

Differ Group Holding Company Limited 鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6878



年報
2021

The background features a wireframe car in the upper left and several stacks of coins in the lower right, set against a light, textured background.

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	11
董事報告	19
企業管治報告	31
環境、社會及管治報告	45
獨立核數師報告	74
綜合全面收益表	80
綜合財務狀況表	82
綜合權益變動表	84
綜合現金流量表	86
財務報表附註	88
物業組合	211

公司資料

執行董事：

洪明顯先生(主席)
吳志忠先生(行政總裁)
馮曉剛博士(於二零二一年十二月九日獲委任)

非執行董事：

蔡華談先生(榮譽主席)
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1號
友邦金融中心5樓501-505室

公司秘書

譚偉德

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

授權代表

洪明顯
譚偉德

審核委員會成員

陳星能先生(主席)
林洁霖先生
吳清函先生

薪酬委員會成員

林洁霖先生(主席)
吳志忠先生
陳星能先生

提名委員會成員

洪明顯先生(主席)
林洁霖先生
陳星能先生

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

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

主要往來銀行

中國建設銀行
中國銀行
交通銀行

公司網址

www.dfh.cn

股份代號

06878

財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	199,378	185,077	144,634	129,462	181,215
來自資產管理業務的收入	917,906	709,115	777,613	715,038	118,053
來自商品貿易的收入	120,958	5,196,314	1,329,594	-	-
來自汽車電商業務的收入	21,490	-	-	-	-
其他收入	66,642	79,122	53,686	35,832	53,272
物業銷售成本	(584,555)	(437,746)	(539,075)	(466,131)	-
商品貿易成本	(120,837)	(5,190,210)	(1,328,264)	-	-
汽車電商業務成本	(18,513)	-	-	-	-
出售附屬公司的收益	140,683	109,241	72,888	31,947	-
贖回可換股債券的收益	-	-	-	-	8,770
僱員福利開支	(60,163)	(69,765)	(59,949)	(39,706)	(33,547)
折舊及攤銷開支	(20,746)	(19,781)	(16,692)	(4,355)	(2,385)
經營租賃開支	-	-	-	(7,629)	(3,003)
短期租賃開支	(975)	(154)	(1,195)	-	-
以股權結算以股份為基礎的付款	-	(335)	(1,624)	(3,729)	(8,335)
其他開支	(150,409)	(113,647)	(97,739)	(52,947)	(53,133)
分佔聯營公司業績	(21,113)	128,420	124	(7,076)	492
分佔合營企業業績	-	(13,619)	11,088	-	10,910
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
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	121,794	23,344	72,362	56,495	7,094
其他金融資產公平值變動	61,076	3,017	(863)	6,750	-
融資成本	(48,051)	(88,610)	(43,353)	(35,505)	(56,337)
除所得稅前溢利	624,565	502,771	435,109	398,518	226,887
所得稅開支	(186,239)	(149,441)	(98,978)	(108,091)	(47,975)
年內溢利	438,326	353,330	336,131	290,427	178,912
歸屬於：					
本公司擁有人	440,759	356,115	335,503	255,728	173,562
非控股權益	(2,433)	(2,785)	628	34,699	5,350
	438,326	353,330	336,131	290,427	178,912



財務概要

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產總值	8,319,847	8,148,490	5,937,918	5,572,090	4,668,602
負債總額	(5,598,455)	(5,800,170)	(4,346,667)	(3,912,751)	(3,175,034)
非控股權益	-	(42,288)	(4,098)	(29,846)	(122,995)
本公司擁有人應佔權益	2,721,392	2,306,032	1,587,153	1,629,493	1,370,573

主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然匯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」）於截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）的全年業績。本財政年度再度取得理想業績表現。

業務回顧


本年度，本集團錄得創歷史新高的溢利，金額約為人民幣438,300,000元，與去年同期相比增加24.1%。溢利增加主要可歸因於我們資產管理業務所帶來的收入及出售附屬公司的收益。

在冠狀病毒病(COVID-19)持續爆發及經濟環境不明朗的情況下，本集團對有價值資產的態度保持謹慎樂觀，並維持均衡的資產管理業務組合，務求為本集團提供穩定及多元化的收益來源。考慮到COVID-19從根本上改變了全球消費者的消費模式，而電子商務將有望成為可見未來的主要趨勢，本集團決定以「車厘籽汽車」（「車厘籽汽車」）品牌於中國建立並經營汽車電商業務。車厘籽汽車專注發展以下五大獨特服務：

- (i) 企業對企業(B2)汽車買賣平台（買賣車）；
- (ii) 企業對消費者(B2C)汽車買賣平台（車智銷）；
- (iii) 汽車儲展銷一體化、直銷以及市場推廣活動（例如快閃銷售、團購及廣告等）平台（雲車城）；
- (iv) 提供包括保養及維修汽車以及銷售部件在內的售後服務平台（車師傅）；及
- (v) 提供專業汽車供應鏈金服予機構客戶（如汽車經銷商）、融資租賃服務予零售客戶以及提供綜合金融服務予機構及零售客戶的平台（車金服）。

由於本集團擁有為汽車產業提供金融相關服務的豐富經驗，董事會相信，新業務將為本集團開闢新收入來源。

同時，本集團亦在資本市場方面獲得社會認可，並於二零二一年九月獲選為富時全球股票指數系列中國區域指數的成分股。除此之外，集團亦於二零二二年三月獲選為恒生綜合指數成分股，以及深港通下的港股通股票名單。本集團利用其香港知名上市公司地位的優勢，透過借貸及發行債券籌集資金。本集團相信，穩定而審慎的資本架構將為集團的長遠發展打下堅實基礎。本集團將繼續探索及豐富其資金來源，確保業務的可持續及穩定發展。



主席報告

前景

二零二一年對中國而言是舉足輕重的一年，各種標誌性的法規出台，對主要行業及社會階層帶來根本性的重大改變。與此同時，COVID-19的持續爆發減慢了中國的經濟復蘇，預計對二零二二年的經濟發展將造成明顯影響。本集團審慎經營，並密切監察財務狀況。為把握任何業務擴展及投資機遇，本集團將保持財政穩定及穩健的現金儲備。

致謝

本人謹此衷心感謝各位股東、投資者、客戶及業務夥伴多年來對本集團的支持及信任，同時亦由衷感謝各董事會成員及本集團員工的寶貴貢獻。未來，本公司將繼續致力為各位股東爭取可持續及理想的回報。

洪明顯先生

主席

香港

二零二二年三月三十日

董事及高級管理層履歷

執行董事

洪明顯先生，47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華人民共和國(「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，49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

馮曉剛博士，56歲，於二零二一年十二月九日獲委任為執行董事。馮博士負責本集團的投資及業務管理。馮博士持有天津師範大學的法學學士學位、北京科技大學的工商管理碩士學位及雙德國際科技大學學院(Twintech International University College of Technology)的管理哲學博士學位。馮博士目前為中國及海外多家公司擔任投資顧問。馮博士於管理及投資方面具備豐富經驗。於二零零一年至二零一三年期間，馮博士曾在紐約證券交易所上市公司Ambow Education Holding Ltd. (「安博教育」)擔任高層管理人員。馮博士於安博教育任職期間曾領導多項集資計劃及併購項目。於加入安博教育前，馮博士亦曾於一家中國政府機構及多家國際公司任職，主要負責投資及業務管理。

馮博士於二零二一年一月十二日至二零二二年一月一日期間曾為香港聯交所主板及新加坡證券交易所上市公司勇利投資集團有限公司(香港股份代號：1145及新加坡股份代號：CIN)的主席兼執行董事，彼於二零二二年一月一日調任為非執行董事。馮博士亦曾擔任香港聯交所主板上市公司野馬國際集團有限公司(現稱蓮和醫療健康集團有限公司)(股份代號：928)的執行董事，直至於二零一六年二月十五日調任為非執行董事，並任職至二零一九年十月三十一日。

非執行董事

蔡華談先生，62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。蔡先生為本公司的榮譽主席。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，58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。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

林涪霖先生，47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，47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。陳先生為 Platt Nera International Limited (股份代號：1949) 的公司秘書，並為一家香港核數公司審計主管。除於本公司擔任董事外，陳先生於二零一八年九月二十一日至二零二一年一月七日擔任亮晴控股有限公司(股份代號：8603) 的獨立非執行董事，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。

陳乃科先生，54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。



董事及高級管理層履歷

高級管理層

朱宋輝先生，64歲，為若干附屬公司的董事，負責整體業務執行及管理。朱先生於一九八三年取得福建廣播電視大學的管理文憑(遙距課程)。朱先生於二零一一年加盟本集團，並於放債及資產管理業務方面擁有豐富的管理經驗。

鄭潤聰先生，49歲，為負責本集團內部企業融資及集資活動的經理。鄭先生於二零一五年加盟本集團。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，44歲，為本公司的財務總監兼公司秘書。譚先生於二零一三年加盟本集團。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)並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。譚先生於審核、會計及金融管理領域擁有逾20年經驗。

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。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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析

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)鼎豐書香家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。

管理層討論及分析

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城開集團有限公司（「中城」）（前稱福建中城創展城市開發有限公司）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%。

管理層討論及分析

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置業有限公司（「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（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。

管理層討論及分析

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。

或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日的各項或然負債詳情載於本年報財務報表附註29及48。

承擔

本集團於二零二一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。

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在中國從事金融服務。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。

除本年報其他章節所披露者外，並無任何重大期後事項。

管理層討論及分析

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

除本年報所披露者外，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。

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。

董事報告

董事謹此提呈其報告連同本公司及本集團截至二零二一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)、(iii)商品貿易業務及(iv)汽車電商業務。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

本集團截至二零二一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80至83頁的財務報表。

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。



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。

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、廠房及設備於截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為人民幣1,143,100,000元（二零二零年：人民幣1,195,900,000元）。



董事報告

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。

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二零二一年十二月三十一日止年度的總收入約4.7%及13.5%。

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二零二一年十二月三十一日止年度的總銷售成本約28.2%及40.4%。

概無董事或其任何緊密聯繫人士或(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的)任何本公司股東於截至二零二一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」)

馮曉剛博士(於二零二一年十二月九日獲委任)

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

林涪霖先生

陳乃科先生

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10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，於截至二零二一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5.55%。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。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。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。該等交易概非上市規則第14A章項下的須予披露關連交易。

關連交易

年內，本集團訂立了以下須遵守上市規則第14A章項下的年度申報規定的關連交易：

董事報告

出售上杭豐達51%股權

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」)。買方為上杭豐達49%股權的登記擁有人，其因此根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士。代價應以(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，而上杭豐達於該日不再為本集團的附屬公司。董事認為，出售事項為本集團提供一個良好機會，讓本集團鎖定日後在上杭豐達的土地上建成的物業進行銷售時將予變現的固定百分比溢利，並減低未來中國物業市場的潛在波動所帶來的風險。

快捷貸款業務的業務模式、信貸風險評估政策及主要內部監控措施

業務模式

我們一般向將資產抵押予我們的客戶提供短期貸款。貸款金額一般以客戶抵押予我們的資產的評估價值的某個百分比為上限。我們的客戶會向我們支付利息作為回報，利息金額按貸款金額的某個百分比計算。在管治架構方面，我們已成立由執行董事、快捷貸款業務的主管人員、財務部門及法律部門組成的管理團隊，負責審批各項貸款。

管理團隊一直執行風險管理常規工作，以盡最大努力分散我們的貸款組合，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度限制個人貸款水平至不高於整體組合的20%，以確保相關信貸風險即使出現亦將可控。



董事報告

信貸風險評估政策

本集團的政策是對所有申請快捷貸款的客戶進行信貸風險評估及背景調查，有關工作由管理層負責。整個程序一般包括以下主要步驟：

a) 申請

申請人一般須向我們提供以下資料：

- (i) 申請人身份及基本資料；
- (ii) 擬申請的貸款金額、擬申請貸款的貸款期及貸款目的；
- (iii) (倘為企業客戶)客戶的擁有人業務背景、主要資產負債表收入數字、董事及股東資料；
- (iv) 任何擬提供的抵押品及／或擔保的詳情；
- (v) (如適用)準擔保人的身份及基本資料以及準擔保人持有主要資產及負債詳情。

b) 初步評估

接獲有關資料後，我們的業務經理將核實文件真偽，並對有關申請進行初步評估。業務經理將按照我們的目標客戶準則挑選申請人，例如要擁有合法合規的業務運作，高效的生產流程，良好的信貸記錄，健康的現金流量，擁有的資產須足以償還所有借貸，以及擁有良好的業務信譽。

c) 盡職調查

倘經初步評估後業務經理信納有關申請，我們將對申請人進行深入盡職調查，在適用情況下亦將對擔保人進行同樣調查。針對申請人的盡職調查一般包括深入了解申請人的業務、生產流程、資產及負債、現金流量、付款或還款的資金來源、信貸記錄以及核實抵押品的擁有權及估值。

d) 審批申請

當完成所有盡職調查工作且結果均屬滿意時，管理層將開會審議有關申請。此外，於最終審批前，我們的法律及合規部門須反覆核對相關協議的條款，以確保其完全符合相關法律及法規。

董事報告

獲批後的監察程序

貸款期開始後，我們將定期監察借款人及相關抵押品的情況。

監察借款人

對借款人進行的監察包括確定貸款的實際使用情況，定期拜訪借款人以了解其實際業務狀況，獲取其財務報表，定期致電借款人以提醒其還款時間並了解是否存在任何可預見的還款困難等。

監測抵押品價值

業務經理負責持續監測抵押品的價值。所有類型的抵押品的價值均會由業務經理定期檢測。此外，業務經理將自發拜訪客戶，以實地檢查及監察抵押品的狀況及／或抵押品是否適當存儲或使用。

跟進措施

倘於獲批後的監察程序中，我們知悉任何會對未償還應收貸款的可收回性產生負面影響的情況，則我們可能會(i)與客戶商討有關改善情況的方法；(ii)要求客戶提供額外的抵押品及／或擔保；及／或(iii)要求客戶立即支付或償還全部未支付或未償還的金額。

續期申請

倘客戶申請續期，我們將使用相同的審批程序，猶如其為一項新申請。

抵押品或擔保的強制執行情序

倘客戶未能於到期日前償還本金或利息，我們將立即聯絡客戶以了解情況。我們亦可能考慮指示我們的律師對客戶展開法律程序，以收回任何逾期付款費用及罰息，及／或強制執行抵押品及擔保。

監察及報告整體市場狀況

管理團隊亦監察主要客戶經營業務所在的整體市場及特定行業的狀況。管理團隊將於發現任何主要及系統性的市場或行業風險時，向執行董事作出報告。

董事報告

主要客戶獲授的貸款的主要條款、其提供的抵押品及有關貸款的集中程度的詳情，載於本年報財務報表附註18。

董事及主要行政人員於本公司的權益披露

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
洪先生	受控法團權益(附註1)	3,017,300,000	41.85%
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。

董事報告

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)	3,017,300,000	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。



董事報告

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。

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。

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31至44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二零二一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，二零二二年三月三十日

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至二零二一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

於截至二零二一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
馮曉剛博士	執行董事(於二零二一年十二月九日獲委任)
蔡華談先生	非執行董事兼榮譽主席
吳清函先生	非執行董事
陳星能先生	獨立非執行董事
林洁霖先生	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

董事須向董事會披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，及／或其他重大承擔。董事會認為，所有董事均已投放足夠時間及關注於本公司事務。

企業管治職能

董事會確認並承擔其對本公司企業管治職能的最終責任。在審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的協助下，董事會已履行及實踐企業管治守則所載的相關企業管治職責。

確認獨立性

截至二零二一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。

董事會已檢討其組成，並信納當中的多元化組成，所有董事已個別及共同地貢獻合理範圍的技能、經驗及觀點。董事會已制定計劃，目標於二零二四年或之前在董事會及員工層面達成性別多元化比例。

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。



企業管治報告

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。

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。

企業管治報告

於截至二零二一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，即二零二一年股東週年大會。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
馮曉剛博士(於二零二一年十二月九日獲委任)	0/0	0/0
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

於本年度，於日常業務過程中，舉行了一次額外董事會會議，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。

企業管治報告

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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於截至二零二一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關連交易。於本年度，審核委員會舉行四次會議，而各成員的出席情況如下：

出席／舉行審核 委員會會議次數

陳星能先生	4/4
林洁霖先生	4/4
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)。於二零二一年十二月三十一日，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。

於截至二零二一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	2/2
陳星能先生	2/2
吳志忠先生	2/2

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)。於二零二一年十二月三十一日，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

於截至二零二一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	2/2
陳星能先生	2/2
林洁霖先生	2/2

提名政策

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

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

提名及委任董事

準則：

在評估及甄選任何候選人出任董事時，應考慮下列準則：

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

企業管治報告

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

提名程序

(a) 委任新董事

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

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



企業管治報告

(b) 於股東大會上重選董事

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

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

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

股息政策

本公司已訂立股息政策。

未來宣派股息與否將按照組織章程細則在董事會的酌情建議下進行，並將取決於多項因素，包括市場狀況、策略計劃及前景、業務機遇、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計現金需要、法律及合約上對派息的限制，以及董事會認為有關的其他因素。

企業管治報告

內幕消息披露

本公司已根據證券及期貨條例第XIVA部訂立內幕消息政策。該政策的主要條文包括：

1. 董事須訂立有效程序，以識別並不時向董事會報告潛在的內幕消息。
2. 董事須進行消息評核，並記錄評核過程及結果。
3. 董事、高級管理層及任何可接觸內幕消息的人士均須在保密未發布的內幕消息方面實施預防措施。
4. 董事、高級管理層及任何接觸內幕消息的人士均不得在管有相關未發布內幕消息的情況下買賣本公司證券。
5. 董事須確保內幕消息能夠及時、公正有序及全面地發布，以維護市場的公正運作及透明度，例如於突發及重大事件發生時發表公告及／或要求證券短暫停牌。

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。



企業管治報告

核數師聲明及薪酬

本公司核數師就其對本集團截至二零二一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。

於截至二零二一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1,530,000元（二零二零年：人民幣1,360,000元）及無付款（二零二零年：人民幣196,000元，涉及一項主要交易）。審核委員會已評估並信納外聘核數師的獨立性。

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，以定期編製報告並向董事及本公司審核委員會匯報報告內容，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)主要股東的財務資料；(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。

企業管治報告

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。

於截至二零二一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	✓	✓
馮曉剛博士(於二零二一年十二月九日獲委任)	✓	✓
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二零二一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。

於截至二零二一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二零二一年一月一日起至十二月三十一日止(「報告期間」、「二零二一年度」)的環境、社會及管治管理方針，以及其浙江、福建、山東及香港主要附屬公司(與本公司統稱「本集團」)於報告期間的相應表現。基於業務擴張，二零二一年度加入了天津的附屬公司，與既有的景寧、龍泉、南安、威海、廈門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1號友邦金融中心5樓501-505室或電郵至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。為提高我們的透明度，收集主要持份者對業務營運所持的見解及所關注的事項，我們採取積極主動的態度，恆常與各主要持份者溝通。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

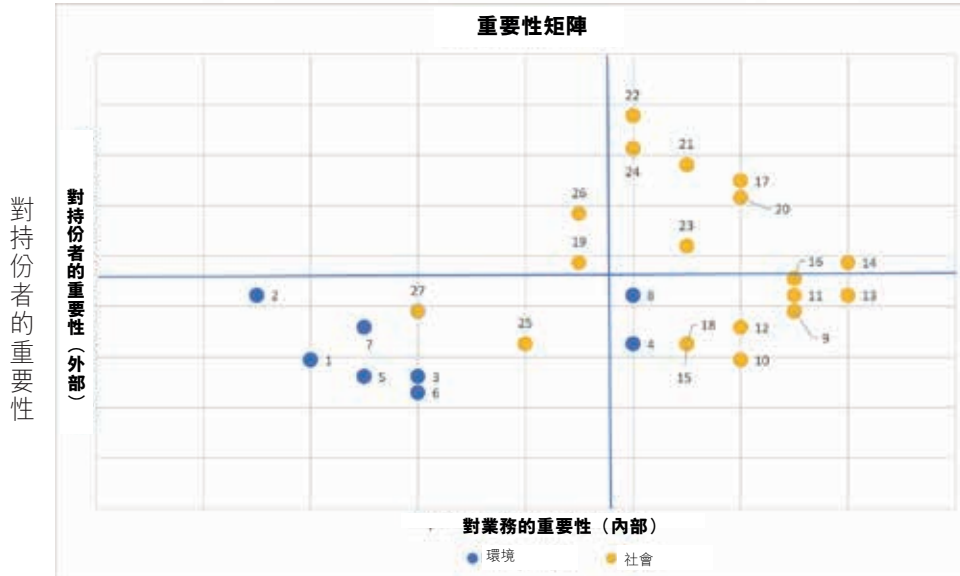
重要性評估

本集團意識到，持份者的意見為關鍵的決策指標之一。因此，我們委託了一名獨立顧問進行重要性評估，以找出於報告期間直接影響業務營運及發展的重大環境、社會及管治問題。通過分析有關結果，本集團可識別潛在風險因素，滿足持份者期望，並可制定出本集團可持續發展戰略。更多詳情將載列於下表。

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：



對集團業務及營運的重要性

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

按照重要性矩陣所得結果，本集團已將重點放在職業健康與安全、禁止童工及強制勞工、不歧視他人、客戶健康與安全、遵循市場推廣及產品和服務標籤法規、知識產權、保護客戶隱私及數據，以及負責任的供應鏈管理。根據所得結果，本集團將滿足主要持份者的需要並繼續與彼等保持開放對話。

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，致力完善其專業、創新、以客為本的服務。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，本集團十分榮幸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
傑出上市公司大獎 2021	AM730
最佳創新獎	上市公司跨境路演平台
閱讀教育實踐飛躍大獎	閱讀·夢飛翔文化關懷慈善基金

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。



傑出上市公司大獎2021



最佳創新獎



閱讀教育實踐飛躍大獎

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，嚴格禁止僱員以任何形式向持份者輸送利益。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。我們的審核及調查部門會迅速調查舉報個案。所有資料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，以確保調查工作在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。

為恪守高水平的企業管治，本集團努力提高員工的反貪污意識，為員工及董事提供反貪污培訓，例如邀請講師開辦相關研討會。相關人員須了解各項反貪污規定，杜絕任何形式的賄賂行為。本集團邀請第三方向僱員提供反貪污培訓，以提高彼等的反貪污及廉潔意識。本年度，本集團已向管理層級的僱員（包括董事會成員）提供了反貪污培訓。

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

作為負責任及高效益的公司，鼎豐致力保護大自然，讓全人類及下一代擁有一個清新、潔淨、和諧的生活環境。本集團認真管理其對環境所帶來的影響，例如實施減少溫室氣體排放等緩解措施。

為了構建更綠色及低碳的未來，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。

排放管理與氣候變化

氣候變化

鼎豐明白氣候變化將成為各個國家政府認定的其中一項重要問題。有鑑於此，我們已實施一系列措施，以減少整個營運過程中排放的溫室氣體（「溫室氣體」）。本集團亦已制定於極端天氣下的營運指引，當中列出在不同的香港天文台警告信號生效時所應採取的適當行動。

展望未來，本集團將繼續加強氣候變化相關政策，包括進行氣候風險評估及制定管理措施。氣候變化帶來的風險及機遇將納入本集團的決策、風險管理及日常營運考慮。

環境、社會及管治報告

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，而限制了本集團的廢氣排放，但本集團仍繼續努力將其對環境造成的影響降至最低。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重要方法。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98%，而移動燃燒源、堆填區廢紙及商務航空旅行則佔溫室氣體總排放量的2%。詳細數據請參閱「我們的環保表現」一節。

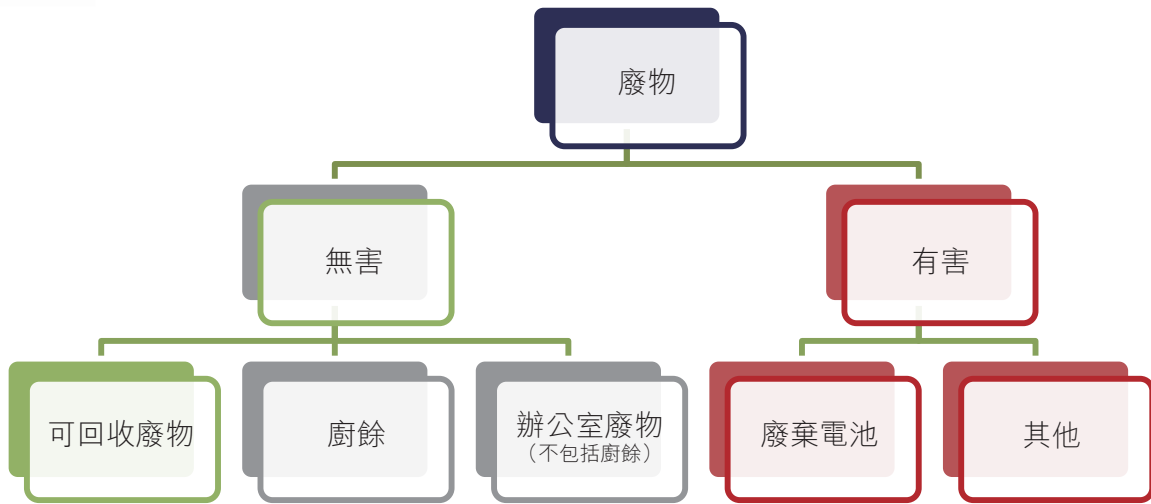
鼎豐高度重視溫室氣體減排及能源效益。由於能源消耗是造成溫室氣體排放的主要原因之一，故本集團正不斷物色節能機會，尋求提高能源效益，以實現減碳目標。未來，本集團計劃透過以下行動來改善能源表現：

- 維持能源的消耗量與去年相若（或更低）
- 監測辦公場所的電力消耗，並增加諸如LED燈具等節能設備的比例
- 在不同區域（如辦公室房間、洗手間及會議室）設置用戶感應器

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。

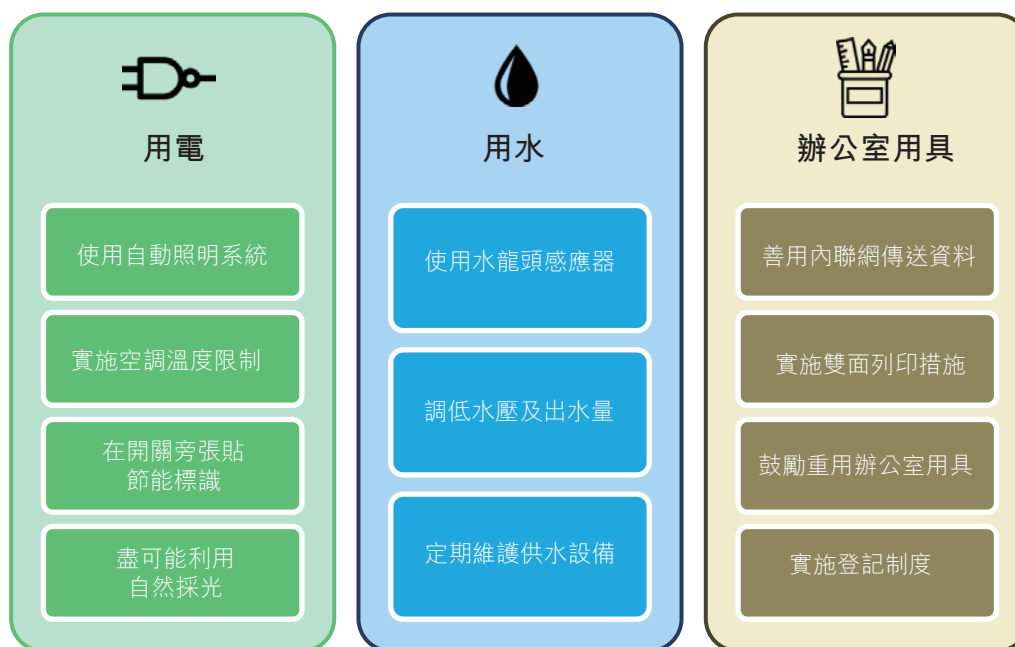
基於本集團的業務性質，我們並無產生大量的有害及無害廢物。然而，本集團高度關注廢物管理，並採取了各種廢物管理措施，例如回收廢物、減少使用即用即棄材料等。為了達成廢物減排的目標，本集團將透過以下行動來提高僱員的環保意識：

- 於內部通訊時再次利用已使用過的信封及文件夾，以減少傳訊過程的紙張列印
- 提倡僱員閱讀報告時選擇電子版本，以減少紙張列印

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。

雖然本集團在求取適用水源上並無遇到任何問題，但我們仍會努力改善用水效益。為持續管理好我們的水資源，我們將採取以下行動來減低耗水量：

- 要求承包商及分包商盡可能在工地現場循環用水

我們主張積極進取的能源及資源節約文化，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，並提高營運效率，以不斷努力達致長遠及可持續發展表現。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，並以（不論是在製造還是機器運作階段的）能源及資源效益、污染物排放、回收重用，以及產品健康及安全作為我們的主要採購標準。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	二零二一年	二零二零年	二零一九年
範圍1—直接溫室氣體排放 ^{1,2} (每噸二氧化碳當量)	119.66	144.95	141.12
氮氧化物(NO _x)(公斤)	0.35	0.476	0.005
硫氧化物(SO _x)(公斤)	0.71	0.012	0.007
懸浮顆粒(PM)(公斤)	0.027	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)	1,271.60	4,440.96	1,606.23
範圍3—其他間接溫室氣體排放 ^{4,5} (每噸二氧化碳當量)	0.7	117.74	121.67
溫室氣體排放總量(每噸二氧化碳當量)	1,391.26	4,703.65	1,869.02
溫室氣體排放密度(每噸二氧化碳當量/僱員)	3.5	11.09	5.29
資源消耗	二零二一年	二零二零年	二零一九年
電力(兆瓦時)	1,558.59	5,505.78	1,995.68
密度(兆瓦時/僱員)	3.72	12.99	5.65
能源(千兆焦耳)	5,610.92	19,820.81	7,184.44
汽車燃料(公升)	39,955.79	67,519.62	59,036.32
密度(公升/僱員)	95.35	159.24	167.24
能源(千兆焦耳)	1,687.49	2,213.43	1,935.34
水(立方米) ⁶	79,810.80	121,752.00	54,880.00
密度(立方米/僱員)	190.48	303.62	163.33
紙張(噸)	0.15	4.61	3.20
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 數據僅涵蓋香港及中國大陸的辦公室。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。由於COVID-19疫情及本集團採取的相應安排，用電量於二零二一年減少。

⁴ 範圍3僅指由僱員的商務航空旅行及堆填區廢紙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COVID-19疫情期間，本集團暫停了大部分的商務航空旅行。

⁶ 於二零二一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

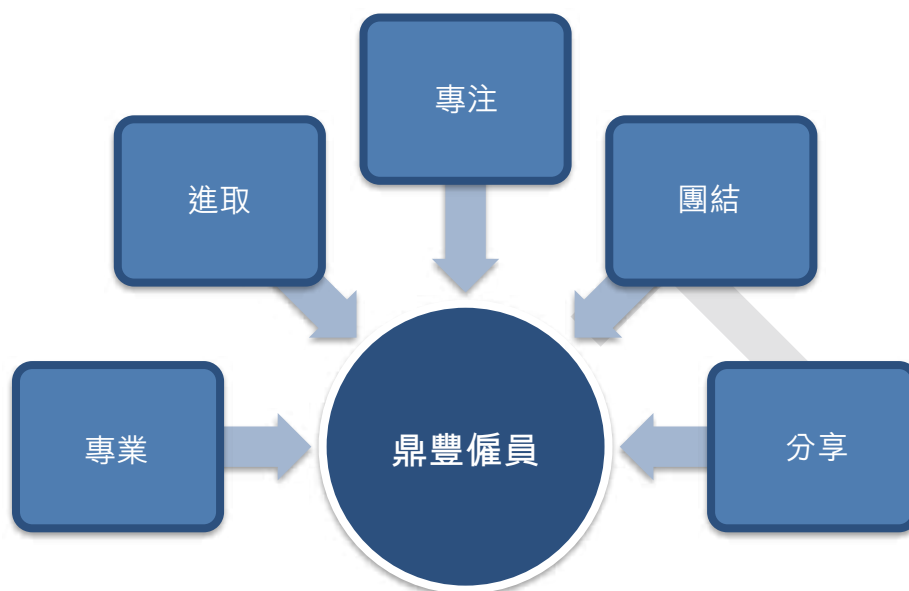
我們相信，社區發展是業務持續增長的其中一項要素，因此，本集團明白需為社區作出貢獻，並毫不猶豫地承擔起責任。「共享共贏」是本集團的核心價值觀之一，本集團希望以「共享」為根本出發點，通過整合資源，拓展社區合作機會，從而實現「共贏」。

為推動社區發展，我們致力與社區締結緊密、多元化的合作關係，推動以社區為本的旅遊事業。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。鼎豐積極進行社區投資，希望能夠解決貧困地區的教育、公共健康與福祉、環境保護，以及公共設施建設等問題。於二零二一年財政年度，本集團向閱讀·夢飛翔文化關懷慈善基金捐贈50,000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。我們絕不會終止社區關懷工作，並將繼續履行我們的企業責任，在社區成長與業務發展之間尋找適當平衡。

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，能夠為客戶提供頂尖的專業服務。同時，我們致力為僱員提供一個全力發揮潛能的平台，讓僱員能夠積極成長。



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。在酬金待遇方面，我們以表現為依歸，以激勵僱員在保持生產力的同時，能夠達成自身的目標並維持高水平的工作表現。雖然如此，我們還有一系列負責任的僱傭措施，全部措施均超出法律最低要求標準，以提高合資格僱員的滿意度，例如，我們每兩年進行一次僱員表現評估，並為答謝僱員辛勤工作，而對在紀律、服務質素、環保及安全方面有良好表現的僱員，發放花紅及頒授服務獎項。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。在招聘、晉升、表現評估及工資調整的決策過程中，鼎豐絕不容許有任何歧視行為發生。

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。

環境、社會及管治報告

僱傭數據的明細如下：

僱員		二零二一年	流失比率
僱員總數		419	34.7%
性別	男性	224	37.5%
	女性	195	31.6%
類別	高級管理層	48	—
	中級管理層	78	—
	基層僱員	293	—
年齡群組	30歲以下	77	65.4%
	31-50歲	293	29.7%
	51歲或以上	49	8.9%
類型	全職	418	—
	兼職	1	—
地區	中國大陸	400	35.7%
	香港	19	15.4%

健康及安全的工作場所

鼎豐致力以積極主動的方式，為改善我們寶貴僱員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。為了鼓勵僱員跟從適當的健康及安全措施，我們繼續宣導全體僱員在這方面齊心協力，並充分了解各種危害及預防措施的重要性。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。於過去三年（包括報告期間在內），每年均無發生工作相關死亡事故。於報告期間，並無錄得因工傷而損失工作日數。

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、運動日、端午節慶祝、登山、迎新、感恩節慶祝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。



端午節慶祝



員工聚會

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。



冬至慶祝



環境、社會及管治報告

在COVID-19疫情期間保護我們的人才

由於我們在疫情期間依然營運，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。面對COVID-19疫情，本集團已遵循香港特區政府的公共衛生措施。僱員須填寫健康申報表，而與確診個案有直接或間接接觸的僱員必須於指定地點接受強制檢測或強制隔離14天，方能恢復工作。

由於COVID-19持續遏抑及擾亂經濟，本集團面臨著嚴重壓力。本集團深知COVID-19對僱員健康及安全的影響。除了遵守香港特區政府的COVID-19指引外，本集團亦已加強一系列的防疫措施，以確保員工的健康及安全：

- 在開始工作前量度體溫
- 每天清潔所有工作區域
- 向所有部門提供消毒凝膠
- 在洗手間及茶水間提供消毒凝膠，以加強工作場所的衛生及安全
- 實施社交距離政策
- 如有必要，於各辦公室按主管指示採取不同的特別工作安排
- 如有必要，以線上會議代替面對面會議

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

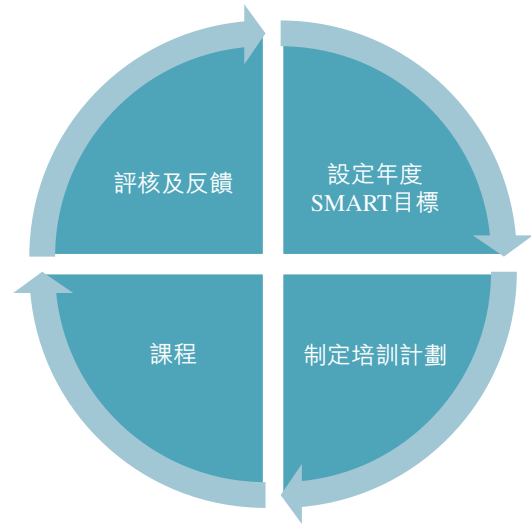
通過培訓及發展，預期員工可加快掌握工作成效所需的知識、技能及能力，以滿足行業及我們的增長需求。為了有系統地規範及管理我們的培訓，我們制定了《培訓管理程序》。

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，還會向外邀請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。於二零二一年，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，以支持彼等在工餘時間持續學習。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

僱員培訓數據乃細分如下：

培訓		二零二一年
培訓百分比		97.5%
性別	男性	52.1%
	女性	47.9%
類別	高級管理層	11.9%
	中級管理層	18.8%
	前線及基層員工	69.3%
平均培訓時數		5.72
性別	男性	4.95
	女性	6.59
類別	高級管理層	2.79
	中級管理層	2.44
	前線及基層員工	7.18

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機會，所有求徵者在取錄前都必須提供合法的身份證或身份證明書，以便我們進行嚴格的篩查。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。

環境、社會及管治報告

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，禁止所有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。

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。本集團意識到供應鏈管理對降低間接的環境及社會風險相當重要。另外，本集團關注其供應商的環境及社會實踐，並嘗試協助彼等在綠色供應鏈管理中採取負責任的社會行為。我們還引入了針對供應商及客戶的《行為守則》，以推動供應鏈業界在社會責任方面的共同承擔。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。採購過程必然受定期審查並由本集團緊密監督，以確保合約採購工作公平公正。

環境、社會及管治報告

為了與持份者建立牢固的關係，本集團已邀請客戶及供應商進行網上調查，以與彼等保持積極溝通並傳達我們的期望。我們在識別重要議題的過程中納入了彼等的反饋意見。為加強企業社會責任，我們將審視供應商的服務及表現是否符合採購要求。

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。



按地區劃分的供應商數目

地區	供應商數目
中國	468
香港	0
其他	0

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，關鍵是擁有創新及獨到的見解。由於本集團的核心價值是提供優質服務，我們努力秉持專業服務，並改良我們的資本管理流程，以滿足不斷變化的客戶需要。我們亦樂於為客戶提供即時及迅速的服務，盡快處理客戶的查詢。

一間公司要有獨到的見解，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。我們鼓勵僱員表達自身想法及分享自身意見。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，我們成立了由一眾理財、法律合規、管理等方面的專家組成的內部質量委員會，定期檢討並更新我們在服務質素方面的政策及程序，以提供以客戶為本的服務，並分析市場趨勢，以掌握即時資訊。

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

優秀的客戶服務是一間公司成功的基石。本集團致力提供最好的客戶服務，並制定了一套客戶服務機制，以確保服務質素。該機制鞏固客戶關係，提高客戶忠誠度。我們亦進行問卷調查及客戶拜訪，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。

我們歡迎客戶任何查詢及投訴，並將以公平及謙卑的態度處理所有意見。至於投訴，我們將以最大的耐心處理任何投訴。所有僱員均獲分發程序手冊，當中記載處理的辦法。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

本集團明白，保護知識產權（「知識產權」）對促進創新相當重要。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，我們制定了《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。

為加強僱員的保護知識產權意識，本集團為僱員（特別是高級管理人員）提供培訓並進行宣傳活動。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	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： (a) 政策；及 (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。 <i>註：</i> 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。	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	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（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	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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
A4 氣候變化	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化

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
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	我們的人才－僱傭條件
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	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
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	我們的人才－健康及安全的工作場所
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	我們的人才－健康及安全的工作場所
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	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。 <i>註：</i> 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
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	我們的人才－發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	我們的人才－發展及培訓

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
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
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	我們的人才－勞工準則
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	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
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	我們的價值鏈－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	我們的價值鏈－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	我們的價值鏈－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	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
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	基於本集團的業務性質，所接獲與產品有關的投訴以及因安全與健康理由而須回收的產品數目並不重大。

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
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	我們的價值鏈－領先的優質服務
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	我們的價值鏈－領先的優質服務
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	我們的價值鏈－領先的優質服務
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	我們的價值鏈－領先的優質服務
B7 反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德－反貪污
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	商業道德－反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	商業道德－反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	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
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	支持社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	支持社區

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

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80至210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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二一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18。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣1,147,134,000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。對應收融資租賃款項、貸款及賬款之預期信貸虧損的評估乃在獨立外聘估值師的協助下進行。

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14%）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、貸款及賬款於二零二一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；
- 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

- 邀請專家核數師協助我們評估有關方法的適當性及關鍵輸入數據的合理性；及
- 評估獨立外聘估值師及專家核數師的資格、能力及客觀性。

投資物業的估值

見綜合財務報表附註5及15。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有投資物業人民幣756,801,000元，當中公平值收益人民幣121,794,000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。

貴集團委聘獨立外聘估值師釐定 貴集團投資物業的估值。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。

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

張珂屏

執業證書編號P05412

香港，二零二二年三月三十日

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	7	199,378	185,077
來自資產管理業務的收入	7	917,906	709,115
來自商品貿易的收入	7	120,958	5,196,314
來自汽車電商業務的收入	7	21,490	–
其他收入	7	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	38	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	10	(48,051)	(88,610)

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
除所得稅前溢利	8	624,565	502,771
所得稅開支	11	(186,239)	(149,441)
年內溢利		438,326	353,330
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)	—
		5,240	14,855
年內全面收益總額		443,566	368,185
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)
		438,326	353,330
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)
		443,566	368,185
每股盈利	13		
— 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	14	309,327	174,377
投資物業	15	756,801	677,200
於聯營公司的權益	16	370,180	400,286
應收融資租賃款項、貸款及賬款	18	60,538	74,759
商譽	19	96,031	83,338
其他金融資產	20	342,020	358,238
預付款項、按金及其他應收款項	21	347,481	635,277
遞延稅項資產	32	36,897	43,569
		2,319,275	2,447,044
流動資產			
物業存貨	22	3,810,641	3,191,108
其他存貨		–	281
應收融資租賃款項、貸款及賬款	18	1,086,596	1,374,221
預付款項、按金及其他應收款項	21	474,004	554,117
其他金融資產	20	138,858	97,713
應收稅項		60,076	50,343
有限制銀行存款	17	228,054	333,293
現金及銀行結餘—一般賬目	23	99,951	87,935
現金及銀行結餘—代客戶持有	24	5,486	12,435
		5,903,666	5,701,446
分類為持作銷售的資產	41	96,906	–
		6,000,572	5,701,446
流動負債			
應付賬款	25	411,094	563,151
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入	26	749,196	1,513,266
合約負債	27	2,644,848	2,309,703
租賃負債	28	10,229	10,659
融資擔保	29	23,846	–
稅項撥備		367,982	265,774
銀行及其他借貸	30	558,201	278,013
公司債券	31	146,370	111,223
		4,911,766	5,051,789
分類為持作銷售的負債	41	7,905	–
		4,919,671	5,051,789
流動資產淨值		1,080,901	649,657
資產總值減流動負債		3,400,176	3,096,701

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
非流動負債			
其他應付款項及已收按金	26	145,956	75,472
租賃負債	28	9,134	5,176
銀行及其他借貸	30	159,631	469,196
公司債券	31	196,988	163,753
遞延稅項負債	32	167,075	34,784
		678,784	748,381
資產淨值			
		2,721,392	2,348,320
權益			
股本	33	14,734	14,734
儲備	34	2,706,658	2,291,298
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益	37	–	42,288
權益總額			
		2,721,392	2,348,320

綜合財務報表已於二零二二年三月三十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

截至二零二一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

綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年一月一日	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
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	440,759	440,759	(2,433)	438,326
年內其他全面收益	-	-	-	-	5,321	(81)	-	-	5,240	-	5,240
年內全面收益總額					5,321	(81)		440,759	445,999	(2,433)	443,566
因收購附屬公司額外權益而產生	-	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)	(14,997)	(15,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,858)	(24,858)
轉撥至法定儲備	-	-	-	34,952	-	-	-	(34,952)	-	-	-
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	(26,143)	26,143	-	-	-
已付末期股息	-	(30,636)	-	-	-	-	-	-	(30,636)	-	(30,636)
於二零二一年十二月三十一日	14,734	1,619,971	(1,184,215)	180,449	17,572	(13,987)	-	2,086,868	2,721,392	-	2,721,392

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，於二零二一年十二月三十一日約為人民幣25,023,000元(二零二零年：人民幣25,023,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量		
除所得稅前溢利	624,565	502,771
就下列項目調整：		
銀行及其他利息收入	7 (26,875)	(23,552)
利息開支	10 48,051	88,610
物業、廠房及設備折舊	8 20,746	19,781
分佔聯營公司業績	21,113	(128,420)
分佔合營企業業績	-	13,619
投資物業公平值變動	(121,794)	(23,344)
以股權結算以股份為基礎的付款	8 -	335
出售物業、廠房及設備的收益	8 (142)	(258)
出售投資物業的收益	-	(2,988)
商譽減值虧損	8 -	13,504
撇減存貨	29,151	-
其他金融資產公平值變動	(61,076)	(3,017)
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)
重新計量於合營企業的已有權益所得收益	7 -	(15,487)
金融資產的減值虧損撥備	8 25,047	19,550
金融資產的減值虧損撥回	7 (11,990)	(3,053)
融資擔保撥備	8 23,846	-
出售附屬公司的收益	(140,683)	(109,241)
出售聯營公司的收益	7 (11,007)	-
營運資金變動前經營溢利	418,952	348,082
其他存貨(增加)/減少	(15)	232
物業存貨增加	(45,286)	(1,083,162)
應收融資租賃款項、貸款及賬款減少/(增加)，扣除遞延收入	337,437	(602,384)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(965,430)	(1,209,540)
合約資產減少	-	3,624
有限制銀行存款增加	(4)	(294,579)
現金及銀行結餘一代客戶持有減少	6,950	10,524
應付賬款(減少)/增加	(140,565)	122,475
應計費用、其他應付款項及已收按金增加	149,324	1,246,871
合約負債增加	1,130,589	1,073,555
經營活動所得/(所用)現金	891,952	(384,302)
已收利息	26,875	23,552
已付所得稅	(86,078)	(59,520)
經營活動所得/(所用)現金淨額	832,749	(420,270)

綜合現金流量表

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
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(160,630)	(20,758)
收取與物業、廠房及設備有關的政府補助	20,904	-
出售物業、廠房及設備的所得款項	159	51
添置投資物業	(331,900)	(332,730)
收取與投資物業有關的政府補助	61,400	-
出售投資物業的所得款項	-	37,786
投資其他金融資產	(89,192)	(9,239)
出售其他金融資產的所得款項	51,101	34,304
收購附屬公司，扣除現金及現金等值項目	39 (104,367)	-
收購附屬公司額外權益	(15,000)	(113,061)
透過收購附屬公司以收購資產	40 -	4
出售附屬公司，扣除所出售現金	38 53,120	38,479
投資活動所用現金淨額	(514,405)	(365,164)
融資活動所得現金流量		
發行公司債券的所得款項	209,319	29,325
銀行及其他借貸的所得款項	262,631	654,411
償還銀行及其他借貸	(512,981)	(607,960)
償還公司債券	(140,937)	(40,375)
償還租賃負債	(13,821)	(7,928)
已付利息	(84,126)	(118,392)
非控股權益墊款	4,278	714,041
以配售形式發行普通股	-	90,173
非控股權益注資	-	25,000
已付股息	(30,636)	-
融資活動(所用)/所得現金淨額	(306,273)	738,295
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	12,071	(47,139)
年初現金及現金等值項目	87,935	139,770
匯率影響淨額	-	(4,696)
年終現金及現金等值項目	100,006	87,935
現金及現金等值項目結餘的分析		
現金及銀行結餘	100,006	87,935
減：計入分類為持作銷售的資產	41 (55)	-
於綜合現金流量表及綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值項目	99,951	87,935

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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。本公司的中國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，本公司的香港主要營業地點位於香港中環干諾道中1號友邦金融中心5樓501-505室。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司(與本公司統稱「本集團」)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(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

二零二一年十二月三十一日

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

於二零二一年四月，香港會計師公會頒布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」，以將承租人一方就因Covid-19疫情而直接產生的租金寬減而選擇不採用租賃修訂的會計處理所涉及的實際權宜方法延長12個月，而此項實際權宜方法亦已應用於原本於二零二二年六月三十日或之前到期的任何租賃付款額的減少所產生的租金寬減。該項修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效，並可予提早應用。選擇應用前項修訂「與Covid-19相關的租金寬減」的實體須強制應用該項修訂。本集團已於本年度的財務報表提早採納「於二零二一年六月三十日以後與Covid-19相關的租金寬減」修訂。

採納香港財務報告準則第16號的修訂並無對綜合財務報表造成重大影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

3. 採納香港財務報告準則—續

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要

4.1 業務合併及綜合基準

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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.1 業務合併及綜合基準－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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.3 聯營公司

在本集團有權力參與(但非控制)另一實體的財務及經營決策的情況下，該實體乃分類為聯營公司。聯營公司初步於綜合財務狀況表內按成本確認。此後聯營公司乃採用權益法入賬，其中本集團應佔的收購後損益及其他全面收益於綜合全面收益表確認(惟虧損超過本集團於聯營公司的權益除外，除非有責任填補該等虧損)。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅限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。

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

4.4 商譽

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

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

商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽乃分配至預期自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4.5)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.4 商譽－續

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。

4.5 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
- 於附屬公司及聯營公司的投資。

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4.4）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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.6 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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.7 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。

4.8 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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.8 租賃－續

作為承租人的會計處理－續

使用權資產－續

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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.8 租賃－續

作為承租人的會計處理－續

租賃負債－續

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。

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，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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.8 租賃－續

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。

4.9 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。

4.10 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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.11 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。

4.12 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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.12 金融工具－續

(i) 金融資產－續

債務工具－續

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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要—續

4.12 金融工具—續

(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按公平值計入其他全面收益計量的債務工具的預期信貸虧損(「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。

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，除非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，否則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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.12 金融工具－續

(ii) 金融資產的減值虧損－續

視乎金融工具的性质，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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.12 金融工具－續

(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、應計費用、其他應付款項及已收按金、銀行及其他借貸以及公司債券)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

於取消確認金融負債時以及於攤銷過程中，收益或虧損會於損益確認。

(iv) 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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.12 金融工具－續

(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4.12(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。

4.13 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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.14 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。

4.15 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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.15 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），以及於附屬公司及聯營公司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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.16 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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.16 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。

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。

(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) 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。

(d) 租金收入

經營租賃下的租金收入會在有關租賃的年期內以直線法確認。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.16 收入確認－續

(e) 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。

(f) 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。

(g) 管理費收入

管理費收入乃於提供服務時確認。

(h) 會員費收入

會員費收入會在合約期內以直線法確認。

合約資產及負債

合約資產指本集團可就其已轉移予客戶的服務換取代價的權利，但有關權利尚未成為無條件。相反，應收款項指本集團可收取代價的無條件權利，換言之有關代價僅須待時間經過即到期支付。

合約負債指本集團已向客戶收取代價（或代價到期支付）並因此須承擔向客戶轉移服務的義務。

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。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.16 收入確認－續

合約成本－續

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。

4.17 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。

4.18 政府補助

在有合理保證本集團將符合政府補助所附帶的條件，以及將會收到補助之前，政府補助將不作確認。

用作補償本集團所產生的開支的補助乃於該項開支產生的同一期間內有系統地於損益中確認為收入。

倘補助與某項資產有關，該補助將於遞延收入賬記賬，並於有關資產的預期可使用年期內按直線法撥入損益。

倘補助與某項按公平值計量的資產有關，該補助將自該項資產的賬面值扣除，並於同一會計期間的損益中確認。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.19 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。

於出售海外業務時，截至出售日期為止於匯兌儲備內確認與該業務有關的累計匯兌差額乃重新分類至損益，作為出售所得損益的一部分。

4.20 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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.20 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

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.21 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。

4.22 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）。

當購股權按照計劃失效時，於購股權儲備確認的相應金額將轉撥至保留溢利。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 重大會計政策概要－續

4.23 持作銷售非流動資產及出售群組

非流動資產及出售群組在以下情況下分類為持作銷售：

- 其可立即出售；
- 管理階層承諾執行銷售計劃；
- 該計劃不大可能出現顯著改變或被撤回；
- 已啟動方案積極尋找買家；
- 以參照公平值的合理價格推銷資產或出售群組；及
- 預期於分類之日起計12個月內完成銷售。

分類為持作銷售的非流動資產及出售群組按以下較低者計量：

- 緊接其按本集團會計政策分類為持作銷售前的賬面值；及
- 公平值減銷售成本。

分類為持作銷售後，非流動資產（包括於出售群組內的非流動資產）將不予折舊。

年內出售的經營業績於截至出售日期為止乃計入損益。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 重大會計判斷及估計

本集團對未來作出若干估計及假設。估計及判斷乃持續基於過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下被視為合理預期發生的未來事件。於未來，實際經歷可能與該等估計及假設有所不同。下文論述的估計及假設將足以構成重大風險並引致資產及負債的賬面值於下個財政年度內大幅調整。

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。

受結構性協議規限的附屬公司

本集團透過一間受結構性協議規限的附屬公司（「結構化附屬公司」）提供電商服務。本集團並無擁有結構化附屬公司的任何股權。本公司董事根據本集團是否擁有控制結構化附屬公司的權力、是否有權通過參與結構化附屬公司的業務而獲得可變回報，以及是否有能力透過控制結構化附屬公司而影響該等回報，以評估本集團是否對結構化附屬公司擁有控制權。經過評估，本公司董事認為，基於結構性協議（「結構性協議」），本集團對結構化附屬公司擁有控制權，並因此已將結構化附屬公司的財務狀況及業績併入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

儘管如此，在確立本集團對結構化附屬公司的控制權上，結構性協議可能不如法律上的擁有權有效，且中國法律制度所帶來的不確定因素可能妨礙本集團享有對結構化附屬公司的業績、資產及負債的受益權。本公司董事根據其法律顧問的意見，認為結構性協議符合相關的中國法律及法規，並具有法律約束力及可予強制執行。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 重大會計判斷及估計－續

估計不確定因素的主要來源

金融資產的減值

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

於各報告日期，本集團通過對由報告日期至初步確認日期之間於預計存續期內發生的違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。本集團會考慮就此目的而相關且毋須付出過多成本或努力就可獲得的合理及有依據的資料。此包括定量及定性資料以及前瞻性分析。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團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，本集團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，本集團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

本集團按年測試商譽是否遭遇減值。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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 重大會計判斷及估計－續

估計不確定因素的主要來源－續

所得稅

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

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

投資物業的公平值

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

物業存貨的可變現淨值

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

6. 分部資料

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

- (1) 金融服務－於中國及香港提供擔保服務、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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

6. 分部資料—續 分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二一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					624,565

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

6. 分部資料－續

分部收益及業績－續

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

二零二一年十二月三十一日

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

6. 分部資料－續

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展					總計 人民幣千元
	金融服務 人民幣千元	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	
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)
金融資產的減值虧損撥備	(20,172)	(4,875)	-	-	-	(25,047)
金融資產的減值虧損撥回	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)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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
金融資產的減值虧損撥備	(13,508)	(6,042)	–	–	(19,550)
金融資產的減值虧損撥回	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)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

6. 分部資料－續

其他分部資料－續

本公司為一間投資控股公司，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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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
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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

7. 收益及其他收入－續

	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
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	—
	21,490	—
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	1,053,320	5,890,875
在一段時間內	730	8,500
	1,054,050	5,899,375

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

7. 收益及其他收入－續

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
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
	66,642	79,122

* 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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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
	1,530	1,556
存貨成本	694,754	5,623,125
撇減存貨	29,151	—
存貨成本確認為開支	723,905	5,623,125
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、應收聯營公司款項及 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)(附註9)		
— 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
	60,163	69,765
匯兌收益淨額	(5,957)	(7,325)
出售物業、廠房及設備的收益	(142)	(258)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
洪明顯先生(「洪先生」)	-	638	15	653
吳志忠先生(「吳先生」)	-	510	15	525
馮曉剛博士 ¹	-	30	-	30
	-	1,178	30	1,208
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	1,178	30	1,618

¹ 於二零二一年十二月九日獲委任

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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
截至二零二零年十二月三十一日 止年度					
執行董事：					
洪先生	–	638	15	55	708
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

二零二一年十二月三十一日

9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至二零二一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（二零二零年：兩名），彼等的酬金於附註9(a)反映。

於截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,042	4,036
退休金計劃供款	80	80
以股權結算以股份為基礎的薪酬	–	173
	4,122	4,289

五名最高薪酬人士的薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	5	5

- (c) 於截至二零二一年及二零二零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

二零二一年十二月三十一日

10. 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(附註)	(51,693)	(59,534)
	48,051	88,610

附註： 借入資金的年內加權平均資本化利率為每年7.73% (二零二零年：8.98%)。

11. 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	74,086	24,979
— 預扣稅	655	523
	164,336	193,769
遞延稅項(附註32)	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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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%。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	624,565	502,771
按有關稅務司法權區內溢利適用的稅率計算的稅項	130,332	155,199
毋須課稅收入的稅務影響	(51,213)	(48,240)
不可扣稅開支的稅務影響	21,537	8,507
未確認稅項虧損的稅務影響	29,453	16,177
動用先前未確認的稅項虧損	(89)	(1,459)
土地增值稅撥備	74,086	24,979
應付土地增值稅的企業所得稅的稅務影響	(18,522)	(6,245)
就中國附屬公司所付利息繳付的預扣稅	655	523
所得稅開支	186,239	149,441

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

12. 股息

(a) 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(相等於人民幣30,636,000元)(二零二零年：36,042,000港元(相等於人民幣30,636,000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。年內並無宣派及派付中期股息(二零二零年：無)。

(b) 於年內批准及派付歸屬於上個財政年度的股息：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就過往年度派付的末期股息 —每股普通股0.5港仙(二零二零年：無)	30,636	—

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)
<i>股份數目</i>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	7,208,386	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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

13. 每股盈利－續

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。

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28)	傢俬、裝置及 汽車	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39)	-	-	-	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及 二零二一年一月一日	16,079	144,594	33,466	6,196	13,692	214,027
添置	1,360	136,393	17,032	627	1,346	156,758
租賃修訂	-	-	637	-	-	637
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	23	437	460
出售	-	-	-	(119)	-	(119)
出售附屬公司(附註38)	(227)	-	(5,363)	(234)	(388)	(6,212)
撇銷	-	-	(1,995)	-	(14)	(2,009)
分類為持作銷售的資產(附註41)	-	-	(1,534)	-	-	(1,534)
於二零二一年十二月三十一日	17,212	280,987	42,243	6,493	15,073	362,008

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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28)	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及 二零二一年一月一日	10,445	—	18,817	2,306	8,082	39,650
年內支付	4,641	—	12,924	1,319	1,862	20,746
出售時撥回	—	—	—	(102)	—	(102)
出售附屬公司(附註38)	(172)	—	(3,990)	(43)	(199)	(4,404)
撤銷時撥回	—	—	(1,995)	—	(14)	(2,009)
分類為持作銷售的資產(附註41)	—	—	(1,200)	—	—	(1,200)
於二零二一年十二月三十一日	14,914	—	24,556	3,480	9,731	52,681
賬面淨值：						
於二零二一年十二月三十一日	2,298	280,987	17,687	3,013	5,342	309,327
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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

15. 投資物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	677,200	747,800
添置	270,500	332,730
出售	-	(34,798)
出售附屬公司(附註38)	(312,693)	(391,876)
公平值變動	121,794	23,344
於十二月三十一日	756,801	677,200

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國的投資物業經泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)(二零二零年：亞太估值及顧問有限公司及泓亮)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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，已竣工投資物業的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。

於二零二零年十二月三十一日，興建中投資物業的公平值乃採用餘值法估計，當中參考於估值日期視作已竣工的物業估計價值，並適當扣除建築成本、市場推廣、專業費用、應急費用、財務費用及其他相關成本以及預計發展商利潤。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業的賬面值包括與投資物業有關的政府補助人民幣61,400,000元(二零二零年：無)，其於計算投資物業的賬面值時已被扣除。本集團已履行該補助所附帶的所有條件。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

15. 投資物業－續

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日(第3級經常性公平值計量)	677,200	747,800
添置	270,500	332,730
出售	-	(34,798)
出售附屬公司	(312,693)	(391,876)
公平值變動	121,794	23,344
於十二月三十一日(第3級經常性公平值計量)	756,801	677,200

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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	
					二零二一年	二零二零年
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	2.0%	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	3.25%	3.5%
中國購物商場	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	4%	不適用
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	0%至10%	不適用
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	5.5%	不適用
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	不適用	人民幣3,600元至 人民幣10,637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	不適用	人民幣1,147元至 人民幣3,152元
			預計發展商利潤率	預計發展商利潤率越高， 公平值越低	不適用	15%至25%

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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。

於二零二一年十二月三十一日，價值約人民幣661,004,000元（二零二零年：無）的投資物業乃抵押作為本集團其他借貸的抵押品（附註30），價值約人民幣95,797,000元（二零二零年：無）的投資物業乃抵押作為若干客戶獲授銀行融資的抵押品（附註29）。

16. 於聯營公司的權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所佔資產淨值	370,180	400,286

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	— (附註(a)) (二零二零年：20%)
中城城開集團有限公司（「中城」） (前稱福建中海外城市開發有限公司)	中國，在中國從事物業發展管理 及商品貿易業務	49% (二零二零年：49%) (附註(b))

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

二零二一年十二月三十一日

16. 於聯營公司的權益—續

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售其於創翼的全部股權，現金代價為人民幣20,000,000元。有關代價尚未結付並已計入二零二一年十二月三十一日的其他應收款項。出售完成後，創翼不再為本集團的聯營公司。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售其於中城的51%股權。出售完成後，本集團於中城的實際權益由100%減至49%，而中城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。

中城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，源於本集團於中城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

二零二一年十二月三十一日

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
自一月一日起至出售日期止／截至十二月三十一日止年度		
期／年內收益	415	672
期／年內溢利／(虧損)及全面收益總額	396	(33,695)

中城

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度／自成為聯營公司起至十二月三十一日止		
年／期內收益	2,953,862	—
年／期內虧損及全面收益總額	(43,249)	—

	中城		創翼
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於十二月三十一日			
流動資產	1,122,711	2,792,099	45,286
非流動資產	404,640	412,007	12
流動負債	(372,061)	(1,766,709)	(726)
非流動負債	(399,821)	(638,679)	—
資產淨值	755,469	798,718	44,572



財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

17. 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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 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

於各報告日期應收融資租賃款項進一步分析如下：

	二零二一年		二零二零年	
	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	62,331	55,921	41,271	33,631
遲於一年但不遲於五年	70,895	60,538	91,418	74,759
	133,226	116,459	132,689	108,390
未賺取融資收入	(16,767)	–	(24,299)	–
最低租賃款項現值	116,459	116,459	108,390	108,390

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

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。

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：

	二零二一年 每月%	二零二零年 每月%
應收委託貸款	1.0	1.0
應收融資租賃款項	0.5至1.1	0.5至1.1
應收貸款應收貸款	1.1至5.0	1.0至5.0

由於二零二一年十二月三十一日有八名客戶（二零二零年：八名）尚未償還結餘約人民幣1,048,260,000元（二零二零年：人民幣1,258,802,000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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

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
	1,132,606	1,426,755

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
未逾期	1,097,359	1,393,945
逾期0至30日	24,226	191
逾期31至90日	3,992	337
逾期91至180日	—	99
超過180日	7,029	32,183
	1,132,606	1,426,755

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

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及二零二一年一月一日	37,728
已確認減值虧損	14,689
減值虧損撥回	(10,103)
出售附屬公司	(492)
分類為持作銷售的資產	(9,992)
於二零二一年十二月三十一日	31,830

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
房地產	95,849	455,971
動產	34,632	63,397
產權	1,003,169	1,335,719
其他	3,500	9,000
	1,137,150	1,864,087

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，有關若干機器、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、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13,664,000元（二零二零年：人民幣23,741,000元）（附註26）。

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。

19. 商譽

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	83,338	33,400
收購附屬公司(附註39)	12,693	63,442
減值虧損	—	(13,504)
於十二月三十一日	96,031	83,338

於二零二一年十二月三十一日，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（二零二零年：人民幣19,896,000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70,593,000元（二零二零年：人民幣63,442,000元），分配至汽車電商業務的現金產生單位的商譽賬面值為人民幣5,542,000元（二零二零年：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（二零二零年：零），稅前貼現率為11.2%（二零二零年：11%）。

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（二零二零年：零），稅前貼現率為11.3%（二零二零年：13.7%）。

電商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10%（二零二零年：不適用），稅前貼現率為12.5%（二零二零年：不適用）。



財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

19. 商譽－續

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，由此證明商譽的賬面值為合理，故毋須就商譽作出減值。

董事確定，現金產生單位有足夠的現金流量，證明商譽的賬面值為合理，因此於二零二一年十二月三十一日毋須就商譽作出減值。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

20. 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：		
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 非上市股本證券 (附註(a))	—	36,000
— 不良資產 (附註(b))	59,619	60,331
— 基金投資	600	1,000
— 應收代價 (附註38(c))	281,801	260,907
	342,020	358,238
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38(a))	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(b))	95,898	90,577
	138,858	97,713
	480,878	455,951

附註：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣30,000,000元出售其非上市股本證券予聯營公司。本集團並無就有關出售確任何收益或虧損。
- (b) 不良資產代表並無公開或活躍市場報價的股本及債務工具。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

20. 其他金融資產－續

附註：－續

- (c) 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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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
第3級經常性公平值		
非上市股本證券	-	36,000
不良資產	155,517	150,908
基金投資	600	1,000
應收代價	324,761	260,907
	480,878	448,815

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初結餘	448,815	128,000
添置(附註)	151,877	333,809
出售	(65,250)	(20,305)
出售附屬公司(附註38)	(121,189)	-
於損益確認的公平值收益	61,304	2,332
於其他全面收益確認的公平值收益	5,321	4,979
期末結餘	480,878	448,815

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，添置應收代價金額約人民幣76,877,000元(二零二零年：應收代價約人民幣260,907,000元及不良資產約人民幣72,902,000元)為非現金交易。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

20. 其他金融資產－續

附註：－續

(c) 金融資產的公平值計量－續

本集團的金融資產於二零二一年及二零二零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
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元				
金融資產						
－不良資產	155,517	150,908	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。	<ul style="list-style-type: none"> • 預期可收回金額 • 預期收款日期 • 與預期風險水平相應的貼現率 	<ul style="list-style-type: none"> • 可收回金額越高，公平值越高 • 收款日期越早，公平值越高 • 貼現率越高，公平值越低
－基金投資	600	1,000	第3級			
－應收代價	324,761	260,907	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。	<ul style="list-style-type: none"> • 預期可收回金額 • 預期收款日期 • 與預期風險水平相應的貼現率 • 被出售公司的預期預售表現 • 被出售公司的盈利能力 	<ul style="list-style-type: none"> • 可收回金額越高，公平值越高 • 收款日期越早，公平值越高 • 貼現率越高，公平值越低 • 預售表現越高，公平值越高 • 盈利能力越高，公平值越高
－非上市股本證券	－	36,000	第3級			

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

21. 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	260,000	—
應收代價	84,734	—
應收聯營公司款項(附註a)	—	635,277
	347,481	635,277
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	111,980	176,187
應收代價	256,604	256,223
應收聯營公司款項(附註a)	12,899	—
	474,004	554,117

附註：

(a) 於二零二一年及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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

21. 預付款項、按金及其他應收款項－續

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及二零二一年一月一日	2,887
已確認減值虧損	10,358
減值虧損撥回	(1,887)
出售附屬公司	(637)
於二零二一年十二月三十一日	10,721

22. 物業存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所持發展中物業	1,651,834	2,905,705
持作銷售物業	2,158,807	285,403
	3,810,641	3,191,108

- (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（二零二零年：30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。

於二零二一年十二月三十一日，所持發展中物業約人民幣433,630,000元（二零二零年：人民幣420,622,000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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

22. 物業存貨－續

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，持作發展物業人民幣121,907,000元(二零二零年：人民幣546,513,000元)乃抵押作為本集團其他借貸的抵押品(附註30)，而持作銷售物業人民幣1,105,936,000元(二零二零年：無)乃抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註30)。

於二零二一年十二月三十一日，持作銷售物業人民幣220,233,000元(二零二零年：無)乃抵押作為聯營公司獲授銀行融資的抵押品(附註29)。

- (c) 於過往年度，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)所發出的通知(「該通知」)，表示已成為威海中天房地產有限公司(「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。於二零二一年十二月三十一日，人民幣377,761,000元(二零二零年：人民幣387,912,000元)的經協定負債乃計入其他應付款項(附註26)，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(二零二零年：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。

23. 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。

於二零二一年十二月三十一日，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89,600,000元(二零二零年：人民幣73,859,000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。

24. 現金及銀行結餘－代客戶持有

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

25. 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
	411,094	563,151

於報告期末計入應付賬款的應付賬款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
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
	411,094	563,151

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

26. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債		
應計費用、其他應付款項及已收按金(附註a)	601,720	715,432
應付代價(附註c)	48,000	–
營業稅及其他應付稅項	90,983	59,002
已收融資租賃客戶的按金(附註18)	7,164	17,241
應付非控股權益款項	–	714,041
遞延收入(附註b)	1,329	7,550
	749,196	1,513,266
非流動負債		
其他應付款項(附註a)	118,552	68,972
已收融資租賃客戶的按金(附註18)	6,500	6,500
遞延收入(附註b)	20,904	–
	145,956	75,472

附註：

- (a) 根據綜合財務報表附註22，本集團收到管理人所發出的該通知，表示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。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。於二零二一年十二月三十一日，人民幣377,761,000元(二零二零年：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(二零二零年：人民幣470,000,000元)(附註22)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

26. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入—續

附註：—續

(a) —續

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十二日起計36個月(除非獲法院批准進一步延長)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團接獲法院批准延長重整計劃至二零二三年十二月三十一日。根據重整計劃，人民幣259,209,000元的其他應付款項預期將於二零二一年十二月三十一日起計一年內結清，人民幣118,552,000元的其他應付款項預期將於二零二一年十二月三十一日起計一年後結清(二零二零年：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人民幣1,329,000元(二零二零年：人民幣7,550,000元)及就建設若干在建項目所收取的政府補助人民幣20,904,000元(二零二零年：無)。

(c) 收購Fast Sunrise Limited及其附屬公司所涉代價人民幣48,000,000元於二零二一年十二月三十一日尚未結付(附註39)。

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

二零二一年十二月三十一日

27. 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	2,644,848	2,309,703

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初計入合約負債並於年內確認的收益	838,636	684,734

28. 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2個月至5年（二零二零年：10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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租作自用的其他物業	17,687	14,649
物業存貨下的租賃土地	911,054	1,740,479
投資物業下的租賃土地	172,535	330,023
在建工程下的租賃土地	115,023	115,023
	1,216,299	2,200,174

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

28. 租賃－續 租賃負債

未來到期的租賃款項如下：

	二零二一年		二零二零年	
	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	11,411	10,229	11,663	10,659
遲於一年但不遲於兩年	6,875	6,387	5,427	5,176
遲於兩年但不遲於五年	2,799	2,747	–	–
	21,085	19,363	17,090	15,835
未來利息開支	(1,722)	–	(1,255)	–
	19,363	19,363	15,835	15,835

為呈報目的而分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債	10,229	10,659
非流動負債	9,134	5,176
	19,363	15,835

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的租賃現金流出總額為人民幣14,796,000元（二零二零年：人民幣8,082,000元）。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

28. 租賃－續

於損益確認的金額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租作自用的其他物業的折舊開支(附註14)	12,924	11,534
租賃負債利息(附註10)	1,639	10,406
短期租賃所涉開支	975	154
售後租回交易所產生的收益	—	3,484

29. 融資擔保

(a) 就授予若干客戶及聯營公司的銀行融資提供擔保：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已發行融資擔保	23,846	—

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，融資擔保合約涉及就授予聯營公司的融資而向銀行提供的擔保。聯營公司獲銀行授予的銀行融資金額為人民幣382,152,000元(二零二零年：人民幣467,000,000元)，而聯營公司已動用全數款項。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已計提預期信貸虧損撥備人民幣23,846,000元(二零二零年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，提供上述融資擔保所產生的財務影響屬微不足道，因此並無在綜合財務報表中入賬。

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，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255,000,000元(二零二零年：人民幣304,470,000元)，而聯營公司已動用全數款項。

就若干客戶獲授的銀行融資所抵押的資產於財務報表附註45中披露。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，提供上述融資擔保所產生的財務影響屬微不足道，因此並無在綜合財務報表中入賬。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

29. 融資擔保－續

(b) 就購買本集團物業的若干買家的按揭融資提供擔保：

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1,703,137,000元（二零二零年：人民幣1,681,211,000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。董事認為，提供上述融資擔保所產生的財務影響屬微不足道，故並無在綜合財務報表中入賬。

30. 銀行及其他借貸

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
有抵押借貸		
銀行借貸	250,674	58,040
其他借貸	467,158	689,169
	717,832	747,209
應償還賬面值：		
一年內	558,201	278,013
超過一年，但不超過兩年	135,631	469,196
超過兩年，但不超過五年	24,000	—
	717,832	747,209

於二零二一年十二月三十一日，本集團有浮動利率介乎每年4.8%至15.0%（二零二零年：4.8%至15.0%）的銀行及其他借貸。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

30. 銀行及其他借貸－續

於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣250,674,000元以賬面值人民幣1,105,936,000元的持作銷售物業作抵押，並獲洪先生、施鴻嬌女士（「施女士」）及本公司一間附屬公司擔保。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣55,490,000元獲洪先生、施女士及本公司一間附屬公司擔保，銀行借貸約人民幣2,550,000元獲一名附屬公司董事擔保。

於二零二一年十二月三十一日，其他借貸約人民幣107,865,000元以賬面值人民幣121,907,000元的所持發展中物業、賬面值人民幣661,004,000元的投資物業、本公司一間附屬公司的全部權益及本公司兩間附屬公司所提供的公司擔保作抵押；其他借貸約人民幣359,293,000元（二零二零年：人民幣462,505,000元）以洪先生作出的個人擔保作抵押。

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元以洪先生作出的個人擔保作抵押；及
- (iii) 約人民幣149,984,000元以賬面值人民幣546,513,000元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所提供的公司擔保作抵押。

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

31. 公司債券

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
公司債券	343,358	274,976
應償還賬面值：		
一年內	146,370	111,223
超過一年，但不超過兩年	78,838	35,616
超過兩年，但不超過五年	118,150	124,737
超過五年	-	3,400
	343,358	274,976

截至二零二一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246,258,000港元（相等於人民幣209,319,000元）（二零二零年：34,500,000港元（相等於人民幣29,325,000元））的公司債券，並償還本金額為165,808,000港元（相等於人民幣140,937,000元）（二零二零年：47,500,000港元（相等於人民幣40,375,000元））的公司債券。

公司債券按介乎每年4.0%至9.0%（二零二零年：1.0%至7.5%）計息。公司債券的利息須於每年按季度至按年（二零二零年：按季度至按年）支付。公司債券將於發行日起六個月至八年（二零二零年：三個月至八年）到期。

於二零二一年十二月三十一日，於上述結餘中，為數152,280,000港元（相等於人民幣128,588,000元）（二零二零年：124,100,000港元（相等於人民幣105,485,000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）（二零二零年：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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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4,000,000港元（相等於人民幣3,400,000元）（二零二零年：14,000,000港元（相等於人民幣11,900,000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

二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	36,897	43,569
遞延稅項負債	(167,075)	(34,784)
	(130,178)	8,785

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%（二零二零年：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 產生的庫存物業 進行公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 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
於二零二零年一月一日	(79,004)	(41,073)	-	-	(120,077)
收購附屬公司(附註39)	-	(14,048)	-	-	(14,048)
透過收購附屬公司以收購資產 (附註40)	-	(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 及二零二一年一月一日	(19,636)	(15,148)	11,896	31,673	8,785
收購附屬公司(附註39)	-	(123,147)	-	-	(123,147)
出售附屬公司(附註38)	8,520	1,100	(3,533)	-	6,087
於損益中(扣除)/計入(附註11)	(30,449)	11,685	(8,363)	5,224	(21,903)
於二零二一年十二月三十一日	(41,565)	(125,510)	-	36,897	(130,178)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

32. 遞延稅項－續

於二零二一年十二月三十一日，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1,647,222,000元(二零二零年：人民幣1,516,783,000元)。由於本集團能夠控制此等附屬公司的股息政策，且有關差額可能不會於可見將來撥回，故概無確認遞延稅項負債。

於二零二一年十二月三十一日，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209,470,000元(二零二零年：人民幣105,912,000元)。稅項虧損人民幣198,753,000元(二零二零年：人民幣93,095,000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10,717,000元(二零二零年：人民幣12,817,000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。

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			
以配售形式發行普通股(附註a)			
就收購附屬公司發行新股份(附註b)			
就收購資產(以收購附屬公司的方式)發行新股份			
(附註c)			
	6,363,386	15,908	12,832
	265,000	663	597
	190,000	475	427
	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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

33. 股本—續

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。

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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

二零二一年十二月三十一日

34. 儲備—續

本公司

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 (附註) 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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	158,828	-	-	-	-	158,828
確認以股權結算以股份為基礎的酬金	-	-	-	335	-	335
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	1,650,607	355,920	9,780	26,143	(454,663)	1,587,787
年內虧損	-	-	-	-	(48,313)	(48,313)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(48,313)	(48,313)
已失效購股權	-	-	-	(26,143)	26,143	-
已付末期股息	(30,636)	-	-	-	-	(30,636)
於二零二一年十二月三十一日	1,619,971	355,920	9,780	-	(476,833)	1,508,838

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

二零二一年十二月三十一日

35. 控股公司財務狀況表

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	13,650	-
於附屬公司的權益	1,263,828	1,263,828
按金	2,730	-
	1,280,208	1,263,828
流動資產		
應收貸款及賬款	-	3,400
預付款項	90	-
應收附屬公司款項	1,035,428	1,123,594
其他金融資產	-	7,107
現金及銀行結餘	1,654	941
	1,037,172	1,135,042
流動負債		
應計費用及其他應付款項	46,840	29,651
應付附屬公司款項	29,552	29,216
租賃負債	5,779	-
其他借貸	313,661	-
公司債券	146,370	111,223
	542,202	170,090
流動資產淨值	494,970	964,952
總資產減流動負債	1,775,178	2,228,780
非流動負債		
租賃負債	8,987	-
其他借貸	45,631	462,506
公司債券	196,988	163,753
	251,606	626,259
資產淨值	1,523,572	1,602,521
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	33	14,734
儲備	34	1,587,787
權益總額	1,523,572	1,602,521

代表董事會

洪明顯
董事

吳志忠
董事

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

36. 於附屬公司的權益

於二零二一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 及營業地點
			直接	間接	
鼎豐集團(中國)有限公司 (前稱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, 香港 (「香港」)
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, 香港
鼎戈資產發展有限公司 (前稱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, 香港
車厘籽汽車有限公司 (前稱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, 香港
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, 香港
鼎造有限公司 (前稱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, 香港

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
鼎造城開有限公司 (前稱文旅有限公司)	英屬處女群島	100股每股面值1美元的普通股	-	100%	投資控股, 香港
鼎奐有限公司 (前稱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, 香港
鼎繹有限公司	英屬處女群島	100股每股面值1美元的普通股	100%	-	投資控股, 香港
Fast Sunrise Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值1美元的普通股	-	100%	投資控股, 香港
鼎造城市開發有限公司 (前稱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, 香港
鼎豐金融控股有限公司	香港	1股每股面值1.00港元的普通股	-	100%	投資控股以及提供快捷貸款服務, 香港
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, 香港

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
鼎戈資產集團有限公司 (前稱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, 香港
車厘籽集團有限公司 (前稱嘉實租賃集團有限公司)	香港	156,000,000港元	—	100%	投資控股, 香港
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, 香港
鼎豐金融證券有限公司	香港	15,176,000港元	—	100%	提供金融服務, 香港
鼎豐資產管理有限公司	香港	2,500,000港元	—	100%	提供金融服務, 香港
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, 香港
鼎奐供應鏈有限公司 (前稱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, 香港

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
鼎造物業服務有限公司 (前稱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, 香港
鼎造城開集團有限公司 (前稱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, 香港
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, 香港
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, 香港
獎源有限公司	香港	10,000股每股面值1.00港元 的普通股	—	100%	投資控股, 香港
鼎繹置業集團有限公司#	香港	1,000股每股面值1.00港元 的普通股	—	100%	投資控股, 香港
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、提供快捷貸款以及商品貿易, 中國

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
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，中國
車厘籽(廈門)擔保有限公司(ii) (前稱鼎豐擔保股份有限公司)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100% (二零二零年： 94.9%)	提供擔保服務， 中國
廈門市鼎戈股權投資有限公司(i) (前稱廈門市鼎豐股權投資 有限公司)	中國	註冊資本500,000,000港元	-	100%	投資控股，中國
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，中國
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，中國
廈門市鼎戈資產管理有限公司(ii) (前稱廈門市鼎豐資產管理 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	-	100%	提供資產管理 服務，中國

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
廈門文軟貿易有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	—	100%	提供資產管理 服務，中國
廈門市鼎戈投資諮詢有限公司(ii) (前稱廈門市鼎豐投資諮詢 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣442,650,000元	—	100%	提供快捷貸款 服務，中國
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， 中國
車厘籽(廈門)融資租賃有限公司(i) (前稱嘉實(廈門)融資租賃 有限公司)	中國	註冊資本35,000,000美元	—	100%	提供融資租賃 服務，中國
天津車厘籽汽車科技有限公司 (「車厘籽汽車」)(i)	中國	註冊資本10,000,000港元	—	100%	投資控股，中國
天津自貿乾程泰鋒科技有限公司 (「乾程泰鋒」)(ii)(iii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	提供汽車電商 業務，中國

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
廈門市鼎造物業服務有限公司(i) (前稱廈門市鼎豐物業服務 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	提供物業管理 服務，中國
廈門鼎繹文化旅遊集團有限公司(ii) (前稱廈門鼎豐文化旅遊集團 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣300,000,000元	—	100%	投資控股，中國
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，中國
廈門市鼎造商務諮詢有限公司(ii) (前稱廈門禾潤信商務諮詢 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股，中國
景寧外舍古鎮旅遊投資發展 有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,001,300元	—	100%	物業發展，中國
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，中國

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
威海中天房地產有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展，中國
龍泉市鼎造文化旅遊有限公司(ii) (前稱龍泉市鼎豐文化 旅遊有限公司)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股，中國
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，中 國
濟南鼎造商務諮詢管理有限公司(ii) (前稱濟南市鼎豐商業諮詢 有限公司)	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	—	100%	暫無營業，中國
贛州鼎造文化旅遊發展有限公司(ii) (前稱贛州鼎豐 文化旅遊發展有限公司)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	—	100%	暫無營業，中國
廈門鼎造城市開發集團有限公司# (i)	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	—	100%	投資控股，中國

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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 及營業地點
			直接	間接	
廈門市鼎造城市開發有限公司# (ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股，中國
贛州鼎繹置業有限公司# (i)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股，中國

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

(iii) 儘管本公司並不直接或間接持有乾程泰鋒任何註冊資本，惟本公司附屬公司車厘籽汽車與乾程泰鋒及乾程泰鋒的註冊股東訂立了結構性協議，使本公司能夠對乾程泰鋒行使控制權。整體而言，結構性協議容許乾程泰鋒的財務業績及業務經濟利益流入車厘籽汽車。此外，乾程泰鋒全體董事及高級管理層均應由車厘籽汽車指派。透過結構性協議，車厘籽汽車能夠控制乾程泰鋒，故乾程泰鋒被視為本集團的附屬公司。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 非控股權益(「非控股權益」)

有關本集團非控股權益的財務資料概要(未計集團內公司間對銷)呈列如下：

財務狀況表概要

	Differ Halo集團 (附註(a))		鼎豐盛 (附註(b))		豐達 (附註(c))		車厘籽擔保 (附註(d))	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非控股權益所佔股權百分比	-	49%	-	50%	-	49%	-	5.1%
流動								
資產	-	75,747	-	548,929	-	594,927	-	177,305
負債	-	(68,703)	-	(617,476)	-	(554,451)	-	(2,705)
	-	7,044	-	(68,547)	-	40,476	-	174,600
非流動								
資產	-	2,810	-	116,755	-	116,807	-	45
負債	-	(606)	-	(368)	-	(1,201)	-	-
	-	2,204	-	116,387	-	115,606	-	45
資產淨值	-	9,248	-	47,840	-	156,082	-	175,645
非控股權益的賬面值	-	4,532	-	23,920	-	(1,164)	-	15,000

附註：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售Differ Halo Limited及其附屬公司(統稱「Differ Halo集團」)的51%股權，詳情見附註38。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售包括廈門鼎豐盛企業管理有限公司(「鼎豐盛」)在內的鼎豐數碼集團的50%股權，詳情見附註38。

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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 非控股權益－續

財務狀況表概要－續

附註：－續

(c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售豐達的51%股權，詳情見附註38。

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40。

(d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有94.9%權益的附屬公司車厘籽(廈門)擔保有限公司(「車厘籽擔保」)存在非控股權益持有的權益。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與非控股權益股權持有人訂立買賣協議，以按代價人民幣15,000,000元收購車厘籽擔保餘下5.1%的股權。經向非控股權益收購車厘籽擔保的額外權益後，車厘籽擔保於二零二一年十二月三十一日並無非控股權益。

代價與向非控股權益股權持有人收購的車厘籽擔保額外權益所歸屬的資產淨值的賬面值之間的差額已於合併及其他儲備中處理。

全面收益表概要

	Differ Halo集團		鼎豐盛		豐達		車厘籽擔保	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非控股權益所佔股權百分比	49%	49%	50%	50%	49%	49%	5.1%	-
收益	4,016	10,518	-	-	-	-	-	-
年內溢利/(虧損) 及年內全面收益總額	1,248	885	(6,740)	(2,160)	671	(4,824)	(59)	-
分配至非控股權益的 溢利/(虧損)	611	659	(3,370)	(1,080)	329	(2,364)	(3)	-

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 非控股權益—續 現金流量表概要

	Differ Halo集團		鼎豐盛		豐達		車厘籽擔保	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	771	8,817	99,275	(14,034)	11,856	(97,465)	5,557	-
投資活動所用現金淨額	-	(65)	(116,092)	(114,210)	(9,056)	(114,707)	-	-
融資活動(所用)／所得 現金淨額	(459)	(7,513)	50,999	209,002	(2,730)	328,300	(5,499)	-
現金及現金等值項目增加淨額	312	1,239	34,182	80,758	70	116,128	58	-

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零二一年三月十二日，本集團與非控股權益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。豐達主要於中國從事物業發展業務。上述出售已於二零二一年三月十九日完成，而本集團就出售豐達確認收益約人民幣14,455,000元。
- (ii) 於二零二一年五月二十八日，本集團與聯營公司訂立買賣協議以出售泉州鼎豐供應鏈管理有限公司（「泉州供應鏈」）的100%股權，代價為人民幣1,000,000元。泉州供應鏈主要於中國從事商品貿易業務。上述出售已於二零二一年六月十一日完成，而本集團就出售泉州供應鏈確認收益約人民幣3,613,000元。
- (iii) 於二零二一年七月二日，本集團與非控股權益訂立買賣協議以出售Differ Halo集團的51%股權，代價為人民幣3,723,000元。Differ Halo集團主要於香港從事金融服務業務。上述出售已於二零二一年七月二日完成，而本集團就出售Differ Halo集團確認虧損約人民幣425,000元。
- (iv) 於二零二一年十二月二十三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售鼎豐數碼集團的100%股權，代價為人民幣175,000,000元。鼎豐數碼集團主要於中國從事物業發展業務。上述出售已於二零二一年十二月二十四日完成，而本集團就出售鼎豐數碼集團確認收益約人民幣123,040,000元。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司－續

截至二零二一年十二月三十一日止年度－續

	(i) 豐達 人民幣千元	(ii) 泉州供應鏈 人民幣千元	(iii) Differ Halo集團 人民幣千元	(iv) 鼎豐數碼集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	90	2	1,430	286
投資物業	127,900	–	–	184,793
其他金融資產	–	–	–	121,189
物業存貨	517,219	–	–	643,345
其他存貨	–	–	296	–
應收貸款及賬款	–	–	10,678	–
預付款項、按金及其他應收款項	24,024	444,845	20,320	376,709
應收本集團款項	–	–	3,723	–
應收稅項	5,939	–	–	–
遞延稅項資產	2,446	–	–	1,087
有限制銀行存款	15,940	–	–	89,303
現金及銀行結餘	5,097	89	3,307	25,637
應付賬款	(1,822)	–	–	(15,019)
應計費用、其他應付款項及 已收按金	(427,280)	(7)	(16,803)	(380,045)
應付本集團款項	–	(398,742)	–	(260,000)
合約負債	(205,804)	–	–	(707,317)
租賃負債	–	–	(1,457)	–
銀行借貸	–	(48,800)	(10,228)	–
稅項撥備	–	–	(1,894)	–
遞延稅項負債	(2,162)	–	–	(7,458)
所出售資產／(負債)淨值	61,587	(2,613)	9,372	72,510
現金代價	–	1,000	3,723	175,000
或然代價(附註a)	76,877	–	–	–
出售(資產)／負債淨值	(61,587)	2,613	(9,372)	(72,510)
解除匯兌儲備	–	–	81	–
非控股權益	(835)	–	5,143	20,550
出售附屬公司的收益／(虧損)	14,455	3,613	(425)	123,040
出售所產生的現金流入／(流出) 淨額：				
已收代價(附註b)	35,250	1,000	3,723	–
應收本集團抵銷金額	–	–	(3,723)	–
所出售現金及銀行結餘	(5,097)	(89)	(3,307)	(25,637)
	30,153	911	(3,307)	(25,637)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司－續

截至二零二一年十二月三十一日止年度－續

- (a) 應收代價人民幣76,877,000元為分估來自豐達所持土地上的住宅物業及停車位的預售款項及品牌費的收入淨額。

於出售完成日期(即二零二一年三月十九日)，應收代價的公平值為人民幣76,877,000元，乃採用貼現現金流量法按貼現率11.63%估算。應收代價按公平值計入損益計量並已計入綜合財務狀況表的「其他金融資產」內。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已結付人民幣35,250,000元。其餘應收代價人民幣42,960,000元乃計入「其他金融資產」內。

- (b) 出售鼎豐數碼集團所涉代價中有現金代價人民幣175,000,000元於二零二一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」內。

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中城及其附屬公司的51%股權，代價為(a)現金人民幣51,000,000元；及(b)買方就其於中城的股份將予收取的股息最多人民幣387,600,000元(「股息權利」)。中城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，而本集團就出售中城確認收益約人民幣109,241,000元。出售完成後，本集團於中城的實際權益由100%減至49%。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司－續

截至二零二零年十二月三十一日止年度－續

中城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
現金代價	51,000
應收代價(附註c)	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)
出售附屬公司的收益	109,241
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d)	(51,000)
所出售現金及銀行結餘	(1,521)
	(1,521)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司－續

截至二零二零年十二月三十一日止年度－續

附註：

- (c) 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中城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)及二零二一年十二月三十一日，應收代價的公平值分別為人民幣260,907,000元及人民幣281,801,000元。公平值乃採用貼現現金流量法於出售時按貼現率13.74%及於二零二一年十二月三十一日按貼現率11.20%估算。該金額已計入綜合財務狀況表的「其他金融資產」內。

- (d) 出售中城所涉代價中有現金代價人民幣51,000,000元於二零二一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」。有關款項已於截至二零二一年十二月三十一日止年度全數結清。

39. 業務收購

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與中城訂立買賣協議以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，代價為人民幣490,000,000元。收購代價以(i)現金代價人民幣100,001,000元及(b)抵銷本集團應收中城的債務人民幣389,999,000元。有關收購已於二零二一年六月二十三日完成。董事相信，有關收購將有助本集團擴大及推動本集團資產管理分部的發展。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團完成收購Fast Sunrise Limited及其附屬公司(統稱「Fast Sunrise集團」)的100%股權，現金代價人民幣53,000,000元。有關收購已於二零二一年九月三十日完成。董事相信，有關收購將有助本集團探討經營線上汽車電商平台的潛力，以在汽車產業開拓新商機。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

39. 業務收購－續

截至二零二一年十二月三十一日止年度－續

於相關收購各自完成日期已繼承的可識別資產及負債的公平值如下：

	(i) 景寧外舍 人民幣千元	(ii) Fast Sunrise集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	460	–
物業存貨	1,712,269	–
應收貸款及賬款	63,537	–
預付款項、按金及其他應收款項	15,596	48,107
應收稅項	–	2
現金及銀行結餘	587	47
應付賬款	(5,349)	–
應計費用、其他應付款項及已收按金	(765,774)	(698)
合約負債	(117,676)	–
銀行借貸	(280,000)	–
稅項撥備	(17,654)	–
遞延稅項負債	(123,147)	–
所收購可識別資產淨值總額	482,849	47,458
結付方式：		
所轉讓總代價的公平值	490,000	53,000
所收購可識別資產淨值的公平值	(482,849)	(47,458)
商譽	7,151	5,542
收購所產生的現金流出淨額：		
現金代價	(100,001)	(5,000)
所收購現金及銀行結餘	587	47
	(99,414)	(4,953)

應收貸款及賬款的公平值約為人民幣63,537,000元。應收貸款及賬款的總金額約為人民幣66,467,000元，其中約人民幣2,930,000元於收購日期預計無法收回。其他應收款項的公平值約為人民幣12,540,000元，於收購日期預計並無其他應收款項為無法收回。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

39. 業務收購－續

截至二零二一年十二月三十一日止年度－續

景寧外舍及Fast Sunrise集團為截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻收益分別約人民幣53,580,000元及人民幣21,490,000元。景寧外舍及Fast Sunrise集團對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻虧損分別約人民幣43,679,000元及人民幣1,921,000元。

倘景寧外舍及Fast Sunrise集團自二零二一年一月一日起綜合入賬，本集團的收益將分別約為人民幣1,279,458,000元及人民幣1,260,115,000元，而年內溢利將分別約為人民幣434,617,000元及人民幣435,460,000元。此備考資料僅供說明，並不一定表示倘有關收購於二零二一年一月一日完成，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。

景寧外舍及Fast Sunrise集團的收購相關成本分別約人民幣102,000元及人民幣223,000元已計入截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的其他開支。

收購Fast Sunrise集團所涉代價人民幣48,000,000元於二零二一年十二月三十一日尚未結付，並已計入其他應付款項。

所確認的商譽將不可作扣稅用途。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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約人民幣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」。於二零二零年一月一日至分步收購日期，分佔合營企業虧損為人民幣13,619,000元。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

39. 業務收購－續

截至二零二零年十二月三十一日止年度－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

二零二一年十二月三十一日

40. 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
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

二零二一年十二月三十一日

41. 分類為持作銷售的資產／與分類為持作銷售的資產有關聯的負債

截至二零二一年十二月三十一日止年度，廈門市鼎戈投資諮詢有限公司及其附屬公司（「廈門鼎戈集團」）的資產及負債於本集團管理層批准出售於廈門鼎戈集團的100%股權後呈列為持作銷售。於二零二一年十二月三十一日，廈門鼎戈集團擁有下列資產及負債：

	二零二一年 人民幣千元
廈門鼎戈集團持有的分類為持作銷售的資產	
物業、廠房及設備	334
應收貸款及賬款	12,682
預付款項、按金及其他應收款項	83,835
現金及銀行結餘	55
	96,906
廈門鼎戈集團持有的分類為持作銷售的負債	
應計費用及其他應付款項	20
租賃負債	405
稅項撥備	7,480
	7,905

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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
	16,134	20,975

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

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期僱員福利	4,111	4,909
退休金計劃供款	144	114
以股權結算以股份為基礎的付款	—	194
	4,255	5,217

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方披露—續

- (ii) 除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度與關聯方訂立以下重大交易：

公司名稱	關係	交易類型	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
廈門鼎奧供應鏈科技有限公司	聯營公司	擔保服務收入(附註b)	1,373	—
		商品貿易成本	27,387	—
景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司	聯營公司	擔保服務收入(附註b)	3,794	—
麗水市富豐文化旅遊有限公司	聯營公司	擔保服務收入(附註b)	3,687	—
泉州鼎奧供應鏈管理有限公司	聯營公司	擔保服務收入(附註b)	2,469	—

附註：

- (a) 交易乃按本集團與聯營公司相互協定的條款進行。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已就聯營公司獲授的銀行融資提供最多人民幣382,152,000元(二零二零年：人民幣467,000,000元)的擔保(附註29)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金融資產		
其他金融資產		
— 按公平值計入損益	384,980	365,374
— 按公平值計入其他全面收益	95,898	90,577
按攤銷成本入賬		
— 應收融資租賃款項、貸款及賬款	1,147,134	1,448,980
— 按金及其他應收款項	782,050	1,075,832
— 有限制銀行存款	228,054	333,293
— 現金及銀行結餘	105,437	100,370
	2,743,553	3,414,426
金融負債		
按攤銷成本入賬		
— 應付賬款	411,094	563,151
— 應計費用、其他應付款項及已收按金	781,936	1,522,186
— 銀行及其他借貸	717,832	747,209
— 公司債券	343,358	274,976
租賃負債	19,363	15,835
融資擔保	23,846	—
	2,297,429	3,123,357

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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、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、租賃負債以及融資擔保。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17、23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

二零二一年十二月三十一日

45. 金融風險管理目標與政策－續 利率風險－續

	二零二一年		二零二零年	
	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(減少)/ 增加	(279)	279	(948)	948

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、分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具及融資擔保合約。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、應收聯營公司款項及其他應收款項、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：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18及26中披露。

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20所披露)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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。

除附註29所載本集團提供的融資擔保外,本集團並無提供任何其他擔保而會導致本集團面臨信貸風險。於報告期末就該等融資擔保所面臨的最高信貸風險乃於附註29中披露。

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的下列抵押品作抵押:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
產權	590,000	1,357,682

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日,應收賬款按存續期內預期信貸虧損計量。

於二零二一年十二月三十一日,除應收融資租賃款項及利息人民幣28,218,000元結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加但未發生信貸減值(其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量),及應收融資租賃款項人民幣21,557,000元結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加且已信貸減值(其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量)外,所有其他金融工具的虧損撥備均按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量。

於二零二零年十二月三十一日,除應收融資租賃款項及委託貸款人民幣8,725,000元結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加但未發生信貸減值(其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量),及應收融資租賃款項及貸款人民幣46,310,000元結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加且已信貸減值(其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量)外,所有其他金融工具的虧損撥備均按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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二零二一年及二零二零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、其他應收款項及融資擔保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二零二一年及二零二零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
於二零二一年十二月三十一日			
應收賬款	3.49%	139,597	4,877
應收融資租賃款項	2.40%	119,317	2,858
應收擔保客戶款項	56.12%	33,106	18,578
應收貸款	0.62%	886,944	5,517
		1,178,964	31,830
應收聯營公司款項	1.16%	13,050	151
其他應收款項	1.46%	723,888	10,570
		736,938	10,721
融資擔保	1.02%	2,340,289	23,846
			66,397

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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

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

二零二一年十二月三十一日

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、其他應收款項及融資擔保的虧損撥備變動如下：

	人民幣千元
於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及二零二一年一月一日	40,615
已確認減值虧損	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	14,689
－其他應收款項	10,358
－融資擔保	23,846
減值虧損撥回	
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	(10,103)
－應收聯營公司款項	(1,517)
－其他應收款項	(370)
出售附屬公司	(1,129)
分類為持作銷售	(9,992)
於二零二一年十二月三十一日	66,397

新造應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項及融資擔保(扣除已結算的款項)導致虧損撥備於截至二零二一年十二月三十一日止年度增加人民幣36,903,000元(二零二零年：虧損撥備增加人民幣16,497,000元)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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：

	合約未貼現		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
	賬面值 人民幣千元	金流總額 人民幣千元				
於二零二一年十二月三十一日						
應付賬款	411,094	411,094	411,094	-	-	-
應計費用、其他應付款項及已收按金	781,936	781,939	656,887	118,552	6,500	-
銀行及其他借貸	717,832	793,321	583,023	185,471	24,827	-
公司債券	343,358	372,864	162,264	79,909	130,691	-
租賃負債	19,363	21,085	11,411	6,875	2,799	-
	2,273,583	2,380,303	1,824,679	390,807	164,817	
已發行融資擔保						
最大擔保金額	-	2,340,289	2,340,289	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日						
應付賬款	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	-	-	-

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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

二零二一年十二月三十一日

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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的債務淨額與權益比率如下：

	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	717,832	747,209
公司債券	343,358	274,976
	1,061,190	1,022,185
減：現金及銀行結餘－一般賬目	(99,951)	(87,935)
債務淨額	961,239	934,250
本公司擁有人應佔權益	2,721,392	2,306,032
債務淨額與權益比率	35.3%	40.5%

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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28)	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
於二零二一年一月一日	15,835	747,209	274,976	714,041	1,752,061
融資現金流量變動：					
銀行及其他借貸的所得款項	-	262,631	-	-	262,631
發行公司債券的所得款項	-	-	209,319	-	209,319
償還銀行及其他借貸	-	(512,981)	-	-	(512,981)
償還公司債券	-	-	(140,937)	-	(140,937)
償還租賃負債	(13,821)	-	-	-	(13,821)
非控股權益墊款	-	-	-	4,278	4,278
已付利息	-	(67,750)	(16,376)	-	(84,126)
融資現金流量變動總額	(13,821)	(318,100)	52,006	4,278	(275,637)
其他變動：					
收購附屬公司	-	280,000	-	-	280,000
出售附屬公司	(1,457)	(59,028)	-	(718,319)	(778,804)
分類為持作銷售的資產	(405)	-	-	-	(405)
資本化借貸成本	-	43,098	8,595	-	51,693
利息開支	1,639	35,621	10,791	-	48,051
應計利息	(97)	(10,968)	(3,010)	-	(14,075)
新租賃	17,669	-	-	-	17,669
於二零二一年十二月三十一日	19,363	717,832	343,358	-	1,080,553

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 綜合現金流量表附註－續

	租賃負債 人民幣千元 (附註28)	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

二零二一年十二月三十一日

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。該計劃將自採納日期起計10年有效。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 (附註)	行使價 港元
		於 二零二一年 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	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)	-		

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

47. 購股權計劃—續 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		37,136,000	-	-	(2,104,000)	35,032,000		

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

二零二一年十二月三十一日

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及二零二一年一月一日未行使 已沒收	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	—	—

48. 或然負債

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除附註29及綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

49. 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於中國從事金融服務業務。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。

除綜合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

於二零二一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	本集團 所佔權益 (%)
						二零二一年 十二月 三十一日 的總計或 估計樓面 面積 (平方米)	
鼎豐天境	中國浙江省麗水市 景寧畚族自治縣外舍區	已竣工	已竣工	住宅／商業	99,729 ⁽ⁱ⁾	9,311 ⁽ⁱⁱ⁾	100
鼎豐書香家庭	中國福建省泉州南安市 水頭鎮大盈村	已竣工	已竣工	住宅／商業	23,762	30,660 ⁽ⁱⁱ⁾	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	99,756 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100
鼎豐天峯 (前稱龍都麗景)	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	86,266 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100
畚鄉古城	中國浙江省麗水市 景寧縣城外舍社區 人民北路以北及外舍路以東	已竣工	已竣工	商業	173,934	148,937 ⁽ⁱⁱ⁾	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) 此為目前規劃的未售／未交付竣工單位的估計樓面面積(不包括酒店及購物商場)。



物業組合

於二零二一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 樓面面積 (平方米)	租契屆滿日期
鼎豐壹城的商場	中國浙江省龍泉市 東茶路以南 環城東路以東 龍泉溪以北	商業	85,574	二零二零年 一月二十四日
其他物業	中國福建省廈門市思明區 湖濱西路10號201-1至201-9單元	商業	4,620	二零三五年 四月一日

