

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

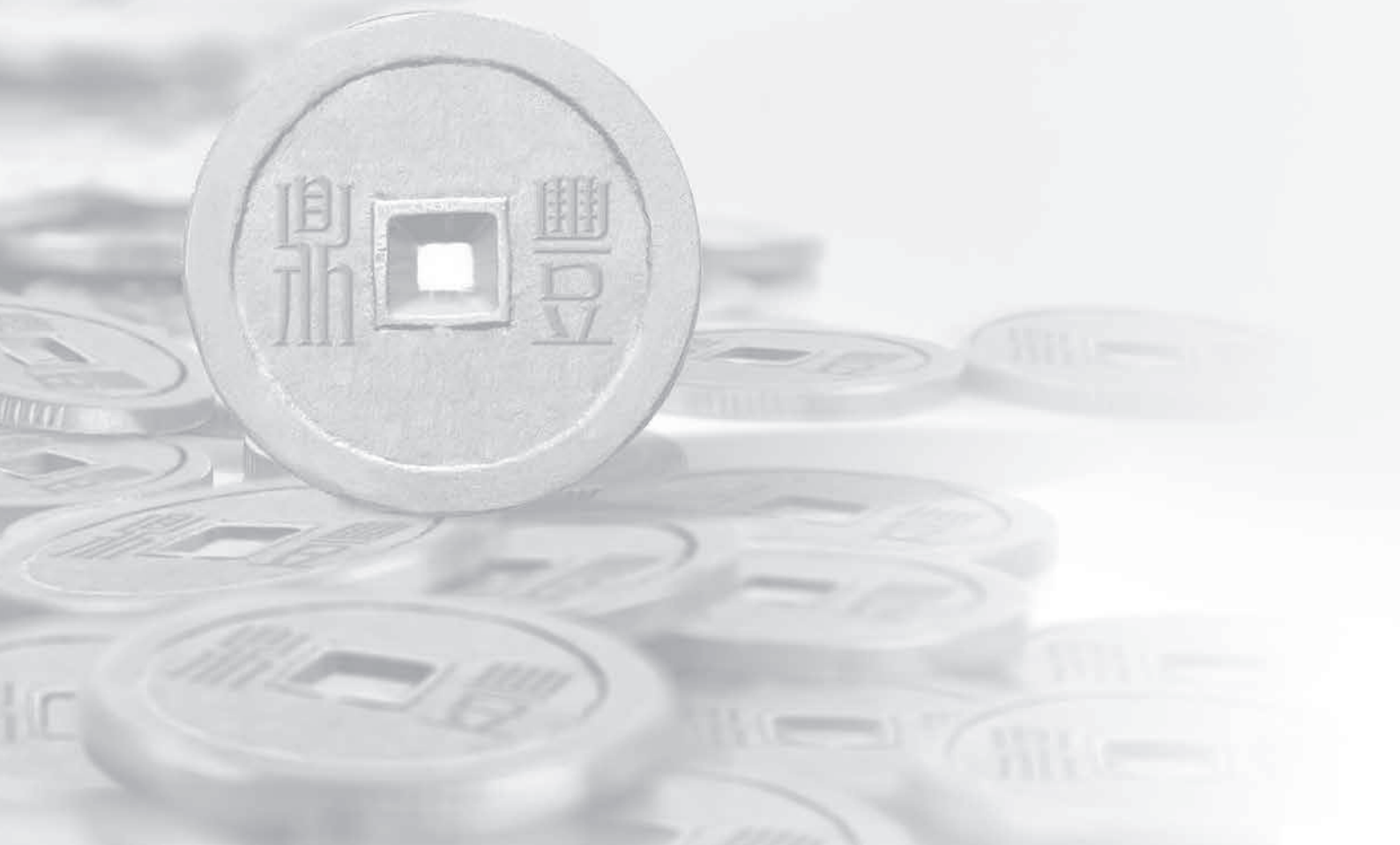
2018  
年 報



# 目 錄

---

公司資料	2
財務概要	3
主席報告	4
董事及高級管理層履歷	6
管理層討論及分析	9
董事報告	17
企業管治報告	30
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	57
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	65
綜合權益變動表	67
綜合現金流量表	69
財務報表附註	71
物業組合	203



## 公司資料

### 執行董事：

洪明顯先生(主席)  
吳志忠先生(行政總裁)

### 非執行董事：

蔡華談先生(名譽主席)(前任執行董事；  
自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事)  
蔡劍鋒先生(於二零一九年二月二十八日辭任)  
吳清函先生

### 獨立非執行董事：

陳星能先生  
林洁霖先生  
曾海聲先生

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 總辦事處及中國主要營業地點

中國福建省  
廈門市  
湖里區  
高林中路503號  
鼎豐財富中心33層

### 根據公司條例第XI部登記的香港主要營業地點

香港中環  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心16樓

### 公司秘書

譚偉德

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

### 授權代表

洪明顯  
譚偉德

### 審核委員會成員

陳星能先生(主席)  
林洁霖先生  
曾海聲先生

### 薪酬委員會成員

林洁霖先生(主席)  
曾海聲先生  
陳星能先生

### 提名委員會成員

曾海聲先生(主席)  
林洁霖先生  
陳星能先生

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記分處

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

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
中國銀行  
交通銀行

### 公司網址

www.dfh.cn

### 股份代號

06878



## 財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)	二零一四年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入	136,771	181,215	201,659	162,150	118,091
來自資產管理業務的收入	715,038	118,053	93,209	21,000	-
其他收入	35,805	53,230	3,398	4,433	4,664
物業發展成本	(466,131)	-	-	-	-
出售附屬公司的收益	31,947	-	6,942	-	-
贖回可換股債券的收益	-	8,770	-	-	-
僱員福利開支	(39,547)	(33,276)	(22,789)	(13,660)	(9,867)
折舊及攤銷開支	(4,349)	(2,375)	(3,143)	(2,625)	(1,860)
經營租賃開支	(7,629)	(3,003)	(2,601)	(1,357)	(807)
以股權結算以股份為基礎的付款	(3,729)	(8,335)	(12,120)	-	-
其他開支	(51,545)	(51,864)	(52,183)	(25,537)	(11,440)
分佔聯營公司業績	(7,076)	492	7	-	-
分佔合營企業業績	-	10,910	14,192	52,724	-
衍生金融工具公平值變動	-	1,960	14,028	-	-
收購附屬公司產生的議價購買收益	40,072	1,861	-	-	-
投資物業公平值變動	56,495	7,094	-	-	-
其他金融資產公平值變動	6,750	-	-	-	-
融資成本	(35,505)	(56,337)	(42,367)	(3,641)	-
除所得稅前溢利	407,367	228,395	198,232	193,487	98,781
所得稅開支	(108,091)	(47,975)	(50,639)	(36,960)	(25,769)
年內溢利	299,276	180,420	147,593	156,527	73,012
歸屬於：					
本公司擁有人	264,223	174,336	144,969	155,434	73,012
非控股權益	35,053	6,084	2,624	1,093	-
	299,276	180,420	147,593	156,527	73,012

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)	二零一四年 人民幣千元 (重列)
資產總值	4,147,917	3,306,679	2,338,790	1,776,288	651,905
負債總額	(2,506,085)	(1,935,084)	(1,117,410)	(725,947)	(71,358)
非控股權益	(29,846)	(64,106)	(105,982)	(95,891)	-
本公司擁有人應佔權益	1,611,986	1,307,489	1,115,398	954,450	580,547

## 主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然向股東呈報，鼎豐集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」）錄得驕人的全年業績。

### 業務回顧

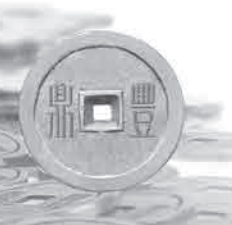
本集團錄得爆炸性增長，並創下約人民幣851,800,000元的營業額新高，當中歸屬於本公司擁有人的溢利急增51.6%至約人民幣264,200,000元。營業額及溢利上升主要歸因於資產管理業務的顯著增長。

有關鼎豐文旅發展有限公司及其附屬公司（統稱「鼎豐文旅集團」）的收購事項已於二零一八年一月完成。鼎豐天境（鼎豐文旅集團下其中一個物業項目）第一期及第二期的建築工程先後竣工，成功地為本年度帶來了人民幣693,700,000元的收益。自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅集團後，董事會認為，以文化旅遊為主題的物業發展業務將成為本集團原有資產管理業務的延伸，並成為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。本集團於本年度一直針對有價值資產而積極尋找有關方面的機遇，以進一步擴大主要以文化旅遊為主題的物業發展業務。

有關收購i)盛榮投資有限公司及ii)於浙江省的地塊的事宜，已分別於二零一九年一月完成及獲本公司股東批准。上述收購反映出本集團有能力多元發展其資產類別，顯示本集團已成功將其資產類別從不良資產拓展至有價值資產。鑒於經濟及政策向好、且鼎豐文旅集團於處理同類別資產上有深厚經驗以及我們持有的有價值資產具資本升值潛力，董事會相信，有關收購將於未來數年產生顯著回報。同時，本集團亦正於中國不斷尋找其他有價值資產。

除發展資產管理業務外，本集團正尋求發展新業務及探索商機，以擴闊收入來源。於二零一八年第一季，本集團獲證券及期貨事務監察委員會發牌而可進行第1類（證券交易）及第9類（提供資產管理）受規管活動。本集團已於二零一八年下半年在香港開展證券買賣及經紀服務業務。

在資本市場方面，本公司為一家信譽良好的香港上市公司，藉此信譽及地位，本公司成功透過配售股份及債券的方式籌集資金。所籌得的資金為本集團的急速增長提供基礎。董事會對獲得投資者信任感到榮幸。我們將繼續積極尋找及把握市場機遇，創造多元收入來源，從而持續為股東帶來理想回報。



## 主席報告

---

### 致謝

本人謹此衷心感謝各位股東、投資者及業務夥伴一直以來的信任和支持，同時亦感謝本集團員工上下一心，忠心竭誠地為本集團的長遠發展作出寶貴貢獻。期望大家在未來的日子繼續與本集團並肩攜手，共同進步。只要本集團上下全力以赴，我們定能發揮最大的潛力，達到集團的經營目標，為各位股東創造最大價值。

洪明顯先生

主席

香港

二零一九年三月二十八日

## 董事及高級管理層履歷

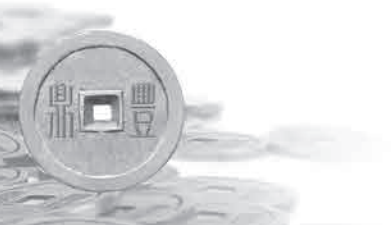
### 執行董事

洪明顯先生，44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、廈門市泉州商會創會會長及福建青年創業促進會榮譽會長。

洪先生在二零零八年九月加盟本集團前，在企業管理方面累積約八年經驗。於二零零七年八月至二零零九年九月期間，洪先生任職總部設於中國江蘇省的一間房地產開發公司，最後擔任執行董事職務。

吳志忠先生，46歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為執行董事。吳先生為本公司行政總裁，負責本集團的整體業務發展及管理。吳先生於二零零八年一月修畢北京經濟管理函授學院舉辦的經濟管理遙距課程。吳先生曾於香港及福建省石獅市多家公司工作，於企業管理積逾十年經驗。於二零零二年至二零零八年，吳先生擔任總部設於石獅市的一間汽車貿易公司的高級管理人員。吳先生於二零零八年九月加盟本集團。



## 董事及高級管理層履歷

### 非執行董事

蔡華談先生，59歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為執行董事，並於二零一九年二月二十八日調任非執行董事。蔡先生為本公司的名譽主席。蔡先生於一九九六年畢業於四川大學法學院的經濟法律深造課程。於二零零八年九月加盟本集團前，蔡先生於管理及公共事務方面累積約30年經驗。於一九八零年至二零零五年，蔡先生曾任職於石獅市及泉州市多個政府部門。

吳清函先生，55歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為非執行董事。吳先生於貿易及製造業積逾25年經驗。彼自二零零零年起出任石獅市一間製造商公司的主席。彼自二零零五年起出任石獅市靈秀商會會長。吳先生於二零一零年四月至二零一二年五月出任一間集團公司的董事，於二零零九年七月至二零一三年一月出任另一間集團公司董事。

### 獨立非執行董事

曾海聲先生，60歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為獨立非執行董事。曾先生於一九九六年十月畢業於四川大學法學院的經濟法律深造課程。自二零零六年起，曾先生一直出任廈門市一間投資公司的主席。

林洁霖先生，44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，44歲，於二零一三年十一月二十六日加盟本集團出任獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會會員。陳先生於核數、會計及財務管理方面積逾15年經驗。陳先生目前為一家香港核數公司審計主管。除擔任本公司董事外，陳先生現為廣東康華醫療股份有限公司(股份代號：3689)及亮晴控股有限公司(股份代號：8603)的獨立非執行董事。



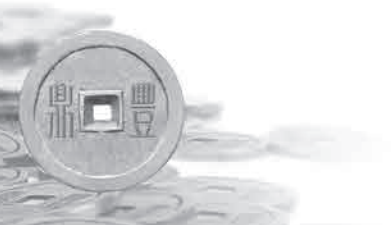
## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

鄭潤聰先生，46歲，為負責本集團內企業融資及集資活動的經理。鄭先生畢業於華威大學，現為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，擁有金融業超過20年的經驗，有關經驗從審計跨越到私募股權基金乃至上市公司。

譚偉德先生，41歲，為本公司的財務總監兼公司秘書。譚先生於二零一三年一月底加盟本集團。彼負責本公司的財務報告及公司秘書事宜。譚先生於二零零一年六月畢業於格拉摩根大學(University of Glamorgan)(現稱南威爾斯大學University of South Wales)取得會計及財務文學士學位(一級榮譽)。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。

於二零零二年一月至二零零五年二月，譚先生受聘於一家本地核數師行擔任核數助理，其後晉升為高級核數師。於二零零五年四月至二零一零年一月，彼於均富會計師行出任高級會計師及經理，擔當核數主管／經理的角色，帶領審核團隊提供專業核數服務。於二零一零年一月至二零一零年十一月，彼於一家私人公司擔任財務總監。於二零一一年一月至二零一三年一月，彼加盟香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任核數經理，其後晉升為高級經理。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

作為綜合金融服務供應商，本集團主要於中國提供中短期融資及融資相關解決方案。截至二零一八年十二月三十一日止年度，營業額主要來自提供(i)資產管理服務(包括於土地和物業、不良資產及股本的投資)、(ii)融資租賃服務、(iii)金融服務(包括快捷貸款服務、財務顧問服務、擔保服務以及供應鏈代理服務)。

### 財務回顧

#### 營業額

營業額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣299,300,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣851,800,000元，增幅約為人民幣552,500,000元或184.6%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

#### 資產管理服務

有關鼎豐文旅發展有限公司(「鼎豐文旅」)及其附屬公司(統稱「鼎豐文旅集團」)的收購事項(「收購事項」)已於二零一八年一月二十三日完成。鼎豐文旅集團管理若干住宅及商業物業項目，其中鼎豐天境位於中國麗水市，並預定將於二零一八年至二零二零年分階段完成。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,728平方米，而總樓面面積於完成時約377,169平方米。鼎豐天境第一期及第二期的建築工程已於二零一八年竣工，當中大部分已售出並交付予買家。截至二零一八年十二月三十一日止年度，鼎豐天境第一期及第二期的收益約為人民幣693,700,000元。

除上述收入外，本集團亦於截至二零一八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21,300,000元。有關收入主要為出售不良資產的收入、來自不良貸款的融資收入、提供資產管理解決方案的收入以及租金收入。

#### 融資租賃服務

本集團主要提供機器、遠洋漁船、物業及汽車的融資租賃服務。

本集團的融資租賃服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣52,800,000元減少36.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣33,600,000元。融資租賃服務收入減少主要由於來自香港的融資租賃收入貢獻減少。

#### 金融服務

##### 財務顧問服務

本集團財務顧問服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28,400,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,400,000元。由於客戶數目減少，故來自財務顧問服務的收入減少。

## 管理層討論及分析

### 快捷貸款服務

#### 委託貸款服務

委託貸款服務的客戶主要為中型及小型企業（「中小企業」）。鑒於中國各銀行收緊信貸控制及針對中小企業的融資服務需求龐大，委託貸款服務的需求維持穩定。

本集團的委託貸款服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣54,200,000元輕微增加1.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣54,800,000元。委託貸款服務收入增加主要是由於期內平均應收委託貸款增加。

#### 放貸服務

本集團亦已向若干香港及中國客戶提供短期融資，並錄得利息收入約人民幣21,600,000元。

### 擔保服務

我們於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度提供融資相關擔保服務。本集團的擔保服務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣8,900,000元增加118.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣19,400,000元。本集團在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度。儘管擔保服務的數量減少，但由於本集團從若干具規模的擔保服務客戶收取相對大額的擔保費用，故擔保服務的收入有所增加。

### 供應鏈代理服務

本集團為其客戶提供一站到位的供應鏈代理服務，服務涵蓋原材料採購、生產管理、融資及代表其客戶與供應商洽談買賣協議條款等。供應鏈代理費乃按相關交易金額根據預先協定的百分比收取。

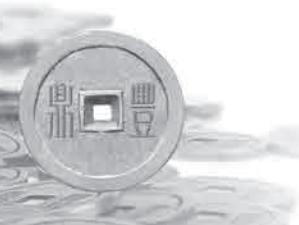
截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得供應鏈代理服務費約為人民幣3,600,000元，相關交易總額約為人民幣7億元。

### 其他收入

其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣53,200,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣35,800,000元，減幅約為人民幣17,400,000元。本集團的其他收入主要為銀行利息收入、政府補助及就應收融資租賃款項、貸款及賬款確認的減值虧損撥回。其他收入減少主要是由於(i)就應收融資租賃款項、貸款及賬款確認的減值虧損撥回於二零一八年急劇下跌；及(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度就收購鼎豐文旅集團其中一間於中國的附屬公司麗水市富豐文化旅遊有限公司錄得分步收購收益約人民幣15,590,000元，而二零一八年同期則並無產生此收益。

### 物業發展成本

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得物業發展成本約為人民幣466,100,000元。其主要為鼎豐天境第一期及第二期的土地成本、建築成本及其他相關成本。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度就物業銷售錄得毛利人民幣227,600,000元。



## 管理層討論及分析

### 出售附屬公司的收益

於二零一八年十二月，本集團以代價人民幣37,000,000元出售鼎豐網絡發展有限公司（「鼎豐網絡」）及其附屬公司（統稱「鼎豐網絡集團」）的100%股權。鼎豐網絡集團的主要資產為於中南成長（天津市）股權投資基金合伙企业（有限合伙）（「該基金」）的6.25%股權。該基金主要投資於數家中國公司的股權，其涵蓋各行各業，包括製藥和生物醫學工程、投資、能源和天然資源、建築材料、展覽行業等，當中部分公司已於中國上市。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣31,200,000元。

同月，本集團出售牛頭山（廈門）文旅產業有限公司的51%股權，並錄得出售附屬公司的收益約人民幣700,000元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣33,300,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣39,500,000元，增幅約為人民幣6,200,000元或18.8%。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。僱員福利開支增加，主要是由於員工薪金增加。

### 其他開支

其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣51,900,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣51,500,000元，減幅約為人民幣400,000元或0.6%。其他開支減少主要是由於應收融資租賃、貸款及賬款以及其他應收款項的減值虧損減少。

### 收購附屬公司產生的議價購買收益

於二零一八年七月，本集團完成收購嘉禾有限公司（「嘉禾」）的100%權益及銷售貸款約人民幣235,400,000元，所涉代價公平值為人民幣201,600,000元。由於嘉禾及其附屬公司（統稱「嘉禾集團」）的可識別資產及負債淨額的公平值高於代價公平值，故本集團就收購嘉禾集團錄得議價購買收益約人民幣40,100,000元。

### 投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40至50年的租契年期持有。截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益來自(i)廈門兩項投資物業的公平值變動，有關物業乃以經營租約持有以賺取租金；及(ii)興建中的處州府城項目，其預定於二零一九年上半年落成。本集團於截至二零一八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56,500,000元乃基於獨立物業估值師就有關物業所進行的估值（當中採用了涉及若干市況假設的物業估值技巧）得出。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

本集團於截至二零一八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264,200,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣174,300,000元增加約人民幣89,900,000元或51.6%。

## 管理層討論及分析

### 展望

本集團持續錄得亮麗業績。本集團正尋求發展新業務及探索商機，以擴闊收入來源。於二零一八年第一季，本集團獲證券及期貨事務監察委員會發牌而可進行第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動。本集團已於二零一八年下半年在香港開展證券買賣及經紀服務業務。

本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極擴展該業務。自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅集團後，董事會認為，以文化旅遊為主題的物業發展業務將成為本集團原有資產管理業務的延伸，並成為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。此外，有關收購(i)盛榮投資有限公司及(ii)於浙江省的地塊的事宜，已分別於二零一九年一月完成及獲本公司股東批准。上述收購反映出本集團有能力多元發展其資產類別，顯示本集團已成功將其資產類別從不良資產拓展至有價值資產。鑒於經濟及政策向好、且鼎豐文旅集團於處理同類別資產上有深厚經驗以及我們持有的有價值資產具資本升值潛力，董事會相信，有關收購將於未來數年產生顯著回報。同時，本集團亦正於中國不斷尋找其他有價值資產。

總而言之，董事對我們未來的整體業務及財務前景保持樂觀。我們將繼續積極捕捉中國目前瞬息萬變的經濟環境所呈現的機會，進一步擴大我們的市場份額及鞏固我們的領導地位，從而保持可持續的增長動力及實現股東價值最大化。

### 向一家實體墊款

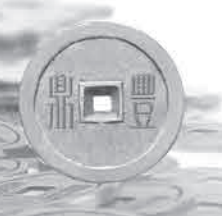
根據上市規則第13.13條，當本公司向一家實體墊款的金額超逾本集團資產總值8%時，即產生一般披露責任。根據上市規則第13.13條，符合上市規則第13.15條的定義且於二零一八年十二月三十一日尚未償還的墊款詳情如下：

#### 與該客戶訂立的貸款總協議(「貸款總協議」)

貸款總協議乃由廈門市鼎豐貸投資諮詢有限公司(「鼎豐貸」，其為本公司的間接全資附屬公司)與廈門豪豐投資有限公司(「該客戶」)訂立。根據貸款總協議，鼎豐貸同意向該客戶提供貸款最多總額達人民幣385,000,000元，貸款期為十二個月。

貸款總協議的主要條款如下：

日期：	二零一八年十二月二十九日
貸款上限：	最多人民幣 385,000,000 元
利率：	年息 12.0 厘
貸款期：	如上文所述
還款：	該客戶須按月償還利息及於貸款期終結時償還本金額
抵押及擔保：	<p>(i) 以位於泉州的建築土地使用權(其市值約為人民幣331,100,000元)作質押；</p> <p>(ii) 以一名擁有該客戶的99%股份的股東的股權(其公平值約為人民幣204,300,000元)作質押；及</p> <p>(iii) 一名擁有該客戶的99%股份的股東提供個人擔保。</p>



## 管理層討論及分析

### 承擔

#### (i) 經營租賃承擔

##### 本集團作為承租人

於報告日期根據本集團有關樓宇的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
一年內	11,504	5,420
一年後但於兩年內	9,959	5,866
兩年後但於五年內	14,092	15,972
	<b>35,555</b>	<b>27,258</b>

本集團根據經營租約租賃若干物業。租約初步為期1至5年(二零一七年：1至5年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主相互議定的日期重續租賃條款。此等租約概無包含任何或然租金。

##### 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
一年內	3,685	—
一年後但兩年內	4,663	—
兩年後但五年內	9,933	—
超過五年	6,166	—
	<b>24,447</b>	<b>—</b>

租約的租期經協商為8年(二零一七年：無)。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，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1,293,028,000元(二零一七年：人民幣1,434,028,000元(重列))。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團有向於中國經營並分類為可供出售金融資產的非上市股本證券直接注資的已訂約但未撥備的承擔人民幣20,000,000元。
- (iv) 於二零一七年八月二十一日，本集團透過其中一間全資附屬公司，與三名獨立第三方訂立投資協議，據此成立一間於中國營運及主要業務為基金管理的公司。於二零一七年十二月三十一日，本集團有向該公司注資的已訂約但未撥備的承擔5,000,000美元(相等於人民幣32,479,000元)，相當於總註冊資本5%。

## 管理層討論及分析

(v) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未撥備		
— 收購預付土地租賃	566,606	—
— 興建中的投資物業	20,032	76,993
— 物業發展	363,159	533,032
— 購置物業、廠房及設備	—	3,874

### 外匯風險管理

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

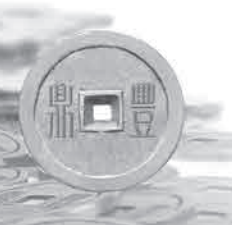
### 庫務政策

本集團不斷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。我們尤其會監察貸款及應收賬款的賬齡以及於我們向客戶所提供擔保下的金融負債的年期組合。

### 附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

於二零一七年十一月二十一日，本公司的全資附屬公司鼎豐資產發展有限公司與施鴻嬌女士（「施女士」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅全部已發行股本，其代價公平值為人民幣376,929,000元。由於本集團由本公司主要股東洪先生控制及管理，而鼎豐文旅則由洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，故收購事項被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.61港元發行的84,000,000股股份支付，餘額則經考慮施女士、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（定義見本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函）以現金支付。鼎豐文旅集團主要從事以文化旅遊為主題的物業發展及管理業務。收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。於收購事項完成後，鼎豐文旅成為本公司的全資附屬公司。

於二零一八年七月二十七日，本公司的全資附屬公司鼎豐文創投資有限公司與王劍雄訂立有條件買賣協議，以收購嘉禾全部已發行股本及銷售貸款約人民幣235,400,000元，其代價公平值為人民幣201,600,000元。嘉禾集團的主要業務為房地產開發及管理。上述收購已於二零一八年八月十三日完成。於有關收購完成後，嘉禾成為本公司的全資附屬公司。



## 管理層討論及分析

於二零一八年九月十八日，本公司的間接全資附屬公司文旅有限公司（「文旅」）與洪巧絲（「債權人」）、吳筱凱（「賣方A」）及吳建飛（「賣方B」）訂立協議，據此，文旅有條件同意收購而債權人亦有條件同意轉讓賣方A及賣方B結欠債權人的一筆貸款人民幣190,000,000元（「目標貸款」）予文旅，代價為人民幣190,000,000元。根據該協議，文旅有條件同意接收而賣方A及賣方B亦有條件同意放棄其各自於景寧鼎豐置業有限公司（「景寧鼎豐」）及麗水市富豐文化旅遊有限公司（「麗水市富豐」）的30%股權。

景寧鼎豐及麗水市富豐主要從事物業發展及管理業務。上述收購已於二零一八年十一月二十二日完成。此前，景寧鼎豐及麗水市富豐各自為本公司間接擁有70%權益的附屬公司。於有關收購完成後，景寧鼎豐及麗水市富豐各自成為本公司的全資附屬公司。

於二零一八年十二月二十九日，本集團以代價人民幣37,000,000元出售鼎豐網絡的100%股權。鼎豐網絡集團主要從事提供財務諮詢服務及投資基金業務。上述出售已於二零一八年十二月三十一日完成。

除上文所披露者外，截至二零一八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。

### 末期股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一七年：無）。

### 報告期後事項

- (a) 於二零一八年十一月七日，本公司一間全資附屬公司與施女士訂立有條件買賣協議，以收購盛榮投資有限公司（「盛榮」）全部已發行股本，代價為人民幣499,972,000元。盛榮由本公司主要股東洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，有關收購被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.55港元發行的1,033,000,000股股份支付。盛榮及其附屬公司的主要業務為物業發展。有關收購已於二零一九年一月二十三日完成。於收購完成後，盛榮成為本公司的全資附屬公司。
- (b) 於二零一九年一月十五日，本集團收到山東利得清算事務有限公司（「管理人」，為一間於中國成立的有限公司，其獲法院委任為威海中天房地產有限公司（「威海中天」）的管理人，並負責重整威海中天）所發出的通知（「該通知」），表示法院已正式批准本公司一間全資附屬公司及漳州福源投資有限公司（「漳州福源」）成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。

根據該通知，本集團及漳州福源將分別收購威海中天的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。有關交易已於本集團財務報表的批准日期前完成。



## 管理層討論及分析

### 人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有308名(二零一七年(重列)：226名)僱員。截至二零一八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39,500,000元(二零一七年(重列)：人民幣33,300,000元)。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團亦為其香港僱員設立強積金供款計劃及保險。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零一七年：無)。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(一般賬目)及即期有限制銀行存款總額約為人民幣125,500,000元(二零一七年(重列)：人民幣78,300,000元)。於二零一八年十二月三十一日，按借款總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為14.8%(二零一七年(重列)：19.0%)。於二零一八年十二月三十一日，流動比率為1.63倍(二零一七年(重列)：1.71倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

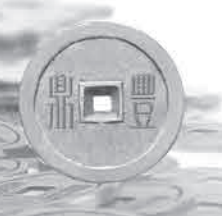
於二零一八年六月二十一日，本公司的現有股東Ever Ultimate Limited(「Ever Ultimate」)根據一項配售及認購協議(「配售認購協議」)應當按每股0.53港元(「配售價」)向若干承配人配售610,378,000股本公司普通股(「配售事項」)，並應當按相同價格認購本公司發行的610,378,000股新普通股(「認購事項」)。配售價較股份於配售認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.59港元折讓約10.17%。

配售事項成功向不少於六名獨立承配人作出配售並已於二零一八年六月二十六日完成，而認購事項亦已於二零一八年六月二十九日完成。所收取的總現金代價(扣除股份發行開支前)約為323,500,000港元(相等於約人民幣265,271,000元)。有關交易致使已發行股本(股份面值)及股份溢價分別增加1,526,000港元(相等於約人民幣1,251,000元)及321,974,000港元(相等於約人民幣264,020,000元)。股份發行開支約3,583,000港元(相等於約人民幣2,938,000元)已相應地自股份溢價賬中扣除。

董事會認為，認購事項給予本公司籌集額外資金的機會，讓本公司能加強其財務狀況；另一方面，配售事項及認購事項均會擴大本公司的股東基礎，推動未來發展並增加股份的流通量。本公司已充分使用認購事項的所得款項淨額於發展本集團業務，包括於本集團一般及日常業務過程中借貸予本集團客戶及收購有價值資產。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣39,800,000元(二零一七年：人民幣27,700,000元)乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。賬面值約為人民幣24,000,000元(二零一七年：人民幣36,000,000元)的銀行借貸乃以賬面值約人民幣34,200,000元(二零一七年：人民幣49,500,000元)的應收融資租賃款項作抵押。



## 董事報告

董事謹此提呈其報告連同本公司及本集團截至二零一八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。本集團主要從事提供(i)資產管理服務(包括於土地和物業、不良資產及股本的投資)，(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務(包括快捷貸款服務、擔保服務、財務顧問服務、供應鏈服務以及證券買賣及經紀服務)。附屬公司的主要業務及其他詳情載於財務報表附註37。

### 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。根據為精簡本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(「售股章程」)。本公司於二零一三年十二月九日在聯交所創業版上市，並於二零一五年七月六日轉往主板上市。

### 業績及股息

本集團截至二零一八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63至66頁的財務報表。

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

### 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。

## 董事報告

(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。

(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：

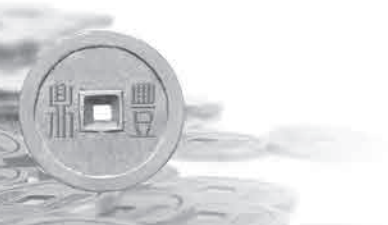
- 中期股息；
- 末期股息；
- 特別股息；及
- 任何董事會認為屬恰當的純利分派。

(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。



## 董事報告

### 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34。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一八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35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35。於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為人民幣871,300,000元（二零一七年（重列）：人民幣355,100,000元）。

### 購買、出售或贖回證券

於截至二零一八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

本集團五大客戶貢獻的收益佔本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益少於30%。

本集團的供應商主要為總承包商。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二零一八年十二月三十一日止年度的總銷售成本約75.6%及83.5%。

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二零一八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。

### 可換股債券及衍生金融負債

本公司可換股債券及衍生金融負債於年內的變動詳情，載於本年報財務報表附註32。

## 董事報告

### 董事

年內及截至本報告日期止，本公司董事為：

### 執行董事

洪明顯先生(「洪先生」)

吳志忠先生(「吳先生」)

### 非執行董事

蔡華談先生(「蔡先生」)(前任執行董事；自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事)

蔡劍鋒先生(於二零一九年二月二十八日辭任)

吳清函先生

### 獨立非執行董事

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生

根據本公司的組織章程細則，洪先生、蔡先生及林洁霖先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，惟符合資格並願意接受重選。

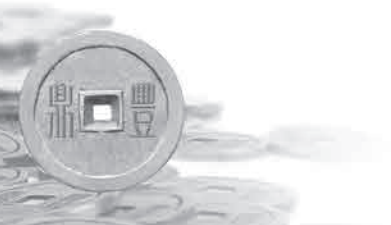
### 董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷資料，載於本年報第6至8頁。

### 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。



## 董事報告

### 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「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」兩節所披露者外，於截至二零一八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。

### 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。

## 董事報告

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

根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於本報告日期已發行股份總數的6.29%。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。本公司購股權於年內的變動詳情，載於本年報財務報表附註49。

### 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45。

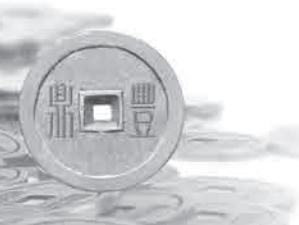
### 關連交易

年內，本集團曾進行下列關連交易，有關交易須遵守上市規則第14A章項下的年度申報規定：

#### 收購鼎豐文旅發展有限公司的全部股權

於二零一七年十一月二十一日，本公司的全資附屬公司Differ Asset Development Limited（「買方A」）與洪先生的配偶施鴻嬌女士（「施女士」）（「賣方」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本，代價為人民幣375,000,000元（「代價」）（「收購事項A」）。代價將由本集團以下列方式繳付：

- (i) 人民幣41,065,920元代價將由本公司以配發及發行84,000,000股本公司股份的方式支付；
- (ii) 買方A將代表賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司向鼎豐文旅付款，以支付賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅的部分或全部（由買方全權酌情決定）尚未償還款項；
- (iii) 倘由景寧鼎豐置業有限公司（「景寧鼎豐」）就其向銀行抵押以確保該銀行向龍之族控股有限公司（「龍之族控股」）授予人民幣90,000,000元貸款融資所簽立的若干土地的現有押記並未完全解除，人民幣90,000,000元的保留金將歸買方A所有；及
- (iv) 自總代價扣除上述(i)、(ii)及(iii)所述款項後的餘下代價（如有）將自收購事項A完成日期起兩年內以現金結付。



## 董事報告

鼎豐文旅及其附屬公司主要從事房地產開發及管理。收購事項A已於二零一八年一月二十三日完成，其代價公平值為人民幣376,929,000元。於收購事項A完成後，鼎豐文旅成為本公司的全資附屬公司。

董事認為，由於收購事項A是符合本集團整體業務策略下的策略擴張，故實屬一項良好投資機會。有關更多詳情，請參閱日期為二零一七年十二月二十三日的通函。

### **收購目標貸款人民幣190,000,000元及接收景寧鼎豐及麗水市富豐文化旅遊有限公司(「麗水市富豐」)各自的30%股權**

於二零一八年九月十八日，文旅有限公司(「買方B」，其為本公司的間接全資附屬公司)與洪巧絲(「債權人」)、吳筱凱(「賣方A」)及吳建飛(「賣方B」)訂立協議，據此，買方B有條件同意收購而債權人亦有條件同意轉讓賣方A及賣方B結欠債權人的一筆貸款人民幣190,000,000元(「目標貸款」)予買方B，代價為人民幣190,000,000元。根據該協議，買方B有條件同意接收而賣方A及賣方B亦有條件同意放棄其各自於景寧鼎豐及麗水市富豐的30%股權(「收購事項B」)。

景寧鼎豐及麗水市富豐主要從事物業發展及管理業務。收購事項B已於二零一八年十一月二十二日完成。此前，景寧鼎豐及麗水市富豐各自為本公司間接擁有70%權益的附屬公司，董事相信，收購事項B將讓本公司能完全控制景寧鼎豐及麗水市富豐，確保本公司的中國增長策略能有效實施。有關更多詳情，請參閱日期為二零一八年九月十八日的公布。

### **收購盛榮投資有限公司的全部股權**

於二零一八年十一月七日，鼎豐文化旅遊有限公司(為本公司的全資附屬公司)(「買方C」)與賣方訂立有條件買賣協議，以收購盛榮投資有限公司(「盛榮」)全部已發行股本，代價為人民幣499,972,000元(「收購事項C」)。代價以本公司按發行價每股0.55港元發行的1,033,000,000股股份支付。

盛榮及其附屬公司(統稱「盛榮集團」)主要從事物業發展及管理業務。收購事項C已於二零一九年一月二十三日完成，而盛榮已成為本公司的全資附屬公司。董事認為，由於收購事項C是符合本集團整體業務策略下的策略擴張，故實屬一項良好投資機會。有關更多詳情，請參閱日期為二零一八年十二月三十一日的通函。



## 董事報告

### 持續關連交易

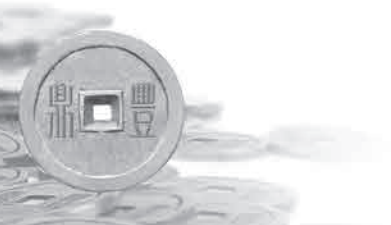
截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團曾進行下列持續關連交易，有關交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及年度審閱規定：

公司名稱	關係	交易類型	交易金額	年度上限
			截至二零一八年十二月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零一八年十二月三十一日止年度 人民幣千元
龍之族控股	關聯公司*	提供擔保服務並收取擔保費及顧問費(附註a)	73,943,000	91,163,000
景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司(「景寧外舍」)	關聯公司*	提供擔保服務並收取擔保費及顧問費(附註b)	257,750,000	257,750,000

#### 附註a：

為達成收購事項A的先決條件，景寧鼎豐(作為擔保人)與龍之族控股(作為客戶)於二零一八年一月十九日訂立擔保服務協議(「擔保服務協議1」)。擔保服務協議1的主要條款如下：

擔保人	:	景寧鼎豐
借款人	:	龍之族控股
擔保上限	:	人民幣73,000,000元包括結欠中國某商業銀行本地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費	:	每年擔保金額的2.1%(每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算)
顧問費	:	每年擔保金額的1.0%(每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算)
年期	:	由二零一八年一月二十三日至二零一八年五月三十一日



## 董事報告

附註b：

為達成收購事項A的先決條件，景寧鼎豐（作為擔保人）與景寧外舍（作為客戶）於二零一八年一月十九日訂立擔保服務協議（「擔保服務協議2」）。擔保服務協議2的主要條款如下：

擔保人	:	景寧鼎豐
借款人	:	景寧外舍
擔保上限	:	人民幣250,000,000元包括結欠中國某商業銀行本地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費	:	每年擔保金額的2.1%（每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算）
顧問費	:	每年擔保金額的1.0%（每月按比例計算，而任何不足一個月的日子亦當作一個月計算）
年期	:	由二零一八年一月二十三日至二零二二年九月三十日

\* 關聯公司受洪先生控制。

董事（包括獨立非執行董事）認為，擔保服務協議1及擔保服務協議2（統稱「擔保服務協議」）乃於本公司日常及一般業務過程中按公平合理的正常商業條款訂立，按照規管交易的相關協議進行，且符合本公司及股東的整體利益。董事亦確認，核數師已按上市規則第14A.56條所述的事宜就截至二零一八年十二月三十一日止年度的擔保服務協議作出確認。

擔保服務協議1已於二零一八年五月三十一日完成。收購盛榮集團一事於二零一九年一月二十三日完成後，景寧鼎豐及景寧外舍已成為本公司的同系附屬公司，就此，根據上市規則第14A章，景寧鼎豐及景寧外舍不再為關聯人士。因此，擔保服務協議2已於上述收購完成後終止。

## 董事報告

### 本公司董事及主要行政人員的權益披露

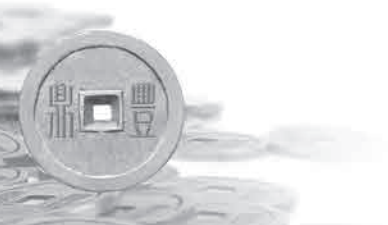
於二零一八年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

### 於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身分／權益性質	股份數目	購股權下的 相關股份數目	總權益	佔本公司 全部已發行股本 的概約百分比
洪先生	受控法團權益(附註1)	1,968,200,000	-	1,968,200,000	36.92%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.12%
	配偶權益(附註2)	1,033,000,000	-	1,033,000,000	19.38%
吳先生	受控法團權益(附註3)	1,115,800,000	-	1,115,800,000	20.93%
	實益擁有人	12,098,000	6,400,000	18,498,000	0.34%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate Limited（「Expert Corporate」）持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於1,968,200,000股股份中擁有權益。
- 洪先生為施女士的配偶。洪先生因此被視為於施女士（即收購事項A的賣方）擁有的所有股份中擁有權益。
- 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited（「Ever Ultimate」）持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。



## 董事報告

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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	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)	1,968,200,000	36.92%
施女士	配偶權益(附註2)	1,974,600,000	37.04%
	實益擁有人	1,033,000,000	19.38%
Ever Ultimate	實益擁有人(附註3)	1,115,800,000	20.93%
丁培嫻女士(「丁女士」)	配偶權益(附註4)	1,134,298,000	21.27%
Jianda Value Investment Fund L.P.	對股份持有保證權益 的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Li Yining	對股份持有保證權益 的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
信達國際控股有限公司	對股份持有保證權益 的人士(附註5)	750,000,000	14.07%

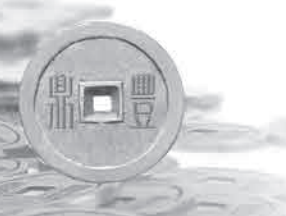
## 董事報告

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
Wu Haitao	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Tian Sheng Universal Limited	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
財通證券股份有限公司	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
中國信達資產管理股份有限公司	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
中華人民共和國浙江省財政廳	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Sinoday Limited	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Asia United Fund	投資經理	929,798,000	17.44%

## 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1,968,200,000股股份中擁有權益。
2. 施女士為洪先生的配偶。
3. 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。
4. 丁女士為吳先生的配偶。
5. 於二零一八年六月七日，Expert Corporate以優先擔保票據的認購人為受益人簽立一項股份及賬戶押記，據此，Expert Corporate已將Expert Corporate指定證券賬戶中的證券(最少750,000,000股股份)及資產作抵押，以作為本公司根據認購協議的履約及還款責任的抵押品。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，並無任何人士或公司(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須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。



## 董事報告

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例並無有關發行新股的優先購買權條文。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本報告日期，按上市規則的規定，至少25%的本公司已發行股本由公眾股東持有。

### 董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零一八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。

所有獨立非執行董事均獲授權負責每年審閱洪先生、吳先生、Expert Corporate及Ever Ultimate遵守彼等所作不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾的情況。彼等各自已確認(a)彼等已應所有獨立非執行董事不時的要求提供就執行不競爭承諾而言所需的所有資料；及(b)彼等各自已於截至二零一八年十二月三十一日止年度全面遵守不競爭承諾。所有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30至40頁的企業管治報告。

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至二零一八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，二零一九年三月二十八日

## 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至二零一八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，以及履行其對股東的責任，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。

於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度內，本公司除偏離守則條文第A.1.8條外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

根據守則條文第A.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動作適當的投保安排。截至本報告日期，本公司並無為董事作出任何投保安排，原因是董事認為本公司將會就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

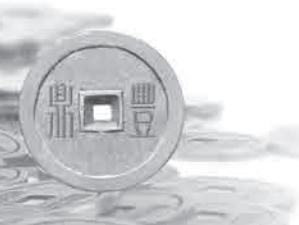
### 董事會及董事委員會

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及於本報告日期的在任董事如下：

洪明顯先生	執行董事兼主席
吳志忠先生	執行董事兼行政總裁
蔡華談先生	非執行董事（前任執行董事；自二零一九年二月二十八日起調任非執行董事） 兼名譽主席
蔡劍鋒先生	非執行董事（於二零一九年二月二十八日辭任）
吳清函先生	非執行董事
陳星能先生	獨立非執行董事
林涪霖先生	獨立非執行董事
曾海聲先生	獨立非執行董事

全體董事的詳細履歷均載於第6至8頁的「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會主要負責審視及監督本集團業務事宜的管理工作及整體表現。董事會為本集團定下價值及標準，確保本集團具備所需的財務及人力資源達成目標。董事會的職能包括（但不限於）制定本集團業務策略、審閱本公司財務表現及業績、就所有重大財務及營運事宜作出決策、監察及審閱本集團的風險管理、內部監控系統及企業管治；以及根據本公司組織章程細則所有歸董事會處理的其他職能。此外，董事會將若干職能下放予本集團管理層，包括進行一般日常運作、董事會批准的策略、落實內部監控程序，以及確保符合相關規定及其他規則及規例。全體董事均真誠地履行彼等的職務，並遵守適用法例及規例、客觀地作出決定，以及於任何時候均以本公司及其股東的利益行事。



## 企業管治報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A條有關最少須有三名獨立非執行董事、佔董事會人數三分之一以上，以及最少須有一人具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。全體獨立非執行董事亦已符合評估其獨立性的指引。截至年報日期，各獨立非執行董事已作出年度獨立性確認，而董事會信納全體獨立非執行董事均為獨立人士，並符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

### 董事會成員多元化政策

董事會成員多元化政策旨在列出本公司的董事會成員多元化方針。此政策適用於董事會成員的多元化，其並不適用於本公司僱員，亦不適用於本公司任何附屬公司的董事會成員及僱員。

#### 政策綱領

本公司認同及肯定董事會成員多元化的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃維持本公司競爭優勢的關鍵要素。本公司相信，董事的組成更加多元化對企業管治有利，並承諾：

- 從最廣泛的人才市場上為董事會吸納及留聘具備多種不同能力的人選。
- 董事會能維持全方位多元化的觀點，特別是與本公司策略及目標一致的觀點。
- 定期評估董事會的多元化狀況，以及(如適用)評估於本公司繼任計劃中已準備好升任董事會職位的高級管理人員以及多元化目標(如有)的達成進度。
- 就董事會職位的甄選及提名確保已有適當的結構安排，從而可從廣泛的人選中進行考慮。
- 制定適當程序以培養出更多及更多元化的高級管理人員，彼等需要能幹精練、經驗豐富，並已作好準備升任董事會職位。
- 確保董事會的組成的變動不會帶來嚴重影響。



## 企業管治報告

### 執行

提名委員會將會每年檢討董事會的架構、規模及組成，並於適當時向董事會作出修改建議，以配合本公司的公司策略。在檢討及評估董事會的組成及提名董事（如適用）時，須從多方面考慮董事會成員的多元化組成，包括但不限於以下方面：

- 性別
- 年齡
- 文化及教育背景
- 種族
- 專業資格
- 技能、知識及行業和地區經驗
- 服務年資

### 可計量目標

本公司矢志在董事會多元化方面取得適當平衡，以配合本公司的業務增長。提名委員會將會討論及（如有需要）商定有關董事會成員多元化的可計量目標，並向董事會作出建議。視乎情況，董事會可因應本公司業務及董事會繼任計劃（如適用），不時採納及／或修訂該等多元化因素及／或可計量目標。最終決定將基於候選人能為本公司帶來的裨益及貢獻，以及考慮本公司不時的業務模式及特定需要而作出。

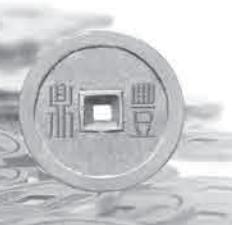
提名委員會將適當地檢討此政策，並向董事會建議任何修訂（如有），以供董事會考慮及批准。

### 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色及職務由不同人士擔任。董事會主席為洪明顯先生，彼負責本集團整體策略的制定、管理及規劃。行政總裁為吳志忠先生，彼負責本集團的業務發展，以及日常管理及營運。

### 董事的委任及重選

本公司各執行董事均透過與本公司訂立服務協議的方式聘用，任期為三年。本公司亦已向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任函，任期為三年。根據本公司組織章程細則第84條，當時三分之一董事須輪值退任，惟每名董事最少需每三年於股東週年大會（「股東週年大會」）上退任一次。所有退任董事均合資格並願意於應屆股東週年大會上接受重選。根據前述組織章程細則條文，本公司三名董事須於本公司應屆股東週年大會上退任，惟合資格並願意於會上接受重選。連同本年報一併寄發的本公司通函載有根據上市規則提供的退任董事詳細資料。



## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為本公司的審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），並以書面制定其職權範圍，書面職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽，藉以協助彼等更有效率地履行本身的職務。上述委員會獲指派特定職責。

### 董事的出席記錄

董事會定期舉行會議，以審閱及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司的整體策略及政策。董事會會於需要就重大事件或重要事宜進行討論及議決時舉行額外會議。

於截至二零一八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）及兩次股東大會，分別為二零一八年股東週年大會及一次股東特別大會（「股東特別大會」）。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
<b>執行董事：</b>		
洪明顯先生	4/4	2/2
吳志忠先生	4/4	2/2
<b>非執行董事：</b>		
蔡華談先生（前任執行董事；自二零一九年二月二十八日 起調任非執行董事）	4/4	0/2
蔡劍鋒先生（於二零一九年二月二十八日辭任）	4/4	0/2
吳清函先生	4/4	1/2
<b>獨立非執行董事：</b>		
陳星能先生	4/4	1/2
林洁霖先生	4/4	0/2
曾海聲先生	4/4	0/2

## 企業管治報告

於本年度，於日常業務過程中，舉行了五次額外董事會會議，所有執行董事均有出席。除上述會議外，需要董事會批准的事項以傳閱董事會成員書面決議案方式予以批准。於舉行會議之前，董事會獲提供有關將予提呈事宜的相關材料。向董事發出合理會議通告，並鼓勵董事建議新項目作為任何其他事項以供於會上討論。公司秘書保存會議紀要，而有關紀要可供所有董事於任何合理時間查閱。召開董事會及董事委員會會議及編製會議紀要的程序已遵守本公司組織章程細則的規定及適用規則及規例。

### 審核委員會

董事會已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。於二零一八年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生。陳星能先生為審核委員會主席。

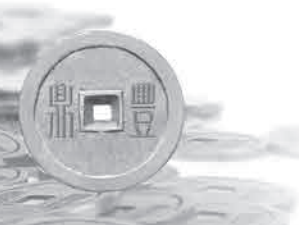
審核委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 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；
- 審閱及檢查風險管理及內部監控措施的有效性；
- 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。

於截至二零一八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)根據上市規則審閱本集團的關連交易及持續關連交易。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
曾海聲先生	4/4
林洁霖先生	4/4



## 企業管治報告

### 薪酬委員會

董事會已遵守上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立薪酬委員會，並以書面制定其職權範圍。於二零一八年十二月三十一日，薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為林洁霖先生、曾海聲先生及陳星能先生。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(其中包括)：

- 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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會審閱本集團董事及高級管理層的薪酬組合，並就此提供推薦意見，並評估執行董事的表現。薪酬委員會於本年度舉行一次會議，而各成員的出席情況如下：

#### 出席／舉行薪酬 委員會會議次數

林洁霖先生	1/1
曾海聲先生	1/1
陳星能先生	1/1

### 提名委員會

董事會已遵守上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立提名委員會，並以書面制定其職權範圍。於二零一八年十二月三十一日，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為曾海聲先生、林洁霖先生及陳星能先生。曾海聲先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 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

於截至二零一八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；就重選退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
曾海聲先生	1/1
陳星能先生	1/1
林洁霖先生	1/1

### 提名政策

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

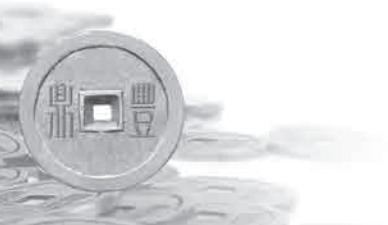
董事會已將其甄選及提名本公司董事的責任及權力下放予本公司提名委員會。在不影響提名委員會按其職權範圍所載應有的權力及職責下，甄選及委任本公司董事的最終責任由全體董事會承擔。

### 提名及委任董事

#### 準則：

在評估及甄選任何候選人出任董事時，應考慮下列準則：

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



## 企業管治報告

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

### 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。

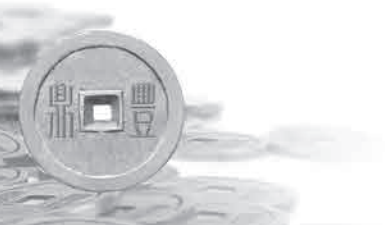
### 有關董事進行證券交易的行為準則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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，於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

### 核數師聲明及薪酬

本公司核數師就其對本集團截至二零一八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。

於截至二零一八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1,305,000元(二零一七年：人民幣781,000元)及人民幣957,000元(二零一七年：人民幣1,096,000元)。



## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會負責維持良好及有效的風險管理及內部監控系統，藉以保障股東權益、確保已存置能提供可靠財務資料的合適賬冊及記錄，以及確保相關規則及規例獲得遵守。

特別是，本集團業務的核心為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。

本公司於二零一三年四月設立合規委員會，負責監察及定期向董事及本公司審核委員會報告本公司的持續合規狀況。此外，本公司於二零一三年十二月成立企業管治委員會。企業管治委員會密切監察內部監控成效並編製月度報告，當中載有(1)月度綜合財務報表；(2)業務表現分析；(3)重大事件及交易(如收購及合併、主要人員及股東變動)；(4)重大合約概要；(5)關聯方交易、關連交易及須予公佈交易的資料；及(6)業務的合規情況。

本公司目前並無設立內部審核部門，而是委聘獨立專業的內部監控顧問公司(「內部監控審閱公司」)審閱本集團的內部監控系統、政策及程序，並向審核委員會報告其發現及建議。董事會已檢討內部審核職能的需要，並認為考慮到本集團的規模及業務性質，相比起設立內部審核部門，委聘外部獨立專業人士獨立審閱及持續評估本集團內部監控系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年檢討一次是否需要設立內部審核部門。

董事會認為，整體而言，本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。董事會將繼續透過考慮審核委員會、高級管理層及內部監控審閱公司所進行的審閱及給予的推薦意見，評估風險管理及內部監控是否有效。

### 董事培訓及持續發展

本集團向董事提供持續簡報及專業發展活動，以令其獲悉有關上市規則及其他適用監管規定以及本集團業務及管治政策的最新信息。

於截至二零一八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。



## 企業管治報告

### 董事對財務報表的責任

董事知悉其有責任編製截至二零一八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。

### 股東權利

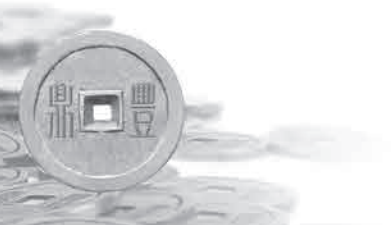
根據本公司組織章程細則第58條，持有不少於本公司繳足股本10%的股東可向董事會及本公司秘書提出書面要求，召開股東特別大會。此外，股東可將其對所公佈資料及本集團最新策略計劃的疑問向董事提出。本公司鼓勵股東出席股東大會，如彼等未能出席大會，可委任代表代其出席大會及於會上投票。

### 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](http://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](mailto: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。

於截至二零一八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」)很高興發表第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，其涵蓋二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日財政年度(「本年度」)。本報告是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七的「不遵守就解釋」條文編製，並已經董事會審閱及批准。本報告旨在概述我們在追求可持續發展上的策略、我們付出的努力，以及本公司及其主要附屬公司(統稱「本集團」)於廈門及麗水的環境、社會及管治表現。

閣下對本報告及其他可持續發展事宜所發表的寶貴意見能幫助我們不斷改善。請把意見郵寄至香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心16樓或電郵pr@dfh.cn。

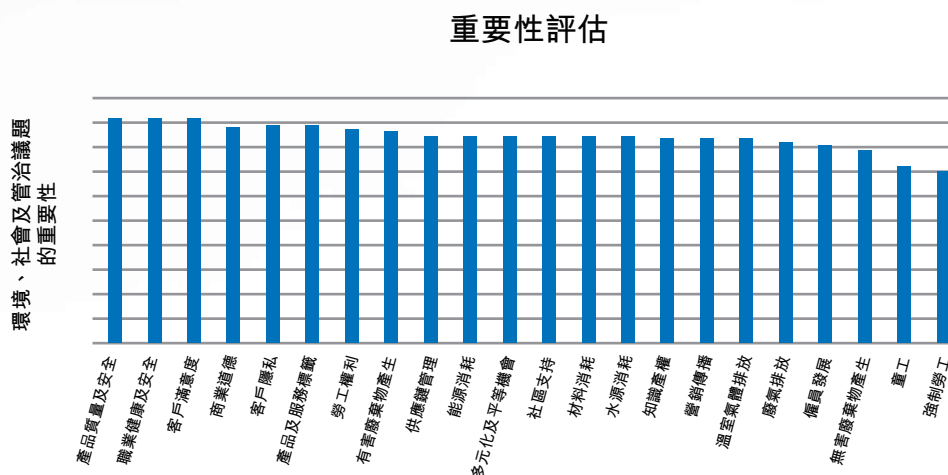
### 持份者參與及重要性評估

本集團堅信，持份者對我們業務的持續成功扮演著重要角色；因此，我們特別重視主要持份者的參與，譬如董事會、高級管理層、客戶、僱員、供應商及承包商等。我們透過多個溝通渠道與我們的持份者維持開放及恆常的對話。通過持份者參與，我們能夠理解彼等關注的事項及期望，這有助我們完善我們的可持續發展政策以及創造長遠價值。

持份者	溝通渠道
董事會或高級管理層	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 年報及中期報告</li> <li>• 定期會議</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 年報及中期報告</li> <li>• 客戶服務渠道</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 培訓及入職簡介</li> <li>• 內聯網</li> <li>• 表現評估</li> <li>• 關係建設活動</li> <li>• 舉報機制</li> </ul>
供應商或承包商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 甄選評核</li> <li>• 招標及採購程序</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

我們以網上問卷形式進行了重要性評估，藉以找出及釐定本集團重大議題的處理次序。該份問卷由22道環境、社會及管治相關問題組成，涵蓋範圍包括人力資源、環保、社區參與及營運常規。持份者已受邀為每項議題的重要性進行評定，並呈列有關結果如下：



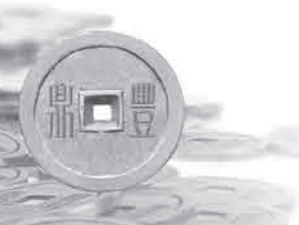
首五項重大議題分別為(i)產品質量及安全、(ii)職業健康及安全、(iii)客戶滿意度、(iv)商業道德及(v)客戶隱私。我們將參照上表所列我們的持份者所關注的事項，並將有關事項納入我們的日常營運中，以不斷改善我們的環境、社會及管治表現。

### 促進業務可持續發展

本集團進行任何活動均採取以客為先的原則，並本著「誠信、感恩、謹慎及探索」的精神行事。作為一家涉足多個領域(包括金融服務及文化旅遊業)的綜合企業，我們承諾為我們的客戶提供優質服務及以合乎道德標準的態度經營業務。

### 優質服務

我們的客戶是我們最重要及最寶貴的資源。在金融、法律、管理、研究及政府政策等方面的專家團隊支持下，我們能夠以高度專業的態度提供服務，並以靈活及定製化的解決方案創造增值服務。客戶服務制度已清楚列明在處理客戶查詢及投訴時應當採取的適當程序。我們致力適時處理有關事宜。透過收集意見，我們不斷改善我們的服務質素，務求將客戶滿意度提升至最高。



## 環境、社會及管治報告

於本年度，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關產品及服務的健康及安全、廣告及標籤事宜的法律及法規的情況。

### 商業道德

本集團於業務營運中奉行最高水平的道德及管治標準；就此，我們對賄賂及貪污行為採取零容忍態度。對內，所有員工均須遵循本集團的《僱員行為守則》，當中明確訂明嚴禁員工接受我們的業務夥伴所提供的優惠、餽贈、娛樂款待或任何形式的賄賂。倘有違反，我們將即時展開調查並於有需要時採取紀律行動。對外，我們亦向我們的供應商及客戶展示我們反貪污的決心，並期望彼等秉持誠信經營的原則。

我們鼓勵僱員透過我們的內部舉報管理制度，以書面或口頭方式向管理層報告任何涉嫌失當行為。舉報人的身份將會保密。我們致力迅速及公正地處理所有舉報個案。

於本年度，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關賄賂、敲詐、欺詐及洗黑錢的法律及法規的情況。

### 客戶隱私及知識產權

本集團意識到個人隱私對我們的客戶而言相當重要，並嚴肅處理客戶隱私的事宜。為了與我們的客戶建立互信，我們已制定了《保障客戶隱私規則》，以在收集、使用、轉移、儲存及披露客戶寶貴資料上為我們的員工提供指引。為提供增值服務及提升客戶體驗而收集的資料只能夠是相關及必要的資料。彼等的資料均獲得安全及保密處理，而有關處理已符合所有有關資料隱私的適用法律及法規。客戶的資料只有獲授權的員工才能存取、閱讀及刪除。我們堅持不披露任何資料，惟若事先獲得資料擁有人的同意則除外。

知識產權（「知識產權」）是本集團及我們的客戶的無形資產；就此，我們致力遵守及尊重知識產權。目前已制定符合相關知識產權法律及法規的《知識產權管理措施》，以對保護及避免知識產權受到任何侵犯進行規範；另外亦已提供培訓及進行宣傳，以確保我們所有層面的員工均遵守有關措施。

於本年度，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關產品及服務的隱私事宜及知識產權的法律及法規的情況。

## 環境、社會及管治報告

### 供應鏈管理

作為一家負責任的企業，我們致力進一步對其他本集團關聯方發揮影響力，共同與我們的供應鏈建立更好的未來。我們已編製《供應商和客戶行為守則》，以幫助我們的供應商不只符合法律規定，還要有更進一步的表現（詳情見下文）。供應商、客戶及其他關連人士在與本集團進行業務往來時，均必須遵從守則。為了確保守則發揮效力，我們會不時進行例行檢查，於有需要時亦會提供適當支援或培訓。倘有違反，我們將即時作出應對並採取紀律行動（如需要）。

#### 環境保護

- 採取環保行動
- 優先選用獲環境管理系統認證的供應商

#### 道德及誠信

- 避免利益衝突
- 不鼓勵接受餽贈、款待、娛樂或內幕交易的行為

#### 公平及平等的工作環境

- 給予僱員尊重和尊嚴
- 維持平等和無歧視的工作場所

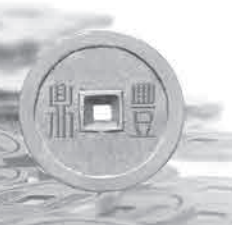
#### 結社及投訴自由

- 給予員工自由成立及加入工會的權利
- 處理僱員投訴時採取保密措施

#### 法律合規

- 全面遵守所有適用法律及法規

除了管理我們的供應鏈外，我們亦於公司內部實踐綠色採購。在採購過程中，我們不但考慮價格，還會考慮節能表現、健康與安全、低碳及可回收與否等因素。舉例而言，我們會優先選用獲「中國環境標誌」及「節能產品」認證的電器設備、於國家《環境標誌產品政府採購清單》上的辦公用品以及以清潔生產技術製造的翻新物料。



## 環境、社會及管治報告

### 良好的工作場所

僱員是本集團最寶貴的資產，也是我們長遠成功的根基。在這方面，我們致力透過提供愉快的工作環境，與我們的人才建立長遠關係。

### 職業健康與安全

我們盡最大努力關顧人才的健康及安全。基於我們的業務性質（主要於辦公室工作），並無發現任何重大職業性危害。儘管如此，我們於職業健康及安全方面的核心方針是要提升僱員對工作場所安全的意識。透過培訓及教導，我們的僱員充分了解如何減輕及預防所有類型的潛在健康及安全風險。舉例而言，為減低火災危險，我們教育並確保所有員工熟知逃生路線及滅火筒的位置。

此外，我們致力培養良好的工作生活平衡文化，以及維持和諧的工作環境。我們定期舉辦體育活動，這不但有助彼等維持身心健康，亦能有效減低彼等的工作壓力。於本年度，我們舉辦了一系列有助建立團隊關係的娛樂活動，以加強我們僱員之間的情誼及培養對本集團的歸屬感。



農曆新年團拜



迎新派對



生日會

## 環境、社會及管治報告

於本年度，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。

### 僱傭

挽留人才是我們取得業務成功的關鍵。為持續鼓勵我們的員工，我們制定了一套以工作表現為依歸的薪酬制度，其符合國家及地區相關勞工法律及法規。我們為人才提供的工資一直維持於競爭水平，並已嚴格遵守當地政府的要求。我們亦履行我們作為僱主的責任，為香港及中國僱員分別購買強制性公積金以及統稱「五險一金」的強制性社會福利計劃。

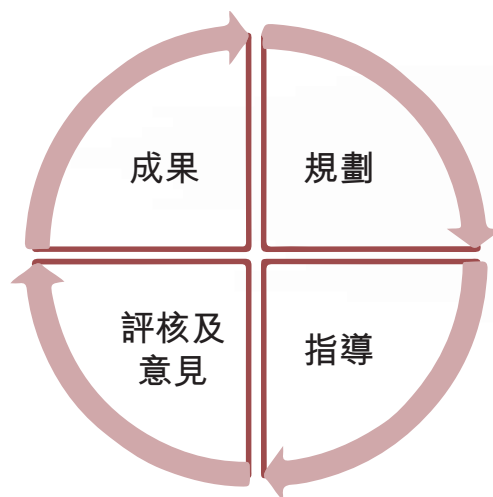
根據我們的書面政策，除法定假日外，所有僱員均可享有年假、病假、婚假、產假、護理假及喪假。此外，我們實行固定工作時間及不鼓勵超時工作。倘有確實的工作相關需要而須超時工作，其需先獲得管理層批准，而補假將妥為發放及予以補償。

我們致力創造公平、無歧視的工作環境。我們只看資歷、經驗及其他工作相關能力，致力提供平等就業機會。我們承諾在招募、聘用及晉升事宜上，不會基於國籍、年齡、性別、社會經濟地位、政治立場、宗教、婚姻狀況、性取向、生理殘障、懷孕及／或其他差異而作出任何差別對待。

於本年度，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國大陸有關薪酬及解僱、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法律及法規的情況。

### 發展及培訓

一套清晰的生涯發展框架對全面發展僱員潛能及專長而言相當重要。我們每年通過績效管理四步法制度，設定公司、部門及個人層面的績效目標。按照「SMART」原則，我們設定的目標必須是具體的、可以衡量的、可以達到的、具有相關性及具有截止日期。在這一年，為促進達成目標，我們一直貫徹為僱員提供相關指導，並輔以不同的培訓機會。然後，彼等的表現會以公平、公開的方式獲得評核。這對僱員及管理層雙方而言也是一個雙向的過程—彼此可互相傳達及接收意見。評核的結果其後會用於年度績效獎勵及來年的績效管理規劃上。



## 環境、社會及管治報告

本集團致力成為一個重視學習的組織，促進員工學習，藉以不斷提升人才知識及專業水平。我們已訂立《培訓管理政策》，以培養彼等的個人成長。於每年年初，我們會因應不同部門及個人需要制定年度培訓計劃。不同範疇的培訓活動繼而將按照該年度計劃予以設計及舉行。舉例而言，我們邀請業內專家給予講學或分享其經驗，以幫助我們的僱員趕上商業世界的步伐。針對每項培訓活動，為不斷改善培訓，我們會透過後續評估收集參加者對課程成效及質量的意見。此外，培訓記錄乃妥善保存以追蹤參加者的表現，並將用作晉升考慮及薪金調整之用。於本年度已安排了一系列廣泛培訓計劃，涵蓋專門技能、個人發展、電腦能力、團隊管理及最新法律動向等方面。

除舉辦培訓課程外，我們亦提供額外學習材料，以促進自學及電子教學。參考資源及書籍可供我們的員工借閱。我們亦進一步提供培訓資助計劃，讓優秀員工可以參加外部培訓計劃。

### 童工及強制勞工

遵照相關勞工法例及國家法規，我們嚴格禁止聘用童工及強制勞工於本集團工作。此外，有關行為亦擴展至我們的供應鏈。

為保障兒童身心健康，我們已落實措施確保不會聘用任何16歲以下人士。我們遵照《禁止童工政策》的指引，於招募過程中核實申請人的身分證明文件並進行例行調查，以確保不會聘用未成年人士。針對未滿18歲的青少年工人，我們將向當地勞工主管部門登記並提供職前健康檢查。

為了保障僱員的權利及權益，我們對違法或不人道的懲戒措施以及強制勞工採取零容忍態度。《禁止強制勞工政策》可確保所有員工均為自願工作。倘發現任何可疑個案，我們鼓勵僱員向管理層報告或透過投訴箱呈報有關個案。我們承諾會快速作出調查，並於一星期內採取必要的行動。

於本年度，本集團並無發現任何涉及嚴重違反有關防止童工或強制勞工的法律及法規的情況。

### 綠色營運

基於本集團的業務性質<sup>1</sup>，我們對環境造成的影響相對其他行業為相當輕微。儘管如此，我們視環保為己任，並透過推行多項政策及舉措，致力把我們的環境足跡減至最低。在《集團環境管理政策》的指引下，我們執行「綠色營運」的理念，並確保已全面遵守有關環保的所有適用法律及法規。我們將持續改善我們的環保表現，努力實現可持續發展的願景。

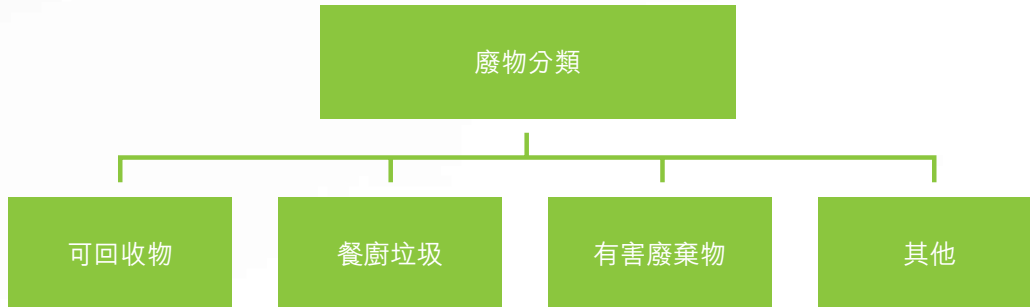
<sup>1</sup> 於物業發展業務中的建築工程已外包予合資格承包商，且不會納入報告範圍。



## 環境、社會及管治報告

於本年度，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、有害及無害廢棄物的產生等的法律及法規的情況。

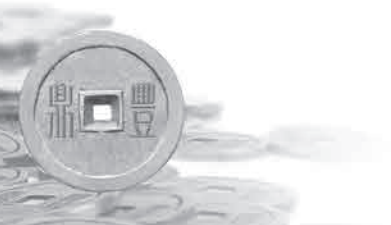
### 廢物管理



作為服務性及以辦公室為主的企業，我們產生的主要廢棄物類別限於室內廢物。儘管如此，為有效管理廢物，我們已制定《廢物分類政策》。所有廢棄物將會按四個類別作分類，分別為可回收物、餐廚垃圾、有害廢棄物及其他。於我們各業務單位內已設置指定範圍及放置各自顏色標籤的廢物箱，然後當中的廢棄物將交由回收商或合資格廢物收集商處理。通過實施源頭分類，我們將能夠避免廢物被運往堆填區並盡可能將可回收物回收。我們亦會提供教育及宣傳，以確保全體僱員熟習如何分類。

至於廢棄電池及打印機色粉，我們在貯存及處置上會特別小心。舉例而言，在更換及處置電池前須先進行檢查及獲得批准，以把潛在環境危害減至最低。我們委聘認可廢物收集商以適當地處理廢棄物。

於本年度，鑒於本集團的業務性質，並無產生任何有害及無害廢棄物。



## 環境、社會及管治報告

### 排放

本集團的營運主要於辦公室進行，且不涉及重大廢氣排放。就溫室氣體（「溫室氣體」）排放<sup>2</sup>而言，主要來源是燃料消耗、外購電力及商務飛行。於本年度，本集團已排放溫室氣體合共1,376.9噸二氧化碳當量<sup>3</sup>，排放密度為每名僱員4.13噸二氧化碳當量。有關增加主要源於我們擴充業務及將新加入實體（麗水辦公室）納入報告範圍，致使燃料消耗上升。

溫室氣體排放	二零一八年	二零一七年
範圍1—直接溫室氣體排放 <sup>4</sup> （每噸二氧化碳當量）	104.49	43.75
範圍2—能源間接溫室氣體排放 <sup>5</sup> （每噸二氧化碳當量）	1,231.56	98.91
範圍3—其他間接溫室氣體排放 <sup>6</sup> （每噸二氧化碳當量）	40.85	56.95
總計溫室氣體排放（每噸二氧化碳當量）	1,376.90	199.61
溫室氣體密度（每噸二氧化碳當量／僱員）	4.13	1.52

我們致力減少能源消耗，鼓勵僱員善用電子通訊工具以避免不必要的商務差旅（有關措施將於較後章節詳述），以減低碳足跡。

### 資源管理

以負責任及可持續的方式使用我們的資源，有助我們削減相應的溫室氣體排放，並降低營運成本。我們已制定政策以規管我們的消耗模式及於本集團內部灌輸節約理念。我們亦鼓勵僱員充分善用我們的寶貴資源，以避免浪費。我們的行政部門透過定期監督，嚴密監控本集團的消耗模式以及員工的消耗行為。我們將繼續探討及找出需要改善的地方，務求達致卓越營運。

<sup>2</sup> 汽車排放對本集團而言並不重大。

<sup>3</sup> 溫室氣體排放的計算是根據聯交所編製的《如何編備環境、社會及管治報告？》內的《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》以及《ISO 14064》和《溫室氣體核算體系》等國際準則。

<sup>4</sup> 範圍1是指消耗天然氣及汽油所產生的直接溫室氣體排放。

<sup>5</sup> 範圍2是指消耗外購自電力供應商的電力所產生的能源間接溫室氣體排放。

<sup>6</sup> 範圍3是指僱員商務飛行所引致的其他間接溫室氣體排放。

## 環境、社會及管治報告

針對我們的營運，我們專注於照明、空調及電器設備的能源效益。我們參照相關國家法律和法規制定《能源節約政策》，並在有關政策的指引下，引入多項實用措施：

空調	因應天氣調節空調溫度，如在夏季時維持室內溫度於26°C左右。
電器設備	於電源開關旁張貼省電提示，提醒僱員節約能源。所有電器設備（如電腦和印表機等）於閒置時應調校至低耗電休眠模式，並於離開辦公室前關掉。
照明	於我們的工作場所中盡量使用自然採光，以避免過度照明。因應不同季節及天氣，設定不同的照明時間表。於非辦公時間關掉非必需的照明。

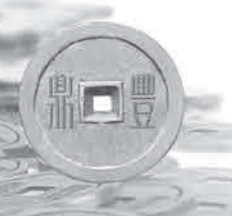
於我們的營運單位中，主要就辦公室用途而使用的用水量屬微不足道。然而，我們承諾透過加強管理框架、進行例行維護及防止漏水，來減少我們的用水量。已採取的措施包括於水龍頭加裝自動感應器、降低水龍頭的水壓，以及於洗手間擺放告示提醒僱員珍惜水資源。於本年度並無重大的水污染或在取水上出現任何問題。

於我們的辦公室工作環境中，我們積極提倡「綠色辦公室」概念，以提高僱員對環保的意識。為減少不必要用紙，於我們的印表機附近張貼了「請雙面列印」及「打印之前要三思」等標示。我們亦鼓勵僱員善用電子平台，就此，內部通告及文件乃透過在線系統傳發。

我們的營運不涉及使用原材料及包裝物料。本集團使用的資源類別主要為電力、水源及汽車燃料。其於本年度的消耗數據如下：

資源消耗	二零一八年	二零一七年
電力(千瓦時)	1,523,360.52	122,140.81
密度(千瓦時/僱員)	4,574.66	932.37
汽車燃料(升)	39,283.32	14,183.50
密度(升/僱員)	117.97	108.27
水源 <sup>7</sup> (立方米)	41,336.07	4,449.82
密度(立方米/僱員)	124.13	33.97
紙張(噸)	2.62	1.66
密度(噸/僱員)	0.01	0.01

<sup>7</sup> 耗水量數據僅涵蓋廈門及麗水辦公室，而水污染排放數據則無法計算。未來我們將改善數據收集方法。



## 環境、社會及管治報告

### 社區參與

作為關顧社區的企業公民，我們承諾為社區作出貢獻，因為我們認為社區是我們企業文化的一個重要部分。在我們的《社區參與政策》指引下，我們積極鼓勵我們的業務夥伴及僱員參與社區活動，為有需要人士提供支援及響應政府的賑災呼籲。我們亦參與各項慈善活動，為社會不同層面提供支持，例如教育、科學、文藝與文化、社區健康、環保及公共設施建設等。

鼎豐希望小學於去年正式成立，為中國農村貧困兒童提供大為改善的教育環境。除財政支持外，我們亦透過實際行動表達我們對兒童的關懷。兒童節是每個兒童最期盼的日子，我們於當天準備了書籍和禮物，與他們一同慶祝節日。小孩們換上了服裝，盡情享受活動樂趣，整座校園洋溢著一片歡笑聲。我們特意準備了「鼎豐法律小講堂」，旨在以生動有趣的方式向兒童傳授法律知識。有關講座乃由我們強大的法律團隊悉心準備，內容涵蓋校園欺凌、兒童保護等熱點話題，因為我們相信，小孩的生活可通過知識的力量得到改善。



我們捐贈人民幣500,000元以支持甘肅省扶貧工作。



我們於兒童節探訪鼎豐希望小學。

我們將繼續投放更多資源於公益事務及提升公眾關注上，以將我們的企業社會責任理念付諸行動。

## 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

##### 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：

- 政策；及
- 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。

#### 政策及程序

- 《集團環境管理政策》
- 《廢物分類管理政策》

#### 解釋／參考章節

綠色營運  
— 廢物管理，排放

##### 關鍵績效指標A1.1

排放物種類及相關排放數據。

不適用

我們的營運不涉及  
重大廢氣排放。

##### 關鍵績效指標A1.2

溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)  
密度(如以每產量單位、每項設施計算)。

不適用

綠色營運  
— 排放

##### 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)。

不適用

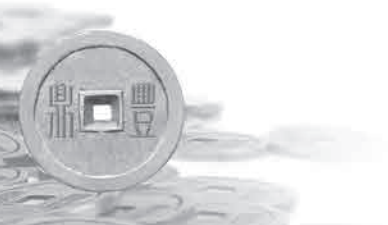
我們的營運不涉及  
重大有害廢棄物的  
產生。

##### 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)。

不適用

我們的營運不涉及  
重大無害廢棄物的  
產生。廢棄物由合  
資格廢棄物收集商  
處理。



## 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

#### 層面A環境

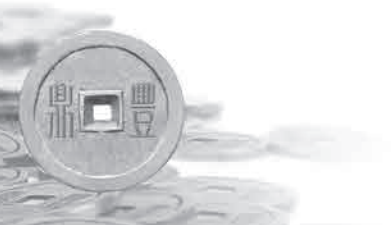
關鍵績效指標	描述	政策及程序	解釋／參考章節
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	不適用	我們的營運不涉及重大廢氣排放。
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	<ul style="list-style-type: none"> <li>－《集團環境管理政策》</li> <li>－《廢物分類管理政策》</li> </ul>	綠色營運 － 廢物管理
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	<ul style="list-style-type: none"> <li>－《集團環境管理政策》</li> <li>－《節能政策》</li> </ul>	綠色營運 － 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)。	不適用	綠色營運 － 資源管理
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)。	不適用	我們的營運不涉及重大水消耗。

## 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

#### 層面A環境

關鍵績效指標	描述	政策及程序	解釋／參考章節
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《集團環境管理政策》</li> <li>— 《節能政策》</li> </ul>	綠色營運 — 資源管理
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	不適用	綠色營運 — 資源管理
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。	不適用	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《集團環境管理政策》</li> <li>— 《綠色採購政策》</li> </ul>	綠色營運
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《集團環境管理政策》</li> </ul>	綠色營運



## 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

#### 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：

- 政策；及
- 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

#### 政策及程序

- 招聘制度
- 薪酬規例

#### 解釋／參考章節

- 良好的工作場所
- 僱傭

##### 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：

- 政策；及
- 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

- 《職業健康、安全、環境和工作條件管理政策》

- 良好的工作場所
- 職業健康與安全

##### 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。

- 《培訓管理政策》
- 績效管理制度

- 良好的工作環境
- 發展及培訓

##### B4 勞工準則

有關防止童工或強制勞工的：

- 政策；及
- 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

- 《禁止童工政策》
- 《禁止強制勞工政策》

- 良好的工作環境
- 童工及強制勞工

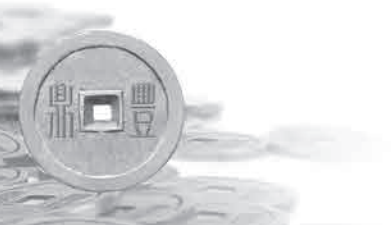


## 環境、社會及管治報告

### 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

#### 層面B社會

		政策及程序	解釋／參考章節
<b>B5 供應鏈管理</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《供應商和客戶行為守則》</li> <li>— 《綠色採購政策》</li> </ul>	促進業務可持續發展 — 供應鏈管理
<b>B6 產品責任</b>	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： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 政策；及</li> <li>— 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《保障客戶隱私規則》</li> <li>— 客戶服務系統</li> <li>— 《知識產權管理措施》</li> </ul>	促進業務可持續發展 — 優質服務，客戶隱私及知識產權
<b>B7 反貪污</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 政策；及</li> <li>— 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《僱員行為守則》</li> <li>— 《供應商及客戶行為守則》</li> <li>— 內部舉報管理制度</li> </ul>	促進業務可持續發展 — 商業道德
<b>B8 社區投資</b>	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 《社區參與政策》</li> </ul>	社區參與



## 獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致鼎豐集團控股有限公司各股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審核列載於第63至202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二零一八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 貴集團於二零一八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、19及47。

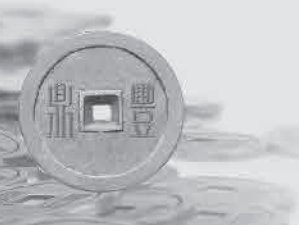
於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣1,100,501,000元，並因此承受相關信貸風險。貴集團已於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號金融工具，並按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式評估該等應收款項的減值。在釐定應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損過程中，管理層已評估過往違約率、抵押品的價值以及相關前瞻性資料，如預期未來現金流量及前瞻性宏觀經濟因子，當中涉及估計及重大判斷。

基於應收融資租賃款項、貸款及賬款對整體綜合財務報表的重大性（佔資產總值27%）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、貸款及賬款於二零一八年十二月三十一日的賬齡狀況；
- 向管理層查詢每項應收融資租賃款項、貸款及賬款於年結日的逾期狀況，並向管理層取得佐證證據以印證有關解釋，譬如從貿易或交易記錄中了解與客戶的業務關係往來、檢查客戶過往及後續結算記錄及其他客戶通訊信息；
- 對個別挑選客戶的信貸狀況進行公眾查閱，並考量債務人、擔保人及抵押品（如有）的信貸狀況以及外部證據及因素，以評估管理層對預期信貸虧損所作的評估是否適當；
- 根據過往經驗及抵押品（如有）價值等，評估管理層的未來還款預測及債務人的財務現況；及
- 評價預期信貸虧損所用計量方法、參數及假設的適當性及合理性，譬如判斷信貸風險是否顯著增加所用的標準、已發生信貸減值的金融資產的定義、關鍵輸入數據及前瞻性資料。



## 獨立核數師報告

### 投資物業的估值

見綜合財務報表附註5及16。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有投資物業人民幣600,200,000元，當中公平值收益人民幣56,495,000元於年內綜合全面收益表「投資物業公平值變動」下入賬。

基於物業估值所涉假設存在重大判斷及估計，我們認為這屬於關鍵審核事項。

貴公司管理層委聘獨立外聘估值師釐定 貴集團投資物業的估值。估值所涉重大判斷及估計主要包括：

- 已竣工的投資物業：有關估值採用收入法計算得出，當中考慮現有物業租約所產生的資本化收入，或(如適用)採用市場法計算得出，當中參考類似物業(經計及樓齡、位置及個別因素等的差異)的市場交易價格。
- 興建中的投資物業：有關估值採用直接比較法計算得出，當中參考於有關市場上公開的估計售價及於估值日期的估計竣工成本。

### 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獨立性、能力及相關經驗；
- 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

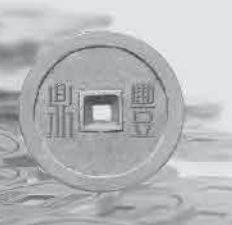
貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製作出真實而公平意見的該等綜合財務報表，以及負責董事認為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的有關內部控制。

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。

### 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。



## 獨立核數師報告

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。
- 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。

## 獨立核數師報告

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，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

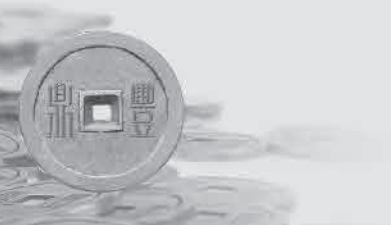
香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

黃國偉

執業證書編號P06047

香港，二零一九年三月二十八日



## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

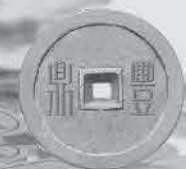
	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入	7	136,771	181,215
來自資產管理業務的收入	7	715,038	118,053
其他收入	7	35,805	53,230
物業發展成本		(466,131)	–
出售附屬公司的收益	39	31,947	–
贖回可換股債券的收益	32	–	8,770
僱員福利開支		(39,547)	(33,276)
折舊及攤銷開支		(4,349)	(2,375)
經營租賃開支		(7,629)	(3,003)
以股權結算以股份為基礎的付款		(3,729)	(8,335)
其他開支		(51,545)	(51,864)
分佔聯營公司業績		(7,076)	492
分佔合營企業業績		–	10,910
衍生金融工具公平值變動	32	–	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		56,495	7,094
其他金融資產公平值變動		6,750	–
融資成本	10	(35,505)	(56,337)
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>407,367</b>	228,395
所得稅開支	11	(108,091)	(47,975)
<b>年內溢利</b>		<b>299,276</b>	180,420



## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>其他全面收益</b>			
<b>其後期間可能重新分類至損益的項目</b>			
— 換算海外業務的匯兌差額		(13,438)	9,368
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動		(4,518)	—
— 可供出售金融資產的公平值收益		—	3,300
<b>其後期間不會重新分類至損益的項目</b>			
— 土地及樓宇重估盈餘		16,829	—
		(1,127)	12,668
<b>年內全面收益總額</b>		<b>298,149</b>	<b>193,088</b>
<b>年內溢利歸屬於：</b>			
本公司擁有人		264,223	174,336
非控股權益		35,053	6,084
		<b>299,276</b>	<b>180,420</b>
<b>全面收益總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人		263,096	187,004
非控股權益		35,053	6,084
		<b>298,149</b>	<b>193,088</b>
<b>每股盈利</b>	13		
— 基本(人民幣分)		5.56	4.12
— 攤薄(人民幣分)		5.53	不適用



## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

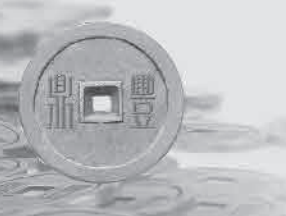
	附註	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於 二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	19,178	19,847	12,270
預付土地租賃	15	–	6,105	6,512
投資物業	16	600,200	321,000	–
於聯營公司的權益	17	15,529	20,499	20,007
於合營企業的權益		–	–	91,916
有限制銀行存款	18	–	10,000	–
應收融資租賃、貸款及賬款	19	180,899	275,120	392,695
商譽	20	33,400	33,400	33,400
其他金融資產	21	97,900	–	–
可供出售金融資產	21	–	131,370	56,430
預付款項、按金及其他應收款項	22	83,680	83,038	30,000
		<b>1,030,786</b>	900,379	643,230
<b>流動資產</b>				
物業存貨	23	800,367	669,263	277,874
其他存貨		385	–	–
應收融資租賃、貸款及賬款	19	919,602	1,101,485	912,861
預付款項、按金及其他應收款項	22	775,651	540,890	329,470
其他金融資產	21	3,619	–	–
應收稅項		15,240	16,396	4,231
有限制銀行存款	18	39,847	17,729	122,831
現金及銀行結餘—一般賬目	24	85,656	60,537	48,293
現金及銀行結餘—代客戶持有	25	23,775	–	–
		<b>2,664,142</b>	2,406,300	1,695,560
分類為持作銷售的資產	43	452,989	–	–
		<b>3,117,131</b>	2,406,300	1,695,560
<b>流動負債</b>				
應付賬款及票據	26	417,764	141,710	47,308
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入	27	178,005	1,004,269	457,813
合約負債	28	884,527	–	–
稅項撥備		79,519	37,932	32,146
銀行及其他借貸	29	193,090	180,801	95,074
公司債券	30	18,270	41,725	–
可換股債券	32	–	–	197,895
衍生金融負債	32	–	–	8,909
		<b>1,771,175</b>	1,406,437	839,145

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	於 二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
與分類為持作銷售的資產有關的負債	43	140,602	-	-
		1,911,777	1,406,437	839,145
流動資產淨值		1,205,354	999,863	856,415
資產總值減流動負債		2,236,140	1,900,242	1,499,645
非流動負債				
已收按金	27	83,497	31,025	61,714
銀行及其他借貸	29	142,630	61,950	121,335
公司債券	30	257,955	225,199	95,216
承兌票據	31	-	120,000	-
遞延稅項負債	33	110,226	90,473	-
		594,308	528,647	278,265
資產淨值		1,641,832	1,371,595	1,221,380
權益				
股本	34	10,585	8,292	8,292
儲備		1,601,401	1,299,197	1,107,106
本公司擁有人應佔權益		1,611,986	1,307,489	1,115,398
非控股權益		29,846	64,106	105,982
權益總額		1,641,832	1,371,595	1,221,380

代表董事會

洪明顯  
董事吳志忠  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

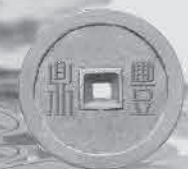
	由本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	合併及 其他儲備 人民幣千元 (附註35)	法定儲備 人民幣千元 (附註35)	金融資產 重估儲備 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註35)	保留溢利*	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日， 承上期呈報	8,292	356,029	239,250	43,750	300	(13,898)	12,120	382,955	1,028,798	110,395	1,139,193
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整	-	-	25,500	-	-	(5)	-	61,105	86,600	(4,413)	82,187
於二零一七年一月一日，經重列	8,292	356,029	264,750	43,750	300	(13,903)	12,120	444,060	1,115,398	105,982	1,221,380
年內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	174,336	174,336	6,084	180,420
年內其他全面收益(重列)	-	-	-	-	3,300	9,368	-	-	12,668	-	12,668
年內全面收益總額(重列)	-	-	-	-	3,300	9,368	-	174,336	187,004	6,084	193,088
轉撥至法定儲備	-	-	-	17,198	-	-	-	(17,198)	-	-	-
確認以股權結算以股份為基礎 的酬金	-	-	-	-	-	-	8,335	-	8,335	-	8,335
收購同一控制權下的附屬公司	-	-	(500)	-	-	-	-	-	(500)	-	(500)
因分步收購附屬公司而產生	-	-	(25,000)	-	-	-	-	-	(25,000)	116,047	91,047
收購附屬公司額外權益	-	-	22,252	-	-	-	-	-	22,252	(164,007)	(141,755)
於二零一七年十二月三十一日， 經重列	8,292	356,029	261,502	60,948	3,600	(4,535)	20,455	601,198	1,307,489	64,106	1,371,595

## 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔											非控股權益	總額
	股本	股份溢價	其他儲備	法定儲備	金融資產 重估儲備	資產 重估儲備	可換股債券 權益儲備	匯兌儲備	購股權儲備	保留溢利*	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日， 承上期呈報	8,292	356,029	232,278	60,948	3,600	-	-	(4,539)	20,455	525,966	1,203,029	-	1,203,029
就收購同一控制權下的 附屬公司作出調整 初步應用香港財務報告 準則第9號的影響	-	-	29,224	-	-	-	-	4	-	75,232	104,460	64,106	168,566
	-	-	-	-	3,218	-	-	-	-	(7,604)	(4,386)	-	(4,386)
於二零一八年一月一日，經重列	8,292	356,029	261,502	60,948	6,818	-	-	(4,535)	20,455	593,594	1,303,103	64,106	1,367,209
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264,223	264,223	35,053	299,276
年內其他全面收益	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,438)	-	-	(1,127)	-	(1,127)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(4,518)	16,829	-	(13,438)	-	264,223	263,096	35,053	298,149
以配售形式發行普通股	1,251	264,020	-	-	-	-	-	-	-	-	265,271	-	265,271
與轉換可換股債券有關的股份發行	870	200,651	-	-	-	-	(19,783)	-	-	-	181,738	-	181,738
收購同一控制權下的附屬公司	172	41,845	(376,929)	-	-	-	-	-	-	-	(334,912)	-	(334,912)
轉撥至法定儲備	-	-	-	53,217	-	-	-	-	-	(53,217)	-	-	-
確認可換股債券的權益部分	-	-	-	-	-	-	19,783	-	-	-	19,783	-	19,783
確認以股權結算以股份為基礎 的酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,729	-	3,729	-	3,729
注資非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,254	32,254
因收購附屬公司權益而產生	-	-	(89,822)	-	-	-	-	-	-	-	(89,822)	(100,000)	(189,822)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,567)	(1,567)
於二零一八年十二月三十一日	10,585	862,545	(205,249)	114,165	2,300	16,829	-	(17,973)	24,184	804,600	1,611,986	29,846	1,641,832

\* 保留溢利包括根據中華人民共和國(「中國」)監管融資擔保業務的有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，於二零一八年十二月三十一日約為人民幣25,064,000元(二零一七年：人民幣26,517,000元)。



## 綜合現金流量表

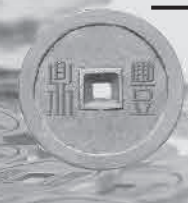
截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前溢利	<b>407,367</b>	228,395
就下列項目調整：		
銀行利息收入	7 (350)	(1,089)
利息開支	10 35,505	56,337
物業、廠房及設備折舊	8 4,316	1,968
預付土地租賃攤銷	8 33	407
分佔聯營公司業績	7,076	(492)
分佔合營企業業績	-	(10,910)
衍生金融工具公平值變動	32 -	(1,960)
投資物業公平值變動	(56,495)	(7,094)
以股權結算以股份為基礎的付款	8 3,729	8,335
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	8 (422)	146
撤銷物業、廠房及設備	8 27	-
贖回可換股債券的收益	-	(8,770)
其他金融資產公平值變動	(6,750)	-
應收融資租賃款項、貸款及款項的減值虧損	8 5,758	21,619
應收融資租賃款項、貸款及款項的減值虧損撥回	7 (19,719)	(30,073)
出售附屬公司的收益	(31,947)	-
收購附屬公司產生的議價購買收益	(40,072)	(1,861)
分步收購收益	-	(15,590)
因修改條款及條件而對可換股債券負債部分的賬面值進行的調整	-	(2,273)
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	<b>308,056</b>	237,095
其他存貨減少	204	-
物業存貨增加	(184,985)	(277,389)
應收融資租賃款項、貸款及賬款減少/(增加)，扣除遞延收入	196,128	(113,431)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(198,545)	(120,344)
有限制銀行存款(增加)/減少	(12,118)	95,102
現金及銀行結餘—代客戶持有增加	(23,775)	-
應付賬款及票據增加	288,068	92,843
應計費用、其他應付款項及已收按金(減少)/增加	(35,977)	411,398
可供出售金融資產減少	-	5,280
合約負債減少	(23,715)	-
<b>經營活動所得現金</b>	<b>313,341</b>	330,554
已收利息	350	1,089
已付所得稅	(45,986)	(51,823)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>267,705</b>	279,820

## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(13,348)	(10,476)
出售物業、廠房及設備的所得款項		1,218	791
購買投資物業		(102,653)	(21,906)
收購聯營公司		(3,500)	–
購買其他金融資產		(20,379)	–
出售其他金融資產的所得款項		97,773	–
於非上市可供出售股本證券的投資		–	(76,920)
收取合營企業還款		–	23,691
向關聯公司墊款		–	(95,187)
就收購同一控制權下的附屬公司已付的代價		(188,074)	(25,500)
收購附屬公司額外權益	40	(190,000)	(21,754)
收購附屬公司，扣除所收購現金	41	2,783	–
透過收購附屬公司收購資產	42	(1,916)	–
因分步收購而產生的現金流入淨額		–	1,278
出售附屬公司，扣除所出售現金	39	38,982	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(379,114)</b>	<b>(225,983)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行公司債券的所得款項		40,977	181,891
贖回可換股債券		–	(205,621)
銀行及其他借貸的所得款項		268,444	196,219
償還銀行及其他借貸		(277,278)	(164,746)
償還公司債券		(43,587)	(5,080)
償還承兌票據		(120,000)	–
根據配售而發行新股份的所得款項		265,271	–
非控股股東的注資		30,000	–
已付利息		(28,644)	(43,105)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>135,183</b>	<b>(40,442)</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>23,774</b>	<b>13,395</b>
<b>年初現金及現金等值項目</b>		<b>60,537</b>	<b>48,293</b>
匯率影響淨額		3,969	(1,151)
<b>年終現金及現金等值項目</b>		<b>88,280</b>	<b>60,537</b>
<b>現金及現金等值項目結餘的分析</b>			
現金及銀行結餘		88,280	60,537
減：計入分類為持作銷售的資產	43	(2,624)	–
<b>於綜合現金流量表及綜合財務狀況表列賬的 現金及現金等值項目</b>		<b>85,656</b>	<b>60,537</b>



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 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上市。

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

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載列於財務報表附註37。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表已於二零一九年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

### 2. 編製基準

#### 遵例聲明

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司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

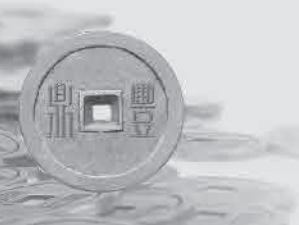
二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併

於二零一七年十一月二十一日，本公司一間全資附屬公司與施鴻嬌女士（「施女士」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本（「收購事項」），其代價公平值為人民幣376,929,000元。由於本集團由本公司主要股東洪明顯先生（「洪先生」）控制及管理，而鼎豐文旅則由洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，故收購事項被視為同一控制權下的業務合併。收購事項的代價包括按每股0.61港元的價格發行的84,000,000股本公司股份，以及經考慮施女士、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（如本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函所詳述）支付的現金。鼎豐文旅及其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資業務。

收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。於收購事項完成後，鼎豐文旅成為本公司的全資附屬公司。由於收購事項被視為同一控制權下的業務合併，故收購事項已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「同一控制下業務合併的合併會計法」（「會計指引第5號」）所載的合併會計原則入賬。本集團的財務報表已採用會計合併基準編製，猶如現行的集團架構於呈列期間一直存在。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2. 編製基準－續

## 2.1 同一控制權下的業務合併－續

根據會計指引第5號，於本集團財務報表中的比較金額已予重列，以包含鼎豐文旅及其附屬公司的財務報表項目。收購事項對比較財務報表內的項目，以及當中因而重列的項目所產生的影響概述如下：

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	181,215	–	181,215
來自資產管理業務的收入	118,053	–	118,053
其他收入	37,390	15,840	53,230
贖回可換股債券的收益	8,770	–	8,770
僱員福利開支	(19,528)	(13,748)	(33,276)
折舊及攤銷開支	(1,730)	(645)	(2,375)
經營租賃開支	(2,450)	(553)	(3,003)
以股權結算以股份為基礎的付款	(8,335)	–	(8,335)
其他開支	(43,471)	(8,393)	(51,864)
分佔聯營公司業績	492	–	492
分佔合營企業業績	–	10,910	10,910
衍生金融工具公平值變動	1,960	–	1,960
收購附屬公司產生的議價購買收益	–	1,861	1,861
投資物業公平值變動	–	7,094	7,094
融資成本	(56,337)	–	(56,337)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>216,029</b>	<b>12,366</b>	<b>228,395</b>
所得稅開支	(45,187)	(2,788)	(47,975)
<b>年內溢利</b>	<b>170,842</b>	<b>9,578</b>	<b>180,420</b>

## 財務報表附註

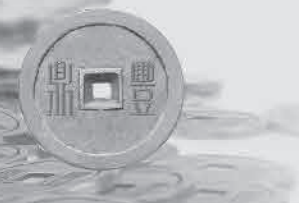
二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響－續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>			
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	9,359	9	9,368
－ 可供出售金融資產的 公平值收益	3,300	－	3,300
	12,659	9	12,668
<b>年內全面收益總額</b>	183,501	9,587	193,088
<b>年內溢利歸屬於：</b>			
本公司擁有人	160,209	14,127	174,336
非控股權益	10,633	(4,549)	6,084
	170,842	9,578	180,420
<b>全面收益總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人	172,868	14,136	187,004
非控股權益	10,633	(4,549)	6,084
	183,501	9,587	193,088



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準—續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併—續

對二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13,070	6,777	—	19,847
預付土地租賃	6,105	—	—	6,105
投資物業	—	321,000	—	321,000
於聯營公司的權益	20,499	—	—	20,499
有限制銀行存款	10,000	—	—	10,000
應收融資租賃、貸款及賬款	275,120	—	—	275,120
商譽	33,400	—	—	33,400
可供出售金融資產	131,370	—	—	131,370
預付款項、按金及其他應收款項	83,038	—	—	83,038
	572,602	327,777	—	900,379
<b>流動資產</b>				
物業存貨	—	669,263	—	669,263
應收融資租賃、貸款及賬款	1,101,485	—	—	1,101,485
預付款項、按金及 其他應收款項	258,628	282,382	(120)	540,890
應收稅項	—	16,396	—	16,396
有限制銀行存款	17,729	—	—	17,729
現金及銀行結餘—一般賬目	32,475	28,062	—	60,537
	1,410,317	996,103	(120)	2,406,300

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2. 編製基準－續

## 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響－續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	合併調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
應付賬款	–	(141,710)	–	(141,710)
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	(81,726)	(922,663)	120	(1,004,269)
稅項撥備	(37,464)	(468)	–	(37,932)
銀行及其他借貸	(180,801)	–	–	(180,801)
公司債券	(41,725)	–	–	(41,725)
	(341,716)	(1,064,841)	120	(1,406,437)
<b>流動資產淨值</b>	1,068,601	(68,738)	–	999,863
<b>資產總值減流動負債</b>	1,641,203	259,039	–	1,900,242
<b>非流動負債</b>				
已收按金	(31,025)	–	–	(31,025)
銀行及其他借貸	(61,950)	–	–	(61,950)
公司債券	(225,199)	–	–	(225,199)
承兌票據	(120,000)	–	–	(120,000)
遞延稅項負債	–	(90,473)	–	(90,473)
	(438,174)	(90,473)	–	(528,647)
<b>資產淨值</b>	1,203,029	168,566	–	1,371,595
<b>權益</b>				
股本	(8,292)	–	–	(8,292)
儲備	(1,194,737)	(104,460)	–	(1,299,197)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	(1,203,029)	(104,460)	–	(1,307,489)
<b>非控股權益</b>	–	(64,106)	–	(64,106)
<b>權益總額</b>	(1,203,029)	(168,566)	–	(1,371,595)

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10,659	1,611	12,270
預付土地租賃	6,512	–	6,512
於聯營公司的權益	20,007	–	20,007
於合營企業的權益	–	91,916	91,916
應收融資租賃、貸款及賬款	392,695	–	392,695
商譽	33,400	–	33,400
可供出售金融資產	56,430	–	56,430
預付款項、按金及其他應收款項	30,000	–	30,000
	549,703	93,527	643,230
<b>流動資產</b>			
物業存貨	–	277,874	277,874
應收融資租賃、貸款及賬款	912,861	–	912,861
預付款項、按金及其他應收款項	234,618	94,852	329,470
應收稅項	–	4,231	4,231
有限制銀行存款	122,831	–	122,831
現金及銀行結餘－一般賬目	20,977	27,316	48,293
	1,291,287	404,273	1,695,560

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響－續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	–	(47,308)	(47,308)
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	(89,508)	(368,305)	(457,813)
稅項撥備	(32,146)	–	(32,146)
銀行及其他借貸	(95,074)	–	(95,074)
可換股債券	(197,895)	–	(197,895)
衍生金融負債	(8,909)	–	(8,909)
	(423,532)	(415,613)	(839,145)
<b>流動資產淨值</b>	867,755	(11,340)	856,415
<b>資產總值減流動負債</b>	1,417,458	82,187	1,499,645
<b>非流動負債</b>			
已收按金及遞延收入	(61,714)	–	(61,714)
銀行及其他借貸	(121,335)	–	(121,335)
公司債券	(95,216)	–	(95,216)
	(278,265)	–	(278,265)
<b>資產淨值</b>	1,139,193	82,187	1,221,380
<b>權益</b>			
股本	(8,292)	–	(8,292)
儲備	(1,020,506)	(86,600)	(1,107,106)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	(1,028,798)	(86,600)	(1,115,398)
<b>非控股權益</b>	(110,395)	4,413	(105,982)
<b>權益總額</b>	(1,139,193)	(82,187)	(1,221,380)

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 2. 編製基準－續

## 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅前溢利	216,029	12,366	228,395
就下列項目調整：			
銀行利息收入	(995)	(94)	(1,089)
利息開支	56,337	—	56,337
物業、廠房及設備折舊	1,323	645	1,968
預付土地租賃攤銷	407	—	407
分佔聯營公司業績	(492)	—	(492)
分佔合營企業業績	—	(10,910)	(10,910)
衍生金融工具公平值變動	(1,960)	—	(1,960)
投資物業公平值變動	—	(7,094)	(7,094)
以股權結算以股份為基礎的付款	8,335	—	8,335
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	176	(30)	146
贖回可換股債券的收益	(8,770)	—	(8,770)
應收融資租賃款項、貸款及款項的減值虧損	21,619	—	21,619
應收融資租賃款項、貸款及款項的減值虧損撥回	(30,073)	—	(30,073)
分步收購收益	—	(15,590)	(15,590)
議價購買收益	—	(1,861)	(1,861)
因修改條款及條件而對可換股債券負債部分的 賬面值進行的調整	(2,273)	—	(2,273)
營運資金變動前經營溢利	259,663	(22,568)	237,095
物業存貨增加	—	(277,389)	(277,389)
應收融資租賃款項、貸款及賬款增加， 扣除遞延收入	(113,431)	—	(113,431)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(23,321)	(97,023)	(120,344)
有限制銀行存款減少	95,102	—	95,102
應付賬款增加	—	92,843	92,843
應計費用、其他應付款項及已收按金(減少)／增加	(42,465)	453,863	411,398
可供出售金融資產減少	5,280	—	5,280
經營活動所得現金	180,828	149,726	330,554
已收利息	995	94	1,089
已付所得稅	(39,869)	(11,954)	(51,823)
經營活動所得現金淨額	141,954	137,866	279,820



## 財務報表附註

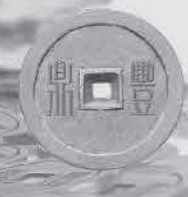
二零一八年十二月三十一日

### 2. 編製基準－續

#### 2.1 同一控制權下的業務合併－續

對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響－續

	承上期呈報 人民幣千元	收購事項 影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	(4,685)	(5,791)	(10,476)
出售物業、廠房及設備的所得款項	751	40	791
購買投資物業	–	(21,906)	(21,906)
收取合營企業還款	–	23,691	23,691
向關聯公司墊款	–	(95,187)	(95,187)
就收購同一控制權下的附屬公司已付的代價	–	(25,500)	(25,500)
收購附屬公司權益	(8,000)	(13,754)	(21,754)
因分步收購而產生的現金流入淨額	–	1,278	1,278
於非上市可供出售股本證券的投資	(76,920)	–	(76,920)
投資活動所用現金淨額	(88,854)	(137,129)	(225,983)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行公司債券的所得款項	181,891	–	181,891
贖回可換股債券	(205,621)	–	(205,621)
銀行及其他借貸的所得款項	196,219	–	196,219
償還銀行及其他借貸	(164,746)	–	(164,746)
償還公司債券	(5,080)	–	(5,080)
已付利息	(43,105)	–	(43,105)
融資活動所用現金淨額	(40,442)	–	(40,442)
現金及現金等值項目增加淨額	12,658	737	13,395
年初現金及現金等值項目	20,977	27,316	48,293
匯率影響淨額	(1,160)	9	(1,151)
年終現金及現金等值項目	32,475	28,062	60,537
<b>現金及現金等值項目結餘的分析</b>			
現金及銀行結餘	32,475	28,062	60,537



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則

#### 3.1 採納新訂／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二零一八年一月一日開始的年度期間有關及於該期間生效的下列新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」的修訂
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」的修訂
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號的修訂	客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所概述採納新訂或經修訂香港財務報告準則的影響外，其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團會計政策造成重大影響。

#### **香港財務報告準則第9號－金融工具(「香港財務報告準則第9號」)**

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的本集團年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)。香港財務報告準則第9號就下列事項引入新規定：(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)減值；及(3)一般對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策有所變動及綜合財務報表所確認金額有所調整。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

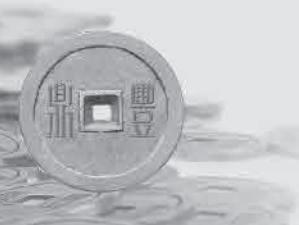
##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現行規定。然而，其取消先前香港會計準則第39號中有關持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號並無對涉及金融負債及衍生金融工具的本集團會計政策造成重大影響。有關香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的分類及計量的影響載列於下文。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（根據香港財務報告準則第15號不包含重大融資成分的貿易應收款項）外，本集團於初步確認時須按金融資產的公平值加（倘為並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產）交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益。根據香港財務報告準則第9號，金融資產一般基於兩個條件分類：(i)管理金融資產的業務模式；及(ii)其合約現金流量特徵（「僅代表本金及利息的支付」條件，亦稱為「SPPI條件」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具再毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

倘金融資產同時符合以下兩項條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 其在以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式中持有；及
- 金融資產的合約條款約定現金流量的特定日期，且該現金流量符合SPPI條件。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量－續

倘債務投資同時符合以下兩項條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益計量：

- 其在以藉由達成收取合約現金流量及出售金融資產兩方面為目標的業務模式中持有；及
- 金融資產的合約條款約定現金流量的特定日期，且該現金流量符合SPPI條件。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產：

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、匯兌收益及虧損以及減值會於損益中確認。任何因終止確認而產生的收益會於損益中確認。

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、匯兌收益及虧損以及減值會於損益中確認。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益中確認。於終止確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損會重新分類至損益。

按公平值計入其他全面收益的股本投資乃按公平值計量。股息收入於損益中確認，除非該股息收入明顯屬於收回部分投資成本的收回款。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。

按公平值計入損益的金融資產其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

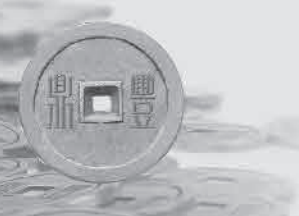
#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量－續

下表概述過渡香港財務報告準則第9號對截至二零一八年一月一日的保留溢利及儲備的期初結餘造成的影響：

	附註	人民幣千元
<b>保留溢利</b>		
於二零一七年十二月三十一日的保留溢利		601,198
按公平值計入損益的金融資產由金融資產重估儲備轉入	3.1(i)(a)	3,600
重新計量現已按公平值計入損益計量的金融資產	3.1(i)(b)	4,730
確認額外預期信貸虧損：		
－ 應收融資租賃、貸款及賬款	3.1(ii)	(15,934)
於二零一八年一月一日的重列保留溢利		593,594
<b>金融資產重估儲備</b>		
於二零一七年十二月三十一日的儲備		3,600
按公平值計入損益的金融資產轉入保留溢利	3.1(i)(a)	(3,600)
重新計量現已按公平值計入其他全面收益計量的金融資產	3.1(i)(c)	6,818
於二零一八年一月一日的重列儲備		6,818



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量－續

下表概述本集團於二零一八年一月一日的各類列金融資產，於香港會計準則第39號下的原有分類及於香港財務報告準則第9號下的新分類：

金融資產	於香港會計準則 第39號下的原有分類	於香港財務 報告準則第9號 下的新分類	根據香港 會計準則 第39號於 二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元	根據香港 財務 報告準則 第9號於 二零一八年 一月一日 的賬面值 人民幣千元
非上市股本投資	可供出售金融資產	按公平值計入損益	77,770	82,500
不良資產	可供出售金融資產	按公平值計入損益	53,600	53,600
分類為應收款項的 不良資產	貸款及應收款項	按公平值計入 其他全面收益	77,701	84,519
應收融資租賃、貸款及 賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	1,298,904	1,282,970
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	365,485	365,485
有限制銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	27,729	27,729
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	攤銷成本	60,537	60,537

- (a) 分類為可供出售金融資產的不良資產人民幣53,600,000元乃於二零一七年十二月三十一日按公平值計量。本集團擬持有該等股本投資作長遠策略用途，其並無選擇使用其他全面收益的選項。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等股本投資分類為按公平值計入損益計量。金融資產重估儲備中與該等投資有關的人民幣3,600,000元乃於二零一八年一月一日轉入保留溢利。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量－續

- (b) 非上市股本證券人民幣77,770,000元乃於二零一七年十二月三十一日分類為可供出售金融資產並按成本計量。該等投資已重新分類為按公平值計入損益的金融資產。本集團擬持有該等股本投資作長遠策略用途，且並無選擇使用其他全面收益的選項。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等股本投資分類為按公平值計入損益計量。因此，經重新計量後，於二零一八年一月一日乃於保留溢利中確認額外公平值收益人民幣4,730,000元。
- (c) 於二零一八年一月一日，先前分類為貸款及應收款項的不良資產人民幣77,701,000元乃重新分類為按公平值計入其他全面收益。本集團擬持有該等債務投資以達成收取合約現金流量及出售的目的。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於初步應用日期將該等債務投資分類為按公平值計入其他全面收益計量。因此，金融資產的公平值收益人民幣6,818,000元乃於二零一八年一月一日於金融資產重估儲備中確認。

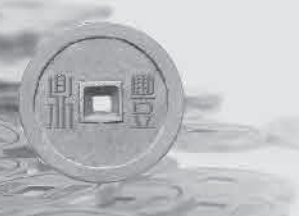
##### (ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，由香港會計準則第39號的「已產生虧損模式」改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。本集團針對根據香港財務報告準則第9號須計提減值的金融資產（包括按公平值計入其他全面收益的金融資產，應收融資租賃、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，以及融資擔保合約）的預期信貸虧損確認虧損撥備。相比香港會計準則第39號所規定者，本集團按照香港財務報告準則第9號所規定須就金融資產更早確認預期信貸虧損，除非是應收融資租賃、貸款及賬款，否則其他須按預期信貸虧損模式作減值的金融資產於過渡日期時的減值將並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備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。

評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有因素、整體經濟狀況以及針對報告日期當前狀況及預計未來狀況所作評估而作出調整。

倘債務人結欠重大結餘，該等金融資產的預期信貸虧損會個別地及／或使用經過適當分組的撥備矩陣作集體評估。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (ii) 金融資產的減值－續

本集團的虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損計量，除非自初步確認以來信貸風險已有顯著增加，則在此情況下本集團會確認存續期內預期信貸虧損。就應否確認存續期內預期信貸虧損所作的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，第1階段資產的預期信貸虧損按相當於12個月預期信貸虧損的撥備計量，第2階段或第3階段資產的預期信貸虧損則按存續期內預期信貸虧損的撥備計量。資產在其信貸風險自初步確認後顯著增加時移至第2階段，而當其發生信貸減值（但並非買入源生的已發生信貸減值）時，會移至第3階段。香港財務報告準則第9號並無界定構成信貸風險顯著增加的因素。於評估自初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團會將金融資產於報告日期發生違約的風險與金融資產於初步確認日期發生違約的風險進行比較。作出此項評估時，本集團會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括毋須付出過多成本或努力就可獲得的過往經驗。

當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初步確認起顯著增加，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明事實並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期乃確定為具低信貸風險，本集團會假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低；(ii)借方具備強大實力可履行其短期合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及商業狀況出現不利變動，而有關變動可（但不一定會）削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具將確定為具低信貸風險。當債務工具的內部或外部信貸評級按照全球所理解的定義被評為「投資級別」，本集團會視該債務工具為具低信貸風險。

本集團認為，當工具已逾期超過90日，即代表違約已經發生，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明使用較寬鬆的違約標準更為合適。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，有關信貸虧損按下列方式計量：

- 於報告日期未發生信貸減值的金融資產：按所有現金短缺額（即實體按約應收的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額）的現值計量；及
- 於報告日期已信貸減值的金融資產：按估計額外現金流量的賬面總額與現值之間的差額計量。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (ii) 金融資產的減值－續

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產已信貸減值，則在此情況下，利息收入將按金融資產的攤銷成本計算。

除墊款及應收款項(透過虧損撥備賬確認相應調整)外，本集團通過調整金融工具的賬面值，於損益中就所有金融工具確認減值收益或虧損。

於二零一八年一月一日，本集團董事按照香港財務報告準則第9號的規定，使用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，審閱及評估本集團於該日須作預期信貸虧損減值的金融資產。評估結果及影響如下：

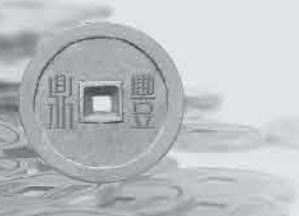
- 過渡至香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日應收融資租賃、貸款及賬款的減值撥備增加至約人民幣15,934,000元。於二零一八年一月一日對期初保留溢利作出的調整為人民幣15,934,000元。
- 本集團其他金融資產包括按金及其他應收款項、有限制銀行存款，以及現金及銀行結餘。應用預期信貸虧損模式導致於二零一八年一月一日出現不重大的減值。

下表載列於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號(按已產生虧損模式)計量的減值撥備與於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號(按預期信貸虧損模式)計量的新減值撥備之間的對賬：

	根據香港 會計準則 第39號計量 的減值撥備 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第9號 的影響 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第9號 計量的 減值撥備 人民幣千元
下列各項的減值撥備：			
－ 應收融資租賃、貸款及賬款	22,898	15,934	38,832

下列各項的減值撥備：

－ 應收融資租賃、貸款及賬款	22,898	15,934	38,832
----------------	--------	--------	--------



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (ii) 金融資產的減值－續

應收融資租賃、貸款及賬款於二零一八年一月一日的減值撥備釐定如下：

	平均預期信貸		減值撥備 人民幣千元
	虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	
應收賬款	5.4	38,017	2,065
應收融資租賃款項	0.3	434,191	1,490
應收擔保客戶的款項	41.1	58,375	24,002
應收委託貸款款項	0.3	553,190	1,609
應收貸款	4.1	238,029	9,666
		1,321,802	38,832

金融資產的內在信貸風險乃根據按照香港財務報告準則第9號所確認及計量的潛在減值的預期信貸虧損而評估得出。金融資產的預期信貸虧損應採用「三階段」模式進行確認。根據新減值模式的規定，企業持有的金融資產應分為三個階段。

前瞻性調整因子按標普全球固定收益研究團隊所評估的全球企業違約率與二零零八年至二零一七年期間的全球本地生產總值增長率之間的線性回歸計算得出，以及按在正態分布中針對不同違約率的情境分析釐定。

就減值撥備而言，本集團已衡量應收融資租賃、貸款及賬款的違約虧損率與未償還應收款項的相關抵押品的公平值，以釐定有否足夠流動資產來償付應收融資租賃、貸款及賬款的還款。有關評估必須以信貸對手方需要在違約的情況下按抵押品的公平值出售有關抵押品，並以現金作出相關還款為基礎進行。抵押品的出售乃假設按有序形式進行，其可隨時出售，而其公平值將一直維持不變。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第9號－續

##### (iii) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，就此，香港財務報告準則第9號獲全面採納而毋須重列比較資料。因採納新的預期信貸虧損規則而產生的重新分類及調整因此並無於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，而是於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認。此意味著因採納香港財務報告準則第9號而導致的金融資產及金融負債賬面值差異，乃於二零一八年一月一日的保留溢利中確認，而並無重列比較資料。因此，若干比較資料未必可與根據香港會計準則第39號所編製者作比較。

##### 香港財務報告準則第15號－客戶合約的收入（「香港財務報告準則第15號」）

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）及相關詮釋。香港財務報告準則第15號為處理來自客戶合約的收入而入賬而確立一個五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映某實體預期在轉讓商品或服務予某客戶中，可獲取的代價的金額而確認。

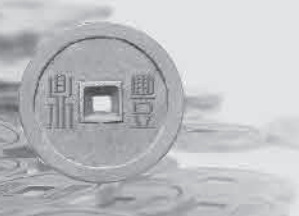
##### 收入確認時間

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約所適用的法例，資產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，則資產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。

倘資產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，收入會於客戶獲得資產控制權的有關時點確認。履約責任的完成進度根據下列其中一項最能貼切描述本集團就達成履約責任所作的履約行為的方法計量：

- 直接計量本集團轉移至客戶的價值；或
- 本集團為達成履約責任所作的努力或投放。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第15號－續

##### 收入確認時間－續

倘若與取得合約直接相關的已產生增量成本乃可以收回，其將資本化為合約資產，並其後於確認相關收入時攤銷。

香港財務報告準則第15號規定，倘合約包含重大融資成分，實體須因應貨幣的時間價值而調整交易價，而不論客戶的付款是於進行收入確認之前顯著提前收取或於之後顯著延後收取。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本公司管理層認為，除合約負債的重新分類外，香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策造成重大影響。

根據香港財務報告準則第15號的規定，當客戶取得合約中承諾的商品或服務的控制權，本集團會確認出售商品及提供服務所得的收入。本集團評估後認為，採納香港財務報告準則第15號將有助本集團就出售物業確認收入，就此，於會計期間出售物業所得的收入乃按物業擁有人的控制權已於本會計期間轉移至客戶的基礎，於本集團綜合全面收益表中確認。經計及合約條款、本集團的經營模式以及中國內地的法律及監管環境，物業銷售合約並不符合在一段時間內確認收入的標準，因此，物業銷售收入繼續在某一時點確認。過去，出售物業所得的收入於物業根據銷售協議交付予買家時確認，此交付物業的時點被認為是當物業擁有權的風險及回報已經轉移至客戶時。

提供財務顧問服務所得收益會在一段時間內按提供服務的時間確認。提供金融證券服務及資產管理解決方案的收入於某一時點確認。

就供應鏈代理服務而言，本集團會向其客戶提供採購及銷售服務，以及代其客戶與供應商訂立買賣協議。供應鏈產品主要是化學品，有關產品於採購前由客戶指名。本集團擔當代理角色，並因而以淨額基準確認收益。收益將於供應鏈交易成功及完成時確認，因此其是在某一時點確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則－續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－續

##### 香港財務報告準則第15號－續

##### 呈列合約資產及負債

根據香港財務報告準則第15號，只有在本集團擁有無條件權利可收取代價時，才會確認應收款項。倘集團在有權無條件收取合約所承諾商品及服務的代價之前確認相關收入，則收取代價的權利將分類為合約資產。同樣，當客戶在本集團確認相關收入前支付代價，或須按約支付已到期的代價，將會確認合約負債而非應付款項。倘與客戶簽訂了單一合約，將會呈列合約資產淨額或合約負債淨額。倘為多份合約，則不會以淨額呈列不相關合約的合約資產及合約負債。

為反映上述呈列方式因採納香港財務報告準則第15號而有所變更，本集團已於二零一八年一月一日作出以下調整：

- (i) 預先向客戶收取的代價人民幣908,242,000元過往乃計入應計款項及其他應付款項以及遞延收入，現時會計入合約負債(附註28)。

相較過往於採納香港財務報告準則第15號前所生效的香港會計準則第18號，於本期間及於期內至今，因應用香港財務報告準則第15號而受到影響的各財務報表項目的金額如下：

	於二零一八年十二月三十一日			如呈報 人民幣千元
	並無採納香港財 務報告準則第15號	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類	採納香港 財務報告準則 第15號的影響	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
綜合財務狀況表(摘錄)				
應計費用、其他應付款項、已收按金 及遞延收入	1,146,029	(884,527)	-	261,502
合約負債	-	884,527	-	884,527
綜合現金流量表(摘錄)				
營運資金變動前經營溢利：				
應計費用、其他應付款項、已收按金 及遞延收入	(59,692)	-	23,715	(35,977)
合約負債	-	-	(23,715)	(23,715)

#### 綜合財務狀況表(摘錄)

應計費用、其他應付款項、已收按金

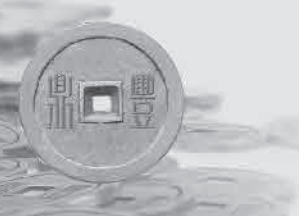
及遞延收入	1,146,029	(884,527)	-	261,502
合約負債	-	884,527	-	884,527

#### 綜合現金流量表(摘錄)

營運資金變動前經營溢利：

應計費用、其他應付款項、已收按金

及遞延收入	(59,692)	-	23,715	(35,977)
合約負債	-	-	(23,715)	(23,715)



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 3. 採納香港財務報告準則—續

#### 3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—續

##### 香港會計準則第40號「投資物業」的修訂—轉撥投資物業

該等修訂澄清投資物業的轉入或轉出均必須涉及用途改變，並就作出有關決定提供指引。澄清後，物業於符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途已改變時，即代表用途會改變。

該等修訂亦將準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，由此容許其他形式的證據證明轉撥的進行。

由於澄清後的處理方式與本集團過往評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂並無對財務報表造成影響。

#### 3.2 已頒布但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

與本集團財務報表可能有關的以下新訂／經修訂香港財務報告準則已頒布，但尚未生效及並無獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號的修訂	重大性的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號「業務合併」的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第11號「合營安排」的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第12號「所得稅」的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第23號「借貸成本」的修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 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—續

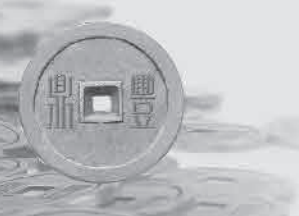
董事預計所有頒布將於頒布生效日期後開始的首個期間於本集團會計政策內採納。有關預期將影響本集團會計政策的新訂／經修訂香港財務報告準則的資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則已經頒布但尚未生效，其應用不大可能會對本集團財務報表造成重大影響。

##### *香港財務報告準則第16號—租賃*

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同會計處理。

有關準則將主要影響本集團經營租賃出租人方面的會計處理。於報告日期，本集團有不可撤銷經營租賃承擔人民幣35,555,000元（附註44(i)）。初步評估顯示，此等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，而本集團因此將就所有該等租約確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時，該等租約符合低價值或短期租約的定義。然而，在本集團進行詳細審閱之前，就有關影響提供合理的估計為不切實際。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要

#### 4.1 綜合基準

##### 業務合併

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間交易、結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉移的資產出現減值，則有關虧損會於損益內確認。

年內所收購或出售附屬公司的業績乃由收購生效日期起或直至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。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。所有其他非控股權益按公平值計量，除非香港財務報告準則規定另外計量基準。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

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.1 綜合基準—續

##### 業務合併—續

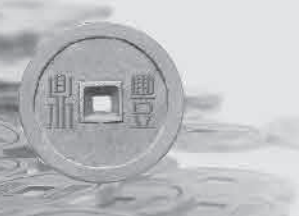
本集團於附屬公司權益變動如不引致失去控制權，則入賬列為權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等各自於附屬公司權益的變動。經調整後非控股權益金額與所付或所收代價公平值的任何差額，直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利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附屬公司有關的金額以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已出售。

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。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。

##### 涉及同一控制權下的實體進行業務合併的合併會計法

本集團按照會計指引第5號，對同一控制權下的實體及業務的業務合併採用合併會計法作會計處理。綜合財務報表會納入發生同一控制下業務合併所涉及的合併實體或業務的財務報表，猶如該等合併實體或業務自開始受控制方控制當日已經合併。合併實體或業務的資產及負債以控制方認為的賬面值合併。只要控制方一直擁有權益，於進行同一控制下業務合併時，概不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益超出代價的部分確認任何金額。綜合全面收益表會包含各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受同一控制當日起(以期限較短者為準)的業績，而不論何日進行同一控制下業務合併。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

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

#### 4.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力，但並非附屬公司或合營安排的實體。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未變現虧損提供所轉讓資產減值的憑證，則會即時於損益確認。

就聯營公司已付而高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值的任何溢價乃撥充資本，並計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式檢測。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 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。

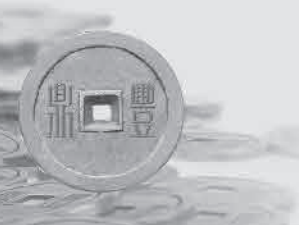
商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽乃分配至預期自該收購的協同效應中受益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小可識別一組資產，該組資產產生現金流入，而該等現金流入在頗大程度上獨立於來自其他資產或資產組別的現金流入。獲分配商譽的現金產生單位每年及於存在單位可能出現減值的跡象時進行減值測試，方法為將其賬面值與其可收回金額比較(見附註4.5)。

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，減值虧損予以分配，以削減首先分配至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；
- 預付土地租賃款項；及
- 於附屬公司及聯營公司的投資。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.5 資產(金融資產除外)減值－續

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。減值虧損撥回即時確認為收入。

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。

#### 4.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備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：

樓宇	20年
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

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。

期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。維修及保養等所有其他成本，均於其產生的財政期間自損益中扣除。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.7 預付土地租賃款項

就收購根據經營租賃持有的土地所作出預付款項乃按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。攤銷乃於租賃期內按直線法計算，惟倘有另一種基準更能反映本集團自利用有關土地所產生收益的時間模式則除外。

#### 4.8 投資物業

投資物業指為了賺取租金收入及／或資本升值，而非為了用於生產或供應商品或服務或作管理用途而持有；或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有並在其他情況下符合投資物業定義的物業的租賃權益）。該等物業初步按成本計量，當中包含交易成本。於初步確認後，投資物業會按公平值列賬，以反映報告期末的市場狀況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於其產生的年度計入綜合全面收益表。因報廢或出售投資物業而產生的任何收益或虧損會於報廢或出售的年度於綜合全面收益表中確認。

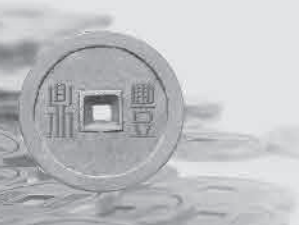
倘本集團以業主自用物業形式持有的物業變成投資物業，本集團會於改變用途當日將該物業入賬為重估資產，而該物業於該日的賬面值與公平值之間的任何差額會入賬為重估，並於資產重估儲備中列作變動處理。就單個資產而言，倘此儲備的總額不足以抵消虧絀，則虧絀超出的部分將自綜合全面收益表扣除。

#### 4.9 租賃

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。

##### *融資租賃(作為出租人)*

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定期回報率。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.9 租賃－續

##### *經營租賃(作為出租人)*

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。

##### *經營租賃支出(作為承租人)*

凡本集團擁有經營租賃項下持有資產的使用權，則根據租賃支付的款項會在租賃期內，以直線基準在損益內扣除，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生利益的時間模式的基準，則作別論。已收取的租賃優惠於損益中確認為構成總淨租賃支出的一部分。

#### 4.10 物業存貨

已竣工物業及發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本以及其他直接相關開支。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

#### 4.11 股本

普通股被列為權益。股本乃採用已發行股份的面值釐定。

與發行股本有關的任何交易成本乃自股本中扣除，惟僅限於其直接源於權益交易的遞增成本。

#### 4.12 僱員福利

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與的僱員運作定額供款的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出。

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須將僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款在僱員於年內提供服務時於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於支付固定比例供款。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策

##### (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。

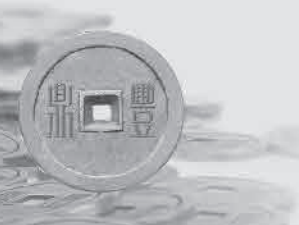
在釐定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為本金及利息的支付時，應作整體考量。

##### 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。

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。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

##### (i) 金融資產—續

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

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—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融資擔保合約的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。

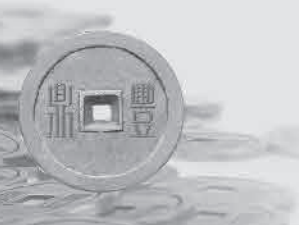
預期信貸虧損為一項信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃計量為根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後貼現至貼近資產原有實際利率。

本集團已選用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，倘自發生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。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

##### (ii) 金融資產的減值虧損—續

本集團認為金融資產在下列情況下已屬信貸減值：(1)在本集團不採取追討行動(如變賣抵押品(如有))的情況下，借款人不大可能向本集團履行其全數信貸責任；或(2)金融資產已逾期超過90日。

已信貸減值的金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總額減虧損撥備)計算。並無信貸減值的金融資產的利息收入則按賬面總額計算。

##### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生的目的而對其金融負債進行分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債則初步按公平值減已產生的直接應佔成本計量。

##### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作交易的金融負債以及於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘收購金融負債的目的是為了於短期內出售，金融負債乃分類為持作交易。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。持作交易的負債收益或虧損會於損益確認。

倘合約包含一項或多項嵌入式衍生工具，整份混合合約可指定為按公平值計入損益的金融負債，除非有關的嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或已明確禁止將嵌入式衍生工具分開。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融工具－續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策－續

##### (iii) 金融負債－續

###### 按公平值計入損益的金融負債－續

當金融負債符合以下條件，即可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i)作出有關指定可消除或顯著減少因按不同基準計量負債或確認其收益或虧損而原應導致的不一致處理；(ii)負債屬於一組金融負債的一部分，並按照明文規定的風險管理策略按公平值基準管理及評估其表現；或(iii)金融負債包含須獨立入賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動則於其產生的期間於損益中確認，另一方面，本集團自身信貸風險所產生的收益及虧損於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至損益表。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括該等金融負債所收取的利息。

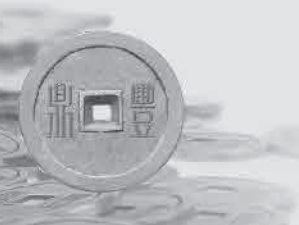
###### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括應付賬款及票據、應計費用、其他應付款項、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) 可換股債券

包含負債及轉換權部分的本集團發行的可換股債券乃於初步確認時獨立分類至其各自的部分。透過以固定現金金額或以另一項金融資產換取本公司自身固定數目的股本工具進行結算的轉換權乃分類為股本工具。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融工具－續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策－續

##### (iv) 可換股債券－續

於初步確認時，負債部分的公平值乃採用類似的不可換股債務的現行市場利率釐定。發行可換股債券的所得款項與撥入負債部分的公平值之間的差額（代表持有人將債券轉換為股本的轉換權）乃計入權益（可換股債券權益儲備）內。

於其後期間，可換股債券的負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分（代表將負債部分轉換為本公司普通股的轉換權）將保留於可換股債券權益儲備，直至嵌入式轉換權獲行使為止（在此情況下，可換股債券權益儲備所列的結餘將轉撥至股本及股份溢價）。倘轉換權於屆滿日尚未行使，可換股債券權益儲備所列的結餘將解除至保留盈利。轉換權獲轉換或屆滿時不會確認任何收益或虧損。

發行可換股債券所涉及的交易成本乃按所得款項的分配比例分配至負債部分及權益部分。權益部分的相關交易成本直接於權益中扣除。負債部分的相關交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股債券的年期內攤銷。

##### (v) 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。

##### (vi) 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

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

##### (vii) 融資擔保合約

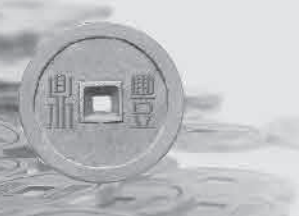
融資擔保合約為一項要求發行人作出特定付款，以償付持有人因某特定債務人未能按照債務工具原定或經修訂條款於到期時支付款項而蒙受損失的合約。由本集團發行且並非指定為按公平值計入損益的融資擔保合約，乃初步按其公平值減發行融資擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後，本集團會按下列較高金額計量融資擔保合約：(i)虧損撥備金額，相當於按照附註4.13(A)(ii)所載會計原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)按照香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。

##### (viii) 取消確認

本集團在金融資產的相關未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓而有關轉讓符合香港財務報告準則第9號的取消確認標準時，會取消確認金融資產。

本集團在有關合約所訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時取消確認金融負債。

倘本集團因重新商討金融負債的條款而向債權人發行其自身的股本工具，以清償全部或部分金融負債，則已發行的股本工具乃相當於已付代價，並會按有關工具的公平值於金融負債或其部分被消除當日初步確認及計量。倘已發行的股本工具的公平值無法可靠地計量，股本工具將以反映已消除的金融負債的公平值為基準計量。已消除的金融負債或其部分的賬面值與已付代價之間的差額將於年內損益中確認。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.13 金融工具—續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較財務資料繼續按本集團過往的會計政策入賬。

##### (i) 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的歸類，及(倘允許及適合)於報告期末重新評估該分類。

所有金融資產僅於本集團成為工具合約條文一方時確認。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。

當收取工具現金流量的權利屆滿或擁有權的絕大部分風險及回報已轉讓時會取消確認金融資產。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指並無於活躍市場報價且具固定或可釐定金額的非衍生工具金融資產。貸款及應收款項初步以公平值加上直接應佔交易成本確認，且其後採用實際利率法按已攤銷成本減任何減值虧損計算。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本的組成部分的各项費用。

##### 可供出售金融資產

可供出售債務投資為指定為可供出售或並非分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期日投資的非衍生工具。

可供出售金融資產初步按公平值加直接應佔交易成本計量，以及其後按公平值計量，而公平值變動於其他全面收益中確認並於金融資產重估儲備中累計，直至該金融資產已出售或被釐定為已減值，此時，先前於金融資產重估儲備中累計的累積收益或虧損重新分類至損益(見下文金融資產減值的會計政策)。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融工具－續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策－續

##### (i) 金融資產－續

##### 可供出售金融資產－續

可供出售股本證券為並無活躍市場的市場報價而其公平值未能可靠計量的股本投資，其乃按成本減任何已識別的減值虧損計量。

##### 金融資產的減值虧損

於各報告期末，金融資產乃予以檢討以釐定是否存在任何減值的客觀證據。

個別金融資產的減值客觀證據包括本集團就以下一項或多項虧損事件注意到的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 因債務人有財務困難而向債務人作出讓步；及
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

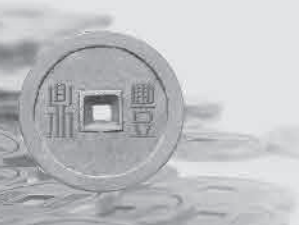
##### 就可供出售金融資產而言

倘若公平值下跌構成減值的客觀證據，則虧損金額會從權益剔除，並於損益中確認。

倘投資的公平值增加客觀上可與於確認減值虧損後發生的事件相關，則其後於損益中撥回可供出售債務投資的任何減值虧損。

就可供出售股本投資而言，於減值虧損後的任何公平值增加乃於其他全面收益確認。

就按成本計值的可供出售股本投資而言，其減值虧損金額乃以有關資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值的差額計量。此等減值虧損並無撥回。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融資產－續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策－續

###### (i) 金融資產－續

就貸款及應收款項而言

減值虧損於有客觀證據顯示資產已減值時在損益中確認，並按資產賬面值與以原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。金融資產的賬面值透過使用撥備賬予以削減。倘金融資產的任何部分被釐定為無法收回，則以相關金融資產的撥備賬予以撇銷。

倘資產的可收回金額的增加客觀上與確認減值後所發生的事件有關，則減值虧損會於其後期間撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過倘未確認減值原應有的攤銷成本。

###### (ii) 金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及票據、銀行及其他借貸、應計費用、其他應付款項及已收按金、承兌票據以及本集團發行的公司債券。

金融負債在本集團成為工具合約條文的訂約方時確認。所有利息相關費用均根據本集團的借貸成本會計政策確認。

當負債項下的責任獲解除或註銷或屆滿時，會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被相同放債人按有重大差異的條款提供的其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間的差額會在損益中確認。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融資產－續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策－續

##### (ii) 金融負債－續

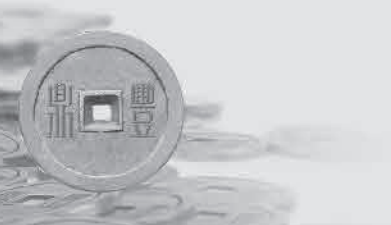
借貸初步按公平值，扣除已產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於貸款期間在損益中確認。

借貸分類為流動負債，惟本集團有無條件權利延後償還負債的期限至各報告期末後至少十二個月者則除外。

可換股債券的衍生工具部分初步按公平值確認，並列為衍生金融工具的一部分。所得款項倘若超過初步確認為衍生工具部分的金額，均確認為負債部分。與發行可換股債券有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部分。有關負債部分的交易成本初步確認為負債的一部分。有關衍生工具的部分則即時於損益確認。

衍生工具部分其後根據本集團有關衍生金融工具的會計政策重新計量。負債部分其後按攤銷成本列賬。負債部分於損益確認的利息開支乃採用實際利率法計算。

倘債券獲轉換，衍生工具及負債部分的賬面值將轉撥至股本及股份溢價，列作發行股份的代價。倘債券獲贖回，已付金額與該兩個部分的賬面值之間的任何差額將於損益確認。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.13 金融資產－續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策－續

##### (iii) 融資擔保合約

融資擔保合約為一項要求發行人(或擔保人)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)按照本集團會計政策「撥備及或然負債」所釐定的金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按照本集團「收益確認」政策確認的累計攤銷。

倘本集團發出融資擔保，擔保的合約費用初步確認為遞延收入。倘若合約費用已收回或就發行擔保而言屬應收，則根據本集團適用於該資產類別的政策進行確認。倘若概無該等合約費用已收回或應收，即時開支將於初步確認相關責任時於損益內確認。

初步確認為遞延收入的融資擔保合約費用乃作為發出融資擔保的所得收入，於整個擔保期間於損益內進行攤銷及確認為收益。此外，倘有可能發生擔保持有人會收回向本集團提供的擔保，且針對本集團的索賠金額預計超出現有賬面值(按照本集團的「收益確認」會計政策，即初步確認金額減累計攤銷(如適用))，則會確認撥備。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.14 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及距原到期日三個月或以下且可隨時兌換為已知數額現金而涉及的價值變動風險極微的短期高度流動投資，以及構成本集團現金管理的組成部分。

#### 4.15 撥備及或然負債

倘因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能須以未來資源流出清償該責任，並能可靠地估計責任的金額，則確認有關撥備。

若貼現的影響屬重大，則獲確認撥備金額按預期履行該責任所需未來支付的開支以報告期末的現值列賬。因時間流逝而產生的貼現現值增加計入損益賬。

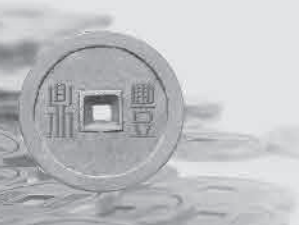
所有撥備於報告期末作出檢討並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠地衡量該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低。潛在責任（須視乎日後是否發生本集團未能完全控制的一宗或多宗未確定事件而確定其會否實現）亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低。

#### 4.16 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間有關須向財務機構承擔或由財務機構提出而於報告期末尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為所得稅開支一部分。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.16 所得稅會計處理—續

遞延稅項乃按於報告期末綜合財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)的資產及負債在不影響應課稅或會計損益的交易中所產生的暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額乃確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額的撥回，且該暫時差額在可見將來不大可能撥回則除外。遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作折現)，惟有關稅率必須為於報告期末已實施或大致上實施的稅率。

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。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.16 所得稅會計處理—續

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關就以下任何一類徵收所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 不同應課稅實體，其計劃於各段未來期間（而預期在有關期間內將結清或收回大額遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債與資產，或同時變現資產及清償負債。

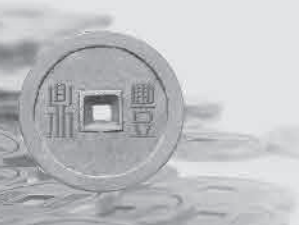
#### 4.17 收入確認

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策

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。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.17 收入確認—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

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。

##### (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係的評審費用)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一段時間內按提供該等服務的時間確認。財務顧問服務收入的發票乃按月發出。

供應鏈代理服務收入會在某一時點按提供該等服務的時間確認。供應鏈代理服務收入的發票乃於確認履行服務後發出。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.17 收入確認—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

##### (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，在合法業權移交予客戶前，強制支付權利將不會產生。因此，收入於合法業權移交予客戶時在某一時點確認。

於釐定交易價格時，倘融資成分重大，本集團將就融資成分的影響調整已承諾代價金額。

##### (c) 金融證券服務收入

買賣證券合約所得的金融證券服務收入會於簽立相關合約票據時在交易日確認為收入。

##### (d) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按累計基準確認，所應用的利率為在金融工具的預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收現金準確貼現的利率。

##### (e) 租金收入

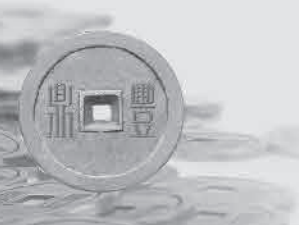
經營租賃下的租金收入會在有關租賃的年期內以直線法確認。

##### (f) 股息收入

股息收入會於本集團確立收款權利時確認。

##### (g) 提供資產管理解決方案的收入

提供資產管理解決方案的收入會在某一時點按提供該等服務的時間確認。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.17 收入確認—續

##### (A) 自二零一八年一月一日應用的會計政策—續

##### (h) 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。

##### (i) 證券交易收入

證券交易收入包括按公平值計入損益的金融資產及負債的收益／虧損淨額，當中包括於交易日確認的已變現收益／虧損；及於產生期間確認的未變現公平值收益／虧損。

##### 合約資產及負債

合約資產乃於本集團根據客戶合約擁有從銷售或服務中收取代價的權利時確認，但因有關權利須取決於本集團未來達成指定報告日里程碑的履行情況，故合約資產金額並無計賬。任何先前確認為合約資產的金額會於出具發票予客戶的時點重新分類至貿易應收款項。倘代價（包括向客戶收取的預付款）超出迄今根據產出法確認的收入，本集團將就有關差額確認合約負債。

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策

當經濟利益有可能歸本集團及收益數額能可靠計量時，收入按以下基準確認：

- (a) 融資擔保所得收入（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。
- (b) 委託貸款、典當貸款、放貸及融資租賃服務及其他計息金融資產的利息收入（視情況而定，包括組成實際利率一部分的管理費）乃參考尚未償還本金及適用的實際利率，按時間基準累計，有關利率為於初步確認時按金融資產的估計未來所收現金在預計年期內準確貼現至該資產賬面淨值的利率。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.17 收入確認－續

##### (B) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策－續

- (c) 顧問服務收入乃使用完成百分比方法確認。收益一般根據目前已履行服務佔將履行服務總額的百分比予以確認。然而，當特定行動較任何其他行動重要得多時，顧問服務收入的確認將延後，直至重要行動獲執行。
- (d) 資產管理業務的收入主要產生自分類為可供出售金融資產及應收貸款的不良債務資產以及產生自提供資產管理解決方案所得的顧問收入。不良資產的收入包括利息收入及出售此等工具的盈虧。

#### 4.18 撥充資本的借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(須耗用大量時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接產生的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分撥充資本。特定借貸撥作該等資產支出前暫時用作投資所賺取的收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本會於產生期間於損益確認。

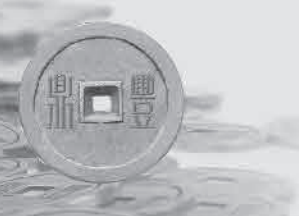
#### 4.19 政府補助

倘能夠合理保證會收取政府補助，且本集團會符合所有附帶條件，則政府補助會按其公平值確認。政府補助將作遞延處理，並於所需期間的損益確認，以使補助與其擬補償的成本配合。有關購買資產的政府補助於得出資產賬面值時由成本扣除。

#### 4.20 外幣

本集團各實體的財務報表所包括項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易均按交易日的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日，以外幣列值的貨幣資產及負債按報告日的通行外幣匯率換算。結算該等交易及於報告日重新換算貨幣資產及負債產生的匯兌損益，會於損益中確認。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.20 外幣—續

以外幣列值並按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的匯率重新換算，並列作公平值收益或虧損一部分。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，海外業務所有原先以與本集團的呈列貨幣不同的貨幣呈列的獨立財務報表均已換算為人民幣。資產與負債已按於報告日的收市匯率換算為人民幣。倘匯率並無大幅波動，收支項目一直按交易日的通行匯率或報告期間的平均匯率換算為人民幣。透過此程序產生的任何差額已於其他全面收益確認並且於權益內的匯兌儲備另行累計。

#### 4.21 關聯人士

- (a) 該名人士於符合以下條件時，該名人士或其家族的近親與本集團方有關連：
- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層人員。
- (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；

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.21 關聯人士—續

- (b) 以下任何條件適用於實體時，實體與本集團方有關連：—續
- (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。

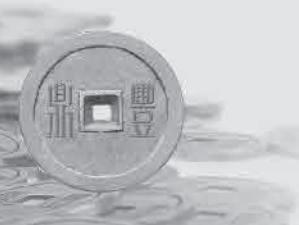
該名人士的家族近親為預期將會影響與實體交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

- (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。

#### 4.22 分部報告

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部份的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部份的表現，而本集團則根據該等資料劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料的業務組成部份，乃由本集團的主要經營業務而釐定。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製本集團財務報表所用者相同。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要—續

#### 4.23 以股份為基礎的付款

當向僱員授出購股權時，於授出日期的購股權公平值乃按歸屬期於損益內確認，並於權益中購股權儲備增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬的股本工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認的累計款項乃基於最終獲歸屬的購股權數目計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權的公平值。只要所有非市場歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權的條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後的購股權公平值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益內確認。

#### 4.24 持作銷售的非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別於下列情況下分類為持作銷售：

- 可供即時出售；
- 管理層已籌備計劃進行出售；
- 對有關計劃作出重大變動或撤回計劃的可能性不大；
- 已開始積極物色買家；
- 資產或出售組別按相對其公平值屬合理的價格推售；及
- 預期於分類日起計十二個月內完成銷售。

分類為持作銷售的非流動資產及出售組別按下列較低者計量：

- 緊接按照本集團的會計政策分類為持作銷售之前的賬面值；及
- 公平值減出售成本。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 4. 重大會計政策概要－續

#### 4.24 持作銷售的非流動資產及出售組別－續

於分類為持作銷售後，非流動資產(包括屬出售組別內者)不會計提折舊。

截至出售日期止，年內出售的經營業績乃計入損益。

### 5. 重大會計判斷及估計

編製綜合財務報表要求管理層作出足以影響收益、開支、資產與負債的呈報金額以及或然負債的披露的判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計的不確定因素可能會導致在未來需要對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

以下為涉及未來的主要假設及有極大風險導致下一個財政年度內的資產與負債的賬面值須作出重大調整而於報告期末的估計不確定因素的其他主要來源。

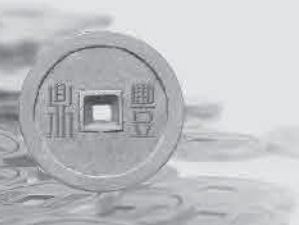
#### 金融資產的減值

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

本集團有關呆賬的撥備政策乃基於對未償還應收款項可收回的程度、抵押品的價值及賬齡分析的持續評估以及管理層的判斷。在評估有關應收款項最終能否變現時須作出多項判斷，包括客戶或關聯方的信用情況及過往還款記錄。倘本集團客戶及其他債務人的財務狀況轉壞，導致其支付能力降低，則可能需要作額外減值。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 5. 重大會計判斷及估計－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審計問題確認負債。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。

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 5. 重大會計判斷及估計－續

#### 物業存貨的可變現淨值

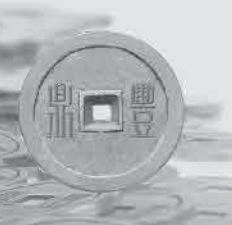
於二零一八年十二月三十一日計入綜合財務狀況表的物業存貨的賬面總額為人民幣800,367,000元(二零一七年：人民幣669,263,000元)。管理層根據對相關物業可變現淨值作出的估計，評估款項的可收回性，有關估計涉及(其中包括)對以相若標準就相若地點的物業的現行市價作出仔細分析，按現有資產架構估計完成發展項目所需的建築成本，以及按物業價格以零增長率計算來預測未來銷售。倘因市況變動及／或發展成本預算顯著變動而導致相關物業存貨的實際可變現淨值高於或低於預期，則可能須作出重大減值虧損撥回或撥備。

### 6. 分部資料

經營分部乃本集團內從事可賺取收益及產生開支的商業活動的一個組成部分，並以本集團執行董事獲提供及定期審閱以分配資源及評估分部表現的內部管理報告資料為基準識別。由於本集團僅提供金融服務(包括提供擔保、快捷貸款、顧問、供應鏈代理服務、融資租賃服務以及資產管理)，執行董事釐定本集團僅有一項單一業務組件／呈報分部。執行董事以合併基準分配資源及評估表現。本集團來自外來客戶的收益乃劃分為若干產品組別，並於附註7披露。

本公司為一家投資控股公司，而本集團營運的主要地點位於中國及香港。就根據香港財務報告準則第8號披露分部資料而言，本集團認為中國為其註冊國家。

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)。總收益於附註7披露。本集團的非流動資產(金融工具除外)主要位於中國。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 6. 分部資料—續

## 有關一名主要客戶的資料

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶A(附註)	不適用	67,763

附註：於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%。客戶A於截至二零一八年十二月三十一日止年度帶來的收益少於本集團總收益的10%。

## 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自金融相關服務的收入：		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
財務顧問服務收入	3,414	28,374
供應鏈代理服務收入	3,625	5,402
金融證券服務收入	269	—
來自其他來源的收入	19,411	8,888
擔保服務收入		
下列各項的利息收入：		
— 委託貸款	54,797	54,162
— 放貸	21,645	31,558
— 融資租賃服務	33,610	52,831
	136,771	181,215

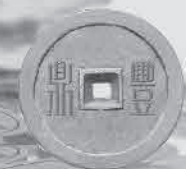


## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 7. 收益及其他收入－續

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>來自資產管理業務的收入：</b>		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
提供資產管理解決方案的收入	3,302	39,139
物業銷售收入	693,725	–
<b>來自其他來源的收入</b>		
出售／處置不良金融資產的收入	11,809	20,233
出售其他資產的收入	–	5,205
財務收入	2,961	44,726
股息收入	–	8,750
租金收入	3,241	–
	<b>715,038</b>	<b>118,053</b>
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的收入確認時間</b>		
在某一時點	700,921	44,541
在一段時間內	3,414	28,374
	<b>704,335</b>	<b>72,915</b>



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 7. 收益及其他收入—續

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	350	1,089
出售物業、廠房及設備的收益	422	146
分步收購收益	—	15,590
政府補助*	10,656	5,825
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損撥回	19,719	30,073
證券買賣收入	687	—
其他	3,971	507
	<b>35,805</b>	<b>53,230</b>

\* 本集團獲中國相關部門授予補助，以支持本集團於中國的金融服務及資產管理業務。就取得該補助而言，並無未完成的條件。

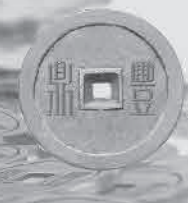
## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
核數師薪酬		
— 審核服務	1,305	781
— 非審核服務	957	1,096
存貨成本確認為開支	466,131	—
物業、廠房及設備折舊	4,428	2,099
減：發展中物業的資本化金額	(112)	(131)
	4,316	1,968
預付土地租賃攤銷	33	407
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損	5,758	21,619
應收融資租賃、貸款及賬款的減值虧損撥回	(19,719)	(30,073)
以股權結算以股份為基礎的付款	3,729	8,335
撇銷物業、廠房及設備	27	—
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	8,338	5,765
僱員成本(包括董事酬金(附註9))		
薪金及津貼	33,982	28,326
退休金計劃供款— 一定額供款計劃	1,591	1,495
其他福利	3,974	3,455
	39,547	33,276
匯兌虧損淨額	2,210	977
物業經營租賃開支	7,629	3,003
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(422)	146



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士

## (a) 董事酬金

各董事於年內的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股權結算 以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
執行董事：					
蔡華談先生(「蔡先生」)	-	265	19	-	284
洪先生	-	662	21	513	1,196
吳志忠先生(「吳先生」)	-	526	21	513	1,060
	-	1,453	61	1,026	2,540
非執行董事：					
蔡劍鋒先生	84	313	16	-	413
吳清函先生	84	-	-	-	84
	168	313	16	-	497
獨立非執行董事：					
陳星能先生	84	-	-	-	84
林洁霖先生	84	-	-	-	84
曾海聲先生	84	-	-	-	84
	252	-	-	-	252
<b>總計</b>	<b>420</b>	<b>1,766</b>	<b>77</b>	<b>1,026</b>	<b>3,289</b>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

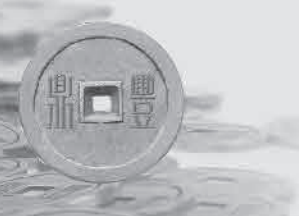
### 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

#### (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
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
執行董事：					
蔡先生	–	264	19	–	283
洪先生	–	660	21	927	1,608
吳先生	–	524	21	927	1,472
	–	1,448	61	1,854	3,363
非執行董事：					
蔡劍鋒先生	83	313	16	–	412
吳清函先生	83	–	–	–	83
	166	313	16	–	495
獨立非執行董事：					
陳星能先生	83	–	–	–	83
曾憲文先生*	36	–	–	–	36
林洁霖先生#	47	–	–	–	47
曾海聲先生	83	–	–	–	83
	249	–	–	–	249
<b>總計</b>	<b>415</b>	<b>1,761</b>	<b>77</b>	<b>1,854</b>	<b>4,107</b>

\* 於二零一七年六月七日辭任

# 於二零一七年六月七日獲委任



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士－續

#### (b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零一七年：兩名)，彼等的酬金於附註9(a)反映。

於截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,687	3,460
退休金計劃供款	100	79
以股權結算以股份為基礎的薪酬	1,816	3,862
	<b>5,603</b>	<b>7,401</b>

五名最高薪酬人士的薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
500,001港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
	<b>5</b>	<b>5</b>

- (c) 於截至二零一八年及二零一七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

二零一八年十二月三十一日

## 10. 融資成本

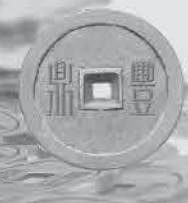
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸利息	22,713	18,581
公司債券利息	15,575	13,596
承兌票據利息	2,084	1,103
可換股債券利息(包括推算利息)	—	23,057
	40,372	56,337
減：發展中物業的資本化金額	(4,867)	—
	35,505	56,337

## 11. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅	77	—
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	76,220	45,713
— 土地增值稅	11,446	—
— 預扣稅	595	488
	88,338	46,201
<b>遞延稅項(附註33)</b>	19,753	1,774
	108,091	47,975

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

除於贛州成立的營運附屬公司因受惠於當地稅務機關所訂稅務優惠政策而可於二零一六年至二零二零年五年間享有寬減稅率15%的優惠外，於中國營運的附屬公司於本年度的企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零一七年：25%)計算。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

## 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，土地增值金額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有其他物業發展開支）。稅項於物業擁有權轉移時產生。普通住宅物業的銷售可享有若干豁免，前提是其增值額不得超過可扣減項目（定義見相關中國稅法）總額的20%。商業物業的銷售並不符合有關豁免資格。

預扣稅乃按年內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7%（二零一七年：7%）計算。

香港利得稅按截至二零一八年十二月三十一日止年度內在香港產生的估計應課稅溢利的16.5%（二零一七年：無）計算。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前溢利	407,367	228,395
按有關稅務司法權區內溢利適用的稅率計算的稅項	99,774	43,411
毋須課稅收入的稅務影響	(23,345)	(9,379)
不可扣稅開支的稅務影響	15,601	8,830
未確認稅項虧損的稅務影響	7,201	7,621
動用先前未確認的稅項虧損	(320)	(268)
分佔合營企業業績的稅務影響	—	(2,728)
土地增值稅撥備	11,446	—
應付土地增值稅的企業所得稅的稅務影響	(2,861)	—
就中國附屬公司所付利息繳付的預扣稅	595	488
所得稅開支	108,091	47,975

## 12. 股息

本公司於年內並無宣派股息（二零一七年：無）。



## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

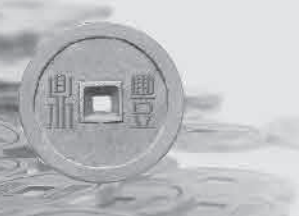
## 13. 每股盈利

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔年內溢利	264,223	174,336
	二零一八年 股份數目 (千股)	二零一七年 股份數目 (千股)
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,749,414	4,236,008
每股攤薄盈利的影響：		
— 可換股債券	31,233	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,780,647	4,236,008
每股基本盈利(人民幣分)	5.56	4.12
每股攤薄盈利(人民幣分)(附註)	5.53	不適用

附註：

於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利，原因是年內未償還的可換股債券對本年度呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，以及本公司未行使購股權的行使價高於期內平均股份市價。



財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

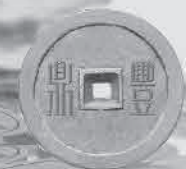
	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於二零一七年一月一日(重列)	9,484	3,473	3,441	4,604	21,002
添置	–	7,086	2,461	929	10,476
因分步收購(由合營企業轉為 附屬公司)而增加	–	–	–	163	163
出售	–	(1,261)	(1,418)	(85)	(2,764)
匯兌調整	–	(6)	(28)	(2)	(36)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(重列)	9,484	9,292	4,456	5,609	28,841
添置	–	6,673	2,508	4,167	13,348
收購附屬公司	–	141	158	157	456
出售附屬公司	–	(1,493)	(52)	(8)	(1,553)
出售	–	–	(1,172)	–	(1,172)
轉入投資物業(附註16)	(9,484)	(1,669)	–	–	(11,153)
撇銷	–	–	–	(27)	(27)
分類為持作銷售的資產	–	–	(1,540)	(190)	(1,730)
匯兌調整	–	25	23	2	50
於二零一八年十二月三十一日	–	12,969	4,381	9,710	27,060

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備—續

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>累計折舊：</b>					
於二零一七年一月一日(重列)	2,247	2,405	1,002	3,078	8,732
年內支付	452	222	782	643	2,099
出售時撥回	—	(1,261)	(503)	(63)	(1,827)
匯兌調整	—	(4)	(4)	(2)	(10)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(重列)	2,699	1,362	1,277	3,656	8,994
年內支付	36	2,334	1,079	979	4,428
出售時撥回	—	—	(376)	—	(376)
出售附屬公司	—	(116)	(2)	(1)	(119)
分類為持作銷售的資產	—	—	(1,382)	(138)	(1,520)
轉入投資物業(附註16)	(2,735)	(819)	—	—	(3,554)
匯兌調整	—	24	4	1	29
於二零一八年十二月三十一日	—	2,785	600	4,497	7,882
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一八年十二月三十一日	—	10,184	3,781	5,213	19,178
於二零一七年十二月三十一日 (重列)	6,785	7,930	3,179	1,953	19,847



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 15. 預付土地租賃款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	6,105	6,512
攤銷	(33)	(407)
轉入投資物業(附註16)	(6,072)	—
於十二月三十一日	—	6,105

### 16. 投資物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
於一月一日	321,000	—
添置	192,205	21,906
因分步收購(由合營企業轉為附屬公司)而增加 由物業、廠房及設備轉入(附註14)	—	292,000
由預付土地租賃款項轉入(附註15)	16,953	—
公平值變動	13,547	—
	56,495	7,094
於十二月三十一日	600,200	321,000

本集團根據經營租賃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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值約人民幣7,599,000元的物業、廠房及設備(附註14)及賬面值約人民幣6,072,000元的預付土地租賃款項(附註15)已轉入投資物業，而物業、廠房及設備及預付土地租賃款項的重估收益總額約人民幣16,829,000元已計入資產重估儲備，原因是該等物業是與第三方於年內根據經營租賃協議租賃，以賺取租金收入。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的添置項目結餘中，投資物業人民幣89,552,000元乃透過收購附屬公司收購資產(附註42)而獲得。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業－續

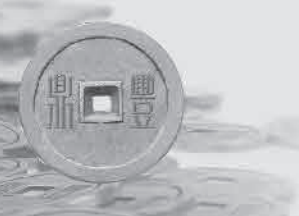
於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於中國的投資物業分別經亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估其公平值。兩間公司均為獨立合資格專業估值師行、香港測量師學會會員，於有關地區就類似物業的估值擁有適當資歷及近期經驗。

就已竣工物業而言，其公平值乃應用市場法及收入法經參考於相關市場取得的可比較銷售證據而釐定，當中(在適當情況下)亦已按將租賃協議所載租金收入撥充資本為基準對物業進行估值，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、售後租回、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。

就興建中的投資物業而言，其公平值乃採用直接比較法經參考於市場取得的可比較銷售交易而估計，當中亦計及建成發展項目所需支付的成本，以反映落成後的發展項目的質量，另外亦考慮可比較物業與主體物業之間在位置、大小及其他特徵上的差異並就此作適當調整及分析。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
期初結餘(第3級經常性公平值計量)	321,000	–
添置	192,205	21,906
因分步收購(由合營企業轉為附屬公司)而增加	–	292,000
重新分類	30,500	–
投資物業的公平值收益	56,495	7,094
期末結餘(第3級經常性公平值計量)	600,200	321,000



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 16. 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	
					二零一八年	二零一七年
中國商業辦公室	3	直接比較法及 收入法	年期收益率	年期收益率越高，公平值越高	<b>5.0%</b>	不適用
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	<b>0%</b>	不適用
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	<b>5.5%</b>	不適用
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，公平值越高	<b>3.0%</b>	不適用
			預期空置率	預期空置率越高，公平值越低	<b>0%</b>	不適用
			復歸收益率	復歸收益率越高，公平值越低	<b>3.5%</b>	不適用
中國物業單位	3	直接比較法	物業質量的(折讓)/ 溢價	折讓越高，公平值越低；溢價越高， 公平值越高	<b>(8)%-</b> <b>29%</b>	<b>(15)%-</b> <b>39%</b>

公平值計量以上述物業最常及最佳用途為依據，其與實際用途無異。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業的賬面值約人民幣128,200,000元乃抵押作為應付票據的抵押品(附註26)。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
所佔資產淨值	15,529	20,499

本集團的聯營公司詳情如下：

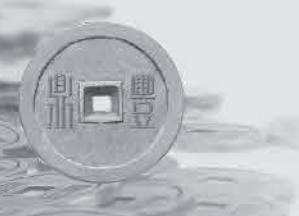
名稱	註冊成立地點、經營的主要業務	應佔擁有權/ 投票權/溢利 百分比
廈門創翼商業保理有限公司	中國，在中國提供商業保理服務	20%

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。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	114,550	130,451
非流動資產	47	81
流動負債	(36,952)	(28,037)
資產淨值	77,645	102,495

聯營公司的總註冊資本為人民幣100,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，應收聯營公司其他股東的未付註冊資本為人民幣5,460,000元（二零一七年：人民幣5,460,000元）。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 17. 於聯營公司的權益—續

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	11,850	7,340
經營(虧損)/溢利及全面收益總額	(35,380)	2,460

## 18. 有限制銀行存款

有限制銀行存款於二零一八年十二月三十一日的到期日為一年內(二零一七年：一至兩年內)。有關存款已向若干銀行抵押，作為向客戶提供融資擔保服務(如附註50(b)詳述)及採購服務的本集團融資的抵押品。本集團於二零一八年十二月三十一日的有限制銀行存款實際年利率介乎0.3%至2.28%(二零一七年：0.3%至1.75%)。於二零一八年十二月三十一日，結餘約人民幣3,080,000元(二零一七年：人民幣17,023,000元)用於訂立擔保合約。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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

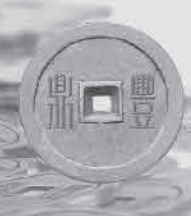
截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
應收委託貸款	2,254	–
應收融資租賃款項	178,645	249,093
應收貸款	–	24,505
分類為應收款項的不良資產	–	1,522
	<b>180,899</b>	275,120
<b>流動資產</b>		
應收委託貸款	149,925	553,190
應收融資租賃款項	111,472	185,098
應收貸款	561,466	213,524
應收擔保客戶的款項	35,901	35,477
分類為應收款項的不良資產	–	76,179
應收賬款	60,838	38,017
	<b>919,602</b>	1,101,485

於各報告日期應收融資租賃款項進一步分析如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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	132,456	111,472	205,459	185,098
遲於一年但不遲於五年	173,437	144,592	230,127	184,205
多於五年	36,567	34,053	72,185	64,888
	<b>342,460</b>	<b>290,117</b>	507,771	434,191
未賺取融資收入	(52,343)	–	(73,580)	–
	<b>290,117</b>	<b>290,117</b>	434,191	434,191



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

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。各貸款合約的到期日介乎一至十年。

就應收委託貸款而言，其代表本集團透過中國各銀行向客戶授出的貸款。在委託貸款安排下，由銀行與客戶訂立貸款協議，客戶向銀行償還貸款，隨後銀行將本金及應計利息歸還予本集團。雖然銀行對借款人進行監督及接收還款，但銀行並不承擔借款人拖欠還款的任何風險。各貸款合約的到期日一般為一至兩年。

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的到期日一般不超過兩年。

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

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

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：

	二零一八年 每月%	二零一七年 每月%
應收委託貸款	1.0至1.4	0.7至1.5
應收融資租賃款項	0.5至1.3	0.5至1.4
應收貸款	0.5至3.6	1.0至2.0

由於二零一八年十二月三十一日有六名客戶(二零一七年：四名)尚未償還結餘約人民幣873,120,000元(二零一七年：人民幣795,056,000元)，本集團就應收貸款及賬款有若干集中風險。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

本公司董事認為，應收融資租賃、貸款及賬款的公平值與其賬面值並無重大差異。

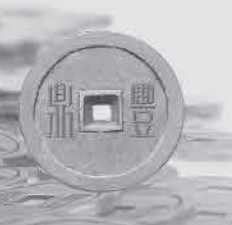
按照相關合約所載的貸款開始日期，經扣除減值虧損後，本集團於各報告日期的應收融資租賃款項、應收貸款及賬款（不包括應收擔保客戶的款項及分類為應收款項的不良資產）的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	247,113	119,691
31至90日	10,827	121,565
91至180日	379,544	500,632
180日以上	427,116	521,539
	<b>1,064,600</b>	<b>1,263,427</b>

本集團未減值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及分類為應收款項的不良資產）根據到期日編製的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	985,623	1,228,634
逾期0至30日	23,747	13,687
逾期31至90日	30,200	7,561
逾期91至180日	2,499	986
超過180日	22,531	12,559
	<b>1,064,600</b>	<b>1,263,427</b>

於二零一八年十二月三十一日，既未逾期亦無減值的應收融資租賃款項、貸款及賬款人民幣985,623,000元（二零一七年：人民幣1,228,634,000元）與大量無過往違約記錄的客戶有關。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款－續

由於應收擔保客戶的款項及分類為應收款項的不良資產屬於本集團代擔保客戶清償的債務以及就日常營運所收購的不良債務(其按照相關貸款／擔保協議為已到期應付原債權人的債務，惟就本集團而言並無確切償還日期)，故並無納入賬齡分析內。

下表為本集團年內應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥備對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於十二月三十一日的結餘(根據香港會計準則第39號列賬)	22,898	31,352
初步應用香港財務報告準則第9號的影響	15,934	—
於一月一日的調整結餘	38,832	31,352
已確認減值虧損	5,119	21,619
減值虧損撥回	(19,719)	(30,073)
於十二月三十一日的結餘	24,232	22,898

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
房地產	481,238	219,884
動產	117,839	127,891
產權	535,223	1,007,358
其他	49,000	30,725
	1,183,300	1,385,858

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款—續

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，有關若干機器、漁船、物業、汽車及其他資產的應收融資租賃乃實際上以相關資產作抵押，原因是倘不償還款項，則有關機器、漁船、物業、汽車及其他資產的權利將收歸本集團所有。自融資租賃客戶收取的按金約為人民幣120,655,000元（二零一七年：人民幣59,200,000元）（附註27）。

年內，本集團並無向獨立第三方出售其任何應收融資租賃款項、貸款及賬款。

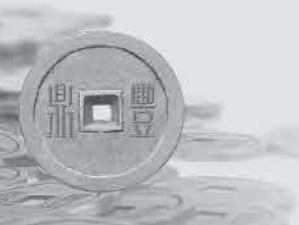
### 20. 商譽

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認業務合併所產生的商譽約人民幣33,400,000元，並將之分配至融資租賃的現金產生單位作減值測試。

為進行商譽減值測試，其可收回金額乃根據使用價值計算釐定，當中覆蓋詳盡的五年預算規劃加推算現金流量預測（就此應用五年規劃後的長期估計增長率為0%，並採用稅前貼現率10.3%（二零一七年：10.3%））。

本集團管理層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。

董事的結論為，現金產生單位展示出充足現金流，證明商譽賬面值屬合理，並因此於二零一八年及二零一七年十二月三十一日毋須作出商譽減值。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 21. 其他金融資產／可供出售金融資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
<b>可供出售金融資產(附註(c))</b>		
— 非上市股本證券，按成本計量	—	77,770
— 不良資產	—	53,600
<b>按公平值計入損益計量的金融資產</b>		
— 非上市股本證券(附註(a))	33,000	—
— 不良資產(附註(b))	59,900	—
— 基金投資	5,000	—
	<b>97,900</b>	131,370
<b>流動：</b>		
<b>按公平值計入損益計量的金融資產(附註(d))</b>		
— 於香港上市的股本證券	379	—
<b>按公平值計入其他全面收益計量的金融資產(附註(d))</b>		
— 不良資產(附註(b))	3,240	—
	<b>3,619</b>	—
	<b>101,519</b>	131,370

附註：

- (a) 有關結餘代表一間中國非上市公司的股份。由於本集團認為該等投資並非持作長期策略投資用途，故本集團已將該等股份分類為按公平值計入損益。
- (b) 不良資產代表並無公開投資市場的股本及債務工具。
- (c) 可供出售金融資產已於二零一八年一月一日初步應用香港財務報告準則第9號後重新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(見附註3.1(i))。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 其他金融資產／可供出售金融資產—續

附註：—續

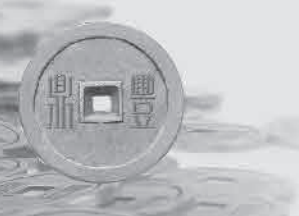
## (d) 金融資產的公平值計量

於二零一八年十二月三十一日，其他金融資產的公平值約人民幣379,000元及人民幣101,140,000元分別屬第1級及第3級（二零一七年：人民幣53,600,000元，屬第3級）經常性公平值計量。年內並無於第1級與第3級之間進行轉撥。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>第1級經常性公平值</b>		
於香港上市的股本證券	379	—
	<b>379</b>	—
<b>第3級經常性公平值</b>		
按公平值計入損益計量的金融資產	97,900	—
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產	3,240	—
可供出售金融資產	—	53,600
	<b>101,140</b>	53,600

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>期初結餘（第3級經常性公平值）</b>	<b>53,600</b>	50,300
初步應用香港財務報告準則第9號的影響：		
重新分類金融資產	155,471	—
重新計量現已按公平值計入損益計量的金融資產	4,730	—
重新計量現已按公平值計入其他全面收益計量的金融資產	6,818	—
<b>期初結餘的調整</b>	<b>220,619</b>	50,300
添置	20,000	—
出售	(97,773)	—
出售附屬公司	(38,938)	—
轉入於聯營公司的權益	(5,000)	—
於損益確認的公平值收益	6,750	—
於其他全面收益確認的公平值（虧損）／收益	(4,518)	3,300
	<b>101,140</b>	53,600



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 其他金融資產／可供出售金融資產—續

附註：—續

## (d) 金融資產的公平值計量—續

本集團的金融資產於二零一八年及二零一七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行於該等日期所進行的估值基準達致。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
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元				
金融資產	68,140	53,600	第3級	以未來現金流量(根據預期可收回金額進行估計，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)貼現現金流量。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 預期可收回金額</li> <li>• 預期收回日期</li> <li>• 與預期風險水平相應的貼現率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可收回金額越高，公平值越高。</li> <li>• 收回日期越早，公平值越高。</li> <li>• 貼現率越高，公平值越低。</li> </ul>
金融資產	33,000	-	第3級	市場法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可銷售性折讓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可銷售性越高，公平值越高。</li> </ul>



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

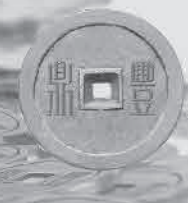
### 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>		
就資產管理業務收購物業已付款項	83,680	83,038
<b>流動資產</b>		
預付開支	11,859	4,890
已付按金	6,227	11,867
就資產管理業務收購土地及物業已付款項	630,444	170,515
其他應收款項	127,121	197,946
應收關聯方款項	-	155,672
	<b>775,651</b>	<b>540,890</b>

已付按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若，原因是該等按攤銷成本計量的金融資產預期將於短期內償還，就此董事認為，其時間價值並不顯著。

下表為本集團年內其他應收款項的減值虧損撥備對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於十二月三十一日的結餘(根據香港會計準則第39號列賬)	-	-
初步應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-
於一月一日的調整結餘	-	-
已確認減值虧損	639	-
於十二月三十一日的結餘	<b>639</b>	-



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 23. 物業存貨

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
持作發展物業	-	41,403
所持發展中物業	<b>711,856</b>	627,860
持作銷售物業	<b>88,511</b>	-
	<b>800,367</b>	669,263

所持發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於40至70年(二零一七年：40至70年)後屆滿。

於二零一八年十二月三十一日，所持發展中物業金額約人民幣509,139,000元(二零一七年：人民幣347,141,000元(重列))預期將於12個月內收回。

於建築工程完成後，已竣工的發展中物業將轉撥至持作銷售物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值人民幣554,642,000元已由發展中物業轉撥至持作銷售物業(二零一七年：無)。

### 24. 現金及銀行結餘—一般賬目

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘	<b>88,280</b>	60,537
減：計入分類為持作銷售的資產(附註43)	<b>(2,624)</b>	-
現金及現金等值項目	<b>85,656</b>	60,537

銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。一切銀行結餘均存於信譽良好且無過往違約記錄的銀行。

於二零一八年十二月三十一日，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44,706,000元(二零一七年：人民幣51,931,000元(重列))。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。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 25. 現金及銀行結餘—代客戶持有

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

### 26. 應付賬款及票據

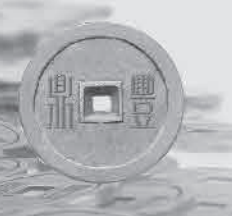
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
來自物業發展的應付賬款	331,580	141,710
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	1,109	—
— 現金客戶	22,683	—
應付票據(附註)	62,392	—
	<b>417,764</b>	<b>141,710</b>

附註：

於二零一八年十二月三十一日，應付票據乃以賬面值約人民幣128,200,000元的投資物業(附註16)作抵押。

於報告期末計入應付賬款及票據的應付賬款按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
即期或少於一個月	357,472	140,051
一至三個月	6,196	1,137
超過三個月但少於十二個月	53,905	489
超過十二個月	191	33
	<b>417,764</b>	<b>141,710</b>



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 27. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>		
應計費用、其他應付款項及已收按金	67,120	39,800
營業稅及其他應付稅項	12,859	17,177
已收融資租賃客戶的按金(附註19)	37,158	28,175
應付關聯方款項	-	4,909
應付非控股權益款項	60,000	-
遞延收入(附註i)	868	5,966
預收款項(附註ii)	-	908,242
	<b>178,005</b>	<b>1,004,269</b>
<b>非流動負債</b>		
已收融資租賃客戶的按金(附註19)	83,497	31,025

附註：

- (i) 遞延收入指預先向客戶收取的融資擔保服務收入。
- (ii) 預收款項指向客戶收取的預售發展中物業的代價。

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。

### 28. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (附註)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債	884,527	908,242	-

附註：本集團已初步應用香港財務報告準則第15號，並使用累計影響法調整於二零一八年一月一日的期初結餘。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 28. 合約負債－續

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。

與年初合約負債結餘有關的本期間確認收益如下：

	二零一八年 人民幣千元
於年初計入合約負債並於年內確認的物業銷售相關收益	693,725

### 29. 銀行及其他借貸

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>有抵押借貸</b>		
銀行借貸	65,221	119,325
其他借貸	141,565	123,426
擔保票據	128,934	–
	<b>335,720</b>	<b>242,751</b>
<b>應付賬面值：</b>		
一年內	193,090	180,801
超過一年，但不超過兩年	142,630	49,950
超過兩年，但不超過五年	–	12,000
	<b>335,720</b>	<b>242,751</b>

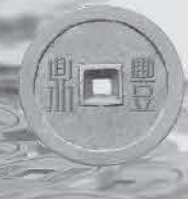
本集團有付息介乎每年4.38%至12.0%的銀行及其他借貸(二零一七年：5.13%至12.0%)。

附註：

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣24,000,000元(二零一七年：人民幣36,000,000元)的有抵押銀行借貸乃以賬面值人民幣34,200,000元(二零一七年：人民幣49,521,000元)的應收融資租賃款項作抵押，其亦以洪先生及施女士作出的個人擔保作抵押(二零一七年：賬面值約為人民幣36,000,000元的銀行借貸乃以人民幣49,521,000元的應收融資租賃款項以及洪先生及施女士作出的個人擔保作抵押)。有抵押銀行借貸人民幣37,950,000元(二零一七年：人民幣83,325,000元)以本集團融資租賃業務下的租賃資產押記作抵押。餘下銀行借貸金額人民幣3,271,000元以一名本公司附屬公司董事作出的個人擔保作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣139,510,000元(二零一七年：無)及人民幣2,055,000元(二零一七年：無)的有抵押其他借貸乃分別以一間附屬公司的510,000股股份押記及一名本公司附屬公司董事作出的個人擔保作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣128,934,000元(二零一七年：無)的有抵押擔保票據乃以Expect Corporate Limited(「Expect Corporate」)持有的750,000,000股本公司股份押記作抵押，其亦以洪先生及吳先生作出的個人擔保作抵押。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 29. 銀行及其他借貸－續

附註：－續

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約為人民幣123,426,000元的有抵押其他借貸乃以Ever Ultimate Limited(「Ever Ultimate」)持有的750,000,000股本公司股份押記作抵押，其亦以洪先生及吳先生作出的個人擔保作抵押。

洪先生為本公司主席及本公司主要股東Expert Corporate的唯一股東。施女士為洪先生的配偶。吳先生為本公司董事及本公司主要股東Ever Ultimate Limited的唯一董事。

## 30. 公司債券

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
公司債券	276,225	266,924
應付賬面值：		
一年內	18,270	41,725
超過一年，但不超過兩年	26,535	17,490
超過兩年，但不超過五年	125,280	89,655
超過五年	106,140	118,054
	276,225	266,924

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司發行以港元(「港元」)定值本金額為47,100,000港元(相等於人民幣40,977,000元)(二零一七年：218,400,000港元(相等於人民幣181,891,000元))的公司債券，並償還本金額為50,100,000港元(相等於人民幣43,587,000元)(二零一七年：6,100,000港元(相等於人民幣5,080,000元))的公司債券。

公司債券按介乎每年5.0%至9%(二零一七年：5.5%至9%)計息。公司債券的利息須於每年按季度至按年(二零一七年：按季度至按年)支付。公司債券將於發行日起第二至第八週年(二零一七年：第二至第八週年)到期。

於上述結餘中，為數217,700,000港元(二零一七年：237,700,000港元)的公司債券已獲抵押，詳情如下：

賬面值為195,700,000港元(相等於人民幣170,259,000元)(二零一七年：165,600,000港元(相等於人民幣137,918,000元))的公司債券由洪先生作出的個人擔保作抵押，而賬面值為22,000,000港元(相等於人民幣19,140,000元)的公司債券則由施女士作出的個人擔保作抵押(二零一七年：22,000,000港元(相等於人民幣18,323,000元))。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值為50,100,000港元(相等於人民幣41,725,000元)的公司債券由洪先生、施女士、蔡先生及吳先生作出的個人擔保作抵押。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 31. 承兌票據

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
承兌票據	-	120,000
應付賬面值：		
超過一年，但不超過兩年	-	120,000
	-	120,000

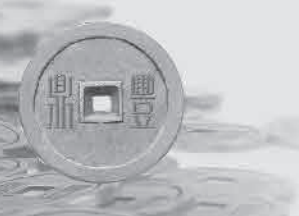
於二零一七年十月二十七日，本公司發行本金額人民幣120,000,000元的承兌票據，以作為收購嘉實金融有限公司（「嘉實金融」）的37%股權的代價。

承兌票據為無抵押及按每年5.0%計息。承兌票據的利息於到期或贖回時支付。承兌票據將於發行日起計1.5年後到期，即二零一九年四月二十七日。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已贖回全數承兌票據。

### 32. 可換股債券

#### (a) 6%票息可換股債券

於二零一六年五月十八日，本公司發行本金總額30,000,000美元的6%年票息（加每年2%行政費）可換股債券（「6%可換股債券」），到期日為二零一七年十一月十七日（「到期日」）（本公司及相關可換股債券持有人（「6%可換股債券持有人」）同意的情況下可多延長十八個月）。6%可換股債券持有人可選擇於二零一六年十一月十八日或之後直至緊接到期日前的營業日營業時間結束為止任何時間轉換6%可換股債券為本公司每股面值0.0025港元的普通股，換股價為每股0.86港元（「換股價」）。換股價可因發生若干事件而作出調整，包括但不限於股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派，以及按低於換股價或低於目前市價80%的發行價發行新股份。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券－續

#### (a) 6%票息可換股債券－續

各6%可換股債券持有人有權於換股期內隨時將本身的6%可換股債券的本金額全部或部分(須最少為2,500,000美元及若高於此數則為500,000美元的完整倍數)換股，惟倘於任何時間6%可換股債券的未償還本金額為低於2,500,000美元，則可就6%可換股債券未償還本金額的全部(而非僅部分)行使換股權。本公司須(i)於到期日贖回未償還的6%可換股債券，而按本公司應付予6%可換股債券持有人的全部未償還金額計算，有關贖回價須產生不少於每年4%的內部回報率；及(ii)於6%可換股債券的條款及條件所訂明的任何違約事件發生時，贖回未償還的6%可換股債券。

於二零一七年二月十四日，在6%可換股債券持有人的書面同意下，本公司簽立修訂契據，據此，6%可換股債券的條款及條件已予修訂及修改。本公司有權於到期日前贖回或購回全部或部分未償還的6%可換股債券，而6%可換股債券將由兩間關聯公司的股份押記及由洪先生、蔡先生及吳先生作出的個人擔保和Expert Corporate及Ever Ultimate作出的公司擔保作抵押。本集團已於二零一七年二月十五日及二零一七年六月二十九日分別按相當於本金額20,000,000美元及10,000,000美元的價格贖回6%可換股債券。

利息開支乃以實際利率法，將實際利率25%應用至有關修改所產生的經調整負債部分而計算。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券－續

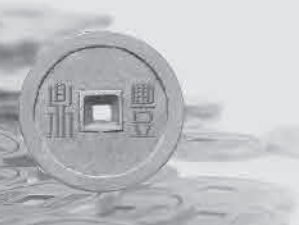
#### (a) 6%票息可換股債券－續

6%可換股債券的負債部分及衍生工具部分的賬面值及變動如下：

	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	197,895	8,909	206,804
利息開支	23,057	–	23,057
已付利息	(10,928)	–	(10,928)
衍生金融工具公平值變動	–	(1,960)	(1,960)
因修改條款及條件而對可換股債券負債部分 的賬面值進行的調整	(2,273)	–	(2,273)
匯兌調整	(300)	(9)	(309)
贖回6%可換股債券	(207,451)	(6,940)	(214,391)
於二零一七年十二月三十一日	–	–	–

6%可換股債券衍生工具部分的公平值乃使用二項式模式計算，用於該模式的主要輸入數據如下：

	於二零一七年 二月十五日 (首次贖回)	於二零一七年 六月二十九日 (第二次贖回)	於二零一七年 一月一日
股價	0.76港元	0.64港元	0.70港元
波幅	30%	20%	30%
無風險率	0.75%	0.31%	0.85%



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 32. 可換股債券－續

## (a) 6%票息可換股債券－續

截至二零一七年十二月三十一日止年度，衍生工具部分的公平值變動導致產生公平值收益人民幣1,960,000元，該收益已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合全面收益表內「衍生金融工具公平值變動」項下。

贖回6%可換股債券的收益人民幣8,770,000元代表贖回價30,000,000美元（相等於人民幣205,621,000元）與負債部分及衍生工具部分的合計賬面值人民幣214,391,000元的差額，其已於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表確認。

## (b) 零票息可換股債券

於二零一八年八月十三日，本公司就收購嘉禾有限公司（附註41）發行本金額約240,000,000港元的零票息可換股債券（「0%可換股債券」）。債券持有人可選擇於二零一八年八月十三日至二零二零年二月十二日期間轉換債券為本公司普通股，初步換股價為每股0.60港元。

0%可換股債券已拆分負債及權益部分，其有關變動如下：

	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內發行	181,738	19,783	201,521
轉換為普通股	(181,738)	(19,783)	(201,521)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-

負債部分的公平值由獨立專業估值師行於發行日採用無轉換權的類似債券的等值市場利率估計。權益部分由同一估值師行使用二項式模式估計。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

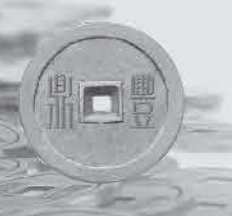
### 33. 遞延稅項負債

遞延稅項乃根據資產負債表負債法按暫時差額全額計算，而本年度使用的主要稅率為25%（二零一七年：25%）。以下載列本集團已確認的主要遞延稅項負債及其年內變動。

	重估投資物業 人民幣千元	對收購附屬公司產生的所持發展中物業進行公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日(重列)	-	-	-
分步收購(由合營企業轉為附屬公司)	54,390	34,309	88,699
於損益中扣除(附註11)	1,774	-	1,774
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(重列)	56,164	34,309	90,473
收購附屬公司	-	9,122	9,122
轉入與分類為持作銷售的資產有關的負債		(9,122)	(9,122)
於損益中扣除(附註11)	19,753	-	19,753
於二零一八年十二月三十一日	<b>75,917</b>	<b>34,309</b>	<b>110,226</b>

於二零一八年十二月三十一日，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1,100,155,000元（二零一七年：人民幣586,712,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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50,927,000元（二零一七年：人民幣27,477,000元（重列））。稅項虧損人民幣40,139,000元（二零一七年：人民幣23,380,000元（重列））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10,788,000元（二零一七年：人民幣4,097,000元）可無限期結轉。由於中國及／或香港相關附屬公司未來溢利來源不定，故於報告日期並未就有關虧損確認遞延稅項資產。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 34. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.0025港元的普通股			
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日			
及二零一八年十二月三十一日	20,000,000	50,000	39,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零一七年十二月三十一日及			
二零一八年一月一日	4,236,008	10,590	8,292
就收購同一控制權下的附屬公司發行新股份(附註a)	84,000	210	172
以配售形式發行普通股(附註b)	610,378	1,526	1,251
與轉換可換股債券有關的普通股發行(附註c)	400,000	1,000	870
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>5,330,386</b>	<b>13,326</b>	<b>10,585</b>

本公司的股本變動如下：

- 於二零一八年一月二十三日就收購鼎豐文旅而按每股0.61港元價格發行合共84,000,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股作為代價股份。
- 為進行配售事宜，於二零一八年六月二十九日按每股0.53港元價格發行合共610,378,000股每股面值0.0025港元的本公司新普通股。
- 於二零一八年八月十六日及二零一八年九月十四日，就轉換可換股債券分別按每股0.582港元發行50,000,000股股份及350,000,000股股份。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 35. 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

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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

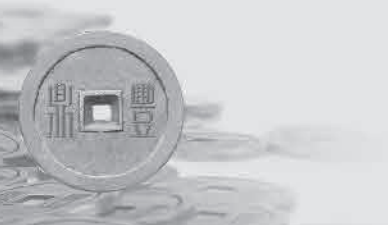
法定儲備的功用是按有關中國當局的規定將中國附屬公司的溢利撥款至不可分派儲備金賬戶。

#### 金融資產重估儲備

於公平值儲備列賬的結餘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股本投資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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 35. 儲備—續

#### 本公司

	股份溢價	實繳盈餘 (附註)	換算儲備	可換股債券 權益儲備	購股權儲備	累計溢利/ (虧損)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	356,029	355,920	24,066	—	12,120	27,405	775,540
年內虧損	—	—	—	—	—	(28,382)	(28,382)
年內其他全面收益	—	—	(18,027)	—	—	—	(18,027)
年內全面收益總額	—	—	(18,027)	—	—	(28,382)	(46,409)
確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	—	—	—	—	8,335	—	8,335
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	356,029	355,920	6,039	—	20,455	(977)	737,466
年內溢利	—	—	—	—	—	9,713	9,713
年內其他全面收益	—	—	13,985	—	—	—	13,985
年內全面收益總額	—	—	13,985	—	—	9,713	23,698
以配售形式發行普通股 與轉換可換股債券有關的 股份發行	264,020	—	—	—	—	—	264,020
收購同一控制權下的附屬公司	200,651	—	—	(19,783)	—	—	180,868
收購同一控制權下的附屬公司 確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	41,845	—	—	—	—	—	41,845
確認以股權結算以股份 為基礎的酬金	—	—	—	—	3,729	—	3,729
確認可換股債券的權益部分	—	—	—	19,783	—	—	19,783
於二零一八年十二月三十一日	862,545	355,920	20,024	—	24,184	8,736	1,271,409

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。

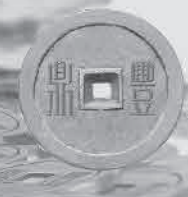
## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 36. 控股公司財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	37	859,491	484,491
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		379	—
預付款項		19,179	—
應收附屬公司款項		1,024,648	809,065
現金及銀行結餘		28,673	605
		<b>1,072,879</b>	<b>809,670</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		9,632	8,970
應付附屬公司款項		235,585	29,083
其他借貸		—	123,426
公司債券		18,270	41,725
		<b>263,487</b>	<b>203,204</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>809,392</b>	<b>606,466</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,668,883</b>	<b>1,090,957</b>
<b>非流動負債</b>			
公司債券		257,955	225,199
承兌票據		—	120,000
其他借貸		128,934	—
		<b>386,889</b>	<b>345,199</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,281,994</b>	<b>745,758</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	34	10,585	8,292
儲備	35	1,271,409	737,466
<b>權益總額</b>		<b>1,281,994</b>	<b>745,758</b>

代表董事會

洪明顯  
董事吳志忠  
董事

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 37. 於附屬公司的權益

於二零一八年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐國際金融有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1,100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐金融控股有限公司	香港(「香港」)	1股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股以及提供 快捷貸款服務
鼎豐集團(中國)有限公司	中國	註冊資本 人民幣288,000,000元	-	100%	投資控股以及提供 快捷貸款及融資 顧問服務
廈門市鼎豐創業投資有限公司	中國	註冊資本 人民幣30,000,000元	-	100%	投資控股以及提供 快捷貸款服務
鼎豐擔保股份有限公司	中國	註冊資本 人民幣150,000,000元	-	100%	提供擔保服務
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
鼎豐亞太金融有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	提供融資服務
鼎豐金融證券有限公司	香港	12,000,000港元 (二零一七年： 1,000港元)	-	100%	提供金融服務
鼎豐資產管理有限公司	香港	500,000港元 (二零一七年： 1,000港元)	-	100%	提供金融服務

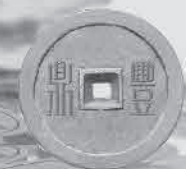


## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐資產發展有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐資產集團有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
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
廈門文軼貿易有限公司	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100%	提供金融服務
贛州市問鼎資產管理有限公司	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	-	100%	提供資產管理服務
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
廈門市鼎豐貸投資諮詢 有限公司	中國	註冊資本 500,000,000港元	-	100%	提供快捷貸款服務
鼎豐文創投資有限公司 (前稱鼎豐財富顧問有限公司)	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 37. 於附屬公司權益—續

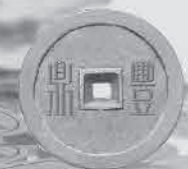
名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
鼎豐文創發展有限公司 (前稱鼎豐融資理財有限公司)	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	提供融資服務
Differ Company Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
嘉實金融	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
鼎豐發展有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	100%	-	投資控股
鼎豐金融租賃有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
廈門市鼎豐融資租賃有限公司	中國	註冊資本 128,000,000港元	-	100%	提供融資租賃服務
廈門市鼎豐財務諮詢有限公司	中國	註冊資本 人民幣500,000元	-	100%	提供財務諮詢服務
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
嘉實租賃集團有限公司	香港	156,000,000港元	-	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
嘉實(廈門)融資租賃有限公司	中國	35,000,000美元	-	100%	提供融資租賃服務
贛州市嘉恆商務諮詢有限公司	中國	人民幣4,990,000元	-	100%	提供財務諮詢服務
鼎豐供應鏈發展集團有限公司	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
鼎豐供應鏈有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務
廈門鼎豐供應鏈發展有限公司	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務
鼎豐海西(廈門)投資管理有限公司 <sup>#</sup>	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	70%	提供財務諮詢服務
泉州鼎豐供應鏈管理有限公司 <sup>#</sup>	中國	註冊資本 50,000,000港元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務
廈門倫輝貿易有限公司 <sup>#</sup>	中國	註冊資本 人民幣20,010,000元	-	100%	提供銷售及出口強制 執行存貨 的代理服務



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 37. 於附屬公司權益—續

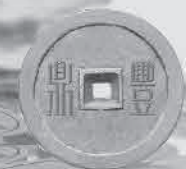
名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Differ Halo Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	1,000股每股面值 1.00港元的普通股	—	51%	投資控股
華通世界有限公司 <sup>#</sup>	香港	10,000股每股面值 1.00港元的普通股	—	51%	銷售及貿易
友誠財務有限公司 <sup>#</sup>	香港	2股每股面值 1.00港元的普通股	—	51%	提供放貸服務
鼎豐文旅 <sup>#</sup>	英屬處女群島	1股每股面值1美元的普通股	100%	—	投資控股
鼎豐文化旅遊有限公司 <sup>#</sup>	開曼群島	100股每股面值 0.01港元的普通股	—	100%	投資控股
文旅有限公司 <sup>#</sup>	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	—	100%	投資控股
鼎豐物業服務有限公司 <sup>#</sup>	香港	100股每股面值 1港元的普通股	—	100%	提供物業管理服務
廈門市鼎豐物業服務有限公司 <sup>#</sup>	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	暫無營業
廈門問鼎商業運營管理有限公司 <sup>#</sup>	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 於附屬公司權益—續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
廈門問鼎商業運營管理有限公司 —麗水分公司#	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
廈門市鼎豐物業服務有限公司 —景寧分公司#	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
廈門市鼎豐物業服務有限公司 —麗水分公司#	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
鼎豐文旅集團有限公司#	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	投資控股
廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司#	中國	註冊資本 人民幣200,000,000元	—	100%	投資控股
南安鼎豐置業有限公司#	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	—	100%	物業發展
景寧鼎豐置業有限公司#	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	—	100% (二零一七年： 70%)	物業發展
麗水市富豐文化旅遊有限公司#	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	—	100% (二零一七年： 70%)	物業發展



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 37. 於附屬公司權益一續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
衢州鼎豐文化旅遊開發有限公司#	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股
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	-	70%	提供酒店及旅遊服務
龍泉鼎豐酒店有限公司#	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	70%	提供酒店管理服務
鼎豐商業管理有限公司#	香港	1,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
嘉禾有限公司#	英屬處女群島	100股每股面值 1美元的普通股	-	100%	投資控股
嘉禾資產管理有限公司#	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	-	100%	投資控股
廈門凱投盛商務諮詢有限公司#	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
營口市東宇百勝置業有限公司#	中國	註冊資本 人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展

# 該等公司為本集團於本年度新註冊成立/收購的公司

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 非控股權益

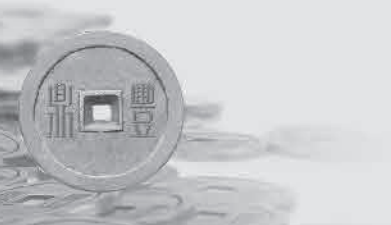
於二零一七年十二月三十一日，本集團持有景寧鼎豐置業有限公司（「景寧公司」）及麗水市富豐文化旅遊有限公司（「麗水公司」）各自的70%股權。按附註40(a)所詳述由非控股權益（「非控股權益」）中收購附屬公司的額外權益後，本公司於二零一八年十二月三十一日並無擁有景寧公司及麗水公司的非控股權益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣30,000,000元出售其於龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司及其附屬公司（統稱「龍泉集團」）的30%股權。出售完成後，本集團持有龍泉集團70%股權。

牛頭山（廈門）文旅產業有限公司（「牛頭山公司」）為本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度註冊成立並擁有51%權益的附屬公司。誠如附註39所詳述，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售其於牛頭山公司的51%股權，本公司於二零一八年十二月三十一日並無擁有牛頭山公司的權益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收購Differ Halo Limited及其附屬公司（統稱「Differ Halo集團」）的51%股權，詳情載於附註41(iii)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，誠如附註40(b)及(e)所詳述，本集團完成收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司及其附屬公司（「供應鏈集團」）的25%股權及嘉實金融及其附屬公司（「嘉實金融集團」）的37%股權，該等公司於收購後成為全資附屬公司。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 非控股權益—續

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		龍泉集團		景寧公司		麗水公司	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
非控股權益所佔股權 百分比	49%	-	30%	-	-	30%	-	30%
流動 資產	77,934	-	1,041,916	-	-	1,000,432	-	153,814
負債	(74,021)	-	(943,344)	-	-	(473,090)	-	(146,120)
	3,913	-	98,572	-	-	527,342	-	7,694
非流動 資產	215	-	1,005	-	-	4,688	-	321,151
負債	(4,183)	-	-	-	-	(556,715)	-	(90,472)
	(3,968)	-	1,005	-	-	(552,027)	-	230,679
資產/(負債)淨值	(55)	-	99,577	-	-	(24,685)	-	238,373
非控股權益的賬面值	(27)	-	29,873	-	-	(7,406)	-	71,512



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 非控股權益—續

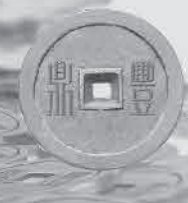
## 全面收益表概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	Differ Halo 集團 人民幣千元 49%	龍泉集團 人民幣千元 30%	景寧公司 人民幣千元 30%	麗水公司 人民幣千元 30%	牛頭山公司 人民幣千元 49%
收益	3,660	-	352,781	-	-
年內(虧損)/溢利及年內全面收益總額	(415)	(422)	78,247	41,985	(1,401)
分配至非控股權益的(虧損)/溢利	(203)	(126)	23,474	12,595	(687)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	嘉實 供應鏈集團 人民幣千元 (重列) 25%	金融集團 人民幣千元 (重列) 37%	景寧公司 人民幣千元 (重列) 30%	麗水公司 人民幣千元 (重列) 30%
收益	3,030	41,835	-	-
年內溢利/(虧損)及年內全面收益總額	1,150	23,697	(15,679)	23,311
分配至非控股權益的溢利/(虧損)	288	10,345	(5,738)	1,189



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 38. 非控股權益—續

#### 現金流量表概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	Differ Halo				
	集團 二零一八年 人民幣千元	龍泉集團 二零一八年 人民幣千元	景寧公司 二零一八年 人民幣千元	麗水公司 二零一八年 人民幣千元	牛頭山公司 二零一八年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(6,138)	(98,846)	285	(329,510)	(2,805)
投資活動(所用)/所得現金淨額	-	(230)	(278)	320,625	(1,553)
融資活動所得現金淨額	6,996	100,000	-	-	4,600
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	858	924	7	(8,885)	242

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	供應鏈集團	嘉實金融集團	景寧公司	麗水公司
	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)
經營活動所得/(所用)現金淨額	10,077	80,750	(10,060)	77,464
投資活動所得/(所用)現金淨額	-	265	(73)	(68,034)
融資活動所用現金淨額	-	(77,728)	-	-
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	10,077	3,287	(10,133)	9,430

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

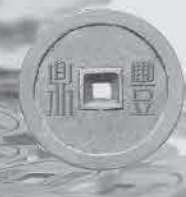
### 39. 出售附屬公司

於二零一八年十二月七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售牛頭山公司的51%股權，代價為人民幣2,346,000元。牛頭山公司主要於中國從事提供餐飲服務的業務。上述出售已於二零一八年十二月七日完成，而本集團就出售牛頭山公司確認收益約人民幣715,000元。

於二零一八年十二月二十九日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售鼎豐網絡發展有限公司及其附屬公司(統稱「鼎豐網絡集團」)的100%股權，代價為人民幣37,000,000元。鼎豐網絡集團主要於中國從事提供資產管理服務的業務。上述出售已於二零一八年十二月三十一日完成，而本集團就出售鼎豐網絡集團確認收益約人民幣31,232,000元。

出售集團於出售日期的資產淨值如下：

	牛頭山公司 人民幣千元	鼎豐網絡集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,434	—
其他金融資產	—	38,938
其他應收款項	1,912	82
應收稅項	152	—
現金及銀行結餘	242	122
應計費用及其他應付款項	(542)	(33,289)
稅項撥備	—	(85)
非控股權益	(1,567)	—
	1,631	5,768
出售附屬公司的收益(計入綜合全面收益表的年內溢利)	715	31,232
總代價	2,346	37,000
結付方式：		
現金	2,346	37,000
來自出售的現金流入淨額：		
現金代價	2,346	37,000
所出售現金及銀行結餘	(242)	(122)
	2,104	36,878



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 40. 收購附屬公司額外權益

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與一名非控股權益持有人訂立買賣協議，以收購景寧公司及麗水公司各自的30%股權，現金代價為人民幣190,000,000元（「30%收購事項」）。此等附屬公司主要在中國從事物業發展業務。於二零一八年九月十八日完成30%收購事項後，本集團於景寧公司及麗水公司的實際權益由70%增至100%。
- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名非控股權益持有人訂立買賣協議，以收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司的25%股權，現金代價為人民幣8,000,000元（「25%收購事項」）。供應鏈集團主要在中國從事提供銷售及出口強制執行存貨的代理服務。於二零一七年九月二十七日完成鼎豐供應鏈發展集團有限公司的25%收購事項後，本集團於供應鏈集團的實際權益由75%增至100%。
- (c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名非控股權益持有人訂立買賣協議，以進一步收購景寧公司的19%股權，代價為人民幣4,119,000元。本集團於景寧公司的實際權益由51%增至70%。
- (d) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名非控股權益持有人訂立買賣協議，以進一步收購麗水公司的19%股權，代價為人民幣9,635,000元。本集團於麗水公司的實際權益由51%增至70%。
- (e) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名非控股權益持有人訂立買賣協議，以進一步收購嘉實金融的37%股權，代價為人民幣120,000,000元（「37%收購事項」）。代價以本公司發行的承兌票據結付（附註26）。嘉實金融集團主要在中國從事融資租賃業務。於二零一七年十月二十七日完成37%收購事項後，本集團於嘉實金融的實際權益由63%增至100%。

自非控股權益持有人收購附屬公司額外權益的代價與有關額外權益所佔資產淨值的賬面值的差額已於合併及其他儲備中處理。

### 41. 業務收購

截至二零一八年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零一八年一月八日，本集團完成收購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。有關收購代價以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團資產管理分部的發展，並因此進行收購。
- (ii) 於二零一八年七月二十七日，本集團完成收購嘉禾有限公司及其附屬公司（統稱「嘉禾集團」）的100%股權，總代價為人民幣201,632,000元。有關收購代價以下列方式結付：(a)本公司發行本金額約240,000,000港元（相等於約人民幣201,521,000元）的0%可換股債券；及(b)餘額人民幣111,000元以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團資產管理分部的發展，並因此進行收購。
- (iii) 於二零一八年十一月三十日，本集團完成收購Differ Halo Limited的51%股權，代價為208,000港元。有關收購代價以現金結付。董事相信，上述收購將有助本集團擴大及促進本集團金融服務分部的發展，並因此進行收購。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

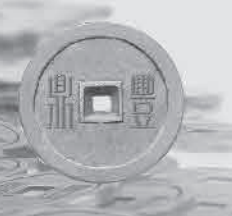
### 41. 業務收購－續

泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團於各自收購日期的可識別資產及負債的公平值為：

	泉州供應鏈	Differ Halo	嘉禾集團
	人民幣千元	集團	嘉禾集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	24	222	210
物業存貨	–	–	367,000
其他存貨	–	589	–
應收貸款	–	4,796	–
其他應收款項	1,043	55,855	4,833
現金及銀行結餘	22	358	3,514
應付賬款	–	(34)	(24,019)
其他應付款項	(89)	(54,994)	(20,003)
合約負債	–	–	(30,709)
應付股東款項	–	(2,574)	–
銀行及其他借貸	–	(3,534)	(50,000)
稅項撥備	–	(324)	–
遞延稅項負債	–	–	(9,122)
	1,000	360	241,704

	泉州供應鏈	Differ Halo	嘉禾集團
	人民幣千元	集團	嘉禾集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自收購的現金(流出)／流入淨額計算如下：			
現金代價	(1,000)	–	(111)
所收購現金及銀行結餘	22	358	3,514
	(978)	358	3,403

收購Differ Halo Limited應付的代價208,000港元(相等於約人民幣182,000元)於二零一八年十二月三十一日尚未結清，並已計入其他應付款項。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 41. 業務收購－續

代價的公平值超出所收購資產淨值的公平值的差額乃入賬為議價購買收益並計算如下：

	泉州供應鏈 人民幣千元	Differ Halo 集團 人民幣千元	嘉禾集團 人民幣千元
所轉讓總代價的公平值	1,000	182	201,632
所收購資產淨值	(1,000)	(360)	(241,704)
減：非控股權益	—	178	—
議價購買收益	—	—	(40,072)

泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團對截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻的收益分別約為人民幣41,000元、人民幣302,000元及並無收益。

假設泉州供應鏈、Differ Halo集團及嘉禾集團自二零一八年一月一日開始已綜合入賬，截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益分別為人民幣851,507,000元、人民幣854,591,000元及人民幣851,446,000元，以及年內溢利分別為人民幣262,333,000元、人民幣264,860,000元及人民幣256,697,000元。

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

##### (iv) 分步收購(由合營企業轉為附屬公司)

根據本集團與麗水公司的其他股東吳建飛於二零一七年六月十五日訂立的買賣協議，本集團已收購麗水公司的1%已發行股本(「分步收購」)。麗水公司從事物業發展及物業投資。分步收購乃作為本集團擴展中國物業發展業務策略的一部分。

本集團的分步收購代價為現金代價人民幣507,000元。

於上述交易完成後，鼎豐文旅的前合營企業麗水公司成為本公司的附屬公司。

分步收購已於二零一七年六月十五日(「完成日期」)完成。根據香港財務報告準則，本集團於二零一七年一月一日至完成日期期間繼續按權益會計法分估麗水公司的業績。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

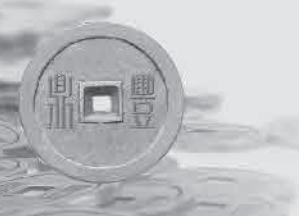
### 41. 業務收購－續

#### (iv) 分步收購(由合營企業轉為附屬公司)－續

於完成日期本集團的50%麗水公司股權(統稱「50%合營企業股權」)的公平值為人民幣118,416,000元，而本集團於50%合營企業股權的權益的賬面值為人民幣102,826,000元。於完成日期，公平值與50%合營企業股權賬面值之間的差額為人民幣15,590,000元。因此，收益人民幣15,590,000元已於損益中確認，並於本集團的綜合全面收益表內的「其他收入」項下呈列為「分步收購收益」。

於完成日期的可識別資產及負債詳情如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	163
投資物業	292,000
所持發展中物業	114,000
預付款項及其他應收款項	6,458
應收關聯方款項	12,552
預付稅項	758
現金及銀行結餘	1,785
應付賬款及其他應付款項	(52,256)
應付關聯方款項	(49,930)
遞延稅項負債	(88,699)
所收購可識別資產淨值總額	236,831
減：非控股權益應佔資產淨值	(116,047)
所收購本集團應佔可識別資產淨值總額	120,784
已付現金代價	(507)
所收購現金及銀行結餘	1,785
分步收購產生的現金流入淨額	1,278



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41. 業務收購－續

(iv) 分步收購(由合營企業轉為附屬公司)－續

	人民幣千元
購買代價	507
所放棄於合營企業的權益	118,416
所收購資產淨值公平值	(120,784)
分步收購產生的議價購買收益	(1,861)

議價購買收益為代價與和賣方商議後所收購資產淨值之間的差額。

應收款項概無出現減值，預計可收回全部合約款項。

## 42. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一八年五月，本集團透過一間全資附屬公司與獨立第三方(「賣方」)訂立臨時協議，以收購一間於中國主要持有一項投資物業(以作物業投資之用)的公司廈門倫輝貿易有限公司(「廈門倫輝」)的全部股權，現金代價為人民幣2,000,000元。經分析廈門倫輝的投入、運作過程及產出後，有關收購並不構成業務收購，並已入賬為資產收購。上述交易已於二零一八年五月完成，而廈門倫輝已因此成為本集團的全資附屬公司。

於收購日期所收購的資產淨值如下：

	人民幣千元
投資物業(附註16)	89,552
現金及銀行結餘	84
應付股東款項	(44,886)
其他借貸	(42,750)
所收購資產淨值	2,000
代價	2,000
結付方式：	
現金	2,000



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

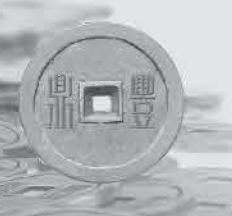
## 43. 分類為持作銷售的資產／與分類為持作銷售的資產有關的負債

	附註	二零一八年 人民幣千元
<b>分類為持作銷售的資產</b>		
— 嘉禾集團	(a)	446,595
— 分類為持作銷售的於聯營公司的權益	(b)	6,394
		<b>452,989</b>
<b>與分類為持作銷售的資產有關的負債</b>		
— 嘉禾集團	(a)	140,602

## (a) 嘉禾集團

誠如財務報表附註41(ii)所披露，本集團於二零一八年七月二十七日完成收購嘉禾集團的100%股權。同日，經本集團管理層批准出售嘉禾集團後，嘉禾集團的資產及負債乃呈列為持作銷售。於二零一八年十二月三十一日，嘉禾集團擁有下列資產及負債：

	二零一八年 人民幣千元
<b>分類為持作銷售的嘉禾集團資產</b>	
物業、廠房及設備	210
物業存貨	420,881
預付款項、按金及其他應收款項	22,880
現金及銀行結餘	2,624
	<b>446,595</b>
<b>分類為持作銷售的嘉禾集團負債</b>	
應付賬款	36,067
其他應付款項	95,413
遞延稅項負債	9,122
	<b>140,602</b>



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 分類為持作銷售的資產／與分類為持作銷售的資產有關的負債－續
- (b) 分類為持作銷售的於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司的權益	<b>6,394</b>

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有非上市實體廈門夏商食品有限公司（「廈門夏商」）的17%股權，並將之分類為可供出售金融資產及按成本計量。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣3,500,000元進一步收購廈門夏商的10%股權，使廈門夏商成為了本公司的聯營公司。於二零一八年十二月二十六日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於廈門夏商的27%股權，代價為人民幣9,450,000元。因此，廈門夏商於二零一八年十二月三十一日以分類為可供出售的資產呈列。

## 44. 承擔

- (i) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告日期根據本集團有關樓宇的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
一年內	<b>11,504</b>	5,420
一年後但兩年內	<b>9,959</b>	5,866
兩年後但五年內	<b>14,092</b>	15,972
	<b>35,555</b>	27,258

本集團根據經營租約租賃若干物業。租約初步為期1至5年（二零一七年：1至5年），可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主相互議定的日期重續租賃條款。此等租約概無包含任何或然租金。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 44. 承擔－續

#### (i) 經營租賃承擔－續

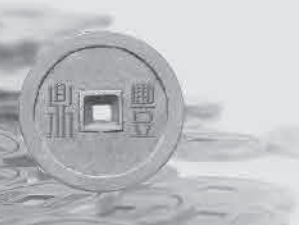
本集團作為出租人

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	3,685	—
一年後但兩年內	4,663	—
兩年後但五年內	9,933	—
超過五年	6,166	—
	<b>24,447</b>	—

租約的租期經協商為8年(二零一七年：無)。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，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1,293,028,000元(二零一七年：人民幣1,434,028,000元(重列))。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就向於中國經營並分類為可供出售金融資產的非上市股本證券直接注資而有已訂約但未撥備的承擔人民幣20,000,000元。
- (iv) 於二零一七年八月二十一日，本集團透過屬下一間全資附屬公司，與三名獨立第三方訂立投資協議，以成立一間於中國營運及主要業務為基金管理的公司。於二零一七年十二月三十一日，本集團就向該公司注資而有已訂約但未撥備的承擔5,000,000美元(相等於人民幣32,479,000元)，相當於總註冊資本5%。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 44. 承擔－續

(v) 於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未撥備		
－收購預付土地租賃	566,606	－
－興建中的投資物業	20,032	76,993
－物業發展	363,159	533,032
－購置物業、廠房及設備	－	3,874

### 45. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	5,871	4,580
退休金計劃供款	129	120
以股權結算以股份為基礎的付款	1,816	3,862
	7,816	8,562

(ii) 除綜合財務報表其他章節所披露外，本集團於期內與關聯方進行了以下重大交易：

公司名稱	關係	交易類型	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
龍之族控股有限公司	關聯公司*	擔保服務收入	943	－
景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司 (「景寧外舍」)	關聯公司*	擔保服務收入	7,750	－

\* 關聯公司受洪先生控制。

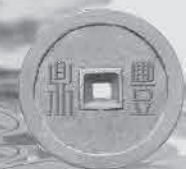
## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 46. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
<b>金融資產</b>		
可供出售金融資產	–	131,370
其他金融資產		
– 按公平值計入損益	98,279	–
– 按公平值計入其他全面收益	3,240	–
按攤銷成本入賬		
– 應收融資租賃款項、貸款及賬款	1,100,501	1,376,605
– 按金及其他應收款項	133,348	365,485
– 有限制銀行存款	39,847	27,729
– 現金及銀行結餘	109,431	60,537
	<b>1,484,646</b>	<b>1,961,726</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本入賬		
– 應付賬款及票據	417,764	141,710
– 應計費用、其他應付款項及已收按金	247,775	103,909
– 銀行及其他借貸	335,720	242,751
– 公司債券	276,225	266,924
– 承兌票據	–	120,000
	<b>1,277,484</b>	<b>875,294</b>



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 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、已付按金、其他應收款項、有限制銀行存款、現金及銀行結餘、應計費用、其他應付款項、已收按金、銀行及其他借貸、公司債券以及承兌票據。此等金融工具主要產生自其經營及融資活動。本集團並無使用任何衍生工具及其他工具進行對沖。

董事認為，於各報告期末，本集團的金融工具賬面值與其公平值相若。公平值估算乃於特定時間及根據有關金融工具的相關市場資料作出。此等估算乃屬主觀性質，並涉及不明朗因素及須作重大判斷的事項，因此無法準確釐定。假設的變動可能會對估算造成重大影響。

本集團的金融工具所產生主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的不良資產亦面對估值風險及法定所有權風險。本公司董事會已審閱並協定管理上述各項風險的政策，現概述如下。

#### 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。本集團的有限制銀行存款、銀行結餘以及銀行及其他借貸按浮動利率計息。當出現不可預期的不利利率變動時，將承受浮動利率風險。本集團管理利率風險的政策是在協定範圍內確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險及於有必要時確保利率大致固定。

上述本集團計息金融資產的利率分別於附註18、24、25及29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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 金融風險管理目標與政策－續 利率風險－續

	二零一八年		二零一七年 (重列)	
	人民幣千元 +0.5%	人民幣千元 -0.5%	人民幣千元 +0.5%	人民幣千元 -0.5%
除年度所得稅後溢利(減少)/增加	(297)	297	(581)	581

#### 信貸風險

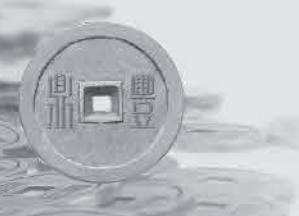
本集團的信貸風險主要來自其按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益計量的金融資產。本集團要求因應個別情況或市場狀況，定期審閱個別未償還款項。

本集團已於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號，當中有關香港財務報告準則第9號的減值規定乃基於預期信貸虧損模式。本集團於計量應收融資租賃款項、貸款及賬款、按金及其他應收款項、有限制銀行存款以及銀行結餘的預期信貸虧損時會應用一般方法。根據一般方法，金融資產乃根據自初步確認以來的風險變化，於下列三個階段之間轉撥：第一階段：12個月預期信貸虧損；第二階段：存續期內預期信貸虧損－未發生信貸減值；第三階段：未存續期內預期信貸虧損－已信貸減值。

本集團政策規定，所有有意從本集團取得貸款的客戶均須經管理層審查。本集團持續監察應收款項結餘。本集團直接或間接持有抵押品以防備與應收款項有關的風險。

除分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產的不良資產的抵押品由不良債務的原債權人持有外，本集團直接持有應收貸款、應收融資租賃款項及金融資產的所有抵押品。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貸款及賬款的風險分別於附註19及27中披露。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 金融風險管理目標與政策－續

#### 信貸風險－續

本集團亦投資於分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產(其包含信貸風險的若干元素)的不良資產。取決於不良資產債務人的狀況，本集團可能決定促使債務人還款，而並非將其出售予第三方，信貸風險於該情況下產生。為最大限度地減少不良資產的信貸風險，本集團選擇具備適當信用度及還款能力的交易對手。於報告日期，本集團就不良資產所面臨的最高風險相等於此等資產的賬面值(誠如附註21所披露)。

本集團其餘金融資產(主要包括有限制銀行存款以及現金及銀行結餘)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。有限制銀行存款以及現金及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高信貸評級的銀行而減低。

所有有意向本集團取得融資擔保的客戶亦須經管理層審查。本集團已訂定融資擔保協議，據此本集團已向銀行擔保其客戶會償還款項。本集團有責任在客戶未能償還款項時賠償銀行遭受的損失。本集團融資擔保協議項下的最大風險於下文「流動資金風險」披露。為減低該風險，本集團要求客戶提供適合的抵押品。如客戶違約或未能償還任何未償付擔保額，本集團將出售抵押品。為維持理想信貸風險水平，本集團的平均貸款價值比率維持於可確保可收回未償付擔保額的水平。於報告日期，本集團未到期融資擔保協議乃以客戶以下抵押品作抵押：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
房地產	1,070	20,293
存貨	11,000	47,800
機器	1,200	1,140
汽車	400	570
產權	957,800	936,161
其他	–	9,500
	<b>971,470</b>	<b>1,015,464</b>



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 金融風險管理目標與政策－續

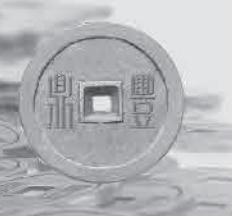
#### 信貸風險－續

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日就應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料。平均預期虧損率乃從二零一八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。有關評估乃因應各債務人情況進行。

	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
應收賬款	3.30	62,915	2,077
應收融資租賃款項	0.23	290,795	678
應收擔保客戶款項	27.13	49,251	13,350
應收委託貸款	0.05	152,254	75
應收貸款	1.41	569,518	8,052
		1,124,733	24,232
其他應收款項	0.48	127,760	639
			24,871

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 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、貸款及賬款及其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於十二月三十一日的結餘(根據香港會計準則第39號列賬)	<b>22,898</b>	31,352
初步應用香港財務報告準則第9號的影響	<b>15,934</b>	–
於一月一日的調整結餘	<b>38,832</b>	31,352
已確認減值虧損		
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	<b>5,119</b>	21,619
－其他應收款項	<b>639</b>	–
減值虧損撥回		
－應收融資租賃款項、貸款及賬款	<b>(19,719)</b>	(30,073)
於十二月三十一日的結餘	<b>24,871</b>	22,898

應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項的賬面總額出現以下重大變動，導致虧損撥備於截至二零一八年十二月三十一日止年度增加：

- － 新造應收融資租賃款項、貸款及賬款及其他應收款項(扣除已結算的應收款項)；及
- － 逾期超過90日的款項增加。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

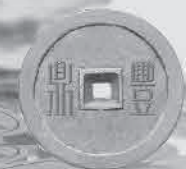
### 47. 金融風險管理目標與政策－續

#### 流動資金風險

本集團管理層監察現時及預期流動資金需求以確保本集團維持足夠現金儲備以應付短期及長期流動資金需求。

根據合約未貼現付款，本集團於報告日期的金融負債到期情況如下：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
應付賬款及票據	417,764	417,764	417,764	-	-	-
應計費用、其他應付款項及 已收按金	247,775	247,775	164,278	7,220	76,277	-
銀行及其他借貸	335,720	379,873	228,176	151,697	-	-
公司債券	276,225	325,652	34,207	40,019	137,045	114,381
	1,277,484	1,371,064	844,425	198,936	213,322	114,381
<b>已發行融資擔保</b>						
最大擔保金額	-	1,362,170	1,362,170	-	-	-
<b>於二零一七年十二月三十一日 (重列)</b>						
應付賬款及票據	141,710	141,710	141,710	-	-	-
應計費用、其他應付款項及 已收按金	103,909	103,909	72,884	7,863	23,162	-
銀行及其他借貸	242,751	261,819	196,990	52,443	12,386	-
公司債券	266,924	335,830	56,218	30,897	120,217	128,498
承兌票據	120,000	126,403	5,895	120,508	-	-
	875,294	969,671	473,697	211,711	155,765	128,498
<b>已發行融資擔保</b>						
最大擔保金額	-	1,240,669	1,240,669	-	-	-



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 47. 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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的債務淨額與權益比率如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸	335,720	242,751
公司債券	276,225	266,924
承兌票據	—	120,000
	<b>611,945</b>	629,675
減：現金及銀行結餘－一般賬目	<b>(85,656)</b>	(60,537)
債務淨額	<b>526,289</b>	569,138
本公司擁有人應佔權益	<b>1,611,986</b>	1,307,489
債務淨額與權益比率	<b>32.6%</b>	43.5%

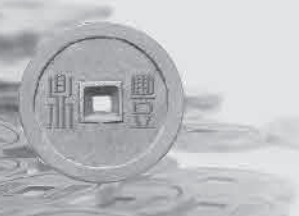
### 48. 綜合財務報表附註

#### (a) 重大非現金交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度並無重大非現金交易。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已行使其獲福建省人民法院於民事判決中賦予的強制執行權利，自一名有財政困難且拖欠應收融資租賃款項約人民幣53,727,000元的融資租賃客戶取得其質押的抵押品的法定所有權。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團將有關抵押品計入綜合財務狀況表中，其入賬為資產管理業務收購土地及物業的預付款項，並抵銷應收融資租賃款項約人民幣53,727,000元。



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 48. 綜合財務報表附註－續

#### (b) 其他現金流量資料

因融資活動而產生的負債對賬：

	承兌票據 人民幣千元 (附註31)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註29)	公司債券 人民幣千元 (附註30)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	120,000	242,751	266,924	629,675
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	–	268,444	–	268,444
發行公司債券的所得款項	–	–	40,977	40,977
償還銀行及其他借貸	–	(277,278)	–	(277,278)
償還公司債券	–	–	(43,587)	(43,587)
償還承兌票據	(120,000)	–	–	(120,000)
已付利息	(2,132)	(17,537)	(8,975)	(28,644)
融資現金流量變動總額	(122,132)	(26,371)	(11,585)	(160,088)
匯兌調整	48	5,519	11,911	17,478
其他變動：				
收購附屬公司	–	96,284	–	96,284
利息開支	2,084	22,713	15,575	40,372
應計利息	–	(5,176)	(6,600)	(11,776)
於二零一八年十二月三十一日	–	335,720	276,225	611,945

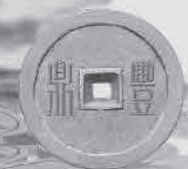
## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 48. 綜合財務報表附註—續

#### (b) 其他現金流量資料—續

	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註29)	公司債券 人民幣千元 (附註30)	可換股債券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	216,409	95,216	206,804	518,429
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	196,219	—	—	196,219
發行公司債券的所得款項	—	181,891	—	181,891
償還銀行及其他借貸	(164,746)	—	—	(164,746)
償還公司債券	—	(5,080)	—	(5,080)
償還可換股債券	—	—	(205,621)	(205,621)
已付利息	(18,581)	(13,596)	(10,928)	(43,105)
融資現金流量變動總額	12,892	163,215	(216,549)	(40,442)
匯兌調整	(5,131)	(5,103)	(309)	(10,543)
其他變動：				
利息開支	18,581	13,596	23,057	55,234
贖回可換股債券的收益	—	—	(8,770)	(8,770)
衍生金融工具公平值變動	—	—	(1,960)	(1,960)
因修改條款及條件而對可換股 債券負債部分的賬面值進行的調整	—	—	(2,273)	(2,273)
於二零一七年十二月三十一日	242,751	266,924	—	509,675



財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

49. 購股權計劃

本公司於二零一三年十一月二十六日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向本公司任何僱員及任何其他合資格人士就其為本集團所作貢獻提供激勵或獎勵。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。下表披露本公司購股權於年內的變動：

二零一八年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於 二零一八年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於 二零一八年 一月一日	已授出	已行使	已沒收			
<b>董事</b>								
洪先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月 三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
吳先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年四月 三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年 四月二十五日	44,750,000	-	-	(15,356,000)	29,394,000	二零一七年 四月三十日至 二零二一年 四月三十日	0.734
<b>總計</b>		<b>57,550,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15,356,000)</b>	<b>42,194,000</b>		



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 49. 購股權計劃—續

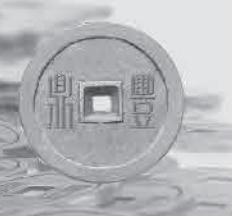
二零一七年

參與人姓名 或類別	授出日期	購股權數目				於 二零一七年 十二月 三十一日	行使期 (附註)	行使價 港元
		於 二零一七年 一月一日	已授出	已行使	已沒收			
<b>董事</b>								
洪先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年 四月三十日 至二零二一年 四月三十日	0.734
吳先生	二零一六年 四月二十五日	6,400,000	-	-	-	6,400,000	二零一七年 四月三十日 至二零二一年 四月三十日	0.734
僱員(合共)	二零一六年 四月二十五日	69,586,000	-	-	(24,836,000)	44,750,000	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		82,386,000	-	-	(24,836,000)	57,550,000		

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

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

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



## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 49. 購股權計劃—續 每份購股權的公平值

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

於報告期呈列的購股權及加權平均行使價乃概述如下：

	購股權數目	加權平均行使價 港元
於二零一七年一月一日未行使 已沒收	82,386,000 (24,836,000)	0.734
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日未行使 已沒收	<b>57,550,000</b> <b>(15,356,000)</b>	<b>0.734</b> <b>0.734</b>
於二零一八年十二月三十一日未行使	<b>42,194,000</b>	<b>0.734</b>

於二零一八年十二月三十一日未行使的購股權行使價為0.734港元(二零一七年：0.734港元)，其加權平均餘下合約壽命為0.71年(二零一七年：1.71年)。

## 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 50. 或然負債

於報告日期，本集團已作出以下重大擔保：

- (a) 本集團已與若干銀行為物業單位買家安排按揭貸款融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。於報告日期，未償還擔保額約為人民幣755,608,000元(二零一七年(重列)：人民幣469,700,000元)。本集團向銀行提供的擔保將於(i)物業買家付清按揭貸款時；或(ii)銀行從買家接獲相應物業的房地產權證，作為所授予按揭貸款融資的抵押時解除。由於董事認為拖欠貸款還款的可能性不大，故並無對本集團的擔保責任作出撥備。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的公平值能夠彌補本集團所產生的未償還按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何收入，因董事認為其公平值極低。
- (b) 本集團已就若干本集團客戶獲授的銀行融資向銀行提供融資擔保，金額上限約為人民幣606,562,000元(二零一七年(重列)：人民幣770,969,000元)，其中人民幣220,000,000元授予洪先生所控制的關聯公司景寧外舍。

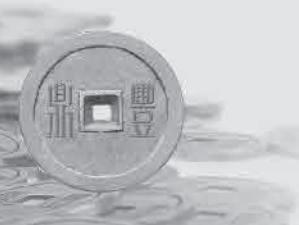
就取得上述銀行融資而抵押的資產乃於財務報表附註18披露。

董事認為，提供上述融資擔保所產生的財務影響屬微不足道，故並無在本集團財務報表中入賬。

### 51. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年十一月七日，本公司一間全資附屬公司與施女士訂立有條件買賣協議，以收購盛榮投資有限公司(「盛榮」)全部已發行股本，代價為人民幣499,972,000元。盛榮由本公司主要股東洪先生透過施女士以信託安排形式控制及管理，有關收購被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.55港元發行的1,033,000,000股股份支付。盛榮及其附屬公司的主要業務為物業發展。有關收購已於二零一九年一月二十三日完成。於收購完成後，盛榮成為本公司的全資附屬公司。於本集團財務報表的批准日期披露有關收購的進一步詳情為不切實可行。
- (b) 於二零一九年一月十五日，本集團收到山東利得清算事務有限公司(「管理人」)，為一間於中國成立的有限公司，其獲法院委任為威海中天房地產有限公司(「威海中天」)的管理人，並負責重整威海中天所發出的通知(「該通知」)，表示法院已正式批准本公司一間全資附屬公司及漳州福塬投資有限公司(「漳州福塬」)成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。

根據該通知，本集團及漳州福塬將分別收購威海中天的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。有關交易已於本集團財務報表的批准日期前完成。



## 物業組合

### 於二零一八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	總計或 估計樓面 面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
鼎豐天境	中國浙江省麗水市 景寧畚族自治縣外舍區	第一期及 第二期： 已竣工 第三期及 第四期： 興建中	二零二零年 年底前	住宅／ 商業	99,729	377,169	100
處州府城	中國麗水市大猷街與大洋路 交匯處西北側	興建中	二零一九年 年中	商業	34,761	56,627	100
書香豪庭	中國福建省泉州南安市 水頭鎮大盈村	興建中	二零一九年 年底前	住宅／ 商業	23,762	64,984	100
御湖尊邸	中國遼寧省營口市沿海產業 基地安定北路以西、 新聯北大街以北	興建中	二零二零年 年底前	住宅／ 商業	125,513	282,722	100

## 物業組合

於二零一八年十二月三十一日的持作投資物業

物業名稱	地址及地段	類別	總計或估計 樓面面積 (平方米)	租契屆滿日期
處州府城	中國麗水市大猷街與大洋路交匯處 西北側	商業	41,302	二零五五年 十月二十九日
其他物業	中國福建省廈門市塔埔東路166號 第11座23樓	商業	1,883	二零五五年 十二月十九日
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

