

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

截至二零二零年六月三十日止六個月

中期業績公布

財務摘要

- 本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的營業額約為人民幣2,746,369,000元(二零一九年：人民幣188,876,000元)，較二零一九年同期增加約1,354.1%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利約為人民幣23,112,000元(二零一九年：人民幣140,115,000元)，較二零一九年同期減少約83.5%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣22,035,000元(二零一九年：人民幣140,551,000元)，較二零一九年同期減少約84.3%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的本公司每股盈利約為人民幣0.34分(二零一九年：人民幣2.25分)。
- 董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

未經審核中期業績

鼎豐集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零一九年同期的未經審核比較數字。

綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	4	71,642	56,122
來自資產管理業務的收入	4	122,759	132,754
來自商品貿易的收入	4	2,551,968	–
其他收入	4	25,244	11,993
物業銷售成本		(85,818)	(74,451)
商品貿易成本		(2,549,129)	–
出售投資物業的(虧損)/收益		(120)	24,667
出售附屬公司的收益		–	46,210
出售聯營公司的收益		–	3,056
投資物業公平值變動		32,383	56,492
其他金融資產公平值(虧損)/收益		(1,925)	6,727
僱員福利開支		(25,133)	(26,467)
折舊開支		(8,942)	(7,526)
短期租賃開支		(306)	(982)
以股權結算以股份為基礎的付款		(354)	(1,055)
其他開支		(28,224)	(31,772)
分佔聯營公司業績		(7,863)	120
分佔合營企業業績		(1,251)	–
融資成本	6	(48,311)	(15,496)
除所得稅前溢利	7	46,620	180,392
所得稅開支	8	(23,508)	(40,277)
期內溢利		23,112	140,115

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
其他全面收益		
其後期間可能重新分類至損益的項目		
— 換算海外業務的匯兌差額	(4,717)	6,545
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動	3,000	—
期內全面收益總額	<u>21,395</u>	<u>146,660</u>
期內溢利歸屬於：		
本公司擁有人	22,035	140,551
非控股權益	1,077	(436)
	<u>23,112</u>	<u>140,115</u>
全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	20,318	147,096
非控股權益	1,077	(436)
	<u>21,395</u>	<u>146,660</u>
每股盈利	10	
— 基本 (人民幣分)	0.34	2.25
— 攤薄 (人民幣分)	0.34	2.25

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	173,487	173,133
投資物業		790,627	747,800
於聯營公司的權益		7,790	15,653
於合營企業的權益		14,427	15,678
應收融資租賃、貸款及賬款	12	85,799	98,558
商譽		33,400	33,400
其他金融資產	13	95,500	95,000
預付款項、按金及其他應收款項	14	83,700	319,060
		1,284,730	1,498,282
流動資產			
物業存貨		3,159,787	3,064,836
其他存貨		315	513
應收融資租賃、貸款及賬款	12	1,257,644	867,917
預付款項、按金及其他應收款項	14	596,918	228,080
合約資產		5,129	3,624
其他金融資產	13	118,029	44,738
應收稅項		27,907	28,485
有限制銀行存款		67,237	38,714
現金及銀行結餘—一般賬目		132,332	139,770
現金及銀行結餘—代客戶持有		10,793	22,959
		5,376,091	4,439,636

		於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及票據	15	416,493	493,756
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入		638,042	633,022
合約負債	16	1,846,893	1,351,221
租賃負債		6,671	14,896
稅項撥備		141,574	153,719
銀行及其他借貸		366,609	493,375
公司債券		57,915	51,175
		<u>3,474,197</u>	<u>3,191,164</u>
流動資產淨值		<u>1,901,894</u>	<u>1,248,472</u>
資產總值減流動負債		<u>3,186,624</u>	<u>2,746,754</u>
非流動負債			
已收按金		7,542	7,507
租賃負債		91,826	89,699
銀行及其他借貸		1,013,808	689,910
公司債券		218,835	248,310
遞延稅項負債		126,441	120,077
		<u>1,458,452</u>	<u>1,155,503</u>
資產淨值		<u>1,728,172</u>	<u>1,591,251</u>
權益			
股本	17	13,428	12,832
儲備		1,684,569	1,574,321
本公司擁有人應佔權益		<u>1,697,997</u>	<u>1,587,153</u>
非控股權益		<u>30,175</u>	<u>4,098</u>
權益總額		<u>1,728,172</u>	<u>1,591,251</u>

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	由本公司擁有人應佔										非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	合併及 其他儲備	購股權 儲備	法定儲備	資產重估 儲備	金融資產 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止 六個月(未經審核)												
於二零二零年一月一日	12,832	1,305,160	(1,018,984)	25,808	152,903	-	8,000	(24,735)	1,126,169	1,587,153	4,098	1,591,251
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	22,035	22,035	1,077	23,112
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	3,000	(4,717)	-	(1,717)	-	(1,717)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	3,000	(4,717)	22,035	20,318	1,077	21,395
以股權結算以股份為基礎的交易	-	-	-	354	-	-	-	-	-	354	-	354
以配售形式發行普通股	596	89,576	-	-	-	-	-	-	-	90,172	-	90,172
注資非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000	25,000
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	4,945	-	-	-	(4,945)	-	-	-
於二零二零年六月三十日	<u>13,428</u>	<u>1,394,736</u>	<u>(1,018,984)</u>	<u>26,162</u>	<u>157,848</u>	<u>-</u>	<u>11,000</u>	<u>(29,452)</u>	<u>1,143,259</u>	<u>1,697,997</u>	<u>30,175</u>	<u>1,728,172</u>
截至二零一九年六月三十日止 六個月(未經審核)												
於二零一九年一月一日， 承上期呈報	10,585	862,545	(205,249)	24,184	114,165	16,829	2,300	(17,973)	804,600	1,611,986	29,846	1,641,832
採納合併會計法	-	-	9,535	-	-	-	-	(2)	9,472	19,005	-	19,005
於二零一九年一月一日，經重列	<u>10,585</u>	<u>862,545</u>	<u>(195,714)</u>	<u>24,184</u>	<u>114,165</u>	<u>16,829</u>	<u>2,300</u>	<u>(17,975)</u>	<u>814,072</u>	<u>1,630,991</u>	<u>29,846</u>	<u>1,660,837</u>
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	140,551	140,551	(436)	140,115
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	6,545	-	6,545	-	6,545
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	6,545	140,551	147,096	(436)	146,660
收購同一控制權下的附屬公司	2,247	442,614	(444,861)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售資產時變現資產重估儲備	-	-	-	-	-	(16,829)	-	-	16,829	-	-	-
以股權結算以股份為基礎的交易	-	-	-	1,055	-	-	-	-	-	1,055	-	1,055
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	9,303	-	-	-	(9,303)	-	-	-
於二零一九年六月三十日	<u>12,832</u>	<u>1,305,159</u>	<u>(640,575)</u>	<u>25,239</u>	<u>123,468</u>	<u>-</u>	<u>2,300</u>	<u>(11,430)</u>	<u>962,149</u>	<u>1,779,142</u>	<u>29,410</u>	<u>1,808,552</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(188,708)	112,958
投資活動所用現金淨額	(37,164)	(49,393)
融資活動所得／(所用)現金淨額	217,751	(122,418)
現金及現金等值項目減少淨額	(8,121)	(58,853)
期初現金及現金等值項目	139,770	85,917
匯率變動影響淨額	683	(744)
期終現金及現金等值項目	132,332	26,320

附註

1. 公司及一般資料

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

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

本公司的主要業務為投資控股。本公司各附屬公司的主要業務為提供資產管理服務、金融相關服務及商品貿易業務。

2. 呈列基準

2.1 遵例聲明

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並包含聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。未經審核中期簡明綜合財務報表應與按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2.2 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為港元（「港元」）。未經審核簡明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。

3. 主要會計政策

編製未經審核簡明綜合財務報表採用的會計政策與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納下列由香港會計師公會頒佈自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的準則、修訂本及詮釋除外。

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
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
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
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架
香港財務報告準則第16號的修訂	與Covid-19相關的租金寬減

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團的經營業績及財務狀況並無重大影響。

4. 收益及其他收入

本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自金融相關服務的收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
財務顧問服務收入	1,623	15,613
供應鏈代理服務收入	–	237
金融證券服務收入	1,958	1,538
來自其他來源的收益		
擔保服務收入	5,041	5,106
下列各項的利息收入：		
– 委託貸款及放貸	55,777	25,905
– 融資租賃服務	7,243	7,723
	<u>71,642</u>	<u>56,122</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自資產管理業務的收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業銷售收入	116,116	130,452
來自其他來源的收益		
租金收入及轉租賃租金收入	4,422	2,165
資產管理費收入	1,402	–
其他	819	137
	122,759	132,754
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	2,551,968	–
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	2,670,042	132,227
在一段時間內	1,623	15,613
	2,671,665	147,840
其他收入		
銀行及其他利息收入	12,260	475
政府補助	3,228	3,383
應收貸款及賬款的減值虧損撥回	–	1,029
銷售電子裝置	8,621	6,180
其他	1,135	926
	25,244	11,993

5. 分部資料

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

- (1) 金融服務—於中國及香港提供擔保、快捷貸款、顧問、供應鏈代理服務、融資租賃服務、金融證券服務及資產管理(投資於不良資產、股本及管理基金)；
- (2) 物業發展及投資—於中國經營物業發展項目及物業投資活動；及
- (3) 商品貿易—於中國經營商品貿易

於二零一九年下半年，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期間的呈列方式於期間內重新呈列。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活動產生的溢利／虧損，但排除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。

分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	金融服務 (未經審核) 人民幣千元	物業發展及 投資 (未經審核) 人民幣千元	商品貿易 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
分部收益				
來自外來客戶的收益	<u>75,262</u>	<u>119,139</u>	<u>2,551,968</u>	<u>2,746,369</u>
分部業績	72,380	11,445	195	84,020
以股權結算以股份為基礎的付款				(354)
未分配的公司開支				<u>(37,046)</u>
除所得稅前溢利				<u>46,620</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

	金融服務 (未經審核) 人民幣千元 (重新呈列)	物業發展及 投資 (未經審核) 人民幣千元 (重新呈列)	總計 (未經審核) 人民幣千元 (重新呈列)
分部收益			
來自外來客戶的收益	<u>58,287</u>	<u>130,589</u>	<u>188,876</u>
分部業績	89,716	107,499	197,215
以股權結算以股份為基礎的付款			(1,055)
未分配的公司開支			<u>(15,768)</u>
除所得稅前溢利			<u>180,392</u>

分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

	於 二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
分部資產		
金融服務	2,014,592	1,738,454
物業發展及投資	4,622,909	4,139,701
商品貿易	22,429	11,994
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	6,659,930	5,890,149
未分配		
—現金及銀行結餘	891	47,769
	<hr/>	<hr/>
資產總值	6,660,821	5,937,918
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分部負債		
金融服務	248,575	289,209
物業發展及投資	3,889,542	3,322,874
商品貿易	69,128	60,387
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	4,207,245	3,672,470
未分配		
—應計費用及其他應付款項	14,613	9,475
—其他借貸	434,041	365,237
—公司債券	276,750	299,485
	<hr/>	<hr/>
負債總額	4,932,649	4,346,667
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
客戶A (附註)	400,102	-

附註：此客戶來自商品貿易分部（二零一九年：並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%）。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	52,180	20,298
公司債券利息	8,549	8,594
租賃負債利息	825	753
	61,554	29,645
減：發展中物業的資本化金額	(13,243)	(14,149)
	48,311	15,496

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
存貨成本確認為開支	2,634,947	74,451
物業、廠房及設備折舊	8,942	7,526
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	22,121	23,159
退休金計劃供款—定額供款計劃	3,012	3,308
	25,133	26,467
以股權結算以股份為基礎的付款	354	1,055
應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損	1,026	2,187
短期租賃開支	306	982
應收貸款及賬款的減值虧損撥回	—	(1,029)

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅(「利得稅」)	227	462
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	14,675	28,218
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,364	1,565
中國預扣稅	262	237
遞延稅項	5,980	9,795
	23,508	40,277

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間享有寬減稅率15%的優惠外，於中國營運的附屬公司於截至二零二零年六月三十日止六個月的企業所得稅乃按期內估計應課稅溢利的25%(二零一九年：25%)計算。

土地增值稅按土地增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，土地增值金額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支）。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有關豁免資格。

預扣稅乃按期內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7%（二零一九年：7%）計算。

香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團合資格實體首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%。本集團合資格實體的香港利得稅稅率按照該利得稅兩級制計算。本集團於香港的其他實體的利得稅稅率為16.5%。

9. 股息

董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息（二零一九年：無）。

10. 每股盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣22,035,000元（二零一九年：人民幣140,551,000元）及於截至二零二零年六月三十日止六個月整個期間已發行6,391,052,715股（二零一九年：6,237,829,869股）普通股加權平均數進行計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因是發行在外的潛在攤薄普通股的影響具有反攤薄效果。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團在租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面花費了約人民幣9,296,000元（二零一九年：人民幣5,650,000元）。

12. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
應收融資租賃款項	85,799	98,558
流動資產		
應收委託貸款	-	869
應收融資租賃款項	169,958	157,138
應收貸款	950,031	613,152
應收擔保客戶的款項	25,707	28,788
應收賬款	111,948	67,970
	1,257,644	867,917

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。各貸款合約的合約期限一般為一至兩年。

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。

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條款清償款項。

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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30日	180,214	467,345
31至90日	318,895	7,776
91至180日	113,513	100,000
180日以上	705,114	362,566
	1,317,736	937,687
13. 其他金融資產		
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動：		
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產		
– 非上市股本證券(附註(a))	34,500	34,000
– 不良資產(附註(b))	60,000	60,000
– 基金投資	1,000	1,000
	95,500	95,000
流動：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
– 於香港上市的股本證券	9,127	11,738
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產		
– 不良資產(附註(b))	108,902	33,000
	118,029	44,738
	213,529	139,738

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。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
就資產管理業務收購物業已付款項	83,700	83,680
就出售附屬公司應收代價	-	235,380
	<u>83,700</u>	<u>319,060</u>
流動資產		
就資產管理業務收購土地及物業已付款項	218,167	-
就出售附屬公司應收代價	216,573	-
預付開支、其他應收款項及已付按金	162,178	228,080
	<u>596,918</u>	<u>228,080</u>

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。

15. 應付賬款及票據

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
來自物業發展的應付賬款	392,585	452,847
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	334	791
— 現金客戶	13,444	29,988
應付票據	10,130	10,130
	<u>416,493</u>	<u>493,756</u>

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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
少於一個月	94,796	455,652
一至三個月	3,442	10,772
超過三個月但少於十二個月	313,125	20,742
超過十二個月	5,130	6,590
	<u>416,493</u>	<u>493,756</u>

16. 合約負債

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債	1,846,893	1,351,221

17. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值 股本面值 人民幣千元
法定：			
每股面值0.0025港元的普通股			
於二零一九年十二月三十一日、			
二零二零年一月一日及			
二零二零年六月三十日	20,000,000	50,000	39,000
已發行及繳足：			
於二零一九年十二月三十一日及			
二零二零年一月一日	6,363,388	15,908	12,832
以配售形式發行普通股 (附註a)	265,000	663	596
於二零二零年六月三十日	6,628,388	16,571	13,428

本公司的股本變動如下：

- (a) 因應配售事宜，於二零二零年六月十二日按每股0.38港元價格發行合共265,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股。

18. 或然負債

於二零二零年六月三十日，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1,353,068,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,127,810,000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321,470,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣328,232,000元）。本集團於未到期融資擔保合約項下的風險乃以客戶抵押品總值約人民幣1,145,500,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,151,549,000元）作抵押。

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。

19. 承擔

(i) 經營租賃承擔

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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	9,880	7,874
一年後但兩年內	11,351	10,590
兩年後但五年內	29,351	26,643
超過五年	31,031	29,015
	<u>81,613</u>	<u>74,122</u>

租約的租賃期經協商為2至15年（二零一九年：2至15年）。

- (ii) 於二零二零年六月三十日，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860,538,000元(二零一九年：人民幣850,538,000元)。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，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(二零一九年：人民幣20,910,000元)。
- (iv) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－ 興建中的投資物業	86,117	84,443
－ 物業發展	996,484	799,365
－ 購置物業、廠房及設備	49,805	49,161

20. 關聯方披露

(i) 主要管理人員薪酬

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,020	3,250
以股權結算以股份為基礎的付款	229	719
	<u>3,249</u>	<u>3,969</u>

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的營業額主要來自(i)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)、(ii)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)及(iii)商品貿易業務。

財務回顧

營業額

營業額由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣188,900,000元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣2,746,400,000元，增幅約為人民幣2,557,500,000元或1,354.1%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

(i) 金融相關服務

a.) 快捷貸款服務

本集團有向中國及香港客戶提供放貸服務及委託貸款服務。我們的客戶主要為中型及小型企業。本集團的快捷貸款服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣25,900,000元增加115.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣55,800,000元。快捷貸款服務收入增加主要是由於期內平均應收貸款增加。

b.) 融資租賃業務

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二零一九年六月三十日止六個月約人民幣7,700,000元輕微減少6.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣7,200,000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審慎及保守的策略。

c.) 擔保服務

我們於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月提供融資相關擔保服務。本集團的擔保服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣5,100,000元輕微減少1.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣5,000,000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人數減少。

d.) 財務顧問服務

本集團財務顧問服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣15,600,000元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,600,000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減少，故來自財務顧問服務的收入亦減少。

(ii) 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來自畚鄉古城、鼎豐天境及處州府城的物業銷售額，全部物業均位於中國麗水市。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，當中小部分已於截至二零二零年六月三十日止六個月交付予買家。截至二零二零年六月三十日止六個月，畚鄉古城的收益約為人民幣69,400,000元。此外，鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,729平方米，其總樓面面積於完成時約377,169平方米。鼎豐天境第三期大部分已於二零一九年交付予買家，部份餘下物業亦已於截至二零二零年六月三十日止六個月售出並交付予買家。截至二零二零年六月三十日止六個月，鼎豐天境的收益約為人民幣41,800,000元。另外，處州府城為一項以文化旅遊為主題的

商業發展項目。該發展項目總地盤面積約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，當中部分已按照香港財務報告準則於截至二零二零年六月三十日止六個月確認為收益約人民幣4,900,000元。

b.) 不良資產、股本投資及基金管理

除上述收入外，本集團亦於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得來自資產管理業務的收入約人民幣6,600,000元。有關收入主要為租金收入及資產管理費收入。

(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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得供應鏈代理費約為人民幣200,000元，相關交易總額約為人民幣49,800,000元。

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

本集團主動尋找不同供應商，並查詢不同種類商品的存貨及可供應予本集團的存貨數量及其單價。倘供應商的出價吸引，本集團會聯絡不同潛在客戶，並與彼等商定銷售條款。本集團會與客戶訂立買賣協議，且不會向彼等授出信貸期。相關商品將於結清銷售發票後，由本集團安排移交予客戶。來自商品貿易業務的收益乃於商品的控制權轉移至客戶時確認，相關銷售成本（即供應商的購貨成本）亦將同步確認。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得來自商品貿易業務的收入約人民幣2,552,000,000元，而商品貿易的相關成本及毛利則分別約人民幣2,549,100,000元及人民幣2,900,000元。

其他收入

其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣12,000,000元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣25,200,000元，增幅約為人民幣13,200,000元或110.5%。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的其他收入主要來自銀行及其他利息收入、銷售電子裝置及政府補助。

物業銷售成本

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得物業發展成本約為人民幣85,800,000元（二零一九年：人民幣74,500,000元）。有關成本主要為一部分i)畚鄉古城、ii)鼎豐天境第三期及iii)處州府城的土地成本、建築成本及其他相關成本。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣26,500,000元輕微減少至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣25,100,000元，減幅約為人民幣1,400,000元或5.0%。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。

其他開支

其他開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣31,800,000元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣28,200,000元，減幅約為人民幣3,600,000元或11.2%。本集團其他開支主要包括法律及專業費用、廣告開支、電子裝置銷售成本、多項辦公室開支及營業稅及其他稅項。其他開支減少主要是由於新型冠狀病毒（COVID-19）疫情傳播初期多項開支減少所致。

投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40至50年的租契年期持有。於二零二零年六月三十日，投資物業的賬面值來自i)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、ii)一項以經營租約持有並以賺取租金為主的廈門投資物業及iii)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。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益約人民幣32,400,000元(二零一九年：人民幣56,500,000元)乃基於獨立物業估值師就有關物業所進行的估值(當中採用了涉及若干市況假設的物業估值技巧)得出。

本公司擁有人應佔期內溢利

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣22,000,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣140,600,000元減少約人民幣118,600,000元或84.3%。

展望

本集團預計，在COVID-19疫情爆發的情況下，全球經濟不確定性仍將於二零二零年持續下去。為控制COVID-19疫情，中國中央政府及各城市地方政府已於二零二零年上半年推出多項臨時措施，對本集團多個物業項目的建築工程、預售及交付進度造成不同程度的直接影響。本集團採取審慎態度，並密切監察其財務狀況。董事會對資產管理業務持樂觀態度，並認為中國物業市場將於短期內反彈。期內，本集團已收購位於福建的若干公司及地塊，並進一步收購持有山東地塊的公司之49%股份，本集團預期該等城市的房屋需求將保持穩健，而整體房地產銷售量將於短期內緩緩上升。

附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售／報告日期後事項

- (a) 於二零二零年二月十一日，由本公司間接擁有50%的附屬公司廈門鼎豐盛企業管理有限公司(作為買方)與上杭縣自然資源局(作為賣方)就收購地塊訂立土地使用權出讓合同。代價為人民幣390,700,000元，而該地塊位於中國福建省上杭縣林城鎮。本次交易已於二零二零年八月四日完成。
- (b) 於二零二零年六月十八日，本公司之間接全資附屬公司鼎豐文化旅遊有限公司(作為買方)與蔡芳向先生(「蔡先生」)(作為賣方)訂立有條件買賣協議，以總代價人民幣211,120,000元收購威海中天房地產有限公司(前稱威海融璟房地產開發有限公司)(「威海房地產」)49%權益及上杭豐達置業有限公司(「上杭豐達」)51%權益以及人民幣95,164,200元之債務(「收購事項」)。代價以本公司580,000,000股股份按每股0.40港元之發行價支付。威海房地產之主要業務為物業發展及銷售建築材料，而上杭豐達之主要業務則為物業發展。收購事項已於二零二零年七月十日完成。收購事項完成後，威海房地產成為本公司之間接全資附屬公司，而上杭豐達成為本公司間接擁有51%的附屬公司。

除上文所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，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。

本公司董事及主要行政人員的權益披露

於二零二零年六月三十日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	購股權下的 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
洪明顯先生 （「洪先生」）	受控法團權益（附註1） 實益擁有人	3,001,200,000 -	- 6,400,000	3,001,200,000 6,400,000	45.27% 0.10%
吳志忠先生 （「吳先生」）	受控法團權益（附註2） 實益擁有人	822,000,000 305,898,000	- 6,400,000	822,000,000 312,298,000	12.40% 4.71%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate Limited（「Expert Corporate」）持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於3,001,200,000股股份中擁有權益。
- 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited（「Ever Ultimate」）持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於822,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，就任何董事所知，下列人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本 的概約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	3,001,200,000	45.27%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	3,007,600,000	45.37%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	822,000,000	12.40%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,134,298,000	17.11%
Jianda Value Investment Fund L.P.	對股份持有保證權 益的人士 (附註5)	850,000,000	12.82%

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本 的概約百分比
Li Yining	對股份持有保證權益的人士 (附註5)	850,000,000	12.82%
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	12.82%
Wu Haitao	對股份持有保證權益的人士 (附註5)	850,000,000	12.82%
Tian Sheng Universal Limited	對股份持有保證權益的人士 (附註5)	850,000,000	12.82%
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	12.82%
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	12.82%
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	12.82%
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	12.82%
蔡先生	實益擁有人 (附註6)	580,000,000	8.75%

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本 的概約百分比
蔡滿紅女士 (「蔡女士」)	配偶權益 (附註6)	580,000,000	8.75%

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822,000,000股股份中擁有權益。
4. 丁女士為吳先生的配偶。
5. Expert Corporate已以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的指定證券賬戶中的證券(最少850,000,000股股份)及資產抵押，以作為本公司4,630,000美元還款責任的抵押品。
6. 蔡先生為收購事項之賣方，而蔡女士為其配偶。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，董事概不知悉有任何人士或公司(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團的部分借貸及公司債券以人民幣以外的貨幣計值。該等貨幣為港元及美元，於二零二零年六月三十日其等值的人民幣金額分別約為人民幣281,347,000元及人民幣434,040,000元。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

庫務政策

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

中期股息

董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息（二零一九年：無）。

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團共有408名（二零一九年十二月三十一日：401名）僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣25,100,000元（二零一九年：人民幣26,500,000元）。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

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

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公布所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃（二零一九年：無）。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年六月三十日，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199,600,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣178,500,000元）。於二零二零年六月三十日，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24.9%（二零一九年十二月三十一日：25.0%）。於二零二零年六月三十日，流動比率為1.55倍（二零一九年十二月三十一日：1.39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）。

於二零二零年六月二日，根據配售及認購協議（「配售及認購協議」），本公司現有股東Expert Corporate應按每股0.38港元（「配售價」）向若干承配人配售265,000,000股本公司普通股（「配售事項」），並應以相同價格認購由本公司發行的265,000,000股新普通股（「認購事項」）。配售價較股份於配售及認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.42港元折讓約9.52%。

配售事項已成功配售予不少於六名承配人並已於二零二零年六月五日完成，而認購事項則已於二零二零年六月十二日完成。所收取的所得款項總額及所得款項淨額（扣除股份發行開支）分別為100,700,000港元（相當於約人民幣90,630,000元）及100,191,246港元（相當於約人民幣90,172,000元）。有關交易導致已發行股本（股份面值）及股份溢價賬分別增加662,500港元（相當於約人民幣596,000元）及99,528,746港元（相當於約人民幣89,576,000元）。

董事會認為，認購事項給予本公司籌集額外資金的機會，讓本公司加強財務狀況，而配售事項及認購事項均會擴大本公司的股東基礎，推動未來發展並增加股份的流通量。本公司擬將認購事項的所得款項淨額用作償還本集團債項，而本公司已於截至二零二零年六月三十日止六個月按擬定用途使用全數所得款項淨額。

購股權計劃

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

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

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

根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於報告日期已發行股份總數的5.55%。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。

下表披露本公司購股權於截至二零二零年六月三十日止六個月的變動：

參與人 姓名或類別	授出日期	購股權數目				於 二零二零年 六月三十日	行使期	行使價 港元
		於 二零二零年 一月一日	已授出	已行使	已註銷			
董事								
洪先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月三十日至 二零二一年四月三十日	0.734
吳先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月三十日至 二零二一年四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年 四月二十五日	24,336,000	-	-	(2,104,000)	22,232,000	二零一七年四月三十日至 二零二一年四月三十日	0.734
總計		37,136,000	-	-	(2,104,000)	35,032,000		

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。

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	0.71港元
行使價	0.734港元
預期波幅	99.0%
加權平均合約年期	5.01年
無風險利率	1.0%
每份購股權的公平值	
— 歸屬日期：二零一七年四月三十日	0.44港元
— 歸屬日期：二零一八年四月三十日	0.47港元
— 歸屬日期：二零一九年四月三十日	0.50港元
— 歸屬日期：二零二零年四月三十日	0.51港元

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的有限制銀行存款約人民幣67,200,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣38,700,000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擔保服務。賬面值約為人民幣6,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣12,000,000元）的銀行借貸乃以賬面值約人民幣15,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣17,100,000元）的應收融資租賃款項作抵押。賬面值為人民幣505,000,000元的銀行借貸乃以賬面值為人民幣1,127,500,000元的物業存貨及賬面值為人民幣385,000,000元的投資物業作抵押（二零一九年十二月三十一日：約人民幣603,800,000元以賬面值為人民幣1,318,500,000元的物業存貨及賬面值為人民幣401,000,000元的投資物業作抵押）。賬面值為人民幣375,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣139,500,000元）的其他借貸乃以其中一間附屬公司的510,000股股份押記以及賬面值為人民幣610,600,000元的物業存貨作抵押。

購買、出售或贖回證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

於截至二零二零年六月三十日止六個月整個期間內，本公司除偏離守則條文第A.1.8條外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

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

有關董事進行證券交易的行為準則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二零年六月三十日止六個月並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零二零年六月三十日止六個月，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按年度基準審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate及Ever Ultimate遵守彼等所作不競爭承諾的條款及執行彼等所作不競爭承諾的情況。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)彼等各自己於截至二零二零年六月三十日止六個月全面遵守不競爭承諾。全體獨立非執行董事亦確認，彼等並不知悉任何不遵守彼等於同期所作不競爭承諾的情況。

審核委員會

本公司審核委員會目前由兩名獨立非執行董事(即審核委員會主席陳星能先生及林洁霖先生)以及一名非執行董事吳清函先生組成。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績已經獲審核委員會審閱。董事會認為該等業績已根據適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
主席兼執行董事
洪明顯

香港，二零二零年八月二十六日

於本公布日期，執行董事包括洪明顯先生及吳志忠先生；非執行董事包括蔡華談先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及陳乃科先生。