本化金額	<u>(4,867)</u>	<u>-</u>
	<u>35,505</u>	<u>56,337</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
核數師薪酬		
— 審核服務	1,305	781
— 非審核服務	957	1,096
存貨成本確認為開支	466,131	—
物業、廠房及設備折舊	4,428	2,099
減：發展中物業的資本化金額	(112)	(131)
	4,316	1,968
預付土地租賃攤銷	33	407
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損	5,758	21,619
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損撥回	(19,719)	(30,073)
以股權結算以股份為基礎的付款	3,729	8,335
撇銷物業、廠房及設備	27	—
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	8,338	5,765
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金及津貼	33,982	28,326
退休金計劃供款— 定額供款計劃	1,591	1,495
其他福利	3,974	3,455
	39,547	33,276
匯兌虧損淨額	2,210	977
物業經營租賃開支	7,629	3,003
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(422)	146

8. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
即期稅項		
香港利得稅	77	—
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	76,220	45,713
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	11,446	—
— 預扣稅	595	488
	88,338	46,201
遞延所得稅項—中國(附註24)	19,753	1,774
	108,091	47,975

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於二零一六年至二零二零年五年間享有寬減稅率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% (二零一七年：25%) 計算。

土地增值稅的撥備金額乃按有關中國稅法及稅規所訂要求估算。土地增值稅按增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，並計入若干可扣減項目。

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% (二零一七年：7%) 計算。

香港利得稅按截至二零一八年十二月三十一日止年度內在香​​港產生的估計應課稅溢利的16.5% (二零一七年：無) 計算。

9. 股息

本公司於年內並無宣派股息(二零一七年：無)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>264,223</u>	<u>174,336</u>
	二零一八年 股份數目 (千股)	二零一七年 股份數目 (千股)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,749,414	4,236,008
每股攤薄盈利的影響：		
—可換股債券	<u>31,096</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,780,510</u>	<u>4,236,008</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>5.56</u>	<u>4.12</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	<u>5.53</u>	<u>不適用</u>

附註：

於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利，原因是年內未償還的可換股債券對本年度呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，以及本公司未行使購股權的行使價高於期內平均股份市價。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團在租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面花費了約人民幣13,348,000元(二零一七年(重列)：人民幣10,476,000元)。

12. 應收融資租賃、貸款及賬款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
應收委託貸款	2,254	-
應收融資租賃	178,645	249,093
應收貸款	-	24,505
分類為應收款項的不良資產	-	1,522
	<u>180,899</u>	<u>275,120</u>
流動資產		
應收委託貸款	149,925	553,190
應收融資租賃	111,472	185,098
應收貸款	561,466	213,524
應收擔保客戶款項	35,901	35,477
分類為應收款項的不良資產	-	76,179
應收賬款	60,838	38,017
	<u>919,602</u>	<u>1,101,485</u>

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。各貸款合約的到期日介乎一至十年。

就應收委託貸款款項而言，其代表本集團透過中國各銀行向客戶授出的貸款。在委託貸款安排下，由銀行與客戶訂立貸款協議，客戶向銀行償還貸款，隨後銀行將本金及應計利息歸還予本集團。雖然銀行對借款人進行監督及接收還款，但銀行並不承擔借款人拖欠還款的任何風險。各貸款合約的到期日一般為一至兩年。

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的到期日一般不超過兩年。

就應收賬款而言，其代表應收委託貸款、應收融資租賃及貸款的利息、應收財務顧問費用及應收自資產管理業務所得的款項。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、貸款及賬款（不包括應收擔保客戶款項及分類為應收款項的不良資產）的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	247,113	119,691
31至90日	10,827	121,565
91至180日	379,544	500,632
180日以上	427,116	521,539
	<u>1,064,600</u>	<u>1,263,427</u>

由於應收擔保客戶款項及分類為應收款項的不良資產屬於本集團代擔保客戶清償的債務以及就日常營運所收購的不良債務（其按照相關貸款／擔保協議為已到期應付原債權人的債務，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. 其他金融資產／可供出售金融資產

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)
非流動：		
可供出售金融資產		
— 非上市股本證券，按成本計量	—	77,770
— 不良資產	—	53,600
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 非上市股本證券	33,000	—
— 不良資產	59,900	—
— 基金投資	5,000	—
	<u>97,900</u>	<u>131,370</u>
流動：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 於香港上市的股本證券	379	—
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產		
— 不良資產	3,240	—
	<u>3,619</u>	<u>—</u>
	<u>101,519</u>	<u>131,370</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
就資產管理業務收購物業已付款項	83,680	83,038
流動資產		
預付開支	11,859	4,890
已付按金	6,227	11,867
就資產管理業務收購土地及物業已付款項	630,444	170,515
其他應收款項	127,121	197,946
應收關聯方款項	-	155,672
	775,651	540,890

已付按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若，原因是該等按攤銷成本計量的金融資產預期將於短期內償還，就此董事認為，其時間價值並不顯著。

15. 分類為持作銷售的資產／與分類為持作銷售的資產有關的負債

	附註	二零一八年 人民幣千元
分類為持作銷售的資產		
— 嘉禾集團	(a)	446,595
— 分類為持作銷售的於聯營公司的權益	(b)	6,394
		452,989
與分類為持作銷售的資產有關的負債		
— 嘉禾集團	(a)	140,602

(a) 嘉禾集團

本集團於二零一八年七月二十七日完成收購嘉禾有限公司（「嘉禾」）及其附屬公司（統稱「嘉禾集團」）。同日，經本集團管理層批准出售嘉禾集團後，嘉禾集團的資產及負債乃呈列為持作銷售。

於二零一八年十二月三十一日，嘉禾集團擁有下列資產及負債：

	二零一八年 人民幣千元
分類為持作銷售的嘉禾集團資產	
物業存貨	421,091
預付款項、按金及其他應收款項	22,880
現金及銀行結餘	2,624
	446,595
分類為持作銷售的嘉禾集團負債	
應付賬款	36,067
其他應付款項	95,413
遞延稅項負債	9,122
	140,602

(b) 分類為持作銷售的於聯營公司的權益

二零一八年
人民幣千元

於聯營公司的權益

6,394

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有非上市實體廈門夏商食品有限公司（「廈門夏商」）的17%股權，並將之分類為可供出售金融資產及按成本計量。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣3,500,000元進一步收購廈門夏商的10%股權，使廈門夏商成為了本公司的聯營公司。於二零一八年十二月二十六日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於廈門夏商的27%股權，代價為人民幣9,450,000元。因此，廈門夏商於二零一八年十二月三十一日以分類為可供出售的資產呈列。

16. 應付賬款及票據

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自物業發展的應付賬款	331,580	141,710
來自金融服務的應付賬款		
– 結算所	1,109	–
– 現金客戶	22,683	–
應付票據(附註)	62,392	–
	417,764	141,710

附註：於二零一八年十二月三十一日，應付票據乃以賬面值約人民幣128,200,000元的投資物業作抵押。

於報告期末計入貿易應付款項及應付票據的應付賬款按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
即期或少於一個月	357,472	140,051
一至三個月	6,196	1,137
超過三個月但少於十二個月	53,905	489
超過十二個月	191	33
	417,764	141,710

17. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元 (附註)	二零一七年 十二月 三十一日 千港元
與物業銷售有關的合約負債	<u>884,527</u>	<u>908,242</u>	<u>-</u>

附註：本集團已初步應用香港財務報告準則第15號，並使用累計影響法調整於二零一八年一月一日的期初結餘。

18. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
法定：			
每股面值0.0025港元的普通股			
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	<u>20,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,000</u>
已發行及繳足：			
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	4,236,008	10,590	8,292
就收購附屬公司發行新股份 (附註a)	84,000	210	172
以配售形式發行普通股 (附註b)	610,378	1,526	1,251
與轉換可換股債券有關的 普通股發行 (附註c)	<u>400,000</u>	<u>1,000</u>	<u>870</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>5,330,386</u>	<u>13,326</u>	<u>10,585</u>

本公司的股本變動如下：

- 於二零一八年一月二十三日就收購鼎豐文旅而按每股0.61港元價格發行合共84,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股作為代價股份。
- 為進行配售事宜，於二零一八年六月二十九日按每股0.53港元價格發行合共610,378,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股。
- 於二零一八年八月十六日及二零一八年九月十四日，就轉換可換股債券分別按每股0.582港元發行50,000,000股股份及350,000,000股股份。

19. 融資擔保合約—或然負債

於報告日期，本集團已作出以下擔保：

- (a) 本集團已與若干銀行為物業單位買家安排按揭貸款融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。於報告日期，未償還擔保額約為人民幣755,608,000元(二零一七年(重列)：人民幣469,700,000元)。本集團向銀行提供的擔保將於(i)物業買家付清按揭貸款時；或(ii)銀行從買家接獲相應物業的房地產權證，作為所授予按揭貸款融資的抵押時解除。由於董事認為拖欠貸款還款的可能性不大，故並無對本集團的擔保責任作出撥備。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的公平值能夠彌補本集團所產生的未償還按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何收入，因董事認為其公平值極低。
- (b) 本集團已就若干本集團客戶獲授的銀行融資向銀行提供融資擔保，金額上限約為人民幣606,562,000元(二零一七年(重列)：人民幣770,969,000元)。

20. 關聯方披露

- (i) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事會成員及本集團其他主要管理人員。已付或應付主要管理人員的薪酬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	5,871	4,580
退休金計劃供款	129	120
以股權結算以股份為基礎的付款	1,816	3,862
	<u>7,816</u>	<u>8,562</u>

(ii) 除綜合財務報表其他章節所披露外，本集團於期內與關聯方進行了以下重大交易：

公司名稱	關係	交易類型	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
龍之族控股有限公司 (「龍之族控股」)	關聯公司*	擔保服務收入 (附註a)	943	-
景寧外舍古鎮旅遊投資 發展有限公司(「景寧外舍」)	關聯公司*	擔保服務收入 (附註b)	7,750	-

附註a：

為達成收購事項的先決條件，景寧鼎豐置業有限公司(「景寧鼎豐」)(作為擔保人)與龍之族控股(作為客戶)於二零一八年一月十九日訂立擔保服務協議(「擔保服務協議1」)。擔保服務協議1的主要條款如下：

擔保人	： 景寧鼎豐
借款人	： 龍之族控股
擔保上限	： 人民幣73,000,000元包括結欠中國某商業銀行本地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費	： 每年擔保金額的2.1%(每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算)
顧問費	： 每年擔保金額的1.0%(每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算)
年期	： 由二零一八年一月二十三日至二零一八年五月三十一日

附註b：

為達成收購事項的先決條件，景寧鼎豐（作為擔保人）與景寧外舍（作為客戶）於二零一八年一月十九日訂立擔保服務協議（「擔保服務協議2」）。擔保服務協議2的主要條款如下：

擔保人	：	景寧鼎豐
借款人	：	景寧外舍
擔保上限	：	人民幣250,000,000元包括結欠中國某商業銀行本地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費	：	每年擔保金額的2.1%（每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算）
顧問費	：	每年擔保金額的1.0%（每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算）
年期	：	由二零一八年一月二十三日至二零二二年九月三十日

* 關聯公司受洪先生控制。

管理層討論及分析

業務回顧

作為綜合金融服務供應商，本集團主要於中國提供中短期融資及融資相關解決方案。截至二零一八年十二月三十一日止年度，營業額主要來自提供(i)資產管理服務(包括於土地和物業、不良資產及股本的投資)、(ii)融資租賃服務、(iii)金融服務(包括快捷貸款服務、財務顧問服務、擔保服務以及供應鏈代理服務)。

財務回顧

營業額

營業額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣299,300,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣851,800,000元，增幅約為人民幣552,500,000元或184.6%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

資產管理服務

有關鼎豐文旅及其附屬公司(「鼎豐文旅集團」)的收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。鼎豐文旅集團管理若干住宅及商業物業項目，其中鼎豐天境位於中國麗水市，並預定將於二零一八年至二零二零年分階段完成。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,728平方米，而總樓面面積於完成時約377,169平方米。鼎豐天境第一期及第二期的建築工程已於二零一八年竣工，當中大部分已售出並交付予買家。截至二零一八年十二月三十一日止年度，鼎豐天境第一期及第二期的收益約為人民幣693,700,000元。

除上述收入外，本集團亦於截至二零一八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21,300,000元。有關收入主要為出售不良資產的收入、來自不良貸款的融資收入、提供資產管理解決方案的收入以及租金收入。

融資租賃服務

本集團主要提供機器、遠洋漁船、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二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣52,800,000元減少36.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣33,600,000元。融資租賃服務收入減少主要由於來自香港的融資租賃收入貢獻減少。

金融服務

財務顧問服務

本集團財務顧問服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28,400,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,400,000元。由於客戶數目減少，故來自財務顧問服務的收入減少。

快捷貸款服務

委託貸款服務

委託貸款服務的客戶主要為中型及小型企業（「中小企業」）。鑒於中國各銀行收緊信貸控制及針對中小企業的融資服務需求龐大，委託貸款服務的需求維持穩定。

本集團的委託貸款服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣54,200,000元輕微增加1.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣54,800,000元。委託貸款服務收入增加主要是由於期內平均應收委託貸款增加。

放貸服務

本集團亦已向若干香港及中國客戶提供短期融資，並錄得利息收入約人民幣21,600,000元。

擔保服務

我們於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度提供融資相關擔保服務。本集團的擔保服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣8,900,000元增加118.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣19,400,000元。本集團在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度。儘管擔保服務的數量減少，但由於本集團從若干具規模的擔保服務客戶收取相對大額的擔保費用，故擔保服務的收入有所增加。

供應鏈代理服務

本集團為其客戶提供一站到位的供應鏈代理服務，服務涵蓋原材料採購、生產管理、融資及代表其客戶與供應商洽談買賣協議條款等。供應鏈代理費乃按相關交易金額根據預先協定的百分比收取。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得供應鏈代理服務費約為人民幣3,600,000元，相關交易總額約為人民幣7億元。

其他收入

其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣53,200,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣35,800,000元，減幅約為人民幣17,400,000元。本集團的其他收入主要為銀行利息收入、政府補助及就應收融資租賃款項、貸款及賬款確認的減值虧損撥回。其他收入減少主要是由於(i)就應收融資租賃款項、貸款及賬款確認的減值虧損撥回於二零一八年急劇下跌；及(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度就收購鼎豐文旅集團其中一間於中國的附屬公司麗水市富豐文化旅遊有限公司錄得分步收購收益約人民幣15,590,000元，而二零一八年同期則並無產生此收益。

物業發展成本

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣466,100,000元。其主要為鼎豐天境第一期及第二期的土地成本、建築成本及其他相關成本。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度就物業銷售錄得毛利人民幣227,600,000元。

出售附屬公司的收益

於二零一八年十二月，本集團以代價人民幣37,000,000元出售鼎豐網絡發展有限公司（「鼎豐網絡」）及其附屬公司（統稱「鼎豐網絡集團」）的100%股權。鼎豐網絡集團的主要資產為於中南成長（天津市）股權投資基金合伙企業（有限合伙）（「該基金」）的6.25%股權。該基金主要投資於數家中國公司的股權，其涵蓋各行各業，包括製藥和生物醫學工程、投資、能源和天然資源、建築材料、展覽行業等，當中部分公司已於中國上市。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣31,200,000元。

同月，本集團出售牛頭山(廈門)文旅產業有限公司的51%股權，並錄得出售附屬公司的收益約人民幣700,000元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣33,300,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣39,500,000元，增幅約為人民幣6,200,000元或18.8%。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。僱員福利開支增加，主要是由於員工薪金增加。

其他開支

其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣51,900,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣51,500,000元，減幅約為人民幣400,000元或0.6%。其他開支減少主要是由於應收融資租賃、貸款及賬款以及其他應收款項的減值虧損減少。

收購附屬公司產生的議價購買收益

於二零一八年七月，本集團完成收購嘉禾的100%權益及銷售貸款約人民幣235,400,000元，所涉代價公平值為人民幣201,600,000元。由於嘉禾集團的可識別資產及負債淨額的公平值高於代價公平值，故本集團就收購嘉禾集團錄得議價購買收益約人民幣40,100,000元。

投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40至50年的租契年期持有。截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益來自(i)廈門兩項投資物業的公平值變動，有關物業乃以經營租約持有以賺取租金；及(ii)興建中的處州府城項目，其預定於二零一九年上半年落成。本集團於截至二零一八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56,500,000元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。

本公司擁有人應佔年內溢利

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣264,200,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣174,300,000元增加約人民幣89,900,000元或51.6%。

展望

本集團持續錄得亮麗業績。本集團正尋求發展其新業務及探索商機以擴闊收入來源。於二零一八年第一季，本集團獲證券及期貨事務監察委員會發牌可進行第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動。本集團已於二零一八年下半年在香港開展證券買賣及經紀服務業務。

本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極擴展該業務。自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅集團後，董事會認為，以文化旅遊為主題的物業發展業務將成為本集團原有資產管理業務的延伸，並成為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。此外，有關收購(i)盛榮投資有限公司(「盛榮」)及其附屬公司(統稱「盛榮集團」)及(ii)於浙江省的地塊的事宜，已分別於二零一九年一月完成及獲本公司股東批准。上述收購反映出本集團有能力多元發展其資產類別，顯示本集團已成功將其資產類別從不良資產拓展至有價值資產。鑒於經濟及政策向好、且鼎豐文旅集團於處理同類別資產上有深厚經驗以及我們持有的有價值資產具資本升值潛力，董事會相信，有關收購將於未來數年產生顯著回報。同時，本集團亦正不斷尋找中國其他有價值資產。

總而言之，董事對我們未來的整體業務及財務前景保持樂觀。我們將繼續積極捕捉中國目前瞬息萬變的經濟環境所呈現的機會，進一步擴大我們的市場份額及鞏固我們的領導地位，從而保持可持續的增長動力及實現股東價值最大化。

向一家實體墊款

根據上市規則第13.13條，當本公司向一家實體墊款的金額超逾本集團資產總值8%時，即產生一般披露責任。根據上市規則第13.13條，符合上市規則第13.15條的定義且於二零一八年十二月三十一日尚未償還的墊款詳情如下：

與該客戶訂立的貸款總協議(「貸款總協議」)

貸款總協議乃由廈門市鼎豐貸投資諮詢有限公司(「鼎豐貸」,其為本公司的間接全資附屬公司)與廈門豪豐投資有限公司(「該客戶」)訂立。根據貸款總協議,鼎豐貸同意向該客戶提供貸款最多總額達人民幣385,000,000元,貸款期為十二個月。

貸款總協議的主要條款如下:

日期:	二零一八年十二月二十九日
貸款上限:	最多人民幣385,000,000元
利率:	年息12.0厘
貸款期:	如上文所述
還款:	該客戶須按月償還利息及於貸款期終結時償還本金額
抵押及擔保:	(i) 以位於泉州的建築土地使用權(其市值約為人民幣331,100,000元)作質押; (ii) 以一名擁有該客戶的99%股份的股東的股權(其公平值約為人民幣204,300,000元)作質押;及 (iii) 一名擁有該客戶的99%股份的股東提供個人擔保。

承擔

(i) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告日期根據本集團有關樓宇的不可撤銷經營租約應付的未來最低租金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
一年內	11,504	5,420
一年後但於兩年內	9,959	5,866
兩年後但於五年內	14,092	15,972
	<u>35,555</u>	<u>27,258</u>

本集團根據經營租約租賃若干物業。租約初步為期1至5年(二零一七年：1至5年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主相互議定的日期重續租賃條款。此等租約概無包含任何或然租金。

本集團作為出租人

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
一年內	3,685	—
一年後但兩年內	4,663	—
兩年後但五年內	9,933	—
超過五年	6,166	—
	<u>24,447</u>	<u>—</u>

租約的租期經協商為8年(二零一七年：無)。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就向其附屬公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣1,293,028,000元(二零一七年：人民幣1,114,028,000元)。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團有向於中國經營並分類為可供出售金融資產的非上市股本證券直接注資的已訂約但未撥備的承擔人民幣20,000,000元。

(iv) 於二零一七年八月二十一日，本集團透過其中一間全資附屬公司，與三名獨立第三方訂立投資協議，據此成立一間於中國營運及主要業務為基金管理的公司。於二零一七年十二月三十一日，本集團有向該公司注資的已訂約但未撥備的承擔5,000,000美元（相等於人民幣32,479,000元），相當於總註冊資本5%。

(v) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未撥備		
—收購預付土地租賃	566,606	—
—興建中的投資物業	20,032	76,993
—物業發展	363,159	533,032
—購置物業、廠房及設備	—	3,874
	—————	—————

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

本集團不斷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。我們尤其會監察貸款及應收賬款的賬齡以及於我們向客戶所提供擔保下的金融負債的年期組合。

附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

於二零一七年十一月二十一日，本公司的全資附屬公司鼎豐資產發展有限公司與施鴻嬌女士（「施女士」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅全部已發行股本，其代價公平值為人民幣376,929,000元。由於本集團由本公司主要股東洪先生控制及管理，而鼎豐文旅則由洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，故收購事項被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.61港元發行的84,000,000股股份支付，餘額則經考慮施女士、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（定義見本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函）以現金支付。鼎豐文旅及其附屬公司主要從事以文化旅遊為主題的物業發展及管理業務。收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。於收購事項完成後，鼎豐文旅成為本公司的全資附屬公司。

於二零一八年七月二十七日，本公司的全資附屬公司鼎豐文創投資有限公司與王劍雄訂立有條件買賣協議，以收購嘉禾全部已發行股本及銷售貸款約人民幣235,400,000元，其代價公平值為人民幣201,600,000元。嘉禾及其附屬公司的主要業務為房地產開發及管理。上述收購已於二零一八年八月十三日完成。於有關收購完成後，嘉禾成為本公司的全資附屬公司。

於二零一八年九月十八日，本公司的間接全資附屬公司文旅有限公司（「文旅」）與洪巧絲（「債權人」）、吳筱凱（「賣方A」）及吳建飛（「賣方B」）訂立協議，據此，文旅有條件同意收購而債權人亦有條件同意轉讓賣方A及賣方B結欠債權人的一筆貸款人民幣190,000,000元（「目標貸款」）予文旅，代價為人民幣190,000,000元。根據該協議，文旅有條件同意接收而賣方A及賣方B亦有條件同意放棄其各自於景寧鼎豐置業有限公司（「景寧鼎豐」）及麗水市富豐文化旅遊有限公司（「麗水市富豐」）的30%股權。

景寧鼎豐及麗水市富豐主要從事物業發展及管理業務。上述收購已於二零一八年十一月二十二日完成。此前，景寧鼎豐及麗水市富豐各自為本公司間接擁有70%權益的附屬公司。於有關收購完成後，景寧鼎豐及麗水市富豐各自成為本公司的全資附屬公司。

於二零一八年十二月二十九日，本集團以代價人民幣37,000,000元出售鼎豐網絡的100%股權。鼎豐網絡集團主要從事提供財務諮詢服務及投資基金業務。上述出售已於二零一八年十二月三十一日完成。

除上文所披露者外，截至二零一八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。

末期股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一七年：無）。

報告期後事項

- (a) 於二零一八年十一月七日，本公司一間全資附屬公司與施女士訂立有條件買賣協議，以收購盛榮全部已發行股本，代價為人民幣499,972,000元。盛榮處於同一控制權及由本公司主要股東洪先生透過施女士以信託安排形式管理，有關收購被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.55港元發行的1,033,000,000股股份支付。盛榮及其附屬公司的主要業務為物業發展。有關收購已於二零一九年一月二十三日完成。於收購完成後，盛榮成為本公司的全資附屬公司。
- (b) 於二零一九年一月十五日，本集團收到山東利得清算事務有限公司（「管理人」），為一間於中國成立的有限公司，其獲法院委任為威海中天房地產有限公司（「威海中天」）的管理人，並負責重整威海中天所發出的通知（「該通知」），表示法院已正式批准本集團一間全資附屬公司及漳州福塬投資有限公司（「漳州福塬」）成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。

根據該通知，本集團及漳州福塬將分別收購威海中天的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。有關交易已於本公布日期前完成。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有308名(二零一七年(重列)：226名)僱員。截至二零一八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39,500,000元(二零一七年(重列)：人民幣33,300,000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積金供款計劃及保險。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公布所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零一七年：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(一般賬目)及即期有限制銀行存款總額約為人民幣125,500,000元(二零一七年(重列)：人民幣78,300,000元)。於二零一八年十二月三十一日，按借款總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為14.8%(二零一七年(重列)：19.0%)。於二零一八年十二月三十一日，流動比率為1.63倍(二零一七年(重列)：1.71倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一八年六月二十一日，本公司的現有股東Ever Ultimate Limited(「Ever Ultimate」)根據一項配售及認購協議(「配售認購協議」)應當按每股0.53港元(「配售價」)向若干承配人配售610,378,000股本公司普通股(「配售事項」)，並應當按相同價格認購本公司發行的610,378,000股新普通股(「認購事項」)。配售價較股份於配售認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.59港元折讓約10.17%。

配售事項成功向不少於六名獨立承配人作出配售並已於二零一八年六月二十六日完成，而認購事項亦已於二零一八年六月二十九日完成。所收取的總現金代價(扣除股份發行開支前)約為323,500,000港元(相等於約人民幣265,271,000元)。有關交易致使已發行股本(股份面值)及股份溢價分別增加1,526,000港元(相等於約人民幣1,251,000元)及321,974,000港元(相等於約人民幣264,020,000元)。股份發行開支約3,583,000港元(相等於約人民幣2,938,000元)已相應地自股份溢價賬中扣除。

董事會認為，認購事項給予本公司籌集額外資金的機會，讓本公司能加強其財務狀況；另一方面，配售事項及認購事項均會擴大本公司的股東基礎，推動未來發展並增加股份的流通量。本公司已充分使用認購事項的所得款項淨額於發展本集團業務，包括於本集團一般及日常業務過程中借貸予本集團客戶及收購有價值資產。

購股權計劃

本公司於二零一三年十一月二十六日採納購股權計劃（「購股權計劃」），以向任何本公司僱員及任何其他合資格人士就彼等為本集團所作貢獻提供激勵或獎勵。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。下表披露本公司購股權於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動：

二零一八年

參與人 姓名或 類別	授出日期	購股權數目				於 二零一八年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於二零一八 年一月一日	已授出	已行使	已沒收			
董事								
洪先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年 四月三十日 至二零二一年 四月三十日	0.734
吳志忠先生 (「吳先生」)	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年 四月三十日 至二零二一年 四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年 四月二十五日	44,750,000	-	-	(15,356,000)	29,394,000	二零一七年 四月三十日 至二零二一年 四月三十日	0.734
總計		<u>57,550,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,356,000)</u>	<u>42,194,000</u>		

二零一七年

參與人姓名或類別	授出日期	購股權數目				於二零一七年十二月三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於二零一七年一月一日	已授出	已行使	已沒收			
董事								
洪先生	二零一六年四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月三十日至二零二一年四月三十日	0.734
吳先生	二零一六年四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月三十日至二零二一年四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年四月二十五日	69,586,000	-	-	(24,836,000)	44,750,000	二零一七年四月三十日至二零二一年四月三十日	0.734
總計		<u>82,386,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24,836,000)</u>	<u>57,550,000</u>		

附註：購股權分別於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年四月三十日等額歸屬，並可於各自日期起至二零二一年四月三十日止期間行使。此外，購股權須待於評核期間直至上述四個歸屬日期止達成表現指標後，方可歸屬。

購股權公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。有關購股權公平值以及模式及假設的重大輸入數據如下：

購股權數目	84,108,000
於授出日期的股價	0.710港元
行使價	0.734港元
預期波幅	99.0%
加權平均合約年期	5.01年
無風險利率	1.0%

每份購股權的公平值

— 歸屬日期：二零一七年四月三十日	0.44港元
— 歸屬日期：二零一八年四月三十日	0.47港元
— 歸屬日期：二零一九年四月三十日	0.50港元
— 歸屬日期：二零二零年四月三十日	0.51港元

於報告期呈列的購股權及加權平均行使價乃概述如下：

	購股權數目	加權 平均行使價 港元
於二零一七年一月一日未行使 已沒收	82,386,000 (24,836,000)	<u>0.734</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日未行使 已沒收	57,550,000 (15,356,000)	<u>0.734</u> <u>0.734</u>
於二零一八年十二月三十一日未行使	42,194,000	<u><u>0.734</u></u>

於二零一八年十二月三十一日未行使的購股權行使價為0.734港元(二零一七年：0.734港元)，其加權平均餘下合約年期為0.71年(二零一七年：1.71年)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣39,800,000元(二零一七年：人民幣27,700,000元)乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。賬面值約為人民幣24,000,000元(二零一七年：人民幣36,000,000元)的銀行借貸乃以賬面值約人民幣34,200,000元(二零一七年：人民幣49,500,000元)的應收融資租賃款項作抵押。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八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，以及履行其對股東的責任，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。

於截至二零一八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A.1.8條外，一直遵守企業管治守則，偏離情況闡述如下：

根據守則條文第A.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動作適當的投保安排。截至本公布日期，本公司並無為董事作出任何投保安排，原因是董事認為本公司將會就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

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的上市發行人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，於截至二零一八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，於截至二零一八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。

所有獨立非執行董事均獲授權每年審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate Limited及Ever Ultimate在遵守彼等所作不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾的情況。彼等各自確認(a)彼等已應所有獨立非執行董事不時的要求提供就執行不競爭承諾而言所需的所有資料；及(b)彼等各自已於截至二零一八年十二月三十一日止年度全面遵守不競爭承諾。所有獨立非執行董事亦確認，彼等並不知悉任何不遵守彼等於同期所作不競爭承諾的情況。

審核委員會

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為陳星能先生（主席）、林浩霖先生及曾海聲先生（成員），彼等已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表及全年業績。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團截至二零一八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、綜合權益變動表及其相關附註已經由本集團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布作出任何保證。

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
主席兼執行董事
洪明顯

香港，二零一九年三月二十八日

於本公布日期，執行董事包括洪明顯先生及吳志忠先生；非執行董事包括蔡華談先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林浩霖先生及曾海聲先生。