

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



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

全年業績公告

財務摘要

截至2021年12月31日止年度

- 收益增加12%至4.322億港元
- 毛利增加17%至2.688億港元
- 本公司擁有人應佔溢利為1.907億港元
- 每股基本盈利為3.34港仙

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2021年12月31日止年度的經審核綜合年度業績。

* 僅供識別

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
收益	3		
利息收入		22,994	22,210
租金收入		212,359	172,269
客戶合約的其他收益		196,873	190,023
收益總額		432,226	384,502
銷售成本		(163,410)	(155,269)
毛利		268,816	229,233
其他收入	4	176,722	90,701
銷售費用		(4,578)	(4,893)
行政費用		(129,932)	(110,983)
其他收益及虧損	5	323,297	(19,666)
投資物業的公平值增加(減少)	11	2,413	(25,872)
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之其他金融資產的公平值收益		142,256	71,493
按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損	14	(210,082)	(314,454)
分佔聯營公司業績		(193,180)	(243,220)
融資成本	6	(19,484)	(31,576)
除稅前溢利(虧損)	7	356,248	(359,237)
稅項	8	(110,931)	(62,880)
年內溢利(虧損)		245,317	(422,117)
以下應佔：			
本公司擁有人		190,711	(453,114)
非控制權益		54,606	30,997
		245,317	(422,117)
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利(虧損)	10		
基本		3.34	(11.07)
攤薄		3.34	(11.07)

綜合損益及其他全面收益表
截至2021年12月31日止年度

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
年內溢利(虧損)	<u>245,317</u>	<u>(422,117)</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	253,468	480,093
按公平值列賬及計入其他全面收益		
(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之		
股本工具之公平值(虧損)收益(扣除稅項)	(413,876)	286,442
按公平值列賬及計入其他全面收益之		
應佔股本工具之公平值虧損，扣除稅項	<u>(21,703)</u>	<u>—</u>
	<u>(182,111)</u>	<u>766,535</u>
年內全面收入總額	<u>63,206</u>	<u>344,418</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	45,460	171,562
非控制權益	<u>17,746</u>	<u>172,856</u>
	<u>63,206</u>	<u>344,418</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		259,612	281,267
投資物業	11	2,822,127	2,739,311
於聯營公司的權益	12	1,292,944	840,956
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	13	2,042,146	2,528,880
按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款	14	—	26,289
按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款	14	—	7,311
應收貸款	17	383,822	268,779
融資租賃應收款	18	1	767
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	1,121,063	88,406
已抵押銀行存款		930,275	—
銀行存款		176,039	124,449
其他應收款		158,399	158,399
遞延稅項資產		3,035	6,870
		9,189,463	7,071,684
流動資產			
物業存貨	15	951,774	935,818
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	16	53,434	122,310
應收貸款	17	167,703	121,601
融資租賃應收款	18	4	2,984
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	28,347	355,647
結構性存款		307,036	427,553
銀行存款		21,743	89,911
已抵押銀行存款		—	846,038
現金及現金等價物		1,539,354	1,275,637
		3,069,395	4,177,499

	附註	2021 年 千港元	2020 年 千港元
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	20	455,249	468,915
合約負債		9,133	10,242
應繳稅項		829,123	775,242
借款	21	955,000	753,135
租賃負債		2,501	9,358
		<u>2,251,006</u>	<u>2,016,892</u>
淨流動資產		<u>818,389</u>	<u>2,160,607</u>
總資產減流動負債		<u>10,007,852</u>	<u>9,232,291</u>
非流動負債			
租賃負債		—	2,391
遞延稅項負債		921,060	999,523
		<u>921,060</u>	<u>1,001,914</u>
資產淨值		<u>9,086,792</u>	<u>8,230,377</u>
資本及儲備			
股本	22	637,400	354,111
儲備		6,955,804	6,400,424
本公司擁有人應佔權益		7,593,204	6,754,535
非控制權益		<u>1,493,588</u>	<u>1,475,842</u>
權益總額		<u>9,086,792</u>	<u>8,230,377</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般事項

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。最終及直接控股公司為 Asia Pacific Promotion Limited，該公司於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。

綜合財務報表乃按港元 (「港元」) 呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣 (「人民幣」)。本公司董事認為港元為適當呈列貨幣，以方便綜合財務報表使用者。

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 愈加注重進行金融科技 (「金融科技」) 投資及管理，以及經營現有房地產發展、物業管理、物業投資及金融服務業務。

2. 採用香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則修訂本，其就編製綜合財務報表而言，於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號

及香港財務報告準則第16號 (修訂本)

Covid-19 相關租金優惠

利率基準改革 – 第二階段

此外，本集團應用於2021年6月頒發的國際會計準則委員會之國際財務報告準則詮釋委員會 (「委員會」) 議程決定，釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及於2021年6月發佈的國際會計準則理事會議程決定對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念性框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後之Covid-19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	香港詮釋5(2020)有關流動或非流動負債分類 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定使用前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

除以下提及的香港財務報告準則第3號修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本於可見將來不會對綜合財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號「財務報表列報」修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 收益及分類資料

(A) 收益

(i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入、租金收入、融資服務業務的利息收入及其他服務收入(已扣除其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團年內收益之分析如下：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則 第 15 號確認：		
—物業管理費收入	134,236	120,224
—其他服務收入	62,637	62,521
於特定時間點根據香港財務報告 準則第 15 號確認：		
—融資服務業務的服務收入	—	7,278
根據香港財務報告準則第 15 號確認	196,873	190,023
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	212,359	172,269
—融資服務業務的利息收入	22,994	22,210
	<u>432,226</u>	<u>384,502</u>

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2021年12月31日止年度

	物業管理 千港元	物業投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	134,236	—	—	—	134,236
其他	—	—	—	62,637	62,637
客戶合約的收益	134,236	—	—	62,637	196,873
租金收入	—	212,359	—	—	212,359
融資服務業務的利息收入	—	—	22,994	—	22,994
收益總額	<u>134,236</u>	<u>212,359</u>	<u>22,994</u>	<u>62,637</u>	<u>432,226</u>

截至2020年12月31日止年度

	物業管理 千港元	物業投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	120,224	—	—	—	120,224
融資服務業務的服務收入	—	—	7,278	—	7,278
其他	—	—	—	62,521	62,521
客戶合約的收益	120,224	—	7,278	62,521	190,023
租金收入	—	172,269	—	—	172,269
融資服務業務的利息收入	—	—	22,210	—	22,210
收益總額	<u>120,224</u>	<u>172,269</u>	<u>29,488</u>	<u>62,521</u>	<u>384,502</u>

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約（即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年的物業管理合約提供服務（2020年：十二年）時同時接受及使用本集團履約所得收入，因此該等收入隨時間確認。

融資服務業務的服務收入

本集團透過向保險提供商轉介潛在客戶賺取服務收入。本公司僅當消費者與保險提供商完成相關交易後方才有權獲取收入。融資服務業務的服務收入於客戶與保險提供商成功簽訂合約的特定時點確認。

(B) 分類資料

本集團為方便管理將業務分為四個營運分部－房地產發展及房地產銷售（「房地產發展」）、物業管理、物業投資及提供融資租賃、貸款融資服務及其他融資服務（「融資服務」）。該等分部為本集團向本公司執行董事（本集團主要經營決策者（「主要經營融資決策者」）報告以供評估表現及分配資源之基準。除上述可報告及營運分類外，本集團管理層已將產生其他服務收入的業務歸類為「其他」。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

截至2021年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	物業投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	<u>—</u>	<u>134,236</u>	<u>212,359</u>	<u>22,994</u>	<u>369,589</u>	<u>62,637</u>	<u>432,226</u>
業績							
分類業績	<u>(1,156)</u>	<u>5,919</u>	<u>179,729</u>	<u>34,922</u>	<u>219,414</u>	<u>(9,111)</u>	<u>210,303</u>
其他收入							176,722
未分攤公司費用							(51,532)
未分攤其他收益 及虧損							301,245
按公平值列賬及計入 損益之其他金融 資產的公平值收益							142,256
按公平值列賬及計入 損益的應收聯營公司 貸款及按公平值 列賬及計入損益 聯營公司欠款的 公平值虧損							(210,082)
分佔聯營公司 業績							(193,180)
融資成本							<u>(19,484)</u>
除稅前溢利							<u>356,248</u>

截至2020年12月31日止年度

	房地產				可報告		
	發展	物業管理	物業投資	融資服務	分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
對外銷售	<u>—</u>	<u>120,224</u>	<u>172,269</u>	<u>29,488</u>	<u>321,981</u>	<u>62,521</u>	<u>384,502</u>
業績							
分類業績	<u>(953)</u>	<u>8,531</u>	<u>128,262</u>	<u>4,203</u>	<u>140,043</u>	<u>(21,687)</u>	118,356
其他收入							90,701
未分攤公司費用							(48,487)
未分攤其他收益							
及虧損							(2,050)
按公平值列賬及計入							
損益之其他金融							
資產的公平值收益							71,493
按公平值列賬及計入							
損益的應收聯營公司							
貸款及按公平值列賬							
及計入損益的							
聯營公司欠款的							
公平值虧損							(314,454)
分佔聯營公司							
業績							(243,220)
融資成本							<u>(31,576)</u>
除稅前虧損							<u>(359,237)</u>

可報告及營運分類之會計政策與本集團會計政策一致。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、若干其他收益及虧損、中央行政費用、董事薪金、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值變動、按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的融資成本)。

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及營運分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。

4. 其他收入

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產的股息	—	750
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	92,818	1,145
銀行存款的利息收入	74,524	70,450
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	4,993	14,105
其他	4,387	4,251
	<u>176,722</u>	<u>90,701</u>

5. 其他收益及虧損

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	—	(1,983)
匯兌收益(虧損)淨額	182	(4,039)
根據預期信貸損失(「預期信貸虧損」)模式的 減值虧損淨額(減值虧損)撥回淨額		
— 應收貸款	2,743	(9,676)
— 融資租賃應收款	81	(1,164)
— 應收貨款	11,132	(4,793)
出售一間附屬公司的收益	—	1,989
攤薄一間聯營公司權益的收益(附註12)	309,159	—
	<u>323,297</u>	<u>(19,666)</u>

6. 融資成本

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
借款的利息	17,362	29,051
租賃負債的利息	412	890
已收取的租賃按金的利息	1,710	1,635
	<u>19,484</u>	<u>31,576</u>

7. 除稅前溢利(虧損)

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
除稅前溢利(虧損)已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	2,800	2,700
物業、廠房及設備的折舊	32,590	33,779
投資物業租金收入總額	(212,359)	(172,269)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	10,295	7,479
減：於年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	2,025	18
	<u>(200,039)</u>	<u>(164,772)</u>
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	139,772	121,838
退休福利計劃供款	9,575	8,897
	<u>149,347</u>	<u>130,735</u>

8. 稅項

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	74,427	55,848
遞延稅項	36,504	7,032
	<u>110,931</u>	<u>62,880</u>

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團於中華人民共和國（「中國」）成立且主要在中國營運的附屬公司截至2021年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%（2020年：25%）的稅率計算稅款。

9. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

本公司董事建議不派發截至2021年12月31日止年度之股息（2020年：無）。

10. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)按下列數據計算：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)的 本公司擁有人應佔年內盈利(虧損)	<u>190,711</u>	<u>(453,114)</u>
	股份數目	
	2021 年	2020 年 (重列)
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)之普通股加權平均股數	<u>5,717,975,563</u>	<u>4,093,526,434</u>

用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)之普通股加權平均股數已就2021年4月15日之供股的花紅元素作出調整。

計算2021年及2020年兩個年度的每股攤薄盈利(虧損)時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的股份平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。

11. 投資物業

本集團根據經營租賃出租位於中國的若干寫字樓、零售物業以及停車場，租金按月支付。租賃一般初步為期一至十二年。零售店的租賃包括按銷售的2.5%至25%(2020年：2.5%至25%)釐定的可變租賃付款及按租期釐定的年度最低租賃付款。

該等租賃合約並無載列剩餘價值擔保或承租人於租賃年期結束時購買物業之選擇權。

	千港元
公平值	
於 2020 年 1 月 1 日	2,599,888
匯兌調整	165,295
投資物業的公平值減少	<u>(25,872)</u>
於 2020 年 12 月 31 日	2,739,311
匯兌調整	80,403
投資物業的公平值增加	<u>2,413</u>
於 2021 年 12 月 31 日	<u><u>2,822,127</u></u>

已落成投資物業於 2021 年及 2020 年 12 月 31 日的公平值乃以戴德梁行有限公司於該等日期作出之估值為基準而得出。該公司為與本集團概無關連的獨立執業專業估值師，且為香港測量師學會會員。

12. 於聯營公司的權益

	2021 千港元	2020 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	1,843,989	1,317,451
分佔收購後業績及其他全面收益以及 攤薄一間聯營公司權益的收益	<u>(551,045)</u>	<u>(476,495)</u>
	<u><u>1,292,944</u></u>	<u><u>840,956</u></u>

眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)

於2020年1月1日，本集團持有眾安國際49%股權。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團已按其現有股權比例以現金650,999,000港元進一步認購眾安國際588,000,000股新普通股。認購股份後，於2020年12月31日本集團繼續持有眾安國際49%股權。

截至2021年12月31日止年度期間，本集團以現金381,580,000港元進一步認購眾安國際74,212,258股新普通股。截至2021年12月31日止年度期間，眾安國際亦向眾安國際另一股東眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)及兩名獨立第三方發行新股份，因此，本集團於2021年12月31日於眾安國際持有的股權由49%減少至43.21%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約309,159,000港元，即本集團按比例應佔眾安國際資產淨值及眾安國際的權益被攤薄前的賬面值之間的差異，於截至2021年12月31日止年度期間於損益中確認。

截至2021年12月31日止年度期間，本集團亦同意注資人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)，代價為眾安國際的可贖回優先股(「可贖回優先股」)。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。可贖回優先股的詳情於附註19披露。

於2021年12月31日，本集團於眾安國際的權益的賬面值1,069,110,000港元(2020年：730,944,000港元)。於截至2021年12月31日止年度，本集團確認分佔眾安國際虧損353,506,000港元(於截至2020年12月31日止年度：243,286,000港元)及分佔眾安國際全面支出21,703,000港元(2020年：零)。

13. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
眾安在線財產保險股份有限公司(「眾安在線」)股本證券 (按公平值)(附註 i)	1,851,996	2,334,621
香港上市實體股本證券(按公平值)	65,300	—
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	124,850	194,259
總計(附註 ii)	<u>2,042,146</u>	<u>2,528,880</u>

附註：

- (i) 於 2020 年 12 月 31 日，本集團擁有眾安在線附帶禁售期的股份。於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，若干數量股份的禁售期已到期。

帶禁售期股份的可銷性有別於公開交易之股份。根據由獨立專業估值師進行的估值，帶禁售期的眾安在線股本證券於 2021 年及 2020 年 12 月 31 日的公平值已達致。

- (ii) 本集團已作出一項不可撤銷選擇指定於股本工具的該等投資按公平值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資按公平值列賬及計入其他全面收益。

14. 按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益之應收聯營公司款項

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
按公平值列賬及計入損益之應收股東貸款	704,082	865,231
減：應佔聯營公司超出投資成本 的虧損及其他全面開支	(704,082)	(857,920)
	—	7,311
按公平值列賬及計入損益之應收聯營公司款項	—	26,289

Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」) 及其附屬公司 (「RGAP 集團」) 主要於上海從事房地產發展及房地產投資。該筆款項為應收 RGAP 的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年 20% 的息票利率計息，並構成於 RGAP 淨投資的一部分。由於應收一間聯營公司貸款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔 RGAP 應收一間聯營公司貸款超出投資成本的虧損。

於 2021 年及 2020 年 12 月 31 日，應收聯營公司款項 (指 RGAP 集團的現有款項) 為無抵押免息及按要求償還。應收一間聯營公司貸款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於 RGAP 項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於特定事實及情況的詳盡分析得出結論，此金額不在初始應用香港財務報告準則第 9 號的商業模式中以收取合同現金流量為目標。因此，應收一間聯營公司貸

款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定估計本集團未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。

截至2021年12月31日止年度期間，公平值虧損210,082,000港元(2020年：314,454,000港元)乃於損益內確認。截至2021年12月31日止年度期間，由於本集團於RGAP的投資淨額賬面值為零，因此確認RGAP集團的虧損為704,082,000港元，本集團撥回分佔RGAP集團於前年確認的虧損153,838,000港元。因此，截至2021年12月31日止年度期間，RGAP集團就於損益內確認的RGAP投資的淨虧損為56,244,000港元(即公平值虧損210,082,000港元及撥回分佔虧損153,838,000港元)。

15. 物業存貨

	2021年 千港元	2020年 千港元
發展中物業	<u>951,774</u>	<u>935,818</u>

於2021年12月31日，發展中物業951,774,000港元(2020年：935,818,000港元)指待本集團於年內修訂發展中物業的銷售策略後預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

16. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2021年 千港元	2020年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	4,729	4,610
融資服務的應收貨款	—	13,714
	<u>4,729</u>	<u>18,324</u>
減：信貸虧損撥備	—	(13,714)
	<u>—</u>	<u>(13,714)</u>
應收貨款總額	4,729	4,610
銀行存款的應收利息	17,111	90,643
其他應收款、按金及預付款	31,594	27,057
	<u>31,594</u>	<u>27,057</u>
	<u>53,434</u>	<u>122,310</u>

於2020年1月1日，應收貨款的賬面值為7,285,000港元。

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	2021年 千港元	2020年 千港元
賬齡：		
0至60日	3,348	3,683
61至180日	1,186	546
181日以上	195	381
	<u>195</u>	<u>381</u>
	<u>4,729</u>	<u>4,610</u>

本集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等並無過期亦無減值的應收貨款信貸質量良好。

於2021年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貸款1,381,000港元(2020年：927,000港元)已過期。本集團管理層認為，由於債務人於2021年及2020年12月31日具有良好結算記錄，故應收貸款的預期信貸虧損並不重大。

17. 應收貸款

	2021年 千港元	2020年 千港元
具有追索權的應收保理貸款	—	92,883
其他應收貸款(附註)	562,236	310,603
	562,236	403,486
減：信貸虧損撥備	(10,711)	(13,106)
總計	551,525	390,380
就報告目的進行分析：		
非流動	383,822	268,779
流動	167,703	121,601
總計	551,525	390,380

附註：

獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0%(2020年：4.9%至6.0%)計息，並將於2022年至2023年期間到期(2020年：2021年至2023年)。

於2021年及2020年12月31日，概無其他應收貸款過期或信貸減值。

18. 融資租賃應收款

本集團乃根據融資租賃向獨立第三方購買設備或租賃設施及向承租人租出該等設備及設施。所有租賃均以人民幣或港元計值。所訂立融資租賃的期限為一至五年。

	最低 租賃付款 2021年 千港元	最低租賃 付款的現值 2021年 千港元	最低 租賃付款 2020年 千港元	最低租賃 付款的現值 2020年 千港元
融資租賃應收款包括：				
一年內	5,286	5,277	9,248	8,186
第二年	2	1	770	766
第三年	—	—	2	1
租賃投資總額	5,288	5,278	10,020	8,953
減：未實現融資收入	(10)	不適用	(1,067)	不適用
租賃責任的現值	5,278	5,278	8,953	8,953
減：減值虧損準備	(5,273)	(5,273)	(5,202)	(5,202)
	<u>5</u>		<u>3,751</u>	
減：一年內的應收款 (列示為流動資產)		<u>(4)</u>		<u>(2,984)</u>
一年後的應收款 (列示為非流動資產)		<u>1</u>		<u>767</u>

於2021年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎5.5%至10.0%（2020年：5.5%至10.0%）。

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產包括：		
於香港上市的股本證券	6,728	7,239
於中國上市的股本證券	21,619	22,424
於海外上市的股本證券	22,255	—
於可贖回優先股的投資(附註i)	633,473	—
於一間實體可贖回可轉換優先股的投資	—	68,135
於香港上市的優先票據	—	22,833
於中國的非上市基金投資(附註ii)	320,981	215,270
於海外的非上市基金投資	144,354	108,152
	1,149,410	444,053
就報告目的進行分析：		
非流動	1,121,063	88,406
流動	28,347	355,647
	1,149,410	444,053

附註：

- (i) 誠如附註12所披露，於截至2021年12月31日止年度期間，本集團已認購金額人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)的可贖回優先股。於可贖回優先股發行日期起五年內(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安國際另一股東眾安科技投票否決除外)，眾安國際有權按所贖回的可贖回優先股本金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按每年5.5%單利計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。此外，本集團已向眾安國際授予認購期權，要求本集團向眾安科技出售最多已發行予本集團的所有已發行可贖回優先股。認購期權的行使價相當於已認購的可贖回優先股之本金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按每年5.5%單利計算的贖回價。

本集團並無任何可贖回優先股的投票權，亦無自眾安國際收取任何股息的權利。倘眾安國際進行清算，則本集團較眾安國際其他類別股份享有優先次序。由於該等可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權大不相同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

- (ii) 往年本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。截至2020年12月31日止年度期間，本集團已投資人民幣75,000,000元(約82,147,000港元)於該投資基金。於截至2021年12月31日止年度期間，所有被投資方簽訂補充協議，放棄剩餘承擔。

20. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
應付貨款	33,387	33,938
建築工程的應計費用	176,457	194,439
已收租金按金	38,660	37,125
預付租賃款項	13,837	17,808
已收管理費按金	47,097	53,687
其他應付稅項	18,520	17,504
應付薪金及應付職員福利	58,589	57,232
其他應付款及應計費用	68,702	57,182
	<u>455,249</u>	<u>468,915</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
賬齡：		
0 至 90 日	5,237	5,598
91 至 180 日	1,621	1,175
181 至 360 日	201	119
360 日以上	26,328	27,046
	<u>33,387</u>	<u>33,938</u>

21. 借款

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
銀行借款－有抵押	955,000	685,000
其他借款－無抵押	—	68,135
	<u>955,000</u>	<u>753,135</u>

	其他借款 2021 年 千港元	銀行借款 2021 年 千港元	2020 年 千港元
根據還款期限時間表應償還賬面值如下：			
一年內	68,135	—	685,000
	<u>68,135</u>	<u>—</u>	<u>685,000</u>
包含按要求償還條款(在流動負債項下顯示)			
但應償還的借款的賬面金額：			
一年內	—	65,400	—
一年以上但不超過兩年期間	—	85,900	—
兩年以上但不超過五年期間	—	803,700	—
	<u>—</u>	<u>955,000</u>	<u>—</u>
減：分類為流動負債的款項	(68,135)	(955,000)	(685,000)
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2021年12月31日，銀行借款995,000,000港元(2020年：685,000,000港元)乃按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)所指定基準利率加一定百分比計息。

於報告期末，貸款的年利率介乎1.75%至2.80%(2020年：0%至1.96%)。

22. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股股份0.1港元		
法定：		
於2020年1月1日及2020年12月31日	6,000,000,000	600,000
法定股本增加(附註(i))	9,000,000,000	900,000
於2021年12月31日	<u>15,000,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
已發行及繳足：		
於2020年1月1日及2020年12月31日	3,541,112,832	354,111
於供股後發行新股份(附註(ii))	2,832,890,264	283,289
於2021年12月31日	<u>6,374,003,096</u>	<u>637,400</u>

附註：

- (i) 於2021年3月8日，本公司法定股本通過增設額外9,000,000,000股股份，由600,000,000港元(分成6,000,000,000股每股0.10港元的股份)增至1,500,000,000港元(分成15,000,000,000股股份)。

- (ii) 於2021年4月15日，透過供股方式按認購價每股0.28港元發行每股0.10港元的2,832,890,264股股份。新股份於各方面與現有股份享有同等權益。

23. 報告期後事項

2021年12月31日後，眾安國際另一股東眾安科技認購本集團一間聯營公司眾安國際新普通股，本集團在眾安國際的股權由43.21%下降至41.5%。

是項為財政年度結束後之非調整事件，不會導致對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表進行任何調整。本公司董事正在評估對截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的影響。

管理層討論和分析

本集團一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」，股份代號：6060），並與其合資成立眾安科技（國際）集團有限公司（「眾安國際」）。

截至2021年12月31日止年度內，本集團之營業額為4.322億港元，較去年上升12%。毛利為2.688億港元，較去年上升17%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔溢利為1.907億港元，同比去年虧損4.531億港元；每股基本盈利為3.34港仙，同比去年經重列每股基本虧損為11.07港仙。

房地產租賃

截至2021年12月31日止年度內，租金收入總額為2.124億港元，較去年上升23%。去年由於新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並給予租戶減租優惠而錄得租金收入之減少，而年內租金收入逐步回升。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業項目。

百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2021年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約55%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。酒店業務環境於年內仍然艱難，「樂酒店」作為自主品牌等特色酒店，在新冠疫情爆發後及為配合防疫政策，「樂酒店」入住率仍然偏低。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

發展中物業

截至2021年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克 • 外灘源」項目

「洛克 • 外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築修繕營運和部分新建築開發建設。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一體。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運和出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2022年完成收尾工程後，可陸續開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」目前正處於驗收階段，4棟精裝修及7棟毛坯、園林工程正在後續的整改及驗收，後期因應市場需求及實際情況作出合適的經營安排。

金融服務業務

金融服務業務主要提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司成長不同階段對金融服務的需求。

截至2021年12月31日止年度內，融資服務業務之利息收入為2,300萬港元(截至2021年12月31日止年度內：2,220萬港元)。截至2021年12月31日，向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0%(2020年：4.9%至6.0%)計息，並將於2022年至2023年期間到期(2020年：2021年至2023年)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險控工作整體業務。

對於新冠疫情帶的影響，我們相信挑戰中蘊含著新機遇。儘管受疫情影響的客戶在短期內流動性風險增加，可能對本集團的資產品質構成下行壓力，對短期經營業績造成一定影響，但我們相信隨著中長期形勢好轉，高成長性企業將逐步擺脫流動性短缺的影響，仍受到市場青睞，本集團將對此保持密切關注。我們積極採取各項措施，全力應對複雜局勢帶來的新挑戰。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2021年12月31日止年度，本集團其他業務的營業額為1.968億港元，年內上升8%。

合資公司－眾安國際科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技同意共同投資眾安國際，藉此本公司與眾安科技攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據於2017年12月8日之合資公司協議，本公司及眾安科技分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

於2021年4月29日，本公司與眾安科技及眾安國際訂立認購協議，據此本公司有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共500,000,000股新眾安國際可贖回優先股，總認購價為現金人民幣500,000,000元(折合約600,197,000港元)(「認購協議」)。有關詳情已載於2021年8月9日之通函。

認購協議於2021年5月3日完成，可贖回優先股於可贖回優先股發行日期起五年內(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安科技投票否決除外)，眾安國際有權按本集團應佔可贖回優先股金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按年利率5.5%計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無任何投票權自可贖回優先股及無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際的股本退回、清算、解散或清盤，本集團可優先以現金收取當時已發行的可贖回優先股對應的注資金額連同於發生上述事件當天的收益金額。由於可贖回優先股所有權的權力及義務與眾安國際普通股的擁有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。於交割後，本公司及眾安科技於合資公司分別持有的投票權益將仍為49%及51%。於截至2021年12月31日止年度，並無已變現收益或虧損或已收股息。截至2021年12月31日止年度內，按未變現公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益約2,190萬港元。

於2021年10月27日，本公司與眾安科技、眾安國際、Warrior Treasure Limited(「Warrior」)及AIA VCC for a/c of AIA Opportunities Fund - Venture Capital 2021(「Opportunities Fund」)訂立購股協議，據此(其中包括)，本公司有條件同意認購74,212,258股眾安國際新普通股，認購價約為4,900萬美元(折合約3.812億港元)。於眾安國際權益的攤薄導致的收益約3.092億港元(即本集團應佔眾安國際的淨資產的比例份額與眾安國際攤薄前帳面價值的權益)已於截至2021年12月31日止年度的損益表確認。所有投資者已於2021年11月23日進行交割，眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約45.15%、約43.21%、約8.67%及約2.97%的投票權益。

眾安國際及其附屬公司為客戶提供技術開發和技術諮詢服務、為客戶提供虛擬銀行服務和保險業務。

於2021年12月31日，本集團於眾安國際的權益的賬面值約10.69億港元，佔本集團總資產的9%。於2021年12月31日，本集團持有眾安國際的1,103,212,258普通股，持有投票權益為43.21%（2020年12月31日：49%），原始成本約為15.38億港元。於截至2021年12月31日止年度，投資於眾安國際並無已收股息。

業務回顧及展望

董事會深知，作為一間金融科技公司，需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬件及相關科技，方能賺取溢利。金融科技業發展一日千里，且業界可望於未來十年全面革新金融服務模式。董事會認為，本公司對眾安國際的投資屬長遠投資，並相信眾安國際的表現將於未來數年有所改善。鑒於金融科技影響深遠，加上業界獲得香港政府持續支持，董事會認為投資眾安國際機遇無限，對本公司甚為有利。

本公司透過向眾安國際提供額外營運資金及增強財務靈活性，有望進一步促進其於海外市場發掘金融科技及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇的業務進程。鑒於本公司金融科技業務的擴展計劃，金融科技業務乃透過眾安國際的間接全資公司眾安銀行有限公司進行。眾安國際將有助本公司優化投資目標及戰略。

2021年10月，眾安國際獲友邦旗下 Opportunities Fund、Warrior等投資者注資共計約2.32億美元，成為香港本地金融科技獨角獸，未來發展潛力龐大。

截至2021年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際虧損3.535億港元（2020年12月31日止年度內：虧損2.433億港元），主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安銀行有限公司(「ZA Bank」)

眾安國際積極參與香港的金融科技創新，旗下ZA Bank於2019年3月27日成為香港首批獲頒發虛擬銀行牌照的銀行。2020年3月24日，ZA Bank正式成為香港第一間面世的虛擬銀行，為香港居民提供突破傳統的銀行產品和服務。

憑藉其創新、安全的產品及服務，ZA Bank已在正式開業短短兩年內贏得用戶的信任與支持，成為香港第一虛擬銀行。截至2021年12月31日，ZA Bank的用戶數量已突破50萬，佔6%的香港人口，成為香港用戶規模最大的虛擬銀行；同時，存款餘額達港幣70億元，貸款餘額同比增長約4倍至約港幣25億元。

此外，ZA Bank也是本地產品最齊全的虛擬銀行之一，為用戶提供創新的存款、貸款、轉賬、消費、保險及商業銀行服務。

2021年3月，ZA Bank正式進軍商業銀行業務，協助香港不同行業的中小企業開拓商機。其還參與了由香港按證保險有限公司推出的「中小企融資擔保計劃」，幫助中小企業從容應對疫情帶來的營運挑戰。2021年5月，ZA Bank藉眾安國際雙牌照的優勢，夥拍眾安國際旗下全數碼化保險公司ZA Insure，透過ZA Bank應用程式為用戶打造嶄新的保險體驗。

作為一間迅速成長的新銀行，ZA Bank致力照顧用戶的綜合理財需要。2022年1月，ZA Bank成為香港第一間獲證券及期貨事務監察委員會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行，為進一步升級用戶的投資理財體驗蓄勢待發。

眾安人壽有限公司(「眾安人壽」)

2020年5月，眾安國際與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資公司－眾安人壽，獲得了香港保險業監管局透過快速通道授予全數碼化保險公司牌照，並以ZA Insure為商業名稱，推出多款基本的人壽及醫療保障。

2021年5月，ZA Insure推出香港最便宜的自願醫保「標準計劃」－「ZA自願醫保」，讓用戶以普惠的價錢獲得全面的醫療保障。12月，ZA Insure透過ZA Bank應用程式推出每年高達2.5%保證平均回報率的儲蓄保障－「ZA儲蓄保」，攜手ZA Bank實現產品創新上的又一突破。

ZA Tech Global Limited(「ZA Tech」)

眾安國際與軟銀願景基金1期共同出資成立的ZA Tech，將眾安前沿的科技解決方案輸出至海外市場。ZA Tech專注於向保險公司和互聯網公司提供全面的創新數碼方案，以科技重新定義保險價值鏈及互聯網生態。

目前ZA Tech已在多個亞洲市場的保險科技領域取得驕人成績，足跡遍佈日本、新加坡、馬來西亞及印尼，並已進一步拓展至越南、泰國及菲律賓等。憑借前沿的解決方案、豐富的行業知識和在亞洲累積的經驗，ZA Tech已成為保險公司和互聯網公司的最佳科技合作夥伴，協助他們進行數碼化轉型和創新型增長。

ZA Tech先後與東南亞領先平台Grab Holdings Inc.、印尼領先電子錢包平台OVO等公司達成合作。此外，ZA Tech於2020年12月宣佈與友邦保險集團成為區域科技合作夥伴，協助友邦保險加速數碼化、觸達新客戶群，以填補用戶的保障需求。

2021年3月，ZA Tech與保德信金融集團在印尼營運的合資公司PFI Mega Life成為合作夥伴，借助ZA Tech的科技專長共同打造保險產品及數碼方案，攜手推動當地保險業的數碼轉型。

2021年10月，ZA Tech宣佈與泰國最大的人壽和醫療保險公司之一孟泰人壽成為科技合作夥伴。在ZA Tech的軟件即服務(SaaS)解決方案Nano的賦能下，孟泰人壽將簡化及加速產品的研發週期和進入市場策略，以回應用戶瞬息萬變的需求。

2021年11月，ZA Tech宣佈與全球領先的休閒旅遊預訂平台Klook成立合資公司，為世界各地的消費者提供更豐富、更便捷的旅遊相關保險。ZA Tech將向Klook輸出自家研發的科技解決方案「Fusion」，讓平台配備相關技術，為旅客及生態圈內的合作夥伴打造暢通無阻的數碼體驗。

主要聯營公司—ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC.

截至2021年12月31日止年度，本集團確認於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）「洛克•外灘源」投資之淨虧損為5,620萬港元（年度公平值虧損2.101億港元及撥回相應分佔虧損1.538億港元），已於損益內確認。

於2021年，對應收RGAP貸款（構成本集團於RGAP總投資的一部分）及RGAP的應付金額公平值虧損為2.101億港元（截至2020年12月31日止年度：3.145億港元）已於損益內確認。

按香港會計準則28條「聯營公司」，當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。因此，截至2021年12月31日止年度，本集團分佔聯營公司RGAP「洛克•外灘源」項目公平值虧損中撥回相應分佔虧損1.538億港元（截至2020年12月31日止年度：分佔虧損130萬港元）。

應收聯營公司貸款

該筆款項為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克•外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。自2018年1月1日香港財務報告準則第9號生效，應收RGAP貸款以按公平值列賬及列入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

按香港財務報告準則第9號，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，因此，此金額不在商業模式中以收取合同現金流量為目標，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。

於2021年12月31日，本公司董事按貸款原實際流量折現的估計未來現金流量及時間後重估投資金額的公平值。截至2021年12月31日止年度，公平值虧損2.101億港元(截至2020年12月31日止年度：3.145億港元)已於損益內確認。

重要投資

於2021年12月31日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為20.421億港元（2020年12月31日：25.289億港元），主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公平值計量約18.520億港元（2020年12月31日：23.346億港元）列賬。於2021年12月31日，本集團之重大投資如下：

重大投資名稱			截至2021年 12月31日	截至2021年 12月31日				
			止年度之	止年度之			佔本集團	
			於其他全面	於其他全面	截至2021年	於2021年		
	於2021年 12月31日之	於2021年 12月31日	收益(虧損) 內確認	收益(虧損) 內確認	12月31日 止年度之	12月31日 之總資產		於2021年 12月31日
	持股數目	之持股百分比	未變現收益	已變現收益	已收股息	之概約 %	投資成本	之市值*
		%	千港元	千港元	千港元	%	千港元	千港元
香港上市股份								
—眾安在綫								
(股份代號：6060)	81,000,000	5.51	(543,694)	—	—	15	92,000	1,851,996

* 於2020年，眾安在綫取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通設置了相應的鎖定期安排，於對眾安在綫投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在綫的H股的鎖定期安排。

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網保險科技有限公司。眾安在綫提供廣泛的財產及傷害保險產品，包括意外險、保證保險、健康險、責任險、信用保險、貨運險、家庭財產保險等。

本集團重大投資於本年度內之表現及前景詳列如下：

截至2021年12月31日止年度，眾安在綫總保費收入約人民幣204.8億元，同比增長約22.6%；歸屬於母公司股東淨利潤約人民幣11.65億元，同比增長約110.3%。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也被不斷應用於多個金融服務場景，不僅提升了金融服務業的工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。

眾安在綫是中國首家互聯網「保險+科技」（「保險科技」）公司，使命是「科技驅動金融，做有溫度的保險」，戰略是「保險+科技」雙引擎驅動，堅持將科技與保險進行全流程的深度融合，用科技賦能保險價值鏈，並以生態系統為導向，通過自營渠道及300多個生態合作夥伴平台，從用戶的互聯網生活切入，滿足用戶多元化的保障需求，為用戶創造價值；眾安在綫在保險業務的營運過程中驗證並迭代科技能力，以保險科技輸出為互聯網保險行業賦能，助力行業實現數字化轉型。

未來眾安在綫將結合自身在中國保險科技領域累積的經驗，以保險、金融科技先行者為擔當，釋放生態協同價值，以開放和長期共贏為目標與行業共成長。

供股

茲提述本公司日期為2021年1月6日之公告及2021年2月11日及2021年3月19日之通函。本公告所用詞彙與上述公告及通函所述者具有相同涵義。本公司以每持有五股已發行普通股獲發四股供股股份的基準以認購價每股供股股份0.28港元進行供股，以透過發行2,832,890,264股供股股份，籌集約7.932億港元。進行供股的原因是(i)準備通過眾安國際進一步投資金融科技業務；(ii)降低本集團的債務水平；及(iii)作為本集團的額外營運資金。

認購價每股供股股份0.28港元元較(i) 2021年1月5日(即本公司於2021年1月6日刊發聯合公告前股份的最後一個完整交易日)(「最後交易日」)之收市價每股股份0.49港元折讓42.86%；及(ii)截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報之平均收市價每股0.51港元折讓約45.21%。

供股已由本公司股東於2021年3月8日在股東特別大會批准。

供股之所得款項用途

本公司於2021年4月15日完成供股，按每持有五股已發行股份獲發四股供股股份之基準，以每股供股股份0.28港元發行及配發2,832,890,264股普通股股份。供股所得款項淨額(扣除開支後)約為7.882億港元。

於2021年12月31日止，供股所得款項淨額擬定用途和實際用途以及未動用所得款項淨額如下：

	供股之所得 款項擬定用途 百萬港元	於2021年 12月31日 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	於2021年 12月31日 未動用所得 款項淨額 百萬港元
用於償還外部債務	118.2	118.2	—
用於進一步投資本集團金融科技業務	591.2	591.2	—
一般營運資金	78.8	69.1	9.7
總計	<u>788.2</u>	<u>778.5</u>	<u>9.7</u>

未動用的供股所得款項淨額將按於2021年2月11日之通函所披露的既定用途於撥用。於本公告日期，所得款項淨額已獲全數使用。

展望

展望2022年，全球經濟增速或將放緩至4.5~4.8%，各大經濟體的增速也將下滑。2022年疫情基本無法徹底結束，但將呈現常態化、多輪反復、致死率降低、總體趨緩的特點，對經濟影響逐步減小。全球貨幣政策趨緊態勢亦已經明確，美聯儲或在2022年中開啟加息。在發達經濟體貨幣政策從緊，尤其是美聯儲加息預期情況下，其他新興經濟體也會提前採取加息策略，以防資本外流帶來的一系列風險。

2022年，中國經濟增長的動能亦將面臨更大考驗：一是，外需牽動著國內出口—工業生產—製造業投資的鏈條，2022年出口從高景氣向常態回歸可能對此形成挑戰。二是，2021年12月房地產投資當月增速轉負，呈現出失速下滑局面。因由房地產銷售出現連續負增長，2022年1月17日央行下調MLF和公開市場操作利率10bp，且1月20日5年期LPR報價有望同步下調5-10bp，作為穩地產的重要一環。三是，股票市場所先行反映的是，2022年初基建投資強勢增長的預期能否落地存疑。2022年圍繞新基建、重大專案、保障房的投資將會加速增長，基建投資增速有望抬升，但不宜高估其持續性和幅度。四是，居民收入增速下滑成為消費復甦更重要的約束因素。

隨著「雙碳」政策頂層設計的出台，當前中國經濟供給端的約束已緩和，從更好平衡經濟增長和綠色轉型，以及大宗商品價格回檔從而改善中下游利潤，這兩個方面對2022年中國經濟企穩提供了支撐。但需求端除製造業投資外，對經濟復甦的制約愈發明顯，需要貨幣、財政、產業政策多措並舉，避免經濟進入「總需求收縮，居民消費能力下滑，企業投資意願下降，需求進一步收縮」的下滑慣性之中。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也在不斷應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。特別在年初的新冠疫情下，科技賦能改變及改善生活方法，提供更快捷和方便的服務和體驗，科技的發展潛力和空間快速提升，提供更多機遇和價值。

對於公司的業務發展而言，我們積極在平衡現有業務的盈利與增長，同時也在發掘新的發展機遇。本集團將繼續抓緊金融科技行業在往後日子的發展勢頭，並將通過合理的資源分配及有效管理，為集團提供具有穩定增長的業務發展，並以股東長遠利益為最終依歸。

財務回顧

於2021年12月31日，本集團的借款總額9.55億港元(2020年12月31日：7.531億港元)。本集團於2021年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.6%，2020年12月31日則為11.2%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2021年12月31日，已向銀行抵押930,275,000港元(2020年12月31日：846,038,000港元)的抵押銀行按金及563,570,000港元(2020年：無)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以港幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2021年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.744億港元(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為2,880萬港元。

或然負債

於2021年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為860萬港元。

報告期後的事件

於2021年12月31日後，眾安科技認購眾安國際新普通股，因此本集團於眾安國際的股權由43.21%減至41.5%。

是項為財政年度結束後之非調整事件，不會導致對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表進行任何調整。本公司董事正在評估對截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的影響。

末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團就主要業務僱用約664名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2021年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則內所載之有效守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。鄧銳民先生於2017年6月28日辭任董事會主席後，項亞波先生獲委任為董事會主席。自此之後，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2021年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2021年12月31日止年度之年度業績經已由審核委員會審閱。

德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範疇

初步公告所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註所呈列數字已獲本集團核數師德勤 • 關黃陳方會計師行同意為本集團於2020年3月24日經董事會批准的年內經審核綜合財務報表所載的數額。德勤 • 關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成鑒證工作，因此，德勤 • 關黃陳方會計師行並無就初步公告發表意見或作出保證結論。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2022年5月31日(星期二)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站 www.sinolinkhk.com 及聯交所指定網站 www.hkexnews.hk 刊發。

本公司將於2022年5月26日(星期四)至2022年5月31日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2022年5月25日(星期三)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本集團全體員工及管理團隊在年內所付出之貢獻衷心致謝，並就所有股東多年來一直支持表示感激。

承董事會命
Sinolink Worldwide Holdings Limited
百仕達控股有限公司*
主席兼行政總裁
項亞波

香港，2022年3月24日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事項亞波先生(主席兼行政總裁)及陳巍先生；非執行董事歐晉羿先生、歐亞平先生及鄧銳民先生；以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。

* 僅供識別