

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

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣1,259,732,000元(二零二零年：人民幣6,090,506,000元)，較上一年度減少約79.3%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的年內溢利約為人民幣438,326,000元(二零二零年：人民幣353,330,000元)，較上一年度增加約24.1%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣440,759,000元(二零二零年：人民幣356,115,000元)，較上一年度增加約23.8%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的本公司每股盈利約為人民幣6.11分(二零二零年：人民幣5.23分)。
- 董事建議就截至二零二一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(二零二零年：每股普通股0.5港仙)。

全年業績

鼎豐集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	4	199,378	185,077
來自資產管理業務的收入	4	917,906	709,115
來自商品貿易的收入	4	120,958	5,196,314
來自汽車電商業務的收入	4	21,490	—
其他收入	4	66,642	79,122
物業銷售成本		(584,555)	(437,746)
商品貿易成本		(120,837)	(5,190,210)
汽車電商業務成本		(18,513)	—
出售附屬公司的收益		140,683	109,241
僱員福利開支		(60,163)	(69,765)
折舊開支		(20,746)	(19,781)
短期租賃開支		(975)	(154)
以股權結算以股份為基礎的付款		—	(335)
其他開支		(150,409)	(113,647)
分佔聯營公司業績		(21,113)	128,420
分佔合營企業業績		—	(13,619)
出售投資物業的收益		—	2,988
投資物業公平值變動		121,794	23,344
其他金融資產公平值變動		61,076	3,017
融資成本	6	(48,051)	(88,610)
除所得稅前溢利	7	624,565	502,771
所得稅開支	8	(186,239)	(149,441)
年內溢利		438,326	353,330

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面收益			
其後期間可能重新分類至損益的項目			
— 換算海外業務的匯兌差額		–	10,604
— 按公平值計入其他全面收益計量的 債務投資淨變動		5,321	4,979
— 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)
— 出售附屬公司後解除匯兌儲備		(81)	–
		<u>5,240</u>	<u>14,855</u>
年內全面收益總額		<u>443,566</u>	<u>368,185</u>
年內溢利／(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		440,759	356,115
非控股權益		(2,433)	(2,785)
		<u>438,326</u>	<u>353,330</u>
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		445,999	371,195
非控股權益		(2,433)	(3,010)
		<u>443,566</u>	<u>368,185</u>
每股盈利			
	10		
— 基本(人民幣分)		6.11	5.23
— 攤薄(人民幣分)		6.11	5.23

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	309,327	174,377
投資物業		756,801	677,200
於聯營公司的權益		370,180	400,286
應收融資租賃款項、貸款及賬款	12	60,538	74,759
商譽		96,031	83,338
其他金融資產	13	342,020	358,238
預付款項、按金及其他應收款項	14	347,481	635,277
遞延稅項資產		36,897	43,569
		<u>2,319,275</u>	<u>2,447,044</u>
流動資產			
物業存貨		3,810,641	3,191,108
其他存貨		-	281
應收融資租賃款項、貸款及賬款	12	1,086,596	1,374,221
預付款項、按金及其他應收款項	14	474,004	554,117
其他金融資產	13	138,858	97,713
應收稅項		60,076	50,343
有限制銀行存款		228,054	333,293
現金及銀行結餘—一般賬目		99,951	87,935
現金及銀行結餘—代客戶持有		5,486	12,435
		<u>5,903,666</u>	<u>5,701,446</u>
分類為持作銷售的資產		96,906	-
		<u>6,000,572</u>	<u>5,701,446</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	15	411,094	563,151
應計費用、其他應付款項、已收按金及 遞延收入		749,196	1,513,266
合約負債	16	2,644,848	2,309,703
租賃負債		10,229	10,659
融資擔保		23,846	—
稅項撥備		367,982	265,774
銀行及其他借貸		558,201	278,013
公司債券		146,370	111,223
		<u>4,911,766</u>	<u>5,051,789</u>
分類為持作銷售的負債		<u>7,905</u>	<u>—</u>
		<u>4,919,671</u>	<u>5,051,789</u>
流動資產淨值		<u>1,080,901</u>	<u>649,657</u>
資產總值減流動負債		<u>3,400,176</u>	<u>3,096,701</u>
非流動負債			
其他應付款項及已收按金		145,956	75,472
租賃負債		9,134	5,176
銀行及其他借貸		159,631	469,196
公司債券		196,988	163,753
遞延稅項負債		167,075	34,784
		<u>678,784</u>	<u>748,381</u>
資產淨值		<u>2,721,392</u>	<u>2,348,320</u>
權益			
股本	17	14,734	14,734
儲備		2,706,658	2,291,298
本公司擁有人應佔權益		2,721,392	2,306,032
非控股權益		—	42,288
權益總額		<u>2,721,392</u>	<u>2,348,320</u>

附註

1. 公司資料

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

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

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

2. 編製基準

遵例聲明

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

計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按公平值計量除外。

功能及呈列貨幣

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

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會所頒布並與二零二一年一月一日開始的年度期間有關及於該期間生效的下列香港財務報告準則修訂。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、
利率基準改革—第2階段
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

採納各項香港財務報告準則的修訂並無對綜合財務報表造成重大影響。

此外，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「於二零二一年六月三十日以後與Covid-19相關的租金寬減」，並自二零二一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—於二零二一年六月三十日以後與Covid-19相關的租金寬減

自二零二零年六月一日起，香港財務報告準則第16號的修訂為承租人一方因Covid-19疫情而直接產生的租金寬減的會計處理提供了實際權宜方法，而此方法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。

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16號的修訂	達到擬定用途前所獲收入 ¹
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引述 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告 第2號的修訂	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ²
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 ³

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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

4. 收益及其他收入

本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	3,302	14,875
金融證券服務收入	3,087	3,452
來自其他來源的收益		
擔保服務收入	23,673	11,038
下列各項的利息收入：		
— 委託貸款	18	109
— 放貸	159,360	135,533
— 融資租賃服務	9,938	20,070
	199,378	185,077
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
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	905,213	684,734
來自其他來源的收益		
出售不良金融資產的收入	—	4,724
租金收入及轉租賃租金收入	4,435	14,829
管理費收入	8,258	4,828
	917,906	709,115

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	120,958	5,196,314
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自汽車電商業務的收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
貨品貿易收入	20,760	–
會員費收入	730	–
	<hr/>	<hr/>
	21,490	–
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入		
銀行及其他利息收入	26,875	23,552
出售物業、廠房及設備的收益	142	258
政府補助*	574	3,520
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	11,990	3,053
銷售電子裝置	6,565	13,017
出售聯營公司的收益	11,007	–
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	5,957	7,325
其他	3,532	12,910
	<hr/>	<hr/>
	66,642	79,122
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 本集團從中國相關政府機關收取補助，用作扶持本集團的中國金融服務及資產管理業務。就取得該等補助而言，並無尚未履行的條件。

5. 分部資料

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

- (1) 金融服務－於中國及香港提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、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；
- (3) 商品貿易－於中國經營商品貿易；及
- (4) 汽車電商－於中國經營線上汽車電商平台。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團開始經營汽車電商業務，此業務已識別為呈報分部。

收益及開支乃參考呈報分部所賺取的銷售額及所產生的開支而分配至各呈報分部。分部收益指來自外來客戶的收益及分部間收益。分部業績排除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。

分部資產包括所有資產，惟以集團為基礎管理的公司資產(如物業、廠房及設備、按金及預付款項以及現金及銀行結餘)除外。

分部負債包括所有負債，惟以集團為基礎管理的公司負債(如應計費用及其他應付款項、租賃負債、其他借貸及公司債券)除外。

分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二一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	汽車電商 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外來客戶的收益	208,249	909,035	120,958	21,490	1,259,732
集團內分部間收益	30,847	—	—	—	30,847
分部收益	239,096	909,035	120,958	21,490	1,290,579
分部業績	247,991	415,310	2,743	(1,922)	664,122
未分配的公司開支					(6,443)
未分配的融資成本					(33,114)
除所得稅前溢利					<u>624,565</u>

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				<u>502,771</u>

分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部資產		
金融服務	1,735,658	1,438,427
物業發展及投資	6,496,700	6,217,932
商品貿易	22,356	491,190
汽車電商	47,009	—
分部資產總值	8,301,723	8,147,549
未分配		
— 物業、廠房及設備	13,650	—
— 按金及預付款項	2,820	—
— 現金及銀行結餘	1,654	941
資產總值	8,319,847	8,148,490
分部負債		
金融服務	96,561	149,064
物業發展及投資	4,732,403	4,835,116
商品貿易	2,318	48,857
汽車電商	2,917	—
分部負債總額	4,834,199	5,033,037
未分配		
— 應計費用及其他應付款項	46,840	29,651
— 租賃負債	14,766	—
— 其他借貸	359,292	462,506
— 公司債券	343,358	274,976
負債總額	5,598,455	5,800,170

其他分部資料

截至二零二一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	汽車電商 人民幣千元	未分配 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)	4,004	406,946	-	-	16,945	427,895
於權益列賬的於聯營公司的投資	-	370,180	-	-	-	370,180
物業、廠房及設備折舊	(12,060)	(5,390)	(1)	-	(3,295)	(20,746)
分佔聯營公司業績	79	(21,192)	-	-	-	(21,113)
出售物業、廠房及設備的收益	142	-	-	-	-	142
出售附屬公司的(虧損)/收益	(425)	137,495	3,613	-	-	140,683
投資物業公平值變動	597	121,197	-	-	-	121,794
其他金融資產公平值變動	40,182	20,894	-	-	-	61,076
融資擔保撥備	(10,067)	(13,779)	-	-	-	(23,846)
撇減存貨	-	(29,151)	-	-	-	(29,151)
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	(20,172)	(4,875)	-	-	-	(25,047)
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	11,770	220	-	-	-	11,990
銀行及其他利息收入	22,955	3,918	1	1	-	26,875
融資成本	(479)	(13,787)	(671)	-	(33,114)	(48,051)

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	未分配 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)	(42,872)	(88,610)

本公司為一間投資控股公司，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶A (附註)	不適用	703,785

附註： 截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無客戶為本集團總收益貢獻超過10%收益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，客戶A來自商品貿易分部。

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	78,719	109,500
公司債券利息	19,386	28,238
租賃負債利息	1,639	10,406
	99,744	148,144
減：資本化利息	(51,693)	(59,534)
	48,051	88,610

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師薪酬		
－ 審核服務	1,530	1,360
－ 非審核服務	—	196
	<u>1,530</u>	<u>1,556</u>
存貨成本	694,754	5,623,125
撇減存貨	29,151	—
	<u>723,905</u>	<u>5,623,125</u>
存貨成本確認為開支		
物業、廠房及設備折舊	20,746	19,781
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	25,047	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	(11,990)	(3,053)
融資擔保撥備	23,846	—
以股權結算以股份為基礎的付款	—	335
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	6,733	7,867
僱員成本(包括董事酬金)		
－ 薪金及津貼	53,951	60,661
－ 退休金計劃供款－ 定額供款計劃	1,410	3,900
－ 其他福利	4,802	5,204
	<u>60,163</u>	<u>69,765</u>
匯兌收益淨額	(5,957)	(7,325)
出售物業、廠房及設備的收益	(142)	(258)
	<u>(5,957)</u>	<u>(7,325)</u>
	<u>(142)</u>	<u>(258)</u>

8. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	280	283
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	89,315	167,984
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	74,086	24,979
— 預扣稅	655	523
	164,336	193,769
遞延稅項	21,903	(44,328)
	186,239	149,441

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% (二零二零年：25%) 計算。

土地增值稅按土地增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，土地增值金額即出售物業所得款項減包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支在內的可扣減開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。普通住宅物業的銷售可享有若干豁免，前提是其增值額不得超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%。商業物業的銷售並不符合該豁免資格。

預扣稅乃按年內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7% (二零二零年：7%) 計算。

香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，合資格實體首2,000,000港元應課稅溢利的稅率為8.25%，其後2,000,000港元以上應課稅溢利的稅率為16.5%。

9. 股息

董事建議就截至二零二一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(二零二零年：每股普通股0.5港仙)，涉及款項合共約36,042,000港元(二零二零年：36,042,000港元)。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，且並無於截至二零二一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。截至二零二一年十二月三十一日止年度已就上個財政年度派付末期股息每股普通股0.5港仙(二零二零年：無)，涉及款項合共約36,042,000港元(相當於人民幣30,636,000元)(二零二零年：無)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	440,759	356,115
	二零二一年 股份數目 (千股)	二零二零年 股份數目 (千股)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	7,208,388	6,806,287
每股基本盈利(人民幣分)	6.11	5.23
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	6.11	5.23

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數進行計算。

計算截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時，並無假設本公司的未行使購股權會獲行使，原因是本公司購股權的行使價高於平均股份市價。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在興建中物業、租作自用的其他物業、租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面增添約人民幣157,395,000元(二零二零年：人民幣23,802,000元)。

12. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
應收融資租賃款項	60,538	74,759
流動資產		
應收委託貸款	-	548
應收融資租賃款項	55,921	33,631
應收貸款	881,427	1,299,115
應收擔保客戶的款項	14,528	22,225
應收賬款	134,720	18,702
	1,086,596	1,374,221

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三年。

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

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

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	3,267	209,272
31至90日	3,801	2,058
91至180日	17,296	407,612
180日以上	1,108,242	807,813
	<u>1,132,606</u>	<u>1,426,755</u>

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

13. 其他金融資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動：		
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的 金融資產		
— 非上市股本證券	—	36,000
— 不良資產（附註(a)）	59,619	60,331
— 基金投資	600	1,000
— 應收代價（附註(b)）	281,801	260,907
	<u>342,020</u>	<u>358,238</u>
流動：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 香港上市股本證券	—	7,136
— 應收代價（附註(c)）	42,960	—
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(a)）	95,898	90,577
	<u>138,858</u>	<u>97,713</u>
	<u>480,878</u>	<u>455,951</u>

附註：

- (a) 不良資產代表並無公開投資市場的股本及債務工具。
- (b) 有關結餘代表就於二零二零年完成出售附屬公司而享有的股息權利。本集團將可於二零二一年、二零二二年及二零二三年(二零二三年十二月三十一日為最後期限)定期收取股息權利。
- (c) 有關結餘代表出售上杭豐達置業有限公司(「上杭豐達」)應收的代價。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
已付按金	2,747	—
其他應收款項	344,734	—
應收聯營公司款項	—	635,277
	<u>347,481</u>	<u>635,277</u>
流動資產		
預付開支	39,435	29,882
已付按金	53,086	8,145
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	368,584	432,410
應收聯營公司款項(附註)	12,899	—
	<u>474,004</u>	<u>554,117</u>

附註： 應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

15. 應付賬款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自物業發展的應付賬款	405,159	549,024
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	539	1,614
— 現金客戶	5,396	12,513
	<u>411,094</u>	<u>563,151</u>

於報告期末計入應付賬款的應付賬按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期或少於一個月	394,250	529,818
一至三個月	1,482	29,725
超過三個月但少於十二個月	10,813	2,115
超過十二個月	4,549	1,493
	<u>411,094</u>	<u>563,151</u>

16. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債	<u>2,644,848</u>	<u>2,309,703</u>

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

17. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
法定：			
每股面值0.0025港元的普通股			
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	20,000,000	50,000	39,000
已發行及繳足：			
於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a)	265,000	663	597
就收購附屬公司發行新股份 (附註b)	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c)	390,000	975	878
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	7,208,386	18,021	14,734

本公司的股本變動如下：

- (a) 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。
- (b) 於二零二零年七月十日就分步收購威海中天房地產有限公司而發行合共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。
- (c) 於二零二零年七月十日就收購上杭豐達而發行合共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。

18. 承擔

(i) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

根據本集團的不可撤銷經營租約應收的未來最低租賃款項如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	4,889	4,841
一年後但兩年內	5,079	4,889
兩年後但五年內	6,166	11,245
	<u>16,134</u>	<u>20,975</u>

租約的租賃期經協商為8年(二零二零年：8年)。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，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1,132,650,000元(二零二零年：人民幣833,500,000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。

(iv) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 興建中的投資物業	-	198,602
— 物業發展	677,601	1,423,664
— 物業、廠房及設備	167,266	37,028
	<u>167,266</u>	<u>37,028</u>

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一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(包括快捷貸款服務、融資租賃服務、擔保服務、財務顧問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)租金收入及管理費收入)、(iii)商品貿易業務及(iv)汽車電商業務。

COVID-19疫情的影響

過去兩年，冠狀病毒病(COVID-19)的爆發給中國帶來了前所未有的挑戰。考慮到COVID-19疫情從根本上改變了全球消費者的消費模式，而電子商務將成為未來的主要趨勢，於二零二一年上半年，本集團一直探討經營線上電商平台的潛力，以開拓新商機。董事會發現，中國汽車產業正形成由傳統線下業務模式，轉型為線上智能業務模式的趨勢，線上電商平台不僅推高金融相關服務的需求，平台生成的數據還可帶動周邊服務的收益。由於本集團已有多多年為汽車產業提供金融相關服務的經驗，董事會認為，本集團具備足夠經驗及知識探索新業務領域，作為其現有金融相關服務的延伸，從而為本集團開闢新收入來源並使收入來源多元化。董事會決定於二零二一年下半年開展線上汽車電商業務。

另一方面，儘管面對COVID-19疫情，中國經濟於二零二一年呈現復蘇跡象，而本集團亦透過提質增效等措施提高了經營效率，將COVID-19疫情的影響降到最低。資產管理業務的表現已見穩定改善。本集團已確保各樓盤的施工進度及交房進度無虞，包括鼎豐壹城及鼎豐書香豪庭等。因此，相較二零二零年，二零二一年物業銷售收益增加32.2%。

金融相關服務業務方面，由於COVID-19疫情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略有增加。

財務回顧

營業額

營業額由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元減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,259,700,000元，減幅約為人民幣4,830,800,000元或79.3%。營業額減少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。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二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣135,600,000元增加17.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣159,400,000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二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣20,100,000元減少50.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣9,900,000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

我們於截至二零二一年及二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣11,000,000元增加114.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣23,700,000元。來自擔保服務的收入增加主要是由於聯營公司貢獻擔保服務收入。

(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壹城、鼎豐天境、畚鄉古城及鼎豐書香豪庭的物業銷售額，其中鼎豐壹城位於中國龍泉市，鼎豐天境及畚鄉古城位於中國麗水市，而鼎豐書香豪庭則位於中國南安市。

鼎豐壹城乃一項商住發展項目，由住宅、商店、購物商場及酒店物業組成。該發展項目總地盤面積約145,688平方米，建成後的總樓面面積約558,180平方米。鼎豐壹城部分住宅物業已於二零二一年十二月竣工並交付予買家。鼎豐壹城於截至二零二一年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣765,500,000元。

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。鼎豐天境大部分物業已於往年售出，而鼎豐天境於截至二零二一年十二月三十一日止年度售出餘下部分後所貢獻的收益約人民幣62,600,000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。畚鄉古城於截至二零二一年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣53,600,000元。

另外，鼎豐書香豪庭乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。鼎豐書香豪庭的總地盤面積約23,762平方米，總樓面面積約85,197平方米。鼎豐書香豪庭已於二零二一年竣工，當中一部分已交付予買家，而鼎豐書香豪庭於截至二零二一年十二月三十一日止年度貢獻收益約人民幣23,500,000元。

b.) 租金收入及管理費收入

除上述收入外，本集團亦於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得來自資產管理業務的收入約人民幣12,700,000元。有關收入主要為租金收入、物業管理費收入及基金管理費收入。

(iii) 商品貿易業務

截至二零二一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121,000,000元（二零二零年：人民幣5,196,300,000元），而商品貿易的相關成本及毛利則分別約人民幣120,800,000元（二零二零年：人民幣5,190,200,000元）及人民幣200,000元（二零二零年：人民幣6,100,000元）。商品貿易業務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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團認為商品貿易業務產生的溢利有限，並將其財務資源集中於發展其他業務，故來自商品貿易業務的收入大幅減少。

(iv) 汽車電商業務

隨著完成收購Fast Sunrise Limited（「Fast Sunrise」），本集團於二零二一年第四季度開展汽車電商業務。儘管僅反映二零二一年最後一個季度的財務業績，但本集團依然錄得可觀的汽車貿易收入約人民幣21,500,000元，而相關成本及毛利則分別約人民幣18,500,000元及人民幣3,000,000元。

其他收入

其他收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣79,100,000元減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣66,600,000元，減幅約為人民幣12,500,000元或15.8%。本集團於截至二零二一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、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、出售聯營公司的收益以及銷售電子裝置。

物業銷售成本

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣584,600,000元（二零二零年：人民幣437,700,000元）。有關成本主要為i)鼎豐壹城、ii)鼎豐天境、iii)畚鄉古城及iv)鼎豐書香豪庭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

於二零二一年十二月二十三日，本集團以總代價人民幣175,000,000元（將以現金代價支付）出售本公司的全資附屬公司鼎豐數碼科技有限公司（「鼎豐數碼」）（「出售公司」）全部已發行股本的100%。鼎豐數碼及其附屬公司（統稱「鼎豐數碼集團」）主要於中國從事物業發展及管理，並對中國一間公司進行投資控股。本集團於二零二一年錄得出售鼎豐數碼集團的收益約人民幣123,000,000元。

此外，本集團亦於截至二零二一年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司，並錄得出售該等其他附屬公司的淨收益約人民幣17,600,000元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣69,800,000元減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣60,200,000元，減幅約為人民幣9,600,000元或13.8%。本集團的僱員福利開支主要包括員工薪金、董事酬金及其他福利。

其他開支

其他開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣113,600,000元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣150,400,000元，增幅約為人民幣36,800,000元或32.3%。本集團的其他開支主要包括應收款項的減值虧損撥備、融資擔保撥備、營業稅及其他稅項、廣告開支、法律及專業費用以及各種辦公室開支。

下表細列各項其他開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
廣告開支	23,708	13,191
銀行費用	471	529
營業稅及其他稅項	26,072	15,928
電子裝置銷售成本	3,991	7,089
酬酢開支	6,534	3,920
商譽減值虧損	–	13,504
法律及專業費用	13,723	12,813
汽車開支	1,112	1,013
辦公室開支	5,304	7,563
通訊費用	653	989
差旅開支	1,682	1,963
水電費	6,184	2,286
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	25,047	19,550
補償撥備	–	3,990
融資擔保撥備	23,846	–
其他	12,082	9,319
	150,409	113,647

分佔聯營公司業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得分佔聯營公司虧損約人民幣21,100,000元（二零二零年：分佔聯營公司溢利約人民幣128,400,000元），此乃主要由於分佔中城的虧損。

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。於二零二一年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自鼎豐壹城項目的購物商場及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。本集團於截至二零二一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121,800,000元（二零二零年：人民幣23,300,000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。

本公司擁有人應佔年內溢利

本集團於截至二零二一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440,800,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣356,100,000元增加約人民幣84,700,000元或23.8%。

附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

- (a) 於二零二一年三月十二日，福建聯泰房地產開發有限公司（作為買方）與本公司於開曼群島註冊成立的間接全資附屬公司鼎造城市開發有限公司（前稱鼎豐文化旅遊有限公司）（作為賣方）訂立買賣協議，據此，賣方同意促使本公司間接全資附屬公司贛州鼎豐文化旅遊發展有限公司按代價的公平值人民幣76,877,000元向買方出售上杭豐達51%股權（「出售事項」）。代價將以(i)上杭豐達的土地所產生的應佔淨收入及(ii)就持續使用賣方品牌所收取的許可費支付。上杭豐達的主要業務為物業發展。出售事項已於二零二一年三月十九日完成。
- (b) 於二零二一年六月十八日，本公司間接全資附屬公司廈門鼎繹文化旅遊集團有限公司（前稱廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司）（作為買方）與本公司間接擁有49%的聯營公司中城城開集團有限公司（前稱福建中城創展城市開發有限公司）（作為賣方）訂立買賣協議，以按總代價人民幣490,000,000元收購景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司（「景寧外舍」）的100%股權（「收購事項」）。代價將以(i)現金方式支付其中人民幣100,001,300元及(ii)抵銷賣方應付買方的債務的方式支付其中人民幣389,998,700元。景寧外舍的主要業務為物業發展。收購事項已於二零二一年六月二十三日完成。完成後，景寧外舍不再為本公司的聯營公司，並已成為本公司的間接全資附屬公司。

- (c) 於二零二一年八月七日，本公司直接全資附屬公司車厘籽汽車有限公司（前稱嘉實國際金融有限公司）（作為買方）與Wonderful Apex Limited（作為賣方）訂立買賣協議，以按代價人民幣53,000,000元收購Fast Sunrise的100%股權（「收購事項2」）。Fast Sunrise及其附屬公司（統稱「Fast Sunrise集團」）透過可變利益實體協議，可享有天津自貿乾程泰鋒科技有限公司（「乾程泰鋒」）的經濟利益，並可控制乾程泰鋒的董事會及股東投票權。乾程泰鋒的主要業務為線上汽車電商業務。收購事項2已於二零二一年九月三十日完成。
- (d) 於二零二一年十二月二十三日，Prestige Eagle Investments Limited（作為買方）與本公司於開曼群島註冊成立的間接全資附屬公司鼎造城市開發有限公司（作為賣方）訂立買賣協議，據此，買方同意按代價人民幣175,000,000元收購（而賣方亦同意出售）鼎豐數碼100%股權（「出售事項2」）。鼎豐數碼集團的主要業務為物業發展。出售事項2已於二零二一年十二月二十四日完成。

除上文所披露者外，截至二零二一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

在各種COVID-19變異病毒株的不斷爆發下，預計全球經濟不確定性仍將於二零二二年持續下去。一方面，本集團將採取審慎方式管理其資產管理業務，密切留意中國房地產市場的快速變化，並抓緊機遇於適當時候收購或出售有價值資產。另一方面，本集團將積極探索拓展汽車電商業務的機遇。在完成收購乾程泰鋒後，本集團決定以「車厘籽汽車」品牌建立並經營汽車電商業務，為汽車製造商、汽車經銷商及零售客戶等廣泛客戶提供全面的解決方案及服務。

為加快車厘籽汽車的發展，本集團已與戰略合作夥伴達成多項戰略合作協議。除此之外，本集團亦正研究收購若干汽車公司的可行性。本集團對汽車產業可見將來的前景感到樂觀。

本公司董事及主要行政人員的權益披露

於二零二一年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
洪明顯先生（「洪先生」）	受控法團權益（附註1）	3,017,300,000	41.85%
吳志忠先生（「吳先生」）	受控法團權益（附註2）	827,400,000	11.48%
	實益擁有人	334,068,000	4.63%

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3,017,300,000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827,400,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益披露

於二零二一年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	3,017,300,000	41.85%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	3,017,300,000	41.85%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	827,400,000	11.48%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,161,468,000	16.11%

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3,017,300,000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827,400,000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，於二零二一年十二月三十一日，董事概不知悉有任何人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團部分借貸及公司債券以人民幣以外的貨幣計值。該等貨幣為港元及美元，其於二零二一年十二月三十一日的人民幣等值分別約為人民幣351,900,000元及人民幣350,800,000元。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

庫務政策

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

末期股息

董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.5港仙，其須待股東於二零二二年六月二十九日(星期三)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二零二二年七月二十八日(星期四)向於二零二二年七月十五日(星期五)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二零二二年六月二十四日(星期五)起至二零二二年六月二十九日(星期三)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二零二二年六月二十三日(星期四)下午四時三十分之前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便登記。

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。本公司的股份過戶登記處將由二零二二年七月十三日(星期三)起至二零二二年七月十五日(星期五)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二零二二年七月十二日(星期二)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。擬派末期股息將於二零二二年七月二十八日(星期四)前後派付。

報告期後事項

於二零二二年一月七日，本公司一間全資附屬公司與某聯營公司訂立買賣協議，以出售於廈門市鼎戈投資諮詢有限公司及其附屬公司（統稱「廈門鼎戈集團」）的100%股權，代價為人民幣25,000,000元。廈門鼎戈集團的主要業務為金融服務。出售完成後，廈門鼎戈集團將不再為本公司的附屬公司。有關出售已於二零二二年一月十日完成。

人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有419名（二零二零年：406名）僱員。截至二零二一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60,200,000元（二零二零年：人民幣69,800,000元）。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

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

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃（二零二零年：無）。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，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328,000,000元（二零二零年：人民幣421,200,000元）。於二零二一年十二月三十一日，按借貸總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為12.8%（二零二零年：12.5%）。於二零二一年十二月三十一日，流動比率為1.22倍（二零二零年：1.13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。

購股權計劃

本公司於二零一三年十一月二十六日採納購股權計劃（「購股權計劃」），藉以向對本集團作出貢獻的任何本公司僱員及任何其他合資格人士提供激勵或獎勵。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃授出的購股權已全數失效。下表披露本公司購股權於年內的變動：

二零二一年

參與人 姓名或類別	授出日期	購股權數目					於 二零二一年 十二月 三十一日	行使期	行使價 港元
		於 二零二一年 一月一日	已授出	已行使	已沒收	已失效			
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	22,232,000	-	-	-	(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		35,032,000	-	-	-	(35,032,000)	-		

附註：購股權分別於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年四月三十日等額歸屬，並可於各自日期起至二零二一年四月三十日止期間行使。

二零二零年

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

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

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

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

每份購股權的公平值

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

於各報告期的購股權及加權平均行使價乃概述如下：

	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於二零二零年一月一日未行使 已沒收	37,136,000 (2,104,000)	0.734
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日未行使 已失效	35,032,000 (35,032,000)	0.734 0.734
於二零二一年十二月三十一日未行使	—	—

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣228,100,000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（二零二零年：人民幣333,300,000元）。於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣250,700,000元以賬面值人民幣1,105,900,000元（二零二零年：無）的持作銷售物業作抵押。於二零二一年十二月三十一日，賬面值約人民幣107,900,000元（二零二零年：人民幣226,700,000元）的其他借貸乃以賬面值人民幣121,900,000元（二零二零年：人民幣546,500,000元）的發展中物業及賬面值人民幣661,000,000元（二零二零年：無）的投資物業作抵押，並以其中一間附屬公司的100%股權（二零二零年：一間附屬公司的510,000股股份及一間附屬公司的100%股權）作抵押。此外，本集團賬面值分別約人民幣220,200,000元及人民幣95,800,000元（二零二零年：無）的持作銷售物業及投資物業乃就金融相關服務業務質押予中國的銀行。

購買、出售或贖回證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

於截至二零二一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C.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C.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動投購合適的保險。截至本公告日期，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。

有關董事進行證券交易的行為準則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則)於同本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

全體獨立非執行董事均被賦權每年審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate及Ever Ultimate於遵守彼等所作不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾的情況。彼等各自己確認(a)彼等已應全體獨立非執行董事不時的要求提供就執行不競爭承諾所需的所有資料；及(b)彼等各自己於截至二零二一年十二月三十一日止年度全面遵守不競爭承諾。全體獨立非執行董事亦確認，彼等並不知悉任何不遵守彼等於同期所作不競爭承諾的情況。

審核委員會

本公司審核委員會目前由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為陳星能先生(審核委員會主席)、林浩霖先生及吳清函先生。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績已經獲審核委員會審閱。董事會認為該等業績已根據適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

初步業績公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註已經由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司核對與本集團的年度經審核綜合財務報表所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則的核證委聘，故此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何保證。

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
主席兼執行董事
洪明顯

香港，二零二二年三月三十日

於本公告日期，執行董事包括洪明顯先生、吳志忠先生及馮曉剛博士；非執行董事包括蔡華談先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林浩霖先生及陳乃科先生。