

# 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



年報  
2019



## 目 錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告	5
董事及高級管理層履歷	7
管理層討論及分析	10
董事報告	18
企業管治報告	28
環境、社會及管治報告	40
獨立核數師報告	62
綜合全面收益表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	74
財務報表附註	76
物業組合	215

## 公司資料

### 執行董事：

洪明顯先生(主席)  
吳志忠先生(行政總裁)

### 非執行董事：

蔡華談先生(名譽主席)(前任執行董事；  
自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事)  
蔡劍鋒先生(於二零一九年二月二十八日辭任)  
吳清函先生

### 獨立非執行董事：

陳星能先生  
林洁霖先生  
曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)  
陳乃科先生(於二零一九年十二月四日獲委任)

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 總辦事處及中國主要營業地點

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

### 根據公司條例第XI部登記的香港主要營業地點

香港中環  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心16樓

### 公司秘書

譚偉德

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

### 授權代表

洪明顯  
譚偉德

### 審核委員會成員

陳星能先生(主席)  
林洁霖先生  
吳清函先生

### 薪酬委員會成員

林洁霖先生(主席)  
吳志忠先生  
陳星能先生

### 提名委員會成員

洪明顯先生(主席)  
林洁霖先生  
陳星能先生

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716號鋪

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
中國銀行  
交通銀行

### 公司網址

www.dfh.cn

### 股份代號

06878



## 財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入	<b>144,634</b>	129,462	181,215	201,659	162,150
來自資產管理業務的收入	<b>777,613</b>	715,038	118,053	93,209	21,000
來自商品貿易的收入	<b>1,329,594</b>	-	-	-	-
其他收入	<b>53,686</b>	35,832	53,272	3,478	4,443
物業銷售成本	<b>(539,075)</b>	(466,131)	-	-	-
商品貿易成本	<b>(1,328,264)</b>	-	-	-	-
出售附屬公司的收益／(虧損)	<b>72,888</b>	31,947	-	6,942	(5,836)
贖回可換股債券的收益	-	-	8,770	-	-
僱員福利開支	<b>(59,949)</b>	(39,706)	(33,547)	(23,315)	(14,576)
折舊及攤銷開支	<b>(16,692)</b>	(4,355)	(2,385)	(3,158)	(2,634)
經營租賃開支	-	(7,629)	(3,003)	(2,601)	(1,357)
短期租賃開支	<b>(1,195)</b>	-	-	-	-
以股權結算以股份為基礎的付款	<b>(1,624)</b>	(3,729)	(8,335)	(12,120)	-
其他開支	<b>(97,739)</b>	(52,947)	(53,133)	(53,063)	(27,979)
分佔聯營公司業績	<b>124</b>	(7,076)	492	7	-
分佔合營企業業績	<b>11,088</b>	-	10,910	14,192	52,724
出售投資物業的收益	<b>61,874</b>	-	-	-	-
衍生金融工具公平值變動	-	-	1,960	14,028	-
收購附屬公司產生的議價購買收益	-	40,072	1,861	-	18,082
投資物業公平值變動	<b>72,362</b>	56,495	7,094	-	-
其他金融資產公平值變動	<b>(863)</b>	6,750	-	-	-
融資成本	<b>(43,353)</b>	(35,505)	(56,337)	(42,367)	(6,891)
除所得稅前溢利	<b>435,109</b>	398,518	226,887	196,891	199,126
所得稅開支	<b>(98,978)</b>	(108,091)	(47,975)	(50,639)	(36,960)
年內溢利	<b>336,131</b>	290,427	178,912	146,252	162,166
歸屬於：					
本公司擁有人	<b>335,503</b>	255,728	173,562	144,283	167,168
非控股權益	<b>628</b>	34,699	5,350	1,969	(5,002)
	<b>336,131</b>	290,427	178,912	146,252	162,166

## 財務概要

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
資產總值	<b>5,937,918</b>	5,572,090	4,668,602	3,645,728	2,752,268
負債總額	<b>(4,346,667)</b>	(3,912,751)	(3,175,034)	(2,302,695)	(1,578,932)
非控股權益	<b>(4,098)</b>	(29,846)	(122,995)	(165,605)	(156,169)
本公司擁有人應佔權益	<b>1,587,153</b>	1,629,493	1,370,573	1,177,428	1,017,167



## 主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）呈報鼎豐集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本年度」）的全年業績。

### 業務回顧

本年度，本集團錄得破紀錄的溢利約人民幣336,100,000元新高，較上一年度同期上升15.7%。溢利上升主要歸因於資產管理業務的顯著增長。

本集團認為，資產管理業務乃帶動增長的主要動力。本集團維持著均衡的資產管理業務組合，務求為本集團提供穩定及多元化的收益來源。於二零一八年及二零一九年，本集團購入多項不良資產，部分已成功出售並於本年度產生不俗的溢利。與此同時，本集團亦從物業銷售中錄得驕人的財務業績。隨著於二零一八年及二零一九年收購若干物業公司及地塊，董事會將標榜文化旅遊為主題的物業發展業務視為本集團原有資產管理業務的延伸，並成功將其資產管理類別從不良資產拓展至有價值資產。在物業發展方面，本集團主要專注於中國二三線城市的住宅及商業項目。本集團預期，上述城市的房屋需求將維持殷切，未來整體房地產銷售量將溫和上升。本集團將通過靈活投資策略，積極把握機會以不同方式收購優質土地及物業，包括但不限於收購其他公司、重組資產、投標、參與拍賣及作出競價，以增加於中國的土地及物業存貨。

除發展資產管理業務外，本集團將繼續拓展新商機，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。本集團於本年度在香港從事提供證券買賣及經紀服務、有關配售及首次公開發售的上市公司集資活動以及基金管理業務。

本集團亦獲得資本市場高度認可。本集團被福布斯亞洲版雜誌評選為「亞洲10億美元以下200強」企業，並獲資本壹週雜誌頒發「傑出上市企業大獎2019」殊榮。同時，本集團利用其香港上市公司的信譽及地位，透過銀行及其他借貸以及發行債券的方式集資。本集團相信，穩定及審慎的資本架構將為集團的長遠發展打下堅實基礎。本集團將繼續探索及多元化發展其融資渠道，確保可持續及穩定發展。

## 主席報告

展望未來，在新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情下，普遍預計全球經濟不明朗問題將於二零二零年持續。本集團將審慎應對，並密切監察財務狀況。為把握任何可能隨時出現的擴展及投資機遇，本集團將保持財政穩定及擁有穩健的現金儲備。

### 致謝

本人謹此衷心感謝各位股東、投資者、客戶及業務夥伴一直以來的信任和支持，同時亦由衷感謝本集團員工多年來的寶貴貢獻。未來，本公司將繼續致力為各位股東爭取可持續及理想的回報。

洪明顯先生

主席

香港

二零二零年三月三十一日



## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

洪明顯先生，45歲，於二零一二年十二月四日獲委任為執行董事。洪先生為本公司主席。洪先生負責制定、管理及規劃本集團的整體策略。

洪先生於二零零四年七月修畢北京經濟管理函授學院舉辦的經濟管理遙距課程。洪先生為廈門市工商聯(總商會)副主席、廈門市光彩事業促進會第二屆理事會副會長、福建閩商資本聯合會監事長、浙江省福建商會榮譽會長及福建青年創業促進會榮譽會長。洪先生並榮獲福建省人民政府表彰「福建省非公有制經濟優秀建設者」榮譽稱號。

洪先生在二零零八年九月加盟本集團前，在企業管理方面累積約八年經驗。於二零零七年八月至二零零九年九月期間，洪先生任職總部設於中國江蘇省的一間房地產開發公司，最後擔任執行董事職務。

吳志忠先生，47歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為執行董事。吳先生為本公司行政總裁，負責本集團的整體業務發展及管理。吳先生於二零零八年一月修畢北京經濟管理函授學院舉辦的經濟管理遙距課程。吳先生曾於香港及福建省石獅市多家公司工作，於企業管理積逾十年經驗。於二零零二年至二零零八年，吳先生擔任總部設於石獅市的一間汽車貿易公司的高級管理人員。吳先生於二零零八年九月加盟本集團。

## 董事及高級管理層履歷

### 非執行董事

蔡華談先生，60歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為執行董事，並於二零一九年二月二十八日調任非執行董事。蔡先生為本公司的名譽主席。蔡先生於一九九六年畢業於四川大學法學院的經濟法律深造課程。於二零零八年九月加盟本集團前，蔡先生於管理及公共事務方面累積約30年經驗。於一九八零年至二零零五年，蔡先生曾任職於石獅市及泉州市多個政府部門。

吳清函先生，56歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為非執行董事。吳先生於貿易及製造業積逾25年經驗。彼自二零零零年起出任石獅市一間製造商公司的主席。彼自二零零五年起出任石獅市靈秀商會會長。吳先生於二零一零年四月至二零一二年五月出任一間集團公司的董事、於二零零九年七月至二零一三年一月出任另一間集團公司董事。

### 獨立非執行董事

林洁霖先生，45歲，於二零一七年六月七日加盟本集團出任獨立非執行董事。林先生為廈門市榮譽市民，並為DEBON Asset Management Inc. 董事長。彼於銀行業界擁有超過15年經驗，於二零零七年擔任東亞銀行(中國)有限公司(「東亞銀行」)上海分行副行長，其後歷任東亞銀行武漢分行行長及東亞銀行廈門分行行長至二零一四年八月。

林先生先後於一九九七年取得維多利亞大學(University of Victoria)商業學士學位、於二零零五年取得北京大學世界經濟碩士學位、於二零一零年取得香港理工大學國際房地產碩士學位。彼自二零一四年起為英國皇家測量師協會專業會員，並曾為二零一二年度廈門市中國人民政治協商會議(「政協」)委員及二零一零年度湖北省政協會特邀會員，現為北美華商聯合總會副會長。

陳星能先生，45歲，於二零一三年十一月二十六日加盟本集團出任獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會會員。陳先生於核數、會計及財務管理方面積逾15年經驗。陳先生目前為一家私人公司的財務總監及一家香港核數公司審計主管。除擔任本公司董事外，陳先生現為廣東康華醫療股份有限公司(股份代號：3689)及亮晴控股有限公司(股份代號：8603)的獨立非執行董事。



## 董事及高級管理層履歷

陳乃科先生，52歲，於二零一九年十二月四日獲委任為獨立非執行董事。陳先生為國和控股集團有限公司董事長（自二零零七年起），浙江僑商控股有限公司董事長（自二零一四年起）。彼於企業管理、貿易及製造業方面擁有超過25年經驗。

陳先生於一九九零年取得西北工業大學航海工程學院電子技術學士學位，並於二零零六年取得浙江大學工商管理學院工商管理碩士學位。陳先生參與眾多公共服務及公益活動。陳先生現為中華人民共和國十三屆人大代表、浙江省僑聯副主席、浙江省僑商會常務副會長、浙江麗水僑商會首任會長及中國僑聯常委。

### 高級管理層

鄭潤聰先生，47歲，為負責本集團內企業融資及集資活動的經理。鄭先生畢業於華威大學，現為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，擁有金融業超過20年的經驗，有關經驗從審計跨越到私募股權基金乃至上市公司。

譚偉德先生，42歲，為本公司的財務總監兼公司秘書。譚先生於二零一三年一月底加盟本集團。彼負責本公司的財務報告及公司秘書事宜。譚先生於二零零一年六月畢業於格拉摩根大學(University of Glamorgan) (現稱南威爾斯大學University of South Wales) 取得會計及財務文學士學位(一級榮譽)。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。

於二零零二年一月至二零零五年二月，譚先生受聘於一家本地核數師行擔任核數助理，其後晉升為高級核數師。於二零零五年四月至二零一零年一月，彼於均富會計師行出任高級會計師及經理，擔當核數主管／經理的角色，帶領審核團隊提供專業核數服務。於二零一零年一月至二零一零年十一月，彼於一家私人公司擔任財務總監。於二零一一年一月至二零一三年一月，彼加盟香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任核數經理，其後晉升為高級經理。

## 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99,729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。



## 管理層討論及分析

### (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。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49,800,000元（二零一八年：人民幣700,000,000元）。

## 管理層討論及分析

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。



## 管理層討論及分析

### 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
應收融資租賃款項、貸款及賬款及 其他應收款項的減值虧損	5,794	5,758
匯兌虧損淨額	1,809	2,210
賠償撥備	11,322	—
其他	12,480	5,673
	<b>97,739</b>	<b>52,947</b>

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。



## 管理層討論及分析

### 承擔

本集團於二零一九年十二月三十一日的各項承擔詳情載於本年報財務報表附註45。

### 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。

### 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。盛榮由本公司主要股東洪明顯先生（「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。代價人民幣444,862,000元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。買方與賣方於二零一八年十一月二十三日訂立相關土地使用權出讓合同，而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，威海房地產成為本集團的合營企業。

- (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。

## 管理層討論及分析

- (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》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。



## 管理層討論及分析

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，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。

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

### 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。

### 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。

## 董事報告

董事謹此提呈其報告連同本公司及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

### 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。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。附屬公司的主要業務及其他詳情載於財務報表附註38。

### 公司架構

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。根據為精簡集團結構以籌備上市(「上市」)而進行的重組，本公司成為本集團的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三日的章程。本公司於二零一三年十二月九日在聯交所創業版上市，並於二零一五年七月六日轉往主板上市。

### 業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現，以及本集團於該日的財務狀況，載於本年報第68至71頁的財務報表。

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)。

### 股息政策

本公司的股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分派其純利予本公司股東作為股息時擬應用的原則及指引。

#### 股息政策的原則及指引

- (a) 根據董事會採納的政策，在建議或宣派股息時，本公司須處於財務穩定的狀態及維持充足現金儲備，以有效把握任何可能不時會出現的拓展或投資機遇，以及滿足其營運資金需求、未來增長及其股東價值增長。
- (b) 本公司並無預設任何派息率。
- (c) 遵照本公司的組織章程大綱及公司細則以及所有適用法律及法規及下列因素的規定，董事會可酌情宣派及分派股息予本公司股東。



## 董事報告

- (d) 董事會在考慮宣派及派付股息時，亦須同時考慮下列有關本集團的因素：
- 財務業績；
  - 現金流狀況；
  - 業務狀況及策略；
  - 未來營運及盈利；
  - 資金需求及開支計劃；
  - 股東權益；
  - 營商環境；
  - 任何有關派付股息的限制；及
  - 董事會可能認為相關的任何其他因素。
- (e) 視乎本公司及本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可能會於某財政年度或期間建議及／或宣派下列股息：
- 中期股息；
  - 末期股息；
  - 特別股息；及
  - 任何董事會認為屬恰當的純利分派。
- (f) 任何財政年度末期股息均須經股東批准。
- (g) 本公司可選擇以現金或以股代息的方式或以董事會認為屬恰當的其他方法宣派及派付股息。
- (h) 根據本公司的組織章程大綱及公司細則，任何未獲認領的股息須予沒收並須複歸本公司所有。
- 董事會將不時因應需要檢討此股息政策。

## 董事報告

### 財務概要

本集團過去五年的已刊發業績以及資產與負債概要，載於本年報第3至4頁財務概要。本概要並不構成本年報經審核財務報表的一部分。

### 股本

本公司股本於年內的詳情，載於本年報財務報表附註35。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一九年十二月三十一日止年度的變動詳情，載於本年報財務報表附註14。

### 儲備及可供分派儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情，分別載於本報告財務報表附註36及綜合權益變動表。本公司可供分派儲備的詳情，載於財務報表附註36。於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為人民幣1,045,600,000元（二零一八年：人民幣871,300,000元）。

### 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。

### 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶貢獻的銷售額分別佔本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的總收入約12.1%及33.1%。

本集團向其最大供應商及五大供應商作出的採購額分別佔本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的總銷售成本約17.2%及67.4%。

概無董事或其任何緊密聯繫人士或（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的）任何本公司股東於截至二零一九年十二月三十一日止年度曾於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。



## 董事報告

### 董事

年內及截至本報告日期止，本公司董事為：

### 執行董事

洪明顯先生(「洪先生」)

吳志忠先生(「吳先生」)

### 非執行董事

蔡華談先生(前任執行董事；自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事)

蔡劍鋒先生(於二零一九年二月二十八日辭任)

吳清函先生(「吳清函先生」)

### 獨立非執行董事

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)

陳乃科先生(「陳先生」)(於二零一九年十二月四日獲委任)

根據本公司的組織章程細則，吳先生、吳清函先生及陳先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，惟符合資格並願意接受重選。

### 董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷資料，載於本年報第7至9頁。

### 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步固定任期為三年，且除非訂約其中一方於初步任期屆滿前或其後任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知終止協議，合約將會自動重續。各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函。各份委任函的初步任期為由委任函日期起，為期三年，除非任何訂約方發出不少於一個月的書面通知予以終止，則另當別論。根據本公司組織章程細則，所有董事均須於本公司股東週年大會上輪值退任及接受重選。

概無擬於股東週年大會上接受重選的董事與本公司訂有任何不可由本公司於一年內免付補償(法定補償除外)而終止的服務合約。

## 董事報告

### 董事於合約的權益

除於財務報表另有披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內所訂立，且對本集團業務而言屬重大的合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事及五名最高酬金人士的酬金政策及薪酬

本集團已成立薪酬委員會，其將於考慮本集團的經營業績、個人表現及相若的市場慣例後審閱本公司全體董事薪酬的酬金政策及結構。

董事及五名最高酬金人士的酬金詳情，載於本報告財務報表附註9。

### 董事收購股份或債券的權利

除下文「購股權計劃」及「本公司董事及主要行政人員的權益披露」兩節所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）有權認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券，或透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

### 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「該計劃」），藉以為對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於二零一三年十一月二十六日由本公司採納，其合資格參與者包括(a)本集團的全職及兼職僱員（包括任何董事，或任何附屬公司或任何投資實體的董事）；(b)供應商、客戶、諮詢者、代理、顧問、服務供應商；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體的任何已發行證券的任何持有人，及本公司或任何附屬公司或任何投資實體的合作夥伴或合營企業夥伴；及(d)董事會全權酌情認為對本集團或任何投資實體作出貢獻或可能作出貢獻，且根據該計劃為合資格獲授任何購股權的人士。該計劃由其採納日期起計十年有效。

根據該計劃授出的任何購股權要約可於授出日期起計21個營業日內接納，並須支付1.00港元作為接納要約的代價。倘向任何合資格人士授出更多的購股權，將導致於授出更多購股權日期前12個月期間（包括授出當日），在行使所有已授予或將授予該人士的購股權時發行或將發行的股份數目超過已發行股份總數的1%，則不會向該人士授出購股權，除非獲本公司股東於股東大會上正式批准授出更多購股權。



## 董事報告

購股權的行使價將由董事會全權釐定，其將採用以下價格中的最高者定價：(i)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於購股權授出日期的收市價；(ii)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於緊接購股權授出日期前五個交易日的平均收市價；或(iii)本公司股份的面值。有關主要條款詳情載於售股章程「法定及一般資料」一節「購股權」一段。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於本報告日期已發行股份總數的6.29%。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。本公司購股權於年內的變動詳情，載於本年報財務報表附註50。

### 關聯方交易

本集團於年內訂立的關聯方交易詳情，載於本年報財務報表附註46。

### 關連交易

年內，本集團曾進行下列關連交易，有關交易須遵守上市規則第14A章項下的年度申報規定：

#### 收購盛榮投資有限公司的全部股權

於二零一八年十一月七日，本公司的全資附屬公司鼎豐文化旅遊有限公司（「鼎豐旅遊」）（作為買方）與施鴻嬌女士（「施女士」）（作為賣方）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A」）。代價人民幣444,862,000元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（統稱「盛榮集團」）主要從事物業發展及管理業務。收購事項A已於二零一九年一月二十三日完成，而盛榮已成為本公司的全資附屬公司。董事認為，收購事項A符合本集團整體業務策略下的策略擴張，故此對本集團而言屬一項良好投資機會。有關更多詳情，請參閱日期為二零一八年十二月三十一日的通函。

#### 收購茁晟有限公司的全部股權

於二零一九年十二月十七日，本公司的全資附屬公司鼎豐旅遊（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（「收購事項B」）。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。

董事相信，收購事項B將容許本公司全面控制龍泉鼎豐，並將從而加強本集團的資產管理業務。有關更多詳情，請參閱日期為二零一九年十二月十七日的公布。

## 董事報告

### 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	身分／權益性質	股份數目	購股權下的 相關股份數目	總權益	佔本公司 全部已發行股本 的概約百分比
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：

1. 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。
2. 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。



## 董事報告

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	身分／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%
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%

## 董事報告

姓名	身分／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
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19,000,000美元優先擔保票據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指定證券賬戶中的證券(最少850,000,000股股份)及資產作抵押，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。



## 董事報告

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例並無有關發行新股的優先購買權條文。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本報告日期，按上市規則的規定，至少25%的本公司已發行股本由公眾股東持有。

### 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。彼等各自己確認(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)彼等各自己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。

### 企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第28至39頁的企業管治報告。

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意接受續聘。於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，以重新委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，並授權董事釐定其酬金。

承董事會命

鼎豐集團控股有限公司

主席

洪明顯

香港，二零二零年三月三十一日

## 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

本公司承諾建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。截至本報告日期，本公司並無為董事投購保險，原因是董事認為本公司須就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

### 董事會及董事委員會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及於本報告日期的在任董事如下：

洪明顯先生	執行董事兼主席
吳志忠先生	執行董事兼行政總裁
蔡華談先生	非執行董事（前任執行董事；自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事） 兼名譽主席
蔡劍鋒先生	非執行董事（於二零一九年二月二十八日辭任）
吳清函先生	非執行董事
陳星能先生	獨立非執行董事
林浩霖先生	獨立非執行董事
曾海聲先生	獨立非執行董事（於二零一九年十二月四日辭任）
陳乃科先生	獨立非執行董事（於二零一九年十二月四日獲委任）

全體董事的詳細履歷均載於第7至9頁的「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會主要負責審視及監督本集團業務事宜的管理工作及整體表現。董事會為本集團定下價值及標準，確保本集團具備所需的財務及人力資源達成目標。董事會的職能包括（但不限於）制定本集團業務策略、審閱本公司財務表現及業績、就所有重大財務及營運事宜作出決策、監察及審閱本集團的風險管理、內部監控系統及企業管治；以及根據本公司組織章程細則所有歸董事會處理的其他職能。此外，董事會將若干職能下放予本集團管理層，包括進行一般日常運作、董事會批准的策略、落實內部監控程序，以及確保符合相關規定及其他規則及規例。全體董事均真誠地履行彼等的職務，並遵守適用法例及規例、客觀地作出決定，以及於任何時候均以本公司及其股東的利益行事。



## 企業管治報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A條有關最少須有三名獨立非執行董事、佔董事會人數三分之一以上，以及最少須有一人具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。全體獨立非執行董事亦已符合評估其獨立性的指引。截至年報日期，各獨立非執行董事已作出年度獨立性確認，而董事會信納全體獨立非執行董事均為獨立人士，並符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

### 董事會成員多元化政策

董事會成員多元化政策旨在列出本公司的董事會成員多元化方針。此政策適用於董事會成員的多元化，其並不適用於本公司僱員，亦不適用於本公司任何附屬公司的董事會成員及僱員。

#### 政策綱領

本公司認同及肯定董事會成員多元化的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃維持本公司競爭優勢的關鍵要素。本公司相信，董事的組成更加多元化對企業管治有利，並承諾：

- 從最廣泛的人才市場上為董事會吸納及留聘具備多種不同能力的人選。
- 董事會能維持全方位多元化的觀點，特別是與本公司策略及目標一致的觀點。
- 定期評估董事會的多元化狀況，以及(如適用)評估於本公司繼任計劃中已準備好升任董事會職位的高級管理人員以及多元化目標(如有)的達成進度。
- 就董事會職位的甄選及提名確保已有適當的結構安排，從而可從廣泛的人選中進行考慮。
- 制定適當程序以培養出更多及更多元化的高級管理人員，彼等需要能幹精練、經驗豐富，並已作好準備升任董事會職位。
- 確保董事會的組成的變動不會帶來嚴重影響。

## 企業管治報告

### 執行

提名委員會將會每年檢討董事會的架構、規模及組成，並於適當時向董事會作出修改建議，以配合本公司的公司策略。在檢討及評估董事會的組成及提名董事(如適用)時，須從多方面考慮董事會成員的多元化組成，包括但不限於以下方面：

- 性別
- 年齡
- 文化及教育背景
- 種族
- 專業資格
- 技能、知識及行業和地區經驗
- 服務年資

### 可計量目標

本公司矢志在董事會多元化方面取得適當平衡，以配合本公司的業務增長。提名委員會將會討論及(如有需要)商定有關董事會成員多元化的可計量目標，並向董事會作出建議。視乎情況，董事會可因應本公司業務及董事會繼任計劃(如適用)，不時採納及/或修訂該等多元化因素及/或可計量目標。最終決定將基於候選人能為本公司帶來的裨益及貢獻，以及考慮本公司不時的業務模式及特定需要而作出。

提名委員會將適當地檢討此政策，並向董事會建議任何修訂(如有)，以供董事會考慮及批准。

### 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色及職務由不同人士擔任。董事會主席為洪明顯先生，彼負責本集團整體策略的制定、管理及規劃。行政總裁為吳志忠先生，彼負責本集團的業務發展，以及日常管理及營運。

主席、行政總裁及所有董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大/相關關係。

### 董事的委任及重選

本公司各執行董事均透過與本公司訂立服務協議的方式聘用，任期為三年。本公司亦已向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任函，任期為三年。根據本公司組織章程細則第84條，當時三分之一董事須輪值退任，惟每名董事最少需每三年於股東週年大會(「股東週年大會」)上退任一次。所有退任董事均合資格並願意於應屆股東週年大會上接受重選。根據前述組織章程細則條文，本公司三名董事須於本公司應屆股東週年大會上退任，惟合資格並願意於會上接受重選。連同本年報一併寄發的本公司通函載有根據上市規則提供的退任董事詳細資料。



## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為本公司的審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），並以書面制定其職權範圍，書面職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽，藉以協助彼等更有效率地履行本身的職務。上述委員會獲指派特定職責。

### 董事的出席記錄

董事會定期舉行會議，以審閱及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司的整體策略及政策。董事會會於需要就重大事件或重要事宜進行討論及議決時舉行額外會議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司舉行四次定期董事會會議（約每季舉行一次）及三次股東大會，分別為二零一九年股東週年大會及兩次股東特別大會（「股東特別大會」）。各董事的出席情況如下：

	出席／舉行定期 董事會 會議次數	出席／舉行股東 大會次數
<b>執行董事：</b>		
洪明顯先生	4/4	3/3
吳志忠先生	4/4	3/3
<b>非執行董事：</b>		
蔡華談先生（前任執行董事；自二零一九年二月二十八日 起調任非執行董事）	4/4	1/3
蔡劍鋒先生（於二零一九年二月二十八日辭任）	0/0	0/2
吳清函先生	4/4	1/3
<b>獨立非執行董事：</b>		
陳星能先生	4/4	1/3
林涪霖先生	4/4	1/3
曾海聲先生（於二零一九年十二月四日辭任）	3/3	1/3
陳乃科先生（於二零一九年十二月四日獲委任）	1/1	0/0

## 企業管治報告

於本年度，於日常業務過程中，舉行了五次額外董事會會議，所有執行董事均有出席。除上述會議外，需要董事會批准的事項以傳閱董事會成員書面決議案方式予以批准。於舉行會議之前，董事會獲提供有關將予提呈事宜的相關材料。向董事發出合理會議通告，並鼓勵董事建議新項目作為任何其他事項以供於會上討論。公司秘書保存會議紀要，而有關紀要可供所有董事於任何合理時間查閱。召開董事會及董事委員會會議及編製會議紀要的程序已遵守本公司組織章程細則的規定及適用規則及規例。

### 審核委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立審核委員會，並已制定書面職權範圍(其最後一次更新為二零一八年十二月三十一日)。審核委員會亦已按照經更新的職權範圍，履行本公司的企業管治職能。於二零一九年十二月三十一日，審核委員會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、林洁霖先生及吳清函先生。陳星能先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 監察本公司財務報表、中期及年度財務報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務匯報判斷及會計政策；
- 負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師提供推薦意見，以及批准外聘核數師的薪酬及委聘條款；
- 定期向董事會匯報發現及推薦意見；
- 審閱及檢查企業管治政策、行為準則以及風險管理及內部監控系統的有效性；及
- 檢討企業管治守則的遵行情況及本企業管治報告的披露情況。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會(1)審閱本集團的年度及中期報告及業績公佈、本集團所採納的相關會計原則及慣例，並就此提供建議及意見；(2)就本集團的財務報告、風險管理及內部監控程序向董事會及管理層提供推薦意見；及(3)根據上市規則審閱本集團的關連交易。於本年度，審核委員會舉行四次會議，而各成員的出席情況如下：

	出席／舉行審核 委員會會議次數
陳星能先生	4/4
林洁霖先生	4/4
曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)	3/3
吳清函先生(於二零一九年十二月四日獲委任)	1/1



## 企業管治報告

### 薪酬委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立薪酬委員會，並已制定書面職權範圍(其最後一次更新為二零一五年七月三日)。於二零一九年十二月三十一日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為林洁霖先生、陳星能先生及吳志忠先生。林洁霖先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 制定薪酬政策供董事會批准，於制定政策時將考慮多個因素，如可資比較公司所付的薪金、董事、高級管理層及一般員工所投放的時間、僱用條件、責任及個人表現；
- 確保概無董事參與釐定本身的薪酬。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會審閱本集團董事及高級管理層的薪酬組合，並就此提供推薦意見，並評估執行董事的表現。薪酬委員會於本年度舉行兩次會議，而各成員的出席情況如下：

#### 出席／舉行薪酬 委員會會議次數

林洁霖先生	2/2
陳星能先生	2/2
曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)	2/2
吳志忠先生(於二零一九年十二月四日獲委任)	0/0

### 提名委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立提名委員會，並已制定書面職權範圍(其最後一次更新為二零一八年十二月三十一日)。於二零一九年十二月三十一日，提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為林洁霖先生、陳星能先生及洪明顯先生。洪明顯先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 審閱董事會的架構、規模及組成；
- 就有關委任及重新委任董事的相關事宜向董事會提供推薦意見；
- 物色合適及合資格人選成為董事會成員。

## 企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會審閱及討論董事會的架構、規模及組成；就委任及重新委任董事提供推薦意見；及確認獨立非執行董事的獨立性。提名委員會於本年度舉行兩次會議，而各成員的出席情況如下：

	出席／舉行提名 委員會會議次數
曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)	2/2
洪明顯先生(於二零一九年十二月四日獲委任)	0/0
陳星能先生	2/2
林浩霖先生	2/2

### 提名政策

提名政策旨在列出提名及委任本公司董事的準則及程序；就委任董事向董事會作出建議；確保董事會具備切合本公司業務所需的技能、經驗及多元化觀點；及確保董事會的延續性及於董事會層面上有適當的領導帶領。此政策適用於本公司董事及(視乎情況)於本公司繼任計劃中已準備好升任董事會職位的高級管理層。

董事會已將其甄選及提名本公司董事的責任及權力下放予本公司提名委員會。在不影響提名委員會按其職權範圍所載應有的權力及職責下，甄選及委任本公司董事的最終責任由全體董事會承擔。

### 提名及委任董事

#### 準則：

在評估及甄選任何候選人出任董事時，應考慮下列準則：

- 品格及誠信。
- 與本公司業務及企業策略有關的資格(包括專業資格)、技能、知識及經驗，以及董事會成員多元化政策下的多元化因素。
- 為實現董事會成員多元化而採納的任何可計量目標。



## 企業管治報告

- 上市規則有關董事會需要獨立董事的規定，以及經參考上市規則所載的獨立性指引後，候選人會否被視為獨立。
- 候選人在資格、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面，能為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 會否願意及能夠投放足夠時間，以履行作為董事會成員及／或本公司董事會轄下委員會的成員的職責。
- 為本公司付出的時間是否充分。
- 其他對本公司業務及繼任計劃而言屬適當的各項因素，以及(如適用)董事會及／或提名委員會可能就提名董事及繼任計劃而不時採納及／或修訂的有關因素。
- 董事會成員多元化政策羅列的考慮準則。

### 提名程序

#### (a) 委任新董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的個人履歷(或相關詳情)後，依據上文所載的準則評估有關候選人，以判斷其是否具備擔任董事的資格。
- (ii) 倘過程涉及一個或多個合意的人選，提名委員會及／或董事會應按照本公司的需要及每位候選人的資歷查核(如適用)，排列人選的優先次序。
- (iii) 提名委員會隨後應視乎情況向董事會建議委任合適的人選擔任董事。
- (iv) 就任何經由股東提名於本公司股東大會上參選董事的人士而言，提名委員會及／或董事會應依據上文所載的準則評估有關候選人，以判斷其是否具備擔任董事的資格。

在適當時候，提名委員會及／或董事會應就建議於股東大會上推選董事的議案向股東作出建議。

## 企業管治報告

### (b) 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討並釐定退任董事是否仍然符合上文所載的準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會隨後應就建議於股東大會上重選董事的議案向股東作出建議。

倘董事會擬於股東大會上提呈決議案以推選或重選某候選人為董事，有關候選人的資料將按照上市規則及／或適用法律及法規的規定，於相關股東大會通告隨附的股東通函及／或說明函件中披露。

提名委員會將會不斷監察及定期檢討董事會的多元性、架構、規模及組成以及此政策，並於適當時向董事會作出修改建議，以配合本公司的公司策略及業務需要，以及反映現行監管規定及良好企業管治常規。

### 內幕消息披露

本公司已訂立內幕消息披露政策。

董事會有責任發表適當及適時的內幕消息披露公布，以適時、準確及完整地向市場傳達有關本集團的內幕消息。

本公司的政策要求董事、管理層及僱員對未發布的內幕消息予以保密，並避免於管有相關內幕消息時買賣本公司證券。

### 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。

### 核數師聲明及薪酬

本公司核數師就其對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表的申報責任所作出的聲明，載於本報告「獨立核數師報告」一節。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務及非審核服務支付予外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的薪酬分別為人民幣1,433,000元(二零一八年：人民幣1,305,000元)及人民幣267,000元(二零一八年：人民幣957,000元)。非審核服務涉及一些經協定的程序。審核委員會已評估並信納外聘核數師的獨立性。



## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會負責維持良好及有效的風險管理及內部監控系統，藉以保障股東權益、確保已存置能提供可靠財務資料的合適賬冊及記錄，以及確保相關規則及規例獲得遵守。

特別是，本集團其中一個核心業務是根據我們對客戶及其抵押品所作風險評估，提供中短期融資及融資相關解決方案。本集團已採取足夠措施及步驟辨識與業務有關的固有風險。我們旨在於批核過程及批核後監察過程的每個階段將有關風險減至最低，並管理有關風險。

本公司已設立由高級管理層組成的企業管治工作委員會，負責監察及定期向董事及本公司審核委員會匯報內部監控成效並編製報告，當中載有(1)綜合財務報表；(2)業務表現分析；(3)重大事件及交易(如收購及合併、主要人員及股東變動)；(4)重大合約概要；(5)關聯方交易、關連交易及須予公佈交易的資料；及(6)業務的合規情況。

本公司目前並無設立內部審核部門，而是委聘獨立專業的內部監控顧問公司(「內部監控審閱公司」)審閱本集團的內部監控系統、政策及程序，並向審核委員會報告其發現及建議。董事會已檢討內部審核職能的需要，並認為考慮到本集團的規模及業務性質，相比起設立內部審核部門，委聘外部獨立專業人士獨立審閱及持續評估本集團內部監控系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年檢討一次是否需要設立內部審核部門。

董事會認為，整體而言，本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。董事會將繼續透過考慮審核委員會、高級管理層及內部監控審閱公司所進行的審閱及給予的推薦意見，評估風險管理及內部監控是否有效。

### 董事培訓及持續發展

本集團向董事提供持續簡報及專業發展活動，以令其獲悉有關上市規則及其他適用監管規定以及本集團業務及管治政策的最新信息。

## 企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，全體董事均有參與有關最新監管規定、董事職務及責任及本集團業務的持續專業發展，包括閱讀有關最新監管規定的資料及／或出席培訓課程，以發展專業技能。有關詳情載列如下：

	閱讀及／或 網上學習	研討會及／或 工作坊
<b>執行董事：</b>		
洪明顯先生	✓	✓
吳志忠先生	✓	✓
<b>非執行董事：</b>		
蔡華談先生(前任執行董事； 自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事)	✓	✓
蔡劍鋒先生(於二零一九年二月二十八日辭任)	✓	
吳清函先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事：</b>		
陳星能先生	✓	✓
林洁霖先生	✓	✓
曾海聲先生(於二零一九年十二月四日辭任)	✓	✓
陳乃科先生(於二零一九年十二月四日獲委任)	✓	✓

### 公司秘書

本公司的公司秘書為譚偉德先生。彼亦為本公司的授權代表。年內，遵照主板上市規則第3.29條，彼已接受多家專業機構所認證的持續專業發展培訓不少於15小時。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉其有責任編製截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表，以真實及公平地反映本公司財務狀況，以及本集團截至該日止年度的業績及現金流，以及按照適用的法定規定及會計準則按持續基準妥為編製有關財務報表。董事並不知悉有任何可影響本公司業務或令本公司繼續以持續基準經營的能力存在重大疑問的重大不確定因素。



## 企業管治報告

### 股東權利

董事會及管理層渴望於本集團的股東週年大會上與股東會面及交流。董事會主席、行政總裁及高級管理層均會出席本集團的股東週年大會，以回答股東提問。

股東週年大會的通告於舉行股東週年大會前至少21個完整日寄發予股東，所有其他股東大會（包括股東特別大會）的通告則必須於不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個營業日寄發。

開曼群島公司法（二零一八年經修訂）或組織章程細則中概無條文容許股東於股東大會上提呈新的決議案。股東如欲提呈決議案，可要求本公司按照前段所訂明的程序召開股東大會。

關於股東提名人選參選董事，請參閱本公司網站所載「股東提名人選參選董事的程序」。

股東可於任何時候以書面形式將其查詢及問題寄發至本公司的香港主要營業地點。

根據本公司組織章程細則第58條，持有不少於本公司繳足股本10%的股東可向董事會及本公司秘書提出書面要求，召開股東特別大會。此外，股東可將其對所公佈資料及本集團最新策略計劃的疑問向董事提出。本公司鼓勵股東出席股東大會，如彼等未能出席大會，可委任代表代其出席大會及於會上投票。

### 投資者關係

本公司設有多項與股東及公眾投資者溝通的渠道，以確保彼等能緊貼本公司的最新消息及發展。本公司透過年度及中期報告向股東提供有關本公司發展、財務業績及重大事件的最新資料。所有已公佈的資料會隨即上載至本公司網站[www.dfh.cn](http://www.dfh.cn)。

股東亦可向管理層遞交查詢及於股東大會上向董事會或高級管理層提呈建議，方法為發送電郵至[pr@dfh.cn](mailto:pr@dfh.cn)或致電我們的投資者關係團隊（電話：+852 2619 9924）。此外，本公司敬業的投資者關係團隊以積極主動態度與現有及有意投資者適時溝通，包括定期與投資者舉行面對面溝通會議及電話會議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無更改。

## 環境、社會及管治報告

鼎豐集團控股有限公司(「本公司」或「鼎豐」)已顯著擴展至橫跨不同業務範圍，由金融服務，以至文化旅遊。為秉持其理念—建設一間更可持續的財務機構，本公司認為，將可持續發展的原則融入其策略規劃及日常營運中，過程中採取透明的措施，將會對其業務起關鍵作用，並有望為本集團持份者帶來長期價值，鞏固集團競爭優勢。本公司雄心壯志，渴望與持份者建立長遠、可靠的關係，並因此很高興能發布其第四份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)，報告中強調其在追求可持續發展的路上，所推行的舉措及付出的努力。

### 報告範圍

本報告審視自二零一九年一月一日開始至二零一九年十二月三十一日為止(「報告期間」、「二零一九年度」)，本公司在環境、社會及管治方面的管理方針，以及其浙江、福建、山東及香港主要附屬公司(與本公司統稱「本集團」)於報告期間的相應表現。基於業務擴張，二零一九年度加入了景寧、龍泉及南安의附屬公司及威海的合營企業，與既有的廈門、麗水及香港互相輝映。

### 報告準則

本報告按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「香港聯交所環境、社會及管治報告指引」)所載的「不遵守就解釋」條文編製。本報告經本公司董事會審閱並批准發表。

### 聯絡及意見

本公司堅信，與社區建立緊密、可靠的關係，對業務的可持續發展相當重要。基於此信念，本公司致力以其持份者的利益為依歸來管理本集團；因此，對閣下就本環境、社會及管治報告所提出的意見珍而重之，並珍視可持續發展表現。閣下如有任何評語或建議，歡迎寄信至香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心16樓，或電郵至pr@dfh.cn。



## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

鼎豐明白，最好的業務管理方法是與持份者通力合作；因此，重視持份者的利益和意見，更重要的是持份者的參與。



為發掘持份者對業務營運所持的見解及所關注的事項，本集團一直透過多種渠道，與主要持份者保持恆常溝通，其說明如下：

持份者類別	溝通渠道
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 公司發出的公佈</li> <li>• 股東週年大會</li> <li>• 年報及中期報告</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 直接聯絡客戶</li> <li>• 聽取客戶的意見及投訴</li> <li>• 客戶滿意度調查</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 培訓及簡介</li> <li>• 電郵及意見箱</li> <li>• 定期會議</li> <li>• 僱員表現評估</li> <li>• 員工活動</li> </ul>
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 甄選評審</li> <li>• 採購程序</li> <li>• 表現評估</li> <li>• 定期聯絡業務夥伴(如電郵、會議、實地考察等)</li> </ul>
政府機關及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 呈交資料文本</li> <li>• 合規巡查及查核</li> <li>• 與當地政府代表定期會議／午餐聚會</li> <li>• 論壇、研討會及工作坊</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 社區活動</li> </ul>
傳媒	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 公司發出的公佈</li> </ul>

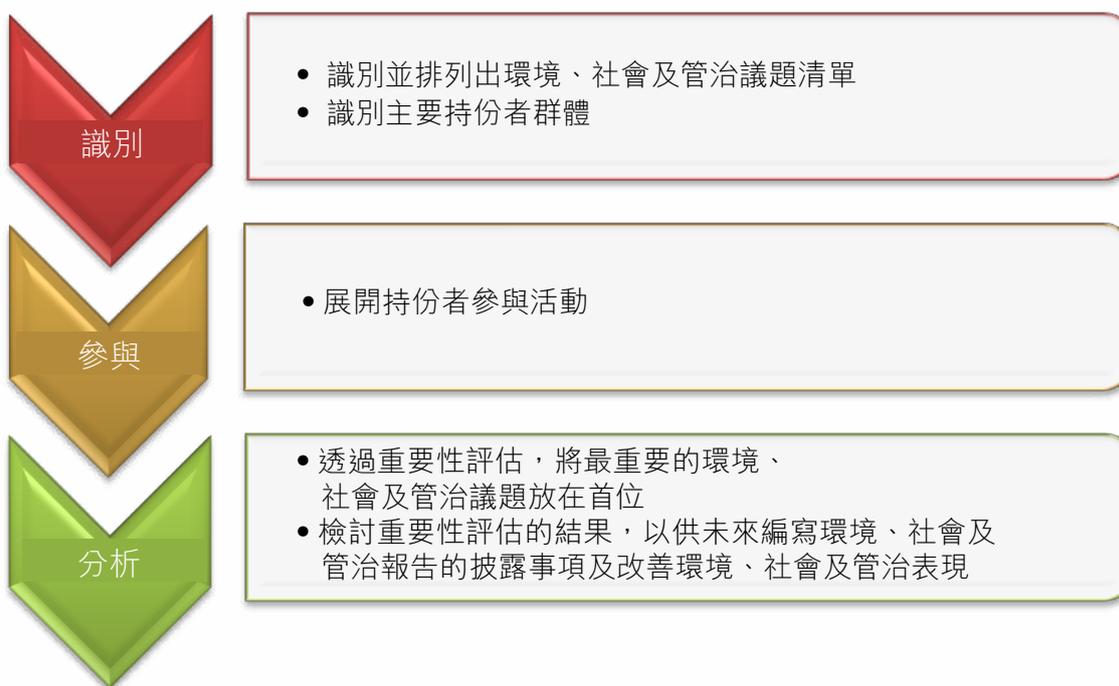
## 環境、社會及管治報告

### 重要性評估

為識別並依次排列對本集團而言屬重要的環境、社會及管治事項，已委託獨立顧問以網上問卷形式進行重要性評估。根據本集團業務發展及本報告編寫方向而制定的環境、社會及管治管理策略就是以此評估結果為依據。



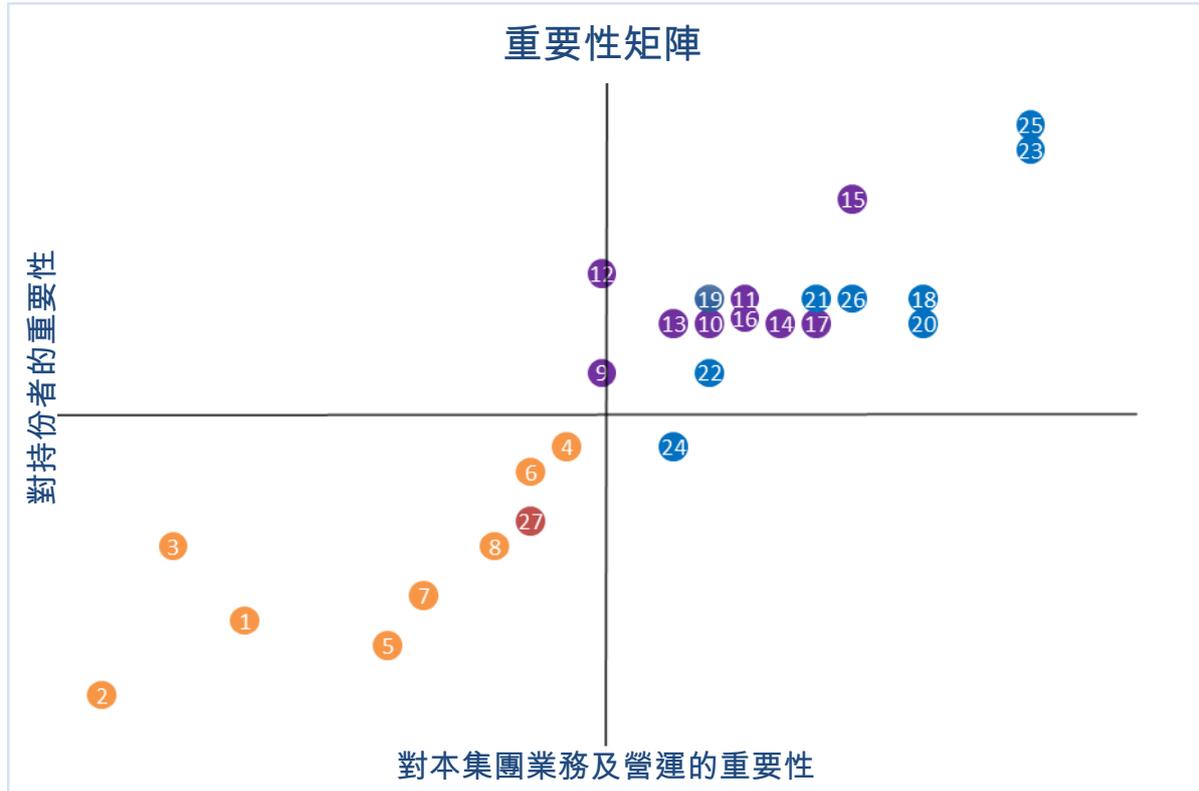
問卷邀請了內部及外部持份者(如董事會成員、傳媒、僱員及客戶)，按照各事項與業務營運及持份者自身的相關性及重要性，為所識別的二十七項環境、社會及管治事項評分。持份者對各項環境、社會及管治事項的重要性表達了意見，有關事項按重要性排列優次，並於下文重要性矩陣呈現。處於矩陣右上方的事項按定義是對本集團業務營運最重要及持份者最關注的議題。





## 環境、社會及管治報告

根據所收到的回覆及分析結果編製的重要性矩陣如下：



環境	社會	
	僱傭	營運
1. 廢氣排放 2. 溫室氣體排放 3. 氣候變化 4. 能源效益 5. 食水和污水 6. 材料使用 7. 廢物管理 8. 遵循環保法規	9. 勞工權益 10. 勞資關係 11. 挽留人才 12. 多元化發展及平等機會 13. 不歧視他人 14. 職業健康與安全 15. 僱員培訓 16. 僱員發展 17. 禁止童工及強制勞工	18. 客戶滿意度 19. 客戶服務質素與投訴處理 20. 客戶健康與安全 21. 遵循市場推廣及產品和服務標 籤法規 22. 知識產權 23. 保護客戶隱私及數據 24. 負責任的供應鏈管理 25. 商業操守 26. 遵循社會經濟法規
		社區
		27. 社區投資

## 環境、社會及管治報告

根據重要性矩陣所得結果，本集團應專注於商業操守、保護客戶隱私及數據、僱員培訓、客戶滿意度、客戶健康與安全、遵循社會經濟法規、遵循市場推廣及產品和服務標籤法規、禁止童工及強制勞工、職業健康與安全、挽留人才、僱員發展、客戶服務質素與投訴處理、勞資關係、知識產權以及不歧視他人。

本著專業精神及創新意念，本公司以高於行業標準的要求提供服務，並始終把「誠信、感恩、縝密及敢為」原則放在首位，適用於旗下所有以客為先的服務。

於報告期間，我們很高興被評為福建省最佳民營企業之一。憑藉我們的巨大努力，我們同時獲頒「傑出上市企業大獎」，以表揚我們對貢獻社區的投入及努力。



展望將來，本集團將持續檢討及制定相關的環境、社會及管治政策及指標，並優化環境、社會及管治報告的披露程序，以追求在未來不斷改進環境、社會及管治表現。

## 環境、社會及管治報告

### 誠信

#### 反貪污

從重要性評估看到，商業誠信始終是本公司及持份者的首要關注事項。本集團恪守最高水平的商業道德標準，並透過制定嚴格的行為守則及舉報制度，對任何貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取零容忍態度。



僱員絕對不能提供、接受或要求任何形式的利益，例如從業務夥伴收取禮物、報酬、介紹費及佣金等，並應避免利益衝突。違反公司政策者可被解僱或給予其他紀律處分。鼎豐亦對其供應商採取同樣道德標準。鼎豐的供應商不只是基於其商業道德而被選中，還因為其不會在未得我們批准下，向我們的僱員提供禮物、娛樂或款待。供應商必須簽署《誠信協議書》，確保與我們的道德標準相符。

本集團相信，只有廣泛僱員參與，鼎豐才可維持商業誠信及合法營運。因此，僱員應監察我們的業務營運，包括招聘和採購政策及系統，並以書面或口頭形成迅速匯報任何疑似違規行為。為鼓勵僱員善用舉報制度主動監督違規情況，如發現案件屬實，有關僱員將可獲得獎勵，其身份亦會獲得保密。

我們的內部舉報管理委員會在行政總裁親自領導下，負責快速及有效地處理舉報案件。除徹底調查案件性質及涉事人員外，委員會有責任實施補救及改善計劃，以防止同類事情發生。

於報告期間，本集團確認並無違反相關法律及法規的情況，本集團或其僱員亦無面臨與貪污行為有關的已完結案件。

## 環境、社會及管治報告

### 感恩

我們對大自然心存感激，並因此明白到為減低環境足跡，我們需要建立有效的環境管理系統。我們要爭取每一個削減能源及原材料消耗的機會，堅持不懈地加強營運效率。我們已推出全面的環境政策及附屬程序，涵蓋溫室氣體排放及資源使用。

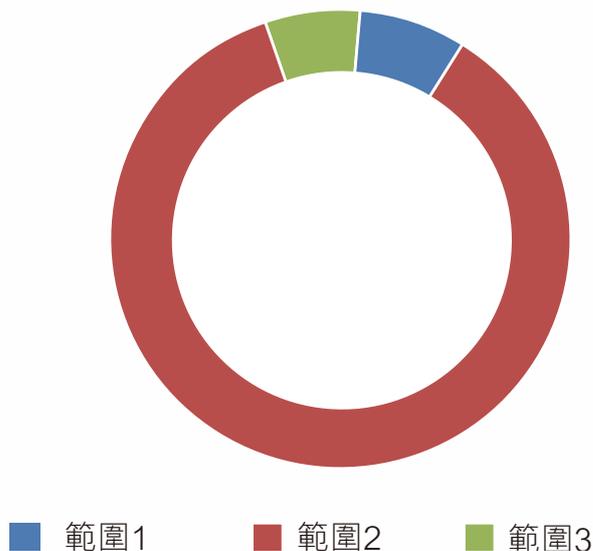
於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、廢棄物產生及資源使用等法律及法規的情況。

### 廢氣及溫室氣體排放

基於本集團營運性質以辦公室為主，我們的空氣污染物排放量有限，然而，我們盡力將廢氣排放量調低至最低營運耗能水平。我們參考於營運中發現的污染物源頭，藉此執行相關的減排措施。根據有系統地收集的耗用量數據，汽車燃燒的燃料、電力消耗及商務旅行是本集團絕大部分時候排放的溫室氣體（「溫室氣體」）。我們定期進行核數審查，並向管理層團隊匯報有關結果，以供進一步制定政策。節能政策已經實施，其於下節中論述。所有種類的商務旅行，特別是不必要的航空旅行均已削減，並以電話會議或其他適用措施代替。於二零一九年，本集團合共排放1,869.02噸二氧化碳當量的溫室氣體，排放密度為每名全職僱員排放5.29噸二氧化碳當量。



### 溫室氣體排放（每噸二氧化碳當量）





## 環境、社會及管治報告

溫室氣體排放	二零一七年	二零一八年	二零一九年
範圍1—直接溫室氣體排放 <sup>1</sup> (每噸二氧化碳當量)	43.75	104.49	141.12
氮氧化物(NO <sub>x</sub> ) <sup>2</sup> (千克)	—	—	14.11
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )(千克)	—	—	0.87
懸浮顆粒(PM) <sup>2</sup> (千克)	—	—	1.04
範圍2—能源間接溫室氣體排放 <sup>3</sup> (每噸二氧化碳當量)	98.91	1,231.56	1,606.23
範圍3—其他間接溫室氣體排放 <sup>4</sup> (每噸二氧化碳當量)	56.95	40.85	121.67
溫室氣體排放總量(每噸二氧化碳當量)	199.61	1,376.90	1,869.02
溫室氣體排放密度(每噸二氧化碳當量/僱員)	1.52	4.13	5.29

### 資源管理

倘沒有珍貴的大自然賦予我們資源，我們的業務營運將不能順利運作。因此，我們時常感謝及珍惜大自然資源，並承諾以負責任及可持續發展的方式善用資源。我們並無訂立非常偉大的目標，但通過發展低碳經濟及保護生態環境，我們已超越國家環保法標準。

<sup>1</sup> 範圍1泛指汽車燃燒無鉛汽油時產生的直接溫室氣體排放。其計算方式參照香港環境保護署與機電工程署刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》及世界資源研究所有關燃燒移動源的溫室氣體核算工具。

<sup>2</sup> 數據僅涵蓋香港、麗水、龍泉及威海的辦公室。計算方式依照聯交所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告？附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

<sup>3</sup> 範圍2泛指從電力供應商購買電力使用所產生的能源間接溫室氣體排放。有關計算使用了中國氣候變化信息網於二零一七年公佈的中國區域電網基準線排放因子。

<sup>4</sup> 範圍3僅指僱員的商務航空旅行所造成的其他間接溫室氣體排放。計算方式參照英國政府公佈的《適用於公司匯報的溫室氣體轉換系數》(GHG Conversion Factors for Company Reporting)。

## 環境、社會及管治報告

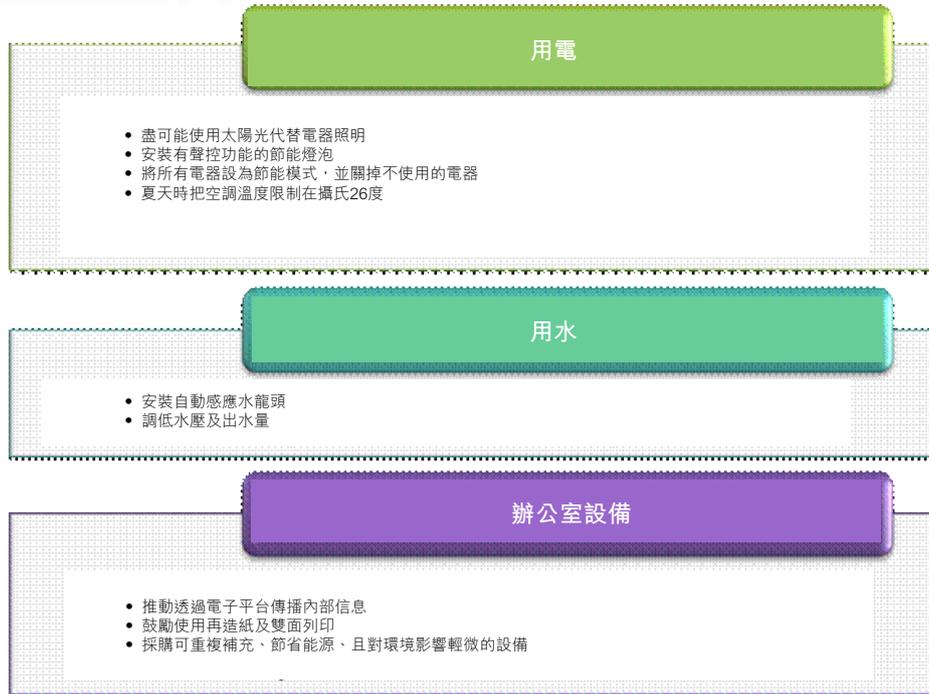
資源消耗	二零一七年	二零一八年	二零一九年
電力(兆瓦時)	122.14	1,523.36	1,995.68
密度(兆瓦時／僱員)	0.93	4.57	5.65
能源(千兆焦耳)	439.70	5,484.10	7,184.44
汽車燃料(公升)	14,183.50	39,283.32	59,036.32
密度(公升／僱員)	108.27	117.97	167.24
能源(千兆焦耳)	464.96	1,287.79	1,935.34
水 <sup>5</sup> (立方米)	4,449.82	41,336.07	54,880.00
密度(立方米／僱員)	33.97	124.13	163.33
紙張(噸)	1.66	2.62	3.20
密度(噸／僱員)	0.01	0.01	0.01

為改善資源效率，我們堅持一項核心原則—避免不必要及過度的資源消費。我們已採納四用原則—減少使用、廢物重用、循環再用和替代使用，致力避免浪費。為把節約習慣刻入僱員腦中，在當眼及主要位置已放置各種各樣的告示牌，提醒節約用電、用水及用紙。員工的節約行為以及本集團的資源消耗模式乃透過諸如節能政策等額外措施嚴厲監管。我們強烈提倡「只修不換」，並定期檢查所有電器及水龍頭，以防止任何漏電漏水的情況及延長其壽命。

<sup>5</sup> 香港辦公室不納入計算中，原因是其耗水量由物業管理處管理，因而無法獲得用水數據。二零一九年並無在取水上遇到任何問題。



## 環境、社會及管治報告



### 廢物管理

我們引入詳細的廢物分類程序，即使所產生的辦公室廢物相對微量，但仍會按《廢物分類管理政策》所述杜絕任何不必要的棄置。我們在指定區域內放置各種貼有顏色標籤的廢物回收箱，以方便廢物回收及確保廢物妥善分類。在充分知悉有害廢物對人體健康及自然環境之潛在影響的基礎上，更換或棄置廢物前須事先檢查及取得批准。

廢物棄置	二零一九年
污水 <sup>6</sup> (立方米)	7,267.48
密度(立方米／僱員)	83.64
有害廢物 <sup>7</sup> (噸)	0.011
密度(噸／僱員)	0.00033
無害廢物 <sup>8</sup> (噸)	0.62
密度(噸／僱員)	0.04

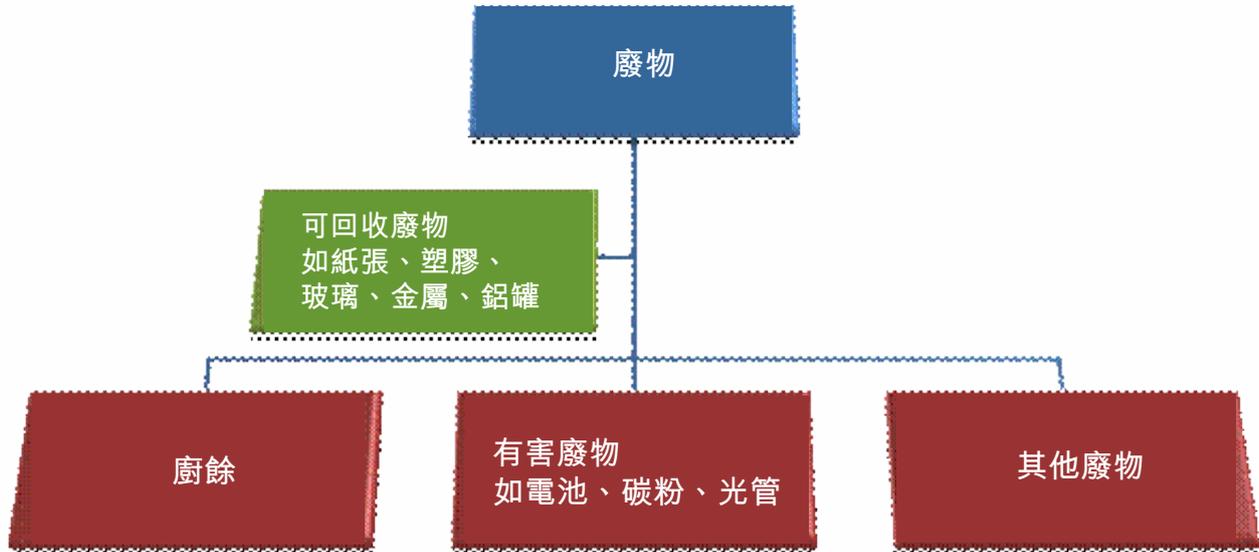
<sup>6</sup> 污水排放數據僅涵蓋麗水及威海辦公室。我們會改善未來數據收集方式。

<sup>7</sup> 有害廢物的棄置數據僅涵蓋南安及威海辦公室。墨盒是當中的主要有害廢物。

<sup>8</sup> 無害廢物的棄置數據僅涵蓋威海辦公室。廢紙及辦公室廢物是當中的主要無害廢物。

## 環境、社會及管治報告

單靠廢物分類遠非足夠，還需要妥善的廢物處理。除委託持牌廢物回收商外，我們亦已委派一名管理員負責監察及管理廢物從分類、回收、暫存到棄置的過程。為提升僱員的環保意識並將廢物分類融入辦公室生活，我們在廢物分類程序上提供相關的教育支持，並可能對胡亂處理已分類廢物的行為採取紀律處分，以起阻嚇作用。





## 環境、社會及管治報告

### 環境及自然資源

近年，氣候變化呈現令人不安的趨勢，使環境管理問題受到前所未有的關注。本集團持續以積極進取的態度來管理新的環境風險及提升我們的表現，以謀求長遠、可持續經營。為使僱員養成保護自然資源的習慣，已於公司內部制訂綠色辦公室指引。污染物及溫室氣體排放、能源及水的消耗，以及廢物棄置等方面已受到特別關注。倘於定期審核中發現我們的環境表現有不理想的地方，將即時實施修正措施。在適當情況下亦將查找起因，以紓緩及避免情況惡化。

鑒於工作場所以辦公室為主，我們慎重挑選綠色辦公室設備，以履行我們保護自然資源的承諾。我們只採購從設計、生產、使用到棄置均符合綠色生命周期的產品。我們在生產及營運階段中，認定能源及資源效率、污染物排放量、回收條件，以及產品健康及安全為最基本標準。所有電器均具備能源效益標籤或環保組織認證。此外，辦公室設備按《環境標誌產品政府採購品目清單》採購，多數情況傾向採購可回收材料及以可再生能源發動的設備。採購量亦單以實際貯存空間而非經濟利潤決定，以盡可能使我們的寶貴及稀有資源不受浪費。

### 社區參與

我們的成就與社區支持之間有著不可分割的關聯。為感謝我們的社會，我們致力為社會成長作出貢獻。與企業責任管理中的其他事項同樣，社區參與會從內推廣，再逐步向社區擴展。本集團毫不猶豫地為僱員需要提供協助，藉深切的愛意培育僱員之間的同理心。此外，僱員亦養成積極參與社會的精神，為我們的社區伸出援手。除培養僱員扶困濟危的精神外，本集團通過自身的社區參與政策，響應各種慈善活動及政府號召，並將之推廣至其他公司，使之成為行業共識。



本集團特別照顧貧窮長者及兒童，並重視教育、科技、文藝、社區健康、環保及公共設施建設。於報告期間，我們組織到農村探訪弱勢社群，並為廣泛慈善活動給予財務支持。我們將不斷投放更多資源至公益事業及提高公眾意識，將企業社會責任的理念付諸實行。

## 環境、社會及管治報告



圖1 探訪臨夏



圖2 捐助獎學金

### 續密

作為一家向客戶推廣審慎理財的財務機構，本集團相信，要提供專業的服務必須先有傑出的財務管理團隊；因此，集團於僱員管理上強調謹慎原則。本集團不只遵從相關法律及法規，還致力為僱員提供激發潛能及探索的平台。

### 僱傭條件

我們對招聘及挽留盡責的人才作出巨大努力，並為鼓勵員工而制定了多項超出最低監管標準、推動負責任僱傭行為的常規，包括提供以表現為基礎的優厚薪酬待遇。透過評核審查，員工的工作表現乃每兩年評估一次，除調整薪金、職位及培訓資助金外，為答謝僱員的貢獻亦會授予花紅及服務獎。所有僱員除法定年假、病假、產假及侍產假外，還可享有婚假、哺乳假及恩恤假。香港及中國內地僱員分別受強制性公積金及社會福利計劃保障。此外，我們不鼓勵員工在固定工作時間以外超時工作，員工就此須事先獲得管理層批准並會獲得補償。



在鼎豐，公平及反歧視是我們工作場所的核心價值。我們充分尊重員工的人格尊嚴。本集團致力實施公平的招聘及晉升程序，只會考慮應徵者及候選者的能力、資格及經驗。鼎豐不容許任何建基於(但不限於)性別、宗教、種族、社經地位、婚姻狀況、懷孕、殘疾、性取向及政治立場的歧視行為。鼎豐亦致力在僱員工作的所有層面上，從受聘到績效評估，為所有僱員提供平等機會。



## 環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利，且對本集團有重大影響的法律及法規的情況。

### 健康及安全的工作場所

本集團矢志為我們最偉大的資產—人才維持一個促進身心安全及健康的工作場所。由於本集團主要於辦公室營運，故保持衛生、整齊的工作環境就可有效杜絕安全事故；我們因此通過一系列安全及衛生程序及標準。我們亦為工人，特別是面對潛在安全隱患的工人提供必要的安全設備及培訓，以確保彼等清楚了解各種隱患及預防措施，另於存在安全隱患的機器上張貼相關提示。此外，我們經常加強僱員對一般辦公室安全風險的意識，包括就火災隱患進行定期火警演習及逃生路線和滅火器位置訓練。

本集團時常鼓勵員工平衡工作與生活，並於本年度組織了各類增長情誼的文娛活動，從生日會、迎新會到節慶晚會不等。僱員之間亦有例行活動，並透過多項隊際體育運動建立了深厚感情。此外，優質的作息亦很重要；因此，鼎豐提倡閱讀，藉以豐富僱員心靈健康。

於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的法律及法規的情況。



圖3 農曆新年慶祝



圖4 化裝生日會

## 環境、社會及管治報告

### 發展及培訓

僱員的專業能力及發展對我們的業務顯著增長發揮關鍵作用。我們已訂立全面的培訓計劃，藉此提升僱員知識及技能，以符合行業及我們的增長需要。

上進心是推動我們穩步邁向成為一間可持續財務機構的動力。因此，我們與主管討論並評估上年度培訓進度後，基於有關結果於年度培訓計劃中制定表現指標。目標必須符合「SMART」原則—明確(specific)，可衡量(measurable)，可達到(attainable)，有相關性(relevant)及有時效性(time-bound)。然後可從中識別及分析培訓需要，以安排有用的培訓資源，包括內部及外部職業課程。為緊貼行業發展，我們經常邀請金融業專家為我們分享經驗及最新市場趨勢。於二零一九年，按照企業營運及僱員發展需要而安排的培訓計劃涵蓋廣泛領域，包括專門技術、個人發展、團隊管理及最新法律資訊。此外，我們提供如參考書及培訓錄像等實體及電子學習材料，以於工作場所中促進積極學習及能力提升。因此，僱員能夠按自身職業生涯需要制定最適合自身的學習計劃，並可隨時學習。培訓計劃按年評估，以確保其成效及質量可激發僱員的最大潛能。

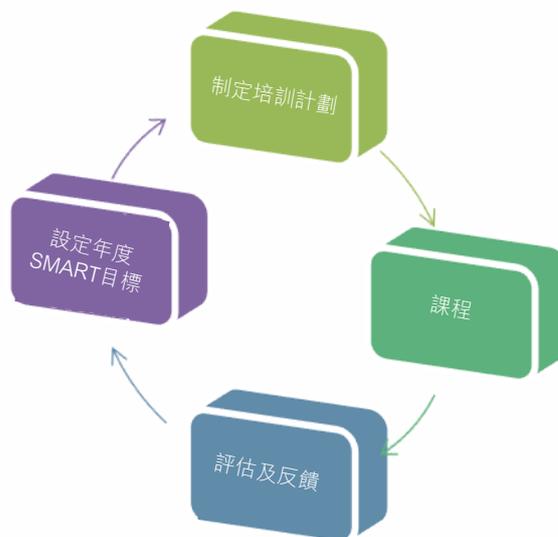


圖5 為管理層而設的  
培訓及交流活動

為了可持續的業務營運，除一般培訓計劃外，本集團非常重視精英管理層的培育。我們已成立培訓資助金計劃，資助傑出員工參加外部培訓。我們定期透過公平及透明的筆試、現場考察及自我評估來評核培訓成效及發掘人才。資助金按僱員工作表現授出；僱員的培訓成績是判斷其職業生涯階梯的其中一項重要指標。員工亦可於其工作及學習旅途中，定期獲得直屬主管的反饋。



## 環境、社會及管治報告

### 勞工準則

本集團承諾保障勞工權利，並通過規範我們的招聘過程，嚴格禁止招聘任何童工及強制勞工。本集團遵循相關勞工法例及國家法規，包括《禁止使用童工規定》。此承諾亦擴展至我們的供應鏈管理，以保護工人權利。

童工的招聘可透過規範招聘過程消除。在聘用僱員前已嚴格查核其身份，並細緻審查背景資料以確保資料準確及正當。此外，絕不容忍任何身體或心理的虐待，包括暴力、侮辱、拘禁及脅逼。倘發現任何懷疑案件，僱員應以匿名方式向管理層團隊作出口頭或書面舉報；就此將會迅速進行調查及補救。

除透過舉報制度處理僱員投訴外，本集團感謝工會的意見，讓我們可持續改善。所有僱員均享有結社自由的權利，並因此可自由建立及加入工會。為保障工人權利，我們承諾快速回應工人訴求及與工人開誠布公地磋商。

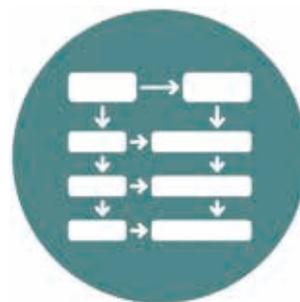
於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反有關防止童工及強制勞工的法律及法規的情況。

### 敢為

#### 供應鏈管理

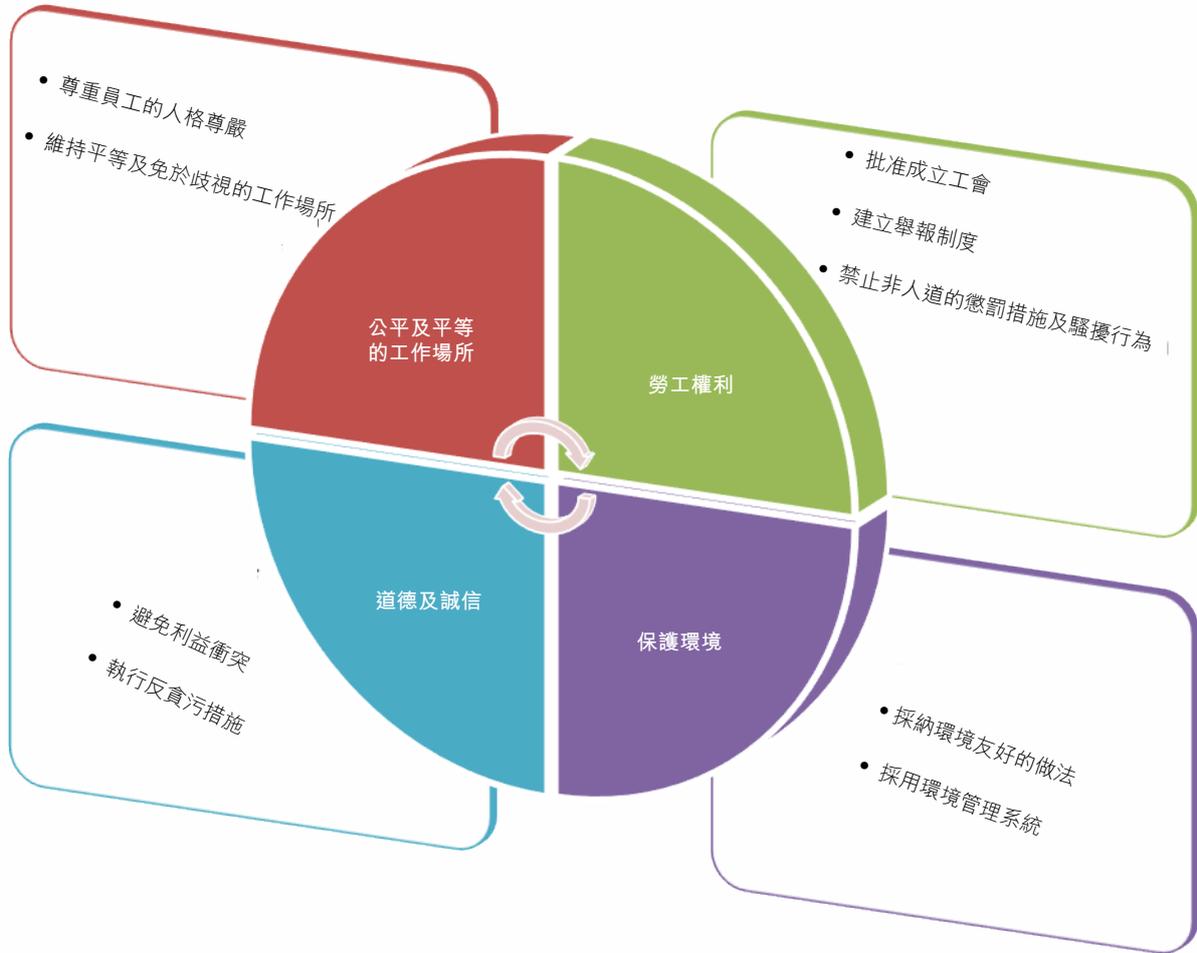
本集團矢志成為領先的資本管理公司，並認為其應當成為一名開拓者，將其企業社會責任及環境治理理念拓展至其供應鏈的內部營運管治中。

單一企業無法獨自在社會及環境上實現可持續發展，唯有與聯營公司共同合作，才可成事。因此，本集團已採用一套全面的供應商挑選標準，評估潛在供應商於環保、勞工權利保障及商業道德方面的貢獻。為培育金融業界之間於社會責任方面的互相聯繫，本集團在建立《供應商和客戶行為守則》上扮演牽頭角色，帶領供應商及客戶履行其社會責任，而我們預期彼等在與我們的商業合作中會履行有關責任。本集團亦於必要情況下提供適切支持及培訓，並定期檢查以加快其履行步伐。



## 環境、社會及管治報告

根據行為守則，供應商除全面守法外，亦應促進社區的可持續發展。彼等應提供公平及平等的工作場所，保障勞工權利，以道德及誠信原則經營業務，以及致力保護環境。



## 環境、社會及管治報告

### 領先的優質服務

作為領先的財務機構，我們始終保持探險創新的精神，提供高於市場標準的專業服務。本集團致力於不斷發明及改良我們的資本管理計劃及金融產品，務求及時滿足客戶日益多變的需求，包括提升我們的服務標準及擴大服務範圍。因此，我們一向鼓勵僱員提出領先市場的新構思，並給予僱員相應獎勵。我們的內部質量委員會由一眾理財、法律、管理、研究及政府政策專家組成，負責定期

檢討及推行質量政策及程序，加強我們以客為本的服務宗旨。於二零一九年，我們有一項關於投資者關係管理的創新構思獲上市公司跨境路演平台頒發《最佳投資者關係創新獎》，以表揚我們於推動傑出服務的創意及熱情。



於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤、隱私事宜以及知識產權的法律及法規的情況。

### 客戶滿意度

本集團真誠認為客戶是我們最偉大及最珍貴的資產；因此，我們的主要任務是鞏固客戶關係及提高客戶對我們的信任。我們透過重複探訪及問卷匯整客戶要求及信息，並對有關要求及信息加以分析，以提供最貼合客戶及最先進的服務。此外，我們已就如何以最大耐性處理客戶查詢及投訴詳細發布每一道程序。個案發生時將會立即調查，並於有需要時採取補救計劃，然後亦會分析成因，以防止同類個案再次發生。

### 客戶隱私

本集團致力與客戶建立並一直保持互信。我們明白到，隱私對客戶而言是不可或缺的，而我們亦始終視之為重要關切事項。針對收集、使用、轉讓、貯存及披客戶寶貴資料的嚴厲規則及程序已予制定，只有與提供增值服務及提升客戶體驗有關及必要的資料才會收集。該等資料存放於安全及保密的位置，只有獲授權人員才有權獲取、使用及刪除。該等資料亦無法在未得客戶事先同意前披露。

### 知識產權

創新可為我們鋪平道路，使我們成為一間傑出的資本管理公司；為此，我們重視知識產權，在研發過程中實施知識產權管理措施，以持續追蹤及記錄各項知識產權。知識產權的複製、使用及轉讓均須取得批准。此外，所有僱員及供應商均必須簽署不披露協議，並接受監督，以預防知識產權遭到侵害。我們亦推行培訓及宣傳活動以提高僱員對尊重及保護商業機密的意識。僱員如違反此公司政策，將會被解僱或紀律處分。

## 環境、社會及管治報告

### 聯交所環境、社會及管治報告指引－索引

聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露事項及關鍵績效指標		解釋／參考章節
<b>層面A：環境</b>		
A1排放物	<p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守及重大違反對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	感恩－廢氣及溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	感恩－廢氣及溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	感恩－廢氣及溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	感恩－廢物管理
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	感恩－廢物管理
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	感恩－廢氣及溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	感恩－廢物管理



## 環境、社會及管治報告

聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露事項及關鍵績效指標		解釋／參考章節
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。  註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	感恩－資源管理
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	感恩－資源管理
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	感恩－資源管理
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	感恩－資源管理
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	感恩－資源管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	我們的營運不涉及使用原材料及包裝物料。
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	感恩－環境及自然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	感恩－環境及自然資源

## 環境、社會及管治報告

聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露事項及關鍵績效指標		解釋／參考章節
<b>層面B：社會</b>		
B1 僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	續密－僱傭條件
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	續密－健康及安全的工作場所
B3 發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。  註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	續密－發展及培訓
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	續密－勞工準則
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	敢為－供應鏈管理



## 環境、社會及管治報告

聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露事項及關鍵績效指標		解釋／參考章節
B6 產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	敢為一領先的優質服務
B7 反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信
B8 社區投資	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	感恩－社區參與

## 獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致鼎豐集團控股有限公司各股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審核列載於第68至214頁的鼎豐集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。



## 獨立核數師報告

### 應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值評估

見綜合財務報表附註5、20及48。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣966,475,000元，並因此承受相關信貸風險。貴集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具，並按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式評估該等應收款項的減值。在釐定應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損過程中，管理層已評估過往違約率、抵押品的價值以及相關前瞻性資料，如預期未來現金流量及前瞻性宏觀經濟因子，當中涉及估計及重大判斷。

基於應收融資租賃款項、貸款及賬款對整體綜合財務報表的重大性（佔資產總值16%）及管理層就評估應收融資租賃款項、貸款及賬款的可收回性運用了判斷及估計，我們認為這屬於關鍵審核事項。

### 我們的回應：

我們針對管理層對應收融資租賃款項、貸款及賬款所作減值評估而進行的主要程序包括：

- 對照相關財務記錄及年結日後的銀行收據結算，抽樣檢查應收融資租賃款項、貸款及賬款於二零一九年十二月三十一日的賬齡狀況；
- 向管理層查詢每項應收融資租賃款項、貸款及賬款於年結日的逾期狀況，並向管理層取得佐證證據以印證有關解釋，譬如從貿易或交易記錄中了解與客戶的業務關係往來、檢查客戶過往及後續結算記錄及其他客戶通訊信息；
- 對個別挑選客戶的信貸狀況進行公眾查閱，並考量債務人、擔保人及抵押品（如有）的信貸狀況以及外部證據及因素，以評估管理層對預期信貸虧損所作的評估是否適當；
- 根據過往經驗及抵押品（如有）價值等，評估管理層的未來還款預測及債務人的財務現況；及
- 評價預期信貸虧損所用計量方法、參數及假設的適當性及合理性，譬如判斷信貸風險是否顯著增加所用的標準、已發生信貸減值的金融資產的定義、關鍵輸入數據及前瞻性資料。

## 獨立核數師報告

### 投資物業的估值

見綜合財務報表附註5及16。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有投資物業人民幣747,800,000元，當中公平值收益人民幣72,362,000元於年內綜合全面收益表「投資物業公平值變動」下入賬。

基於物業估值所涉假設存在重大判斷及估計，我們認為這屬於關鍵審核事項。

貴公司管理層委聘獨立外聘估值師釐定 貴集團投資物業的估值。估值所涉重大判斷及估計主要包括：

- 已竣工的投資物業：有關估值採用投資法計算得出，當中考慮現有物業租約所產生的資本化收入，或(如適用)採用市場法計算得出，當中參考類似物業(經計及樓齡、位置及個別因素等的差異)的市場交易價格。
- 興建中的投資物業：有關估值採用餘值法計算得出，當中按視作於估值日期已竣工為基準，並適當扣除潛在發展成本及發展商預計利潤，以確立物業市值。

### 我們的回應：

我們針對投資物業的估值而進行的主要程序包括：

- 評估 貴集團委聘的獨立外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗；
- 依據我們對物業行業的知識、經參考類似物業所進行的同類市場交易而研究得出的估計售價，以及比較發展商估計成本與過往記錄的差異(尤其專注於該等按所得市場資料顯示其資本價值增長顯著高於或低於我們預期的重大物業)，評估所採用方法的適當性及關鍵假設的合理性；及
- 透過抽樣核對租金數據與 貴集團的記錄，檢查 貴集團向獨立外聘估值師所提供的租金數據的準確性。



## 獨立核數師報告

### 刊載於年報內的其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製作出真實而公平意見的該等綜合財務報表，以及負責董事認為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行彼等在此方面的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅依照吾等的委聘條款向整體股東報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 獨立核數師報告

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。



## 獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

黃國偉

執業證書編號P06047

香港，二零二零年三月三十一日

## 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	7	144,634	129,462
來自資產管理業務的收入	7	777,613	715,038
來自商品貿易的收入	7	1,329,594	–
其他收入	7	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	40	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	10	(43,353)	(35,505)
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>435,109</b>	398,518
所得稅開支	11	(98,978)	(108,091)
<b>年內溢利</b>		<b>336,131</b>	290,427



## 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)
<b>其他全面收益</b>		
<b>其後期間可能重新分類至損益的項目</b>		
— 換算海外業務的匯兌差額	(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)	—
<b>其後期間不會重新分類至損益的項目</b>		
— 土地及樓宇重估盈餘	—	16,829
	(843)	(1,129)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>335,288</b>	289,298
<b>年內溢利歸屬於：</b>		
本公司擁有人	335,503	255,728
非控股權益	628	34,699
	<b>336,131</b>	290,427
<b>全面收益總額歸屬於：</b>		
本公司擁有人	334,444	254,599
非控股權益	844	34,699
	<b>335,288</b>	289,298
<b>每股盈利</b>	13	
— 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)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	173,133	19,178	19,853
預付土地租賃	15	-	-	6,105
投資物業	16	747,800	600,200	321,000
於聯營公司的權益	17	15,653	15,529	20,499
於合營企業的權益	18	15,678	-	-
有限制銀行存款	19	-	-	10,000
應收融資租賃款項、貸款及賬款	20	98,558	180,899	275,120
商譽	21	33,400	33,400	33,400
其他金融資產	22	95,000	97,900	136,100
預付款項、按金及其他應收款項	23	319,060	83,680	83,038
		<b>1,498,282</b>	1,030,786	905,115
<b>流動資產</b>				
物業存貨	24	3,064,836	2,219,124	2,032,907
其他存貨		513	385	-
應收融資租賃款項、貸款及賬款	20	867,917	919,602	1,007,850
預付款項、按金及其他應收款項	23	228,080	779,046	541,466
合約資產		3,624	-	-
其他金融資產	22	44,738	3,619	84,519
應收稅項		28,485	17,000	18,156
有限制銀行存款	19	38,714	39,869	17,752
現金及銀行結餘—一般賬目	25	139,770	85,895	60,837
現金及銀行結餘—代客戶持有	26	22,959	23,775	-
		<b>4,439,636</b>	4,088,315	3,763,487
分類為持作銷售的資產	44	-	452,989	-
		<b>4,439,636</b>	4,541,304	3,763,487
<b>流動負債</b>				
應付賬款及票據	27	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	28	633,022	685,552	421,082
合約負債	29	1,351,221	1,079,832	1,046,079
租賃負債	30	14,896	-	-
稅項撥備		153,719	79,519	37,932
銀行及其他借貸	31	493,375	296,038	253,503
公司債券	32	51,175	18,270	41,725
		<b>3,191,164</b>	2,632,827	1,998,425



## 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)
分類為持作銷售的資產有關的負債	44	-	140,602	-
		<b>3,191,164</b>	2,773,429	1,998,425
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,248,472</b>	1,767,875	1,765,062
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,746,754</b>	2,798,661	2,670,177
<b>非流動負債</b>				
已收按金	28	<b>7,507</b>	83,497	31,025
租賃負債	30	<b>89,699</b>	-	-
銀行及其他借貸	31	<b>689,910</b>	675,229	697,497
公司債券	32	<b>248,310</b>	257,955	225,199
承兌票據		-	-	120,000
遞延稅項負債	34	<b>120,077</b>	122,641	102,888
		<b>1,155,503</b>	1,139,322	1,176,609
<b>資產淨值</b>		<b>1,591,251</b>	1,659,339	1,493,568
<b>權益</b>				
股本	35	<b>12,832</b>	10,585	8,292
儲備	36	<b>1,574,321</b>	1,618,908	1,362,281
本公司擁有人應佔權益		<b>1,587,153</b>	1,629,493	1,370,573
非控股權益	39	<b>4,098</b>	29,846	122,995
<b>權益總額</b>		<b>1,591,251</b>	1,659,339	1,493,568

代表董事會

洪明顯  
董事

吳志忠  
董事

## 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

	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
		(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)		(附註33)		(附註36)				
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 初步應用香港財務報告準則 第9號的影響	-	-	51,001	-	-	-	-	(1)	-	16,470	67,470	58,889	126,359
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

## 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											
	股本	股份溢價	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
	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)			(附註36)				
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
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)。

## 綜合現金流量表

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)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前溢利	<b>435,109</b>	398,518
就下列項目調整：		
銀行及其他利息收入	7 (12,683)	(352)
利息開支	10 43,353	35,505
物業、廠房及設備折舊	8 16,692	4,322
預付土地租賃攤銷	8 –	33
分佔聯營公司業績	(124)	7,076
分佔合營企業業績	(11,088)	–
投資物業公平值變動	(72,362)	(56,495)
以股權結算以股份為基礎的付款	8 1,624	3,729
出售物業、廠房及設備的收益	8 (118)	(422)
出售投資物業的收益	(61,874)	–
撤銷物業、廠房及設備	8 641	27
其他金融資產公平值變動	863	(6,750)
出售按公平值計入其他全面收益計量的債務投資的虧損	(2,300)	–
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	8 5,794	5,758
應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥回	7 (5,979)	(19,719)
出售附屬公司的收益	(72,888)	(31,947)
收購附屬公司產生的議價購買收益	–	(40,072)
出售聯營公司的收益	7 (3,056)	–
營運資金變動前經營溢利	<b>261,604</b>	299,211
其他存貨(增加)/減少	(128)	204
物業存貨增加	(804,423)	(192,053)
應收融資租賃款項、貸款及賬款減少，扣除遞延收入	140,842	196,128
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)	583,151	(201,365)
合約資產增加	(3,624)	–
有限制銀行存款減少/(增加)	1,155	(12,117)
現金及銀行結餘—代客戶持有減少/(增加)	816	(23,775)
應付賬款及票據增加	44,153	278,688
應計費用、其他應付款項及已收按金(減少)/增加	(287,147)	49,250
合約負債增加	332,458	33,753
經營活動所得現金	<b>268,857</b>	427,924
已收利息	12,683	352
已付所得稅	(38,796)	(45,986)
經營活動所得現金淨額	<b>242,744</b>	382,290



## 綜合現金流量表

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)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(135,947)	(13,348)
出售物業、廠房及設備的所得款項	213	1,218
購買投資物業	(226,694)	(102,653)
出售投資物業的所得款項	222,095	-
出售／(收購)聯營公司	9,450	(3,500)
投資其他金融資產	(91,242)	(20,379)
出售其他金融資產的所得款項	43,030	97,773
就收購同一控制權下的附屬公司已付的代價	-	(188,074)
收購附屬公司額外權益	41	(289,676)
收購附屬公司，扣除所收購現金	42	-
透過收購附屬公司收購資產	43	2,783
出售附屬公司，扣除所出售現金	40	-
	38,190	(1,916)
投資活動所用現金淨額	(430,581)	38,982
<b>融資活動所得現金流量</b>		
發行公司債券的所得款項	35,600	40,977
銀行及其他借貸的所得款項	446,369	268,444
償還銀行及其他借貸	(238,032)	(352,278)
償還公司債券	(18,690)	(43,587)
償還承兌票據	-	(120,000)
償還租賃負債	(2,705)	-
根據配售而發行新股份的所得款項	-	265,271
售後租回安排	70,844	-
非控股股東的注資	-	30,000
已付利息	(53,947)	(68,290)
融資活動所得現金淨額	239,439	20,537
現金及現金等值項目增加淨額	51,602	23,713
年初現金及現金等值項目	88,519	60,837
匯率影響淨額	(351)	3,969
年終現金及現金等值項目	139,770	88,519
<b>現金及現金等值項目結餘的分析</b>		
現金及銀行結餘	25	139,770
減：計入分類為持作銷售的資產	-	88,519
	-	(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	139,770	85,895

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 1. 公司資料

鼎豐集團控股有限公司(「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上市。

本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路503號鼎豐財富中心33層。

本公司的主要業務為投資控股及提供顧問服務。本公司附屬公司的主要業務載列於財務報表附註38。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表已於二零二零年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

### 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，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>407,367</b>	<b>(1,540)</b>	<b>(7,309)</b>	<b>398,518</b>
所得稅開支	(108,091)	–	–	(108,091)
<b>年內溢利</b>	<b>299,276</b>	<b>(1,540)</b>	<b>(7,309)</b>	<b>290,427</b>



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
<b>其他全面收益</b>				
<i>其後期間可能重新分類至損益的項目</i>				
－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)
<i>其後期間不會重新分類至損益的項目</i>				
－土地及樓宇重估盈餘	16,829	－	－	16,829
	(1,127)	(2)	－	(1,129)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>298,149</b>	<b>(1,542)</b>	<b>(7,309)</b>	<b>289,298</b>
<b>年內溢利歸屬於：</b>				
本公司擁有人	264,223	(1,186)	(7,309)	255,728
非控股權益	35,053	(354)	－	34,699
	299,276	(1,540)	(7,309)	290,427
<b>全面收益總額歸屬於：</b>				
本公司擁有人	263,096	(1,188)	(7,309)	254,599
非控股權益	35,053	(354)	－	34,699
	298,149	(1,542)	(7,309)	289,298

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
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
應收融資租賃款項、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
	1,030,786	–	–	1,030,786
<b>流動資產</b>				
物業存貨	800,367	1,408,865	9,892	2,219,124
其他存貨	385	–	–	385
應收融資租賃款項、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
	2,664,142	1,414,281	9,892	4,088,315
分類為持作銷售的資產	452,989	–	–	452,989
	3,117,131	1,414,281	9,892	4,541,304

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
<b>流動負債</b>				
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
	1,771,175	862,091	(439)	2,632,827
與分類為持作銷售的資產有關的負債	140,602	–	–	140,602
	1,911,777	862,091	(439)	2,773,429
<b>流動資產淨值</b>	1,205,354	552,190	10,331	1,767,875
<b>資產總值減流動負債</b>	2,236,140	552,190	10,331	2,798,661
<b>非流動負債</b>				
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
	594,308	533,587	11,427	1,139,322
<b>資產淨值</b>	1,641,832	18,603	(1,096)	1,659,339
<b>權益</b>				
股本	10,585	–	–	10,585
儲備	1,601,401	18,603	(1,096)	1,618,908
本公司擁有人應佔權益	1,611,986	18,603	(1,096)	1,629,493
非控股權益	29,846	–	–	29,846
<b>權益總額</b>	1,641,832	18,603	(1,096)	1,659,339

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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 (經考慮初步 應用香港 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
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
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
應收融資租賃款項、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
	905,109	6	–	905,115
<b>流動資產</b>				
物業存貨	669,263	1,346,004	17,640	2,032,907
應收融資租賃款項、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
	2,397,184	1,348,663	17,640	3,763,487

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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 (經考慮初步 應用香港 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
<b>流動負債</b>				
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
	1,406,437	591,988	–	1,998,425
<b>流動資產淨值</b>	990,747	756,675	17,640	1,765,062
<b>資產總值減流動負債</b>	1,895,856	756,681	17,640	2,670,177
<b>非流動負債</b>				
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
	528,647	636,535	11,427	1,176,609
<b>資產淨值</b>	1,367,209	120,146	6,213	1,493,568
<b>權益</b>				
股本	8,292	–	–	8,292
儲備	1,294,811	61,257	6,213	1,362,281
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	1,303,103	61,257	6,213	1,370,573
<b>非控股權益</b>	64,106	58,889	–	122,995
<b>權益總額</b>	1,367,209	120,146	6,213	1,493,568

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
<b>經營活動所得現金流量</b>				
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)
撇銷物業、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)
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)



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
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)
應收融資租賃款項、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

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
<b>投資活動所得現金流量</b>			
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	(379,114)	–	(379,114)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
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	135,183	(114,646)	20,537



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

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
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	88,280	239	88,519
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	85,656	239	85,895

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 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	租賃
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
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
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
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
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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第16號－續

###### (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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第16號－續

##### (ii) 作為承租人的會計處理－續

##### 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，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。

本集團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。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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第16號－續

##### (ii) 作為承租人的會計處理－續

###### 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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第16號－續

##### (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	(1,819)
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	(4,702)
於二零一九年一月一日的租賃負債	29,034

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%。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第16號－續

##### (iv) 過渡－續

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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要

#### 4.1 綜合基準

##### 業務合併

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間交易、結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉移的資產出現減值，則有關虧損會於損益內確認。

年內所收購或出售附屬公司的業績乃由收購生效日期起或直至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行的股權於收購日期的公平值總額計量。所收購的可識別資產及所承擔負債主要按收購日期的公平值計量。本集團先前所持被收購方的股權以收購日期的公平值重新計量，而所產生的收益或虧損於損益中確認。本集團可按逐項交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量非控股權益，其指於附屬公司的現時所有權權益。所有其他非控股權益按公平值計量，除非香港財務報告準則規定另外計量基準。所產生的收購相關成本列作開支，除非彼等乃於發行股本工具時產生，在此情況下成本乃自權益扣除。

由收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。其後對或然代價的調整，則僅於調整是源自有關於收購日期的公平值的新資料，且新資料是於「計量期間」(最長為收購日期起12個月)內取得時，方以商譽確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益中確認。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.1 綜合基準－續

##### 業務合併－續

本集團於附屬公司權益變動如不引致失去控制權，則入賬列為權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等各自於附屬公司權益的變動。經調整後非控股權益金額與所付或所收代價公平值的任何差額，直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者的差額：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益的過往賬面值。以往於其他全面收益確認與附屬公司有關的金額以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已出售。

於收購後，非控股權益(其為於附屬公司的現時所有權權益)的賬面值為於初步確認時該等權益的金額，另加該非控股權益應佔的其後權益變動。即使全面收益總額歸屬於有關非控股權益造成虧絀結餘，仍如此入賬。

##### 涉及同一控制權下的實體進行業務合併的合併會計法

本集團按照會計指引第5號，對同一控制權下的實體及業務的業務合併採用合併會計法作會計處理。綜合財務報表會納入發生同一控制下業務合併所涉及的合併實體或業務的財務報表，猶如該等合併實體或業務自開始受控制方控制當日已經合併。合併實體或業務的資產及負債以控制方認為的賬面值合併。只要控制方一直擁有權益，於進行同一控制下業務合併時，概不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益超出代價的部分確認任何金額。綜合全面收益表會包含各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受同一控制當日起(以期限較短者為準)的業績，而不論何日進行同一控制下業務合併。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.2 附屬公司

附屬公司為本公司能夠對其行使控制權的投資對象。倘若以下三個元素同時存在，即本公司對投資對象擁有控制：有權控制投資對象，對投資對象的可變回報有風險承擔或享有權利，以及能夠運用其權力影響該等可變回報。每當有事實及情況顯示任何該等控制元素可能出現變更，控制權則予以重新評估。

於本公司的財務狀況表內，於附屬公司權益乃按成本減減值虧損（如有）入賬。本公司按已收及應收股息為基準將附屬公司的業績入賬。

#### 4.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力，但並非附屬公司或合營安排的實體。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未變現虧損提供所轉讓資產減值的憑證，則會即時於損益確認。

就聯營公司已付而高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值的任何溢價乃撥充資本，並計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明於聯營公司的投資出現減值，則投資的賬面值按照與測試其他非金融資產相同的方式進行減值測試。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.4 合營安排

當有合約安排賦予本集團及至少另一名訂約方對該項安排的相關活動共同控制權，則本集團屬於合營安排的訂約方。合營控制權乃根據與評估附屬公司控制權的相同原則予以評估。

本集團將其於合營安排的權益分類為以下其中之一：

- 合營企業：本集團僅對合營安排的資產淨值擁有權利；或
- 合營業務：本集團對合營安排的資產擁有權利並有責任承擔合營安排的負債。

評估如何分類於合營安排的權益時，本集團會考慮：

- 合營安排的架構；
- 以獨立投資載體結構組成的合營安排的法定形式；
- 合營安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團採用與於聯營公司的權益相同的入賬方式(即採用權益法—見附註4.3)對其於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的投資已付而高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值的任何溢價乃撥充資本，並計入於合營企業的投資的賬面值。倘客觀證據證明於合營企業的投資出現減值，則投資的賬面值按照與測試其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.5 商譽

商譽初步按成本(即所轉讓代價、就於被收購方的非控股權益確認的金額及收購方先前於被收購方所持股權於收購日期的公平值的總額超過所收購可識別資產及負債公平值的部分)確認。

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值、於被收購方的任何非控股權益的金額及收購方先前於被收購方所持股權於收購日期的公平值的總額，則超出部分於重新評估後於收購日期在損益中確認。

商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽乃分配至預期自該收購的協同效應中受益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小可識別一組資產，該組資產產生現金流入，而該等現金流入在頗大程度上獨立於來自其他資產或資產組別的現金流入。獲分配商譽的現金產生單位每年及於存在單位可能出現減值的跡象時進行減值測試，方法為將其賬面值與其可收回金額比較(見附註4.6)。

就某一財政年度內的收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位乃於該財政年度末之前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於單位的賬面值時，減值虧損予以分配，以削減首先分配至該單位的任何商譽的賬面值，然後以單位內各資產賬面值為基準按比例分配至該單位其他資產。然而，各資產獲分配的虧損將不會把個別資產的賬面值削減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)或其使用價值(倘不可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損乃於損益中確認，且其後期間不會撥回。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.6 資產(金融資產除外)減值

於各報告期末，本集團檢討以下資產的賬面值以釐定是否存在該等資產已出現減值虧損或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少的任何跡象：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)估計少於其賬面值，則資產的賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面值增至其經修訂估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過倘於先前年度並無就資產確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

使用價值乃基於預期自資產或現金產生單位(見附註4.5)產生的估計未來現金流量，而估計未來現金流量乃採用反映當前市場對貨幣的時間價值及資產或現金產生單位的特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購入價及收購項目的任何直接應佔成本。

折舊以直線法計算，以按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其估計剩餘價值如下：

樓宇	20年
租賃物業裝修	租賃期或5年(較短者)
汽車	4至5年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至5年
使用權資產	資產預期可使用年期或租賃期(較短者)

資產的估計剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個呈報期末進行評估，並在適當時候作出調整。

物業、廠房及設備項目於出售時或當其使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。被終止確認的資產因其出售或報廢而產生的任何損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額，並於該資產終止確認的期間於損益中確認。

其後成本僅會在項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團及能可靠計量項目成本時，始視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於其產生的財政期間自損益中扣除。

在建工程按成本扣除減值虧損列賬。成本包括直接建築成本以及於建築及安裝期內資本化的借貸成本。當令到資產準備好作其擬定用途的絕大部分必要活動完成，該等成本不會再撥充資本，而在建工程會轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。在建工程完成及可供其擬定用途之前，不會就對其作出折舊撥備。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.8 預付土地租賃款項

##### *適用至二零一八年十二月三十一日的會計政策*

就收購根據經營租賃持有的土地所作出預付款項乃按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。攤銷乃於租賃期內按直線法計算，惟倘有另一種基準更能反映本集團自利用有關土地所產生收益的時間模式則除外。

#### 4.9 投資物業

投資物業指為了賺取租金收入及／或資本升值，而非為了用於生產或供應商品或服務或作管理用途而持有；或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有並在其他情況下符合投資物業定義的物業的租賃權益）。該等物業初步按成本計量，當中包含交易成本。於初步確認後，投資物業會按公平值列賬，以反映報告期末的市場狀況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於其產生的年度計入綜合全面收益表。因報廢或出售投資物業而產生的任何收益或虧損會於報廢或出售的年度於綜合全面收益表中確認。

倘本集團以業主自用物業形式持有的物業變成投資物業，本集團會於改變用途當日將該物業入賬為重估資產，而該物業於該日的賬面值與公平值之間的任何差額會入賬為資產重估儲備。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.10 租賃

##### (A) 自二零一九年一月一日起適用的會計政策

所有租賃均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟存在一項會計政策選擇：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。

##### 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）。除非使用權資產符合投資物業定義，否則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，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。符合投資物業定義的使用權資產乃按公平值列賬。

本集團根據香港會計準則第40號為持作出租或資本增值的租賃土地及樓宇入賬，其按公平值列賬。本集團根據香港會計準則第16號為持作自用的租賃土地及樓宇入賬，其按折舊成本列賬。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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.10 租賃－續

##### (A) 自二零一九年一月一日起適用的會計政策－續

###### 使用權資產－續

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

###### 租賃負債

租賃負債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任何重新評估或租賃修訂,如指數或利率變動、租賃期變動、實質固定租賃付款額變動或有關購買相關資產的評估出現變動所產生的未來租賃付款額變動。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.10 租賃－續

##### (A) 自二零一九年一月一日起適用的會計政策－續

###### *作為出租人的會計處理*

本集團已出租其投資物業予若干租戶。經營租賃的租金收入在有關租賃的年期內以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃加入租賃資產的賬面值，並在租賃期內以直線法確認為開支。

根據融資租賃應收承租人的款項按本集團於該等租賃的投資淨額列作應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團就該等租賃的未繳投資淨額的恆定定期回報率。

倘本集團為中間出租人，轉租賃乃參考主租賃所產生的使用權資產而分類為融資租賃或經營租賃，而非參考租賃下的相關資產。

##### (B) 適用至二零一八年十二月三十一日的會計政策

倘租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，該項租賃則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

###### *融資租賃(作為出租人)*

根據融資租賃應收承租人的款項按本集團於該等租賃的投資淨額列作應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團就該等租賃的未繳投資淨額的恆定定期回報率。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.10 租賃－續

##### **(B) 適用至二零一八年十二月三十一日的會計政策－續**

##### *經營租賃(作為出租人)*

經營租賃的租金收入在有關租賃的年期內以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃加入租賃資產的賬面值，並在租賃期內以直線法確認為開支。

##### *經營租賃支出(作為承租人)*

凡本集團擁有經營租賃項下持有資產的使用權，則根據租賃支付的款項會在租賃期內，以直線基準在損益內扣除，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生利益的時間模式的基準，則作別論。已收取的租賃優惠於損益中確認為構成總淨租賃支出的一部分。

#### 4.11 物業存貨

已竣工物業及發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本以及其他直接相關開支。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

#### 4.12 股本

普通股被列為權益。股本乃採用已發行股份的面值釐定。

與發行股本有關的任何交易成本乃自股本中扣除，惟僅限於其直接源於權益交易的遞增成本。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 僱員福利

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與的僱員運作定額供款的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出。

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須將僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款在僱員於年內提供服務時於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於支付固定比例供款。

#### 4.14 金融工具

##### (i) 金融資產

金融資產(並無重大融資成分的貿易應收款項除外)初步按公平值加上(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目而言)收購或發行該金融資產的直接應佔交易成本計量。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有按常規方式買賣的金融資產均於交易日確認,亦即本集團承諾買賣有關資產當日。按常規方式買賣是指須按照市場規則或慣例一般規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

在釐定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為本金及利息的支付時,應作整體考量。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.14 金融工具－續

##### (i) 金融資產－續

###### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產所用的模式及資產的現金流量特徵。本集團分類其債務工具有三個計量類別：

攤銷成本：持有資產以收取合約現金流量，且該等現金流量僅代表本金及利息的支付時，有關資產乃按攤銷成本計量。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、匯兌收益和虧損及減值會於損益確認。取消確認所產生的任何收益會於損益確認。

按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）：既持有資產以收取合約現金流量又出售金融資產，且資產的現金流量僅代表本金及利息的支付時，有關資產乃按公平值計入其他全面收益計量。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、匯兌收益和虧損及減值會於損益確認。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益確認。於取消確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損乃重新分類至損益。

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作交易的金融資產、於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融資產，以及須強制按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產的目的是為了於短期內出售或購回，金融資產乃分類為持作交易。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦會分類為持作交易，除非其被指定為有效對沖工具。倘金融資產的現金流量並非僅為本金及利息的支付，則不論其業務模式為何，其均會按公平值計入損益分類及計量。即使債務工具符合上述須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類的標準，但倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具仍可能於初步確認時指定為按公平值計入損益。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.14 金融工具－續

##### (i) 金融資產－續

###### 股本工具

股本投資於初步確認時並非持作交易者，本集團可選擇(選擇後不可撤回決定)於其他全面收益呈列該項投資後續的公平值變動。有關選擇根據每項投資的情況作出。按公平值計入其他全面收益的股本投資按公平值計量。股息收入於損益確認，除非有關股息收入明顯為收回部分投資成本的收回額，則另作別論。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且並不會重新分類至損益。所有其他股本工具會分類為按公平值計入損益計量，就此，公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。

##### (ii) 金融資產的減值虧損

本集團就貿易應收款項、按攤銷成本計量的金融資產以及融資擔保合約的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損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。於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為一項信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃計量為根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後貼現至貼近資產原有實際利率。

本集團已選用香港財務報告準則第9號所載的簡化法計量應收賬款的虧損撥備，並已按存續期內預期信貸虧損模式計算預期信貸虧損。本集團已設立撥備矩陣，有關矩陣乃基於本集團過往信貸虧損經驗而制定，並已按債務人特有的前瞻性因子及經濟環境作調整。

就其他債務金融資產而言，其預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損模式計算。然而，倘自發生以來信貸風險顯著增加，有關的撥備將以存續期內預期信貸虧損為基準。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.14 金融工具－續

##### (ii) 金融資產的減值虧損－續

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認以來顯著增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及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。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估獲得的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘金融資產已逾期超過30日，本集團會假設其信貸風險已顯著增加。

本集團認為金融資產在下列情況下已屬信貸減值：(1)在本集團不採取追討行動(如變賣抵押品(如有))的情況下，借款人不大有可能向本集團履行其全數信貸責任；或(2)金融資產已逾期超過90日。

已信貸減值的金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總額減虧損撥備)計算。並無信貸減值的金融資產的利息收入則按賬面總額計算。

##### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生的目的而對其金融負債進行分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債則初步按公平值減已產生的直接應佔成本計量。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.14 金融工具－續

##### (iii) 金融負債－續

###### *按攤銷成本計量的金融負債*

按攤銷成本計量的金融負債(包括應付賬款及票據、應計費用、其他應付款項及已收按金、租賃負債、銀行及其他借貸以及公司債券)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

於取消確認金融負債時以及於攤銷過程中，收益或虧損會於損益確認。

##### (iv) 可換股債券

包含負債及轉換權部分的本集團發行的可換股債券乃於初步確認時獨立分類至其各自的部分。透過以固定現金金額或以另一項金融資產換取本公司自身固定數目的股本工具進行結算的轉換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公平值乃採用類似的不可換股債務的現行市場利率釐定。發行可換股債券的所得款項與撥入負債部分的公平值之間的差額(代表持有人將債券轉換為股本的轉換權)乃計入權益(可換股債券權益儲備)內。

於其後期間，可換股債券的負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分(代表將負債部分轉換為本公司普通股的轉換權)將保留於可換股債券權益儲備，直至嵌入式轉換權獲行使為止(在此情況下，可換股債券權益儲備所列的結餘將轉撥至股本及股份溢價)。倘轉換權於屆滿日尚未行使，可換股債券權益儲備所列的結餘將解除至保留盈利。轉換權獲轉換或屆滿時不會確認任何收益或虧損。

發行可換股債券所涉及的交易成本乃按所得款項的分配比例分配至負債部分及權益部分。權益部分的相關交易成本直接於權益中扣除。負債部分的相關交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股債券的年期內攤銷。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.14 金融工具—續

##### (v) 實際利率法

實際利率法是一項計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配於有關期間的利息收入或利息開支的方法。實際利率為在金融資產或負債的預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收或所付現金準確貼現的利率。

##### (vi) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

##### (vii) 融資擔保合約

融資擔保合約為一項要求發行人作出特定付款，以償付持有人因某特定債務人未能按照債務工具原定或經修訂條款於到期時支付款項而蒙受損失的合約。由本集團發行且並非指定為按公平值計入損益的融資擔保合約，乃初步按其公平值減發行融資擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後，本集團會按下列較高金額計量融資擔保合約：(i)虧損撥備金額，相當於按照附註4.14(ii)所載會計原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)按照香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。

##### (viii) 取消確認

本集團在金融資產的相關未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓而有關轉讓符合香港財務報告準則第9號的取消確認標準時，會取消確認金融資產。

本集團在有關合約所訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時取消確認金融負債。

倘本集團因重新商討金融負債的條款而向債權人發行其自身的股本工具，以清償全部或部分金融負債，則已發行的股本工具乃相當於已付代價，並會按有關工具的公平值於金融負債或其部分被消除當日初步確認及計量。倘已發行的股本工具的公平值無法可靠地計量，股本工具將以反映已消除的金融負債的公平值為基準計量。已消除的金融負債或其部分的賬面值與已付代價之間的差額將於年內損益中確認。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.15 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及距原到期日三個月或以下且可隨時兌換為已知數額現金而涉及的價值變動風險極微的短期高度流動投資，以及構成本集團現金管理的組成部分。

#### 4.16 撥備及或然負債

倘因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能須以未來資源流出清償該責任，並能可靠地估計責任的金額，則確認有關撥備。

若貼現的影響屬重大，則獲確認撥備金額按預期履行該責任所需未來支付的開支以報告期末的現值列賬。因時間流逝而產生的貼現現值增加計入損益賬。

所有撥備於報告期末作出檢討並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠地衡量該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低。潛在責任（須視乎日後是否發生本集團未能完全控制的一宗或多宗未確定事件而確定其會否實現）亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.17 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間有關須向財務機構承擔或由財務機構提出而於報告期末尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為所得稅開支一部分。

遞延稅項乃按於報告期末綜合財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認（業務合併除外）的資產及負債在不影響應課稅或會計損益的交易中所產生的暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額乃確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額的撥回，且該暫時差額在可見將來不大可能撥回則除外。遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算（不作折現），惟有關稅率必須為於報告期末已實施或大致上實施的稅率。

倘投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬，則可豁免遵守在釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非有關推定遭駁回，否則該等投資物業的遞延稅項金額將採用就按該等投資物業的賬面值於報告日期進行出售所會應用的稅率計量。當投資物業可予折舊，且持有物業的業務模式的目標為於一段時間內消耗該物業內在絕大部分經濟利益（而非透過出售而消耗），則有關推定將遭駁回。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.17 所得稅會計處理－續

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關就以下任何一類徵收所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 不同應課稅實體，其計劃於各段未來期間（而預期在有關期間內將結清或收回大額遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債與資產，或同時變現資產及清償負債。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.18 收入確認

客戶合約的收入乃於商品或服務的控制權按能反映本集團預期可從該等商品或服務所獲得代價的金額轉移予客戶時確認，有關金額不包括代第三方收取的金額。收益不包括增值稅及其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

視乎合約條款及合約所適用的法例，商品或服務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，則商品或服務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有替代用途的資產，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。

倘商品或服務的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，收入會於客戶獲得商品或服務的控制權的有關時點確認。

倘合約包含融資成分，並給予客戶顯著利益可就轉移商品或服務予客戶而獲得一年以上的融資，收入將按應收款項的現值計量，並採用本集團與客戶在合約開始時會於獨立進行的融資交易所反映的貼現率進行貼現。倘合約包含融資成分並給予本集團顯著融資利益，根據該合約而確認的收入將計入根據實際利率法於合約負債累算的利息開支。就作出付款與轉移所承諾商品或服務之間為一年或以下的合約而言，交易價格將採用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法，而不會就顯著融資成分的影響作出調整。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.18 收入確認－續

##### (a) 服務收入

融資擔保服務收入(視乎情況可包括與授出融資擔保有關的評審費用)會按時間分攤基準於合約年期確認。

財務顧問服務收入會在提供服務時確認。

供應鏈代理服務收入會在某一時點按提供該等服務的時間確認。供應鏈代理服務收入的發票乃於確認履行服務後發出。

##### (b) 物業銷售

本集團發展及銷售住宅及商業物業。有關收入會於物業的控制權轉移予客戶時確認。

基於合約限制，物業對本集團而言一般並無其他用途。然而，在合法業權移交予客戶前，強制支付權利將不會產生。因此，收入於合法業權移交予客戶時在某一時點確認。

於釐定交易價格時，倘融資成分重大，本集團將就融資成分的影響調整已承諾代價金額。

##### (c) 金融證券服務收入

買賣證券合約所得的金融證券服務收入會於簽立相關合約票據時在交易日確認為收入。

##### (d) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按累計基準確認，所應用的利率為在金融工具的預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收現金準確貼現的利率。

##### (e) 租金收入

經營租賃下的租金收入會在有關租賃的年期內以直線法確認。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.18 收入確認—續

**(f) 提供資產管理解決方案的收入**

提供資產管理解決方案的收入會在某一時點按提供該等服務的時間確認。

**(g) 出售不良金融資產的收入**

不良資產的出售乃按逐次合約控制權轉移法在單一時點確認。

**(h) 證券交易收入**

證券交易收入包括按公平值計入損益的金融資產的收益／虧損淨額，當中包括於交易日確認的已變現收益／虧損；及於產生期間確認的未變現公平值收益／虧損。

**(i) 商品銷售**

商品銷售收入乃於商品控制權轉移至客戶在單一時點確認。

**(j) 管理費收入**

管理費收入乃於提供服務時確認。

#### 合約資產及負債

合約資產乃於本集團根據客戶合約擁有從銷售或服務中收取代價的權利時確認，但因有關權利須取決於本集團未來達成指定報告日里程碑的履行情況，故合約資產金額並無計賬。任何先前確認為合約資產的金額會於出具發票予客戶的時點重新分類至貿易應收款項。倘代價（包括向客戶收取的預付款）超出迄今根據產出法確認的收入，本集團將就有關差額確認合約負債。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.19 撥充資本的借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(須耗用大量時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接產生的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分撥充資本。特定借貸撥作該等資產支出前暫時用作投資所賺取的收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本會於產生期間於損益確認。

#### 4.20 政府補助

倘能夠合理保證會收取政府補助，且本集團會符合所有附帶條件，則政府補助會按其公平值確認。政府補助將作遞延處理，並於所需期間的損益確認，以使補助與其擬補償的成本配合。有關購買資產的政府補助於得出資產賬面值時由成本扣除。

#### 4.21 外幣

本集團各實體的財務報表所包括項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易均按交易日的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日，以外幣列值的貨幣資產及負債按報告日的通行外幣匯率換算。結算該等交易及於報告日重新換算貨幣資產及負債產生的匯兌損益，會於損益中確認。

以外幣列值並按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的匯率重新換算，並列作公平值收益或虧損一部分。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.21 外幣－續

於綜合財務報表內，海外業務所有原先以與本集團的呈列貨幣不同的貨幣呈列的獨立財務報表均已換算為人民幣。資產與負債已按於報告日的收市匯率換算為人民幣。倘匯率並無大幅波動，收支項目一直按交易日的通行匯率或報告期間的平均匯率換算為人民幣。透過此程序產生的任何差額已於其他全面收益確認並且於權益內的匯兌儲備另行累計。

#### 4.22 關聯人士

- (a) 該名人士於符合以下條件時，該名人士或其家族的近親與本集團方有關連：
- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層人員。
- (b) 以下任何條件適用於實體時，實體與本集團方有關連：
- (i) 實體與本集團屬同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連；
  - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司，或為另一實體所屬集團成員的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 實體均為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
  - (v) 實體是為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
  - (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.22 關聯人士－續

(b) 以下任何條件適用於實體時，實體與本集團方有關連：－續

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該實體母公司的主要管理層人員；  
或

(viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

該名人士的家族近親為預期將會影響與實體交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；

(ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

#### 4.23 分部報告

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部份的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部份的表現，而本集團則根據該等資料劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料的業務組成部分，乃由本集團的主要經營業務而釐定。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.24 以股份為基礎的付款

當向僱員授出購股權時，於授出日期的購股權公平值乃按歸屬期於損益內確認，並於權益中購股權儲備增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬的股本工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認的累計款項乃基於最終獲歸屬的購股權數目計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權的公平值。只要所有非市場歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權的條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後的購股權公平值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益內確認。

#### 4.25 持作銷售的非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別於下列情況下分類為持作銷售：

- 可供即時出售；
- 管理層已籌備計劃進行出售；
- 對有關計劃作出重大變動或撤回計劃的可能性不大；
- 已開始積極物色買家；
- 資產或出售組別按相對其公平值屬合理的價格推售；及
- 預期於分類日起計十二個月內完成銷售。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.25 持作銷售的非流動資產及出售組別－續

分類為持作銷售的非流動資產及出售組別按下列較低者計量：

- 緊接按照本集團的會計政策分類為持作銷售之前的賬面值；及
- 公平值減出售成本。

於分類為持作銷售後，非流動資產（包括屬出售組別內者）不會計提折舊。

截至出售日期止，年內出售的經營業績乃計入損益。

### 5. 重大會計判斷及估計

應用本集團的會計政策時，董事須判斷、估計及假設並非可從其他資料來源輕易獲取的資產及負債的賬面值。該等估計及相關假設乃基於過往經驗以及被視作相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續作出檢討。會計估計的修訂如僅影響修訂當期，則有關會計估計修訂將於當期確認；倘該項會計估計修訂影響當期及未來期間，則有關會計估計修訂將於修訂當期及未來期間確認。

#### 關鍵判斷

##### 主事人與代理人的考慮

本集團從事採購業務。於評估本集團在從事採購業務過程中是擔當主事人還是代理人時，管理層評估本集團是否在商品轉移至客戶之前已取得商品的控制權。倘本集團在轉移承諾商品至客戶之前控制該商品，則本集團為主事人，而有關收益按總額確認。倘本集團代表客戶與供應商進行採購、融資及協商服務，則本集團為代理人，而有關收益按淨額確認。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 5. 重大會計判斷及估計－續

#### 關鍵判斷－續

##### 售後租回安排

本集團按香港財務報告準則第15號釐定物業發展及投資業務中的售後租回安排是否構成本集團作出的銷售。董事考慮於該等安排下完成交付程序後，客戶是否有能力主導物業的使用及取得其絕大部分剩餘利益，來評估控制權的轉移。在釐定物業控制權是否根據相關售後租回合約的條款轉移至客戶時，需要作出重大判斷。

#### 估計不確定因素的主要來源

##### 金融資產的減值

根據香港財務報告準則第9號對所有類別的金融資產進行減值虧損計量時需要作出判斷，特別是在釐定減值虧損時需要對未來現金流量的金額及時間以及抵押品的價值進行估計，以及需要評估信貸風險的顯著增加。此等估計受多項因素推動，其若有變動將能導致不同程度的撥備。

於各報告日期，本集團通過對由報告日期至初步確認日期之間於預計存續期內發生的違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。本集團會考慮就此目的而相關且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。此包括定量及定性資料以及前瞻性分析。

##### 非金融資產的減值

本集團有關呆賬的撥備政策乃基於對未償還應收款項可收回的程度、抵押品的價值及賬齡分析的持續評估以及管理層的判斷。在評估有關應收款項最終能否變現時須作出多項判斷，包括客戶或關聯方的信用情況及過往還款記錄。倘本集團客戶及其他債務人的財務狀況轉壞，導致其支付能力降低，則可能需要作額外減值。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 5. 重大會計判斷及估計－續

#### 估計不確定因素的主要來源－續

##### *所得稅*

本集團主要於香港及中國司法權區繳納所得稅。於日常業務過程中有若干交易及計算難以明確作出最終稅務釐定。本集團按就是否需繳納額外稅項所進行的估計，就預計會出現的稅務問題確認負債。倘若該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，則有關差額將影響於作出該稅務釐定期間的即期稅項及遞延所得稅撥備。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項的實施及結算於中國不同城市的稅務司法權區之間有所不同，而本集團尚未完成計算其土地增值稅及向中國任何本地稅務機關作出付款。因此，於釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層對稅務規則的理解所作的最佳估計，就此對最有可能發生的結果方法採用單一最佳估計，以確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而此等差額將影響本地稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延稅項撥備。

##### *投資物業的公平值*

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師以涉及對市況作出若干估計的估值法進行釐定。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映現時市況。該等假設若有變動，將導致本集團投資物業的公平值出現變動，以及須對綜合全面收益表所報收益或虧損金額作出相應調整。

##### *物業存貨的可變現淨值*

於二零一九年十二月三十一日計入綜合財務狀況表的物業存貨的賬面總額為人民幣3,064,836,000元(二零一八年：人民幣2,219,124,000元)。管理層根據對相關物業可變現淨值作出的估計，評估款項的可收回性，有關估計涉及(其中包括)對以相若標準就相若地點的物業的現行市價作出仔細分析，按現有資產架構估計完成發展項目所需的建築成本，以及按物業價格以零增長率計算來預測未來銷售。倘因市況變動及/或發展成本預算顯著變動而導致相關物業存貨的實際可變現淨值高於或低於預期，則可能須就物業存貨作出撥備。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 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的業績，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以組別形式管理的資產。

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)以外的所有以組別形式管理的負債。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 分部資料—續

#### 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	156,645	765,602	1,329,594	2,251,841
分部業績	149,902	294,187	365	444,454
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				(34,439)
除所得稅前溢利				435,109

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	7,311	—	7,311
分部收益	158,086	693,725	851,811
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			(35,665)
除所得稅前溢利			398,518



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 分部資料—續 分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重新呈列) (重列)
<b>分部資產</b>		
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
<b>資產總值</b>	5,937,918	5,572,090
<b>分部負債</b>		
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
<b>負債總額</b>	4,346,667	3,912,751

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 分部資料—續

#### 其他分部資料

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)



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 分部資料－續

#### 其他分部資料－續

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)
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)

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 6. 分部資料—續

#### 其他分部資料—續

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%)。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 7. 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)
<b>來自金融相關服務的收入</b>		
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</i>		
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
<b>來自其他來源的收益</b>		
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
	<b>144,634</b>	<b>129,462</b>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>來自資產管理業務的收入</b>		
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</i>		
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
<b>來自其他來源的收益</b>		
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	—
	<b>777,613</b>	<b>715,038</b>

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 7. 收益及其他收入－續

	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
應收融資租賃款項、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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 8. 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
	1,700	2,262
存貨成本確認為開支	1,838,131	466,131
物業、廠房及設備折舊	16,890	4,434
減：物業存貨的資本化金額	(198)	(112)
	16,692	4,322
預付土地租賃攤銷	—	33
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	5,794	5,758
應收融資租賃款項、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
撇銷物業、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(附註9))		
— 薪金及津貼	49,783	34,134
— 退休金計劃供款— 定額供款計劃	4,623	1,591
— 其他福利	5,543	3,981
	59,949	39,706
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)

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士

#### (a) 董事酬金

各董事於年內的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股權結算 以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
洪先生	-	668	16	314	998
吳志忠先生(「吳先生」)	-	534	16	314	864
蔡華談先生(「蔡先生」) <sup>2</sup>	-	67	3	-	70
	-	1,269	35	628	1,932
<b>非執行董事：</b>					
蔡劍鋒先生 <sup>1</sup>	14	53	3	-	70
吳清函先生	85	-	-	-	85
蔡先生 <sup>2</sup>	64	-	-	-	64
	163	53	3	-	219
<b>獨立非執行董事：</b>					
陳星能先生	85	-	-	-	85
林浩霖先生	85	-	-	-	85
曾海聲先生 <sup>3</sup>	79	-	-	-	79
陳乃科先生 <sup>4</sup>	6	-	-	-	6
	255	-	-	-	255
<b>總計</b>	<b>418</b>	<b>1,322</b>	<b>38</b>	<b>628</b>	<b>2,406</b>

<sup>1</sup> 於二零一九年二月二十八日辭任

<sup>2</sup> 於二零一九年二月二十八日由執行董事調任非執行董事

<sup>3</sup> 於二零一九年十二月四日辭任

<sup>4</sup> 於二零一九年十二月四日獲委任



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

#### (a) 董事酬金－續

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股權結算 以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
執行董事：					
蔡先生	–	265	19	–	284
洪先生	–	662	21	513	1,196
吳先生	–	526	21	513	1,060
	–	1,453	61	1,026	2,540
非執行董事：					
蔡劍鋒先生	84	313	16	–	413
吳清函先生	84	–	–	–	84
	168	313	16	–	497
獨立非執行董事：					
陳星能先生	84	–	–	–	84
林洁霖先生	84	–	–	–	84
曾海聲先生	84	–	–	–	84
	252	–	–	–	252
總計	420	1,766	77	1,026	3,289

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

#### (b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零一八年：兩名)，彼等的酬金於附註9(a)反映。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士的酬金分析載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,961	3,687
退休金計劃供款	80	100
以股權結算以股份為基礎的薪酬	1,111	1,816
	<b>5,152</b>	<b>5,603</b>

五名最高薪酬人士的薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
500,001港元至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

- (c) 於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事或任何最高薪酬人士已放棄或同意放棄任何報酬。本集團概無向本集團董事或任何最高薪酬人士支付作為加入本集團的獎金或離職補償的報酬。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 10. 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	–
	<b>89,026</b>	82,242
減：所持發展中物業的資本化金額	(45,673)	(46,737)
	<b>43,353</b>	35,505

### 11. 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
<b>即期稅項</b>		
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
	<b>101,542</b>	88,338
<b>遞延稅項(附註34)</b>	<b>(2,564)</b>	19,753
	<b>98,978</b>	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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 11. 所得稅開支—續

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%）。

於各年適用於計算除稅前溢利的所得稅開支（按法定稅率計算）與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前溢利	435,109	398,518
按有關稅務司法權區內溢利適用的稅率計算的稅項	106,448	97,561
毋須課稅收入的稅務影響	(41,893)	(23,346)
不可扣稅開支的稅務影響	10,535	17,620
未確認稅項虧損的稅務影響	10,267	7,396
動用先前未確認的稅項虧損	(381)	(320)
土地增值稅撥備	18,122	11,446
應付土地增值稅的企業所得稅的稅務影響	(4,531)	(2,861)
就中國附屬公司所付利息繳付的預扣稅	411	595
所得稅開支	98,978	108,091



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 12. 股息

本公司於年內並無宣派股息(二零一八年：無)。

### 13. 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	<b>335,503</b>	255,728
	二零一九年 股份數目 (千股)	二零一八年 股份數目 (千股)
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>6,301,125</b>	4,749,414
每股攤薄盈利的影響：		
—可換股債券	—	31,233
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>6,301,125</b>	4,780,647
每股基本盈利(人民幣分)	<b>5.32</b>	5.38
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	<b>5.32</b>	5.35

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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租作自用 的其他物業 (附註30) 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>							
於二零一八年一月一日(重列)	9,484	9,292	-	-	4,456	5,647	28,879
添置	-	6,673	-	-	2,508	4,167	13,348
收購附屬公司	-	141	-	-	158	157	456
出售附屬公司	-	(1,493)	-	-	(52)	(8)	(1,553)
出售	-	-	-	-	(1,172)	-	(1,172)
轉入投資物業(附註16)	(9,484)	(1,669)	-	-	-	-	(11,153)
撇銷	-	-	-	-	-	(27)	(27)
分類為持作銷售的資產	-	-	-	-	(1,540)	(190)	(1,730)
匯兌調整	-	25	-	-	23	2	50
於二零一八年十二月三十一日 (重列)	-	12,969	-	-	4,381	9,748	27,098
初步應用香港財務報告準則 第16號(附註)	-	-	-	29,034	-	-	29,034
添置	-	3,700	127,125	6,352	1,273	3,849	142,299
出售附屬公司	-	-	-	-	(40)	(123)	(163)
出售	-	-	-	-	(456)	-	(456)
撇銷	-	(593)	-	-	-	(89)	(682)
匯兌調整	-	14	-	242	12	14	282
於二零一九年十二月三十一日	-	16,090	127,125	35,628	5,170	13,399	197,412



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備—續

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租作自用 的其他物業 (附註30) 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>累計折舊：</b>							
於二零一八年一月一日(重列)	2,699	1,362	-	-	1,277	3,688	9,026
年內支付	36	2,334	-	-	1,079	985	4,434
出售時撥回	-	-	-	-	(376)	-	(376)
出售附屬公司	-	(116)	-	-	(2)	(1)	(119)
分類為持作銷售的資產	-	-	-	-	(1,382)	(138)	(1,520)
轉入投資物業(附註16)	(2,735)	(819)	-	-	-	-	(3,554)
匯兌調整	-	24	-	-	4	1	29
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日(重列)	-	<b>2,785</b>	-	-	<b>600</b>	<b>4,535</b>	<b>7,920</b>
年內支付	-	<b>3,516</b>	-	<b>10,184</b>	<b>1,328</b>	<b>1,862</b>	<b>16,890</b>
出售時撥回	-	-	-	-	(361)	-	(361)
撇銷時撥回	-	-	-	-	-	(41)	(41)
出售附屬公司	-	-	-	-	(38)	(117)	(155)
匯兌調整	-	<b>11</b>	-	-	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>26</b>
於二零一九年十二月三十一日	-	<b>6,312</b>	-	<b>10,184</b>	<b>1,534</b>	<b>6,249</b>	<b>24,279</b>
<b>賬面淨值：</b>							
於二零一九年十二月三十一日	-	<b>9,778</b>	<b>127,125</b>	<b>25,444</b>	<b>3,636</b>	<b>7,150</b>	<b>173,133</b>
於二零一八年十二月三十一日 (重列)	-	10,184	-	-	3,781	5,213	19,178

附註：本集團採用經修訂的追溯法來初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 15. 預付土地租賃款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	-	6,105
攤銷	-	(33)
轉入投資物業(附註16)	-	(6,072)
於十二月三十一日	-	-

### 16. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	600,200	321,000
添置	235,459	192,205
由物業、廠房及設備轉入(附註14)	-	16,953
由預付土地租賃款項轉入(附註15)	-	13,547
出售	(160,221)	-
公平值變動	72,362	56,495
於十二月三十一日	747,800	600,200

本集團持作賺取租金或資本增值用途的所有土地及樓宇的租賃權益均分類及入賬列為投資物業，並採用公平值模式計量。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值約人民幣7,599,000元的物業、廠房及設備(附註14)及賬面值約人民幣6,072,000元的預付土地租賃款項(附註15)已轉入投資物業，而物業、廠房及設備及預付土地租賃款項的重估收益總額約人民幣16,829,000元已計入資產重估儲備，原因是該等物業是與第三方於年內根據經營租賃協議租賃，以賺取租金收入。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的添置項目結餘中，投資物業人民幣89,552,000元乃透過收購附屬公司收購資產(附註43)而獲得。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 16. 投資物業－續

本集團於中國的投資物業分別經亞太估值及顧問有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司評估其公平值。所有公司均為獨立合資格專業估值師行、香港測量師學會會員，於有關地區就類似物業的估值擁有適當資歷及近期經驗。

就已竣工物業而言，其公平值乃應用市場法及收入法結合，當中參考於相關市場取得的可比較銷售證據而釐定，並（在適當情況下）按將租賃協議所載租金收入撥充資本的基準進行物業估值，並假設本集團於公開市場上出售物業且並無透過遞延條款合約、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，抬高或降低物業的價值。

就興建中的投資物業而言，於二零一九年十二月三十一日的公平值乃採用餘值法估計，當中參考於估值日期視作已竣工的物業估計價值，並適當扣除建築成本、市場推廣、專業費用、應急費用、財務費用及其他相關成本以及預計發展商利潤。於二零一八年十二月三十一日的公平值乃採用直接比較法經參考於市場取得的可比較銷售交易而估計，當中亦計及建成發展項目所需支付的成本，以反映落成後的發展項目的質量，另外亦考慮可比較物業與主體物業之間在位置、大小及其他特徵上的差異並就此作適當調整及分析。

投資物業的公平值屬第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初結餘(第3級經常性公平值計量)	600,200	321,000
添置	235,459	192,205
重新分類	—	30,500
出售	(160,221)	—
投資物業的公平值收益	72,362	56,495
期末結餘(第3級經常性公平值計量)	747,800	600,200

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 16. 投資物業—續

下表列示於估值模式所用的重大無法觀察輸入數據：

物業	公平值層級	估值技術	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據 與公平值的關係	無法觀察輸入 數據範圍	
					二零一九年	二零一八年
中國商業辦公室	3	直接比較法及 收入法	年期收益率	年期收益率越高，公平值越低	不適用	5.0%
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	不適用	0%
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	不適用	5.5%
中國商業樓宇	3	直接比較法及 收入法	年期收益率	年期收益率越高，公平值越低	3.0%	3.0%
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	0%	0%
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	3.5%	3.5%
中國物業單位	3	直接比較法及 收入法	年期收益率	年期收益率越高，公平值越低	6.5% -10.4%	不適用
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	10% -56.3%	不適用
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	7% -10.4%	不適用



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 16. 投資物業—續

物業	公平值層級	估值技術	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據 與公平值的關係	無法觀察輸入 數據範圍	
					二零一九年	二零一八年
興建中的中國物業單位	3	直接比較法	物業質量的 (折讓)/溢價	折讓越高，公平值越低；溢價越高， 公平值越高	不適用	(8)% - 29%
興建中的中國物業單位	3	餘值法	預算零售單位價值 (人民幣/平方米)	預算零售單位價值越高， 公平值越高	人民幣 9,879元至 人民幣 10,021元	不適用
			預算單位未付建築 成本(人民幣/ 平方米)	預算單位未付建築成本越高， 公平值越低	人民幣 4,271元 至人民幣 6,980元	不適用
			預計發展商利潤率	預計發展商利潤率越高， 公平值越低	15%	不適用

公平值計量以上述物業最常及最佳用途為依據，其與實際用途無異。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業的賬面值約人民幣401,000,000元乃抵押作為銀行借貸的抵押品（附註31）。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業的賬面值約人民幣128,200,000元乃抵押作為應付票據的抵押品（附註27）。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 17. 於聯營公司的權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所佔資產淨值	15,653	15,529

本集團的聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點、經營的主要業務	應佔擁有權／ 投票權／ 溢利百分比
廈門創翼商業保理有限公司	中國，在中國提供商業保理服務	20%

上述聯營公司乃採用權益法於綜合財務報表入賬。上述聯營公司的財務報表與本集團一致。

經調整以反映本集團就採用權益法所作調整的財務資料概要呈列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	114,908	114,550
非流動資產	19	47
流動負債	(36,664)	(36,952)
資產淨值	78,263	77,645



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 17. 於聯營公司的權益—續

聯營公司的總註冊資本為人民幣100,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司其他股東的未付註冊資本為人民幣5,460,000元（二零一八年：人民幣5,460,000元）。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	163	11,850
經營溢利／（虧損）及全面收益總額	618	(35,380)

### 18. 於合營企業的權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所佔資產淨值	15,678	—

本集團的合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立地點、 經營的主要業務	應佔擁有權／ 投票權／ 溢利百分比
威海融璟房地產開發有限公司 （「威海房地產」）	中國，在中國從事物業發展	51%

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 18. 於合營企業的權益－續

上述合營企業乃採用權益法於綜合財務報表入賬。上述合營企業的財務報表與本集團相接。

於二零一九年一月，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，本集團及漳州福塬將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。有關收購已於二零一九年一月十八日完成。收購威海房地產所產生的財務影響概述如下：

於二零一九年  
一月十八日  
人民幣千元

代價	—
於收購日期可識別資產淨值總額	23,722
本集團應佔資產淨值	12,098
議價購買收益	12,098



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 18. 於合營企業的權益—續

摘錄自合營企業的管理賬目的財務資料概要呈列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>於十二月三十一日</b>		
流動資產	418,328	—
非流動資產	373	—
流動負債	(267,073)	—
非流動負債	(120,887)	—
<b>資產淨值</b>	<b>30,741</b>	—
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
收益	—	—
經營虧損及全面收益總額	1,981	—
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>本集團於合營企業的權益對賬</b>		
本集團擁有權部分	51%	—
本集團應佔合營企業的資產淨值	15,678	—

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 19. 有限制銀行存款

有限制銀行存款於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的到期日為一年內。有關存款已向若干銀行抵押，作為向客戶提供融資擔保服務（如附註51(b)詳述）及採購服務及興建物業的本集團融資的抵押品。本集團於二零一九年十二月三十一日的有限制銀行存款實際年利率介乎0.3%至1.3%（二零一八年：0.3%至2.3%）。於二零一九年十二月三十一日，結餘約人民幣92,000元（二零一八年：人民幣3,080,000元）用於訂立擔保合約。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團有限制銀行存款（以人民幣計值）乃存置於中國。人民幣不能自由轉換為其他貨幣，而將資金匯出中國須遵守中國政府頒布的外匯限制。

於二零一九年十二月三十一日，有限制銀行存款的賬面值約人民幣10,000,000元（二零一八年：無）乃抵押作為應付票據的抵押品（附註27）。

### 20. 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
<b>非流動資產</b>		
應收委託貸款	—	2,254
應收融資租賃款項	<b>98,558</b>	178,645
	<b>98,558</b>	180,899
<b>流動資產</b>		
應收委託貸款	<b>869</b>	149,925
應收融資租賃款項	<b>157,138</b>	111,472
應收貸款	<b>613,152</b>	561,466
應收擔保客戶的款項	<b>28,788</b>	35,901
應收賬款	<b>67,970</b>	60,838
	<b>867,917</b>	919,602



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 20. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

於各報告日期應收融資租賃款項進一步分析如下：

	二零一九年		二零一八年	
	最低 租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元	最低 租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於一年	164,756	157,138	132,456	111,472
遲於一年但不遲於五年	109,269	81,505	173,437	144,592
多於五年	17,681	17,053	36,567	34,053
	<b>291,706</b>	<b>255,696</b>	342,460	290,117
未賺取融資收入	(36,010)	-	(52,343)	-
最低租賃款項現值	<b>255,696</b>	<b>255,696</b>	290,117	290,117

就應收融資租賃款項而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項，並必須於租賃期結束時收購租賃資產。各貸款合約的合約期限介乎一至十年。

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。各貸款合約的合約期限一般不超過兩年。

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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 20. 應收融資租賃款項、貸款及賬款—續

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。

向客戶提供融資租賃、貸款及應收賬款的利率乃根據評估一系列因素而釐定，包括借款人的信用及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢。本集團收取的應收貸款及賬款實際利率概述如下：

	二零一九年 每月%	二零一八年 每月%
應收委託貸款	1.0至1.4	1.0至1.4
應收融資租賃款項	0.5至1.5	0.5至1.3
應收貸款	0.3至5.5	0.5至3.6

由於二零一九年十二月三十一日有五名客戶(二零一八年：六名)尚未償還結餘約人民幣721,772,000元(二零一八年：人民幣873,120,000元)，本集團就應收貸款及賬款有若干集中風險。

本公司董事認為，應收融資租賃款項、貸款及賬款的公平值與其賬面值並無重大差異。

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
	<b>937,687</b>	1,064,600

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 20. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

經扣除減值虧損後，本集團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）根據到期日編製的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
未逾期	832,915	985,623
逾期0至30日	20,778	23,747
逾期31至90日	348	30,200
逾期91至180日	505	2,499
超過180日	83,141	22,531
	<b>937,687</b>	<b>1,064,600</b>

於二零一九年十二月三十一日，既未逾期亦無減值的應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣832,915,000元（二零一八年：人民幣985,623,000元）與大量無過往違約記錄的客戶有關。

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

下表為本集團年內應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥備對賬：

	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘（根據香港會計準則第39號列賬）	22,898
初步應用香港財務報告準則第9號的影響	15,934
於二零一八年一月一日的調整結餘	38,832
已確認減值虧損	5,119
減值虧損撥回	(19,719)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	24,232
已確認減值虧損	5,533
減值虧損撥回	(5,979)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<b>23,786</b>

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 20. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

本集團就應收貸款、若干應收賬款及來自擔保客戶的應收款項持有抵押品，而銀行代表本集團就應收委託貸款及若干應收賬款持有抵押品。有關該等應收貸款及賬款的抵押品的公平值如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
房地產	811,235	481,238
動產	78,259	117,839
產權	1,073,483	535,223
其他	9,000	49,000
	<b>1,971,977</b>	<b>1,183,300</b>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，有關若干機器、漁船、物業、汽車及其他資產的應收融資租賃乃實際上以相關資產作抵押，原因是倘不償還款項，則有關機器、漁船、物業、汽車及其他資產的權利將收歸本集團所有。自融資租賃客戶收取的按金約為人民幣118,915,000元（二零一八年：人民幣120,655,000元）（附註28）。

年內，本集團並無向獨立第三方出售其任何應收融資租賃款項、貸款及賬款。

於二零一九年十二月三十一日，應收融資租賃款項人民幣17,055,000元（二零一八年：人民幣34,200,000元）乃抵押作為銀行借貸的抵押品（附註31）。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 21. 商譽

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認業務合併所產生的商譽約人民幣33,400,000元，並將之分配至融資租賃的現金產生單位作減值測試。

為進行商譽減值測試，其可收回金額乃根據使用價值計算釐定，當中覆蓋詳盡的五年預算規劃加推算現金流量預測（就此應用五年規劃後的長期估計增長率為0%，並採用稅前貼現率10.3%（二零一八年：10.3%））。

本集團管理層的主要假設包括五年期以後的估計未來收益、經營成本、稅前貼現率及增長率，其乃基於過往表現及其對市場發展的預期而釐定。所採用的貼現率為稅前，並反映與有關業務相關的特定風險。

董事的結論為，現金產生單位展示出充足現金流，證明商譽賬面值屬合理，並因此於二零一九年及二零一八年十二月三十一日毋須作出商譽減值。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 22. 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
<b>非流動：</b>		
<b>按公平值計入損益計量的金融資產(附註(c))</b>		
— 非上市股本證券(附註(a))	34,000	33,000
— 不良資產(附註(b))	60,000	59,900
— 基金投資	1,000	5,000
	<b>95,000</b>	<b>97,900</b>
<b>流動：</b>		
<b>按公平值計入損益計量的金融資產(附註(c))</b>		
— 於香港上市的股本證券	11,738	379
<b>按公平值計入其他全面收益計量的金融資產(附註(c))</b>		
— 不良資產(附註(b))	33,000	3,240
	<b>44,738</b>	<b>3,619</b>
	<b>139,738</b>	<b>101,519</b>

附註：

- (a) 有關結餘代表一間中國非上市公司的股份。由於本集團認為該等投資並非持作長期策略投資用途，故本集團已將該等股份分類為按公平值計入損益。
- (b) 不良資產代表並無公開投資市場的股本及債務工具。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 22. 其他金融資產－續

附註：一續

(c) 金融資產的公平值計量

於二零一九年十二月三十一日，其他金融資產的公平值約人民幣11,738,000元及人民幣128,000,000元分別屬第1級及第3級（二零一八年：人民幣379,000元及人民幣101,140,000元）經常性公平值計量。年內並無於第1級與第3級之間進行轉撥。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>第1級經常性公平值</b>		
於香港上市的股本證券	11,738	379
	<b>11,738</b>	379
<b>第3級經常性公平值</b>		
按公平值計入損益計量的金融資產	95,000	97,900
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產	33,000	3,240
	<b>128,000</b>	101,140

該等按第3級公平值計量的金融資產於年內的結餘變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>期初結餘(第3級經常性公平值)</b>	<b>101,140</b>	53,600
初步應用香港財務報告準則第9號的影響：		
重新分類金融資產	-	155,471
重新計量現已按公平值計入損益計量的金融資產	-	4,730
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	-	6,818
<b>期初結餘的調整</b>	<b>101,140</b>	220,619
添置	42,140	20,000
出售	(5,990)	(97,773)
出售附屬公司	(17,140)	(38,938)
轉入於聯營公司的權益	-	(5,000)
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(150)	6,750
於其他全面收益確認的公平值收益/(虧損)	8,000	(4,518)
	<b>128,000</b>	101,140

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 22. 其他金融資產－續

附註：－續

(c) 金融資產的公平值計量－續

本集團的金融資產於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值乃按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師於該等日期所進行的估值基為準達致。釐定第3級金融工具的公平值計量所採用的估值技術乃以貼現現金流量法及市場法達致，詳情如下。估值技術與先前年度所使用者維持不變。

	於十二月三十一日的公平值		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據 與公平值的關係
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元				
金融資產	94,000	68,140	第3級	以未來現金流量(根據預期可收回金額進行估計，按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的比率予以貼現)貼現現金流量。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 預期可收回金額</li> <li>• 預期收回日期</li> <li>• 與預期風險水平相應的貼現率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可收回金額越高，公平值越高。</li> <li>• 收回日期越早，公平值越高。</li> <li>• 貼現率越高，公平值越低。</li> </ul>
金融資產	34,000	33,000	第3級	市場法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可銷售性折讓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可銷售性折讓越高，公平值越低。</li> </ul>



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 23. 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)
<b>非流動資產</b>		
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	235,380	–
	<b>319,060</b>	<b>83,680</b>
<b>流動資產</b>		
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	138,635	130,288
	<b>228,080</b>	<b>779,046</b>

董事認為，已付按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若。

下表為本集團年內其他應收款項的減值虧損撥備對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	639	–
已確認減值虧損	261	639
於十二月三十一日的結餘	<b>900</b>	<b>639</b>

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 24. 物業存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
持作發展物業	194,946	—
所持發展中物業	1,214,651	2,130,613
持作銷售物業	1,655,239	88,511
	<b>3,064,836</b>	<b>2,219,124</b>

所持發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於40至70年(二零一八年：40至70年)後屆滿。

於二零一九年十二月三十一日，所持發展中物業金額約人民幣392,617,000元(二零一八年：人民幣1,927,896,000元(重列))預期將於12個月內收回。

於建築工程完成後，持作發展物業將轉撥至持作銷售物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度，賬面值人民幣2,076,595,000元已由持作發展物業轉撥至持作銷售物業(二零一八年：人民幣554,642,000元)。

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

於二零一九年十二月三十一日，持作銷售物業人民幣1,318,523,000元(二零一八年：持作發展物業人民幣1,139,194,000元)乃抵押作為銀行借貸的抵押品(附註31)。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 25. 現金及銀行結餘—一般賬目

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘	139,770	88,519
減：計入分類為持作銷售的資產(附註44)	-	(2,624)
現金及現金等值項目	139,770	85,895

銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。一切銀行結餘均存於信譽良好且無過往違約記錄的銀行。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有存置於中國的以人民幣計值現金及銀行結餘約人民幣77,948,000元(二零一八年：人民幣44,955,000元(重列))。人民幣不能自由轉換成其他貨幣，而將資金匯出中國須遵守中國政府頒布的外匯限制。

### 26. 現金及銀行結餘—代客戶持有

代客戶持有並於銀行存放的現金均分開存放於獨立銀行賬戶，有關賬戶在相關受規管業務進行的過程中僅存放客戶款項。本集團將客戶款項分類為現金及銀行結餘—代客戶持有(於綜合財務狀況表中的流動資產項下)，並基於其承擔任何客戶款項損失或挪用的責任，確認應付相應客戶的款項。代客戶持有的現金受證券及期貨條例下《證券及期貨(客戶款項)規則》所規限及管制。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 27. 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)	10,130	62,392
	<b>493,756</b>	<b>473,616</b>

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(附註19)。

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(附註16)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)
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
	<b>493,756</b>	<b>473,616</b>



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 28. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>		
應計費用、其他應付款項及已收按金	<b>457,680</b>	503,604
營業稅及其他應付稅項	<b>51,856</b>	16,017
已收融資租賃客戶的按金(附註20)	<b>111,408</b>	37,158
應付關聯方款項	<b>4,840</b>	45
應付董事款項	-	67,860
應付非控股權益款項	-	60,000
遞延收入(附註)	<b>7,238</b>	868
	<b>633,022</b>	685,552
<b>非流動負債</b>		
已收融資租賃客戶的按金(附註20)	<b>7,507</b>	83,497

附註：遞延收入指預先向客戶收取的融資擔保服務收入。

董事認為應計費用、其他應付款項及已收按金的賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 29. 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	<b>1,351,221</b>	1,079,832

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

收益乃於客戶取得已竣工物業的控制權時確認。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初計入合約負債並於年內確認的收益	<b>764,913</b>	693,725



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 30. 租賃

本集團於其營運所在司法權區租用若干物業。該等租賃一般為期8個月至5年。租賃款項於租賃期內為固定。就該等租賃期為12個月或以下的物業租賃而言，本集團就該等租賃應用「短期租賃」確認豁免。

#### 使用權資產

使用權資產的賬面值按相關資產分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
租作自用的其他物業	25,444	29,034
供轉租賃的投資物業	7,900	—
物業存貨下的租賃土地	1,063,632	194,625
投資物業下的租賃土地	330,933	145,582
在建工程下的租賃土地	115,023	—
	<b>1,542,932</b>	<b>369,241</b>

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租賃一般初步為期2至3年，並可選擇於租賃屆滿日期後重續，屆時所有條款須重新磋商。概無租賃訂有浮動租賃付款。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 30. 租賃—續 租賃負債

未來到期的租賃款項如下：

	於二零一九年 十二月三十一日		於二零一九年 一月一日	
	最低租賃 款項 人民幣千元	現值 人民幣千元	最低租賃 款項 人民幣千元 (附註)	現值 人民幣千元 (附註)
不遲於一年	16,582	14,896	5,869	3,680
遲於一年但不遲於兩年	11,235	10,223	13,775	12,386
遲於兩年但不遲於五年	99,872	79,476	14,092	12,968
	127,689	104,595	33,736	29,034
未來利息開支	(23,094)	—	(4,702)	—
	104,595	104,595	29,034	29,034

附註：本集團採用經修訂的追溯法來初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。

未來租賃款項現值分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
流動負債	14,896	3,680
非流動負債	89,699	25,354
	104,595	29,034

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的租賃現金流出總額為人民幣2,705,000元。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 30. 租賃－續

於損益確認的金額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租作自用的其他物業的折舊開支	10,184	—
租賃負債利息(附註10)	5,743	—
短期租賃所涉開支	1,195	—
物業的經營租賃開支	—	7,629
售後租回交易所產生的收益	93,144	—

### 31. 銀行及其他借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
<b>有抵押借貸</b>		
銀行借貸	678,538	700,768
其他借貸	372,849	141,565
擔保票據	131,898	128,934
	<b>1,183,285</b>	<b>971,267</b>
<b>應付賬面值：</b>		
一年內	493,375	296,038
超過一年，但不超過兩年	360,198	286,064
超過兩年，但不超過五年	269,712	324,165
超過五年	60,000	65,000
	<b>1,183,285</b>	<b>971,267</b>

本集團有浮動利率介乎每年4.8%至8.0%的銀行及其他借貸(二零一八年：4.4%至12.0%)。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 31. 銀行及其他借貸－續

於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸以下列各項作抵押：

- (i) 約人民幣12,000,000元(二零一八年：人民幣24,000,000元)乃以賬面值人民幣17,055,000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，其亦獲洪先生及施女士擔保；
- (ii) 約人民幣57,690,000元(二零一八年：無)獲洪先生、施女士及本公司一間附屬公司擔保；
- (iii) 約人民幣603,821,000元以賬面值為人民幣1,318,523,000元的持作銷售物業、賬面值為401,000,000元的投資物業以及客戶所持物業作抵押，其中約人民幣453,822,000元亦獲洪先生擔保(二零一八年(重列)：約人民幣635,547,000元以賬面值為人民幣1,139,194,000元的發展中物業作抵押)；及
- (iv) 約人民幣5,027,000元(二零一八年：人民幣3,271,000元)獲一名附屬公司董事擔保。

於二零一八年十二月三十一日，有抵押銀行借貸人民幣37,950,000元以本集團融資租賃業務下的租賃資產押記作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，其他借貸以下列各項作抵押：

- (i) 約人民幣139,510,000元(二零一八年：人民幣139,510,000元)以本公司一間附屬公司的510,000股股份押記作抵押；及
- (ii) 約人民幣233,339,000元以洪先生作出的個人擔保作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣2,055,000元的其他借貸獲一名本公司附屬公司董事擔保。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為人民幣131,898,000元(二零一八年：人民幣128,934,000元)的有抵押擔保票據乃以Expect Corporate Limited(「Expect Corporate」)持有的850,000,000股(二零一八年：750,000,000股)本公司股份押記作抵押，其亦獲洪先生及吳先生擔保。

洪先生為本公司主席及本公司主要股東Expert Corporate的唯一股東。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 32. 公司債券

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
公司債券	<b>299,485</b>	276,225
<b>應付賬面值：</b>		
一年內	<b>51,175</b>	18,270
超過一年，但不超過兩年	<b>76,852</b>	26,535
超過兩年，但不超過五年	<b>98,601</b>	125,280
超過五年	<b>72,857</b>	106,140
	<b>299,485</b>	276,225

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司發行以港元（「港元」）定值本金額為40,000,000港元（相等於人民幣35,600,000元）（二零一八年：47,100,000港元（相等於人民幣40,977,000元））的公司債券，並償還本金額為21,000,000港元（相等於人民幣18,690,000元）（二零一八年：50,100,000港元（相等於人民幣43,587,000元））的公司債券。

公司債券按介乎每年0.5%至9.0%（二零一八年：5.0%至9.0%）計息。公司債券的利息須於每年按季度至按年（二零一八年：按季度至按年）支付。公司債券將於發行日起第二至第八週年（二零一八年：第二至第八週年）到期。

於上述結餘中，為數144,600,000港元（二零一八年：217,700,000港元）的公司債券已獲抵押，詳情如下：

賬面值為143,600,000港元（相等於人民幣127,804,000元）（二零一八年：195,700,000港元（相等於人民幣170,259,000元））的公司債券獲洪先生擔保，而賬面值為1,000,000港元（相等於人民幣890,000元）的公司債券則獲施女士擔保（二零一八年：22,000,000港元（相等於人民幣19,140,000元））。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未能按債券協議所規定達到某些財務狀況比率的規定水平，因此債券持有人按約有權要求即時償還未付貸款金額。就此而言，賬面值合共27,000,000港元（相等於人民幣24,030,000元）的未付公司債券已於報告期末呈列為流動負債。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 33. 可換股債券

於二零一八年八月十三日，本公司就收購嘉禾有限公司(附註42)發行本金額約240,000,000港元的零票息可換股債券(「0%可換股債券」)。債券持有人可選擇於二零一八年八月十三日至二零二零年二月十二日期間轉換債券為本公司普通股，初步換股價為每股0.60港元。

0%可換股債券已拆分負債及權益部分，其有關變動如下：

	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內發行	181,738	19,783	201,521
轉換為普通股	(181,738)	(19,783)	(201,521)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-

負債部分的公平值由獨立專業估值師於發行日採用無轉換權的類似債券的等值市場利率估計。權益部分的公平值由同一估值師行使用二項式模式估計。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 34. 遞延稅項負債

遞延稅項乃根據資產負債表負債法按暫時差額全額計算，而本年度使用的主要稅率為25%（二零一八年：25%）。以下載列本集團已確認的主要遞延稅項負債及其年內變動。

	重估投資物業 人民幣千元	對收購附屬公司產生的所持發展中物業進行公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日（重列）	56,164	46,724	102,888
收購附屬公司	–	9,122	9,122
轉入與分類為持作銷售的資產有關的負債於損益中扣除（附註11）	–	(9,122)	(9,122)
	19,753	–	19,753
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日（重列）	<b>75,917</b>	<b>46,724</b>	<b>122,641</b>
於損益中扣除／（計入）（附註11）	3,087	(5,651)	(2,564)
於二零一九年十二月三十一日	<b>79,004</b>	<b>41,073</b>	<b>120,077</b>

於二零一九年十二月三十一日，與中國附屬公司未分派保留盈利相關且未確認遞延稅項負債的暫時差額總額約為人民幣1,155,727,000元（二零一八年：人民幣1,100,155,000元）。由於本集團能夠控制此等附屬公司的股息政策，且有關差額可能不會於可見將來撥回，故概無確認遞延稅項負債。

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未確認就稅項虧損所產生的遞延稅項資產約人民幣75,702,000元（二零一八年：人民幣55,465,000元（重列））。稅項虧損人民幣62,909,000元（二零一八年：人民幣44,651,000元（重列））可於中國規定的最長五年期間內用作抵銷產生虧損的本集團相關實體的未來應課稅溢利。餘下稅項虧損人民幣12,793,000元（二零一八年：人民幣10,814,000元（重列））可無限期結轉。由於中國及／或香港相關附屬公司未來溢利來源不定，故於報告日期並未就有關虧損確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 35. 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
<b>法定：</b>			
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
<b>已發行及繳足：</b>			
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
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>6,363,386</b>	<b>15,908</b>	<b>12,832</b>

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發展有限公司而按每股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。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 36. 儲備

#### 本集團

本集團儲備變動詳情載列於財務報表的綜合權益變動表。

#### 股份溢價

本集團股份溢價賬計入已收所得款項減去本公司已發行股份的賬面值後的餘額，扣除股份發行成本。

#### 合併及其他儲備

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團新增合併儲備是由於(a)本集團為理順本集團架構以籌備本公司股份上市而進行重組(「重組」)帶來的結轉金額以及其他於同一控制權下的業務合併；(b)本集團於附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)產生收益／虧損；及(c)最終控股股東作出資本出資。

#### 法定儲備

法定儲備的功用是按有關中國當局的規定將中國附屬公司的溢利撥款至不可分派儲備金賬戶。

#### 金融資產重估儲備

公平值儲備包括指定為按公平值計入其他全面收益且於報告期末持有的金融工具的公平值累計淨變動。

#### 購股權儲備

購股權儲備計入於歸屬期內就向僱員授出購股權所確認的累計開支。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 36. 儲備—續

#### 本公司

	股份溢價	實繳盈餘 (附註)	換算儲備	可換股債券 權益儲備	購股權儲備	累計 (虧損)/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
於二零一八年一月一日	356,029	355,920	6,039	-	20,455	(977)	737,466
年內溢利	-	-	-	-	-	9,713	9,713
年內其他全面收益	-	-	13,985	-	-	-	13,985
年內全面收益總額	-	-	13,985	-	-	9,713	23,698
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	264,020	-	-	-	-	-	264,020
收購同一控制權下的附屬公司 確認以股權結算以股份為 基礎的酬金	200,651	-	-	(19,783)	-	-	180,868
收購同一控制權下的附屬公司 確認以股權結算以股份為 基礎的酬金	41,845	-	-	-	-	-	41,845
確認可換股債券的權益部分	-	-	-	-	3,729	-	3,729
確認可換股債券的權益部分	-	-	-	19,783	-	-	19,783
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	<b>862,545</b>	<b>355,920</b>	<b>20,024</b>	-	<b>24,184</b>	<b>8,736</b>	<b>1,271,409</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	(268,296)	(268,296)
年內其他全面收益	-	-	11,171	-	-	-	11,171
年內全面收益總額	-	-	11,171	-	-	(268,296)	(257,125)
收購同一控制權下的附屬公司 確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	<b>442,615</b>	-	-	-	-	-	<b>442,615</b>
收購同一控制權下的附屬公司 確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	-	-	-	-	1,624	-	1,624
於二零一九年十二月三十一日	<b>1,305,160</b>	<b>355,920</b>	<b>31,195</b>	-	<b>25,808</b>	<b>(259,560)</b>	<b>1,458,523</b>

附註：

本公司實繳盈餘指根據重組已收購附屬公司的資產淨值與用作交換有關附屬公司資產淨值的本公司已發行股本面值之間的差額。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 37. 控股公司財務狀況表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	38	1,424,254	859,491
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		11,738	379
預付款項及其他應收款項		40,000	19,179
應收附屬公司款項		789,074	1,024,648
現金及銀行結餘		47,769	28,673
		<b>888,581</b>	1,072,879
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		9,475	9,632
應付附屬公司款項		167,283	235,585
其他借貸		131,898	–
公司債券		51,175	18,270
		<b>359,831</b>	263,487
<b>流動資產淨值</b>		<b>528,750</b>	809,392
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,953,004</b>	1,668,883
<b>非流動負債</b>			
公司債券		248,310	257,955
其他借貸		233,339	128,934
		<b>481,649</b>	386,889
<b>資產淨值</b>		<b>1,471,355</b>	1,281,994
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	35	12,832	10,585
儲備	36	1,458,523	1,271,409
<b>權益總額</b>		<b>1,471,355</b>	1,281,994

代表董事會

洪明顯  
董事

吳志忠  
董事

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司的權益

於二零一九年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐國際金融有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1,100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐金融控股有限公司	香港(「香港」)	1股1港元的普通股	-	100%	投資控股以及提供 快捷貸款服務
鼎豐集團(中國)有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣288,000,000元	-	100%	投資控股以及提供 快捷貸款及融資 顧問服務
廈門市鼎豐創業投資有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣30,000,000元	-	100%	提供快捷貸款服務
鼎豐擔保股份有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣150,000,000元	-	100%	提供擔保服務
鼎豐金融服務有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐亞太金融有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	提供融資服務



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益—續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐金融證券有限公司	香港	15,176,000港元 (二零一八年： 12,000,000港元)	-	100%	提供金融服務
鼎豐資產管理有限公司	香港	1,000,000港元 (二零一八年： 500,000港元)	-	100%	提供金融服務
鼎豐資產發展有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐資產集團有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
廈門市鼎豐股權投資有限公司(i)	中國	註冊資本 500,000,000港元	-	100%	投資控股
廈門文軼貿易有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100%	提供資產管理服務
贛州市問鼎資產管理有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	-	100%	提供資產管理服務
廈門市鼎豐資產管理有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	-	100%	提供資產管理服務

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
廈門市鼎豐貸投資諮詢 有限公司(ii)	中國	註冊資本 500,000,000港元	-	100%	提供快捷貸款服務
鼎豐文創投資有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐文創發展有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	暫無營業
Differ Company Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
嘉實金融有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	暫無營業
盛榮投資有限公司	英屬處女群島	1股1美元的普通股	100%	-	投資控股
佰融發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	暫無營業
贛州市豪晟投資管理有限公司*(ii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100%	提供快捷貸款 及資產管理服務



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
嘉實國際金融有限公司	英屬處女群島	101股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
嘉實租賃集團有限公司	香港	156,000,000港元	-	100%	投資控股
嘉實(廈門)融資租賃有限公司(i)	中國	35,000,000美元	-	100%	提供融資租賃服務
贛州市嘉恆商務諮詢有限公司(ii)	中國	人民幣4,990,000元	-	100%	提供財務諮詢服務
鼎豐供應鏈發展集團有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
廈門鼎豐供應鏈發展有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務 以及商品貿易
贛州嘉創供應鏈管理有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100%	暫無營業

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
泉州鼎豐供應鏈管理有限公司(ii)	中國	註冊資本 50,000,000港元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務 以及商品貿易
廈門倫輝貿易有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣20,010,000元	-	100%	持有物業
Differ Halo Limited	英屬處女群島	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	51%	投資控股
友誠財務有限公司	香港	2股每股面值 1.00港元的普通股	-	51%	提供快捷貸款服務
景寧鼎豐供應鏈管理有限公司*(ii) (前稱龍泉鼎豐供應鏈管理 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務
鼎豐文旅發展有限公司	英屬處女群島	1股1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐文化旅遊有限公司	開曼群島	100股每股面值 0.01港元的普通股	-	100%	投資控股
文旅有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益—續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐物業服務有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	提供物業管理服務
廈門市鼎豐物業服務有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
廈門問鼎商業運營管理有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
鼎豐文旅集團有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	投資控股
廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣300,000,000元 (二零一八年： 人民幣200,000,000元)	—	100%	投資控股
南安鼎豐置業有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	—	100%	物業發展
景寧鼎豐置業有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
麗水市富豐文化旅遊有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展及投資

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
衢州鼎豐文化旅遊開發有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	暫無營業
廈門禾潤信商務諮詢有限公司*(ii)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	100%	暫無營業
龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100% (二零一八年： 70%)	投資控股
龍泉鼎豐酒店有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100% (二零一八年： 70%)	提供酒店及旅遊服務 以及物業發展
鼎豐商業管理有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
茁晟有限公司(前稱駿晟有限公司)	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
茁昇有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
廈門市茁昇商務諮詢有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100%	提供商務諮詢服務 以及投資控股



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 38. 於附屬公司權益—續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
景寧外舍古鎮旅遊投資發展 有限公司(ii)	中國	註冊資本人民幣 100,001,300元	-	100%	物業發展
華通世界有限公司	香港	10,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	51%	銷售及貿易
景寧外舍凱震房地產開發 有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣5,000,000元	-	100%	暫無營業
鼎豐供應鏈有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務

# 該等公司為本集團於本年度新註冊成立的公司

(i) 根據中國法律登記為外商獨資企業

(ii) 根據中國法律登記為有限責任公司

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 39. 非控股權益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，誠如附註41(b)所詳述，本集團完成向非控股權益（「非控股權益」）收購景寧鼎豐置業有限公司（「景寧公司」）及麗水市富豐文化旅遊有限公司（「麗水公司」）各自的30%股權，該等公司於收購後成為全資附屬公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，誠如附註40所詳述，本公司擁有51%權益的附屬公司牛頭山（廈門）文旅產業有限公司（「牛頭山公司」）已被出售，本集團於二零一八年十二月三十一日並無擁有牛頭山公司的權益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收購Differ Halo Limited及其附屬公司（統稱「Differ Halo集團」）的51%股權，詳情載於附註42(iii)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有51%權益的附屬公司景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司（「景寧外舍」）及其附屬公司（統稱「景寧外舍集團」）有非控股權益形成。按附註41(c)所詳述收購非控股權益於附屬公司的額外權益後，並無非控股權益於二零一八年十二月三十一日擁有景寧外舍的權益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，在達成本集團與該等於成立龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司及其附屬公司（統稱「龍泉集團」）時的合作方所訂立的合作協議（「合作協議」）所述若干條件後，本集團以代價人民幣30,000,000元向獨立第三方出售其於龍泉集團的30%股權。受限於合作協議的條件，本集團事實上是為該等合作方持有龍泉集團的30%股權。出售完成後，本集團持有龍泉集團70%股權。截至二零一九年十二月三十一日止年度，按附註41(a)所詳述，本集團完成收購非控股權益於龍泉集團的股權，故並無非控股權益於二零一九年十二月三十一日擁有龍泉集團的權益。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 39. 非控股權益—續

有關本集團非控股權益的財務資料概要(未計集團內公司間對銷)呈列如下：

#### 財務狀況表概要

	Differ Halo集團		龍泉集團	
	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
非控股權益所佔股權百分比	49%	49%	-	30%
<b>流動</b>				
資產	83,566	77,934	-	1,041,916
負債	(73,796)	(74,021)	-	(943,344)
	9,770	3,913	-	98,572
<b>非流動</b>				
資產	4,629	215	-	1,005
負債	(6,036)	(4,183)	-	-
	(1,407)	(3,968)	-	1,005
資產／(負債)淨值	8,363	(55)	-	99,577
非控股權益的賬面值	4,098	(27)	-	29,873

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 39. 非控股權益—續

#### 全面收益表概要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	Differ Halo集團 人民幣千元	龍泉集團 人民幣千元
非控股權益所佔股權百分比	49%	30%
收益	17,098	—
年內溢利／(虧損)及年內全面收益總額	8,437	(10,968)
分配至非控股權益的溢利／(虧損)	4,134	(3,290)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 集團 人民幣千元	龍泉集團 人民幣千元	景寧公司 人民幣千元	麗水公司 人民幣千元	牛頭山公司 人民幣千元	景寧外舍 集團 人民幣千元 (重列)
非控股權益所佔股權百分比	49%	30%	30%	30%	49%	49%
收益	3,660	—	352,781	—	—	—
年內(虧損)／溢利及年內全面收益總額	(415)	(422)	78,247	41,985	(1,401)	(724)
分配至非控股權益的(虧損)／溢利	(203)	(126)	23,474	12,595	(687)	(354)



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 39. 非控股權益－續

#### 現金流量表概要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	Differ Halo集團 人民幣千元	龍泉集團 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	13,036	22,335
投資活動所用現金淨額	(4,550)	(311)
融資活動所用現金淨額	(7,259)	(144)
現金及現金等值項目增加淨額	1,227	21,880

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 集團 人民幣千元	龍泉集團 人民幣千元	景寧公司 人民幣千元	麗水公司 人民幣千元	牛頭山公司 人民幣千元	景寧外舍 集團 人民幣千元 (重列)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(6,138)	(98,846)	285	(329,510)	(2,805)	(10,141)
投資活動(所用)/所得現金淨額	–	(230)	(278)	320,625	(1,553)	2
融資活動所得現金淨額	6,996	100,000	–	–	4,600	10,245
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	858	924	7	(8,885)	242	106

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 40. 出售附屬公司

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月二十四日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售鼎豐發展有限公司及其附屬公司（「鼎豐發展」）的100%股權，代價為人民幣40,000,000元。鼎豐發展主要於中國從事提供資產管理服務的業務。上述出售已於二零一九年十二月二十七日完成，而本集團就出售鼎豐發展確認收益約人民幣26,718,000元。

於二零一九年六月二十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售嘉禾有限公司及其附屬公司（統稱「嘉禾集團」）的100%股權，代價為人民幣279,380,000元。嘉禾集團主要於中國從事物業發展業務。上述出售已於二零一九年六月三十日完成，而本集團就出售嘉禾集團確認收益約人民幣46,170,000元。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 40. 出售附屬公司－續

截至二零一九年十二月三十一日止年度－續

出售集團於出售日期的資產淨值如下：

	鼎豐發展 人民幣千元	嘉禾集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	8	210
其他金融資產	17,140	–
預付款項、按金及其他應收款項	249	25,595
物業存貨	–	488,082
現金及銀行結餘	16	5,794
應付賬款	–	(60,080)
應計費用及其他應付款項	(4,100)	(85,357)
合約負債	–	(131,912)
稅項撥備	(31)	–
遞延稅項負債	–	(9,122)
	<b>13,282</b>	<b>233,210</b>
出售附屬公司的收益(計入綜合全面收益表的年內溢利)	<b>26,718</b>	<b>46,170</b>
總代價	<b>40,000</b>	<b>279,380</b>
結付方式：		
現金	<b>40,000</b>	<b>279,380</b>
出售所產生的現金流入淨額：		
已收現金代價	–	44,000
所出售現金及銀行結餘	(16)	(5,794)
	<b>(16)</b>	<b>38,206</b>

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 40. 出售附屬公司—續

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十二月七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售牛頭山公司的51%股權，代價為人民幣2,346,000元。牛頭山公司主要於中國從事提供餐飲服務的業務。上述出售已於二零一八年十二月七日完成，而本集團就出售牛頭山公司確認收益約人民幣715,000元。

於二零一八年十二月二十九日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售鼎豐網絡發展有限公司及其附屬公司（統稱「鼎豐網絡集團」）的100%股權，代價為人民幣37,000,000元。鼎豐網絡集團主要於中國從事提供資產管理服務的業務。上述出售已於二零一八年十二月三十一日完成，而本集團就出售鼎豐網絡集團確認收益約人民幣31,232,000元。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 40. 出售附屬公司－續

截至二零一八年十二月三十一日止年度－續

出售集團於出售日期的資產淨值如下：

	牛頭山公司 人民幣千元	鼎豐網絡集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,434	–
其他金融資產	–	38,938
其他應收款項	1,912	82
應收稅項	152	–
現金及銀行結餘	242	122
應計費用及其他應付款項	(542)	(33,289)
稅項撥備	–	(85)
非控股權益	(1,567)	–
	1,631	5,768
出售附屬公司的收益(計入綜合全面收益表的年內溢利)	715	31,232
總代價	2,346	37,000
結付方式：		
現金	2,346	37,000
現金代價	2,346	37,000
所出售現金及銀行結餘	(242)	(122)
	2,104	36,878

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 41. 收購附屬公司額外權益

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣405,000,000元收購駿晟有限公司的100%股權，該公司間接持有龍泉集團30%股權。於收購前，本集團間接持有龍泉集團70%股權。於收購完成後，本集團於龍泉集團的實際權益由70%增至100%。

上述收購所涉代價中有人民幣115,324,000元於二零一九年十二月三十一日尚未結清，並已計入其他應付款項。

- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與非控股權益持有人訂立買賣協議，以收購景寧公司及麗水公司各自的30%權益股份，現金代價為人民幣190,000,000元。該等附屬公司主要於中國從事物業發展業務。於二零一八年九月十八日完成收購後，本集團於景寧公司及麗水公司的實際權益由70%增至100%。

- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與非控股權益持有人訂立買賣協議，以進一步收購景寧外舍的48%權益股份，代價為人民幣48,000,000元。同日，本集團透過獨立第三方Hong Weihua先生以信託安排形式進一步收購景寧外舍的1%權益股份，代價為人民幣1,000,000元。於收購完成後，本集團於景寧外舍的實際權益由51%增至100%。

自非控股權益持有人收購附屬公司額外權益的代價與有關額外權益所佔資產淨值的賬面值的差額已於合併及其他儲備中處理。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 42. 業務收購

- (i) 於二零一八年一月八日，本集團完成收購泉州鼎豐供應鏈管理有限公司（「泉州供應鏈」）的100%股權，代價為人民幣1,000,000元。有關收購代價以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團資產管理分部的發展，並因此進行收購。
- (ii) 於二零一八年七月二十七日，本集團完成收購嘉禾集團的100%股權，總代價為人民幣201,632,000元。有關收購代價以下列方式結付：(a)本公司發行本金額約240,000,000港元（相等於約人民幣201,521,000元）的0%可換股債券；及(b)餘額人民幣111,000元以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團資產管理分部的發展，並因此進行收購。
- (iii) 於二零一八年十一月三十日，本集團完成收購Differ Halo Limited的51%股權，總代價為208,000港元。有關收購代價以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團金融服務分部的發展，並因此進行收購。

泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團於各自收購日期的可識別資產及負債的公平值為：

	泉州供應鏈 人民幣千元	Differ Halo 集團 人民幣千元	嘉禾集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	24	222	210
物業存貨	-	-	367,000
其他存貨	-	589	-
應收貸款	-	4,796	-
其他應收款項	1,043	55,855	4,833
現金及銀行結餘	22	358	3,514
應付賬款	-	(34)	(24,019)
其他應付款項	(89)	(54,994)	(20,003)
合約負債	-	-	(30,709)
應付股東款項	-	(2,574)	-
銀行及其他借貸	-	(3,534)	(50,000)
稅項撥備	-	(324)	-
遞延稅項負債	-	-	(9,122)
	1,000	360	241,704

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 42. 業務收購－續

	泉州供應鏈 人民幣千元	Differ Halo 集團 人民幣千元	嘉禾集團 人民幣千元
來自收購的現金(流出)／流入淨額計算如下：			
現金代價	(1,000)	–	(111)
所收購現金及銀行結餘	22	358	3,514
	(978)	358	3,403

於二零一八年十二月三十一日，收購Differ Halo Limited的代價208,000港元(相等於約人民幣182,000元)尚未結清，並已計入其他應付款項。

代價的公平值超出所收購資產淨值的公平值的差額乃入賬為議價購買收益並計算如下：

	泉州供應鏈 人民幣千元	Differ Halo 集團 人民幣千元	嘉禾集團 人民幣千元
所轉讓總代價的公平值	1,000	182	201,632
所收購資產淨值	(1,000)	(360)	(241,704)
減：非控股權益	–	178	–
議價購買收益	–	–	(40,072)

泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團對截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻的收益分別約為人民幣41,000元、人民幣302,000元及並無收益。

假設泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團自二零一八年一月一日開始已綜合入賬，截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益分別為人民幣851,507,000元、人民幣854,591,000元及人民幣851,446,000元，以及年內溢利分別為人民幣262,333,000元、人民幣264,860,000元及人民幣256,697,000元。



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 43. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一八年五月，本集團透過一間全資附屬公司與獨立第三方（「賣方」）訂立臨時協議，以收購一間於中國主要持有一項投資物業（以作物業投資之用）的公司廈門倫輝貿易有限公司（「廈門倫輝」）的全部股權，現金代價為人民幣2,000,000元。經分析廈門倫輝的投入、運作過程及產出後，有關收購並不構成業務收購，並已入賬為資產收購。上述交易已於二零一八年五月完成，而廈門倫輝已因此成為本公司的全資附屬公司。

於收購日期所收購的資產淨值如下：

	人民幣千元
投資物業(附註16)	89,552
現金及銀行結餘	84
應付股東款項	(44,886)
其他借貸	(42,750)
<b>所收購資產淨值</b>	<b>2,000</b>
<b>代價</b>	<b>2,000</b>
結付方式：	
現金	2,000

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 44. 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
<b>分類為持作銷售的資產</b>		
— 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
		<u>452,989</u>
<b>與分類為持作銷售的資產有關的負債</b>		
— 嘉禾集團	(a)	<u>140,602</u>

#### (a) 嘉禾集團

誠如財務報表附註42(ii)所披露，本集團於二零一八年七月二十七日完成收購嘉禾集團的100%股權。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
<b>分類為持作銷售的嘉禾集團資產</b>	
物業、廠房及設備	210
物業存貨	420,881
預付款項、按金及其他應收款項	22,880
現金及銀行結餘	<u>2,624</u>
	<u>446,595</u>
<b>分類為持作銷售的嘉禾集團負債</b>	
應付賬款	36,067
其他應付款項	95,413
遞延稅項負債	<u>9,122</u>
	<u>140,602</u>



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 44. 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－續

#### (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
----------	-------

---

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食品有限公司（「廈門夏商」）的10%股權。本公司因而持有廈門夏商的27%股權，而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。

### 45. 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	14,092

---

35,555

---

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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 45. 承擔－續

#### (i) 經營租賃承擔－續

##### 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	29,015	6,166
	<b>74,122</b>	24,447

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	－

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 46. 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
	<b>7,661</b>	<b>7,816</b>

(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。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 47. 按類別劃分的金融工具

於報告日期各類別金融工具載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
<b>金融資產</b>		
其他金融資產		
—按公平值計入損益	106,738	98,279
—按公平值計入其他全面收益	33,000	3,240
按攤銷成本入賬		
—應收融資租賃款項、貸款及賬款	966,475	1,100,501
—按金及其他應收款項	383,299	136,521
—有限制銀行存款	38,714	39,869
—現金及銀行結餘	162,729	109,670
	<b>1,690,955</b>	<b>1,488,080</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本入賬		
—應付賬款及票據	493,756	473,616
—應計費用、其他應付款項及已收按金	581,435	752,164
—銀行及其他借貸	1,183,285	971,267
—公司債券	299,485	276,225
—租賃負債	104,595	—
	<b>2,662,556</b>	<b>2,473,272</b>



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策

本集團的金融工具包括其他金融資產、應收融資租賃款項、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、應付賬款及票據、應計費用、其他應付款項及已收按金、銀行及其他借貸、公司債券以及租賃負債。此等金融工具主要產生自其經營及融資活動。本集團並無使用任何衍生工具及其他工具進行對沖。

董事認為，於各報告期末，本集團的金融工具賬面值與其公平值相若。公平值估算乃於特定時間及根據有關金融工具的相關市場資料作出。此等估算乃屬主觀性質，並涉及不明朗因素及須作重大判斷的事項，因此無法準確釐定。假設的變動可能會對估算造成重大影響。

本集團的金融工具所產生主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的不良資產亦面對估值風險及法定所有權風險。本公司董事會已審閱並協定管理上述各項風險的政策，現概述如下。

#### 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。本集團的有限制銀行存款、銀行結餘以及銀行及其他借貸按浮動利率計息。當出現不可預期的不利利率變動時，將承受浮動利率風險。本集團管理利率風險的政策是在協定範圍內確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險及於有必要時確保利率大致固定。

上述本集團計息金融資產的利率分別於附註19、25及31披露。下表顯示倘利率自年初出現0.5%的合理可能變動下，年內的除所得稅後溢利的敏感度。根據對目前市況的觀察，此等變動被視為合理可能發生。有關計算乃基於本集團於報告日期所持浮動利率金融工具得出。所有其他變量維持不變。有關利率可能變動概無對綜合權益其他部分構成影響。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續 利率風險－續

	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)
	+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%
除年度所得稅後溢利(減少)/增加	<b>(1,888)</b>	<b>1,888</b>	(1,873)	1,873

#### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益計量的金融資產。本集團要求因應個別情況或市場狀況，定期審閱個別未償還款項。

本集團的減值規定乃基於預期信貸虧損模式。本集團於計量應收融資租賃款項、貸款及賬款、按金及其他應收款項、有限制銀行存款以及銀行結餘的預期信貸虧損時會應用一般方法。根據一般方法，金融資產乃根據自初步確認以來的風險變化，於下列三個階段之間轉撥：第一階段：12個月預期信貸虧損；第二階段：存續期內預期信貸虧損－未發生信貸減值；第三階段：未存續期內預期信貸虧損－已信貸減值。

本集團政策規定，所有有意從本集團取得貸款的客戶均須經管理層審查。本集團持續監察應收款項結餘。本集團直接或間接持有抵押品以防備與應收款項有關的風險。

除分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產的不良資產的抵押品由不良債務的原債權人持有外，本集團直接持有應收融資租賃款項、貸款及賬款的所有抵押品。就應收委託貸款而言，本集團透過銀行持有客戶抵押品。如有違約情況，銀行會協助本集團收回貸款。根據本集團與銀行所作安排，銀行可向法院申請執行貸款協議及出售抵押品。

於報告日期，本集團於以收取自融資租賃客戶的抵押品及按金作擔保的尚未收回應收融資租賃款項、貸款及賬款的風險分別於附註20及28中披露。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日



### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 信貸風險－續

本集團亦投資於分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產(其包含信貸風險的若干元素)的不良資產。取決於不良資產債務人的狀況，本集團可能決定促使債務人還款，而並非將其出售予第三方，信貸風險於該情況下產生。為最大限度地減少不良資產的信貸風險，本集團選擇具備適當信用度及還款能力的交易對手。於報告日期，本集團就不良資產所面臨的最高風險相等於此等資產的賬面值(誠如附註22所披露)。

本集團其餘金融資產(主要包括有限制銀行存款及銀行結餘)的信貸風險來自交易對手可能違約，最高風險相等於此等工具的賬面值。有限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高信貸評級的銀行而減低。

所有有意向本集團取得融資擔保的客戶亦須經管理層審查。本集團已訂定融資擔保協議，據此本集團已向銀行擔保其客戶會償還款項。本集團有責任在客戶未能償還款項時賠償銀行遭受的損失。本集團融資擔保協議項下的最大風險於下文「流動資金風險」披露。為減低該風險，本集團要求客戶提供適合的抵押品。如客戶違約或未能償還任何未償付擔保額，本集團將出售抵押品。為維持理想信貸風險水平，本集團的平均貸款價值比率維持於可確保可收回未償付擔保額的水平。於報告日期，本集團未到期融資擔保協議乃以客戶以下抵押品作抵押：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
房地產	-	1,070
存貨	6,000	11,000
機器	-	1,200
汽車	-	400
產權	1,145,549	957,800
	1,151,549	971,470

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 信貸風險－續

下表提供有關本集團於二零一九年十二月三十一日就應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料。平均預期虧損率乃從二零一九年十二月三十一日的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。有關評估乃因應各債務人情況進行。

	平均預期 虧損率	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>			
應收賬款	0.86%	68,562	592
應收融資租賃款項	0.48%	256,942	1,246
應收擔保客戶款項	34.72%	44,099	15,311
應收委託貸款	3.66%	902	33
應收委託貸款	1.07%	619,756	6,604
		<b>990,261</b>	<b>23,786</b>
其他應收款項	0.24%	374,915	900
			<b>24,686</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>			
應收賬款	3.30%	62,915	2,077
應收融資租賃款項	0.23%	290,795	678
應收擔保客戶款項	27.13%	49,251	13,350
應收委託貸款	0.05%	152,254	75
應收貸款	1.41%	569,518	8,052
		<b>1,124,733</b>	<b>24,232</b>
其他應收款項(重列)	0.49%	130,927	639
			<b>24,871</b>

在評估信貸風險是否於其後顯著增加時，有關預期信貸虧損率的變動主要基於下列因素而定：

- 宏觀經濟環境實際上或預期會顯著惡化；



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 信貸風險－續

- － 商業、金融或經濟狀況現時或預計出現不利變化，並預期會導致債務人履行其償債責任的能力顯著下降；
- － 債務人的經營業績實際上或預期會顯著惡化；及
- － 債務人所處監管、經濟或科技環境實際上或預期會出現顯著不利變化，並導致債務人履行其償債責任的能力顯著下降。

年內於應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘(根據香港會計準則第39號列賬)	22,898
初步應用香港財務報告準則第9號的影響	15,934
於二零一八年一月一日的調整結餘	38,832
已確認減值虧損	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	5,119
－其他應收款項	639
減值虧損撥回	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	(19,719)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	24,871
已確認減值虧損	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	5,533
－其他應收款項	261
減值虧損撥回	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	(5,979)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<b>24,686</b>

新造應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項(扣除已結算的款項)導致虧損撥備於截至二零一九年十二月三十一日止年度減少人民幣185,000元(二零一八年：人民幣13,961,000元)。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 流動資金風險

本集團管理層監察現時及預期流動資金需求以確保本集團維持足夠現金儲備以應付短期及長期流動資金需求。

根據合約未貼現付款，本集團於報告日期的金融負債到期情況如下：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
應付賬款及票據	493,756	493,756	493,756	-	-	-
應計費用、其他應付款項及已收按金	581,435	581,435	573,928	-	7,507	-
銀行及其他借貸	1,183,285	1,329,385	560,587	403,586	300,742	64,470
公司債券	299,485	361,303	70,551	91,473	117,463	81,816
租賃負債	104,595	127,689	16,582	11,235	99,872	-
	<b>2,662,556</b>	<b>2,893,568</b>	<b>1,715,404</b>	<b>506,294</b>	<b>525,584</b>	<b>146,286</b>
<b>已發行融資擔保</b>						
最大擔保金額	-	1,456,042	1,456,042	-	-	-
<b>於二零一八年十二月三十一日(重列)</b>						
應付賬款及票據	473,616	473,616	473,616	-	-	-
應計費用、其他應付款項及已收按金	752,164	752,164	668,667	7,220	76,277	-
銀行及其他借貸	971,267	1,121,445	367,936	324,847	361,881	66,781
公司債券	276,225	325,652	34,207	40,019	137,045	114,381
	<b>2,473,272</b>	<b>2,672,877</b>	<b>1,544,426</b>	<b>372,086</b>	<b>575,203</b>	<b>181,162</b>
<b>已發行融資擔保</b>						
最大擔保金額	-	1,142,170	1,142,170	-	-	-



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 估值風險

分類為按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量的金融資產的本集團不良資產須承受估值風險，其為本集團於管理其不良資產時因估值實際結果與估值估計存在差異而產生負面影響的風險。有關差異源於多項因素的改變，包括未來現金流量、收款期、貼現率及出售成本，就此，本集團於估計該等因素時採取審慎態度，以縮窄估值實際結果與估值估計的差異。

#### 法定所有權風險

本集團的不良資產須承受法定所有權風險，其為源於不良資產的日常管理不當（例如未有按時採取適當法律行動而使申索期屆滿）導致申索可收回金額的法定所有權全部或部分損失，從而使可收回金額減少而產生的損失風險。為減低法定所有權風險發生，本集團緊密監察相關法律程序及定期與債務人、律師及其他合約方溝通。

#### 資本管理

本集團資本管理目標包括：

- (i) 保障本集團繼續可持續經營的能力，以持續為擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益；
- (ii) 支持本集團穩定發展；及
- (iii) 為鞏固本集團風險管理能力提供資金。

考慮到本集團未來資本需求及資本效率、現時及預測盈利能力、預測經營現金流、預測資本開支及預測策略性投資機會，本集團積極定期檢討及管理資本結構以確保最佳資本結構及股東回報。

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

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 48. 金融風險管理目標與政策－續

#### 資本管理－續

董事定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，董事考慮資本成本及與股本相關的風險。本集團將透過新股發行以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的債務淨額與權益比率如下：

	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	<b>1,183,285</b>	971,267
公司債券	<b>299,485</b>	276,225
	<b>1,482,770</b>	1,247,492
減：現金及銀行結餘－一般賬目	<b>(139,770)</b>	(85,895)
債務淨額	<b>1,343,000</b>	1,161,597
本公司擁有人應佔權益	<b>1,587,153</b>	1,629,493
債務淨額與權益比率	<b>84.6%</b>	71.3%



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 49. 綜合現金流量表附註

#### 因融資活動而產生的負債對賬

	租賃負債 人民幣千元 (附註30)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註31)	公司債券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	29,034	971,267	276,225	1,276,526
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	-	446,369	-	446,369
發行公司債券的所得款項	-	-	35,600	35,600
償還銀行及其他借貸	-	(238,032)	-	(238,032)
償還公司債券	-	-	(18,690)	(18,690)
償還租賃負債	(2,705)	-	-	(2,705)
售後租回安排	70,844	-	-	70,844
已付利息	-	(35,153)	(18,794)	(53,947)
融資現金流量變動總額	68,139	173,184	(1,884)	239,439
匯兌調整	242	405	6,350	6,997
其他變動：				
交易成本	-	3,275	-	3,275
資本化借貸成本	-	45,673	-	45,673
利息開支	5,743	19,923	17,687	43,353
應計利息	(4,915)	(30,442)	1,107	(34,250)
新租賃	6,352	-	-	6,352
於二零一九年十二月三十一日	104,595	1,183,285	299,485	1,587,365

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 49. 綜合現金流量表附註－續

	承兌票據 人民幣千元	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註31)	公司債券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	120,000	951,000	266,924	1,337,924
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	–	268,444	–	268,444
發行公司債券的所得款項	–	–	40,977	40,977
償還銀行及其他借貸	–	(352,278)	–	(352,278)
償還公司債券	–	–	(43,587)	(43,587)
償還承兌票據	(120,000)	–	–	(120,000)
已付利息	(2,132)	(57,183)	(8,975)	(68,290)
融資現金流量變動總額	(122,132)	(141,017)	(11,585)	(274,734)
匯兌調整	48	5,519	11,911	17,478
其他變動：				
收購附屬公司	–	96,284	–	96,284
交易成本	–	2,298	–	2,298
資本化借貸成本	–	46,737	–	46,737
利息開支	2,084	17,846	15,575	35,505
應計利息	–	(7,400)	(6,600)	(14,000)
於二零一八年十二月三十一日	–	971,267	276,225	1,247,492



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 50. 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」)，以向本公司任何僱員及任何其他合資格人士就其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		行使價 港元
		於 二零一九年 一月一日	已授出	已行使	已沒收	二零一九年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	
<b>董事</b>								
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
<b>總計</b>		<b>42,194,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5,058,000)</b>	<b>37,136,000</b>		

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 50. 購股權計劃—續 二零一八年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於		行使價 港元
		於 二零一八年 一月一日	已授出	已行使	已沒收	二零一八年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	
<b>董事</b>								
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
<b>總計</b>		<b>57,550,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15,356,000)</b>	<b>42,194,000</b>		

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%



## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 50. 購股權計劃—續

#### 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)	0.734
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	<b>42,194,000</b> <b>(5,058,000)</b>	<b>0.734</b> <b>0.734</b>
於二零一九年十二月三十一日未行使	<b>37,136,000</b>	<b>0.734</b>

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)。

## 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

### 51. 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(重列)：人民幣386,562,000元)。

就取得上述銀行融資而抵押的資產乃於財務報表附註20披露。

董事認為，提供上述融資擔保所產生的財務影響屬微不足道，故並無在本集團財務報表中入賬。

### 52. 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，以於未來適時作出回應及調整，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。



## 物業組合

於二零一九年十二月三十一日的發展中／銷售物業

物業名稱	地址及地段	落成階段	預期落成日期	類別	地盤面積	於二零一九年十二月三十一日的總計或估計樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益 (%)
鼎豐天境	中國浙江省麗水市 景寧畚族自治縣外舍區	第一期至 第三期： 已竣工 第四期： 興建中	二零二零年 年底前	住宅／ 商業	99,729 <sup>(i)</sup>	107,499 <sup>(ii)</sup>	100
處州府城第18至31座	中國麗水市大猷街與大洋路 交匯處西北側	已竣工	已竣工	商業	34,761	16,519 <sup>(ii)</sup>	100
鼎豐書香豪庭	中國福建省泉州南安市 水頭鎮大盈村	興建中	二零二零年 年底前	住宅／ 商業	23,762	34,702 <sup>(iii)</sup>	100
畚鄉古城	中國浙江省麗水市 景寧縣城外舍社區 人民北路以北及外舍路以東	已竣工	已竣工	商業	173,934	170,518 <sup>(ii)</sup>	100
鼎豐壹城	中國浙江省龍泉市東茶路以南 環城東路以東龍泉溪以北	興建中	二零二二年 年底前	住宅／商業	145,688	420,153 <sup>(iii)</sup>	100

附註：

- (i) 地盤面積涵蓋所有發展階段。
- (ii) 此為未售出／未交付的可售樓面面積。
- (iii) 此為目前規劃的估計樓面面積(不包括酒店及購物商場)。

## 物業組合

於二零一九年十二月三十一日的持作投資物業

物業名稱	地址及地段	類別	總計或估計 樓面面積 (平方米)	租契屆滿日期
處州府城第1至17座部分	中國麗水市大猷街與大洋路交匯處 西北側	商業	30,800	二零五五年 十月二十九日
鼎豐壹城的在建商場	中國浙江省龍泉市東茶路以南 環城東路以東	商業	85,574 <sup>(i)</sup>	二零六零年 一月二十四日
其他物業	中國福建省廈門市思明區湖濱西路 10號201-1至201-9單元	商業	4,620	二零三五年 四月一日

附註：

(i) 此為目前規劃的估計樓面面積。

