

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

全年業績公佈

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣2,251,841,000元(二零一八年(重列)：人民幣844,500,000元)，較上一年度增加約166.6%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的年內溢利約為人民幣336,131,000元(二零一八年(重列)：人民幣290,427,000元)，較上一年度增加約15.7%。
- 截至二零一九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335,503,000元(二零一八年(重列)：人民幣255,728,000元)，較上一年度增加約31.2%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的本公司每股盈利約為人民幣5.32分(二零一八年(重列)：人民幣5.38分)。
- 董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零一八年同期的比較數字。

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	二零一八年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入	4	144,634	129,462
來自資產管理業務的收入	4	777,613	715,038
來自商品貿易的收入	4	1,329,594	—
其他收入	4	53,686	35,832
物業銷售成本		(539,075)	(466,131)
商品貿易成本		(1,328,264)	—
出售附屬公司的收益		72,888	31,947
僱員福利開支		(59,949)	(39,706)
折舊及攤銷開支		(16,692)	(4,355)
經營租賃開支		—	(7,629)
短期租賃開支		(1,195)	—
以股權結算以股份為基礎的付款		(1,624)	(3,729)
其他開支		(97,739)	(52,947)
分佔聯營公司業績		124	(7,076)
分佔合營企業業績		11,088	—
出售投資物業的收益		61,874	—
收購附屬公司產生的議價購買收益		—	40,072
投資物業公平值變動		72,362	56,495
其他金融資產公平值變動		(863)	6,750
融資成本	6	(43,353)	(35,505)
除所得稅前溢利	7	435,109	398,518
所得稅開支	8	(98,978)	(108,091)
年內溢利		336,131	290,427

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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		(6,543)	(13,440)
— 按公平值計入其他全面收益計量的 債務投資淨變動		8,000	(4,518)
— 出售按公平值計入其他全面收益計量的 債務投資後轉撥至損益		(2,300)	—
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>(843)</u>	<u>(1,129)</u>
年內全面收益總額		<u>335,288</u>	<u>289,298</u>
年內溢利歸屬於：			
本公司擁有人		335,503	255,728
非控股權益		628	34,699
		<u>336,131</u>	<u>290,427</u>
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		334,444	254,599
非控股權益		844	34,699
		<u>335,288</u>	<u>289,298</u>
每股盈利			
	10		
— 基本 (人民幣分)		5.32	5.38
— 攤薄 (人民幣分)		5.32	5.35

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於 二零一八年 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	173,133	19,178	19,853
預付土地租賃		-	-	6,105
投資物業		747,800	600,200	321,000
於聯營公司的權益		15,653	15,529	20,499
於合營企業的權益		15,678	-	-
有限制銀行存款		-	-	10,000
應收融資租賃、貸款及賬款	12	98,558	180,899	275,120
商譽		33,400	33,400	33,400
其他金融資產	13	95,000	97,900	136,100
預付款項、按金及其他應收款項	14	319,060	83,680	83,038
		1,498,282	1,030,786	905,115
流動資產				
物業存貨		3,064,836	2,219,124	2,032,907
其他存貨		513	385	-
應收融資租賃、貸款及賬款	12	867,917	919,602	1,007,850
預付款項、按金及其他應收款項	14	228,080	779,046	541,466
合約資產		3,624	-	-
其他金融資產	13	44,738	3,619	84,519
應收稅項		28,485	17,000	18,156
有限制銀行存款		38,714	39,869	17,752
現金及銀行結餘—一般賬目		139,770	85,895	60,837
現金及銀行結餘—代客戶持有		22,959	23,775	-
		4,439,636	4,088,315	3,763,487
分類為持作銷售的資產		-	452,989	-
		4,439,636	4,541,304	3,763,487

		於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於 二零一八年 一月一日 人民幣千元 (重列)
	附註			
流動負債				
應付賬款及票據	15	493,756	473,616	198,104
應計費用、其他應付款項、已收按金 及遞延收入		633,022	685,552	421,082
合約負債	16	1,351,221	1,079,832	1,046,079
租賃負債		14,896	–	–
稅項撥備		153,719	79,519	37,932
銀行及其他借貸		493,375	296,038	253,503
公司債券		51,175	18,270	41,725
		3,191,164	2,632,827	1,998,425
與分類為持作銷售的資產有關的負債		–	140,602	–
		3,191,164	2,773,429	1,998,425
流動資產淨值		1,248,472	1,767,875	1,765,062
資產總值減流動負債		2,746,754	2,798,661	2,670,177
非流動負債				
已收按金		7,507	83,497	31,025
租賃負債		89,699	–	–
銀行及其他借貸		689,910	675,229	697,497
公司債券		248,310	257,955	225,199
承兌票據		–	–	120,000
遞延稅項負債		120,077	122,641	102,888
		1,155,503	1,139,322	1,176,609
資產淨值		1,591,251	1,659,339	1,493,568
權益				
股本	17	12,832	10,585	8,292
儲備		1,574,321	1,618,908	1,362,281
本公司擁有人應佔權益		1,587,153	1,629,493	1,370,573
非控股權益		4,098	29,846	122,995
權益總額		1,591,251	1,659,339	1,493,568

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔												非控股 權益	總額	
	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				
	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	261,502	60,948	3,600	-	-	(4,535)	20,455	601,198	1,307,489	64,106	1,371,595		
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整	-	-	51,001	-	-	-	-	(1)	-	16,470	67,470	58,889	126,359		
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	312,503	60,948	6,818	-	-	(4,536)	20,455	610,064	1,370,573	122,995	1,493,568		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,728	255,728	34,699	290,427		
年內其他全面收益	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,440)	-	-	(1,129)	-	(1,129)		
年內全面收益總額	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,440)	-	255,728	254,599	34,699	289,298		
以配售形式發行普通股	1,251	264,020	-	-	-	-	-	-	-	-	265,271	-	265,271		
與轉換可換股債券有關的股份發行	870	200,651	-	-	-	-	(19,783)	-	-	-	181,738	-	181,738		
收購同一控制權下的附屬公司	172	41,845	(476,930)	-	-	-	-	-	-	-	(434,913)	-	(434,913)		
轉撥至法定儲備	-	-	-	53,217	-	-	-	-	-	(53,217)	-	-	-		
確認可換股債券的權益部分	-	-	-	-	-	-	19,783	-	-	-	19,783	-	19,783		
確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,729	-	3,729	-	3,729		
資本出資	-	-	49,000	-	-	-	-	-	-	-	49,000	-	49,000		
注資非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,254	32,254		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178	178		
因收購附屬公司額外權益而產生 出售附屬公司	-	-	(80,287)	-	-	-	-	-	-	-	(80,287)	(158,713)	(239,000)		
於二零一八年十二月三十一日， 經重列	10,585	862,545	(195,714)	114,165	2,300	16,829	-	(17,976)	24,184	812,575	1,629,493	29,846	1,659,339		

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	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
於二零一八年十二月三十一日：												
承上期呈報	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
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整	-	-	9,535	-	-	-	(3)	-	7,975	17,507	-	17,507
於二零一九年一月一日，經重列	10,585	862,545	(195,714)	114,165	2,300	16,829	(17,976)	24,184	812,575	1,629,493	29,846	1,659,339
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	335,503	335,503	628	336,131
年內其他全面收益	-	-	-	-	5,700	(16,829)	(6,759)	-	16,829	(1,059)	216	(843)
年內全面收益總額	-	-	-	-	5,700	(16,829)	(6,759)	-	352,332	334,444	844	335,288
收購同一控制權下的附屬公司 轉撥至法定儲備	2,247	442,615	(444,862)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	-	-	-	38,738	-	-	-	-	(38,738)	-	-	-
因收購附屬公司額外權益而產生	-	-	(378,408)	-	-	-	-	-	1,624	1,624	-	1,624
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(378,408)	(26,592)	(405,000)
於二零一九年十二月三十一日	12,832	1,305,160	(1,018,984)	152,903	8,000	-	(24,735)	25,808	1,126,169	1,587,153	4,098	1,591,251

* 保留溢利包括根據規管中華人民共和國(「中國」)融資擔保業務的相關規則保留作未到期責任儲備及擔保賠償儲備而不可分配的款項，於二零一九年十二月三十一日約為人民幣25,023,000元(二零一八年：人民幣25,064,000元)。

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。本公司附屬公司主要從事i)資產管理業務、ii)提供金融相關服務及iii)商品貿易業務。

2. 編製基準

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，綜合財務報表包含聯交所證券上市規則規定的適用披露。

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（誠如以下所載會計政策所闡釋）除外。

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。

2.1 同一控制權下的業務合併

於二零一八年十一月七日，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，以收購盛榮投資有限公司（「盛榮」）全部已發行股本（「收購事項」），其代價的公平值為人民幣444,862,000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，而盛榮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。收購事項的代價按每股0.495港元發行的1,033,000,000股本公司股份支付。盛榮及其附屬公司的主要業務為於中國從事物業發展。

收購事項已於二零一九年一月二十三日完成。於收購事項完成後，盛榮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，以包含盛榮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，以及當中因此而重列的項目所產生的影響概述如下：

對截至二零一八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	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	136,771	-	(7,309)	129,462
來自資產管理業務的收入	715,038	-	-	715,038
其他收入	35,805	27	-	35,832
物業銷售成本	(466,131)	-	-	(466,131)
出售附屬公司的收益	31,947	-	-	31,947
僱員福利開支	(39,547)	(159)	-	(39,706)
折舊及攤銷開支	(4,349)	(6)	-	(4,355)
經營租賃開支	(7,629)	-	-	(7,629)
以股權結算以股份為基礎的付款	(3,729)	-	-	(3,729)
其他開支	(51,545)	(1,402)	-	(52,947)
分佔聯營公司業績	(7,076)	-	-	(7,076)
收購附屬公司產生的議價購買收益	40,072	-	-	40,072
投資物業公平值變動	56,495	-	-	56,495
其他金融資產公平值變動	6,750	-	-	6,750
融資成本	(35,505)	-	-	(35,505)
除所得稅前溢利	407,367	(1,540)	(7,309)	398,518
所得稅開支	(108,091)	-	-	(108,091)
年內溢利	299,276	(1,540)	(7,309)	290,427

對截至二零一八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	合併調整 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	(13,438)	(2)	—	(13,440)
—按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動	(4,518)	—	—	(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	—	—	16,829
	<u>(1,127)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>(1,129)</u>
年內全面收益總額	<u>298,149</u>	<u>(1,542)</u>	<u>(7,309)</u>	<u>289,298</u>
年內溢利歸屬於：				
本公司擁有人	264,223	(1,186)	(7,309)	255,728
非控股權益	35,053	(354)	—	34,699
	<u>299,276</u>	<u>(1,540)</u>	<u>(7,309)</u>	<u>290,427</u>
全面收益總額歸屬於：				
本公司擁有人	263,096	(1,188)	(7,309)	254,599
非控股權益	35,053	(354)	—	34,699
	<u>298,149</u>	<u>(1,542)</u>	<u>(7,309)</u>	<u>289,298</u>

對二零一八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	19,178	-	-	19,178
投資物業	600,200	-	-	600,200
於聯營公司的權益	15,529	-	-	15,529
應收融資租賃、貸款及賬款	180,899	-	-	180,899
商譽	33,400	-	-	33,400
其他金融資產	97,900	-	-	97,900
預付款項、按金及其他應收款項	83,680	-	-	83,680
	<u>1,030,786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,030,786</u>
流動資產				
物業存貨	800,367	1,408,865	9,892	2,219,124
其他存貨	385	-	-	385
應收融資租賃、貸款及賬款	919,602	-	-	919,602
預付款項、按金及其他應收款項	775,651	3,395	-	779,046
其他金融資產	3,619	-	-	3,619
應收稅項	15,240	1,760	-	17,000
有限制銀行存款	39,847	22	-	39,869
現金及銀行結餘—一般賬目	85,656	239	-	85,895
現金及銀行結餘—代客戶持有	23,775	-	-	23,775
	<u>2,664,142</u>	<u>1,414,281</u>	<u>9,892</u>	<u>4,088,315</u>
分類為持作銷售的資產	<u>452,989</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>452,989</u>
	<u><u>3,117,131</u></u>	<u><u>1,414,281</u></u>	<u><u>9,892</u></u>	<u><u>4,541,304</u></u>

對二零一八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				
應付賬款及票據	417,764	55,852	-	473,616
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	178,005	507,986	(439)	685,552
合約負債	884,527	195,305	-	1,079,832
稅項撥備	79,519	-	-	79,519
銀行及其他借貸	193,090	102,948	-	296,038
公司債券	18,270	-	-	18,270
	<u>1,771,175</u>	<u>862,091</u>	<u>(439)</u>	<u>2,632,827</u>
與分類為持作銷售的資產有關的負債	<u>140,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,602</u>
	<u>1,911,777</u>	<u>862,091</u>	<u>(439)</u>	<u>2,773,429</u>
流動資產淨值	<u>1,205,354</u>	<u>552,190</u>	<u>10,331</u>	<u>1,767,875</u>
資產總值減流動負債	<u>2,236,140</u>	<u>552,190</u>	<u>10,331</u>	<u>2,798,661</u>
非流動負債				
已收按金	83,497	-	-	83,497
銀行及其他借貸	142,630	532,599	-	675,229
公司債券	257,955	-	-	257,955
遞延稅項負債	110,226	988	11,427	122,641
	<u>594,308</u>	<u>533,587</u>	<u>11,427</u>	<u>1,139,322</u>
資產淨值	<u>1,641,832</u>	<u>18,603</u>	<u>(1,096)</u>	<u>1,659,339</u>
權益				
股本	10,585	-	-	10,585
儲備	<u>1,601,401</u>	<u>18,603</u>	<u>(1,096)</u>	<u>1,618,908</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,611,986</u>	<u>18,603</u>	<u>(1,096)</u>	<u>1,629,493</u>
非控股權益	<u>29,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,846</u>
權益總額	<u><u>1,641,832</u></u>	<u><u>18,603</u></u>	<u><u>(1,096)</u></u>	<u><u>1,659,339</u></u>

對二零一八年一月一日綜合財務狀況表的影響

	承上期於 二零一八年 一月一日 呈報 人民幣千元 (經考慮採納 香港財務報告 準則第9號及 香港財務報告 準則第15號的 影響)	收購事項影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	於二零一八年一 月一日重列 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	19,847	6	-	19,853
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
商譽	33,400	-	-	33,400
其他金融資產	136,100	-	-	136,100
預付款項、按金及其他應收款項	83,038	-	-	83,038
	<u>905,109</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>905,115</u>
流動資產				
物業存貨	669,263	1,346,004	17,640	2,032,907
應收融資租賃、貸款及賬款	1,007,850	-	-	1,007,850
預付款項、按金及其他應收款項	540,890	576	-	541,466
其他金融資產	84,519	-	-	84,519
應收稅項	16,396	1,760	-	18,156
有限制銀行存款	17,729	23	-	17,752
現金及銀行結餘—一般賬目	60,537	300	-	60,837
	<u>2,397,184</u>	<u>1,348,663</u>	<u>17,640</u>	<u>3,763,487</u>

對二零一八年一月一日綜合財務狀況表的影響－續

	承上期於 二零一八年 一月一日 呈報 人民幣千元 (經考慮採納 香港財務報告 準則第9號及 香港財務報告 準則第15號的 影響)	收購事項影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	於二零一八年一 月一日重列 人民幣千元
流動負債				
應付賬款及票據	141,710	56,394	–	198,104
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	96,027	325,055	–	421,082
合約負債	908,242	137,837	–	1,046,079
稅項撥備	37,932	–	–	37,932
銀行及其他借貸	180,801	72,702	–	253,503
公司債券	41,725	–	–	41,725
	<u>1,406,437</u>	<u>591,988</u>	<u>–</u>	<u>1,998,425</u>
流動資產淨值	<u>990,747</u>	<u>756,675</u>	<u>17,640</u>	<u>1,765,062</u>
資產總值減流動負債	<u>1,895,856</u>	<u>756,681</u>	<u>17,640</u>	<u>2,670,177</u>
非流動負債				
已收按金	31,025	–	–	31,025
銀行及其他借貸	61,950	635,547	–	697,497
公司債券	225,199	–	–	225,199
承兌票據	120,000	–	–	120,000
遞延稅項負債	90,473	988	11,427	102,888
	<u>528,647</u>	<u>636,535</u>	<u>11,427</u>	<u>1,176,609</u>
資產淨值	<u>1,367,209</u>	<u>120,146</u>	<u>6,213</u>	<u>1,493,568</u>
權益				
股本	8,292	–	–	8,292
儲備	1,294,811	61,257	6,213	1,362,281
本公司擁有人應佔權益	<u>1,303,103</u>	<u>61,257</u>	<u>6,213</u>	<u>1,370,573</u>
非控股權益	<u>64,106</u>	<u>58,889</u>	<u>–</u>	<u>122,995</u>
權益總額	<u>1,367,209</u>	<u>120,146</u>	<u>6,213</u>	<u>1,493,568</u>

對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響

	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
經營活動所得現金流量				
除所得稅前溢利／(虧損)	407,367	(1,540)	(7,309)	398,518
就下列項目調整：				
銀行利息收入	(350)	(2)	-	(352)
利息開支	35,505	-	-	35,505
物業、廠房及設備折舊	4,316	6	-	4,322
預付土地租賃攤銷	33	-	-	33
分佔聯營公司業績	7,076	-	-	7,076
投資物業公平值變動	(56,495)	-	-	(56,495)
以股權結算以股份為基礎的付款	3,729	-	-	3,729
出售物業、廠房及設備的收益	(422)	-	-	(422)
撤銷物業、廠房及設備	27	-	-	27
其他金融資產公平值變動	(6,750)	-	-	(6,750)
應收融資租賃、貸款及賬款及 其他應收款項的減值虧損撥備	5,758	-	-	5,758
應收融資租賃、貸款及賬款的 減值虧損撥回	(19,719)	-	-	(19,719)
出售附屬公司的收益	(31,947)	-	-	(31,947)
收購附屬公司產生的議價購買收益	(40,072)	-	-	(40,072)
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	308,056	(1,536)	(7,309)	299,211
其他存貨減少	204	-	-	204
物業存貨(增加)／減少	(184,985)	(14,377)	7,309	(192,053)
應收融資租賃、貸款及賬款減少， 扣除遞延收入	196,128	-	-	196,128
預付款項、按金及其他應收款項增加	(198,545)	(2,820)	-	(201,365)
有限制銀行存款(增加)／減少	(12,118)	1	-	(12,117)
現金及銀行結餘—代客戶持有增加	(23,775)	-	-	(23,775)
應付賬款及票據增加／(減少)	288,068	(9,380)	-	278,688
應計費用、其他應付款項及 已收按金(減少)／增加	(35,977)	85,227	-	49,250
合約負債(減少)／增加	(23,715)	57,468	-	33,753
經營活動所得現金	313,341	114,583	-	427,924
已收利息	350	2	-	352
已付所得稅	(45,986)	-	-	(45,986)
經營活動所得現金淨額	267,705	114,585	-	382,290

對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響—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
投資活動所得現金流量			
收購物業、廠房及設備	(13,348)	-	(13,348)
出售物業、廠房及設備的所得款項	1,218	-	1,218
收購投資物業	(102,653)	-	(102,653)
收購聯營公司	(3,500)	-	(3,500)
投資其他金融資產	(20,379)	-	(20,379)
出售其他金融資產的所得款項	97,773	-	97,773
就收購同一控制權下的附屬公司已付的代價	(188,074)	-	(188,074)
收購同一控制權下的附屬公司額外權益	(190,000)	-	(190,000)
收購附屬公司，扣除所收購現金	2,783	-	2,783
透過收購附屬公司收購資產	(1,916)	-	(1,916)
出售附屬公司，扣除所出售現金	38,982	-	38,982
投資活動所用現金淨額	<u>(379,114)</u>	<u>-</u>	<u>(379,114)</u>
融資活動所得現金流量			
發行公司債券的所得款項	40,977	-	40,977
銀行及其他借貸的所得款項	268,444	-	268,444
償還銀行及其他借貸	(277,278)	(75,000)	(352,278)
償還公司債券	(43,587)	-	(43,587)
償還承兌票據	(120,000)	-	(120,000)
根據配售而發行新股份的所得款項	265,271	-	265,271
非控股股東的注資	30,000	-	30,000
已付利息	(28,644)	(39,646)	(68,290)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	<u>135,183</u>	<u>(114,646)</u>	<u>20,537</u>
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額	23,774	(61)	23,713
年初現金及現金等值項目	60,537	300	60,837
匯率影響淨額	3,969	-	3,969
年終現金及現金等值項目	<u>88,280</u>	<u>239</u>	<u>88,519</u>
現金及現金等值項目結餘的分析			
現金及銀行結餘	88,280	239	88,519
減：計入分類為持作銷售的資產	(2,624)	-	(2,624)
於綜合現金流量表及綜合財務狀況表 列賬的現金及現金等值項目	<u>85,656</u>	<u>239</u>	<u>85,895</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二零一九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。

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂 香港會計準則第28號的修訂 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	具有負補償的提前還款特性 於聯營公司及合營企業的長期權益 香港財務報告準則第3號「業務合併」的修訂
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
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
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

除下文所概述有關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16號 – 租賃（「香港財務報告準則第16號」）

香港財務報告準則第16號為租賃會計的會計處理帶來重大改變，其主要集中於承租人會計。此準則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「確定一項安排是否包含租賃」、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「評估涉及租賃的法律形式的交易內容」。從承租人角度，幾乎所有租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，惟少數不適用於此原則的租賃除外，此包括其相關資產為低價值項目或被釐定為短期租賃的租賃。從出租人角度，會計處理大致與香港會計準則第17號所規定者維持不變。

有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響，以及香港財務報告準則第16號允許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(i)至(iv)節。

(i) *租賃的新定義*

根據香港財務報告準則第16號，租賃乃界定為一份合約或合約的一部分，而該合約或合約的一部分於一段時間內讓渡一項資產（即相關資產）的使用權，以換取代價。當客戶於整個使用期間內有權：(a)從已識別資產的使用中獲取絕大部分的經濟利益；及(b)主導已識別資產的使用，即代表該合約於一段時間內讓渡了已識別資產使用的控制權。

(ii) *作為承租人的會計處理*

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產的擁有權所附帶的風險及回報歸屬於出租人或承租人的程度，而將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論是經營租賃或融資租賃）均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號提供了一項會計政策選擇：實體可選擇不將屬於短期租賃的租賃資本化。本集團已選擇不就租賃期自開始日期起計少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始當日確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並將包括：(i)租賃負債的初步計量金額（見下文有關處理租賃負債的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人在拆除及移除相關資產至符合租賃條款及條件所規定的狀態時將予產生的估計成本（為制定存貨而產生的成本除外）。

本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本計量使用權資產，減去任何累計折舊及任何減值虧損，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。

就本集團而言，持作出租或資本增值的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平值列賬。持作自用的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第16號入賬，並將按折舊成本列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號並無對此等使用權資產造成重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦透過租賃協議出租多項物業，而本集團經行使判斷後釐定，該等物業與持作自用的租賃土地及樓宇不同，其為一個獨立類別的資產。因此，租賃協議項下物業所產生的使用權資產乃按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期的未付租賃付款的現值確認。租賃付款將按租賃內的隱含利率（倘可輕易確定該利率）貼現。倘不能輕易確定該利率，本集團將採用本集團的增量借貸利率。

下列並未於租賃開始日期支付的款項乃用作支付於租賃期內使用相關資產的權利，其乃視作租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)取決於指數或利率的可變租賃付款額，其初步按於開始日期的指數或利率計量；(iii)承租人在剩餘價值擔保下預期應支付的金額；(iv)承租人可合理確定行使的購買選擇權的行使價；及(v)倘從租賃期中反映承租人行使終止租賃的選擇權，用於終止租賃而支付的罰款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映所作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映就租賃修訂所進行的任何重新評估。

(iii) 作為出租人之會計處理

本集團已出租其投資物業予若干租戶。由於香港財務報告準則第16號有關出租人的會計處理與香港會計準則第17號所規定者大致維持不變，故採用香港財務報告準則第16號並無對財務報表造成任何重大影響。

(iv) 過渡

本集團採用經修訂的追溯法來應用香港財務報告準則第16號。按香港財務報告準則第16號的過渡條文所允許，於二零一八年呈列的比較資料未經重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就因應用香港會計準則第17號而於先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並按餘下租賃付款的現值計量及採用承租人於二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現該等租賃負債。就所有此等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號「資產減值」，以評估截至該日是否出現任何減值。

涉及租賃土地權益的使用權資產(其中土地權益乃持作發展物業存貨)與物業存貨計入相應資產所屬的同一項目內。

以下對賬表將解釋於二零一八年十二月三十一日的已披露經營租賃承擔(應用香港會計準則第17號)在初步應用日期將如何與於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表內確認的租賃負債對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	35,555
減：租賃期於二零一九年十二月三十一日內結束的短期租賃	<u>(1,819)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債總額	33,736
減：未來利息開支	<u>(4,702)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u><u>29,034</u></u>

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表內確認的租賃負債所應用的加權平均承租人增量借貸利率為9.09%。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

人民幣千元

於二零一九年一月一日的財務狀況表

於物業、廠房及設備呈列的使用權資產	29,034
租賃負債(非流動)	25,354
租賃負債(流動)	3,680

本集團已採用下列實際權宜方法：(i)對具備合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；(ii)應用豁免而不就租賃期將自初步應用日期起12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬為短期租賃。此外，本集團亦已採用實際權宜方法，以便將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前識別為應用香港會計準則第17號的租賃的所有租賃合約。

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經已頒布，但尚未生效及並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及	重大性的定義 ¹
香港會計準則第8號的修訂	
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 ¹
香港會計準則第39號及	
香港財務報告準則第7號的修訂	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間
香港會計準則第28號的修訂	的資產出售或注資 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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益		
財務顧問服務收入	36,887	3,414
供應鏈代理服務收入	158	3,625
金融證券服務收入	3,223	269
來自其他來源的收益		
擔保服務收入	11,311	12,102
下列各項的利息收入：		
— 委託貸款	17,533	54,797
— 放貸	51,342	21,645
— 融資租賃服務	24,180	33,610
	<u>144,634</u>	<u>129,462</u>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
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		
提供資產管理解決方案的收入	—	3,302
物業銷售收入	764,913	693,725
來自其他來源的收益		
出售／處置不良金融資產的收入	7,500	11,809
財務收入	—	2,961
租金收入及轉租賃租金收入	4,967	3,241
管理費收入	233	—
	<u>777,613</u>	<u>715,038</u>

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	1,329,594	–
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認時間		
在某一時點	2,097,888	700,921
在一段時間內	36,887	3,414
	2,134,775	704,335
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
其他收入		
銀行及其他利息收入	12,683	352
出售物業、廠房及設備的收益	118	422
政府補助*	501	10,656
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損撥回	5,979	19,719
證券買賣收入	96	687
銷售電子裝置	16,429	3,359
出售聯營公司的收益	3,056	–
其他	14,824	637
	53,686	35,832

* 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、快捷貸款、顧問、供應鏈代理服務、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；及
- (3) 商品貿易－於中國經營商品貿易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於物業發展及投資業務對本集團總收益及資產與負債的重要性日益增加，故物業發展及投資成為其中一項呈報分部。本附註所呈列的分部比較資料已按照本年度的呈列方式於年內重新呈列。

此外，本集團已開展商品貿易業務，並基於其對本集團總收益的重要性而將其識別為呈報分部。

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。分部業績包含本集團分佔本集團聯營公司及合營企業於活動過程中所產生的溢利／虧損，但排除出售附屬公司的收益、以股權結算以股份為基礎的付款及未分配的公司開支。公司開支指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。

分部資產包括現金及銀行結餘以外的所有資產均以組別形式管理。

分部負債包括公司負債(如應計費用及其他應付款項、其他借貸及公司債券)以外的所有負債，該等除外負債以組別形式管理。

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：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
來自外來客戶的收益	<u>156,758</u>	<u>765,489</u>	<u>1,329,594</u>	<u>2,251,841</u>
分部業績	<u>149,902</u>	<u>294,187</u>	<u>365</u>	<u>444,454</u>
出售附屬公司的收益				26,718
以股權結算以股份為基礎的付款				(1,624)
未分配的公司開支				<u>(34,439)</u>
除所得稅前溢利				<u><u>435,109</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元 (重新呈列)	物業發展 及投資 人民幣千元 (重新呈列)	總計 人民幣千元 (重新呈列) (重列)
來自外來客戶的收益	150,775	693,725	844,500
集團內分部間收益	<u>7,311</u>	<u>-</u>	<u>7,311</u>
分部收益	<u>158,086</u>	<u>693,725</u>	<u>851,811</u>
分部業績	162,096	243,869	405,965
出售附屬公司的收益			31,947
以股權結算以股份為基礎的付款			(3,729)
未分配的公司開支			<u>(35,665)</u>
除所得稅前溢利			<u><u>398,518</u></u>

分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重新呈列) (重列)
分部資產		
金融服務	1,738,454	2,349,357
物業發展及投資	4,139,701	3,194,060
商品貿易	11,994	—
分部資產總值	5,890,149	5,543,417
未分配		
—現金及銀行結餘	47,769	28,673
資產總值	5,937,918	5,572,090
分部負債		
金融服務	289,209	497,068
物業發展及投資	3,322,874	3,000,892
商品貿易	60,387	—
分部負債總額	3,672,470	3,497,960
未分配		
—應計費用及其他應付款項	9,475	9,632
—其他借貸	365,237	128,934
—公司債券	299,485	276,225
負債總額	4,346,667	3,912,751

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：				
添置非流動資產 (金融資產除外)	11,287	366,471	-	377,758
物業、廠房及設備折舊	(11,788)	(4,696)	(208)	(16,692)
分佔聯營公司業績	124	-	-	124
分佔合營企業業績	-	11,088	-	11,088
出售物業、廠房及設備的收益	51	67	-	118
出售附屬公司的收益	46,170	-	-	46,170
出售投資物業的(虧損)/收益	(5,708)	67,582	-	61,874
投資物業公平值變動	(1,000)	73,362	-	72,362
其他金融資產公平值變動	(863)	-	-	(863)
應收融資租賃款項、貸款及 賬款及其他應收款項的 減值虧損撥備	(5,794)	-	-	(5,794)
應收融資租賃款項、貸款及 賬款的減值虧損撥回	5,979	-	-	5,979
銀行及其他利息收入	11,860	197	626	12,683
融資成本	(4,523)	(10,390)	(366)	(15,279)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元 (重新呈列)	物業發展 及投資 人民幣千元 (重新呈列)	總計 人民幣千元 (重新呈列) (重列)
其他資料：			
添置非流動資產(金融資產除外)	98,812	106,741	205,553
物業、廠房及設備折舊	(2,899)	(1,423)	(4,322)
預付土地租賃攤銷	(33)	-	(33)
分佔聯營公司業績	(7,076)	-	(7,076)
出售物業、廠房及設備的收益	50	372	422
收購附屬公司產生的議價購買收益	40,072	-	40,072
投資物業公平值變動	8,148	48,347	56,495
其他金融資產公平值變動	6,750	-	6,750
應收融資租賃款項、貸款及 賬款及其他應收款項的減值虧損撥備	(5,758)	-	(5,758)
應收融資租賃款項、貸款及 賬款的減值虧損撥回	19,719	-	19,719
銀行及其他利息收入	171	181	352
融資成本	(5,553)	-	(5,553)

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。

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶A (附註)	271,439	-

附註：此客戶來自商品貿易分部(二零一八年：並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%)。

6. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸利息	65,596	64,583
公司債券利息	17,687	15,575
承兌票據利息	–	2,084
租賃負債利息	5,743	–
	89,026	82,242
減：發展中物業的資本化金額	(45,673)	(46,737)
	43,353	35,505

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
核數師薪酬		
— 審核服務	1,433	1,305
— 非審核服務	267	957
	<u>1,700</u>	<u>2,262</u>
存貨成本確認為開支	<u>1,838,131</u>	<u>466,131</u>
物業、廠房及設備折舊	16,890	4,434
減：發展中物業的資本化金額	(198)	(112)
	<u>16,692</u>	<u>4,322</u>
預付土地租賃攤銷	—	33
應收融資租賃、貸款及賬款及其他應收款項的減值虧損	5,794	5,758
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損撥回	(5,979)	(19,719)
以股權結算以股份為基礎的付款	1,624	3,729
撤銷物業、廠房及設備	641	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	2,341	8,338
僱員成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	49,783	34,134
— 退休金計劃供款— 一定額供款計劃	4,623	1,591
— 其他福利	5,543	3,981
	<u>59,949</u>	<u>39,706</u>
匯兌虧損淨額	1,809	2,210
物業的經營租賃開支	—	7,629
出售物業、廠房及設備的收益	(118)	(422)
	<u><u>1,809</u></u>	<u><u>2,210</u></u>

8. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	207	77
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	82,802	76,220
— 土地增值稅	18,122	11,446
— 預扣稅	411	595
	101,542	88,338
遞延稅項	(2,564)	19,753
	98,978	108,091

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% (二零一八年：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% (二零一八年：7%) 計算。

香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。截至二零一九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% (二零一八年：劃一稅率16.5%)。

9. 股息

本公司於年內並無宣派股息(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>335,503</u>	<u>255,728</u>
	二零一九年 股份數目 (千股)	二零一八年 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	6,301,125	4,749,414
每股攤薄盈利的影響：		
—可換股債券	<u>-</u>	<u>31,233</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,301,125</u>	<u>4,780,647</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>5.32</u>	<u>5.38</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	<u>5.32</u>	<u>5.35</u>

附註：

計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時，並無假設本公司的未行使購股權會獲行使，原因是本公司未行使購股權的行使價高於平均股份市價。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度呈列的每股攤薄盈利乃受對該年度呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響的年內未償還可換股債券所影響。

11. 物業、廠房及設備

截至二零一九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花費了約人民幣142,299,000元(二零一八年(重列)：人民幣13,348,000元)。

12. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
應收委託貸款	-	2,254
應收融資租賃款項	98,558	178,645
	98,558	180,899
流動資產		
應收委託貸款	869	149,925
應收融資租賃款項	157,138	111,472
應收貸款	613,152	561,466
應收擔保客戶的款項	28,788	35,901
應收賬款	67,970	60,838
	867,917	919,602

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、應收融資租賃款項及貸款的利息、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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30日	467,345	247,113
31至90日	7,776	10,827
91至180日	100,000	379,544
180日以上	362,566	427,116
	<u>937,687</u>	<u>1,064,600</u>

由於應收擔保客戶的款項屬於本集團就日常營運所收購並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. 其他金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動：		
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的金融資產		
－非上市股本證券	34,000	33,000
－不良資產	60,000	59,900
－基金投資	1,000	5,000
	<u>95,000</u>	<u>97,900</u>
流動：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
－香港上市股本證券	11,738	379
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產		
－不良資產	33,000	3,240
	<u>44,738</u>	<u>3,619</u>
	<u>139,738</u>	<u>101,519</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	83,680
其他應收款項	<u>235,380</u>	<u>—</u>
	319,060	83,680
流動資產		
預付開支	80,161	12,081
已付按金	9,284	6,233
就資產管理業務收購土地及物業已付款項	—	630,444
其他應收款項	<u>138,635</u>	<u>130,288</u>
	228,080	779,046

15. 應付賬款及票據

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
來自物業發展的應付賬款	452,847	387,432
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	791	1,109
— 現金客戶	29,988	22,683
應付票據(附註)	<u>10,130</u>	<u>62,392</u>
	493,756	473,616

附註：

於二零一九年十二月三十一日，應付票據乃以賬面值人民幣10,000,000元的已抵押存款作抵押。

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。

於報告期末計入應付賬款及票據的應付賬款按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
即期或少於一個月	455,652	366,872
一至三個月	10,772	6,238
超過三個月但少於十二個月	20,742	56,421
超過十二個月	6,590	44,085
	<u>493,756</u>	<u>473,616</u>

16. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
與物業銷售有關的合約負債	1,351,026	1,079,832
與管理服務有關的合約負債	195	—
	<u>1,351,221</u>	<u>1,079,832</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及管理服務銷售合約前預先收取。

17. 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	20,000,000	50,000	39,000
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日	4,236,008	10,590	8,292
就收購同一控制權下的附屬公司 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)	400,000	1,000	870
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	5,330,386	13,326	10,585
就收購同一控制權下的附屬公司 發行新股份 (附註d)	1,033,000	2,582	2,247
於二零一九年十二月三十一日	6,363,386	15,908	12,832

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。
- 因應配售事宜，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，就轉換可換股債券按每股0.582港元發行50,000,000股股份及350,000,000股股份。
- 於二零一九年一月二十三日就收購盛榮而按每股0.495港元價格發行合共1,033,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股作為代價股份。

18. 承擔

(i) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，根據本集團就樓宇所訂立於報告日期的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	11,504
一年後但兩年內	9,959
兩年後但五年內	<u>14,092</u>
	<u><u>35,555</u></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，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期。此等租約概無包含任何或然租金。

本集團作為出租人

根據本集團的不可撤銷經營租約應收的未來最低租賃款項如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	7,874	3,685
一年後但兩年內	10,590	4,663
兩年後但五年內	26,643	9,933
超過五年	<u>29,015</u>	<u>6,166</u>
	<u><u>74,122</u></u>	<u><u>24,447</u></u>

租約的租賃期經協商為2至15年（二零一八年：8年）。

- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，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850,538,000（二零一八年：人民幣1,293,028,000元）。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就向合營企業注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣20,910,000元（二零一八年：無）。

(iv) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	84,443	20,032
－物業發展	799,365	454,201
－購置物業、廠房及設備	49,161	－
	<u>799,365</u>	<u>454,201</u>

19. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	6,266	5,871
退休金計劃供款	97	129
以股權結算以股份為基礎的付款	1,298	1,816
	<u>7,661</u>	<u>7,816</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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
龍之族控股有限公司	關聯公司*	擔保服務收入	－	943

* 關聯公司受洪先生控制。

20. 或然負債

於報告日期，本集團已作出以下重大擔保：

- (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，並就該等買家履行還款責任向銀行提供擔保。於報告日期，未償還擔保額約為人民幣1,127,810,000元（二零一八年：人民幣755,608,000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328,232,000元（二零一八年：人民幣386,562,000元）。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事(i)資產管理業務(包括a)物業發展及投資及b)不良資產、股本投資及基金管理)、(ii)提供金融相關服務(包括融資租賃服務、快捷貸款服務、財務顧問服務、擔保服務以及證券經紀服務)及(iii)商品貿易業務。本公司管理層決定重新命名及重組若干業務，以更準確地反映各業務的性質。此舉理應能令客戶及股東對各業務有更適當的理解。

財務回顧

營業額

營業額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣844,500,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣2,251,800,000元，增幅約為人民幣1,407,300,000元或166.6%。營業額增加乃歸因於以下因素所產生的淨影響：

(i) 資產管理業務

a) 物業發展及投資

來自資產管理業務的收入主要得力於鼎豐天境、處州府城及畚鄉古城(前稱鳳凰古鎮)所貢獻的物業銷售額，全部物業均位於中國麗水市。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地面層少量面積則作商業用途。該發展項目的總地盤面積約99,728平方米，其建成後的總樓面面積約377,169平方米。鼎豐天境第一期及第二期已於二零一八年竣工，當中相當多的物業已於去年交付予買家。鼎豐天境第三期已於二零一九年十二月竣工。於截至二零一九年十二月三十一日止年度已售出並交付鼎豐天境第一期及第二期中的餘下大部分及鼎豐天境第三期大約90%物業予買家。鼎豐天境於截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣489,300,000元。另一方面，處州府城乃一項以文化旅遊為主題的商業發展項目。該發展項目的總地盤面積約74,721平方米，其總樓面面積約97,929平方米。處州府城的建築工程已於二零一九年竣工，當中一部分已按照香港財務報告準則於截至二零一九年十二月

三十一日止年度確認為收益約人民幣53,300,000元。此外，畚鄉古城乃一項商業文化發展項目，其總地盤面積約173,934平方米及總樓面面積約311,585平方米。畚鄉古城的建築工程已於二零一九年十二月竣工，當中小部分於二零一九年已交付予買家。畚鄉古城於截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣222,400,000元。

b) 不良資產、股本投資及基金管理

除上述收入外，本集團亦於截至二零一九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12,700,000元。有關收入主要為出售不良金融資產的收入、租金收入及管理收入。

(ii) 金融相關服務

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二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣33,600,000元減少28.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣24,200,000元。融資租賃服務收入減少主要由於本集團在發展該業務上採取了審慎及保守的策略。

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」）。本集團的委託貸款服務收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣54,800,000元減少68.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣17,500,000元。委託貸款服務收入減少主要是由於期內平均應收委託貸款減少。

放貸服務

本集團亦有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51,300,000元（二零一八年：人民幣21,600,000元）。

財務顧問服務

本集團財務顧問服務收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣3,400,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣36,900,000元。本集團主要向不同客戶提供財務及業務解決方案。由於財務顧問服務需求增加，故來自財務顧問服務的收入亦增加。

擔保服務

我們於截至二零一九年及二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣12,100,000元輕微減少6.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣11,300,000元。本集團在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度。來自擔保服務的收入減少主要由於擔保服務客戶數目減少。

(iii) 供應鏈代理服務／商品貿易業務

於二零一九年七月之前，本集團向其客戶所提供的是供應鏈代理服務。在正常情況下，本集團與其客戶訂立供應鏈代理協議，並主要提供包括代表客戶採購原材料(如化學產品)及與客戶指定的供應商洽談買賣協議條款等服務。供應鏈代理費乃根據相關交易金額按預先協定的百分比收取。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得供應鏈代理費約為人民幣200,000元(二零一八年：人民幣3,600,000元)，相關交易總額約為人民幣37,800,000元(二零一八年：人民幣700,000,000元)。

本集團於二零一九年下半年探討業務重組的可行性，研究從供應鏈代理服務轉為商品貿易業務。本集團認為，從事供應鏈代理服務的經驗令本集團在物色及採購不同商品上擁有優勢，並進一步認為供應鏈代理服務的現有客戶基礎及網絡，為本集團在尋找買家及賣家方面取得優勢。基於上文所述，本集團得出結論認為，在不同業務模式下從事商品貿易業務乃代表從供應鏈代理服務的業務轉型，為本集團提供了分散收入來源的機會。自二零一九年八月開始，本集團再無擔當供應鏈業務的代理人。本集團按以下業務模式從事商品貿易業務，並向客戶提供各種商品(如鋁錠)。

本集團主動尋找不同供應商，並查詢不同種類商品的存貨及可供應予本集團的存貨數量及其單價。倘供應商的出價吸引，本集團會聯絡不同潛在客戶，並與彼等商定銷售條款。本集團會與客戶訂立買賣協議，且不會向彼等授出信貸期。相關商品將於結清銷售發票後，由本集團安排移交予客戶。來自商品貿易業務的收益乃於商品的控制權轉移至客戶時確認，相關銷售成本(即供應商的購貨成本)亦將同步確認。於截至二零一九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1,329,600,000元，而商品貿易的相關成本及毛利則分別約人民幣1,328,300,000元及人民幣1,300,000元。

其他收入

其他收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣35,800,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣53,700,000元，增幅約為人民幣17,900,000元或49.8%。本集團於截至二零一九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、銷售電子裝置及應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥回。

物業銷售成本

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣539,100,000元。有關成本主要為i)鼎豐天境第一期至第三期、ii)一部分處州府城及iii)一部分畚鄉古城的土地成本、建築成本及其他相關成本。

出售附屬公司的收益

於二零一九年六月，本集團以總代價人民幣279,400,000元出售1)嘉禾有限公司(「嘉禾」)的全部已發行股本(「銷售股份」)及2)銷售貸款，即嘉禾集團(定義見下文)結欠本集團的款項人民幣235,400,000元(「銷售貸款」)。嘉禾及其附屬公司(「嘉禾集團」)主要於遼寧省營口市從事物業發展業務。本集團於二零一九年錄得出售嘉禾集團的收益約人民幣46,200,000元。另外，於二零一九年十二月，本集團以代價人民幣40,000,000元出售鼎豐發展有限公司(「鼎豐發展」)的全部已發行股本。鼎豐發展及其附屬公司(「鼎豐發展集團」)主要從事不良資產管理業務。本集團於二零一九年錄得出售鼎豐發展集團的收益約人民幣26,700,000元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣39,700,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣59,900,000元，增幅約為人民幣20,200,000元或51.0%。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，主要是由於業務擴張導致員工人數及員工薪金增加。

其他開支

其他開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣52,900,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣97,700,000元，增幅約為人民幣44,800,000元或84.6%。其他開支增加主要是由於本集團的業務擴張所致。

下表細列各項其他開支：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
廣告開支	9,004	5,762
銀行費用	773	762
營業稅及其他稅項	16,810	8,406
電子裝置銷售成本	11,070	1,823
酬酢開支	3,813	2,105
法律及專業費用	12,164	12,933
汽車開支	885	875
辦公室開支	7,046	2,947
通訊費用	645	400
差旅開支	1,980	2,184
水電費	2,144	1,109
應收融資租賃、貸款及賬款及 其他應收款項的減值虧損撥備	5,794	5,758
匯兌虧損	1,809	2,210
賠償撥備	11,322	—
其他	12,480	5,673
	<u>97,739</u>	<u>52,947</u>

出售投資物業的收益

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得出售投資物業的收益約為人民幣61,900,000元。其主要為按香港財務報告準則所確認的出售部分處州府城項目的淨收益。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業位於中國，並根據租契持有，年期介乎40至50年。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自i)一項以經營租約持有並以賺取租金為主的廈門投資物業、ii)持有作資本增值或持有以賺取租金的一部分處州府城項目及iii)現正興建成購物商場並以賺取未來租金收入為目的而持有的一部分鼎豐壹城項目。本集團於截至二零一九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72,400,000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

本集團於截至二零一九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335,500,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣255,700,000元增加約人民幣79,800,000元或31.2%。

展望

本集團認為，物業發展業務乃本集團既有資產管理業務的延伸，並為帶動增長的主要動力。除於二零一八年收購持有鼎豐天境及處州府城項目的公司外，於二零一九年進一步完成收購畚鄉古城項目所涉公司及鼎豐壹城項目所涉於浙江省的地塊。有關收購反映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。此外，針對既有的資產管理業務，本集團亦已於二零一九年收購多項不良資產。鑒於經濟向好以及我們持有的有價值及不良資產具資本升值潛力，董事會相信，上述收購將於未來數年產生顯著回報。同時，本集團正不斷於中國尋找其他有價值及不良資產。

除發展資產管理業務外，本集團正尋求拓展新商機，以擴闊其收入來源。本集團已於二零一八年獲證券及期貨事務監察委員會發出進行第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動的牌照，並於二零一九年積極從事相關業務。本集團將繼續積極尋找及把握市場機遇，創造多元收入來源，從而持續為股東帶來理想回報。

本公司董事及主要行政人員的權益披露

於二零一九年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	購股權下的		總權益	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
			相關股份數目			
洪先生	受控法團權益(附註1)	3,001,200,000	-		3,001,200,000	47.16%
	實益擁有人	-	6,400,000		6,400,000	0.10%
吳志忠先生 (「吳先生」)	受控法團權益(附註2)	1,115,800,000	-		1,115,800,000	17.53%
	實益擁有人	12,098,000	6,400,000		18,498,000	0.29%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate Limited（「Expert Corporate」）持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於3,001,200,000股股份中擁有權益。
- 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited（「Ever Ultimate」）持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益披露

於二零一九年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	3,001,200,000	47.16%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	3,007,600,000	47.26%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	1,115,800,000	17.53%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,134,298,000	17.82%
Jianda Value Investment Fund L.P.	對股份持有保證權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比
Li Yining	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
信達國際控股有限公司	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
Wu Haitao	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
Tian Sheng Universal Limited	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
財通證券股份有限公司	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
中國信達資產管理股份 有限公司	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
中華人民共和國浙江省 財政廳	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%
信達證券股份有限公司	對股份持有保證 權益的人士 (附註5)	850,000,000	13.36%

附註：

1. 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於3,001,200,000股股份中擁有權益。
2. 施女士為洪先生的配偶。
3. 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。
4. 丁女士為吳先生的配偶。
5. Expert Corporate以優先擔保票據金額19,000,000美元的認購人為受益人簽立一項股份及賬戶押記，據此，Expert Corporate已將Expert Corporate的指定證券賬戶中的證券（最少850,000,000股股份）及資產抵押，以作為本公司根據認購協議的履約及還款責任的抵押品。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，董事概不知悉有任何人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

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和銀行及其他借貸的到期狀況。

附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

- (a) 於二零一八年十一月七日，本公司的間接全資附屬公司鼎豐文化旅遊有限公司（「鼎豐旅遊」）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444,862,000元。盛榮由本公司主要股東洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，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0.495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) 於二零一八年十一月八日，中國的地方政府機關龍泉市國土資源局（作為賣方）授予本公司間接擁有70%權益的附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司（作為買方）權利，以收購兩幅位於中國浙江省龍泉市城東社區的地塊的土地使用權，所涉總代價為人民幣1,135,050,000元。有關交易已於二零一九年十一月二十三日完成。
- (c) 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（現稱威海融璟房地產開發有限公司，「威海房地產」）的管理人，並負責重整威海房地產所發出的通知（「該通知」），表示法院已正式批准本公司一間全資附屬公司及漳州福塬投資有限公司（「漳州福塬」）成為威海房地產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，本集團及漳州福塬分別收購威海房地產的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。有關交易已於二零一九年一月十八日完成。於收購完成後，威海房地產成為本公司的合營企業。

- (d) 於二零一九年六月二十五日，鼎豐文創投資有限公司（「鼎豐文創」，為本公司的直接全資附屬公司）（作為賣方）與王燕旋（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方亦同意購買嘉禾集團的銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣279,379,667元。嘉禾集團的主要業務為物業發展。上述出售已於二零一九年六月三十日完成。

- (e) 於二零一九年十二月十七日，鼎豐旅遊（作為買方）與洪寶塔（作為賣方）訂立有條件買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方亦同意購買茁晟有限公司（「茁晟」）全部已發行股本，代價為人民幣405,000,000元。龍泉鼎豐酒店有限公司（「龍泉鼎豐」）為本公司間接擁有70%權益的附屬公司，另外30%權益由茁晟間接擁有。龍泉鼎豐的主要業務為物業發展及管理。有關收購已於二零一九年十二月十八日完成。於收購完成後，龍泉鼎豐成為本公司的間接全資附屬公司。
- (f) 於二零一九年十二月二十四日，本公司（作為賣方）與Wong Wai Pan（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方亦同意購買鼎豐發展的全部已發行股本，代價為人民幣40,000,000元。鼎豐發展集團主要從事不良資產管理業務。上述出售已於二零一九年十二月二十七日完成。

除上文所披露者外，截至二零一九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

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

報告期後事項

於二零二零年一月初爆發及蔓延的新型冠狀病毒已對中國以至全球的商業經濟活動構成影響。本集團已評估疫情對本集團營運的整體影響，並已採取一切可行有效的措施，以限制及保持影響可控。本集團將持續注意疫情變化，以於未來作出適時回應及調整，惟現階段未能對疫情造成的財務影響作出估計。

本集團並無遇上其他重大期後事項。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有401名(二零一八年(重列)：327名)僱員。截至二零一九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59,900,000元(二零一八年(重列)：人民幣39,700,000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條例》所規定的法定限額規限。本集團並無已失效供款可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

除本公布所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零一八年：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年十二月三十一日，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178,500,000元(二零一八年(重列)：人民幣125,800,000元)。於二零一九年十二月三十一日，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25.0%(二零一八年(重列)：22.4%)。於二零一九年十二月三十一日，流動比率為1.39倍(二零一八年(重列)：1.64倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

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」），以就本公司任何僱員及任何其他合資格人士為本集團所作貢獻向彼等提供激勵或獎勵。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年內的變動：

二零一九年

參與人姓名或類別	授出日期	購股權數目				於 二零一九年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於 二零一九年 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	29,394,000	-	-	(5,058,000)	24,336,000	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>42,194,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,058,000)</u>	<u>37,136,000</u>		

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>		

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。

根據於二零一三年十一月二十六日採納的購股權計劃所授出的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
於二零一八年一月一日未行使 已沒收	57,550,000 (15,356,000)	<u>0.734</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日未行使 已沒收	42,194,000 (5,058,000)	<u>0.734</u> <u>0.734</u>
於二零一九年十二月三十一日未行使	37,136,000	<u>0.734</u>

於二零一九年十二月三十一日未行使的購股權行使價為0.734港元(二零一八年：0.734港元)，其加權平均餘下合約壽命為0.98年(二零一八年：1.71年)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣38,700,000元(二零一八年：人民幣39,900,000元)乃抵押作為本集團獲授予融資及應付票據的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融擔保服務。賬面值約為人民幣12,000,000元(二零一八年：人民幣24,000,000元)的銀行借貸乃以賬面值約人民幣17,100,000元(二零一八年：人民幣34,200,000元)的應收融資租賃款項作抵押。賬面值為人民幣603,800,000元的銀行借貸乃以賬面值人民幣1,318,500,000元的持作銷售物業及賬面值人民幣401,000,000元的投資物業作抵押(二零一八年：約人民幣635,500,000元以賬面值人民幣1,139,200,000元的發展中物業作抵押)。賬面值為人民幣139,500,000元(二零一八年：人民幣139,500,000元)的其他借貸乃以一間附屬公司的510,000股股份押記作抵押。

購買、出售或贖回證券

於截至二零一九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

本公司承諾確立良好的企業管治常規及程序，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。

於截至二零一九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，有關偏離情況闡釋如下：

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投購合適的保險。截至本公布日期，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。

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，於截至二零一九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，於截至二零一九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。

全體獨立非執行董事均被賦權每年審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate及Ever Ultimate於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。彼等各自已確認(a)彼等已應全體獨立非執行董事不時的要求提供就執行不競爭承諾所需的所有資料；及(b)彼等各自已於截至二零一九年十二月三十一日止年度全面遵守不競爭承諾。全體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兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為陳星能先生（審核委員會主席）、林洁霖先生及吳清函先生。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

本集團截至二零一九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，二零二零年三月三十一日

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、林洁霖先生及陳乃科先生。