

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)

未經審核全年業績公告

財務摘要

截至2019年12月31日止年度

- 收益減少15%至4.489億港元
- 毛利減少3%至2.658億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為3.166億港元
- 每股基本虧損增加18%至8.94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2019年12月31日止年度的未經審核綜合年度業績。

誠如本公告中「審閱未經審核全年業績」一段所述的原因，本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績審核程序尚未完成。

* 僅供識別

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
收益	3		
利息收入		29,921	92,775
租金收入		213,226	206,884
其他客戶合約的收益		205,761	228,765
收益總額		448,908	528,424
銷售成本		(183,141)	(255,334)
毛利		265,767	273,090
其他收入	4	154,348	103,667
銷售費用		(4,546)	(5,276)
行政費用		(127,185)	(131,612)
其他收益及虧損	5	(14,003)	(397)
投資物業的公平值增加	11	4,545	81,818
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之其他金融資產及衍生金融工具的公平值收益(虧損)		30,202	(49,659)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	12	(203,000)	(158,475)
分佔聯營公司業績		(281,349)	(225,200)
融資成本	6	(34,778)	(25,165)
除稅前虧損	7	(209,999)	(137,209)
稅項	8	(69,188)	(85,965)
年內虧損		<u>(279,187)</u>	<u>(223,174)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		(316,575)	(267,723)
非控制權益		37,388	44,549
		<u>(279,187)</u>	<u>(223,174)</u>
每股虧損	10	港仙	港仙
基本		<u>(8.94)</u>	<u>(7.56)</u>
攤薄		<u>(8.94)</u>	<u>(7.56)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
年內虧損	<u>(279,187)</u>	<u>(223,174)</u>
其他全面(開支)收入		
不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(162,475)	(403,147)
投資於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 股本工具之公平值收益(虧損)(扣除稅項)	<u>108,155</u>	<u>(2,184,591)</u>
	<u>(54,320)</u>	<u>(2,587,738)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(333,507)</u></u>	<u><u>(2,810,912)</u></u>
以下應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(361,038)	(2,345,967)
非控制權益	<u>27,531</u>	<u>(464,945)</u>
	<u><u>(333,507)</u></u>	<u><u>(2,810,912)</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		300,419	258,820
預付租金		–	58,412
投資物業	11	2,599,888	2,654,600
聯營公司欠款	12	–	125,537
於聯營公司的權益	12	401,946	115,681
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	13	1,994,592	1,894,958
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	693,096	–
其他應收款		158,399	158,399
應收貸款	17	–	1,491
應收聯營公司貸款	14	78,703	567,146
融資租賃應收款	18	416	69,150
遞延稅項資產		3,191	828
長期銀行存款		54,449	50,228
已抵押銀行存款		758,929	776,256
		7,044,028	6,731,506
流動資產			
物業存貨	15	866,726	867,991
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	16	93,023	91,593
應收貸款	17	419,075	360,389
融資租賃應收款	18	1,561	84,221
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	387,298	1,304,546
預付租金		–	1,227
短期銀行存款		12,846	141,919
結構性存款		408,482	239,726
已抵押銀行存款		19,936	601
現金及現金等價物		1,463,952	1,538,713
		3,672,899	4,630,926

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	20	453,357	501,388
合約負債		10,719	10,865
應繳稅項		707,977	710,667
借款	21	112,167	341,205
租賃負債		8,895	—
		<u>1,293,115</u>	<u>1,564,125</u>
淨流動資產		<u>2,379,784</u>	<u>3,066,801</u>
總資產減流動負債		<u>9,423,812</u>	<u>9,798,307</u>
非流動負債			
借款	21	685,419	685,599
租賃負債		11,286	—
遞延稅項負債		841,148	825,060
		<u>1,537,853</u>	<u>1,510,659</u>
資產淨值		<u>7,885,959</u>	<u>8,287,648</u>
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		6,228,862	6,589,900
本公司擁有人應佔權益		<u>6,582,973</u>	<u>6,944,011</u>
非控制權益		<u>1,302,986</u>	<u>1,343,637</u>
權益總額		<u>7,885,959</u>	<u>8,287,648</u>

綜合財務報表附註

截至2019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。本公司主要股東為Asia Pacific Promotion Limited，該公司於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」）。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務。

2. 採用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本

本年度強制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

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則（「香港會計準則」）第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

* 僅供認別

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而其累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。於2019年1月1日，本集團在確認額外租賃負債及使用權資產時，其金額相等於就任何預付或應計租賃付款應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)項過渡調整後之相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留盈利確認，而比較資料並無重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯方式時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 依賴租賃是否屬繁重性質的評估(應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審核的另行做法)；及
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

當就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用有關集團實體於首次應用日期的增值借款利率。所應用的加權平均承租人增值借款利率為5.22%。

	於2019年 1月1日 千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	11,110
以有關增值借款利率貼現的租賃負債	10,582
減：確認豁免－短期租賃	(792)
於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後 確認的經營租賃的相關租賃負債	<u>9,790</u>
分析為	
流動	7,779
非流動	<u>2,011</u>
	<u>9,790</u>
使用權資產於2019年1月1日的賬面值包括以下各項：	

	附註	於2019年 1月1日 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的 經營租賃的相關使用權資產		9,790
從預付租金重新分類	(a)	<u>59,639</u>
		<u>69,429</u>
按類別劃分：		
租賃土地		59,639
土地及樓宇		<u>9,790</u>
		<u>69,429</u>

- (a) 中國租賃土地的預付款於2018年12月31日分類為預付租金。於應用香港財務報告準則第16號時，預付租金的流動及非流動部分1,227,000港元及58,412,000港元分別重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (b) 在應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映於過渡時貼現的影響。因此，於2019年1月1日，6,104,000港元已調整至已收取的可退還租賃按金及預付租金。

於2019年1月1日，過渡至香港財務報告準則第16號對保留盈利並無產生任何影響。

於2019年1月1日綜合財務狀況表確認的金額已作出以下調整。並未計入不受變動影響的項目。

		先前 於2018年 12月31日 呈報的 賬面值 千港元	調整 千港元	於2019年 1月1日 於香港財務 報告準則 第16號項下 的賬面值 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		258,820	69,429	328,249
預付租金	(a)	58,412	(58,412)	—
流動資產				
預付租金	(a)	1,227	(1,227)	—
流動負債				
應付貨款及其他應付款、 已收按金及應計費用				
— 租賃按金	(b)	(38,151)	6,104	(32,047)
— 預付租賃款項	(b)	(16,471)	(6,104)	(22,575)
租賃負債		—	(7,779)	(7,779)
非流動負債				
租賃負債		—	(2,011)	(2,011)

附註：就呈報截至2019年12月31日止年度於間接方法項下的經營業務現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於2019年1月1日的期初綜合財務狀況表計算。

下表概括作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表以及本期間綜合損益及其他全面收益表各項受影響項目的影響。並無計入未受有關變動影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

	附註	呈報 千港元	調整 千港元	未應用 香港財務 報告準則 第16號的 金額(作為 出租人) 千港元
流動負債				
應付貨款及其他應付款、				
已收按金及應計費用	(b)	29,802	4,613	34,415
一租賃按金	(b)	22,929	(4,479)	18,450
一預付租賃款項				
資本及儲備				
儲備		6,228,862	(107)	6,228,755
非控制權益		1,302,986	(27)	1,302,959

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	附註	呈報 千港元	調整 千港元	未應用 香港財務 報告準則 第16號的 金額(作為 出租人) 千港元
收益				
營運活動產生的收益	(c)	213,226	(2,018)	211,208
融資成本	(c)	(34,778)	1,884	(32,894)
以下應佔全面開支總額：				
本公司擁有人		(361,038)	(107)	(361,145)
非控制權益		27,531	(27)	27,504
每股虧損(港仙)		(8.94)	-	(8.94)

對綜合現金流量表的影響

	附註	呈報 千港元	調整 千港元	未應用 香港財務 報告準則 第16號的 金額(作為 出租人) 千港元
未計營運資金變動前經營現金流量	(c)	192,851	(134)	192,717
應付貨款及其他應付款、已收按金 及應計費用減少	(c)	<u>(31,506)</u>	<u>134</u>	<u>(31,372)</u>

附註：

- (c) 倘可退還租賃按金的貼現影響不作調整，有關租金收入及融資成本減少的調整分別為2,018,000港元及1,884,000港元。

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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 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 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大性之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後合併業務及收購資產的收購日生效

³ 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

除上文新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，2018年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂本、「提述香港財務報告準則概念框架之修訂本」，將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，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將不會對可預見未來的綜合財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大性之定義」之修訂本

該等修訂本透過載入作出重大性判斷時之額外指引及解釋，對重大性之定義進行修訂。尤其是有關修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料之概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重大性之範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本亦與所有香港財務報告準則之定義保持一致，並將於本集團於2020年1月1日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響綜合財務報表之呈列及披露。

2018年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架之修訂本

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利之新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動之收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂本已作出，致使有關若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架之先前版本。該等修訂本於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架釐定會計政策，尤其是會計準則未有處理之交易、事件或條件。

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。本集團期內收益之分析如下：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
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	127,461	121,598
—融資服務業務的顧問服務收入	62	31,820
—其他服務收入	73,275	70,707
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：		
—融資租賃及貸款融資服務的服務收入	4,963	4,640
根據香港財務報告準則第15號確認	205,761	228,765
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	213,226	206,884
—融資服務業務的利息收入	29,921	92,775
	448,908	528,424

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2019年12月31日止年度(未經審核)

	物業管理 千港元	房地產 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	127,461	-	-	-	127,461
融資服務業務的顧問服務收入	-	-	5,025	-	5,025
其他	-	-	-	73,275	73,275
客戶合約的收益	127,461	-	5,025	73,275	205,761
租金收入	-	213,226	-	-	213,226
融資服務業務的利息收入	-	-	29,921	-	29,921
收益總額	127,461	213,226	34,946	73,275	448,908

截至2018年12月31日止年度(經審核)

	物業管理 千港元	房地產 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	121,598	-	-	-	121,598
融資服務業務的顧問服務 收入	-	-	36,460	-	36,460
其他	-	-	-	70,707	70,707
客戶合約的收益	121,598	-	36,460	70,707	228,765
租金收入	-	206,884	-	-	206,884
融資服務業務的利息收入	-	-	92,775	-	92,775
收益總額	121,598	206,884	129,235	70,707	528,424

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入／融資服務的顧問服務收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約(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；本集團根據與客戶訂立的固定合約期的金融顧問合約提供服務；及本集團就自身的酒店業務向客戶提供服務)所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

(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、房地產投資及在中國提供融資租賃及貸款融資服務(「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(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

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2019年12月31日止年度(未經審核)

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 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>127,461</u>	<u>213,226</u>	<u>34,946</u>	<u>375,633</u>	<u>73,275</u>	<u>448,908</u>
業績							
分類業績	<u>(1,547)</u>	<u>6,405</u>	<u>209,510</u>	<u>7,291</u>	<u>221,659</u>	<u>(26,045)</u>	<u>195,614</u>
其他收入							154,348
未分攤公司費用							(68,637)
未分攤其他收益及虧損							(2,399)
按公平值列賬及計入損益之							
其他金融資產及衍生金融							
工具的公平值虧損							30,202
應收聯營公司貸款的公平值							
收益							(203,000)
分佔聯營公司業績							(281,349)
融資成本							<u>(34,778)</u>
除稅前虧損							<u>(209,999)</u>

截至2018年12月31日止年度(經審核)

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 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>121,598</u>	<u>206,884</u>	<u>129,235</u>	<u>457,717</u>	<u>70,707</u>	<u>528,424</u>
業績							
分類業績	<u>(2,413)</u>	<u>4,500</u>	<u>216,436</u>	<u>38,108</u>	<u>256,631</u>	<u>36,218</u>	<u>292,849</u>
其他收入							103,667
未分攤公司費用							(74,829)
其他收益及虧損							(397)
按公平值列賬及計入損益 之其他金融資產及衍生 金融工具的公平值虧損							(49,659)
應收聯營公司貸款及聯營 公司欠款的公平值虧損							(158,475)
分佔聯營公司業績							(225,200)
融資成本							<u>(25,165)</u>
除稅前虧損							<u>(137,209)</u>

可報告及營運分類之會計政策與附註3所述之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、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款、若干融資成本及稅項)。

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

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產的股息	1,518	–
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	1,579	246
銀行存款的利息收入	76,216	73,883
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	70,007	22,433
應收貸款的利息收入	–	1,750
其他	5,028	5,355
	<u>154,348</u>	<u>103,667</u>

5. 其他收益及虧損

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(17)	–
匯兌虧損淨額	(1,327)	(1,627)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	(887)	–
– 應收貸款	(2,551)	590
– 融資租賃應收款	(8,166)	(1,181)
– 應收貨款	–	(117)
出售一間附屬公司的收益(附註i)	–	2,098
出售一間聯營公司的收益(附註ii)	103	–
其他	(1,158)	(160)
	<u>(14,003)</u>	<u>(397)</u>

附註：

- (i) 於截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價6,000,000港元出售於眾誠互聯網集團有限公司(「眾誠互聯網」)的30%股權予眾誠互聯網的另一現有股東。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物13,389,000港元及資產淨值13,006,000港元。其產生出售收益2,098,000港元。於出售後，本集團於眾誠互聯網擁有40%股權及眾誠互聯網成為本集團一間聯營公司。
- (ii) 於截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價3,706,000港元向眾誠互聯網的一名獨立第三方出售於眾誠互聯網的40%股權。於出售前，本集團於眾誠互聯網擁有40%權益，而該投資先前已採用權益會計法入賬列作於聯營公司的投資。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物10,151,000港元及資產淨值9,007,000港元。其產生出售收益103,000港元。於出售後，本集團並無於眾誠互聯網擁有保留權益。

6. 融資成本

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
借款的利息	32,455	25,165
租賃負債的利息	439	—
已收取的租賃按金的利息	1,884	—
	<u>34,778</u>	<u>25,165</u>

7. 除稅前虧損

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
除稅前虧損已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	2,700	2,650
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	135,362	126,874
退休福利計劃供款	12,145	12,421
	<u>147,507</u>	<u>139,295</u>
使用權資產的折舊	10,687	不適用
其他物業、廠房及設備的折舊	45,304	53,063
土地及建築物的最低經營租金	不適用	10,909
預付租金撥回	不適用	1,269

8. 稅項

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	58,008	59,373
遞延稅項	(2,456)	21,869
預扣稅	13,636	4,723
	<u>69,188</u>	<u>85,965</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，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2019年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2018年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2019年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達13,636,000港元(2018年：4,723,000港元)，乃由中國稅務機關收取。

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2019年12月31日止年度之股息(2018年：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
用以計算每股基本及攤薄虧損的 本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(316,575)</u>	<u>(267,723)</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
用以計算每股基本及攤薄虧損的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2019年及2018年兩個年度的每股攤薄虧損時，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

千港元

公平值	
於2018年1月1日(經審核)	2,698,723
匯兌調整	(125,941)
投資物業的公平值增加	<u>81,818</u>
於2018年12月31日(經審核)	2,654,600
匯兌調整	(59,257)
投資物業的公平值增加	<u>4,545</u>
於2019年12月31日(未經審核)	<u><u>2,599,888</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益):	
截至2019年12月31日止年度(未經審核)	<u><u>4,545</u></u>
截至2018年12月31日止年度(經審核)	<u><u>81,818</u></u>

已落成投資物業於2019年及2018年12月31日的公平值乃以戴德梁行於該等日期作出之估值為基準而得出。

12. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
於聯營公司的非上市權益成本	610,767	179,446
分佔收購後業績	<u>(208,821)</u>	<u>(63,765)</u>
	<u>401,946</u>	<u>115,681</u>
聯營公司欠款	<u><u>-</u></u>	<u><u>125,537</u></u>

眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安技術服務訂立合資公司協議(「合資公司協議」)。本集團及眾安技術服務同意本集團就眾安國際的49%股權以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元。根據合資公司協議，本集團有權委任眾安國際三名董事中的一名董事。眾安國際的有關業務乃由眾安國際的董事會控制，且眾安國際董事會的決定透過董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對眾安國際行使重大影響力。

此外，本集團同意注資人民幣6.2億元，代價為眾安國際的可贖回優先股（「可贖回優先股」）。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團認購可贖回優先股。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。

基於眾安國際於截至2018年12月31日止年度的經修訂股東協議，眾安國際有權隨時要求本集團認購餘下可贖回優先股人民幣93,549,000元，而認購可贖回優先股的有關責任被視為衍生工具並按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事認為，於2018年12月31日，認購可贖回優先股的公平值並不重大。截至2019年12月31日止年度，本集團認購餘下可贖回優先股人民幣93,549,000元。於2019年12月31日，並無認購可贖回優先股的未履行承擔。

截至2019年12月31日止年度，本集團以現金人民幣384,314,000元進一步認購眾安國際392,000,000股新普通股。於眾安國際的股權仍為49%。

13. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	1,884,893	1,790,137
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	<u>109,699</u>	<u>104,821</u>
總計(附註ii)	<u><u>1,994,592</u></u>	<u><u>1,894,958</u></u>

附註：

- (i) 本集團持有眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」）的內資股。內資股的可銷性有別於眾安在綫H股。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2019年12月31日及2018年12月31日的公平值已達致。

- (ii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為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為按公平值列賬及計入其他全面收益。

14. 應收聯營公司貸款

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
應收股東貸款—以按公平值列賬及計入損益計量	935,313	1,289,063
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	<u>(856,610)</u>	<u>(721,917)</u>
	<u>78,703</u>	<u>567,146</u>

RGAP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。由於應收貸款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。應收貸款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將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聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。因此，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。年內，RGAP已根據市況延遲其房地產項目的銷售計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2019年12月31日止年度，公平值虧損203,000,000港元(2018年：158,475,000港元)乃於損益內確認。

於2018年12月31日，本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為935,313,000港元(2018年：1,289,063,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元，並認為有關金額可全額收回。

15. 物業存貨

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
發展中物業	<u>866,726</u>	<u>867,991</u>

於2019年12月31日，發展中物業866,726,000港元(2018年：867,991,000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

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	2,530	1,675
融資服務的應收貨款	<u>12,887</u>	<u>28,229</u>
	15,417	29,904
減：信貸虧損撥備	<u>(8,132)</u>	<u>(114)</u>
應收貨款總額	7,285	29,790
銀行存款的應收利息	48,488	23,092
其他應收款、按金及預付款	<u>37,250</u>	<u>38,711</u>
	<u>93,023</u>	<u>91,593</u>

於2018年1月1日，客戶合約的應收貨款為13,935,000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。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款(扣除預期信貸虧損)賬齡分析：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	1,958	1,049
61至180日	137	283
181日以上	435	343
	<u>2,530</u>	<u>1,675</u>

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融資服務的應收貨款(扣除預期信貸虧損)賬齡分析：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至30日	-	-
180日以上	-	28,115
360日以上	4,755	-
	<u>4,755</u>	<u>28,115</u>

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

於2019年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款220,000港元(2018年：626,000港元)及融資服務的應收貨款4,755,000港元(2018年：28,115,000港元)已過期。融資服務的已過期應收貨款中，來自一名債務人的4,755,000港元(2018年：28,115,000港元)已過期90日或以上，而鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事認為並無違約。

17. 應收貸款

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	113,406	240,534
透過信託指定的應收貸款(附註(ii))	–	114,155
其他應收貸款(附註(iii))	308,437	9,132
	<u>421,843</u>	<u>363,821</u>
減：信貸虧損撥備	(2,768)	(1,941)
	<u>419,075</u>	<u>361,880</u>
總計	<u>419,075</u>	<u>361,880</u>

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	–	1,491
流動	419,075	360,389
	<u>419,075</u>	<u>360,389</u>
總計	<u>419,075</u>	<u>361,880</u>

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方提供貸款保理服務，就此而言，獨立第三方為本集團保理其向相關客戶提供的貸款或應收款組合。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2019年12月31日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎5.7%至7.6%（2018年：6.4%至16.0%）。本集團管理層個別檢討及評估減值並繼續監控任何重大變動。

於2019年及2018年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。於2018年12月31日，應收保理貸款222,388,000港元乃由眾安在綫擔保及承保。

- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與受託人(為獨立第三方)訂立信託貸款協議。根據該協議，本集團向特定企業借款人(亦為獨立第三方)委託款項人民幣100,000,000元(相當於119,617,000港元)，年利率為7.0%。受託人就應收貸款每月收取0.1%作為託管費。該應收貸款為已於截至2019年12月31日止年度悉數清償。
- (iii) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.0%至6.5% (2018年：4.0%至4.4%)計息。

於2018年12月31日，按金12,109,000港元已由本集團向獨立第三方收取以抵押若干應收貸款，並根據貸款協議內訂明的最後貸款分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息並須於獨立第三方悉數結清應收貸款後由本集團償還。

轉讓金融資產

下表為於2018年12月31日的應收貸款，該等應收貸款按全面追索基準由應收保理貸款轉入金融機構。由於本集團已保留該等應收貸款的擁有權的絕大多數風險及回報，其持續確認應收貸款的全部賬面值，並已確認轉讓時收取的現金為有抵押保理貸款(見附註21)。該等金融資產於綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

	2018年 千港元 (經審核)
已轉讓資產的賬面值	221,861
相關負債的賬面值	<u>(216,062)</u>

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及向承租人租出該等設備。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一至五年。

	最低租賃 付款 於2019年 12月31日 千港元 (未經審核)	最低租賃 付款的現值 於2019年 12月31日 千港元 (未經審核)
融資租賃應收款包括：		
一年內	5,597	5,182
第二年	446	423
第三年	79	72
第四年	34	33
租賃投資總額	6,156	5,710
減：未實現融資收入	(466)	不適用
租賃責任的現值	5,710	5,710
減：減值虧損準備	(3,733)	(3,733)
	<u>1,977</u>	
減：一年內的應收款(列示為流動資產)		<u>(1,561)</u>
一年後的應收款(列示為非流動資產)		<u>416</u>

	最低租賃 付款 於2018年 12月31日 千港元 (經審核)	最低租賃 付款的現值 於2018年 12月31日 千港元 (經審核)
應收款：		
不遲於一年	96,904	84,221
超過一年但不遲於兩年	74,526	70,406
減：未實現融資收入	(16,803)	不適用
	<hr/>	<hr/>
租賃責任的現值	154,627	154,627
減：減值虧損準備	(1,256)	(1,256)
	<hr/>	<hr/>
	153,371	
	<hr/>	<hr/>
減：一年內的應收款(列示為流動資產)		(84,221)
		<hr/>
一年後的應收款		69,150
		<hr/> <hr/>

由於所有租賃乃以各集團實體功能貨幣計值，各租賃安排並未導致本集團面臨外匯風險。於2019年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎9.2%至12.8%(2018年：9.2%至12.8%)。

於2019年12月31日，融資租賃應收款1,977,000港元(2018年：153,371,000港元)由客戶的關聯方擔保，並由租出資產及客戶按金抵押。租出資產的所有權將轉讓予租賃期末擁有最少代價的客戶。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保殘值需於報告期末記錄。

於2019年及2018年12月31日，融資租賃應收款以租賃資產作抵押，主要為所租賃的機器。在承租人並無違約的情況下，未經承租人同意，本集團不得出售或再次質押融資租賃應收款的抵押品。

抵押品的公平值於信貸審批過程中估計。該等估值的估計乃於融資租賃開始時作出，並一般不作更新，除非應收款個別減值時則作別論。當融資租賃應收款被辨別為減值時，該應收款抵押品的相應公平值將參考市場價值(如資產近期交易價格)重新評估。

於2019年12月31日，融資租賃應收款572,000港元(2018年：9,535,000港元)並無過期亦無減值。

於2018年12月31日，鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項143,836,000港元(融資租賃應收款已於年內過期)屬違約。

於2019年12月31日，鑒於承租人的償付記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項1,629,000港元(融資租賃應收款已於年內逾期)屬違約。

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產		
－於海外上市的股本證券	8,833	–
－於香港上市的股本證券	15,035	17,696
－於中國上市的股本證券	43,152	66,372
－於可贖回優先股的投資(附註i)	581,489	600,000
－於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	111,607	113,482
－於香港上市的優先票據	14,352	–
－於海外上市的優先票據	33,647	13,892
－與上市股本證券掛鈎的票息據	53,129	57,142
－於中國的非上市基金投資	97,316	373,289
－於海外的非上市基金投資	121,834	62,673
	<u>1,080,394</u>	<u>1,304,546</u>
非流動	693,096	–
流動	<u>387,298</u>	<u>1,304,546</u>
	<u>1,080,394</u>	<u>1,304,546</u>

附註：

- (i) 本集團於2019年12月31日認購可贖回優先股人民幣480,000,000元(2008年：人民幣526,451,000元)。於可贖回優先股發行日期起五年(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安技術服務投票否決除外)內，眾安國際有權按所贖回可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。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。

本集團於截至2019年12月31日止年度認購額外可贖回優先股106,276,000港元(相當於人民幣93,549,000元)。同時，眾安國際於同年行使其權利贖回可贖回優先股159,091,000港元(相當於人民幣140,000,000元)。於報告期末後，眾安國際行使其權利贖回本集團所有餘下可贖回優先股。於贖回後，本集團將不會進一步投資可贖回優先股。

- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy (Cayman) Corporation (「MMT E Buy」)的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權大不相同，故本集團於該等可贖回可轉換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。

20. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
應付貨款	35,054	39,807
建築工程的其他應付款	188,204	206,429
已收租金按金	29,802	38,151
預付租賃款項	22,929	16,471
已收管理費按金	53,384	40,893
自應收貸款客戶收取的按金	-	12,166
其他應付稅項	17,506	20,945
應付薪金及應付職員福利	58,677	51,592
其他應付款及應計費用	47,801	74,934
	453,357	501,388

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	5,288	5,808
91至180日	3,030	1,529
181至360日	154	125
360日以上	26,582	32,345
	35,054	39,807

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備、投資物業及物業存貨的尚未清償應付款分別為47,409,000港元(2018年：51,465,000港元)、10,509,000港元(2018年：16,780,000港元)及130,286,000港元(2018年：138,184,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款。

已收租金按金及預付租賃款項已於首次應用香港財務報告準則第16號後進行調整。

21. 借款

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
銀行借款－有抵押	797,586	786,771
銀行借款－無抵押	-	22,831
其他借款－無抵押	-	1,140
保理貸款－有抵押	-	216,062
	<u>797,586</u>	<u>1,026,804</u>
根據如期還款期限應償還賬面值如下：		
一年內	112,167	125,143
一年以上但不超過兩年	685,167	171
兩年以上但不超過五年	252	685,428
	<u>797,586</u>	810,742
載有按要求還款條款(流動負債項下所示) 惟須償還的保理貸款賬面值如下：		
一年內	-	216,062
	<u>797,586</u>	1,026,804
減：分類為流動負債的款項	<u>(112,167)</u>	<u>(341,205)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>685,419</u>	<u>685,599</u>

於2019年12月31日，銀行借款112,586,000港元(2018年：101,000,000港元)乃按固定利率計息。於2019年12月31日，銀行借款685,000,000港元(2018年：708,602,000港元)乃按中國人民銀行所指定基準利率或香港銀行同業拆息加或減一定百分比計息。於2018年12月31日，無抵押銀行借款亦由本集團一間附屬公司深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)擔保。

於2018年12月31日，其他借款人民幣1,000,000元(相當於1,140,000港元)乃指中國非銀行金融機構的無抵押借款，按每年6.5%計息並須於一年內償還。

於2018年12月31日，本集團的保理貸款指本集團按全面追索基準貼現至中國金融機構並具有固定利率的應收貸款。

於報告期末，貸款的年利率介乎2.68%至5.90%(2018年：3.25%至6.96%)。

管理層討論和分析

回顧2019年，在中美經貿爭端緩和與全球央行低利率寬鬆政策的共同影響下，全球經濟暫時表現出企穩跡象。中國經濟也扭轉了前三季度經濟增速下行勢態，在四季度實現了短期企穩。總體而言，2019年國內外經濟都處於調整期，國內經濟下行壓力仍然較大。

2019年，美國經濟基本平穩。全年美國經濟實際增速為2.3%，比2018年的2.9%縮減了0.6%。2019年中國國內生產總值(GDP)99.09萬億元，同比增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標。四個季度的實際GDP同比增速分別為6.4%、6.2%、6.0%及6.0%。全國人均GDP突破1萬美元。

中國經濟增速在過去一年中呈現階梯式下降，拉動經濟增長的三大動能均較為弱勢，再加上我國突發2019新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)對經濟的負面影響，預計2020年中國整體經濟增速仍然會出現緩慢回落的趨勢。面對內外部宏觀形勢，相信中國政府將謹慎推出更多的宏觀經濟調控政策和金融改革政策，延續「穩增長」基調，並成功實現中國全面小康和十三五規劃的目標。

2019年，隨著中國政府及香港特區政府繼續推動金融科技(「金融科技」)發展，公司正積極考慮優化商業模式及為集團創造價值。本集團於年內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，當中包括加大投資合資公司眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

截至2019年12月31日止年度內，本集團之營業額為4.489億港元，較去年同期下降15%。毛利為2.658億港元，較去年同期下跌3%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為3.166億港元，較去年同期上升18%；每股基本虧損為8.94港仙，同比去年上升18%。

房地產租賃

截至2019年12月31日止年度內，租金收入總額為2.132億港元，較去年同期上升3%。

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2019年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為90%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是本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。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對突發新型冠狀病毒肺炎的疫情，對於短期經濟動能造成衝擊，尤其是「樂酒店」作為自主品牌的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

發展中物業

截至2019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，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。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身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，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2021年完成收尾工程並可全面開業。

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，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

資產融資

本集團的全資附屬公司眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司及眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要經營融資業務，包括資產融資業務、向各種客戶提供融資租賃、商業保理服務及其他貸款融資的服務。

截至2019年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為3,490萬港元(截至2018年12月31日止年度內：1.292億港元)，實際利率介乎每年5.7%至7.6%(截至2018年12月31日止年度：6.4%至16.0%)。由於中國融資租賃行業經過多年的快速發展和調整，市場競爭和監管政策亦不斷增加，有關下跌主要由於市況波動及傾向選擇高質量的借款人，本公司於資產融資業務方面更為謹慎以完善信貸管理。

因信貸參考系統不足及中小企業借方未能提供標準的抵押品，國內中小企業長期面對獲取銀行融資的困難。加上受國內收緊貨幣政策之影響，進一步收緊信貸狀況，持續限制了中小企業可用之融資途徑及增加其融資成本。與商業保理公司相比，銀行傾向與具規模的公司進行業務，並採取較審慎的信貸政策，批核過程一般亦較長。這導致中小企業較難及時就營運或業務擴張取得融資，因而彼等將考慮其他融資管道，例如商業保理，從而為商業保理公司創造商機。

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2019年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為2.008億港元，同比上升4%。

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

截至2019年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目分佔虧損1.347億港元，同比下降15%，主要由於RGAP的投資物業的估值變動所致。

應收聯營公司貸款

該筆應收貸款為投資於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計入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，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，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，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。年內，RGAP已延遲其房地產項目的銷售計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2019年12月31日止年度，公平值虧損203,000,000港元 (2018年：158,475,000港元)乃於損益內確認。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值935,313,000港元 (2018年：1,289,063,000港元)及於2018年12月31日的聯營公司欠款125,537,000港元，並認為有關金額可全額收回。

重要投資

於2019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19.946億港元(2018年12月31日：18.950億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)按於報告期末之公平值計量約18.849億港元(2018年12月31日：17.901億港元)。於2019年12月31日，眾安在綫公平值佔本集團總資產的17.6%。本集團擁有眾安在綫之全部已發行股本約5.51%，其原始成本為約人民幣0.81億元(相當於0.90億港元)。

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內資股的可銷性折讓。

眾安在綫作為全球領先的互聯網保險科技(「保險科技」)公司，通過大數據、雲計算、人工智能及區塊鏈等技術能力，致力用科技的力量對保險行業賦能。經過多年的發展，眾安在綫通過建立並持續優化與線上場景方的合作模式，提升場景方運營效率，實現與優質場景方的深度合作。同時，眾安在綫在大數據獲客、場景客戶運營能力和人工智能等科技能力也支持了眾安自有平台的運營和發展。眾安在綫預期繼續堅持生態導向的保險科技戰略，以科技連接生態合作夥伴，充實並壯大生態系統服務能力。我們相信眾安在綫將繼續優化目前的五大生態佈局，包括健康、消費金融、汽車、生活消費和航旅，並將領先科技應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

合資公司－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。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安科技已分別以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元及人民幣50,000,000元，代價為其普通股；及(b)本公司以現金向眾安國際作出人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。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。

截至2019年12月31日止年度內，本集團已完成人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。於2019年10月，眾安國際向本集團贖回部分可贖回人民幣140,000,000元的可贖回優先股。截至2019年12月31日止，本集團持有眾安國際480,000,000股可贖回優先股，現金代價為人民幣480,000,000元(相當於5.467億港元)。於2019年12月31日，該等可贖回優先股的公平值為5.815億港元，佔本集團總資產5.4%。於2020年1月16日，眾安國際向本集團贖回全部人民幣480,000,000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于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。

誠如日期為2019年7月18日的公告及日期為2019年8月16日的通函所述，本公司、眾安科技及眾安國際訂立合資公司股份認購協議，據此(1)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980,000,000股新合資公司普通股，應付總認購價為現金人民幣960,784,313.73元；及(2)眾安科技有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共1,020,000,000股新合資公司普通股，應付總認購價為現金人民幣1,000,000,000元。於最終交割後，眾安科技及本公司於眾安國際分別持有的投票權益將仍為51%及49%。

股份認購已由本公司股東於2019年9月4日在股東特別大會上批准。於2019年12月31日，本公司已認購392,000,000股普通股，總認購價為人民幣384,313,725元。於2020年1月，本公司已完成認購588,000,000股普通股，應付總認購價為現金人民幣576,470,588.24元。

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。

本公司及眾安科技進行增資，將為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。本公司認購事項將有助本公司優化其投資目標及戰略，以致於眾安國際的投資獲得更多穩定回報。

截至2019年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際虧損1.471億港元(2018年：6,760萬港元)，主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安國際作為中國首家互聯網保險公司眾安在綫的國際發展平台，於2017年9月在香港成立，旨在發掘海外市場中金融科技以及保險科技的國際業務發展、虛擬銀行、合作及投資機遇，致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。眾安國際初步完成了國際業務的籌備工作，在發展初期聚焦亞洲市場，進行技術輸出。

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並參與香港首批虛擬銀行牌照申請，旨在向個人客戶和中小企業提供個性化綜合金融服務，用科技促進普及金融。2019年3月27日，眾安國際全資子公司眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)獲香港金融管理局(「金管局」)發出虛擬銀行牌照，可於香港提供一系列廣泛而創新的線上金融服務。2019年12月18日，眾安銀行宣佈作為首間香港虛擬銀行啟動試業，讓指定香港用戶在眾安銀行正式全面開展業務前，率先體驗銀行服務。試業將以金管局監管的金融科技監管沙箱進行。試業初期，眾安銀行將為約2,000名本港零售客戶提供服務，透過收集來自特選用戶的反饋意見，進一步完善銀行服務平台，為正式開業做好準備。

有別於傳統銀行的實體模式，眾安銀行用戶將可體驗真正的全天候銀行服務，透過一站式手機應用程式完成開戶、存款、轉賬等服務，省卻到分行辦理手續的麻煩。用戶只需憑香港身份證，便能最快於5分鐘內完成開戶。此外，眾安銀行將支援轉數快跨平台轉賬，並推出嶄新的「5秒轉賬緩衝」及「人臉識別認證」等功能。

眾安國際通過旗下的非牟利團體眾安關懷，透過科技實力賦能香港本地慈善團體及機構，幫助他們建立線上登記和籌款平台，令捐款、籌款無需再受地點和時間的限制，進一步減少其營運成本，讓慈善團體可以專注於籌集更多善款。2019年9月，眾安關懷協助「香港癌症資訊網慈善基金」建立網上登記和籌款平台，以科技幫助癌症病友社群籌款，與患者同行抗癌之路，讓公眾可通過網上報名參加慈善跑或直接捐款。

我們相信眾安國際將結合自身在中國保險科技市場得出的經驗，建立世界領先的、基於雲架構、開放式的金融行業核心平台產品，打造線上及線下的混合生態系統，致力於成為亞太地區首選的金融數位化合作夥伴與服務提供者。

展望

展望2020年，中國經濟仍然面臨許多挑戰，包括中美貿易問題，以及新型冠狀病毒肺炎對中國經濟所產生的負面影響，對租賃物業租金收入都產生很大的影響。縱然中央政府已積極採取寬鬆政策，中國經濟於2020年仍面臨下行壓力，集團將繼續把握好經濟變化並在發展及營運策略上作出相應調整。

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。

對於公司的業務發展而言，我們積極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

本集團的借款總額由2018年12月31日的10.268億港元減至2019年12月31日的7.976億港元。本集團於2019年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.1%，2018年12月31日則為14.8%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2019年12月31日，已向銀行抵押778,865,000港元(2018年：776,857,000港元)、結構性存款123,884,000港元(2018年：116,438,000港元)及賬面值總額為517,817,000港元(2018年：528,539,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以人民幣及港元為單位。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2019年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.186億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期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。

認購投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

於2019年12月20日，本公司宣佈本集團與五名其他合夥人及管理人訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)，內容有關(其中包括)按中國法律成立的有限合夥公司成立投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)及認購其中權益。根據有限合夥協議，投資基金的資本承擔總額為人民幣708,000,000元(相當於約789,000,000港元)，其中本集團作為有限合夥人將出資人民幣150,000,000元(相當於約167,000,000港元)，根據有限合夥協議的條款參與投資(主要於以專注生物科技、製藥、醫療設備、健康服務及數字醫療等方面為主的健康領域)，以為合夥人獲取投資回報。該有限合夥協議之詳情已載於本公司日期為2019年12月20日的公告。於報告期後，於2020年3月19日，本集團已認購人民幣75,000,000元(相當於約84,000,000港元)作為首次出資。

資本承擔

於2019年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為4,030萬港元。

或然負債

於2019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1,110萬港元。

報告期後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情對包括中國在內的全球部分地區或行業的業務營運以及整體經濟運行造成一定影響，影響程度取決於疫情防控的情況、疫情持續時間以及各項調控政策的實施，目前仍不明朗。本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情發展情況，評估其對本集團未來財務狀況及經營業績的影響。

末期股息

董事會建議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團就主要業務僱用約725名全職僱員。本集團了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2019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。項亞波先生於2017年6月28日獲委任為董事會主席。自此，項亞波先生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2019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。

未經審核全年業績的審閱

由於中國各地區政府實施的COVID-19冠狀病毒疫情防疫措施影響，截至2019年12月31日止年度的全年業績審核流程尚未完成。本公告所載未經審核全年業績尚未按照上市規則第13.49(2)條的要求取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則，在審核流程完成後，本公司將發佈有關審核結果的公告。

本集團截至2019年12月31日止年度之未經審核年度業績經已由本公司審核委員會審閱。

另行刊發公告

於審核流程完成後，本公司將就本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核全年業績相比的重大差異(如有)而另行刊發公告。此外，倘在完成審核流程方面有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審核流程將於2020年4月17日或之前完成。

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2020年5月29日(星期五)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2020年5月26日(星期二)至2020年5月29日(星期五)，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2020年5月25日(星期一)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。

本公告所載列有關本集團全年業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，2020年3月30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