

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)

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 全年業績公佈

#### 財務摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣6,090,506,000元(二零一九年：人民幣2,251,841,000元)，較上一年度增加約170.5%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的年內溢利約為人民幣353,330,000元(二零一九年：人民幣336,131,000元)，較上一年度增加約5.1%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣356,115,000元(二零一九年：人民幣335,503,000元)，較上一年度增加約6.1%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司每股盈利約為人民幣5.23分(二零一九年：人民幣5.32分)。
- 董事建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股普通股0.5港仙(二零一九年：無)。

## 全年業績

鼎豐集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零一九年同期的比較數字。

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	4	185,077	144,634
來自資產管理業務的收入	4	709,115	777,613
來自商品貿易的收入	4	5,196,314	1,329,594
其他收入	4	79,122	53,686
物業銷售成本		(437,746)	(539,075)
商品貿易成本		(5,190,210)	(1,328,264)
出售附屬公司的收益		109,241	72,888
僱員福利開支		(69,765)	(59,949)
折舊開支		(19,781)	(16,692)
短期租賃開支		(154)	(1,195)
以股權結算以股份為基礎的付款		(335)	(1,624)
其他開支		(113,647)	(97,739)
分佔聯營公司業績		128,420	124
分佔合營企業業績		(13,619)	11,088
出售投資物業的收益		2,988	61,874
投資物業公平值變動		23,344	72,362
其他金融資產公平值變動		3,017	(863)
融資成本	6	(88,610)	(43,353)
除所得稅前溢利	7	502,771	435,109
所得稅開支	8	(149,441)	(98,978)
年內溢利		353,330	336,131

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<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		<b>10,604</b>	(6,543)
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動		<b>4,979</b>	8,000
— 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		<b>(728)</b>	(2,300)
		<b>14,855</b>	(843)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>368,185</b>	335,288
<b>年內溢利／(虧損)歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>356,115</b>	335,503
非控股權益		<b>(2,785)</b>	628
		<b>353,330</b>	336,131
<b>全面收益總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>371,195</b>	334,444
非控股權益		<b>(3,010)</b>	844
		<b>368,185</b>	335,288
<b>每股盈利</b>			
	10		
— 基本(人民幣分)		<b>5.23</b>	5.32
— 攤薄(人民幣分)		<b>5.23</b>	5.32

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	11	174,377	173,133
投資物業		677,200	747,800
於聯營公司的權益		400,286	15,653
於合營企業的權益		–	15,678
應收融資租賃款項、貸款及賬款	12	74,759	98,558
商譽		83,338	33,400
其他金融資產	13	358,238	95,000
預付款項、按金及其他應收款項	14	635,277	319,060
遞延稅項資產		43,569	–
		<u>2,447,044</u>	<u>1,498,282</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		3,191,108	3,064,836
其他存貨		281	513
應收融資租賃款項、貸款及賬款	12	1,374,221	867,917
預付款項、按金及其他應收款項	14	554,117	228,080
合約資產		–	3,624
其他金融資產	13	97,713	44,738
應收稅項		50,343	28,485
有限制銀行存款		333,293	38,714
現金及銀行結餘—一般賬目		87,935	139,770
現金及銀行結餘—代客戶持有		12,435	22,959
		<u>5,701,446</u>	<u>4,439,636</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	15	563,151	493,756
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入		1,513,266	633,022
合約負債	16	2,309,703	1,351,221
租賃負債		10,659	14,896
稅項撥備		265,774	153,719
銀行及其他借貸		278,013	493,375
公司債券		111,223	51,175
		<u>5,051,789</u>	<u>3,191,164</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>649,657</u>	<u>1,248,472</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,096,701</u>	<u>2,746,754</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及已收按金		75,472	7,507
租賃負債		5,176	89,699
銀行及其他借貸		469,196	689,910
公司債券		163,753	248,310
遞延稅項負債		34,784	120,077
		<u>748,381</u>	<u>1,155,503</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,348,320</u>	<u>1,591,251</u>
<b>權益</b>			
股本	17	14,734	12,832
儲備		2,291,298	1,574,321
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>2,306,032</u>	<u>1,587,153</u>
<b>非控股權益</b>		<u>42,288</u>	<u>4,098</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,348,320</u>	<u>1,591,251</u>

## 附註

### 1. 公司資料

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

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

本公司的主要業務為投資控股及提供顧問服務。本公司附屬公司主要從事(i)資產管理業務、(ii)提供金融相關服務及(iii)商品貿易業務。

### 2. 編製基準

#### 遵例聲明

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包含聯交所證券上市規則規定的適用披露。

#### 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按公平值計量除外。

#### 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。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### 3.1 採納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（「香港會計師公會」）所頒布並與二零二零年一月一日開始的年度期間有關及於該期間生效的下列經修訂香港財務報告準則。

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
財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納各項經修訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表造成重大影響。另外，本集團已於生效日期前提早採納香港財務報告準則第16號的修訂「與Covid-19相關的租金寬減」，並自二零二零年一月一日起應用該項修訂。

#### **香港財務報告準則第16號的修訂－與Covid-19相關的租金寬減**

香港財務報告準則第16號的修訂為承租人一方因Covid-19疫情而產生的租金寬減的會計處理提供了實際權宜方法，方法是允許實體採取香港財務報告準則第16號所額外提供的實際權宜方法，亦即實體可選擇不將租金寬減列作修訂。此實際權宜方法僅適用於因Covid-19疫情而直接產生的租金寬減，且必須符合以下所有條件：

- (a) 租賃付款額如有變動，其所導致的租賃代價修訂應與緊接該變動前的租賃代價大致相同或更低；
- (b) 租賃付款額如減少，其僅影響原本於二零二一年六月三十日或之前到期的付款額；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無任何實質性變動。

符合上述條件的租金寬減可按照實際權宜方法入賬，換言之，承租人無需評估該項租金寬減是否符合租賃修訂的定義。承租人須應用香港財務準則第16號的其他規定對租金寬減進行會計處理。

### 香港財務報告準則第16號的修訂－與Covid-19相關的租金寬減(續)

倘將租金寬減列作租賃修訂入賬，本集團須使用經修訂的貼現率重新計量租賃負債，以反映代價修訂，而租賃負債變動的影響將計入使用權資產。通過採用實際權宜方法，本集團無需釐定經修訂的貼現率，而租賃負債變動的影響將在觸發租金寬減的事件或條件發生的期間內於損益中反映。

採納香港財務準則第16號的修訂並無對綜合財務報表造成重大影響。

### 3.2 已頒布但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

與本集團綜合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。

香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革－第二階段 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號的修訂	達到擬定用途前所獲收入 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分 <sup>3</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>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</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綜合財務報表造成重大影響。

#### 4. 收益及其他收入

本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<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	14,875	36,887
供應鏈代理服務收入	—	158
金融證券服務收入	3,452	3,223
<b>來自其他來源的收益</b>		
擔保服務收入	11,038	11,311
下列各項的利息收入：		
— 委託貸款	109	17,533
— 放貸	135,533	51,342
— 融資租賃服務	20,070	24,180
	<u>185,077</u>	<u>144,634</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>		
物業銷售收入	684,734	764,913
<b>來自其他來源的收益</b>		
出售不良金融資產的收入	4,724	7,500
租金收入及轉租賃租金收入	14,829	4,967
管理費收入	4,828	233
	<u>709,115</u>	<u>777,613</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	<b>5,196,314</b>	1,329,594
其他收入		
銀行及其他利息收入	23,552	12,683
出售物業、廠房及設備的收益	258	118
政府補助*	3,520	501
應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項的 減值虧損撥回	3,053	5,979
證券買賣收入	-	96
銷售電子裝置	13,017	16,429
出售聯營公司的收益	-	3,056
重新計量於合營企業的已有權益所得收益	15,487	-
匯兌收益淨額	7,325	-
其他	12,910	14,824
	<b>79,122</b>	53,686

\* 本集團從香港特別行政區政府在防疫抗疫基金下推出的「保就業計劃」所獲得的政府補助金額為人民幣2,326,000元，其餘金額則是從中國相關部門為扶持本集團的中國金融服務及資產管理業務所獲得的補助。就取得該等補助而言，並無未完成的條件。

## 5. 分部資料

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

- (1) 金融服務－於中國及香港提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、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。

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。分部業績排除出售與投資控股公司有關的附屬公司的收益、以股權結算以股份為基礎的付款、未分配的公司開支及未分配的融資成本。公司開支包括公司總部所產生的開支，其並無分配至經營分部。由於各經營分部的資源需求皆有不同，故各經營分部乃分開管理。

分部之間所進行的銷售交易乃按涉事方協定的條款進行。

分部資產包括現金及銀行結餘以外的所有資產，該等除外資產均以組別形式管理。

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

## 分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二零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
來自外來客戶的收益	197,508	696,684	5,196,314	6,090,506
集團內分部間收益	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>138,529</u>	<u>138,619</u>
分部收益	<u>197,598</u>	<u>696,684</u>	<u>5,334,843</u>	<u>6,229,125</u>
分部業績	157,482	390,494	1,257	549,233
以股權結算以股份為基礎的付款				(335)
未分配的公司開支				(3,255)
未分配的融資成本				<u>(42,872)</u>
除所得稅前溢利				<u><u>502,771</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
來自外來客戶的收益	<u>156,645</u>	<u>765,602</u>	<u>1,329,594</u>	<u>2,251,841</u>
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				(6,365)
未分配的融資成本				<u>(28,074)</u>
除所得稅前溢利				<u><u>435,109</u></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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
金融服務	1,438,427	1,738,454
物業發展及投資	6,217,932	4,139,701
商品貿易	491,190	11,994
分部資產總值	8,147,549	5,890,149
未分配		
—現金及銀行結餘	941	47,769
<b>資產總值</b>	<b>8,148,490</b>	<b>5,937,918</b>
<b>分部負債</b>		
金融服務	149,064	289,209
物業發展及投資	4,835,116	3,322,874
商品貿易	48,857	60,387
分部負債總額	5,033,037	3,672,470
未分配		
—應計費用及其他應付款項	29,651	9,475
—其他借貸	462,506	365,237
—公司債券	274,976	299,485
<b>負債總額</b>	<b>5,800,170</b>	<b>4,346,667</b>

其他分部資料

截至二零二零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
添置非流動資產(金融資產除外)	2,175	354,357	-	356,532
於權益列賬的於聯營公司的投資	8,914	391,372	-	400,286
物業、廠房及設備折舊	(13,908)	(5,866)	(7)	(19,781)
商譽減值虧損	(13,504)	-	-	(13,504)
分佔聯營公司業績	(6,739)	135,159	-	128,420
分佔合營企業業績	-	(13,619)	-	(13,619)
出售物業、廠房及設備的收益	-	258	-	258
出售附屬公司的收益	-	109,241	-	109,241
出售投資物業的收益	-	2,988	-	2,988
投資物業公平值變動	(1,700)	25,044	-	23,344
其他金融資產公平值變動	3,017	-	-	3,017
應收融資租賃款項、貸款及賬款、 應收聯營公司款項及其他應收款項 的減值虧損撥備	(13,508)	(6,042)	-	(19,550)
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回	3,053	-	-	3,053
銀行及其他利息收入	22,051	1,498	3	23,552
融資成本	(1,388)	(41,617)	(2,733)	(45,738)

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
添置非流動資產(金融資產除外)	11,287	366,471	–	377,758
於權益列賬的於聯營公司及合營企業的投資	15,653	15,678	–	31,331
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	<u>(4,523)</u>	<u>(10,390)</u>	<u>(366)</u>	<u>(15,279)</u>

本公司的主要業務為投資控股及提供顧問服務，而本集團的主要營運地點為中國（包括香港）。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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶A (附註)	<u>703,785</u>	<u>271,439</u>

附註： 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，此客戶來自商品貿易分部。

## 6. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	109,500	65,596
公司債券利息	28,238	17,687
租賃負債利息	<u>10,406</u>	<u>5,743</u>
	148,144	89,026
減：資本化利息	<u>(59,534)</u>	<u>(45,673)</u>
	<u>88,610</u>	<u>43,353</u>

## 7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師薪酬		
— 審核服務	1,360	1,433
— 非審核服務	196	267
	<u>1,556</u>	<u>1,700</u>
存貨成本確認為開支	<u>5,623,125</u>	<u>1,838,131</u>
物業、廠房及設備折舊	19,781	16,890
減：物業存貨的資本化金額	—	(198)
	<u>19,781</u>	<u>16,692</u>
商譽減值虧損	13,504	—
應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項及 其他應收款項的減值虧損	19,550	5,794
應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項的 減值虧損撥回	(3,053)	(5,979)
以股權結算以股份為基礎的付款	335	1,624
撇銷物業、廠房及設備	—	641
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	7,867	2,341
僱員成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	60,661	49,783
— 退休金計劃供款— 定額供款計劃	3,900	4,623
— 其他福利	5,204	5,543
	<u>69,765</u>	<u>59,949</u>
匯兌(收益)／虧損淨額	(7,325)	1,809
出售物業、廠房及設備的收益	<u>(258)</u>	<u>(118)</u>

## 8. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅	283	207
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	167,984	82,802
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	24,979	18,122
— 預扣稅	523	411
	<b>193,769</b>	101,542
<b>遞延稅項</b>	<b>(44,328)</b>	(2,564)
	<b>149,441</b>	98,978

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%。

## 9. 股息

董事建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股普通股0.5港仙(二零一九年：無)，涉及款項合共約36,042,000港元(相當於人民幣30,636,000元)(二零一九年：無)。此擬派股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實，且並無於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中確認為應付股息。年內並無派付任何股息(二零一九年：無)。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>356,115</u>	<u>335,503</u>
	二零二零年 股份數目 (千股)	二零一九年 股份數目 (千股)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>6,806,287</u>	<u>6,301,125</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>5.23</u>	<u>5.32</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	<u>5.23</u>	<u>5.32</u>

附註：

計算截至二零二零年及二零一九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，原因是本公司購股權的行使價高於平均股份市價。

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在興建中物業、租作自用的其他物業、租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面增添約人民幣23,802,000元(二零一九年：人民幣142,299,000元)。

## 12. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
應收融資租賃款項	<b>74,759</b>	98,558
<b>流動資產</b>		
應收委託貸款	548	869
應收融資租賃款項	33,631	157,138
應收貸款	1,299,115	613,152
應收擔保客戶的款項	22,225	28,788
應收賬款	18,702	67,970
	<b>1,374,221</b>	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。各貸款合約的合約年期介乎兩至十年。

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。各貸款合約的合約年期一般為兩年。

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的合約年期一般不超過兩年。

就應收賬款而言，其代表應收委託貸款、應收融資租賃款項及貸款的利息、應收財務顧問費用及應收自資產管理業務所得的款項。客戶須根據相關合約所載條款清償款項，且一般而言，不會向客戶授出信貸期。

就應收擔保客戶的款項而言，其代表向銀行支付代擔保客戶償還的款項。擔保客戶須根據相關合約所載的條款清償款項。

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	209,272	467,345
31至90日	2,058	7,776
91至180日	407,612	100,000
180日以上	807,813	362,566
	<u>1,426,755</u>	<u>937,687</u>

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

### 13. 其他金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
<b>按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的金融資產</b>		
— 非上市股本證券（附註(a)）	36,000	34,000
— 不良資產（附註(b)）	60,331	60,000
— 基金投資	1,000	1,000
— 應收代價（附註(c)）	260,907	—
	<u>358,238</u>	<u>95,000</u>
<b>流動：</b>		
<b>按公平值計入損益計量的金融資產</b>		
— 香港上市股本證券	7,136	11,738
<b>按公平值計入其他全面收益計量的金融資產</b>		
— 不良資產（附註(b)）	90,577	33,000
	<u>97,713</u>	<u>44,738</u>
	<u>455,951</u>	<u>139,738</u>

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。
- (c) 有關結餘代表就出售福建中海外(定義見下文)而享有的股息權利。

**14. 預付款項、按金及其他應收款項**

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
就資產管理業務收購物業已付款項	-	83,680
其他應收款項	-	235,380
應收聯營公司款項	<u>635,277</u>	<u>-</u>
	<u>635,277</u>	<u>319,060</u>
<b>流動資產</b>		
預付開支	29,882	80,161
已付按金	8,145	9,284
就資產管理業務收購土地及物業已付款項	83,680	-
其他應收款項	<u>432,410</u>	<u>138,635</u>
	<u>554,117</u>	<u>228,080</u>

## 15. 應付賬款及票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自物業發展的應付賬款	549,024	452,847
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	1,614	791
— 現金客戶	12,513	29,988
應付票據	—	10,130
	<u>563,151</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期或少於一個月	529,818	455,652
一至三個月	29,725	10,772
超過三個月但少於十二個月	2,115	20,742
超過十二個月	1,493	6,590
	<u>563,151</u>	<u>493,756</u>

## 16. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債	<u>2,309,703</u>	<u>1,351,221</u>

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

## 17. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
<b>法定：</b>			
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a)	1,033,000	2,582	2,247
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	6,363,386	15,908	12,832
以配售形式發行普通股(附註b)	265,000	663	597
就收購附屬公司發行新股份(附註c)	190,000	475	427
就收購資產(以收購附屬公司的方式) 發行新股份(附註d)	390,000	975	878
於二零二零年十二月三十一日	7,208,386	18,021	14,734

本公司的股本變動如下：

- (a) 於二零一九年一月二十三日就收購盛榮投資有限公司而發行合共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。
- (b) 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。
- (c) 於二零二零年七月十日就分步收購威海中天(定義見下文)而發行合共190,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股作為代價股份。
- (d) 於二零二零年七月十日就收購上杭豐達(定義見下文)而發行合共390,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股作為代價股份。

## 18. 承擔

### (i) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	4,841	7,874
一年後但兩年內	4,889	10,590
兩年後但五年內	11,245	26,643
超過五年	—	29,015
	<u>20,975</u>	<u>74,122</u>

租約的租賃期經協商為8年(二零一九年：2至15年)。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，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833,500,000元(二零一九年：人民幣850,538,000元)。

(iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就向聯營公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣75,950,000元(二零一九年：人民幣20,910,000元，關於向合營企業注資)。

(iv) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 興建中的投資物業	198,602	84,443
— 物業發展	1,423,664	799,365
— 物業、廠房及設備	37,028	49,161
	<u>1,663,294</u>	<u>932,969</u>

## 19. 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1,681,211,000元（二零一九年：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，擔保上限約為人民幣304,470,000元（二零一九年：人民幣328,232,000元）。
- (c) 本集團就聯營公司獲授的銀行融資提供擔保上限約為人民幣467,000,000元（二零一九年：無）的融資擔保。

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，故並無在綜合財務報表中入賬。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

### COVID-19疫情的影響

二零二零年初以來，COVID-19疫情席捲全球，對全球人民及經濟造成不可估量的損失。在強大有效的聯防聯控機制下，中國的COVID-19疫情得到控制，經濟活動逐漸恢復，資產管理及金融服務行業亦持續穩定增長。

本集團的主要業務於二零二零年二月復工，各銷售辦事處及建築地盤亦於二零二零年四月全面恢復工作及生產。為支援客戶克服困難，本集團為處州府城的租戶提供了一個半月租金寬減。

面對嚴峻的外部環境，本集團透過提質增效等措施來提高經營效率，將COVID-19疫情的影響降到最低。在資產管理業務方面，為趕上項目進度及獲得理想的年度業績，本集團已確保樓盤的施工進度及交房進度無虞，並努力爭取下半年銷售表現回升。因此，相較二零一九年，二零二零年物業銷售收益保持整體穩定，合約銷售額達到逾人民幣23億元的新高。

金融相關服務業務方面，由於COVID-19對經濟及其他業務分部造成不利影響，故客戶對快捷貸款服務的需求增加。於二零二零年十二月三十一日，應收融資租賃款項、貸款及賬款的結餘約為人民幣14億元，較二零一九年增加約50%。

二零二零年下半年，本集團主動戰勝COVID-19疫情所帶來的負面影響，繼續加強現金流管控，積極瞄準市場機遇。於二零二零年十二月三十一日，本集團維持充足的現金結餘(包括現金及銀行結餘及即期有限制銀行存款)約人民幣421,200,000元，較二零一九年增加136.0%。

## 財務回顧

### 營業額

營業額由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元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣6,090,500,000元，增幅約為人民幣3,838,700,000元或170.5%。營業額增加乃歸因於以下因素所產生的淨影響：

#### (i) 金融相關服務

##### a.) 快捷貸款服務

本集團為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十二月三十一日止年度約人民幣68,900,000元增加96.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣135,600,000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.) 融資租賃服務

本集團主要提供機器、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十二月三十一日止年度約人民幣24,200,000元減少17.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣20,100,000元。融資租賃服務收入減少主要是由於本集團在發展該業務上採取了審慎及保守的策略。

##### 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二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣11,300,000元輕微減少2.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣11,000,000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是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十二月三十一日止年度約人民幣36,900,000元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人人民幣14,900,000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減少，故來自財務顧問服務的收入亦有所減少。

**(ii) 資產管理業務**

**a.) 物業發展及投資**

資產管理業務的收入主要來自鼎豐天境、畚鄉古城及處州府城的物業銷售額，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，建成後的總樓面面積約377,169平方米。鼎豐天境第四期已於二零二零年十二月竣工。鼎豐天境第四期大部分及其他期數的餘下物業已售出，鼎豐天境於截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣575,000,000元。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，總樓面面積約311,585平方米。畚鄉古城已於二零一九年十二月竣工，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度交付一部分予買家。畚鄉古城於截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣102,700,000元。另外，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，總樓面面積約97,929平方米。處州府城已於二零一九年竣工，當中一部分於截至二零二零年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則確認為收益約人民幣7,000,000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24,400,000元。有關收入主要為出售不良金融資產的收入、租金收入及管理費收入。

### (iii) 商品貿易業務

誠如二零一九年年報所述，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型至商品貿易業務。本集團認為，過往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，並進一步認為過往供應鏈代理服務的客戶基礎及網絡，為本集團在尋找買家及賣家方面取得優勢。自二零一九年第三季度開始，本集團不再擔當供應鏈業務的代理人。本集團按下段所述的業務模式從事商品貿易業務，並向客戶提供各類大宗商品（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。倘供應商的報價吸引，本集團會聯絡不同潛在客戶，並與客戶商定銷售條款。本集團會與客戶訂立買賣協議，且不會向彼等授出信貸期。相關商品將於結算銷售發票後，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5,196,300,000元（二零一九年：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5,190,200,000元（二零一九年：人民幣1,328,300,000元）及人民幣6,100,000元（二零一九年：人民幣1,300,000元）。

### 其他收入

其他收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣53,700,000元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣79,100,000元，增幅約為人民幣25,400,000元或47.4%。本集團於截至二零二零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、重新計量於合營企業的已有權益所得收益、銷售電子裝置及匯兌收益。

### 物業銷售成本

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣437,700,000元（二零一九年：人民幣539,100,000元）。有關成本主要為i)鼎豐天境、ii)畚鄉古城及iii)處州府城項目的部分土地成本、建築成本及其他相關成本。

## 出售附屬公司的收益

於二零二零年十二月三十一日，本集團以總代價人民幣438,600,000元（由現金代價及股息權利組成）出售本公司的全資附屬公司福建中海外城市開發有限公司（「福建中海外」）（「出售公司」）全部已發行股本的51%（「出售事項」）。

福建中海外及其附屬公司（統稱「出售集團」）主要從事物業發展管理及商品貿易業務。出售集團的主要資產為兩幅土地的使用權，其一為一項名為處州府城的商業／文化發展項目，其二為一項名為畚鄉古城的商業發展項目，另外擁有四間於中國從事商品貿易業務的附屬公司。

進行出售事項的目的是為了從出售物業發展項目中套現並釋放資金，從而改善本集團的現金流及財務狀況。出售事項完成後，出售公司將不再為本公司的間接全資附屬公司，而是成為本公司的聯營公司。

本集團於二零二零年錄得出售出售集團的收益約人民幣109,200,000元。

## 分佔聯營公司業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司業績約為人民幣128,400,000元，此乃源於以下方面的淨影響：(i)因本集團於出售集團的可識別資產淨值的公平值權益超過保留權益的公平值而主要產生的議價購買收益約人民幣135,100,000元；及(ii)分佔其他聯營公司的虧損約人民幣6,700,000元。

## 僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣59,900,000元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣69,800,000元，增幅約為人民幣9,900,000元或16.4%。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十二月三十一日止年度約人民幣97,700,000元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣113,600,000元，增幅約為人民幣15,900,000元或16.3%。本集團的其他開支主要包括應收款項的減值虧損撥備、商譽減值虧損、法律及專業費用、廣告開支、電子裝置銷售成本、各種辦公室開支以及營業稅及其他稅項。由於融資租賃業務前景下滑，故融資租賃的現金產生單位已削減至其可收回金額人民幣19,896,000元，並記錄商譽減值虧損約人民幣13,504,000元。

下表細列各項其他開支：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
廣告開支	13,191	9,004
銀行費用	529	773
營業稅及其他稅項	15,928	16,810
電子裝置銷售成本	7,089	11,070
酬酢開支	3,920	3,813
法律及專業費用	12,813	12,164
商譽減值虧損	13,504	—
汽車開支	1,013	885
辦公室開支	7,563	7,046
通訊費用	989	645
差旅開支	1,963	1,980
水電費	2,286	2,144
應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項及 其他應收款項的減值虧損撥備	19,550	5,794
匯兌虧損	—	1,809
補償撥備	3,990	11,322
其他	9,319	12,480
	<u>113,647</u>	<u>97,739</u>

## 出售投資物業的收益

本集團於截至二零二零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3,000,000元(二零一九年：人民幣61,900,000元)，其主要為出售部分處州府城項目的淨收益，按香港財務報告準則確認。

## 投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40年至50年的租契年期持有。於二零二零年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自i)現正興建成購物商場並將於未來以賺取租金收入為目的而持有的一部分鼎豐壹城項目、ii)現正分別興建成辦公室及購物商場並將於未來以賺取租金收入為目的而持有的一部分鼎豐財富中心及鼎豐華城項目及iii)一項位於廈門以經營租約並以賺取租金收入為目的而持有的投資項目。本集團於截至二零二零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23,300,000元(二零一九年：人民幣72,400,000元)，此收益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，並包括以資本增值或賺取租金收入為目的而持有的一部分處州府城項目(其51%權益已於二零二零年出售)。

## 本公司擁有人應佔年內溢利

本集團於截至二零二零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356,100,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣335,500,000元增加約人民幣20,600,000元或6.1%。

## 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。該地塊位於中國福建省上杭縣林城鎮。是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，本公司的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（作為賣方）訂立有條件買賣協議，以按總代價人民幣211,120,000元收購威海中天房地產有限公司（「威海中天」）（前稱威海融環房地產開發有限公司）49%權益、上杭豐達置業有限公司（「上杭豐達」）51%權益及價值人民幣95,164,200元的債務（「收購事項」）。代價以本公司580,000,000股股份按每股0.40港元的發行價支付。威海中天的主要業務為物業發展及銷售建築材料，而上杭豐達的主要業務為物業發展。收購事項已於二零二零年七月十日完成。收購事項完成後，威海中天成為本公司的間接全資附屬公司，而上杭豐達成為本公司間接擁有51%的附屬公司。
- (c) 於二零二零年十一月十二日，中海外城市開發有限公司（「中海外」）（作為買方）與本公司的間接全資附屬公司廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司（「廈門鼎豐」）（作為賣方）及鼎豐集團（中國）有限公司（「鼎豐中國」）訂立重組協議（「重組協議」），據此，買方已同意以總代價人民幣438,600,000元（由現金代價人民幣51,000,000元及股息權利人民幣387,600,000元組成）收購出售公司全部已發行股本的51%（「銷售股份」），而賣方亦已同意出售銷售股份。出售集團主要從事物業發展及商品貿易業務。出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成，而銷售股份亦已轉讓予買方的代名人－中城創展城市開發建設有限公司。出售事項完成後，出售集團成為本公司擁有49%的聯營公司。

除上文所披露者外，截至二零二零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。

## 展望

在COVID-19疫情爆發下，預計全球經濟不確定性仍將於二零二一年持續下去。為控制COVID-19疫情，中國中央政府及各城市地方政府於二零二零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了不同程度的直接影響。本集團已採取審慎方針，密切監察自身財務狀況。董事會對資產管理業務感到樂觀，並認為中國物業市場將於短期內反彈。期內，本集團於福建收購若干公司及地塊，並進一步收購一間於山東持有地塊的公司的49%股份。本集團預期該等城市的房屋需求將持續暢旺，而整體房地產銷售量將於短期內緩緩上升。不良資產方面，本集團擁有多項用作處置或出售的有價值特殊資產，董事認為該等資產將於未來數年締造強勁回報。

今年是「十四五」規劃開局之年，「十四五」明確指出要推動城市更新行動，促進城市城鎮協調發展，預期會為本集團的物業發展業務創造更多機遇，加上去年爆發疫情，市場上具高投資回報的項目如雨後春筍般出現，同樣利好集團資產管理業務的發展。

## 根據上市規則第十三章披露資料

以下資料須按照上市規則第十三章披露。

重組協議由中海外、廈門鼎豐及鼎豐中國訂立。根據重組協議，廈門鼎豐及鼎豐中國同意將出售集團結欠彼等的款項總額上限定於人民幣750,000,000元（「該筆債務」）。於二零二零年十二月三十一日，未償還本金額約為人民幣635,300,000元。

該筆債務的主要條款如下：

貸款上限： 最多人民幣750,000,000元

利率： 二零二一年免息，自二零二二年一月一日起至全數償還為止按年利率10%計息

貸款期： 無固定還款期

此外，廈門鼎豐及鼎豐中國就數筆從中國數家商業銀行取得的銀行貸款向出售集團提供最多人民幣542,000,000元的擔保（「擔保」）。於二零二零年十二月三十一日，未償還銀行貸款額為人民幣467,000,000元。

擔保的主要條款如下：

擔保人： 廈門鼎豐及鼎豐中國

擔保上限： 最多人民幣542,000,000元

服務費： 按擔保的未償還銀行結餘計算的每年3.1%

擔保期： 直至二零二六年一月二十一日

出售集團於二零二零年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表載列如下：

	人民幣千元
流動資產	2,792,099
非流動資產	412,007
流動負債	(1,766,709)
非流動負債	<u>(638,679)</u>
資產淨值	<u>798,718</u>
股本	1,000
儲備	406,346
非控股權益	<u>391,372</u>
權益總額	<u>798,718</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔出售集團的權益價值為人民幣391,372,000元。

## 本公司董事及主要行政人員的權益披露

於二零二零年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

### 於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	購股權下的 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）	3,001,200,000	-	3,001,200,000	41.63%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.09%
吳志忠先生 （「吳先生」）	受控法團權益（附註2）	822,000,000	-	822,000,000	11.40%
	實益擁有人	305,898,000	6,400,000	312,298,000	4.33%

#### 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

於二零二零年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉如下：

#### 於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	3,001,200,000	41.63%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	3,007,600,000	41.72%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	822,000,000	11.40%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,134,298,000	15.73%

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。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事概不知悉有任何人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

## 外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

## 庫務政策

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

## 末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.5港仙，其須待股東於二零二一年六月二十九日（星期二）舉行的本公司股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息預期將於二零二一年七月二十八日（星期三）向於二零二一年七月十五日（星期四）營業時間結束前名列本公司股東名冊的股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股份過戶登記處將由二零二一年六月二十四日(星期四)起至二零二一年六月二十九日(星期二)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票務須於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分之前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便登記。

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。本公司的股份過戶登記處將由二零二一年七月十三日(星期二)起至二零二一年七月十五日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取末期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票務須於二零二一年七月十二日(星期一)下午四時三十分之前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便登記。擬派末期股息將於二零二一年七月二十八日(星期三)前後派付。

## 報告期後事項

於二零二一年三月十二日，本公司一間全資附屬公司與本集團的非控股權益持有人福建聯泰房地產開發有限公司訂立買賣協議，以出售上杭豐達的51%股權，代價為人民幣76,877,000元。上杭豐達的主要業務為物業發展及投資。出售完成後，上杭豐達將不再為本公司附屬公司。

除本全年業績公佈所披露者外，並無任何重大期後事項。

## 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有406名(二零一九年：401名)僱員。截至二零二零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69,800,000元(二零一九年：人民幣59,900,000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。

### 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（二零一九年：無）。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年十二月三十一日，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421,200,000元（二零一九年：人民幣178,500,000元）。於二零二零年十二月三十一日，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12.5%（二零一九年：25.0%）。於二零二零年十二月三十一日，流動比率為1.13倍（二零一九年：1.39倍）。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

本集團的資本架構由債務淨額（包括銀行及其他借貸、公司債券以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）組成。

於二零二零年六月二日，根據一份配售及認購協議（「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（均為專業投資者）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。扣除配售事項的相關開支後，淨配售價約為每股0.378港元。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90,173,000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597,000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，令本公司能夠加強財務狀況，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。

誠如本公司日期為二零二零年六月二日有關認購事項的公布所述，本公司擬將認購事項的所得款項淨額全部用作償還本集團債項，而本公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度按擬定用途使用全數所得款項淨額。

## 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」），藉以向對本集團作出貢獻的任何本公司僱員及任何其他合資格人士提供激勵或獎勵。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：

### 二零二零年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於 二零二零年 十二月 三十一日	行使期(附註)	行使價 港元
		於 二零二零年 一月一日	已授出	已行使	已沒收			
<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	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
<b>總計</b>		<b>37,136,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,104,000)</b>	<b>35,032,000</b>		

## 二零一九年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於 二零一九年 十二月 三十一日	行使期(附註)	行使價 港元
		於 二零一九年 一月一日	已授出	已行使	已沒收			
<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
總計		<u>42,194,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,058,000)</u>	<u>37,136,000</u>		

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

根據於二零一三年十一月二十六日採納的購股權計劃所授出的購股權公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。有關購股權公平值以及模式及假設的重大輸入數據如下：

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

## 每份購股權的公平值

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

於各報告期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
於二零一九年一月一日未行使 已沒收	<b>42,194,000</b> <b>(5,058,000)</b>	0.734
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日未行使 已沒收	<b>37,136,000</b> <b>(2,104,000)</b>	0.734 0.734
於二零二零年十二月三十一日未行使	<b>35,032,000</b>	0.734

於二零二零年十二月三十一日未行使的購股權行使價為0.734港元（二零一九年：0.734港元），其加權平均餘下合約壽命為0.24年（二零一九年：0.98年）。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣333,300,000元乃主要抵押作為興建預售物業及本集團向客戶提供擔保服務的融資的抵押品（二零一九年：人民幣38,700,000元乃抵押作為本集團向客戶提供擔保服務的融資及應付票據的抵押品）。於二零二零年十二月三十一日，並無就本集團的銀行借貸作出資產抵押（二零一九年：銀行借貸約人民幣615,800,000元以賬面值約人民幣17,100,000元的應收融資租賃款項、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）。於二零二零年十二月三十一日，賬面值約人民幣76,700,000元（二零一九年：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股股份押記作抵押；另約人民幣150,000,000元（二零一九年：無）乃以賬面值人民幣546,500,000元（二零一九年：無）的發展中物業及以其中一間附屬公司的100%股權作抵押。

## 購買、出售或贖回證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

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

於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內，本公司除偏離守則條文第A.1.8條外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

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

## 有關董事進行證券交易的行為準則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

## 董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人士（定義見上市規則）於同本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

全體獨立非執行董事均被賦權每年審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate及Ever Ultimate於遵守彼等所作不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾的情況。彼等各自已確認(a)彼等已應全體獨立非執行董事不時的要求提供就執行不競爭承諾所需的所有資料；及(b)彼等各自已於截至二零二零年十二月三十一日止年度全面遵守不競爭承諾。全體獨立非執行董事亦確認，彼等並不知悉任何不遵守彼等於同期所作不競爭承諾的情況。

## 審核委員會

本公司審核委員會目前由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為陳星能先生（審核委員會主席）、林洁霖先生及吳清函先生。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績已經獲審核委員會審閱。董事會認為該等業績已根據適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

初步業績公佈所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註已經由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司核對與本集團的年度經審核綜合財務報表所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則的核證委聘，故此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公布作出任何保證。

承董事會命  
鼎豐集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
洪明顯

香港，二零二一年三月二十九日

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。