

年 報
2020



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



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	20
企業管治報告	29
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	66
綜合全面收益表	72
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	76
綜合現金流量表	78
財務報表附註	80
物業組合	199

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)
吳清函先生

獨立非執行董事：

陳星能先生
林洁霖先生
陳乃科先生

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號舖

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				
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	185,077	144,634	129,462	181,215	201,659
來自資產管理業務的收入	709,115	777,613	715,038	118,053	93,209
來自商品貿易的收入	5,196,314	1,329,594	-	-	-
其他收入	79,122	53,686	35,832	53,272	3,478
物業銷售成本	(437,746)	(539,075)	(466,131)	-	-
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	31,947	-	6,942
贖回可換股債券的收益	-	-	-	8,770	-
僱員福利開支	(69,765)	(59,949)	(39,706)	(33,547)	(23,315)
折舊及攤銷開支	(19,781)	(16,692)	(4,355)	(2,385)	(3,158)
經營租賃開支	-	-	(7,629)	(3,003)	(2,601)
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)	(3,729)	(8,335)	(12,120)
其他開支	(113,647)	(97,739)	(52,947)	(53,133)	(53,063)
分佔聯營公司業績	128,420	124	(7,076)	492	7
分佔合營企業業績	(13,619)	11,088	-	10,910	14,192
出售投資物業的收益	2,988	61,874	-	-	-
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	-
投資物業公平值變動	23,344	72,362	56,495	7,094	-
其他金融資產公平值變動	3,017	(863)	6,750	-	-
融資成本	(88,610)	(43,353)	(35,505)	(56,337)	(42,367)
除所得稅前溢利	502,771	435,109	398,518	226,887	196,891
所得稅開支	(149,441)	(98,978)	(108,091)	(47,975)	(50,639)
年內溢利	353,330	336,131	290,427	178,912	146,252
歸屬於：					
本公司擁有人	356,115	335,503	255,728	173,562	144,283
非控股權益	(2,785)	628	34,699	5,350	1,969
	353,330	336,131	290,427	178,912	146,252

財務概要

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產總值	8,148,490	5,937,918	5,572,090	4,668,602	3,645,728
負債總額	(5,800,170)	(4,346,667)	(3,912,751)	(3,175,034)	(2,302,695)
非控股權益	(42,288)	(4,098)	(29,846)	(122,995)	(165,605)
本公司擁有人應佔權益	2,306,032	1,587,153	1,629,493	1,370,573	1,177,428



主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然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」）於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）的全年業績。本年度的業績表現相當亮麗。

業務回顧

本年度，本集團經歷爆炸性增長，錄得破紀錄的營業額約人民幣6,090,500,000元，而本公司擁有人應佔溢利亦急升6.1%至約人民幣356,200,000元。

本集團認為，資產管理業務是帶動增長的主要動力。在物業發展及投資方面，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，二三線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。本年度，本集團透過收購公司以及投標、拍賣及競投的方式，增加於中國的土地及物業組合。依託物業銷售，本集團於本年度的財務業績相當不俗，而本集團相信，目前在中國的土地及物業組合將於未來數年為本集團帶來可觀的回報。另一方面，本集團已出售福建中海外城市開發有限公司的51%權益，並因此取得顯著收益。該公司主要持有處州府城及畚鄉古城這兩項物業項目資產。

除發展資產管理業務外，本集團正積極開拓商機，以擴大收入來源。本集團已積極拓展商品貿易業務。商品貿易通常被視為毛利率相對較低的業務。開展該業務的要旨在於從貿易量中獲取利潤。本年度，商品貿易業務的收入大幅增加290.8%至約人民幣5,196,300,000元。

在資本市場方面，本公司於二零二零年底入選MSCI明晟中國小型股指數成份股。董事會相信，本公司獲納入MSCI指數，是資本市場對本公司價值及業績的肯定。本公司將繼續尋找及把握市場機遇，創造多重收入來源，為股東創造理想的回報。

主席報告

前景

冠狀病毒病(COVID-19)的爆發，給二零二零年帶來了前所未有的挑戰，並預計會對二零二一年的中國經濟發展產生重大影響。基於目前局勢，本集團將審慎經營，並密切監察財務狀況。

展望未來，本集團將繼續利用自身優勢，建立集團的核心競爭力。我們將努力成為中國領先的綜合資產管理及金融服務供應商。通過探索與知名機構及國有企業合作的機會，我們有信心也有能力繼續滿足持份者的期望。同時，本集團正積極探索具有巨大潛力的不良資產項目，並已收購若干項目。隨著「十四五」規劃的出台，進一步推動城市更新行動，本集團預計，將會有更多潛力巨大的項目等待我們發掘，為集團的長遠發展注入新動力。

致謝

本人謹此衷心感謝各董事會成員的寶貴領導及見解，以及我們的管理團隊和員工為我們的持續成功所作出的貢獻。最後，本人必須感謝業務夥伴及股東多年來對本集團的支持及信心。

洪明顯先生

主席

香港

二零二一年三月二十九日



董事及高級管理層履歷

執行董事

洪明顯先生，46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，48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，61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，57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

林浩霖先生，46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，46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)的獨立非執行董事。



董事及高級管理層履歷

陳乃科先生，53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，48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，43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

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%。

中國房地產長效機制

年內，針對房地產企業的高負債水平及高房價現象，中國政府對房地產發展商實施名為「三條紅線」的房地產金融調控政策。根據「三條紅線」政策，發展商的財務狀況將按照三個標準進行評估。倘發展商未能符合「三條紅線」中的一條或以上，其下年度增加債務的能力將會相應受到限制。

「三條紅線」為：

1. 資產負債率(剔除預收款項)低於70%
2. 淨資本負債比率(淨負債與權益之比)低於100%
3. 現金與短期債務比率高於100%

董事已審閱本集團的財務狀況，認為本集團的財務狀況基本穩健、資本負債比率低、現金及銀行結餘充裕，並總結認為本集團的物業發展業務將於未來穩定發展。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

(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）。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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
	113,647	97,739

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。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

- (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。



管理層討論及分析

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	(638,679)
資產淨值	798,718
股本	1,000
儲備	406,346
非控股權益	391,372
權益總額	798,718

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。

管理層討論及分析

承擔

本集團於二零二零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42。

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。

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。

除本年報所披露者外，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

除本年報所披露者外，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)。



管理層討論及分析

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。

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。

董事報告

董事謹此提呈其報告連同本公司及本集團截至二零二零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36。

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GEM上市，並於二零一五年七月六日轉往主板上市。

業績及股息

本集團截至二零二零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72至75頁的財務報表。

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。



董事報告

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。

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。
- (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。

董事報告

- (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。

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33。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零二零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34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34。於二零二零年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為人民幣1,195,900,000元(二零一九年：人民幣1,045,600,000元)。



董事報告

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。

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二零二零年十二月三十一日止年度的總收入約11.6%及34.1%。

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二零二零年十二月三十一日止年度的總銷售成本約9.5%及34.0%。

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二零二零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

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(「蔡先生」)
吳清函先生

獨立非執行董事

陳星能先生(「陳先生」)
林洁霖先生
陳乃科先生

根據本公司的組織章程細則，洪先生、蔡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。

董事報告

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，於截至二零二零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。



董事報告

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；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47。

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43。

關連交易

年內，本集團並無訂立任何須遵守上市規則第14A章項下的年度申報規定的關連交易。

董事報告

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	41.63%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.09%
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：

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。



董事報告

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	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。

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。

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29至40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二零二零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，二零二一年三月二十九日



企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至二零二零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

於截至二零二零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	非執行董事兼名譽主席
吳清函先生	非執行董事
陳星能先生	獨立非執行董事
林涪霖先生	獨立非執行董事
陳乃科先生	獨立非執行董事

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

截至二零二零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。

於截至二零二零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）及一次股東大會，即二零二零年股東週年大會。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
執行董事：		
洪明顯先生	4/4	1/1
吳志忠先生	4/4	1/1
非執行董事：		
蔡華談先生	4/4	1/1
吳清函先生	4/4	1/1
獨立非執行董事：		
陳星能先生	4/4	1/1
林洁霖先生	4/4	1/1
陳乃科先生	4/4	1/1



企業管治報告

於本年度，於日常業務過程中，舉行了兩次額外董事會會議，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。於二零二零年十二月三十一日，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(只列部分)：

- 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。

於截至二零二零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)審閱本集團的須予披露及主要交易。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
吳清函先生	4/4

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)。於二零二零年十二月三十一日，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(只列部分)：

- 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。

於截至二零二零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一次會議，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	1/1
陳星能先生	1/1
吳志忠先生	1/1

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)。於二零二零年十二月三十一日，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(只列部分)：

- 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

於截至二零二零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一次會議，而各成員的出席情況如下：

	出席／舉行提名委員會 會議次數
洪明顯先生	1/1
陳星能先生	1/1
林浩霖先生	1/1

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。

核數師聲明及薪酬

本公司核數師就其對本集團截至二零二零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。

於截至二零二零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1,360,000元(二零一九年：人民幣1,433,000元)及人民幣196,000元(二零一九年：人民幣267,000元)。非審核服務涉及一項主要交易(二零一九年：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

於截至二零二零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
執行董事：		
洪明顯先生	✓	✓
吳志忠先生	✓	✓
非執行董事：		
蔡華談先生	✓	✓
吳清函先生	✓	✓
獨立非執行董事：		
陳星能先生	✓	✓
林洁霖先生	✓	✓
陳乃科先生	✓	✓

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二零二零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。

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。

於截至二零二零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」、「鼎豐」或「我們」)的業務現已顯著擴展至橫跨不同業務範圍，由金融服務，到文化旅遊。本公司秉持可持續發展的願景，加大構建可持續發展財務機構的力度，在本公司心目中，業務的關鍵，在於通過採取透明的措施，將可持續發展原則融入公司的戰略規劃及日常營運中，以期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、互信的關係，並因此很高興發表其第四份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)，以重點說明其在追求可持續發展的道路，所推行的舉措及付出的努力。

報告範圍

本報告審視了本公司自二零二零年一月一日起至十二月三十一日止(「報告期間」、「二零二零年度」)的環境、社會及管治管理方站，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，二零二零年度加入了景寧、龍泉、南安及威海的附屬公司，與既有的廈門、麗水及香港附屬公司互相輝映。

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。本報告已獲本公司董事會審閱並批准刊發。

聯絡及意見

本公司深信，與社區建立牢固、互信的關係，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最佳利益為依歸來管理本集團；因此，本公司相當重視閣下就本環境、社會及管治報告及可持續發展表現所提出的意見。如有任何意見或建議，歡迎致函香港中環干諾道中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

在邁向可持續發展的旅途中，鼎豐重視持份者的利益、意見及投入。為了提高我們的透明度，發掘主要持份者對業務營運所持的見解及所關注的事項，本集團一直採取積極主動的態度，與各主要持份者保持恆常溝通。我們相信，通過識別可持續發展的風險及機遇，在持份者參與的過程中，鼎豐可以更有效地設計其可持續發展戰略及計劃。

鼎豐與持份者之間的溝通管道闡述如下：

投資者及股東

- 公司網站
- 公司發出的公告
- 股東週年大會
- 年報及中期報告

客戶

- 公司網站
- 直接聯絡客戶
- 聽取客戶意見及投訴
- 客戶滿意度調查

僱員

- 培訓及新人引導
- 電郵及意見箱
- 定期會議
- 僱員表現評核
- 員工活動

供應商及業務夥伴

- 公司網站
- 直接聯絡客戶
- 聽取客戶意見及投訴
- 客戶滿意度調查





環境、社會及管治報告

傳媒

- 公司網站
- 公司發出的公告

社區

- 公司網站
- 社區活動

政府機關及監管部門

- 呈交資料文本
- 合規巡查及查核
- 與當地政府代表定期會議／
午餐聚會
- 論壇、研討會及工作坊

未來，鼎豐將繼續探索新的溝通管道，促進內部及外部持份者的參與，以全面了解彼等的需求及關注。

環境、社會及管治報告

重要性評估

為了分析潛在風險因素，滿足持份者期望，重要性評估對本集團可持續發展戰略的形成及本報告的方針極為重要。有鑑於此，我們委託一名獨立顧問進行了重要性評估，以找出直接影響業務營運及發展的重大環境、社會及管治問題。

階段	行動
第一階段 識別	根據全球趨勢及當地報告準則，生成一份由潛在環境、社會及管治議題構成的清單。經審查資料後，識別27個涵蓋環境及社會方面的相關議題，供進行重要性評估之用。
第二階段 持份者參與	將所識別的材料納入線上調查問卷，並邀請內部及外部持份者，包括董事會、傳媒、僱員及客戶等，根據「對集團業務及營運的重要性」及「對持份者的重要性」兩方面，就重要問題進行評分。
第三階段 分析	分析所收集的意見，並根據該等意見繪製重要性矩陣，以確定環境、社會及管治議題的重要性優先次序。位於重要性矩陣右上角的議題乃界定為對本集團業務營運及持份者最重要的議題，因此，本環境、社會及管治報告將重點關注這些議題，剖析本集團的相關策略及影響。評估結果亦將作為未來改善環境、社會及管治表現的參考。



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

根據重要性矩陣所得結果，本集團應專注於客戶健康與安全、禁止童工及強制勞工、僱員發展、客戶滿意度、遵循環保法規、保護客戶隱私及數據、勞工權益、勞資關係、挽留人才、遵循社會經濟法規、廢物管理、多元化發展及平等機會，以及材料使用。

環境、社會及管治報告

獎項及榮譽

本公司秉承「誠信、感恩、縝密及敢為」的原則，致力為客戶提供專業、創新、以客為本的服務，不斷追求進步。我們深信，在可持續發展方面，我們有能力超越各項標準要求。

於報告期間，本集團很高興獲得多家機構頒發的獎項，以表揚我們在公司管治及可持續發展方面的表現。

獎項	頒獎機構
亞洲 200 強優秀上市中小企業	福布斯亞洲
最佳總監獎	上市公司跨境路演平台
最佳數字化投資者關係獎	上市公司跨境路演平台

本集團在貢獻社區方面的努力得到認可，並致力在業務表現及可持續發展方面不斷取得佳績。我們希望於未來將可持續發展融入我們的業務發展模式中，以持續改善我們的環境、社會及管治表現。



亞洲200強優秀上市中小企業



最佳總監獎



最佳數字化投資者關係獎



環境、社會及管治報告

商業道德

反貪污

本集團一直強調在公司營運中秉持道德操守。我們堅決禁止貪污受賄。因此，我們對貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等相關行為採取零容忍態度。

為了規範僱員行為，確保國家及地區相關法律法規（包括香港《防止賄賂條例》、《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》）獲得遵守，本公司已制定一套行為守則，禁止僱員以任何形式向持份者直接或間接轉移或收受利益。任何違規行為將受到紀律處分，包括解僱。嚴重者甚至會移送有關紀律部門，接受進一步法律行動。

為進一步加強發展我們的誠信管治，我們已建立一套舉報制度，讓相關持份者（包括僱員及供應商）參與捍衛本集團的誠信。我們鼓勵持份者通過電子郵件或熱線電話，以書面或口頭形式舉報任何懷疑違規行為。我們的內部舉報管理委員會將迅速而有效地處理舉報個案。個案性質及涉及的人員將記錄在調查報告內，以便日後制訂補救措施及改善計劃，防止違規行為再次發生。舉報個案的資料及舉報人的身份將予以保密，以確保調查工作不受任何形式干擾的情況下公平進行。此外，本公司還實施了獎勵計劃，以激勵僱員在目睹非法行為時能夠挺身而出。

商業誠信是鼎豐在選擇值得信賴的商業夥伴的過程中一項重要的因素。我們要求所有供應商秉持尊嚴行事。因此，在合作之前，我們會向所有獲選定的供應商及服務提供者分發一份誠信協議，以確保彼等與我們的誠信標準為一致。

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

環境管理

保護大自然，讓我們擁有一個清新、潔淨、和諧的生活環境，是二十一世紀人類面臨的重要課題。企業在經營過程中，難免會給環境帶來或多或少的不利影響，但關鍵是企業要想辦法減輕影響，盡量減少環境足跡。

因此，本集團積極推行企業環境管理系統（「環境管理系統」），以持續提升我們的環保表現，使我們的環境管理符合國際及國家標準。在制定工作指引及緩解策略之前，我們先確定了業務營運（包括提供服務及活動）中的相關環境問題，並制定了一系列內部政策及工作指引，內容涵蓋溫室氣體排放、廢物管理、資源使用等，為僱員提供詳細、以人為本的指引。

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。

排放管理

廢氣及溫室氣體排放

儘管因本集團業務性質以辦公室為主，而限制了本集團的空氣污染物排放，但本集團仍努力將環境足跡降至最低。一套完善的監測系統，對控制污染物排放非常重要。因此，本集團已實施監測及測量管理程序，以確保我們的排放量能夠達到法規標準。為了將所有資料集中以便進行更有效的分析，以及制定一致的監測標準，我們的綜合管理中心獲委以重任，負責所有溫室氣體排放的監測工作。我們每天的溫室氣體排放量都被記錄下來，每年進行數據分析，為進一步制定合適的策略及政策提供堅實的基礎。節約能源是減少溫室氣體排放的關鍵方法。有見及此，我們已實施相關政策，並會在下文討論。

根據有系統地收集的消耗數據顯示，本集團的主要溫室氣體排放源為電力消耗，佔溫室氣體總排放量的94%，而移動燃燒源及商務航空旅行亦分別佔溫室氣體總排放量的3%。詳細數據請參閱「我們的環保表現」一節。

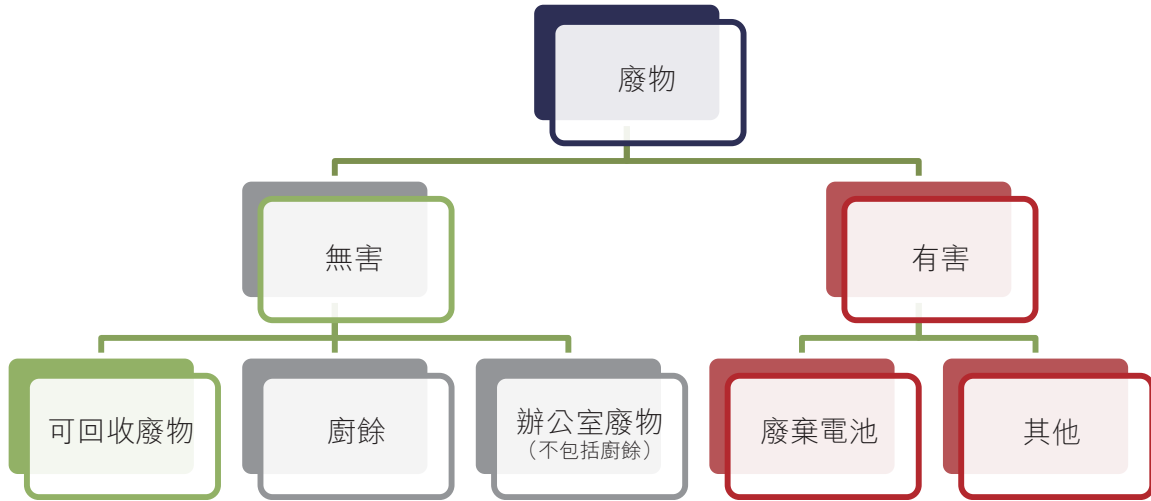




環境、社會及管治報告

廢物管理

由於充分認識到廢物處理不當可能帶來的影響，我們實施了《廢物分類管理政策》，詳細訂明廢物分類的程序，以杜絕任何不必要的廢物處置，並為下圖所示的廢物製作具體指示。

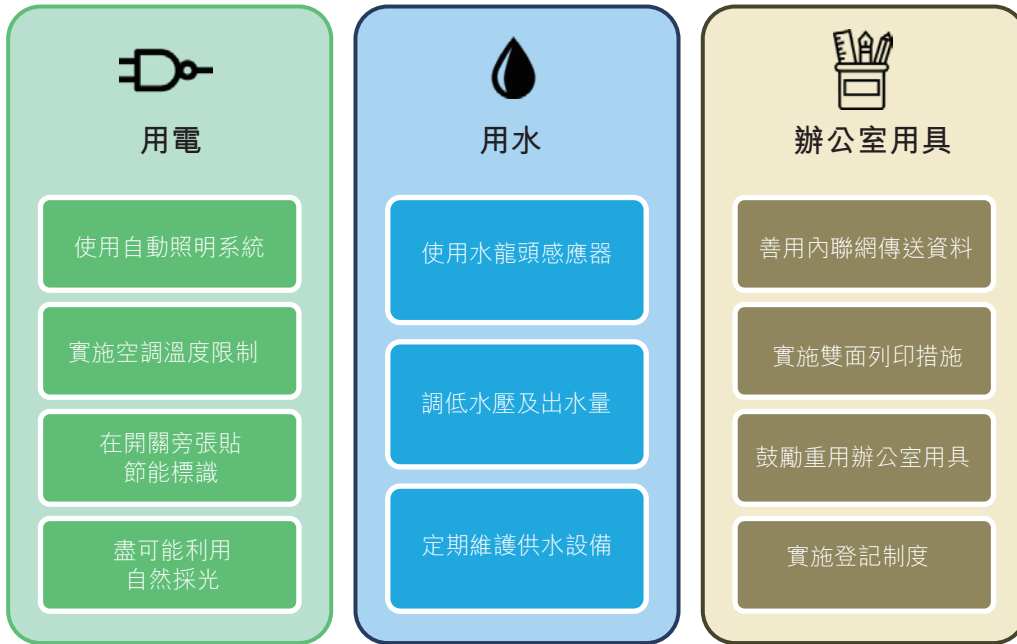


為提高廢物收集率，本集團在樓梯、茶水間、廁所等指定區域設置了彩色標示垃圾桶，方便僱員在該等指定的廢物處置設施進行廢物分類。此外，由於有害廢物為有毒及有害物質，故本集團對有害廢物的管理也格外注意。如果發現不良行為，例如有害廢物與無害廢物混雜在一起，將採取紀律處分。廢物管理的整個過程由一名管理員負責監督及管理。舉例而言，員工申請更換電池時，由管理員負責檢查舊電池，並進行進一步處理，以防止不必要的浪費。經過廢物分類及初步處理後，所有廢物將交由持牌廢物收集者收集及處理。

環境、社會及管治報告

資源管理

為了避免後代子孫承擔資源枯竭的後果，鼎豐一直致力實行負責任的資源消耗。這是一個持續的過程，需要集團上下每一個人始終如一地並肩合作。任何有關用電、用水及其他資源消耗的建議指示均已傳遞給所有僱員，以鼓勵大家朝著目標逐步前進。



我們按照《節約能源及資源政策》的規定，採取了上述多個措施。除此以外，我們還堅持「重維修，輕更換」的理念，定期檢查所有電器及水龍頭，防止漏水及延長有關設備的使用壽命。

我們提倡積極主動的節約能源及資源文化，提倡並教育員工了解節約能源及資源的必要性，並由我們的行政部門密切監控員工的行為及本集團的消耗模式。通過實施四用原則—減少使用、廢物重用、循環再用和替代使用—以消除不必要及過量的消耗，本集團期望提升資源效益，踏上可持續發展之路。



環境、社會及管治報告

環境及自然資源

近來，氣候變化呈現令人不安的趨勢，使我們對環境管理的關注空前高漲。本集團以積極進取的態度管理各項新的環境風險，並提升管理表現，以謀求長遠及可持續經營。本集團已制定內部綠色辦公室指引，以培養僱員養成保護自然資源的習慣。對於污染物及溫室氣體排放、能源及水資源的消耗，以及廢物處置等議題，我們都特別重視。一旦在定期審核中發現我們的環境表現有不理想的地方，將即時採取糾正措施。在適當情況下，我們也會查找起因，以緩解及避免情況惡化。

作為一家以辦公室為主的企業，我們通過慎重挑選綠色辦公室設備，以履行我們對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。在生產和營運階段中，我們認定能源及資源效益、污染物排放、回收重用條件，以及產品健康及安全為最基本的標準。我們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。採購量亦單以實際儲存量而非經濟利潤決定，以盡可能減少對我們的寶貴及稀有資源造成浪費。

環境、社會及管治報告

我們的環保表現

基於本集團的業務性質，我們並無產生大量的有害及無害廢物。其他排放及消耗情況見下表：

廢氣及溫室氣體排放	二零二零年	二零一九年	二零一八年
範圍1—直接溫室氣體排放 ¹ (每噸二氧化碳當量)	144.95	141.12	104.49
氮氧化物(NOx) ² (公斤)	0.476	0.005	—
硫氧化物(SOx) ² (公斤)	0.012	0.007	—
懸浮顆粒(PM) ² (公斤)	0.035	0.004	—
範圍2—能源間接溫室氣體排放 ³ (每噸二氧化碳當量)	4,440.96	1,606.23	1,231.56
範圍3—其他間接溫室氣體排放 ⁴ (每噸二氧化碳當量)	117.74	121.67	40.85
溫室氣體排放總量(每噸二氧化碳當量)	4,703.65	1,869.02	1,376.90
溫室氣體排放密度(每噸二氧化碳當量/僱員)	11.09	5.29	4.13
資源消耗	二零二零年	二零一九年	二零一八年
電力(兆瓦時)	5,505.78	1,995.68	1,523.36
密度(兆瓦時/僱員)	12.99	5.65	4.57
能源(千兆焦耳)	19,820.81	7,184.44	5,484.10
汽車燃料(公升)	67,519.62	59,036.32	39,283.32
密度(公升/僱員)	159.24	167.24	117.97
能源(千兆焦耳)	2,213.43	1,935.34	1,287.79
水(立方米) ⁵	121,752.00	54,880.00	41,336.07
密度(立方米/僱員)	303.62	163.33	124.13
紙張(噸)	4.61	3.20	2.62
密度(噸/僱員)	0.01	0.01	0.01

¹ 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移動燃燒源的溫室氣體核算工具。

² 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》。

³ 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資訊網於二零一七年公佈的中國區域電網基準線排放因數。

⁴ 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)。

⁵ 於二零二零年並無在取水上遇到任何問題。



環境、社會及管治報告

支持社區

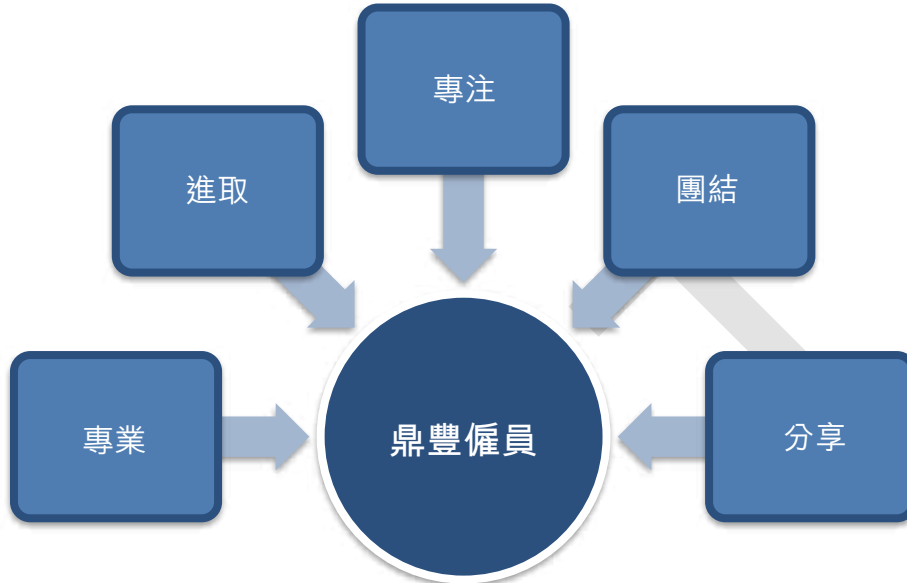
我們相信，社區發展是業務持續增長的其中一項要素，因此，本集團毫不猶豫地承擔起回饋社會的責任。「共享共贏」是本集團的核心價值觀之一，本集團希望以「共享」為根本出發點，通過整合資源，拓展社區合作機會，實現「共贏」。

為了促進社會發展，我們致力與社區作緊密、多元化合作，推動社區參與旅遊發展。在改善居民生活水平的同時，期望為社會帶來積極的經濟價值。此外，我們不遺餘力地對郊區貧困老人及兒童給予特別關懷。鼎豐積極開展影響力投資，希望能夠解決貧困地區的教育、社區健康與福利、環境保護、公共設施建設等問題。於二零二零年財政年度，本集團向龍泉慈善總會捐贈超過187萬港元，用於地方社區發展。

除現金捐贈外，本集團亦鼓勵僱員積極參與志願工作，攜手共建和諧社會。我們不會因任何業務考慮而放棄社區，並將繼續以企業責任行動，在社區成長與業務發展之間建立平衡的途徑。

我們的人才

鑑於本集團為一家面向國際的財務機構，對僱員進行審慎管理實屬必要。我們擁有一支才華橫溢、精挑細選的財務管理團隊，能夠為客戶提供一流的專業服務。同時，我們致力為僱員提供一個發揮潛能的平台，讓僱員實現積極成長。



環境、社會及管治報告

僱傭條件

在人才市場緊張的大環境下，吸引及挽留人才成為企業最關心的議題。因此，我們費盡心思設計出具吸引力的薪酬待遇，並為具有創新精神及豐富責任感的應徵者營造一個重視道德操守且友善的工作環境。在薪酬福利方面，我們以表現為本，以激勵員工在保持生產力的同時，能夠完成各項目標並保持高水平工作。儘管如此，我們制定了一系列負責任的僱傭措施，全部措施均超出最低監管要求，以提高僱員的滿意度，例如，我們每半年進行一次評估，定期檢討員工的工作表現。為感謝員工辛勤工作，在紀律、服務質量、環境、安全等方面有突出表現的員工，均會獲得加薪、職位和培訓基金、獎金或服務獎。所有僱員均享有有薪假期(包括年假、病假、產假、侍產假、婚假、哺乳假及恩恤假)。香港及中國僱員分別享有強制性公積金及社會福利計劃。此外，本集團致力推動工作與生活的平衡。因此，本集團不鼓勵員工在規定工作時間以外加班；加班須事先獲得管理層批准，而員工將獲得加班補償。

本集團奉行建立公平及反歧視的工作場所的理念。所有應徵者及僱員都予以尊重及平等對待，不論種族、性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾狀況或其他形式的與工作要求無關的差異。於任何時候，包括在決定招聘、晉升、表現評估及工資調整的過程中，鼎豐都不允許有任何歧視行為。

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

鼎豐致力以積極主動的方式，為我們寶貴員工的身心健康鋪路搭橋。在《健康、安全、環境及工作環境條件政策》規管下，我們支持一系列有關工作環境衛生及安全實踐的程序，以消除潛在安全隱患，保持整潔的工作環境。在安全風險較高的機器設備上張貼清晰的安全標誌，以提醒員工注意安全。此外，我們還向涉及潛在職業風險的人員發放個人防護設備，以保障有關人員的健康。

一個健康及安全的工作環境只有在僱員及管理層的共同協作下才能維持。為了讓員工跟從適當的健康及安全措施，我們經常組織培訓，宣導全體僱員在這方面齊心協力的重要性，確保彼等充分了解各種隱患及預防措施。此外，我們還組織消防演習，讓僱員熟悉逃生路線及滅火器的位置，以備火災發生時能迅速作出反應。

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。



環境、社會及管治報告

僱員健康

對於保持健康及安全的工作環境而言，精神健康亦至關重要。因此，於報告期間，本公司舉辦了生日會、品酒會、員工聚餐、歡樂足球比賽、戶外野戰遊戲等多樣化的文娛活動及團隊聯誼活動，以培養工作與生活平衡的文化，讓僱員一同度過美好時光的同時，也能感受到身心舒暢。



員工生日會



品酒活動



員工聚餐



歡樂足球比賽



戶外野戰遊戲

環境、社會及管治報告

除了工作與生活的平衡，本集團還特別注重在工作環境內營造家庭友善的氛圍，讓僱員在工作與家庭責任之間取得平衡。我們希望藉邀請員工家屬一同參加我們的活動，表達我們對僱員的支持，從而建立一個鼎豐大家庭。



員工家庭運動會

在COVID-19疫情期間保護我們的人才

隨著我們在疫情中繼續營運，我們有必要訂立切實可行的措施，以保護我們寶貴的資產—我們的員工。為加強工作環境的衛生及安全，我們採取了多項預防措施，包括在上班前量度體溫、每天清潔所有工作區域，以及在所有部門、洗手間及茶水間提供消毒凝膠。雖然食堂仍持續運作，但我們已實施社交距離政策，並限制員工共餐，以減少飛沫傳播。

此外，本集團充分意識到市面個人防護設備(即口罩)難求，特別是在疫情初期。因此，本集團每天向每位僱員分發兩個口罩，確保集團內每個人都有足夠的個人防護設備。

在保持工作環境及個人衛生的必要性上，提高僱員意識尤其重要。有鑑於此，全體員工已接受有關COVID-19相關資料的培訓，以對有關事情有準確的認識。本集團將繼續加強防疫政策及預防措施，為寶貴的員工創造一個安全及良好的工作環境。



環境、社會及管治報告

發展及培訓

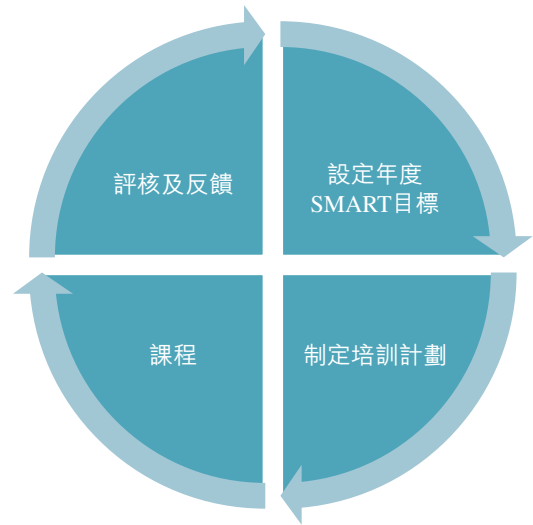
通過培訓及發展，預期員工可加快掌握工作成效所需的知識、技能及能力，以滿足行業及我們的增長需求。為了有系統地規範及管理我們的培訓，我們制定了《培訓管理程序》。

為了優化培訓效果，有必要設計一套完善的培訓計劃。有鑑於此，在年度培訓計劃的起草過程中，採用了「SMART」策略——即培訓成果必須是明確(specific)，可衡量(measurable)，可達到(attainable)，有相關性(relevant)及有時效性(time-bound)。在規劃階段亦會考慮根據部門需要而收集的資料，以安排輔助培訓資源，包括內部及外部的職業輔導。

經與各部門主管討論後，年度培訓計劃已予落實，並將於年底進行評核，以確保能夠充分釋放員工的潛能。

掌握行業發展動態，是我們領先競爭對手的秘訣。我們除了從內部任命經驗豐富的員工擔任培訓導師外，還邀請外部金融業專家分享其經驗及最新市場趨勢。員工的表現及學習效果乃通過筆試的方式公平透明地考核。於二零二零年，因應企業營運及員工發展的需要，乃舉辦了多項培訓課程。

我們意識到，將持續自我學習的理念融入到企業文化中，對培養積極主動、追求進步的文化是非常關鍵的。因此，各階層的僱員均獲提供額外學習材料，如參考書及培訓視頻，以支持彼等在閒暇時間持續學習。此外，我們為資助員工參加外部培訓而設立了培訓資助計劃，資金的發放與彼等的工作表現掛鉤。



環境、社會及管治報告

勞工準則

本集團堅決恪守保護勞工權利及保護兒童的責任，因此，我們對僱傭童工及強迫勞工採取零容忍態度。本集團通過制定並實施《禁止使用童工及未成年勞工政策》及《禁止強制勞工政策》，嚴格遵守相關勞工法律及國家法規，包括《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》和《中華人民共和國勞動法》。

為杜絕任何僱傭童工的情況，所有應徵者在取錄前都必須出示合法的身份證或證明書，以便我們進行嚴格的核實。同時，應徵者的背景資料也會經過徹底審查，以確保其準確、合法。如發現任何偽造證件的情況，本集團將毫不猶豫地終止僱傭合約，並採取法律行動。

相互尊重是維持和諧工作環境的基本條件，因此，我們竭力保障僱員的勞工權利。本公司已實施嚴格的政策，禁止任何形式的身體及精神虐待，包括暴力、侮辱、拘留及威脅。我們鼓勵員工在遇到任何不滿意的待遇或疑似虐待事件時，以口頭或書面形式向管理團隊匿名舉報。本公司將在一周內迅速展開調查及補救程序。防止童工及強制勞工的承諾也延伸到我們的供應鏈管理，一旦發現任何違反相關法律法規的行為，將會終止供應商合約。

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。



環境、社會及管治報告

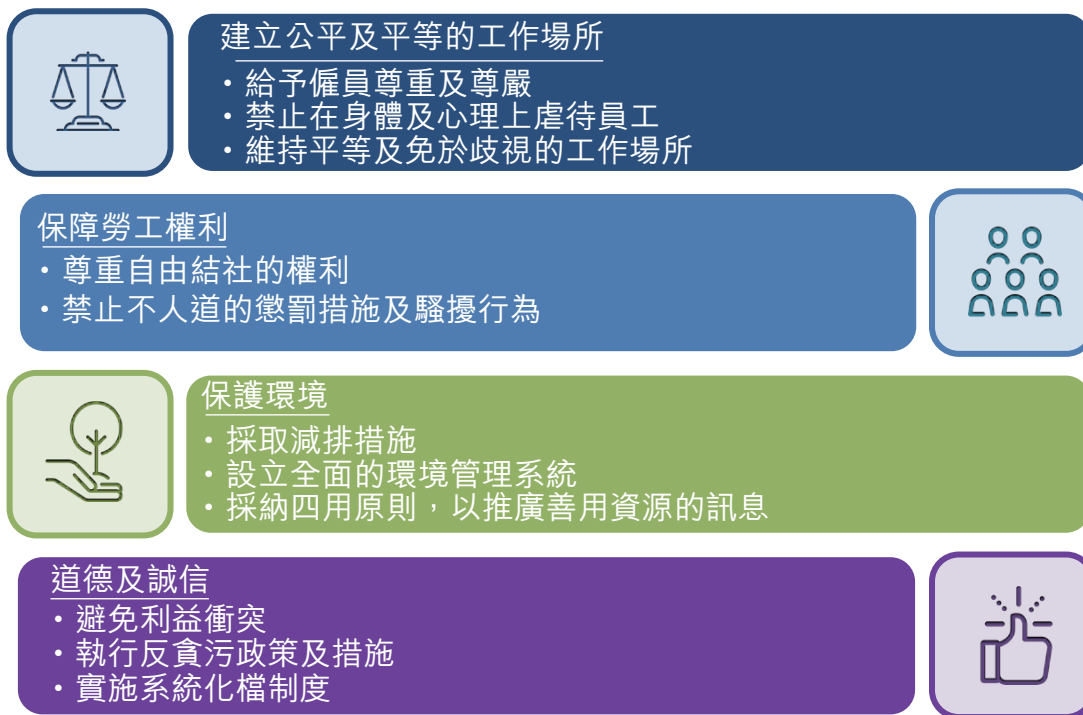
我們的價值鏈

供應鏈管理

本集團矢志成為領先的資本管理公司，並在企業社會責任及環境管理方面成為潮流引領者。除內部管治外，我們還引領供應鏈夥伴致力實現環境可持續發展及解決社會關注的問題。我們希望通過共同合作，建立一條通往社會及環境可持續發展的道路。

為了挑選到值得信賴的商業夥伴，我們核准了一套全面的甄選標準，以評估各業務夥伴在環境保護、勞工權益保障及商業道德方面的貢獻。我們還制定了《供應商和客戶行為守則》，以培育金融業界在社會責任方面的共同參與。我們在履行社會責任上為供應商及客戶提供了指引，預期彼等在與我們的整個業務合作過程中，始終堅持履行社會責任。為了進一步促進行為守則的實施，我們已建立檢查制度，確保供應商及客戶符合本集團的期望及標準。我們會偶爾就行為守則文件舉辦培訓課程，以加深及擴大彼等在這方面的知識。如果出現任何違反行為守則或法律法規的情況，本集團將採取紀律處分。

於行為守則中，有關推動建設可持續發展社區的指引分為四個部分。我們鼓勵供應商及客戶超越我們建議的規則，從而為本集團及彼等自身創造更好的社區形象。



環境、社會及管治報告

領先的優質服務

在行業激烈競爭中，要想從眾多競爭對手脫穎而出，必須擁有創新及獨到的見解。通過提供高於市場預期及市場標準的專業服務，本集團可在瞬息萬變的市場中保持領先地位。為了及時滿足客戶的需求，我們透過提升服務水平及擴大服務覆蓋面，致力不斷發明及改良我們的資本管理計劃及金融產品。

一個人要有獨到的見解，需要對行業有準確而直觀的理解，因此，最好的想法往往是由僱員提出的。於是，我們向僱員提供獎勵，以激勵彼等貢獻所能，提出實用及創新的構思。此外，我們成立了內部質量委員會，定期檢討並更新我們的服務質量政策及程序，提供以客戶為本的服務。該委員會由一眾理財、法律合規、管理等方面的專家組成，負責以準確、可靠的方式分析市場趨勢。

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

金融行業屬於高端服務行業，優秀的客戶服務對挽留客戶及業務增長起著關鍵作用。本集團已核准一套客戶服務機制，通過真正了解客戶的具體需要及需求，更好地服務每一位珍貴的客戶，從而鞏固客戶關係，提高客戶忠誠度。通過問卷調查及走訪，收集與客戶合作的相關經營信息，為客戶設計最佳的定制服務。

另一個展示我們對客戶關懷的方法，是任何時候都謙卑地聽取及處理客戶查詢及投訴。本公司已印製一份程序手冊，並向僱員講解如何以最大的耐心處理客戶查詢及投訴。我們會迅速調查查詢或投訴個案，並於有需要時採取補救行動計劃。在解決查詢／投訴後，我們會進一步研究個案，找出問題根源，以防止同類個案再次發生。



環境、社會及管治報告

客戶隱私

我們的業務是與客戶在互信的基礎上建立。因此，我們不遺餘力地解決客戶的疑慮，尤其是在隱私方面。我們深知隱私對客戶的重要性，因此在收集、使用、轉移、儲存及披露客戶資料方面，制定並廣泛實施嚴格的指引及程序。為了提供增值服務及提升客戶體驗，我們以安全及保密的方式收集並處理相關資料。只有經過適當培訓的獲授權人員才有權查閱、處理及刪除資料。倘收到政府或法院命令需要披露資料，鼎豐在採取下一步行動前，必然事先取得客戶同意。

知識產權

如果沒有對創新思想的保護，企業就無法從發明中充分獲利，這最終將導致研發的積極性降低。因此，保護知識產權對促進創新相當重要。

我們充分認識知識產權的重要性，並制定了《知識產權管理手冊》，以規範及加強管理本集團的知識產權。通過一系列全面的說明，將本公司的研究、產品及服務開發、文件備份等流程向全體僱員進行了詳細講解後，僱員對保護知識產權的概念有更深刻的認識。在任何情況下複製、使用及轉移相關文件時，均須獲得上級許可。為防止本集團的知識產權及機密資料外泄，所有僱員及合作夥伴都必須簽署保密協議。一旦發現侵犯本集團知識產權的行為，將會採取法律行動。

本公司通過開展培訓及宣傳活動，進一步向僱員（特別是高級管理人員）加深保護知識產權的概念。各部門經理應充分認識知識產權的重要性，嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》，堅決杜絕因不當行為造成的損失。

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
層面A：環境		
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>	環境管理－排放管理
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境管理－排放管理，我們的環保表現
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）。	環境管理－我們的環保表現
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）。	環境管理－我們的環保表現
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）。	環境管理－我們的環保表現
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境管理－排放管理，我們的環保表現
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。	環境管理－排放管理，我們的環保表現



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。	環境管理－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)。	環境管理－我們的環保表現
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)。	環境管理－我們的環保表現
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境管理－資源管理， 我們的環保表現
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。	環境管理－我們的環保表現
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。	環境管理－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。	環境管理－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
層面B：社會		
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。	我們的人才－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。	我們的人才－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。	我們的人才－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。	我們的人才－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。	我們的價值鏈－供應鏈管理
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。	我們的價值鏈－領先的優質服務



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
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。	商業道德－反貪污
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。	支持社區

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72至198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二零二零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」)頒佈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 貴集團於二零二零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及19。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣1,448,980,000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18%）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、貸款及賬款於二零二零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15。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有投資物業人民幣677,200,000元，當中公平值收益人民幣23,344,000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資格、能力及客觀性；
- 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。

獨立核數師報告

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。

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。



獨立核數師報告

- 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。

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，二零二一年三月二十九日

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	7	185,077	144,634
來自資產管理業務的收入	7	709,115	777,613
來自商品貿易的收入	7	5,196,314	1,329,594
其他收入	7	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	38	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	10	(88,610)	(43,353)
除所得稅前溢利	8	502,771	435,109
所得稅開支	11	(149,441)	(98,978)
年內溢利		353,330	336,131



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
其他全面收益		
<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	10,604	(6,543)
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動	4,979	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	(728)	(2,300)
	14,855	(843)
年內全面收益總額	368,185	335,288
年內溢利／(虧損)歸屬於：		
本公司擁有人	356,115	335,503
非控股權益	(2,785)	628
	353,330	336,131
全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	371,195	334,444
非控股權益	(3,010)	844
	368,185	335,288
每股盈利	13	
— 基本(人民幣分)	5.23	5.32
— 攤薄(人民幣分)	5.23	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
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	174,377	173,133
投資物業	15	677,200	747,800
於聯營公司的權益	16	400,286	15,653
於合營企業的權益	17	–	15,678
應收融資租賃款項、貸款及賬款	19	74,759	98,558
商譽	20	83,338	33,400
其他金融資產	21	358,238	95,000
預付款項、按金及其他應收款項	22	635,277	319,060
遞延稅項資產	32	43,569	–
		2,447,044	1,498,282
流動資產			
物業存貨	23	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	19	1,374,221	867,917
預付款項、按金及其他應收款項	22	554,117	228,080
合約資產		–	3,624
其他金融資產	21	97,713	44,738
應收稅項		50,343	28,485
有限制銀行存款	18	333,293	38,714
現金及銀行結餘—一般賬目	24	87,935	139,770
現金及銀行結餘—代客戶持有	25	12,435	22,959
		5,701,446	4,439,636
流動負債			
應付賬款及票據	26	563,151	493,756
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入	27	1,513,266	633,022
合約負債	28	2,309,703	1,351,221
租賃負債	29	10,659	14,896
稅項撥備		265,774	153,719
銀行及其他借貸	30	278,013	493,375
公司債券	31	111,223	51,175
		5,051,789	3,191,164
流動資產淨值		649,657	1,248,472
資產總值減流動負債		3,096,701	2,746,754



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
非流動負債			
其他應付款項及已收按金	27	75,472	7,507
租賃負債	29	5,176	89,699
銀行及其他借貸	30	469,196	689,910
公司債券	31	163,753	248,310
遞延稅項負債	32	34,784	120,077
		748,381	1,155,503
資產淨值			
		2,348,320	1,591,251
權益			
股本	33	14,734	12,832
儲備	34	2,291,298	1,574,321
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益	37	42,288	4,098
		2,306,032	1,587,153
權益總額			
		2,348,320	1,591,251

綜合財務報表已於二零二一年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發並由以下董事代表簽署：

洪明顯

董事

吳志忠

董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	合併及 其他儲備 人民幣千元 (附註34)	法定儲備 人民幣千元 (附註34)	金融資產 重估儲備 人民幣千元 (附註34)	資產 重估儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註34)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	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



綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	合併及 其他儲備 人民幣千元 (附註34)	法定儲備 人民幣千元 (附註34)	金融資產 重估儲備 人民幣千元 (附註34)	匯兌儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註34)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二零年一月一日	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
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	356,115	356,115	(2,785)	353,330
年內其他全面收益	-	-	-	-	4,251	10,829	-	-	15,080	(225)	14,855
年內全面收益總額	-	-	-	-	4,251	10,829	-	356,115	371,195	(3,010)	368,185
以配售形式發行普通股	597	89,576	-	-	-	-	-	-	90,173	-	90,173
收購附屬公司	427	97,043	-	-	-	-	-	-	97,470	-	97,470
透過收購附屬公司以收購資產	878	158,828	-	-	-	-	-	-	159,706	1,200	160,906
出售附屬公司	-	-	(165,228)	(29,775)	-	-	-	195,003	-	15,000	15,000
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000	25,000
轉撥至法定儲備	-	-	-	22,369	-	-	-	(22,369)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎的酬金	-	-	-	-	-	-	335	-	335	-	335
於二零二零年十二月三十一日	14,734	1,650,607	(1,184,212)	145,497	12,251	(13,906)	26,143	1,654,918	2,306,032	42,288	2,348,320

就本公司於中華人民共和國(「中國」)經營融資擔保業務的附屬公司而言，根據規管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，於二零二零年十二月三十一日約為人民幣25,023,000元(二零一九年：人民幣25,023,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量		
除所得稅前溢利	502,771	435,109
就下列項目調整：		
銀行及其他利息收入	7 (23,552)	(12,683)
利息開支	10 88,610	43,353
物業、廠房及設備折舊	8 19,781	16,692
分佔聯營公司業績	(128,420)	(124)
分佔合營企業業績	13,619	(11,088)
投資物業公平值變動	(23,344)	(72,362)
以股權結算以股份為基礎的付款	8 335	1,624
出售物業、廠房及設備的收益	8 (258)	(118)
出售投資物業的收益	(2,988)	(61,874)
商譽減值虧損	8 13,504	-
撤銷物業、廠房及設備	8 -	641
其他金融資產公平值變動	(3,017)	863
出售按公平值計入其他全面收益計量的債務投資的收益	(728)	(2,300)
重新計量於合營企業的已有權益所得收益	7 (15,487)	-
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 19,550	5,794
應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥回	7 (3,053)	(5,979)
出售附屬公司的收益	(109,241)	(72,888)
出售聯營公司的收益	7 -	(3,056)
營運資金變動前經營溢利	348,082	261,604
其他存貨減少／(增加)	232	(128)
物業存貨增加	(1,083,162)	(804,423)
應收融資租賃款項、貸款及賬款(增加)／減少，扣除遞延收入	(602,384)	140,842
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(1,209,540)	583,151
合約資產減少／(增加)	3,624	(3,624)
有限制銀行存款(增加)／減少	(294,579)	1,155
現金及銀行結餘－代客戶持有減少	10,524	816
應付賬款及票據增加	122,475	44,153
應計費用、其他應付款項及已收按金增加／(減少)	1,246,871	(287,147)
合約負債增加	1,073,555	332,458
經營活動(所用)／所得現金	(384,302)	268,857
已收利息	23,552	12,683
已付所得稅	(59,520)	(38,796)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(420,270)	242,744



綜合現金流量表

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
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(20,758)	(135,947)
出售物業、廠房及設備的所得款項	51	213
購買投資物業	(332,730)	(226,694)
出售投資物業的所得款項	37,786	222,095
出售聯營公司的所得款項	-	9,450
投資其他金融資產	(9,239)	(91,242)
出售其他金融資產的所得款項	34,304	43,030
收購附屬公司額外權益	39、40 (113,061)	(289,676)
透過收購附屬公司以收購資產	41 4	-
出售附屬公司，扣除所出售現金	38 38,479	38,190
投資活動所用現金淨額	(365,164)	(430,581)
融資活動所得現金流量		
發行公司債券的所得款項	29,325	35,600
銀行及其他借貸的所得款項	654,411	446,369
償還銀行及其他借貸	(607,960)	(238,032)
償還公司債券	(40,375)	(18,690)
償還租賃負債	(7,928)	(2,705)
售後租回安排	-	70,844
已付利息	(118,392)	(53,947)
非控股權益墊款	714,041	-
以配售形式發行普通股	90,173	-
非控股權益注資	25,000	-
融資活動所得現金淨額	738,295	239,439
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(47,139)	51,602
年初現金及現金等值項目	139,770	88,519
匯率影響淨額	(4,696)	(351)
年終現金及現金等值項目	87,935	139,770
現金及現金等值項目結餘的分析		
現金及銀行結餘	24 87,935	139,770

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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(「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綜合財務報表附註36。

2. 編製基準

遵例聲明

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

計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按公平值計量(誠如以下所載會計政策所闡釋)除外。

功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，原因是本集團旗下公司大多數於人民幣環境中營運及本集團旗下大多數公司的功能貨幣為人民幣。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

3. 採納香港財務報告準則－續

3.1 採納經修訂香港財務報告準則－續

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 ¹
香港會計準則第16號的修訂	達到擬定用途前所獲收入 ²
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引述 ²
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 ²
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

董事預計，所有頒布將於頒布生效日期後開始的首個期間於本集團會計政策內採納。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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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。

倘所收購的一組活動及資產符合業務的定義，且控制權轉移至本集團，則本集團使用收購法將業務合併入賬。在釐定一組特定活動及資產是否業務時，本集團會評估所收購的該組資產及活動是否至少包含一項投入及一項實質性過程，以及所收購的該組資產及活動是否有能力創造產出。

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

二零二零年十二月三十一日

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，出售所產生收益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該附屬公司有關的金額，應以與假定相關資產或負債已予出售的相同基礎入賬。

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。非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司擁有人應佔權益分開。損益及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。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。

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：(i)有權控制投資對象，(ii)對投資對象的可變回報有風險承擔或享有權利，以及(iii)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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

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。本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的金額，經重新評估後，即時於損益中確認。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

二零二零年十二月三十一日

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.5 商譽－續

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業務合併的協同效應中受益的各相關現金產生單位（「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，減值虧損乃首先分配用作削減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。

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；
- 商譽；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。減值虧損撥回即時於損益確認。

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

二零二零年十二月三十一日

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：

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
租作自用的其他物業	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。更換部件的賬面值乃予以取消確認。所有其他維修及保養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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.8 投資物業

投資物業指為賺取租金或為資本增值或同時為此兩個目的而持有的物業，且不會在日常業務過程中出售、用於生產或供應貨品或服務，或持有作行政用途。投資物業於初步確認時按成本計量，其後按公平值計量，而計量所產生的任何變動乃於損益中確認。

投資物業於出售時或於投資物業永久停止使用且預期不會從出售中獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生的任何收益或虧損乃以資產的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額計算，並計入物業取消確認期間的損益。

4.9 租賃

作為承租人的會計處理

所有租賃均須於綜合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資產，減去任何累計折舊及任何減值虧損，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。

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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.9 租賃－續

作為承租人的會計處理－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,或反映經修訂的實質固定租賃付款額。

倘本集團(舉例而言,因重新評估承租人行使續租權或終止權的可能性)修訂其對任何租賃期限的估計,其會調整租賃負債的賬面值,以反映經修訂期限內支付的款項,有關款項使用經修訂貼現率貼現。使用權資產的賬面值亦會作出同等調整,經修訂賬面值於餘下(經修訂)租賃期內攤銷。倘使用權資產的賬面值調整至零,任何進一步的減少乃於損益中確認。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.9 租賃－續

作為承租人的會計處理－續

租賃負債－續

本集團與出租人重新磋商租賃的合約條款時，倘重新磋商的結果會令一項或以上額外資產獲得租賃（租賃金額相當於已取得的額外使用權的單獨價格），則有關修訂將作為一項獨立的租賃入賬。在所有其他情況下，倘重新磋商會導致租賃範圍擴大（不論為是延長租賃期還是一項或以上額外資產獲得租賃），租賃負債將按修訂日期適用的貼現率重新計量，而使用權資產亦按相同金額作出調整。倘重新磋商會導致租賃範圍縮小，則租賃負債及使用權資產的賬面值將按與縮小的範圍相同的比例減少，以反映租賃被部分或全面終止，並於損益中確認任何差額，就此，倘有關租賃可採用「與Covid-19相關的租金寬減」的實際權宜方法（見附註3.1），則作別論。其後，租賃負債會作進一步調整，以確保其賬面值反映於經重新磋商的租賃期內經重新磋商的付款金額，經修訂租賃付款按修訂日期所適用的利率貼現，而使用權資產亦按相同金額作出調整。

作為出租人的會計處理

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。

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期回報率。

倘本集團為中間出租人，其主租賃及轉租賃將分為兩項獨立的租賃入賬。轉租賃將參考主租賃所產生的使用權資產，歸類為融資租賃或經營租賃。

租賃代價的範圍倘有任何變動，而該變動並非租賃的初始條款及條件一部分，則該變動將入賬為租賃修訂。本集團自修訂生效日期起，將經營租賃的修訂入賬為新租賃，於餘下租賃期內按直線法或其他系統性基準將餘下租賃付款確認為收入。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.10 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。

4.11 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。

4.12 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。

4.13 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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.13 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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.13 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。

本集團按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，倘自初步確認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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.13 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違約：在本集團不採取追討行動（如變賣抵押品（如有））的情況下，債務人不大可能向本集團履行其全數信貸責任；或金融資產已逾期超過90日。

視乎金融工具的性質，有關信貸風險顯著增加的評估乃按個別基準或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融工具按共同信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）分組。

本集團認為，金融資產在下列情況下已屬信貸減值：

- 債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合約，如違約或逾期90日以上；
- 本集團按一般情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 債務人財務困難導致其證券的活躍市場消失。

當本集團擁有合理及有依據的資料證明採用更寬鬆的違約標準更為合適時，本集團會反駁有關信貸減值的推定。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.13 金融工具－續

(ii) 金融資產的減值虧損－續

本集團於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對該等金融工具的賬面值作出相應調整，惟就按公平值計入其他全面收益計量的債務工具投資而言，其虧損撥備乃於其他全面收益確認並於權益中累計。

當有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難及本集團無實際可能性收回債務時，例如債務人已被頒布清盤或已進入破產程序，或如為貿易應收款項，當金額逾期多年時，本集團會撇銷金融資產。在適當情況下，本集團經考慮法律意見後，仍可能根據收款程序強制執行被撇銷的金融資產。任何收回的款項均於損益中確認。

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.13 金融工具－續

(iv) 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。

(v) 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。

(vi) 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4.13(ii)所載會計政策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。

(vii) 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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.14 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。

4.15 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。

4.16 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就毋須應課或不可抵免的所得稅項目作出調整的日常業務中的損益，並採用於報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率計算。應付或應收即期稅項金額乃對預期將予支付或收取的稅項金額的最佳估算，並反映與所得稅有關的任何不確定因素。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.16 所得稅會計處理—續

遞延稅項乃就資產及負債就財務報告目的而言的賬面值，與就稅務目的所用的相應金額之間的暫時差額而確認。除不可扣稅的商譽、初步確認的不構成業務合併的資產及負債（其不會影響會計或應課稅溢利），以及於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額（就此，本集團能夠控制該暫時差額的撥回，且該暫時差額很可能於可見將來不會撥回）外，遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃以可能有應課稅溢利可抵銷可扣稅暫時差額的情況為限而確認，惟前提是該可扣稅暫時差額並非就於交易（業務合併除外，其不會影響會計或應課稅溢利）中初步確認資產及負債而產生。遞延稅項乃按適用於變現資產賬面值或清償負債賬面值的預期方式以及於報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率計量，並反映與所得稅有關的任何不確定因素。

當有依法強制執行權可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當該等資產及負債與同一稅務機關徵收的所得稅有關，且本集團有意以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延所得稅資產及負債乃互相抵銷。

遞延稅項資產的賬面值須於各報告日期予以檢討，並於預期再無足夠應課稅溢利以容許收回全部或部分資產時作相應扣減。

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。

所得稅乃於損益確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益確認的項目有關，則其亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與直接於權益確認的項目有關，則其亦直接於權益確認。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.17 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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.17 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，在控制權移交予客戶前，強制支付權利將不會產生。因此，收入於客戶取得已竣工物業時確認。控制權乃於買家取得對已竣工物業的實際佔有時轉移。

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.17 收入確認－續

(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。

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.17 收入確認－續

合約成本

倘符合下列所有條件，本集團會將履行合約所產生的成本確認為資產：

- (a) 該成本直接與合約或實體可明確識別的預期合約相關；
- (b) 該成本創造或增強實體的資源，而有關資源將用於滿足（或繼續滿足）未來履約義務；及
- (c) 預計該成本將可收回。

所確認的資產其後按與將該成本有關的商品或服務轉移至客戶一致的做法，有系統地於損益中攤銷。有關資產須進行減值檢討。

4.18 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。

4.19 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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.20 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。

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。

4.21 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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.21 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：

- (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；
- (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指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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.22 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。

4.23 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。

與僱員以外人士的以股權結算以股份為基礎的付款交易，乃以所獲商品或服務的公平值計量，惟倘該等公平值無法可靠地估計，則該等交易將於實體獲得商品或交易方提供服務當日按所授出股本工具的公平值計量。所獲商品或服務的公平值乃確認為開支（除非有關商品或服務符合條件確認為資產）。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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

於評估本集團在交易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，反之則本集團為代理人，而有關收益按淨額確認。

售後租回安排

管理層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，管理層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。管理層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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 重大會計判斷及估計－續

估計不確定因素的主要來源－續

非金融資產的減值(商譽除外)

管理層於各報告期末評估資產是否有任何減值跡象。倘有任何相關跡象，管理層會估計該資產的可收回金額。就此可能需要估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，管理層須估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦須選擇合適貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所採用的貼現率如有變動，將會導致須對過往估計的減值撥備作出調整。

商譽的減值

本集團每年測試商譽是否出現減值。釐定商譽是否出現減值時，需要估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額。為進行減值測試，商譽乃分配至其相關的現金產生單位。現金產生單位的可收回金額按使用價值或公平值減出售成本(以金額較高者為準)釐定。從管理層批准的最近期預算規劃所計算的使用價值，乃需要管理層估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，並估計合適貼現率及未來收益增長率，以計算該等現金流量的現值。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

5. 重大會計判斷及估計－續

估計不確定因素的主要來源－續

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，本集團管理層已行使其判斷，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

本集團根據該等物業的可變現性，並考慮根據現有發展計劃所需的竣工成本，以及相若地點及條件的物業的估計售價，按照估計可變現淨值評估物業存貨的賬面值。倘發生事件或變動顯示賬面值可能無法變現，則會作出撥備。就有關評估須作出重大估計。

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 分部資料－續

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	90	–	138,529	138,619
分部收益	197,598	696,684	5,334,843	6,229,125
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				(42,872)
除所得稅前溢利				502,771



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 分部資料—續

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				(6,365)
未分配的融資成本				(28,074)
除所得稅前溢利				435,109

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部資產		
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
資產總值	8,148,490	5,937,918
分部負債		
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
負債總額	5,800,170	4,346,667



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 分部資料－續

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)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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	(4,523)	(10,390)	(366)	(15,279)



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

6. 分部資料－續

其他分部資料－續

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)	703,785	271,439

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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		
<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
來自其他來源的收益		
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
	185,077	144,634
來自資產管理業務的收入		
<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
來自其他來源的收益		
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
	709,115	777,613



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7. 收益及其他收入－續

	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	5,196,314	1,329,594
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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	5,890,875	2,097,888
在一段時間內	8,500	36,887
	5,899,375	2,134,775

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7. 收益及其他收入－續

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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
	79,122	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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
	1,556	1,700
存貨成本確認為開支	5,623,125	1,838,131
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)
	19,781	16,692
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 以股權結算以股份為基礎的付款	(3,053)	(5,979)
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(附註9))		
— 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
	69,765	59,949
匯兌(收益)／虧損淨額	(7,325)	1,809
出售物業、廠房及設備的收益	(258)	(118)

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
洪明顯先生(「洪先生」)	-	638	15	55	708
吳志忠先生(「吳先生」)	-	510	15	55	580
	-	1,148	30	110	1,288
非執行董事：					
吳清函先生	82	-	-	-	82
蔡華談先生	82	-	-	-	82
	164	-	-	-	164
獨立非執行董事：					
陳星能先生	82	-	-	-	82
林洁霖先生	82	-	-	-	82
陳乃科先生	82	-	-	-	82
	246	-	-	-	246
總計	410	1,148	30	110	1,698



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
洪先生	–	668	16	314	998
吳先生	–	534	16	314	864
蔡華談先生 ²	–	67	3	–	70
	–	1,269	35	628	1,932
非執行董事：					
蔡劍鋒先生 ¹	14	53	3	–	70
吳清函先生	85	–	–	–	85
蔡華談先生 ²	64	–	–	–	64
	163	53	3	–	219
獨立非執行董事：					
陳星能先生	85	–	–	–	85
林浩霖先生	85	–	–	–	85
曾海聲先生 ³	79	–	–	–	79
陳乃科先生 ⁴	6	–	–	–	6
	255	–	–	–	255
總計	418	1,322	38	628	2,406

¹ 於二零一九年二月二十八日辭任

² 於二零一九年二月二十八日由執行董事調任非執行董事

³ 於二零一九年十二月四日辭任

⁴ 於二零一九年十二月四日獲委任

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至二零二零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（二零一九年：兩名），彼等的酬金於附註9(a)反映。

於截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,036	3,961
退休金計劃供款	80	80
以股權結算以股份為基礎的薪酬	173	1,111
	4,289	5,152

五名最高薪酬人士的薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
500,001港元至1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	5	5

- (c) 於截至二零二零年及二零一九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

二零二零年十二月三十一日

10. 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	10,406	5,743
	148,144	89,026
減：資本化利息(附註)	(59,534)	(45,673)
	88,610	43,353

附註： 借入資金的年內加權平均資本化利率為每年8.98% (二零一九年：8.04%)。

11. 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
即期稅項		
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	24,979	18,122
— 預扣稅	523	411
	193,769	101,542
遞延稅項(附註32)	(44,328)	(2,564)
	149,441	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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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%。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	502,771	435,109
按有關稅務司法權區內溢利適用的稅率計算的稅項	155,199	106,448
毋須課稅收入的稅務影響	(48,240)	(41,893)
不可扣稅開支的稅務影響	8,507	10,535
未確認稅項虧損的稅務影響	16,177	10,267
動用先前未確認的稅項虧損	(1,459)	(381)
土地增值稅撥備	24,979	18,122
應付土地增值稅的企業所得稅的稅務影響	(6,245)	(4,531)
就中國附屬公司所付利息繳付的預扣稅	523	411
所得稅開支	149,441	98,978



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

12. 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)。

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

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修	在建工程	租作自用 的其他物業 (附註29)	汽車	傢俬、 裝置及 辦公室設備	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
成本：						
於二零一九年一月一日	12,969	–	29,034	4,381	9,748	56,132
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及 二零二零年一月一日	16,090	127,125	35,628	5,170	13,399	197,412
添置	157	17,469	1,843	1,572	1,560	22,601
租賃修訂	–	–	1,201	–	–	1,201
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	150	210	360
出售	–	–	–	(538)	(2)	(540)
出售附屬公司(附註38)	(9)	–	(2,612)	(132)	(1,399)	(4,152)
撇銷	–	–	(1,914)	–	(42)	(1,956)
匯兌調整	(159)	–	(680)	(26)	(34)	(899)
於二零二零年十二月三十一日	16,079	144,594	33,466	6,196	13,692	214,027



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備—續

	租賃 物業裝修	在建工程	租作自用 的其他物業 (附註29)	汽車	傢俬、 裝置及 辦公室設備	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
累計折舊：						
於二零一九年一月一日	2,785	-	-	600	4,535	7,920
年內支付	3,516	-	10,184	1,328	1,862	16,890
出售時撥回	-	-	-	(361)	-	(361)
撤銷時撥回	-	-	-	-	(41)	(41)
出售附屬公司	-	-	-	(38)	(117)	(155)
匯兌調整	11	-	-	5	10	26
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	6,312	-	10,184	1,534	6,249	24,279
年內支付	4,210	-	11,534	1,346	2,691	19,781
出售時撥回	-	-	-	(525)	(2)	(527)
出售附屬公司(附註38)	(8)	-	(770)	(35)	(791)	(1,604)
撤銷時撥回	-	-	(1,914)	-	(42)	(1,956)
匯兌調整	(69)	-	(217)	(14)	(23)	(323)
於二零二零年十二月三十一日	10,445	-	18,817	2,306	8,082	39,650
賬面淨值：						
於二零二零年十二月三十一日	5,634	144,594	14,649	3,890	5,610	174,377
於二零一九年十二月三十一日	9,778	127,125	25,444	3,636	7,150	173,133

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	747,800	600,200
添置	332,730	235,459
出售	(34,798)	(160,221)
出售附屬公司(附註38)	(391,876)	-
公平值變動	23,344	72,362
於十二月三十一日	677,200	747,800

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。

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，其公平值乃結合市場法及收入法而釐定，當中參考於相關市場取得的可比較銷售證據，並(在適當情況下)採用收入法將租賃協議所載租金收入撥充資本，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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 投資物業—續

就興建中的投資物業而言，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。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日(第3級經常性公平值計量)	747,800	600,200
添置	332,730	235,459
出售	(34,798)	(160,221)
出售附屬公司	(391,876)	—
公平值變動	23,344	72,362
於十二月三十一日(第3級經常性公平值計量)	677,200	747,800

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 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	
					二零二零年	二零一九年
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	不適用	6.5% 至10.4%
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	不適用	10% 至56.3%
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	不適用	7% 至10.4%
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 3,600元至 人民幣10,637 元	人民幣 9,879元至 人民幣10,021 元
			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 1,147元至 人民幣3,152元	人民幣 4,271元 至人民幣 6,980元
			預計發展商利潤率	預計發展商利潤率越高， 公平值越低	15%至25%	15%



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

15. 投資物業－續

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，價值約人民幣401,000,000元的投資物業乃抵押作為本集團銀行借貸的抵押品（附註30）。

16. 於聯營公司的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所佔資產淨值	400,286	15,653

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（「創翼」）	中國，在中國提供商業保理服務	20% （二零一九年： 20%）
福建中海外城市開發有限公司（「福建中海外」） （前稱贛州市嘉恒商務諮詢有限公司）	中國，在中國從事物業發展管理 及商品貿易業務	49% （二零一九年： 無）

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。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 於聯營公司的權益－續

誠如財務報表附註38所載，本集團於二零二零年十二月三十一日出售其於福建中海外的51%股權。出售完成後，本集團於福建中海外的實際權益由100%減至49%，而福建中海外成為了本集團的聯營公司。有關出售附屬公司的進一步詳情載於附註38。

福建中海外及其附屬公司的保留權益所產生的財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
本集團保留的49%權益的公平值	256,213
於成為聯營公司日期應佔可識別資產淨值的公平值	798,718
本集團應佔資產淨值	391,372
議價購買收益*	135,159

* 於截至二零二零年十二月三十一日止年度的議價購買收益為人民幣135,159,000元，源於本集團於福建中海外及其附屬公司的可識別資產淨值的公平值中的權益超出保留權益的公平值，其已計入綜合全面收益表的「分佔聯營公司業績」。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

16. 於聯營公司的權益—續

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：

創翼

創翼的總註冊資本為人民幣100,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，應收創翼其他股東的未付註冊資本為人民幣5,460,000元（二零一九年：人民幣5,460,000元）。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
年內收益	672	163
年內(虧損)/溢利及全面收益總額	(33,695)	618

福建中海外

	二零二零年 人民幣千元
自成為聯營公司起至十二月三十一日止	
期內收益	-
期內溢利及全面收益總額	-

	福建中海外 二零二零年 人民幣千元	創翼 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於十二月三十一日			
流動資產	2,792,099	45,286	114,908
非流動資產	412,007	12	19
流動負債	(1,766,709)	(726)	(36,664)
非流動負債	(638,679)	-	-
資產淨值	798,718	44,572	78,263

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 於合營企業的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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
威海中天房地產有限公司(「威海中天」) (前稱威海融璟房地產開發有限公司)	中國，在中國從事物業發展	不適用(附註b) (二零一九年：51%)

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。

- (a) 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中天的管理人，並負責重整威海中天)所發出的通知(「該通知」)，表示法院已正式批准本公司一間全資附屬公司及漳州福源投資有限公司(「漳州福源」)成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。根據該通知，本集團及漳州福源將分別收購威海中天的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。有關收購已於二零一九年一月十八日完成。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 於合營企業的權益—續

(a) 收購威海中天為合營企業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

(b) 於二零二零年七月十日，本集團進一步以代價人民幣97,470,000元收購威海中天的49%股權。此分步收購完成後，本集團於威海中天的實際權益由51%增至100%。有關分步收購的進一步詳情載於附註40。

於損益中確認有關威海中天的財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收購合營企業的議價購買收益	—	12,098
分佔合營企業業績	(13,619)	(1,010)
	(13,619)	11,088

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

17. 於合營企業的權益—續

(c) 摘錄自合營企業的管理賬目的財務資料概要呈列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於十二月三十一日		
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)
資產淨值	-	30,741
自二零二零年一月一日起至分步收購日期止期間/ 自收購日期起至十二月三十一日止期間		
期內收益	-	-
期內虧損及全面收益總額	26,704	1,981
本集團於合營企業的權益對賬		
本集團擁有權部分	不適用	51%
本集團應佔合營企業的資產淨值	-	15,678



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

18. 有限制銀行存款

此款項主要為建設預售物業的保證金。根據相關政府規定，本集團若干物業發展公司須將預售物業所得款項保存作物業建設保證金。有關保證金只有在獲得相關政府部門批准，方可用作支付相關物業發展項目的建築成本。該限制將於竣工後解除。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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，價值約人民幣10,000,000元的有限制銀行存款乃抵押作為應付票據的抵押品(附註26)。

19. 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
非流動資產		
應收融資租賃款項	74,759	98,558
流動資產		
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
	1,374,221	867,917

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 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：

	二零二零年		二零一九年	
	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	41,271	33,631	164,756	157,138
遲於一年但不遲於五年	91,418	74,759	109,269	81,505
多於五年	–	–	17,681	17,053
	132,689	108,390	291,706	255,696
未賺取融資收入	(24,299)	–	(36,010)	–
最低租賃款項現值	108,390	108,390	255,696	255,696

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 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：

	二零二零年 每月%	二零一九年 每月%
應收委託貸款	1.0	1.0至1.4
應收融資租賃款項	0.5至1.1	0.5至1.5
應收貸款	1.0至5.0	0.3至5.0

由於二零二零年十二月三十一日有八名客戶(二零一九年：五名)尚未償還結餘約人民幣1,258,802,000元(二零一九年：人民幣721,772,000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
	1,426,755	937,687

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
未逾期	1,393,945	832,915
逾期0至30日	191	20,778
逾期31至90日	337	348
逾期91至180日	99	505
超過180日	32,183	83,141
	1,426,755	937,687

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
於二零一九年一月一日	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及二零二零年一月一日	23,786
已確認減值虧損	17,310
減值虧損撥回	(2,800)
出售附屬公司	(568)
於二零二零年十二月三十一日	37,728



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
房地產	455,971	811,235
動產	63,397	78,259
產權	1,335,719	1,073,483
其他	9,000	9,000
	1,864,087	1,971,977

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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23,741,000元（二零一九年：人民幣118,915,000元）（附註27）。

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元乃抵押作為本集團銀行借貸的抵押品（附註30）。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

20. 商譽

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	33,400	33,400
收購附屬公司(附註40)	63,442	—
減值虧損	(13,504)	—
於十二月三十一日	83,338	33,400

於二零二零年十二月三十一日，分配至融資租賃的現金產生單位的商譽賬面值為人民幣19,896,000元(二零一九年：人民幣33,400,000元)，分配至物業發展的現金產生單位的商譽賬面值為人民幣63,442,000元(二零一九年：無)。

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減出售成本(以金額較高者為準)釐定。

融資租賃的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定，有關計算涵蓋五年期詳盡預算規劃以及經推算的現金流量預測，就此應用長期估計增長率為零(二零一九年：零)，稅前貼現率為11%(二零一九年：10.3%)。

物業發展的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定，有關計算涵蓋五年期詳盡預算規劃以及經推算的現金流量預測，就此應用長期估計增長率為零(二零一九年：不適用)，稅前貼現率為13.7%(二零一九年：不適用)。

本集團管理層所用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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團繼續經營融資租賃業務，並無獲得任何新客戶。由於融資租賃業務前景下滑，故本集團已評估融資租賃的現金產生單位的可收回金額，並將該現金產生單位的賬面值撇減至其可收回金額人民幣19,896,000元。減值虧損約人民幣13,504,000元(二零一九年：無)已於綜合全面收益表的「其他開支」內確認。

由於物業發展的現金產生單位有足夠的現金流量，由此證明其商譽的賬面值為合理，故毋須就商譽作出減值。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

21. 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
非流動：		
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))	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	—
	358,238	95,000
流動：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 香港上市股本證券	7,136	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))	90,577	33,000
	97,713	44,738
	455,951	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。
- (c) 有關結餘代表就出售福建中海外(附註38)的應收代價而享有的股息權利。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

21. 其他金融資產－續

附註：一續

- (d) 金融資產的公平值計量
年內並無於第1級與第3級之間進行轉撥。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
第1級經常性公平值		
於香港上市的股本證券	7,136	11,738
第3級經常性公平值		
非上市股本證券	36,000	34,000
不良資產	150,908	93,000
基金投資	1,000	1,000
應收代價	260,907	–
	448,815	128,000

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初結餘	128,000	101,140
添置(附註)	333,809	42,140
出售	(20,305)	(5,990)
出售附屬公司	–	(17,140)
於損益確認的公平值收益/(虧損)	2,332	(150)
於其他全面收益確認的公平值收益	4,979	8,000
期末結餘	448,815	128,000

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，添置應收代價金額約人民幣260,907,000元及不良資產人民幣72,902,000元為非現金交易。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

21. 其他金融資產－續

附註：－續

(d) 金融資產的公平值計量－續

本集團的金融資產於二零二零年及二零一九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
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元				
金融資產						
－不良資產	150,908	93,000	第3級	貼現現金流量，當中未來現金 流量乃根據預期可收回金額進行 估計，並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。	• 預期可收回金額	• 可收回金額越高，公平值越 高。
－基金投資	1,000	1,000	第3級			
－應收代價	260,907	－	第3級			
					• 預期收款日期	• 收款日期越早，公平值越 高。
					• 與預期風險水平相應 的貼現率	• 貼現率越高，公平值越低。
－非上市股本證券	36,000	34,000	第3級	市場法	• 可銷售性折讓	• 可銷售性折讓越高，公平值 越低。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

22. 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
非流動資產		
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(附註)	635,277	–
	635,277	319,060
流動資產		
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	432,410	138,635
	554,117	228,080

附註：於二零二零年十二月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

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。

下表為年內應收聯營公司款項及其他應收款項的減值虧損撥備對賬：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日	639
已確認減值虧損	261
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	900
已確認減值虧損	2,240
減值虧損撥回	(253)
於二零二零年十二月三十一日	2,887



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

23. 物業存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作發展物業	-	194,946
所持發展中物業	2,905,705	1,214,651
持作銷售物業	285,403	1,655,239
	3,191,108	3,064,836

- (a) 所持發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於30至70年（二零一九年：40至70年）後屆滿。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。

於二零二零年十二月三十一日，所持發展中物業約人民幣420,622,000元（二零一九年：人民幣392,617,000元）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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，賬面值人民幣336,981,000元的物業由持作發展物業轉撥至持作銷售物業（二零一九年：人民幣2,076,595,000元）。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，持作發展物業人民幣546,513,000元（二零一九年：無）乃抵押作為其他借貸的抵押品（附註30）。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元乃抵押作為銀行借貸的抵押品（附註30）。
- (c) 根據綜合財務報表附註17，本集團收到管理人所發出的該通知，表示本集團已成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。根據重整計劃，威海中天須在管理人的監督下向各債權人償還負債。就此，本集團獲得威海中天的資產，該等資產主要為物業存貨。於二零二零年十二月三十一日，人民幣387,912,000元的經協定負債乃計入其他應付款項（附註27），而將予變現以用作還款的相關物業存貨的賬面值約為人民幣470,000,000元。該等物業存貨僅限用作償還款項予重整計劃下各債權人。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

24. 現金及銀行結餘—一般賬目

銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，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73,859,000元(二零一九年：人民幣77,948,000元)。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。

25. 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。

26. 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(附註)	—	10,130
	563,151	493,756

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18)。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

26. 應付賬款及票據－續

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
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
	563,151	493,756

27. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債		
應計費用、其他應付款項及已收按金(附註a)	715,432	457,680
營業稅及其他應付稅項	59,002	51,856
已收融資租賃客戶的按金(附註19)	17,241	111,408
應付關聯方款項	–	4,840
應付非控股權益款項	714,041	–
遞延收入(附註b)	7,550	7,238
	1,513,266	633,022
非流動負債		
其他應付款項(附註a)	68,972	–
已收融資租賃客戶的按金(附註19)	6,500	7,507
	75,472	7,507

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

27. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入—續

附註：

- (a) 其他應付款項人民幣387,912,000元指於二零二零年十二月三十一日擬向管理人清償的負債。

根據綜合財務報表附註17，本集團收到管理人所發出的該通知，表示本集團已成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。於二零一九年十二月三十一日，威海中天乃入賬為合營企業。根據綜合財務報表附註40，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度進一步收購威海中天的51%股權，使威海中天成為本公司的全資附屬公司。威海中天的業績於分步收購日期開始綜合計入本集團的財務報表。

根據重整計劃，威海中天須在管理人的監督下向各債權人償還負債。就此，本集團獲得威海中天的資產，該等資產主要為物業存貨。本集團所承擔的負債乃以該等物業存貨的已變現估計價值為基礎而估計。於二零二零年十二月三十一日，人民幣387,912,000元的經協定負債乃計入其他應付款項，而將予變現以用作還款的相關物業存款的賬面值約為人民幣470,000,000元（附註23）。

結欠該等債權人的負債的性質主要包括銀行貸款、貿易應付款項（如應付建築成本及應計費用等）及其他應付稅項。根據重整計劃下的安排，本集團將把該等應付款項償還至管理人的指定銀行賬戶，而管理人將處理本集團向各債權人的還款。因此，本集團將該等負債分類為其他應付款項。

重整計劃的實施期為二零一八年六月起計36個月（除非獲法院批准進一步延長）。根據重整計劃，人民幣318,940,000元的其他應付款項預期將於二零二零年十二月三十一日起計一年內結清，人民幣68,972,000元的其他應付款項預期將於二零二零年十二月三十一日起計一年後結清。

- (b) 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

二零二零年十二月三十一日

28. 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	2,309,703	1,351,221

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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約負債並於年內確認的收益	684,734	764,913

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

29. 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10個月至5年(二零一九年: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:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租作自用的其他物業	14,649	25,444
供轉租賃的投資物業	—	7,900
物業存貨下的租賃土地	1,740,479	1,063,632
投資物業下的租賃土地	330,023	330,933
在建工程下的租賃土地	115,023	115,023
	2,200,174	1,542,932

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

二零二零年十二月三十一日

29. 租賃－續 租賃負債

未來到期的租賃款項如下：

	二零二零年		二零一九年	
	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	11,663	10,659	16,582	14,896
遲於一年但不遲於兩年	5,427	5,176	11,235	10,223
遲於兩年但不遲於五年	-	-	99,872	79,476
	17,090	15,835	127,689	104,595
未來利息開支	(1,255)	-	(23,094)	-
	15,835	15,835	104,595	104,595

未來租賃款項現值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債	10,659	14,896
非流動負債	5,176	89,699
	15,835	104,595

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的租賃現金流出總額為人民幣7,928,000元（二零一九年：人民幣2,705,000元）。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

29. 租賃－續

於損益確認的金額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租作自用的其他物業的折舊開支	11,534	10,184
租賃負債利息(附註10)	10,406	5,743
短期租賃所涉開支	154	1,195
售後租回交易所產生的收益	3,484	93,144

30. 銀行及其他借貸

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有抵押借貸		
銀行借貸	58,040	678,538
其他借貸	689,169	372,849
擔保票據	—	131,898
	747,209	1,183,285
應償還賬面值：		
一年內	278,013	493,375
超過一年，但不超過兩年	469,196	360,198
超過兩年，但不超過五年	—	269,712
超過五年	—	60,000
	747,209	1,183,285

本集團有浮動利率介乎每年4.8%至15.0%的銀行及其他借貸(二零一九年：4.8%至8.0%)。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30. 銀行及其他借貸－續

於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸以下列各項作抵押：

- (i) 約人民幣55,490,000元(二零一九年：人民幣57,690,000元)獲洪先生、施鴻嬌女士(「施女士」)及本公司一間附屬公司擔保；及
- (ii) 約人民幣2,550,000元(二零一九年：人民幣5,027,000元)獲一名附屬公司董事擔保。

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣12,000,000元以賬面值人民幣17,055,000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。約人民幣603,821,000元以賬面值人民幣1,318,523,000元的持作銷售物業、賬面值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元獲洪先生擔保。

於二零二零年十二月三十一日，其他借貸以下列各項作抵押：

- (i) 約人民幣76,680,000元(二零一九年：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；
- (ii) 約人民幣462,505,000元(二零一九年：人民幣233,339,000元)以洪先生作出的個人擔保作抵押；及
- (iii) 約人民幣149,984,000元(二零一九年：無)以賬面值人民幣546,513,000元(二零一九年：無)的所持發展中物業並以一間附屬公司的100%股權及一間聯營公司的公司擔保作抵押。

於二零二一年二月，本集團就一筆已於二零二零年十二月三十一日前到期的人民幣76,680,000元貸款取得貸款人同意，據此，本集團與貸款人同意將還款日期延長至二零二一年六月三十日。根據修訂後的條款，貸款利率已予修改，並由洪先生提供個人擔保。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約人民幣131,898,000元的擔保票據乃以Expect Corporate Limited(「Expect Corporate」)持有的850,000,000股本公司股份押記作抵押，其亦獲洪先生及吳先生擔保。有關款項已於截至二零二零年十二月三十一日止年度全數結清。

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

二零二零年十二月三十一日

31. 公司債券

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
公司債券	274,976	299,485
應償還賬面值：		
一年內	111,223	51,175
超過一年，但不超過兩年	35,616	76,852
超過兩年，但不超過五年	124,737	98,601
超過五年	3,400	72,857
	274,976	299,485

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司發行以港元定值本金額為34,500,000港元（相等於人民幣29,325,000元）（二零一九年：40,000,000港元（相等於人民幣35,600,000元））的公司債券，並償還本金額為47,500,000港元（相等於人民幣40,375,000元）（二零一九年：21,000,000港元（相等於人民幣18,690,000元））的公司債券。

公司債券按介乎每年1.0%至7.5%（二零一九年：0.5%至9.0%）計息。公司債券的利息須於每年按季度至按年（二零一九年：按季度至按年）支付。公司債券將於發行日起三個月至八年（二零一九年：二至八年）到期。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

31. 公司債券－續

於二零二零年十二月三十一日，於上述結餘中，為數125,100,000港元（二零一九年：144,600,000港元）的公司債券已獲抵押，詳情如下：

賬面值為124,100,000港元（相等於人民幣105,485,000元）（二零一九年：143,600,000港元（相等於人民幣127,804,000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850,000元）的公司債券則獲施女士擔保（二零一九年：1,000,000港元（相等於人民幣890,000元））。

於二零二零年及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14,000,000港元（相等於人民幣11,900,000元）（二零一九年：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

二零二零年十二月三十一日

32. 遞延稅項

以下為就財務報告目的而言所編製的遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	43,569	-
遞延稅項負債	(34,784)	(120,077)
	8,785	(120,077)

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%（二零一九年：25%）。以下載列本集團已確認的主要遞延稅項資產及負債及其年內變動。

	重估投資物業 人民幣千元	對收購附屬公司 產生的持作發展 物業進行 公平值調整 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	對金融工具 進行公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	(75,917)	(46,724)	-	-	(122,641)
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 及二零二零年一月一日	(79,004)	(41,073)	-	-	(120,077)
收購附屬公司(附註40)	-	(14,048)	-	-	(14,048)
透過收購附屬公司以收購資產 (附註41)	-	(1,100)	-	-	(1,100)
出售附屬公司(附註38)	60,521	39,161	-	-	99,682
於損益中(扣除)/計入(附註11)	(1,153)	1,912	11,896	31,673	44,328
於二零二零年十二月三十一日	(19,636)	(15,148)	11,896	31,673	8,785



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

32. 遞延稅項－續

於二零二零年十二月三十一日，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1,516,783,000元(二零一九年：人民幣1,155,727,000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。

就該等估計未動用稅項虧損已確認遞延稅項資產人民幣11,896,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的估計未動用稅項虧損為人民幣47,584,000元，其可能會用作與未來應課稅溢利抵銷。

於二零二零年十二月三十一日，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105,912,000元(二零一九年：人民幣75,702,000元)。稅項虧損人民幣93,095,000元(二零一九年：人民幣62,909,000元)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12,817,000元(二零一九年：人民幣12,793,000元)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

二零二零年十二月三十一日

33. 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			
二零二零年十二月三十一日	20,000,000	50,000	39,000
已發行及繳足：			
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：

- 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。
- 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。
- 於二零二零年七月十日就分步收購威海中天而發行合共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。
- 於二零二零年七月十日就收購上杭豐達置業有限公司(「豐達」)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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

34. 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

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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

二零二零年十二月三十一日

34. 儲備—續 本公司

	股份溢價	實繳盈餘 (附註)	換算儲備	購股權儲備	累計 溢利/(虧損)	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
於二零一九年一月一日	862,545	355,920	20,024	24,184	8,736	1,271,409
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	442,615	-	-	-	-	442,615
	-	-	-	1,624	-	1,624
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	1,305,160	355,920	31,195	25,808	(259,560)	1,458,523
年內虧損	-	-	-	-	(195,103)	(195,103)
年內其他全面收益	-	-	(21,415)	-	-	(21,415)
年內全面收益總額	-	-	(21,415)	-	(195,103)	(216,518)
以配售形式發行普通股	89,576	-	-	-	-	89,576
收購附屬公司	97,043	-	-	-	-	97,043
透過收購附屬公司以收購資產 確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	158,828	-	-	-	-	158,828
	-	-	-	335	-	335
於二零二零年十二月三十一日	1,650,607	355,920	9,780	26,143	(454,663)	1,587,787

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

二零二零年十二月三十一日

35. 控股公司財務狀況表

附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的權益	1,263,828	1,424,254
流動資產		
應收貸款及賬款	3,400	-
預付款項	-	40,000
應收附屬公司款項	1,123,594	789,074
其他金融資產	7,107	11,738
現金及銀行結餘	941	47,769
	1,135,042	888,581
流動負債		
應計費用及其他應付款項	29,651	9,475
應付附屬公司款項	29,216	167,283
其他借貸	-	131,898
公司債券	111,223	51,175
	170,090	359,831
流動資產淨值	964,952	528,750
總資產減流動負債	2,228,780	1,953,004
非流動負債		
其他借貸	462,506	233,339
公司債券	163,753	248,310
	626,259	481,649
資產淨值	1,602,521	1,471,355
權益		
股本	33	14,734
儲備	34	1,587,787
權益總額	1,602,521	1,471,355

代表董事會

洪明顯
董事

吳志忠
董事

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益

於二零二零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
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
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
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
Differ Halo Limited (「Differ Halo」)	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
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
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
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



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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	
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
茁晟有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
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
鼎豐金融控股有限公司	香港(「香港」)	1股1.00港元的普通股	-	100%	投資控股以及提供快捷貸款服務
鼎豐供應鏈有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
鼎豐資產集團有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	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
鼎豐亞太金融有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	提供快捷貸款服務
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
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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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	-	100%	提供金融服務
鼎豐資產管理有限公司	香港	1,000股每股面值 2,500港元的普通股	-	100%	提供金融服務
鼎豐商業管理有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
鼎豐文創發展有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
佰融發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
鼎豐物業服務有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	投資控股
鼎豐文旅集團有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	投資控股
鼎豐文旅運營有限公司#	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
鼎豐營銷策劃有限公司#	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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	
鼎豐酒店管理有限公司#	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
茁昇有限公司	香港	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	-	100%	暫無營業
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、提供快捷貸款 及融資顧問服務以及商品貿易
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	-	94.9%	提供擔保服務
泉州鼎豐供應鏈管理有限公司(ii)	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	-	100%	商品貿易
石獅盛採寶供應鏈管理有限公司(ii)	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	-	100%	暫無營業
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
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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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	
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
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
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
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
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
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
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	-	100%	投資控股



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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
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
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
威海中天(ii)	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
廈門鼎豐盛企業管理有限公司 (「鼎豐盛」) ⁽ⁱⁱ⁾	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	-	50%	投資控股
龍岩鼎豐盛企業管理有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	-	50%	物業發展及投資
龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司 (「龍泉」) ⁽ⁱⁱ⁾	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益—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	
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%	提供酒店及旅遊服務以及 物業發展及投資
濟南市鼎豐商業諮詢有限公司*(ii)	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	-	100%	暫無營業
贛州鼎豐文化旅游發展有限公司*(ii)	中國	註冊資本人民幣 1,000,000元	-	100%	投資控股
豐達(ii)	中國	註冊資本人民幣 300,000,000元	-	51%	物業發展及投資

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

二零二零年十二月三十一日

37. 非控股權益(「非控股權益」)

有關本集團重大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		鼎豐盛 (附註(a))		豐達 (附註(b))	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益所佔股權百分比	49%	49%	50%	—	49%	—
流動						
資產	75,747	83,566	548,929	—	594,927	—
負債	(68,703)	(73,796)	(617,476)	—	(554,451)	—
	7,044	9,770	(68,547)	—	40,476	—
非流動						
資產	2,810	4,629	116,755	—	116,807	—
負債	(606)	(6,036)	(368)	—	(1,201)	—
	2,204	(1,407)	116,387	—	115,606	—
資產淨值	9,248	8,363	47,840	—	156,082	—
非控股權益的賬面值	4,532	4,098	23,920	—	(1,164)	—

附註：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向鼎豐盛注資人民幣25,000,000元並成為非控股權益。鼎豐盛的主要業務為在中國從事物業發展。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購豐達的51%股權，詳情見附註41。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

37. 非控股權益－續

全面收益表概要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 人民幣千元	鼎豐盛 人民幣千元	豐達 人民幣千元
非控股權益所佔股權百分比	49%	50%	49%
收益	10,518	—	—
年內溢利／(虧損)及年內全面收益總額	885	(2,160)	(4,824)
分配至非控股權益的溢利／(虧損)	659	(1,080)	(2,364)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 人民幣千元	龍泉 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)



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

37. 非控股權益—續

現金流量表概要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 人民幣千元	鼎豐盛 人民幣千元	豐達 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	8,817	(14,034)	(97,465)
投資活動所用現金淨額	(65)	(114,210)	(114,707)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(7,513)	209,002	328,300
現金及現金等值項目增加淨額	1,239	80,758	116,128

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 人民幣千元	龍泉 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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度

於二零二零年十一月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售福建中海外及其附屬公司的51%股權，代價為(a)現金人民幣51,000,000元；及(b)買方就其於福建中海外的股份將予收取的股息最多人民幣387,600,000元(「股息權利」)。福建中海外主要於中國從事物業發展管理及商品貿易業務。上述出售已於二零二零年十二月三十一日完成，而本集團就出售福建中海外確認收益約人民幣109,241,000元。出售完成後，本集團於福建中海外的實際權益由100%減至49%。

福建中海外於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,548
投資物業	391,876
應收融資租賃款項及賬款	91,664
預付款項、按金及其他應收款項	750,997
物業存貨	1,486,424
現金及銀行結餘	1,521
應付賬款	(52,264)
應計費用及其他應付款項	(777,651)
合約負債	(108,583)
應付本集團款項	(636,945)
租賃負債	(94,974)
稅項撥備	(44,052)
銀行及其他借貸	(467,000)
遞延稅項負債	(99,682)
所出售資產淨值	443,879



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 出售附屬公司－續

人民幣千元

現金代價	51,000
應收代價(附註a)	260,907
保留權益的公平值	256,213
出售資產淨值	(443,879)
非控股權益	(15,000)
<hr/>	
出售附屬公司的收益	109,241
<hr/>	
出售所產生的現金流出淨額：	
現金代價	51,000
應收現金代價(附註b)	(51,000)
所出售現金及銀行結餘	(1,521)
<hr/>	
	(1,521)

附註：

- a) 應收代價人民幣260,907,000元為股息權利。買方自買賣協議日期起至二零二三年十二月三十一日止期間將予收取的最多人民幣387,600,000元的股息權利，將會分派予本集團，作為此出售交易的部分代價。超出股息權利的任何股息金額，將按買方及本集團各自於福建中海外的持股比例進行分派。倘於二零二三年十二月三十一日本集團收到的股息總額低於人民幣387,600,000元，買方須以現金方式向本集團支付不足部分。

於出售完成日期(即二零二零年十二月三十一日)，應收代價的公平值為人民幣260,907,000元，乃採用貼現現金流量法按貼現率13.74%估算。該金額已計入綜合財務狀況表的「其他金融資產」內。

- b) 出售福建中海外所涉代價中有現金代價人民幣51,000,000元於二零二零年十二月三十一日尚未收取，並已計入綜合財務狀況表的「其他應收款項」。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

38. 出售附屬公司—續

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。嘉禾有限公司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

二零二零年十二月三十一日

38. 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)
	13,282	233,210
出售附屬公司的收益(計入綜合全面收益表的年內溢利)	26,718	46,170
總代價	40,000	279,380
結付方式：		
現金	40,000	279,380
出售所產生的現金(流出)／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)
	(16)	38,206

* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售鼎豐發展所涉的代價人民幣40,000,000元已全數收取。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

39. 收購附屬公司額外權益

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30%股權。於收購前，本集團間接持有龍泉70%股權。於收購完成後，本集團於龍泉的實際權益由70%增至100%。

於二零一九年十二月三十一日，上述收購所涉代價中有人民幣115,324,000元尚未結清，並已計入其他應付款項。於二零二零年十二月三十一日，代價已悉數結清。

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。

40. 業務收購

於二零二零年六月十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購威海中天額外49%股權（「分步收購事項」）。威海中天從事物業發展業務。分步收購事項乃本集團拓展中國物業發展業務策略的一部分。

分步收購事項的代價以價值人民幣97,470,000元的190,000,000股本公司股份結付，此乃根據於分步收購事項完成日期每股0.57港元的股價計算。

分步收購事項已於二零二零年七月十日（「分步收購日期」）完成。交易完成後，威海中天成為本公司的全資附屬公司，而威海中天的財務業績已綜合計入本集團的財務報表。

於分步收購日期，本集團於威海中天的51%股權的公平值為人民幣23,156,000元，而本集團於合營企業的權益的賬面值為人民幣7,669,000元。本集團就重新計量本集團於合營企業的已有權益確認收益人民幣15,487,000元，並於綜合全面收益表的「其他收入」項下將有關收益呈列為「重新計量於合營企業的已有權益所得收益」。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

40. 業務收購－續

於分步收購日期已繼承的可識別資產及負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	360
物業存貨	470,000
其他應收款項	2,894
現金及銀行結餘	2,263
應付賬款	(567)
應計費用、其他應付款項及已收按金	(400,335)
合約負債	(3,383)
遞延稅項負債	(14,048)
所收購可識別資產淨值總額	57,184
結付方式：	
代價股份	97,470
於合營企業的過往權益的公平值	23,156
所收購可識別資產淨值的公平值	(57,184)
商譽	63,442
分步收購事項所產生的現金流入淨額	
所收購現金及銀行結餘	2,263

其他應收款項的公平值約人民幣2,894,000元被視為可全數收回。

威海中天並無為截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻收益，並錄得虧損約人民幣7,803,000元。

倘威海中天自二零二零年一月一日起綜合入賬，本集團將於本年度錄得收益及溢利分別約人民幣6,090,506,000元及人民幣324,758,000元。此備考資料僅供說明，並不一定表示倘收購事項於二零二零年一月一日完成，本集團將實際取得此收益及經營業績，亦無意對未來業績作出預測。

收購相關成本約人民幣168,000元已計入截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的其他開支。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

41. 透過收購附屬公司以收購資產

於二零二零年六月，本集團與獨立第三方訂立協議以收購豐達的51%股權。豐達主要於中國持有一幅地塊作物業發展及投資之用。所涉代價以發行390,000,000股本公司新股份結付。有關交易已於二零二零年七月完成，而豐達已因此成為本公司間接擁有51%的附屬公司。

本集團選擇按公平值計量豐達的非控股權益。於收購日期的非控股權益金額約為人民幣1,200,000元。

於收購日期所收購的資產淨值如下：

	人民幣千元
預付款項及其他應收款項	253,196
現金及銀行結餘	4
應計費用	(5)
應付股東款項	(91,189)
遞延稅項負債	(1,100)
	160,906
非控股權益	(1,200)
所收購資產淨值	159,706
結付方式：	
代價股份	159,706
	人民幣千元
收購所產生的現金流入淨額計算如下：	
所收購現金及銀行結餘	4



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

42. 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
	20,975	74,122

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(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，就向合營企業注資)。
- (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

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

43. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	4,909	6,266
退休金計劃供款	114	97
以股權結算以股份為基礎的付款	194	1,298
	5,217	7,661

- (ii) 除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無與關聯方訂立任何重大交易。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產		
其他金融資產		
—按公平值計入損益	365,374	106,738
—按公平值計入其他全面收益	90,577	33,000
按攤銷成本入賬		
—應收融資租賃款項、貸款及賬款	1,448,980	966,475
—按金及其他應收款項	1,075,832	383,299
—有限制銀行存款	333,293	38,714
—現金及銀行結餘	100,370	162,729
	3,414,426	1,690,955
金融負債		
按攤銷成本入賬		
—應付賬款及票據	563,151	493,756
—應計費用、其他應付款項及已收按金	1,522,186	581,435
—銀行及其他借貸	747,209	1,183,285
—公司債券	274,976	299,485
—租賃負債	15,835	104,595
	3,123,357	2,662,556

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 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18、24及30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

二零二零年十二月三十一日

45. 金融風險管理目標與政策－續

利率風險－續

	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%
除年度所得稅後溢利增加／(減少)	(948)	948	(1,888)	1,888

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。本集團於計量應收賬款的預期信貸虧損時會應用簡化方法；於計量應收融資租賃款項、貸款及利息、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19及27中披露。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 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21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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
存貨	—	6,000
產權	1,357,682	1,145,549
	1,357,682	1,151,549



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 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二零二零年及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、應收聯營公司款項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二零二零年及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。

	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
於二零二零年十二月三十一日			
應收賬款	3.00%	19,280	578
應收融資租賃款項	8.51%	118,471	10,081
應收擔保客戶款項	41.94%	38,277	16,052
應收委託貸款	31.67%	802	254
應收貸款	0.82%	1,309,878	10,763
		1,486,708	37,728
應收聯營公司款項	0.26%	636,945	1,668
其他應收款項	0.28%	433,629	1,219
		1,070,574	2,887
			40,615

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 金融風險管理目標與政策－續 信貸風險－續

	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
於二零一九年十二月三十一日			
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
應收貸款	1.07%	619,756	6,604
		990,261	23,786
其他應收款項	0.24%	374,915	900
			24,686

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；
- 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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 金融風險管理目標與政策－續

信貸風險－續

年內於應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項及其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日	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及二零二零年一月一日	24,686
已確認減值虧損	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	17,310
－應收聯營公司款項	1,668
－其他應收款項	572
減值虧損撥回	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	(2,800)
－其他應收款項	(253)
出售附屬公司	(568)
於二零二零年十二月三十一日	40,615

新造應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項及其他應收款項(扣除已結算的款項)導致虧損撥備於截至二零二零年十二月三十一日止年度增加人民幣16,497,000元(二零一九年：虧損撥備減少人民幣185,000元)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 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
於二零二零年十二月三十一日						
應付賬款及票據	563,151	563,151	563,151	-	-	-
應計費用、其他應付款項及已收按金	1,522,186	1,522,186	1,446,714	68,972	6,500	-
銀行及其他借貸	747,209	849,762	361,915	487,847	-	-
公司債券	274,976	318,291	128,143	44,377	142,269	3,502
租賃負債	15,835	17,090	11,663	5,427	-	-
	3,123,357	3,270,480	2,511,586	606,623	148,769	3,502
已發行融資擔保						
最大擔保金額	-	2,452,681	2,452,681	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日						
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	-
	2,662,556	2,893,568	1,715,404	506,294	525,584	146,286
已發行融資擔保						
最大擔保金額	-	1,456,042	1,456,042	-	-	-



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 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

二零二零年十二月三十一日

45. 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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的債務淨額與權益比率如下：

	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	747,209	1,183,285
公司債券	274,976	299,485
	1,022,185	1,482,770
減：現金及銀行結餘－一般賬目	(87,935)	(139,770)
債務淨額	934,250	1,343,000
本公司擁有人應佔權益	2,306,032	1,587,153
債務淨額與權益比率	40.5%	84.6%



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 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29)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註30)	公司債券 人民幣千元 (附註31)	應付 非控股權益 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	104,595	1,183,285	299,485	-	1,587,365
融資現金流量變動：					
銀行及其他借貸的所得款項	-	654,411	-	-	654,411
發行公司債券的所得款項	-	-	29,325	-	29,325
償還銀行及其他借貸	-	(607,960)	-	-	(607,960)
償還公司債券	-	-	(40,375)	-	(40,375)
償還租賃負債	(7,928)	-	-	-	(7,928)
非控股權益墊款	-	-	-	714,041	714,041
已付利息	-	(90,889)	(27,503)	-	(118,392)
融資現金流量變動總額	(7,928)	(44,438)	(38,553)	714,041	623,122
匯兌調整	(567)	(16,706)	(13,460)	-	(30,733)
其他變動：					
出售附屬公司	(94,974)	(467,000)	-	-	(561,974)
交易成本	-	1,178	-	-	1,178
資本化借貸成本	-	50,640	8,894	-	59,534
利息開支	10,406	58,860	19,344	-	88,610
應計利息	(8,614)	(18,610)	(734)	-	(27,958)
新租賃	12,917	-	-	-	12,917
於二零二零年十二月三十一日	15,835	747,209	274,976	714,041	1,752,061

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 綜合現金流量表附註－續

	租賃負債 人民幣千元 (附註29)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註30)	公司債券 人民幣千元 (附註31)	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

二零二零年十二月三十一日

47. 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：

二零二零年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於		行使價 港元
		於 二零二零年 一月一日	已授出	已行使	已沒收	二零二零年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	
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		

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

47. 購股權計劃—續 二零一九年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於 二零一九年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於 二零一九年 一月一日	已授出	已行使	已沒收			
董事								
洪先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月 三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
吳先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月 三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年 四月二十五日	29,394,000	-	-	(5,058,000)	24,336,000	二零一七年 四月三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
總計		42,194,000	-	-	(5,058,000)	37,136,000		

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。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

二零二零年十二月三十一日

47. 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
於二零一九年一月一日未行使 已沒收	42,194,000 (5,058,000)	0.734 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	37,136,000 (2,104,000)	0.734 0.734
於二零二零年十二月三十一日未行使	35,032,000	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)。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

48. 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）。

就取得上述銀行融資而抵押的資產乃於財務報表附註45披露。

- (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，故並無在本集團綜合財務報表中入賬。

49. 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，以出售豐達的51%股權，代價為人民幣76,877,000元。豐達的主要業務為物業發展及投資。出售完成後，豐達將不再為本公司附屬公司。

除財務報表其他章節所披露者外，截至本報告日期，管理層並無發現任何重大報告期後事項。



物業組合

於二零二零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 二零二零年 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 景寧畬族自治縣外舍區	已竣工	已竣工	住宅／商業	99,729 ⁽ⁱ⁾	21,082 ⁽ⁱⁱ⁾	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	二零二一年 年底前	住宅／商業	23,762	44,490 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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	406,507 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100
鼎豐財富中心	中國福建省龍岩市上杭縣臨城鎮 二環路南與西環路西交界處	興建中	二零二二年 年底前	住宅／商業	52,221	132,311 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50
鼎豐華城	中國福建省龍岩市 上杭縣臨城鎮 二環路南與金山路東交界處	興建中	二零二二年 年底前	住宅／商業	69,994	152,692 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	51 ^(iv)
龍都麗景	中國山東省威海市文登區 米山路及正氣路交界處	興建中	二零二三年 年底前	住宅／商業	41,639	115,038 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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)。
- (iv) 於二零二一年三月十二日，本公司一間全資附屬公司訂立買賣協議，以出售其於鼎豐華城的51%股權。

物業組合

於二零二零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
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 ⁽ⁱ⁾	二零二零年 一月二十四日
鼎豐財富中心的 在建辦公大樓	中國福建省龍岩市上杭縣臨城鎮 二環路南與西環路西交界處	商業	29,980 ⁽ⁱ⁾	二零二零年 八月四日
鼎豐華城的在建商場	中國福建省龍岩市 上杭縣臨城鎮 二環路南與金山路東交界處	商業	90,900 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年 八月十日
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。

(ii) 於二零二一年三月十二日，本公司一間全資附屬公司訂立買賣協議，以出售其於鼎豐華城的51%股權。

