

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2022年12月31日止年度

- 收益減少12%至3.804億港元
- 毛利減少16%至2.269億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為1.434億港元
- 每股基本虧損為2.25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2022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2022年12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|---|----|--------------|--------------|
| 收益 | | | |
| 利息收入 | | 25,587 | 22,994 |
| 租金收入 | | 176,349 | 212,359 |
| 客戶合約的其他收益 | | 178,445 | 196,873 |
| 收益總額 | 3 | 380,381 | 432,226 |
| 銷售成本 | | (153,487) | (163,410) |
| 毛利 | | 226,894 | 268,816 |
| 其他收入 | 4 | 130,516 | 176,722 |
| 銷售費用 | | (3,633) | (4,578) |
| 行政費用 | | (133,794) | (129,932) |
| 其他(虧損)/收益淨額 | 5 | (33,574) | 14,138 |
| 投資物業的公平值(虧損)/收益 | 11 | (11,472) | 2,413 |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (20,779) | — |
| 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(虧損)/收益淨額 | | (109,420) | 142,256 |
| 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 | (202,171) | (210,082) |
| 攤薄一間聯營公司權益的收益 | 12 | 183,629 | 309,159 |
| 分佔聯營公司業績 | | (60,881) | (193,180) |
| 融資成本 | 6 | (46,006) | (19,484) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (80,691) | 356,248 |
| 所得稅開支 | 8 | (39,080) | (110,931) |
| 年內(虧損)/溢利 | | (119,771) | 245,317 |
| 以下應佔年內(虧損)/溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (143,388) | 190,711 |
| 非控制權益 | | 23,617 | 54,606 |
| | | (119,771) | 245,317 |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利基本 | 10 | (2.25) | 3.34 |
| 攤薄 | 10 | (2.25) | 3.34 |

綜合損益及其他全面收益表
截至2022年12月31日止年度

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 (經重列) (附註2(c)) |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 年內(虧損)／溢利 | <u>(119,771)</u> | <u>245,317</u> |
| 其他全面(開支)／收入 | | |
| 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 | (755,491) | 263,742 |
| 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(扣除稅項) | (240,618) | (615,071) |
| 分佔聯營公司功能貨幣換算至呈列貨幣產生的匯兌差額 | (2,000) | — |
| 分佔聯營公司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(扣除稅項) | <u>(142,078)</u> | <u>(21,703)</u> |
| 年內其他全面開支(扣除稅項) | <u>(1,140,187)</u> | <u>(373,032)</u> |
| 年內全面開支總額 | <u><u>(1,259,958)</u></u> | <u><u>(127,715)</u></u> |
| 以下應佔全面開支總額： | | |
| 本公司擁有人 | (1,130,095) | (107,277) |
| 非控制權益 | <u>(129,863)</u> | <u>(20,438)</u> |
| | <u><u>(1,259,958)</u></u> | <u><u>(127,715)</u></u> |

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

| | 附註 | 於2022年 12月31日 千港元 | 於2021年 12月31日 千港元 (經重列) (附註2(c)) | 於2021年 1月1日 千港元 (經重列) (附註2(c)) |
|----------------------------|----|-------------------------|--|--|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 227,443 | 259,612 | 281,267 |
| 投資物業 | 11 | 2,574,020 | 2,822,127 | 2,739,311 |
| 於聯營公司的權益 | 12 | 1,796,739 | 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 | 1,883,175 | 2,377,470 | 3,118,765 |
| 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 | 53,258 | 383,822 | 268,779 |
| 融資租賃應收款 | | — | 1 | 767 |
| 按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產 | 18 | 340,051 | 1,121,063 | 88,406 |
| 已抵押銀行存款 | | 1,164,726 | 930,275 | — |
| 銀行存款 | | 693,729 | 176,039 | 124,449 |
| 其他應收款 | 16 | 231,618 | 158,399 | 158,399 |
| 遞延稅項資產 | | 7,925 | 3,035 | 6,870 |
| | | 8,972,684 | 9,524,787 | 7,661,569 |
| 流動資產 | | | | |
| 物業存貨 | 15 | 873,634 | 951,774 | 935,818 |
| 應收貨款及其他應收款、 按金及預付款 | 16 | 44,975 | 53,434 | 122,310 |
| 應收貸款 | 17 | 458,629 | 167,703 | 121,601 |
| 融資租賃應收款 | | — | 4 | 2,984 |
| 按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產 | 18 | 8,573 | 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 | | 846,107 | 1,539,354 | 1,275,637 |
| | | 2,231,918 | 3,069,395 | 4,177,499 |

| | 附註 | 於2022年 12月31日 千港元 | 於2021年 12月31日 千港元 (經重列) (附註2(c)) | 於2021年 1月1日 千港元 (經重列) (附註2(c)) |
|----------------|----|-------------------------|--|--|
| 流動負債 | | | | |
| 應付貨款、已收按金及應計費用 | 19 | 428,281 | 455,249 | 468,915 |
| 合約負債 | | 9,966 | 9,133 | 10,242 |
| 應繳所得稅 | | 758,890 | 829,123 | 775,242 |
| 借款 | 20 | 1,153,600 | 955,000 | 753,135 |
| 租賃負債 | | 1,844 | 2,501 | 9,358 |
| | | <u>2,352,581</u> | <u>2,251,006</u> | <u>2,016,892</u> |
| 淨流動(負債)／資產 | | <u>(120,663)</u> | <u>818,389</u> | <u>2,160,607</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>8,852,021</u> | <u>10,343,176</u> | <u>9,822,176</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | | 7,274 | — | 2,391 |
| 遞延稅項負債 | | 824,359 | 1,004,893 | 1,146,996 |
| | | <u>831,633</u> | <u>1,004,893</u> | <u>1,149,387</u> |
| 資產淨值 | | <u>8,020,388</u> | <u>9,338,283</u> | <u>8,672,789</u> |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 21 | 637,400 | 637,400 | 354,111 |
| 儲備 | | 6,026,901 | 7,156,996 | 6,754,353 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>6,664,301</u> | <u>7,794,396</u> | <u>7,108,464</u> |
| 非控制權益 | | <u>1,356,087</u> | <u>1,543,887</u> | <u>1,564,325</u> |
| 權益總額 | | <u>8,020,388</u> | <u>9,338,283</u> | <u>8,672,789</u> |

綜合財務報表附註

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。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務在愈加注重進行金融科技(「金融科技」)投資及管理的同時，亦從事於房地產發展、物業管理、物業投資、金融服務及資產融資。

除非另有說明，綜合財務報表以千港元為呈列貨幣單位。該等綜合財務報表已由董事(「董事」)會(「董事會」)於2023年3月22日批准刊發。

2 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定而編製。除以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

於2022年12月31日，本集團流動負債超出其流動資產120,663,000港元。

誠如本公告附註20「借款」所詳述，於2022年12月31日，賬面值為1,153,600,000港元的銀行借款須受按要求償還條款所規限及被分類為流動負債。

於編製綜合財務報表時，董事已考慮一切在合理情況下預期可獲得的資料，並相信銀行不太可能行使其酌情權要求立即償還該等借款，因此，貸款本金102,180,000港元及1,051,420,000港元將分別於一年內及報告期末後第一年及第二年內按貸款協議所載計劃還款日期償還。倘借款根據計劃還款日期分類，流動負債將減少1,051,420,000港元，而流動資產將超過流動負債930,757,000港元。

此外，銀行存款1,164,726,000港元已抵押上述借款，由於抵押預期分別於2024年及2025年貸款到期日解除，其被分類為非流動資產。

考慮到本集團擁有充足財務資源，包括於2022年12月31日本集團可用的未動用銀行融資總額646,400,000港元(附註20)，以為其運營提供資金及履行其將於報告期末起計未來至少十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

* 僅供識別

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。此亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2022年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則修訂本及年度改進：

| | |
|-------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 概念性框架之提述 |
| 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 |
| 會計指引第5號(修訂本)(經修訂) | 共同控制合併的合併會計處理 |
| 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 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 有償合約－履行合約成本 |
| 年度改進項目 | 2018年至2020年週期香港財務報告準則的年度改進 |

採納上述修訂本並無對於過往期間確認的金額產生任何影響，且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(b) 尚未採用之新訂準則及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂本及詮釋於2023年1月1日或之後的會計期間或較後期間強制執行，惟本集團並無提早採納：

| | | 於下列日期 或之後開始之 會計期間生效 |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 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 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第8號(修訂本) | 會計估計的定義 | 2023年1月1日 |
| 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 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號(修訂本) | 保險合約及相關修訂本 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 負債分類為流動或非流動 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契約的非流動負債 | 2024年1月1日 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回之租賃負債 | 2024年1月1日 |
| 香港詮釋第5號(2020)(修訂本) | 財務報表的呈列－借款人對含有 按要求償還條款的定期貸款的分類 | 2024年1月1日 |
| 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資公司 之間的資產銷售或注資 | 待釐定 |

本集團將於上述新訂準則、經修訂框架及準則修訂本生效時進行應用。預期不會有新訂準則、經修訂框架及準則修訂本對當前或未來報告期間的實體及可見未來的交易產生重大影響。

(c) 重列去年餘額

於2021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」，一家於聯交所上市的公司）81,000,000股H股（「眾安在綫H股」），其中62,057,778股眾安在綫H股設置了相應的鎖定期安排。本集團將此投資入賬列為按公平值列賬及計入其他全面收益之股權投資。於2021年12月31日，受限於鎖定期安排的股份公平值被視為1,340,463,000港元，乃根據獨立專業估值師進行估值時基於眾安在綫H股之市值並應用缺乏可銷性折讓（「缺乏可銷性折讓」）得出，反映出鎖定期限制。

編製截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表時以及獲得更多有關處理該等眾安在綫H股之安排的資料後，本公司董事參考香港財務報告準則第13號「公平值計量」審視鎖定期限制。董事認為審閱作為本集團一項限制的鎖定期安排可更好地反映會計準則詮釋。此變動導致董事基於眾安在綫的買入報價計量有關投資公平值，而不考慮任何缺乏可銷性折讓。此會計政策變動乃由於董事評估實際情況的變動，並具有可追溯性。

重列帶來的累計影響導致本集團於2021年12月31日及於2021年1月1日的資產淨值分別增加了251,491,000港元（本集團於2021年12月31日資產淨值的2.8%）及442,412,000港元（本集團於2021年1月1日的資產淨值的5.4%）以及本集團截至2021年12月31日止年度的其他全面收益減少了190,921,000港元（本集團截至2021年12月31日止年度的其他全面收益的104.8%）。而這對本集團截至2021年12月31日止年度的盈利並無產生任何影響。對本集團於2021年12月31日及2021年1月1日之綜合財務狀況表以及本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表的累計重列影響之概要呈列如下：

對於2021年12月31日之綜合財務狀況表的影響

| | 於2021年12月31日 | | |
|----------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| | 先前呈列 千港元 | 重列 千港元 | 經重列 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具 | 2,042,146 | 335,324 | 2,377,470 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | (921,060) | (83,833) | (1,004,893) |
| 權益 | | | |
| 儲備 | (6,955,804) | (201,192) | (7,156,996) |
| 非控制權益 | <u>(1,493,588)</u> | <u>(50,299)</u> | <u>(1,543,887)</u> |

對於2021年1月1日之綜合財務狀況表的影響

| | 於2021年1月1日 | | |
|----------------------|-------------|-----------|-------------|
| | 先前呈列 千港元 | 重列 千港元 | 經重列 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具 | 2,528,880 | 589,885 | 3,118,765 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | (999,523) | (147,473) | (1,146,996) |
| 權益 | | | |
| 儲備 | (6,400,424) | (353,929) | (6,754,353) |
| 非控制權益 | (1,475,842) | (88,483) | (1,564,325) |

對截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響

| | 截至2021年12月31日止年度 | | |
|---|------------------|-----------|------------|
| | 先前呈列 千港元 | 重列 千港元 | 經重列 千港元 |
| 年內溢利 | 245,317 | — | 245,317 |
| 其他全面收入 | | | |
| 換算為呈列貨幣產生的匯兌差額 | 253,468 | 10,274 | 263,742 |
| 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具 之公平值變動(扣除稅項) | (413,876) | (201,195) | (615,071) |
| 分佔聯營公司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， 扣除稅項 | (21,703) | — | (21,703) |
| 年內其他全面開支(扣除稅項) | (182,111) | (190,921) | (373,032) |
| 年內全面收入／(開支)總額 | 63,206 | (190,921) | (127,715) |

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(已扣除折扣及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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 於一段時間內根據香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)確認： | | |
| —物業管理費收入 | 120,244 | 134,236 |
| —其他服務收入 | <u>58,201</u> | <u>62,637</u> |
| 根據香港財務報告準則第15號確認 | 178,445 | 196,873 |
| 根據其他香港財務報告準則確認： | | |
| —租金收入 | 176,349 | 212,359 |
| —融資服務業務的利息收入 | <u>25,587</u> | <u>22,994</u> |
| | <u>380,381</u> | <u>432,226</u> |

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團的所有收益源自中華人民共和國(「中國」)。

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2022年12月31日止年度

| | 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 | 120,244 | — | — | — | 120,244 |
| 其他 | — | — | — | 58,201 | 58,201 |
| 客戶合約的收益 | 120,244 | — | — | 58,201 | 178,445 |
| 租金收入 | — | 176,349 | — | — | 176,349 |
| 融資服務業務的利息收入 | — | — | 25,587 | — | 25,587 |
| 總收益 | 120,244 | 176,349 | 25,587 | 58,201 | 380,381 |

截至2021年12月31日止年度

| | 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 | 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 |
| 總收益 | 134,236 | 212,359 | 22,994 | 62,637 | 432,226 |

(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(2021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。

(b) 分類資料

本集團管理層根據本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即本公司執行董事)審閱的內部報告確定營運分部。本集團於其內部報告中將業務分為下列營運分部：

房地產發展：房地產發展及房地產銷售

房地產投資：房地產租賃

房地產管理：提供房地產管理服務

融資服務：提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務

其他：經營酒店及小學收入及提供項目管理服務

主要經營決策者根據對分部業績的計量評估營運分部的表現。

分類業績指各分類的除稅前(虧損)/溢利(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他(虧損)/收益、攤薄一間聯營公司權益的收益、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(虧損)/收益、按公平值列賬及計入損益之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損及融資成本)。

截至2022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 | 總計 千港元 |
|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|-----------------|
| 收益 | | | | | | | |
| 對外銷售 | <u>—</u> | <u>120,244</u> | <u>176,349</u> | <u>25,587</u> | <u>322,180</u> | <u>58,201</u> | <u>380,381</u> |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>(1,301)</u> | <u>1,973</u> | <u>153,445</u> | <u>1,741</u> | <u>155,858</u> | <u>(6,596)</u> | 149,262 |
| 其他收入 | | | | | | | 130,516 |
| 未分攤公司費用 | | | | | | | (85,718) |
| 未分攤其他收益及虧損 | | | | | | | (39,902) |
| 攤薄一間聯營公司權益的收益 | | | | | | | 183,629 |
| 按公平值列賬及計入 | | | | | | | |
| 損益之其他金融 | | | | | | | |
| 資產的公平值虧損 | | | | | | | (109,420) |
| 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 | | | | | | | (202,171) |
| 分佔聯營公司業績 | | | | | | | (60,881) |
| 融資成本 | | | | | | | (46,006) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | <u>(80,691)</u> |

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 | 總計 千港元 |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| 收益 | | | | | | | |
| 對外銷售 | — | 134,236 | 212,359 | 22,994 | 369,589 | 62,637 | 432,226 |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類業績 | (1,156) | 5,919 | 179,729 | 34,922 | 219,414 | (9,111) | 210,303 |
| 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 | | | | | | | (7,914) |
| 攤薄一間聯營公司權益的收益 | | | | | | | 309,159 |
| 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 及計入損益的 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 | | | | | | | (19,484) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 356,248 |

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。本集團之營運並無季節性。

4 其他收入

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息 | 6,828 | 92,818 |
| 銀行存款利息收入 | 29,733 | 35,615 |
| 已抵押銀行存款利息收入 | 35,452 | 12,010 |
| 結構性存款利息收入 | 8,365 | 24,363 |
| 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產利息收入 | 47,971 | 4,993 |
| 其他 | 2,167 | 6,923 |
| | <u>130,516</u> | <u>176,722</u> |

5 其他(虧損)/收益淨額

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 出售物業、廠房及設備虧損淨額 | (563) | — |
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | (33,191) | 182 |
| 根據預期信貸虧損模式的減值虧損撥回淨額 | | |
| — 應收貸款 | — | 2,743 |
| — 融資租賃應收款 | — | 81 |
| — 應收貨款 | — | 11,132 |
| | <u>(33,754)</u> | <u>14,138</u> |

6 融資成本

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 借款的利息 | 44,016 | 17,362 |
| 租賃負債的利息 | 424 | 412 |
| 已收取的租賃按金的利息 | 1,566 | 1,710 |
| | <u>46,006</u> | <u>19,484</u> |

7 按性質分類的開支

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 員工成本 | 142,866 | 149,607 |
| 物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊 | 25,947 | 32,590 |
| 法律及專業費用 | 25,149 | 16,864 |
| 維修及維護 | 17,810 | 20,424 |
| 公用事業 | 17,227 | 19,631 |
| 清潔費 | 13,168 | 15,231 |
| 雜項開支 | 9,505 | 11,338 |
| 銀行費用 | 6,592 | 4,985 |
| 核數師薪酬 | | |
| — 審計服務 | 4,150 | 2,800 |
| — 非審計服務 | 630 | 2,075 |
| 短期租賃及低值資產租賃費用 | 4,297 | 1,188 |
| 其他 | 23,573 | 21,187 |
| | <u>290,914</u> | <u>297,920</u> |
| 銷售成本、銷售及行政費用總額 | <u>290,914</u> | <u>297,920</u> |

8 所得稅支出

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----------|---------------|----------------|
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 54,656 | 74,427 |
| — 中國預扣稅 | 12,225 | — |
| 遞延所得稅 | (27,801) | 36,504 |
| | <u>39,080</u> | <u>110,931</u> |

中國企業所得稅

本集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25% (2021年：25%)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅。

中國預扣稅

根據於2017年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。

香港利得稅

截至2022年12月31日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5% (2021年：16.5%)。由於兩個年度本集團並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

9 股息

本公司董事建議不派發截至2022年12月31日止年度之股息(2021年：無)。

10 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利按下列數據計算：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--|----------------------|----------------------|
| 用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的 本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利 | <u>(143,388)</u> | <u>190,711</u> |
| | 2022年 | 2021年 |
| 已發行普通股加權平均數 | <u>6,374,003,096</u> | <u>5,717,975,563</u> |
| | 2022年 | 2021年 |
| 每股基本(虧損)/盈利(港仙) | <u>(2.25)</u> | <u>3.34</u> |

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過假設所有潛在攤薄股份均已轉換從而調整已發行普通股之淨虧損及加權平均數進行計算。

截至2022年12月31日止年度，本集團有兩類潛在攤薄股份：本公司及聯營公司—眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)發行之購股權(2021年：本公司及聯營公司眾安國際發行之購股權)。

計算兩個年度的每股攤薄(虧損)/盈利時，由於本公司購股權的行使價較該等年度本公司股份的平均市場價格為高，故並無假設有購股權獲行使。由於本公司擁有人應佔本年度虧損將減少，行使眾安國際尚未行使購股權會產生反攤薄影響。

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%（2021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。

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------------|------------------|------------------|
| 期初賬面淨值 | 2,822,127 | 2,739,311 |
| 投資物業的公平值變動 | (11,472) | 2,413 |
| 匯率調整 | (236,635) | 80,403 |
| | <u>2,574,020</u> | <u>2,822,127</u> |

本集團按2022年及2021年12月31日的公平值計量其已落成投資物業，有關公平值乃根據為香港測量師學會會員的獨立合資格專業估值師於該等日期作出之估值而得出。就所有投資物業而言，其當前用途等同於最高及最佳用途。

12 於聯營公司的權益

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 於聯營公司的非上市權益成本 | 2,516,232 | 1,843,989 |
| 分佔收購後業績及攤薄一間聯營公司權益的收益 | (719,493) | (551,045) |
| | <u>1,796,739</u> | <u>1,292,944</u> |

眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)

於2021年11月，本集團以現金381,580,000港元進一步認購眾安國際74,212,258股普通股。此外，截至2021年12月31日止年度期間，眾安國際已於2021年11月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。

2022年3月，眾安國際向眾安國際其他股東發行105,088,530股股份，因此，本集團於眾安國際持有的股權由43.21%進一步減少至41.50%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約183,629,000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2022年12月31日止年度於綜合損益表中確認。

於2022年9月，本集團訂立購股協議，據此，本集團同意以現金認購眾安國際156,060,606股新普通股，總認購價為1.03億美元(相當於8.065億港元)(「額外認購事項」)。額外認購事項已於2022年9月14日完成。因此，本集團於眾安國際持有的股權由41.5%增至44.75%。

截至2022年12月31日止年度，眾安國際已以現金590,323,000港元自本集團贖回全部可贖回優先股。

13 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

| | 於2022年 12月31日 千港元 | 於2021年 12月31日 千港元 (經重列) (附註2(c)) | 於2021年 1月1日 千港元 (經重列) (附註2(c)) |
|------------------------|-------------------------|--|--|
| 眾安在綫的股本證券(按公平值)(附註(i)) | 1,741,500 | 2,187,320 | 2,924,506 |
| 香港上市實體股本證券(按公平值) | 62,730 | 65,300 | 89,313 |
| 香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值) | 71,226 | 111,801 | 91,529 |
| 中國及海外非上市基金投資(按公平值) | 7,719 | 13,049 | 13,147 |
| 總計(附註(ii)) | <u>1,883,175</u> | <u>2,377,470</u> | <u>3,118,765</u> |

附註：

- (i) 本集團持有81,000,000股眾安在綫H股的公開交易普通股本，並受禁售機制規限。於2022年12月31日，62,057,778股(2021年12月31日：62,057,778股)(2021年1月1日：81,000,000股)眾安在綫H股的鎖定將於2024年12月到期。眾安在綫於2022年12月31日及2021年12月31日的投資公平值已基於活躍市場的買入報價達致。
- (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

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及 應收聯營公司款項 | 516,339 | 704,082 |
| 減：應佔聯營公司超出投資成本 的虧損及其他全面開支 | <u>(516,339)</u> | <u>(704,082)</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |

Rockerfeller 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。

於2022年及2021年12月31日，應收聯營公司款項(指RGAP集團的現有款項)亦構成於RGAP淨投資的一部分。應收一間聯營公司貸款及應收聯營公司款項為無抵押，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。

由於應收一間聯營公司貸款及應收聯營公司款項已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP投資成本超過應收一間聯營公司貸款及應收聯營公司款項的虧損。

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，應收貸款及應收聯營公司款項的還款不僅僅為本金及未償還本金的利息付款。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。本公司董事評估按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益之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2022年12月31日止年度期間，公平值虧損202,171,000港元(2021年：210,082,000港元)乃於損益內確認。截至2022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，因此限制確認RGAP集團2022年12月31日的虧損為516,339,000港元(2021年：704,082,000港元)，本集團撥回分佔RGAP集團於前年確認的虧損187,743,000港元(2021年：153,838,000港元)。因此，截至2022年12月31日止年度期間，本集團就於損益內確認的RGAP投資的淨虧損為14,428,000港元(2021年：56,244,000港元)(即公平值虧損202,171,000港元(2021年：210,082,000港元)及撥回分佔虧損187,743,000港元(2021年：153,838,000港元))。

15 物業存貨

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-------|----------------|----------------|
| 發展中物業 | <u>873,634</u> | <u>951,774</u> |

本集團發展中物業均位於中國，預期於正常運營週期內完成及可供銷售。

於2022年及2021年12月31日，概無發展中物業抵押作為本集團借貸之抵押品。

16 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 物業管理及房地產投資業務的應收貨款淨額 | 7,602 | 4,729 |
| 減：虧損撥備 | — | — |
| 應收貨款總額淨額 | 7,602 | 4,729 |
| 銀行存款的應收利息 | 70,122 | 17,111 |
| 其他應收款、按金及預付款 | 40,470 | 31,594 |
| 儲稅券 | 158,399 | 158,399 |
| | <u>276,593</u> | <u>211,833</u> |
| 非流動 | 231,618 | 158,399 |
| 流動 | 44,975 | 53,434 |
| | <u>276,593</u> | <u>211,833</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。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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 賬齡： | | |
| 0至60日 | 5,466 | 3,348 |
| 61至180日 | 1,052 | 1,186 |
| 181日以上 | 1,084 | 195 |
| | <u>7,602</u> | <u>4,729</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2022年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款2,136,000港元(2021年：1,381,000港元)已過期。本集團管理層認為，由於債務人於2022年及2021年12月31日具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

17 應收貸款

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 應收貸款(附註) | 541,852 | 562,236 |
| 減：虧損撥備 | (29,965) | (10,711) |
| 總計 | <u>511,887</u> | <u>551,525</u> |
| 應收貸款分析如下： | | |
| 非流動 | 53,258 | 383,822 |
| 流動 | 458,629 | 167,703 |
| 總計 | <u>511,887</u> | <u>551,525</u> |

附註：

獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0% (2021年：4.0%至7.0%)計息，並將於2023年至2024年期間到期(2021年：2022年至2023年)。

18 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-------------------|----------------|------------------|
| 於香港上市的股本證券 | 3,304 | 6,728 |
| 於中國上市的股本證券 | 5,269 | 21,619 |
| 於海外上市的股本證券 | 7,151 | 22,255 |
| 於可贖回優先股的投資(附註(i)) | — | 633,473 |
| 於中國的非上市基金投資 | 218,119 | 320,981 |
| 於海外的非上市基金投資 | 114,781 | 144,354 |
| | <u>348,624</u> | <u>1,149,410</u> |
| 其他金融資產分析如下： | | |
| 非流動 | 340,051 | 1,121,063 |
| 流動 | 8,573 | 28,347 |
| | <u>348,624</u> | <u>1,149,410</u> |

附註：

- (i) 於截至2021年12月31日止年度，本集團已認購500,000,000股眾安國際可贖回優先股(「可贖回優先股」)，代價為人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)。於可贖回優先股發行日期起五年內，眾安國際有權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(本集團入賬列作於聯營公司的權益)不同，故本集團於可贖回優先股的投資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。於截至2022年12月31日止年度，眾安國際向本集團以現金590,323,000港元贖回全部可贖回優先股。

19 應付貨款、已收按金及應計費用

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 應付貨款 | 30,182 | 33,387 |
| 建築工程的應計費用 | 161,637 | 176,457 |
| 已收租金按金 | 37,094 | 38,660 |
| 預付租賃款項 | 11,694 | 13,837 |
| 已收管理費按金 | 42,799 | 47,097 |
| 其他應付稅項 | 16,964 | 18,520 |
| 應付薪金及應付職員福利 | 52,608 | 58,589 |
| 其他應付款及應計費用 | 75,303 | 68,702 |
| | <u>428,281</u> | <u>455,249</u> |

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款(包括貿易性質的應付關聯方款項)賬齡分析：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 賬齡： | | |
| 0至90日 | 4,543 | 5,237 |
| 91至180日 | 1,018 | 1,621 |
| 181至360日 | 1,736 | 201 |
| 360日以上 | 22,885 | 26,328 |
| | <u>30,182</u> | <u>33,387</u> |

20 借款

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 銀行借款 — 有抵押及按要求償還 | 1,153,600 | 955,000 |

| | 銀行借款 | |
|----------------------|--------------------|--------------|
| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
| 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 | 102,180 | 65,400 |
| 一年以上但不超過兩年期間 | 1,051,420 | 85,900 |
| 兩年以上但不超過五年期間 | — | 803,700 |
| | 1,153,600 | 955,000 |
| 減：分類為流動負債的款項 | (1,153,600) | (955,000) |
| 一年後到期並分類為非流動負債的款項 | — | — |

於2022年12月31日，銀行借款1,153,600,000港元(2021年：995,000,000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4.87%至7.42%(2021年：1.75%至2.80%)。

於2022年12月31日，1,164,726,000港元的已抵押銀行存款(2021年12月31日：930,275,000港元)及516,237,000港元的投資物業(2021年12月31日：563,570,000港元)已抵押予銀行，為向本集團授出的一般銀行融資作擔保。

於2022年及2021年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 於一年內屆滿 | 646,400 | 845,000 |

21 股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 每股股份0.10港元 | | |
| 法定： | | |
| 於2021年1月1日 | 6,000,000,000 | 600,000 |
| 法定股本增加(附註(i)) | <u>9,000,000,000</u> | <u>900,000</u> |
| 於2021年12月31日及2022年12月31日 | <u>15,000,000,000</u> | <u>1,500,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於2021年1月1日 | 3,541,112,832 | 354,111 |
| 於供股後發行新股份(附註(ii)) | <u>2,832,890,264</u> | <u>283,289</u> |
| 於2021年12月31日及2022年12月31日 | <u><u>6,374,003,096</u></u> | <u><u>637,400</u></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。

管理層討論和分析

回顧2022年，世界經濟遭受了40多年來未曾見過的衝擊，受到居高不下的通脹、激進的全球加息潮、烏克蘭戰爭以及中國面臨經濟挑戰等衝擊，全球市場受到了巨大的擾亂。

為應對通脹，美聯儲2022年七次加息。去年12月，美聯儲將聯邦基金利率目標區間上調50個基點到4.25%至4.5%的水準。美國最新的30年期抵押貸款利率已突破7%，而2022年初只有約3.25%，住房負擔能力已降至2007年以來的最低水準。根據美國勞工部2023年1月12日資料，美國2022年12月消費者價格指數(CPI)同比上漲6.5%，增幅已經連續六個月出現下降。雖然通脹有所「降溫」，美聯儲可能持續加息幅度。

2022年中國全年國內生產總值人民幣121萬億元，比上年增長3.0%。分產業看，第一產業增加值人民幣88,345億元，比上年增長4.1%；第二產業增加值人民幣483,164億元，增長3.8%；第三產業增加值人民幣638,698億元，增長2.3%。分季度看，一季度國內生產總值同比增長4.8%，二季度增長0.4%，三季度增長3.9%，四季度增長2.9%。從環比看，四季度國內生產總值與三季度持平。全年全國居民人均可支配收入人民幣36,883元，比上年名義增長5.0%，扣除價格因素實際增長2.9%，與經濟增長基本同步。

2022年中國在疫情管理中採取的嚴格的清零管控措施，導致許多工廠和企業停工停產，令生產和消費嚴重受阻。除了疫情開始的2020年中國全年國內生產總值僅增長2.2%外，2022年的經濟增長是自1976年來最疲軟的表現，揭示了2022年動態清零政策和房地產崩盤對中國經濟的沉重打擊。

2022年底，中國取消了嚴格的新冠清零政策，這項政策對中國的經濟活動產生了重大影響。隨著重新開放的推進，經濟增長將於2022年第四季和2023年第一季觸底。2023年，服務業產能利用率回升有望帶動經濟增長。隨著需求增加，從交通(航空、地鐵、公路)到零售、批發、物流等各個服務行業的閒置產能，可能將從目前的低迷狀態恢復到正常水準(大多數營運水準低於疫情前水準的50%)，但房地產行業持續疲弱及出口放緩將成為抵銷因素。近期有許多政策旨在幫助發展商再融資，以幫助其繼續進行房屋建設。儘管這些措施尚未提振房屋銷售，但隨著按揭利率下降，加上當局採取退出清零政策將提高經濟穩定性，房屋銷售可能將於2023年逐漸觸底。

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(「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2022年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.804億港元，較去年下跌12%。毛利為2.269億港元，較去年下跌16%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損1.434億港元，同比去年本公司擁有人應佔盈利1.907億港元；每股基本虧損2.25港仙，同比去年每股基本盈利3.34港仙。

房地產租賃

截至2022年12月31日止年度內，租金收入總額為1.763億港元，較去年下跌17%。深圳在2022年3月經歷了一周的封城期。包括公交及地鐵系統在內的整個深圳市都被關閉，提供非必要服務的企業亦被關閉。由於後新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並於年內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」的商業地產投資組合。

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2022年12月31日止年度，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約32%，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

於2022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。本集團已著手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。該項目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2023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13,600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。金融服務業務的資金來源為本集團的內部資源。鑒於近年中國金融服務業務的快速發展及調整，及我們對客戶的高標準要求及對風險評估的重視，目前的客戶來源主要透過關係密切的業務夥伴或具有良好信用記錄的客戶介紹。

截至2022年12月31日止年度內，融資服務業務之利息收入為2,560萬港元(2021年：2,300萬港元)，主要包括基於應收款項的貸款服務利息收入零(2021年：3.0百萬港元)，委託貸款的利息收入720萬港元(2021年：500萬港元)，其他貸款的利息收入1,840萬港元(2021年：1,500萬港元)及融資租賃應收款項的利息收入零(2021年：1萬港元)。

本集團於中國提供商業保理服務，具體為基於應收款項的貸款服務。為改善現金流問題以符合其經營需要，來自客戶的貿易應收款項抵押予本集團以獲得一項短期借款。應收款項的法定業權概無改變。商業保理服務受《天津市商業保理公司監督管理暫行辦法》規管。截至2021年12月31日止年度內，本集團就其貿易應收款項向一名客戶提供基於應收款項的貸款服務，固定年利率為5.5%。基於應收款項的貸款的擔保期限少於3個月。於2022年，本集團並無提供任何基於應收款項的貸款服務。

本集團向若干中國客戶提供委託貸款。委託貸款乃透過持牌銀行作為服務代理商而向客戶提供的貸款。本集團將向持牌銀行支付服務費並承擔信貸風險。委託貸款服務受中國銀行保監督管理委員會發佈的《商業銀行委託貸款管理辦法》規管。委託貸款為無擔保，固定年利率為5.0%，期限介乎1至2年。

本集團擁有提供予獨立第三方的應收貸款。截至2022年及2021年12月31日止年度內，本金為人民幣220,000,000元的主要應收貸款已提供予一名獨立第三方，無抵押，按年利率6%計息且貸款將於2023年9月到期。

本集團在中國為客戶(自個人至企業)提供設備(包括辦公設備、3C設備及機動車輛)的融資租賃服務。融資租賃服務受《上海市融資租賃公司監督管理暫行辦法》監管。固定年利率介乎5.5%至10.0%，租賃期限介乎6個月至5年。

於2022年12月31日，向獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0%(2021年12月31日：4.0%至7.0%)以及將於2023年至2024年期間到期(2021年12月31日：2022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管理。

安安投資管理有限公司(「安安投資」)為本公司之全資附屬公司，是一家位於香港的財富管理及資產管理公司，持有香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒發的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，以進行金融服務範疇的受規管活動。安安投資的業務範圍包括通過流動應用程式為零售客戶提供完全數位化的投資基金交易和全權委託投資組合管理服務。2022年，安安投資將投資基金分銷服務擴展至金融機構，使其能夠為其零售客戶提供投資基金分銷服務。安安投資不斷在不同領域尋求突破，包括探索新的金融產品和新的業務合作。我們一直在考慮通過提供香港股票交易服務來擴展服務。我們相信，我們積極的業務戰略將使我們成為行業的領導者。

年內，由於安安投資處於運營初期，並無產生收入(2021年：無)。

對於新冠疫情帶來的影響，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2022年12月31日止年度，本集團其他業務的營業額為1.784億港元，年內上升9%。

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5.0億股新眾安國際可贖回優先股，總認購價為現金人民幣5.0億元(相當於約6.002億港元)(「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。截至2022年12月31日止年度，所有可贖回優先股5.903億港元已悉數贖回。

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)。2021年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賬面價值的權益)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。

於2022年3月2日，眾安科技已進一步認購105,088,530股眾安國際新普通股。於眾安國際權益的攤薄導致的收益約1.836億港元(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賬面值的差額)已於截至2022年12月31日止年度於損益中確認。認購完成後，眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約47.32%、約41.50%、約8.33%及約2.85%的投票權益。

於2022年9月2日，本公司進一步認購156,060,606股眾安國際新普通股。有關詳情已載於2022年9月2日之公告及2022年12月29日之通函。此認購已於2022年9月14日完成交割，完成交割後眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約44.70%、約44.75%、約7.86%及約2.69%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2022年12月31日，本集團於眾安國際的權益的賬面值約15.686億港元(2021年12月31日：10.691億港元)，佔本集團總資產的14.0%(2021年12月31日：8.5%)。於2022年12月31日，本集團持有1,259,272,864股眾安國際普通股，於眾安國際的投票權益為44.75%(2021年12月31日：43.21%)，原始成本約為23.447億港元。於截至2022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，加上業界獲得香港特區政府持續支持，董事會認為投資眾安國際機遇無限，對本公司甚為有利。

透過向眾安國際提供額外資金，眾安國際將繼續建立並健全目標導向的團隊管理體系，培養核心人才，拓展新的業務。此外，眾安國際將繼續充分利用香港的國際化優勢，立足香港。眾安國際將繼續發揮旗下各品牌協同效應，進一步升級用戶體驗，為用戶未來的數字化理財、財富管理體驗創造更多價值，繼續助力香港發展金融科技，推廣金融普惠。

本公司相信，眾安國際於深入拓展香港、日本、東南亞及歐洲市場的同時，必將開拓全球其他國家區域業務機會，尋求更多生態合作夥伴，持續輸出保險科技解決方案與提供綜合金融服務。

截至2022年12月31日，本集團分佔眾安國際項目虧損2.529億港元(2021年：分佔虧損3.535億港元)，主要由於眾安國際前期開發、人力及業務拓展等成本所致。

眾安銀行有限公司(「ZA Bank」或「眾安銀行」)

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。ZA Bank在正式開業短短三年內，憑藉一流的用戶體驗，和快速迭代完善的產品矩陣，在競爭激烈的香港市場中脫穎而出，成為目前產品線最齊全的本地虛擬銀行，提供存款、貸款、轉賬、外匯、消費、保險、投資及商業銀行等24/7數碼金融服務，全方位照顧用戶的綜合理財需求，為香港居民及內地訪港旅客提供突破傳統的銀行產品和服務。

ZA Bank始終秉持著創新守正、用戶為先的理念，憑藉創新、安全的產品和服務體驗，為香港金融業的數碼化發展注入新的活力。ZA Bank的願景是成為提供一站式個人綜合理財數碼平台的銀行，與市民昂首邁向「Banking 2.0」新時代。

截至2022年12月31日，ZA Bank已贏得超過65萬零售用戶的信任與支持，存款餘額超過91億港元，貸款餘額逾48億港元。

2022年初，ZA Bank成為香港第一間獲證監會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行，並於同年8月正式推出基金投資服務，夥拍多家全球頂尖基金公司，短短4個月內已成功引入近100隻港元和美元基金產品。

2022年4月，ZA Bank和香港忠意保險(香港)有限公司(「忠意香港」)開展銀行保險業務合作，開創了全港唯一的O2O銀保新模式。本次牽手是全港首個由國際知名保險公司及香港領先的虛擬銀行攜手組成的合作夥伴關係，結合了忠意香港傳承百年的知識與ZA Bank的金融科技優勢，以提供優越的創新金融產品讓客戶更靈活自主地管理個人財務及保障為共同目標。忠意香港已於ZA Bank應用程式上推出人壽保險產品，首階段合作推出了5款保障全面的人壽產品，包括重疾、儲蓄、退休、合資格延期年金保單及保費回贈型人壽計劃。

2022年11月，ZA Bank宣佈與環球科技公司Wise合作，攜手為港人提供費用便宜而快捷的國際匯款服務。此次合作標誌著兩項「首創」：ZA Bank成為香港首家提供零匯率提價或隱藏費用國際匯款服務的銀行，以及ZA Bank成為Wise Platform在東亞地區首家合作的新型銀行。

2022年12月，ZA Bank推出零手續費貨幣兌換服務，藉24小時外匯交易平台全天候服務用戶。

商業銀行業務方面，ZA Bank在2022年12月開展特快線上公司開戶沙盒試行，並面向全港中小企邀請100間企業參與，承諾用數碼優勢為中小企解決業務痛點。疫情期間，香港中小企普遍面臨融資困難的挑戰，令開設公司戶口成為企業及時獲得充足貸款的關鍵。特快線上開戶服務旨在協助ZA Bank填補中小企的理財需要，並透過一站式網上銀行服務領先市場。

眾安人壽有限公司(「眾安人壽」)

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，於2020年5月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。

作為香港唯一一間同時擁有虛擬銀行牌照及數碼保險牌照的金融科技公司，眾安國際將繼續充分發揮雙牌照的優勢，通過ZA Bank應用程式帶來為用戶打造香港首個全數碼化銀保體驗。用戶最快3分鐘便可在ZA Bank應用程式獲得由ZA Insure提供的保險產品。

ZA Insure恪守為用戶提供保障的使命，通過互聯網平台7*24小時為本地居民提供「人人都買得起」的保險產品服務，包括人壽保、自願醫保、癌症保、意外保以及心中保。2022年，ZA Insure繼續透過ZA Bank應用程式推出「ZA儲蓄保」系列，為用戶的健康和財富提供基本保障。

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 總部設於新加坡，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。

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、新加坡及泰國等亞洲市場。並於 2021 年將保險科技的版圖拓展到歐洲，並已經完成了首個客戶的產品上線。

ZA Tech 服務的合作夥伴可分為保險公司和互聯網平台兩大類別。對於保險公司客戶，ZA Tech 搭建的下一代分布式保險核心系統 Graphene，能協助客戶在當地連接各類生態合作夥伴，推出多款碎片化、場景化的保障產品。對於互聯網平台客戶，ZA Tech 提供整體保險金融解決方案 Fusion。

2022 年上半年，ZA Tech 進一步深耕已拓展的海外市場。2022 年 4 月，ZA Tech 和印度尼西亞首家伊斯蘭數碼銀行 Aladin Bank 達成合作。雙方將聚焦長期戰略合作，包括保險產品開發、技術輸出等。Aladin Bank 作為一間新型的伊斯蘭銀行，致力於拓展印度尼西亞伊斯蘭金融版圖，通過現代數字化方式進行保險交易，讓更廣大的印度尼西亞群體以較普惠的價格接觸到數字化保險產品。

同月，ZA Tech 與日本當地夥伴展開合作，攜手服務日本領先人壽保險集團住友人壽保險 (Sumitomo Life Insurance) (「住友」)，攜手透過當地最大流動支付平台 PayPay 推出創新的中暑保障，廣受市場青睞。未來 ZA Tech 將繼續藉卓越技術協助住友推出更多同類型產品，進一步促進其業務數碼化。

2022 年 5 月，ZA Tech 的戰略保險經紀夥伴 PT. Web Proteksi Solusindo(WPS) 與中國人壽保險 (印尼) 有限公司 (「中人壽印尼」) 達成銷售合作協議。作為是次合作的戰略夥伴之一，ZA Tech 透過領先的保險科技數碼方案，助力中人壽印尼進一步拓展印度尼西亞市場版圖，提供更簡易、有效率的投保程序。

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

截至2022年12月31日止年度，本集團確認於Rockfeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)投資之淨虧損為1,440萬港元(2021年：淨虧損為5,620萬港元)(本年度公平值虧損2.022億港元(2021年：2.101億港元)及撥回相應分佔虧損1.877億港元(2021年：1.538億港元))，已於損益內確認。

於本年度，就應收貸款及RGAP欠款(構成本集團於RGAP總投資的一部分)公平值虧損為2.022億港元已於損益內確認。

根據香港會計準則28條「於聯營公司之投資」，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2022年12月31日止年度，本集團就「洛克·外灘源」項目錄得分佔聯營公司RGAP虧損撥回1.877億港元(2021年：分佔虧損1.538億港元)。

應收聯營公司貸款

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列入損益計算。本公司董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

根據香港財務報告準則第9號，應收聯營公司貸款指於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2022年12月31日，本公司董事按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後重估投資金額的公平值。截至2022年12月31日止年度，公平值虧損2.022億港元(2021年：2.101億港元)。

重要投資

於2022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18.832億港元（2021年12月31日（經重列）：23.775億港元），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17.415億港元（2021年12月31日（經重列）：21.874億港元）列賬。於2022年12月31日，本集團之重大投資如下：

| 重大投資概述 | 於2022年 12月31日 之持股數目 | 於2022年 12月31日 之持股 百分比 % | 截至2022年 | 截至2022年 | 截至2022年 12月31日 止年度之 已收股息 千港元 | 佔本集團於 | | 於2022年 12月31日 之總資產 之概約 % | 投資成本 千港元 | 於2022年 12月31日 之市值* 千港元 |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|--|--|-------|--------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|
| | | | 於其他全面 收益確認之 未變現 公平值收益/ (虧損) 千港元 | 於其他全面 收益確認之 已變現 公平值收益/ (虧損) 千港元 | | 2022年 | 2022年 | | | |
| 香港上市股份 | | | | | | | | | | |
| — 眾安在綫 (股份代號：6060) | 81,000,000 | 5.51 | (271,298) | — | — | 1 | 92,000 | 1,741,500 | | |

* 於2020年，眾安在綫取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通股份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（「保險科技」）有限公司及為一間從事金融科技業務的股份有限公司，其向客戶提供互聯網保險服務、保險資訊科技服務及網上銀行服務。

本集團重大投資於本年度內之表現及前景詳列如下：

截至2022年12月31日止年度，眾安在綫總保費收入約人民幣240.05億元，同比增長約17.2%；歸屬於母公司股東淨虧損約人民幣13.56億元，而2021年同期歸屬於母公司股東的利潤為人民幣11.65億元。

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。

供股及所得款項用途

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。

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。且供股已於2021年4月15日完成。供股所得款項淨額(扣除開支後)約為7.882億港元。

截至2022年12月31日，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2022年 1月1日未動用 所得款項淨額 百萬港元 | 年內 所得款項淨額 實際用途 百萬港元 | 於2022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 | — | — | — |
| 用於進一步投資本集團金融科技業務 | 591.2 | — | — | — |
| 一般營運資金 | 78.8 | 9.7 | 9.7 | — |
| 總計 | <u>788.2</u> | <u>9.7</u> | <u>9.7</u> | <u>—</u> |

展望

展望未來，雖然全球性加息活動可能會在2023年結束，但歷史性的加息步伐已經對全球經濟增長構成了嚴重風險。美國很可能在2023年出現貨幣政策引發的經濟衰退，雖然美國的經濟增長相對有彈性，但債務違約增加和工人失業也只是時間問題。儘管如此，美國的金融、企業和家庭部門資金充足，所以大概率不會出現類似於經濟大蕭條那樣的衰退。

2023年，中國宏觀經濟環境將有所改善，經濟增速將較去年有所提升。國內方面，疫情防控政策不斷優化，更好地統籌疫情防控和經濟社會發展，生產生活有序恢復，帶動消費逐漸復蘇。宏觀政策也將維持穩增長的基調，科技創新和綠色轉型推動製造業投資，基建投資保持平穩增長，房地產市場對經濟的拖累也將有所減少。國際方面，通貨膨脹率回落使得美聯儲放緩加息步伐，人民幣匯率、資本市場壓力有所緩解，有助於中國金融市場穩定。

中國宏觀經濟政策仍將維持較為寬鬆的基調，支持經濟持續復蘇。貨幣政策方面，預期2023年中國貨幣政策將保持穩定性和連續性，將穩增長作為貨幣政策的首要目標。在總量上，保持流動性合理充裕，保持貨幣供應量和社會融資規模合理增長。2022年11月25日央行宣佈再次降准0.25個百分點，釋放長期資金約5,000億元，為年末經濟工作提供適宜的流動性環境，配合支援信貸發力。同時，央行將進一步推動金融機構降低實際貸款利率，降低企業綜合融資成本和個人消費信貸成本，提高企業和居民的投資需求，增強經濟內生增長動力。在結構上，繼續用好現有的結構性貨幣政策工具，合理適度、有進有退。突出金融支持重點領域、薄弱環節和受疫情影響嚴重的行業、市場主體的支持。

2023年，中國房地產投資增速降幅將有所收窄，對經濟的拖累將減小。從長期看，中國政策目標是建立健全房地產長效機制，實現房地產市場平穩健康發展。二十大報告指出，要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位。儘管短期內房地產市場依然面臨較大的下行風險，但從長遠來看，中國城市化進程空間尚存，家庭對改善型住房的需求不斷增長，將會支撐中國房地產市場的平穩發展。

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

於2022年12月31日，本集團的借款總額11.536億港元(2021年：9.55億港元)。本集團於2022年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為17.3%，2021年12月31日則為12.3%(經重列)。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2022年12月31日，已向銀行抵押11.647億港元(2021年：9.303億港元)及投資物業5.162億港元(2021年：5.636億港元)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2022年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.046億港元(2021年：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2022年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,680萬港元。

或然負債

於2022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710萬港元(2021年：860萬港元)。

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2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團就主要業務僱用約628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，向本集團合資格僱員授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2022年12月31日止年度，本公司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C.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月更換董事會主席後，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。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2022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2022年12月31日止年度之年度業績經已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意有關本集團初步公告所載截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內的數字，該等金額與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成核證業務，因此羅兵咸永道概無就初步公告發表任何意見或擔保結論。

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2023年5月31日(星期三)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2023年5月25日(星期四)至2023年5月31日(星期三)，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2023年5月24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，2023年3月22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；非執行董事歐晉昇先生、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