

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2020年12月31日止年度

- 收益減少14%至3.845億港元
- 毛利減少14%至2.292億港元
- 本公司擁有人應佔虧損增加43%至4.531億港元
- 每股基本虧損增加43%至12.80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2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	3		
利息收入		22,210	29,921
租金收入		172,269	213,226
其他客戶合約的收益		190,023	205,761
收益總額		384,502	448,908
銷售成本		(155,269)	(183,141)
毛利		229,233	265,767
其他收入	4	90,701	154,348
銷售費用		(4,893)	(4,546)
行政費用		(110,983)	(127,185)
其他收益及虧損	5	(19,666)	(14,003)
投資物業的公平值(減少)增加	11	(25,872)	4,545
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		71,493	30,202
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	14	(314,454)	(203,000)
分佔聯營公司業績		(243,220)	(281,349)
融資成本	6	(31,576)	(34,778)
除稅前虧損	7	(359,237)	(209,999)
稅項	8	(62,880)	(69,188)
年內虧損		(422,117)	(279,187)
以下應佔：			
本公司擁有人		(453,114)	(316,575)
非控制權益		30,997	37,388
		(422,117)	(279,187)
		港仙	港仙
每股虧損	10		
基本		(12.80)	(8.94)
攤薄		(12.80)	(8.94)

綜合損益及其他全面收益表
截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損	<u>(422,117)</u>	<u>(279,187)</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	480,093	(162,475)
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(扣除稅項)	<u>286,442</u>	<u>108,155</u>
	<u>766,535</u>	<u>(54,320)</u>
年內全面收入(開支)總額	<u>344,418</u>	<u>(333,507)</u>
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	171,562	(361,038)
非控制權益	<u>172,856</u>	<u>27,531</u>
	<u>344,418</u>	<u>(333,507)</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		281,267	300,419
投資物業	11	2,739,311	2,599,888
聯營公司欠款	14	26,289	—
於聯營公司的權益	12	840,956	401,946
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	13	2,528,880	1,994,592
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	88,406	693,096
其他應收款		158,399	158,399
應收貸款	17	268,779	—
應收聯營公司貸款	14	7,311	78,703
融資租賃應收款	18	767	416
遞延稅項資產		6,870	3,191
銀行存款		124,449	54,449
已抵押銀行存款		—	758,929
		7,071,684	7,044,028
流動資產			
物業存貨	15	935,818	866,726
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	16	122,310	93,023
應收貸款	17	121,601	419,075
融資租賃應收款	18	2,984	1,561
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	355,647	387,298
銀行存款		89,911	12,846
結構性存款		427,553	408,482
已抵押銀行存款		846,038	19,936
現金及現金等價物		1,275,637	1,463,952
		4,177,499	3,672,899

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	20	468,915	453,357
合約負債		10,242	10,719
應繳稅項		775,242	707,977
借款	21	753,135	112,167
租賃負債		9,358	8,895
		2,016,892	1,293,115
淨流動資產			
		2,160,607	2,379,784
總資產減流動負債			
		9,232,291	9,423,812
非流動負債			
借款	21	—	685,419
租賃負債		2,391	11,286
遞延稅項負債		999,523	841,148
		1,001,914	1,537,853
資產淨值			
		8,230,377	7,885,959
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		6,400,424	6,228,862
本公司擁有人應佔權益			
		6,754,535	6,582,973
非控制權益			
		1,475,842	1,302,986
權益總額			
		8,230,377	7,885,959

綜合財務報表附註

截至2020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」)繼續經營現有房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務，同時本集團亦注重進行金融科技(金融科技)投資及管理。

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

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用「香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂本」及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2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
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

除下文所述者外，於本年度應用「香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂本」及香港財務報告準則修訂本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。

* 僅供識別

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性之定義」的影響

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。該等修訂本為重大性一詞提供了新定義，指出「倘遺漏、誤報或掩蓋的資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者根據該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦指明，重大性取決於資料的性質或牽涉範圍，在整個財務報表中以單獨或與其他資料結合考慮。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠 ⁴
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)	利率基準改革－第二階段 ⁵
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(修訂本)	香港詮釋5(2020)有關流動或非流動負債 分類 ¹
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2023年1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 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

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。

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：

	2020年 千港元	2019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	120,224	127,461
－融資服務業務的顧問服務收入	—	62
－其他服務收入	62,521	73,275
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	7,278	4,963
根據香港財務報告準則第15號確認	190,023	205,761
根據其他香港財務報告準則確認：		
－租金收入	172,269	213,226
－融資服務業務的利息收入	22,210	29,921
	384,502	448,908

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2020年12月31日止年度

	物業管理	房地產 投資	融資服務	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理費收入	120,224	—	—	—	120,224
融資服務業務的 顧問服務收入	—	—	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	120,224	172,269	29,488	62,521	384,502

截至2019年12月31日止年度

	物業管理	房地產 投資	融資服務	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	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

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入／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

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。融資租賃及貸款融資服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、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2020年12月31日止年度

	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>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>	<u>118,356</u>
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 及衍生金融 工具的公平值 收益							71,493
應收聯營公司 貸款及聯營 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>

截至2019年12月31日止年度

	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>	195,614
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 收益							30,202
應收聯營公司 貸款及聯營 公司欠款的 公平值虧損							(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>

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、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

	2020年 千港元	2019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	1,518
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	1,145	1,579
銀行存款的利息收入	70,450	76,216
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	14,105	70,007
其他	4,251	5,028
	<u>90,701</u>	<u>154,348</u>

5. 其他收益及虧損

	2020年 千港元	2019年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(1,983)	(17)
匯兌虧損淨額	(4,039)	(1,327)
虧損準備撥備		
— 應收貸款	(9,676)	(887)
— 融資租賃應收款	(1,164)	(2,551)
— 應收貨款	(4,793)	(8,166)
出售一間附屬公司的收益	1,989	—
出售一間聯營公司的收益	—	103
其他	—	(1,158)
	<u>(19,666)</u>	<u>(14,003)</u>

6. 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
借款的利息	29,051	32,455
租賃負債的利息	890	439
已收取的租賃按金的利息	1,635	1,884
	<u>31,576</u>	<u>34,778</u>

7. 除稅前虧損

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前虧損已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	2,700	2,700
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	121,838	135,362
退休福利計劃供款	8,897	12,145
	<u>130,735</u>	<u>147,507</u>
使用權資產的折舊	9,443	10,687
其他物業、廠房及設備的折舊	24,336	45,304

8. 稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	55,848	58,008
遞延稅項	7,032	(2,456)
預扣稅	—	13,636
	<u>62,880</u>	<u>69,188</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2020年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2019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2020年12月31日止年度之股息(2019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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
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>(453,114)</u>	<u>(316,575)</u>
	股份數目	
	2020年	2019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2020年及2019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2019年1月1日	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	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	<u>2,739,311</u>
物業重估產生的未變現(虧損)收益(計入損益)：	
截至2020年12月31日止年度	<u>(25,872)</u>
截至2019年12月31日止年度	<u>4,545</u>

已落成投資物業於2020年及2019年12月31日的公平值乃以戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該等日期作出之估值為基準而得出。

12. 於聯營公司的權益

	2020 千港元	2019 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	1,317,451	610,767
分佔收購後業績	<u>(476,495)</u>	<u>(208,821)</u>
	<u>840,956</u>	<u>401,946</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，本集團已與眾安信息技術服務有限公司(「眾安技術服務」)訂立另一份合資公司協議(「第二份合資公司協議」)。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。根據第二份合資公司協議，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」)。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。

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(2019年：436,523,000港元)進一步認購眾安國際588,000,000股(2019年：392,000,000股)新普通股。認購股份後，本集團繼續持有眾安國際49%股權。

13. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2020年 千港元	2019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：		
香港上市實體股本證券(按公平值)(附註)	2,334,621	1,884,893
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	194,259	109,699
總計	<u>2,528,880</u>	<u>1,994,592</u>

附註： 於2019年12月31日，本集團擁有眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)的內資股，其有別於眾安在綫H股。截至2020年12月31日止年度期間，本集團擁有的該等內資股已轉換為眾安在綫H股，並受禁售機制規限。附帶禁售期的內資股及眾安在綫H股的可銷性有別於公開交易眾安在綫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2020年及2019年12月31日的公平值已達致。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團已透過眾安在綫為若干應收貸款及融資租賃應收款(披露於附註17及18)投購信貸保險，保費為48,000港元(2019年：341,000港元)，作為本集團融資服務營運信貸管理的一部分。

14. 應收聯營公司貸款／應收聯營公司款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收股東貸款		
— 以按公平值列賬及計入損益計量	865,231	935,313
減：應佔聯營公司超出投資成本的 虧損及其他全面開支	(857,920)	(856,610)
	<u>7,311</u>	<u>78,703</u>
應收聯營公司款項	<u>26,289</u>	<u>—</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。

於2020年12月31日，應收聯營公司款項(指RGAP的現有款項)為無抵押免息及按要求償還。

如附註17所述，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。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。

截至2020年12月31日止年度期間，公平值虧損314,454,000港元(2019年：203,000,000港元)乃於損益內確認。

於2020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865,231,000港元(2019年：935,313,000港元)及聯營公司欠款26,289,000港元(2019年：零)，並認為有關金額可全額收回。

15. 物業存貨

	2020年 千港元	2019年 千港元
發展中物業	<u>935,818</u>	<u>866,726</u>

於2020年12月31日，發展中物業935,818,000港元(2019年：866,726,000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

	2020年 千港元	2019年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	4,610	2,530
融資服務的應收貨款	<u>13,714</u>	<u>12,887</u>
	18,324	15,417
減：信貸虧損撥備	<u>(13,714)</u>	<u>(8,132)</u>
應收貨款總額	4,610	7,285
銀行存款的應收利息	90,643	48,488
其他應收款、按金及預付款	<u>27,057</u>	<u>37,250</u>
	<u>122,310</u>	<u>93,023</u>

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
賬齡：		
0至60日	3,683	1,958
61至180日	546	137
181日以上	381	435
	<u>4,610</u>	<u>2,530</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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
賬齡：		
360日以上	—	4,755

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2020年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款927,000港元(2019年：222,000港元)已過期。於2019年12月31日，融資服務的應收貨款4,755,000港元已過期。

本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2020年12月31日的賬面值總額為13,714,000港元(2019年：12,887,000港元)除外。

於2019年12月31日，鑒於該債務人之持續討論及評估，本公司董事並不認為該結餘屬違約。於2020年12月31日，鑒於客戶出現重大財政困難並暫停營運，且與該債務人討論後未能於本期間作出解決安排，本公司董事認為該結餘屬違約並存在信貸減值。

17. 應收貸款

	2020年 千港元	2019年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	92,883	113,406
其他應收貸款(附註(ii))	<u>310,603</u>	<u>308,437</u>
	403,486	421,843
減：信貸虧損撥備	<u>(13,106)</u>	<u>(2,768)</u>
總計	<u><u>390,380</u></u>	<u><u>419,075</u></u>
為作財務報告用途，應收貸款分析如下：		
非流動	268,779	—
流動	<u>121,601</u>	<u>419,075</u>
總計	<u><u>390,380</u></u>	<u><u>419,075</u></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2020年12月31日，應收保理貸款的實際年利率為5.5%（2019年：介乎5.7%至7.6%）。本集團管理層個別檢討及評估彼等產生之減值應收貸款並繼續監控任何重大變動。

於2020年及2019年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。於2020年及2019年12月31日，概無應收保理貸款由眾安在綫承保及提供保障。

- (ii) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.9%至6.0%（2019年：4.0%至6.5%）計息。

於2020年及2019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 2020年 千港元	最低租賃付款 的現值 2020年 千港元	最低租賃付款 2019年 千港元	最低租賃付款 的現值 2019年 千港元
融資租賃應收款包括：				
一年內	9,248	8,186	5,597	5,182
第二年	770	766	446	423
第三年	2	1	79	72
第四年	—	—	34	33
租賃投資總額	10,020	8,953	6,156	5,710
減：未實現融資收入	(1,067)	不適用	(446)	不適用
租賃責任的現值	8,953	8,953	5,710	5,710
減：減值虧損準備	(5,202)	(5,202)	(3,733)	(3,733)
	<u>3,751</u>		<u>1,977</u>	
減：一年內的應收款 (列示為流動資產)		<u>(2,984)</u>		<u>(1,561)</u>
一年後的應收款 (列示為非流動資產)		<u>767</u>		<u>416</u>

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2020年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎5.5%至10.0%（2019年：9.2%至12.8%）。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團轉租香港總租賃餘下租期的若干區域，且就本轉租而言融資租賃應收款的賬面值為3,751,000港元（2019年：零）。

於2019年12月31日，融資租賃應收款1,977,000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於租期末按極少代價轉讓予客戶。

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2020年12月31日，融資租賃應收款3,751,000港元（2019年：572,000港元）並無過期亦無減值。

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總賬面值5,362,000港元（融資租賃應收款已於年內過期）屬違約。於2020年12月31日，鑒於本期間概無償付安排可予作出及本集團已對債權人採取法律行動以收回款項，本公司董事因而認為該結餘之總賬面值5,202,000港元屬違約及信貸減值。

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產		
－於香港上市的股本證券	7,239	15,035
－於海外上市的股本證券	—	8,833
－於中國上市的股本證券	22,424	43,152
－於可贖回優先股的投資(附註i)	—	581,489
－於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	68,135	111,607
－於香港上市的優先票據	22,833	14,352
－於海外上市的優先票據	—	33,647
－與上市股本證券掛鈎的票息據	—	53,129
－於中國的非上市基金投資(附註iii)	215,270	97,316
－於海外的非上市基金投資	108,152	121,834
	<u>444,053</u>	<u>1,080,394</u>
非流動	88,406	693,096
流動	<u>355,647</u>	<u>387,298</u>
	<u>444,053</u>	<u>1,080,394</u>

附註：

- (i) 截至2020年12月31日止年度期間，眾安國際以代價人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)行使其權利贖回本集團所有餘下可贖回優先股。於2020年12月31日，本集團再無可贖回優先股投資。
- (ii) 於過往年度，本集團認購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。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團以代價63,197,000港元將半數所認購的MMT E Buy的可贖回可轉換優先股出售予MMT E Buy的控股股東。本集團亦就人民幣57,370,000元與MMT E Buy的控股股東訂立借款協議。本集團將於協議一年內到期時轉讓餘下可贖回可轉換優先股作為還款。其他借款詳情載於附註21。誠如本集團管理層預期，該投資將於報告期末起計十二個月內出售，因此，該投資於2020年12月31日自非流動資產重新分類為流動資產。

- (iii) 截至2019年12月31日止年度期間，本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。有關條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告。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2020年12月31日，本集團管理層預期，於2020年12月31日賬面值為88,406,000港元的該投資於報告期末起計十二個月內將不會出售，因此，該投資於2020年12月31日分類為非流動資產。

20. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付貨款	33,938	35,054
建築工程的其他應付款	194,439	188,204
已收租金按金	37,125	29,802
預付租賃款項	17,808	22,929
已收管理費按金	53,687	53,384
其他應付稅項	17,504	17,506
應付薪金及應付職員福利	57,232	58,677
其他應付款及應計費用	57,182	47,801
	<u>468,915</u>	<u>453,357</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2020年 千港元	2019年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,598	5,288
91至180日	1,175	3,030
181至360日	119	154
360日以上	27,046	26,582
	<u>33,938</u>	<u>35,054</u>

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47,400,000港元(2019年：47,409,000港元)、11,183,000港元(2019年：10,509,000港元)及135,856,000港元(2019年：130,286,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款。

21. 借款

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行借款－有抵押	685,000	797,586
其他借款－無抵押	68,135	—
	<u>753,135</u>	<u>797,586</u>

	其他借款 2020年 千港元	銀行借款 2020年 千港元	2019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	112,167
一年以上但不超過兩年	—	—	685,167
兩年以上但不超過五年	—	—	252
	<u>68,135</u>	<u>685,000</u>	<u>797,586</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(68,135)</u>	<u>(685,000)</u>	<u>(112,167)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>685,419</u>

於2019年12月31日，銀行借款112,586,000港元乃按固定利率計息。於2020年12月31日，銀行借款685,000,000港元(2019年：685,000,000港元)乃按香港銀行同業拆息所指定基準利率加一定百分比計息。

於2020年12月31日，其他借款人民幣57,370,000元(相當於68,135,000港元)乃指MMT E Buy之控股股東的無抵押借款，不計息並須於一年內償還。

於報告期末，貸款的年利率介乎0%至1.96%(2019年：2.68%至4.41%)。

22. 報告期後事項

誠如本公司於2021年1月6日公告及本公司於2021年2月11日發布通函，本公司建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份0.28港元的價格按非包銷基準進行供股（「供股」）。待（其中包括）法定股本增加生效後，本公司將以向合資格股東發行供股的方式籌集不超過約818.7百萬港元及不少於約356.2百萬港元（經扣除開支前）的款項。建議供股涉及發行不超過2,924,090,264股供股股份及不少於1,272,226,600股供股股份。扣除開支後的供股所得款項估計將不超過約813.7百萬港元及不少於約351.2百萬港元。

本公司股東已於2021年3月8日的股東特別大會上批准供股事宜。誠如本公司日期為2021年3月19日的上市文件所披露，供股所得款項經扣除開支後估計不超過788.2百萬港元及不少於約351.2百萬港元。

管理層討論和分析

截至2020年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.845億港元，較去年下降14%。毛利為2.292億港元，較去年同期下跌14%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為4.531億港元，較去年增加43%；每股基本虧損為12.80港仙，同比去年增加43%。

房地產租賃

截至2020年12月31日止年度內，租金收入總額為1.723億港元，較去年同期下降19%。由於新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並於本年度上半年因給予租戶減租優惠而錄得租金收入之減少。

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2020年12月31日，「*百仕達大廈*」辦公樓的出租率為約70%，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*」作為自主品牌的特色酒店，在新冠疫情爆發及為配合防疫政策，「*樂酒店*」於上半年的入住率大幅下跌。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2020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，在新冠疫情爆發及為配合當地政府的防疫政策「洛克•外灘源」項目於上半年停工近兩個月，整個項目預計於2022年完成收尾工程後可全面開業。

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、眾安國際商業保理(天津)有限公司，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2020年12月31日止年度內，融資服務業務之利息收入為2,220萬港元(2019年：2,990萬港元)，實際利率每年5.5%(2019年：5.7%至7.6%)。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比過去年度受影響和放緩。

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2020年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.827億港元，同比下降9%。

合資公司－眾安科技(國際)集團有限公司

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)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科技(國際)集團有限公司(「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，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可贖回優先股480,000,000股，現金代價為人民幣480,000,000元(折合546,700,000港元)。於2019年12月31日，該等可贖回優先股的公平值為581,489,000港元。截至2020年12月31日止年度內，眾安國際行使其權利以代價人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)自本集團贖回所有餘下可贖回優先股。於2020年12月31日，本集團再無持有任何可贖回優先股投資。

誠如2019年7月18日公告及日期為2019年8月16日的通函所載，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。截至2020年12月31日止，本公司已認購980,000,000股新合資公司普通股，總認購價為現金人民幣960,784,313.24元，本公司於眾安國際持有的投票權益仍保持為49%。

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2020年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際項目虧損2.433億港元(2019年：虧損1.471億港元)，主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並於2019年在香港成為首批獲得虛擬銀行牌照之申請者。2019年12月18日，眾安國際全資眾安銀行有限公司(「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，率先體驗服務。試業將以香港金融管理局(「金管局」)監管的金融科技監管沙箱進行。

眾安銀行於2020年3月24日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、打破時間界限的銀行產品和服務。

有別於傳統銀行的實體模式，眾安銀行專注透過一站式的手機應用程式讓用戶體驗24/7的銀行服務。在「用戶共創」理念的推動下，眾安銀行鼓勵用戶積極參與產品設計及前期開發過程，從而打造貼近用戶需求的產品和服務。目前，眾安銀行的特色產品和服務包括：提供1%年利率的「ZA活期Go」、30分鐘承諾的貸款服務、簡單流暢的轉賬體驗以及香港首張自訂卡號碼的Visa卡—ZA Card等等。截止2020年12月31日，眾安銀行已獲得超過18萬用戶。

2020年6月至12月，眾安銀行作為香港第一間及唯一一間支持政府現金發放計劃的虛擬銀行，協助了逾8萬香港市民透過簡單快捷的數碼化渠道領取現金，並透過「唔要一萬 我要萬一」的推廣活動讓更多市民體驗虛擬銀行嶄新的服務。

2020年10月，眾安銀行正式推出香港第一張由用戶自訂卡號碼的Visa卡—ZA Card。ZA Card不設年費、利息和逾期費用，與多間知名合作夥伴共同為用戶打造個性化、流暢和安全的支付體驗。

2020年5月4日，眾安國際與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資企業—眾安人壽有限公司(「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，以創新的保險服務和產品照顧不同人士的保障需求。ZA Insure致力讓保險回歸用戶需求，利用科技突破傳統，協助用戶以最相宜的成本獲取最合適的保障。用戶可透過ZA Insure涵蓋報價、核保和索償等服務的24/7網上平台，獲得簡單快捷、清晰易懂的產品和服務體驗。

其旗艦產品「ZA 人壽保」、「ZA 癌症保」及「ZA 心中保」於5月18日推出，為用戶打造「人人都買得起」的個人化保障，以多項具市場優勢的產品特色填補用戶對人壽及危疾保障的基本需求。另外，ZA Insure於8月推出「ZA 意外保」自選升級計劃，為用戶提供全面保障。

眾安國際與軟銀願景基金合作並成立ZA Tech Global Limited「ZA Tech」，將眾安的科技解決方案業務擴展至海外市場。ZA Tech以科技重新定義保險行業，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。

繼ZA Tech與日本保險巨頭日本財產保險集團「Sompo」，東南亞領先的O2O平台Grab Holdings Inc.等公司達成合作後，ZA Tech於2020年12月宣佈與友邦保險集團「友邦保險」成為區域科技合作夥伴。ZA Tech將協助友邦保險加速數碼化，從而讓友邦保險觸達新客戶群，並透過提供創新的保險產品和連結合作夥伴填補用戶的保障需求。合作計劃初期將聚焦馬來西亞。ZA Tech將輸出專業的技術知識以及專利系統「Graphene」，協助友邦保險迅速地開發並分銷場景化和數碼化保險產品。Graphene系統將有助友邦保險有效地連結數碼合作夥伴，讓友邦保險可基於不同生活場景為每個客戶群體即時批出保單。預期合作將從馬來西亞延展至友邦保險的其他市場，並涵蓋數碼人壽和健康保險領域。

2020年12月，ZA Tech宣布與印尼領先電子錢包平台OVO成立合資公司，攜手促進印尼的數碼保險發展，為廣大印尼社群帶來創新、價格大眾化及安全的數碼保險服務，促進當地市場的普惠金融。合作計劃下，ZA Tech將發揮其在保險科技創新和自主研發方面的優勢，為OVO提供用先進的技術為OVO打造平台方案。

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

截至2020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130萬港元(2019：虧損1.347億港元)，主要由於RGAP的產生匯兌收益淨額及投資物業錄得公平值虧損之抵銷。

認購投資基金 – 南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

誠如本公司於2019年12月20日公告，本集團與五名其他合夥人及管理人訂立有限合夥協議，內容有關(其中包括)根據有限合夥協議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(主要於專注生物科技、製藥、醫療設備、健康服務及數字醫療等方面的健康領域)，以為合夥人獲取投資回報。該等有限合夥協議之詳情已載本公司於2019年12月20日公告，本部分所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。於截至2020年12月31日止年度內，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。

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。

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。

於2020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2020年12月31日止年度內，公平值虧損3.145億港元(2019年：2.030億港元)。

重要投資

於2020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25.289億港元(2019年12月31日：19.946億港元)，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23.346億港元(2019年12月31日：18.849億港元)列賬。於2020年12月31日，眾安在綫公平值計量佔本集團總資產的21%。本集團擁有眾安在綫之全部已發行股本約5.51%，其原始成本約為0.92億港元。

於年內，眾安在綫取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通計劃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。

展望

展望2021年，環球經濟依然面臨多個挑戰，中美貿易問題以及新冠肺炎等潛在不確定因素將為中國經濟帶來負面影響。

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。

未來眾安國際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。

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。本集團將繼續以股東長遠利益為依歸，把握金融科技行業強勁的增長勢頭，並透過合理的資源分配及有效管理，推動集團整體業務的穩定增長。

眾安在綫作為中國首家互聯網保險科技公司，使命「科技驅動金融，做有溫度的保險」。眾安在綫的戰略是「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(即「B2B2C」模式)，通過賦能生態合作夥伴平台，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；與此同時，眾安在綫在保險業務的運營過程中驗證並反覆運算科技能力，以保險科技輸出為互聯網保險行業賦能，協助行業的參與者實現數字化轉型。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，並將領先科技深度應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

報告期後事項－供股

誠如本公司於2021年1月6日公告及本公司於2021年2月11日發布通函，本公司建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份0.28港元的價格按非包銷基準進行供股。本公告部分所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。待(其中包括)法定股本增加生效後以向合資格股東發行供股的方式籌集不超過約818.7百萬港元及不少於約356.2百萬港元(經扣除開支前)的款項。供股涉及按於記錄日期每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以認購價每股供股股份0.28港元發行不少於1,272,226,600股供股股份及不超過2,924,090,264股供股股份。本公司將不會配發、惟將匯集(並向下約整至最接近整數)及為本公司利益出售供股股份的零碎配額。扣除開支後的供股所得款項估計將不超過約813.7百萬港元及不少於約351.2百萬港元。

本公司股東已於2021年3月8日的股東特別大會上批准供股事宜。

誠如本公司日期為2021年3月19日上市文件所披露，供股所得款項(經扣除開支)估計將不超過788.2百萬港元及不少於約351.2百萬港元。本公司擬將供股所得款項淨額用於以下用途：

- (a) 約15%將用於償還外部債務(其中債權人並非為本公司現有股東或關連人士(定義見上市規則)，且獨立於本公司及本公司關連人士)；

(b) 約75%將用於進一步投資本集團金融科技業務。鑒於本公司金融科技業務的擴展計劃，董事認為日後將需要更多資金。及

(c) 約10%將用作一般營運資金。

此外，預期供股將增加本集團的一般營運資金而不會產生額外利息負擔。

展望

展望2021年，中國經濟增速有望顯著加快到9%，全年走勢可能前高後低。新冠疫情對經濟的衝擊類似於挖了個坑，2021年將是補坑過程，供給和需求都將顯著回升，經濟增速也會顯著加快。受2020年基數影響，2021年季度經濟增速將呈前高後低態勢。一季度經濟增速可能高達兩位數，二季度之後逐漸回落，四季度有望回歸到正常增長水準，全年經濟增速預計將在9%左右，2020年和2021年兩年平均經濟增長5.6%左右。中國整體經濟結構亦將繼續改善，預計消費對經濟增長的拉動作用將在60%以上，投資對經濟增長的拉動作用有所下降。在此宏觀經濟趨勢下，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。特別在年初的新冠疫情影响下，科技賦能改變及改善生活方式，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

本集團的借款總額由2019年12月31日的7.976億港元減至2020年12月31日7.531億港元。本集團於2020年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為11.2%，2019年12月31日則為12.1%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2020年12月31日，已向銀行抵押846,038,000港元(2019年12月31日：778,865,000港元)作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。於2019年12月31日，結構性存款123,884,000港元及賬面值總額為517,817,000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2020年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.636億港元(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2020年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,490萬港元及就設立投資基金之資本承擔為8,910萬港元。

或然負債

於2020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950萬港元。

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2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團就主要業務僱用約691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2020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。自2017年6月28日後，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2020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2020年12月31日止年度之年度業績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2020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年內的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根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行的鑒證工作，因此，德勤 • 關黃陳方會計師行並無就初步公告作出保證。

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2021年5月28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2021年5月25日(星期二)至2021年5月28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2021年5月24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。

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，2021年3月23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