



百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

2022  
年報

\* 僅供識別

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)  
陳巍

#### 非執行董事

歐晉羿  
歐亞平  
鄧銳民

#### 獨立非執行董事

田勁  
項兵  
辛羅林

#### 授權代表

歐晉羿  
項亞波

#### 公司秘書

羅泰安

#### 審核委員會

辛羅林(主席)  
田勁  
項兵

#### 提名委員會

田勁(主席)  
項兵  
項亞波  
辛羅林

#### 薪酬委員會

辛羅林(主席)  
項兵  
項亞波

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中199號  
無限極廣場28樓  
電話 : (852) 2851 8811  
傳真 : (852) 2851 0970  
股份代號 : 1168  
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

### 股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

### 股份過戶處香港分處

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

### 法律顧問

(香港法律)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
觀韜律師事務所(香港)  
君合律師事務所  
諾頓羅氏富布萊特香港  
曾宇佐、陳遠翔律師行

(百慕達法律)  
Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

中國銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
平安銀行  
東亞銀行有限公司

# 目錄

主席報告	2
管理層討論和分析	5
董事履歷	21
董事會報告	23
企業管治報告	35
獨立核數師報告	52
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	69
主要物業詳情	168
財務摘要	169



「ZA 嘉年華」實體活動系列在市場上贏盡口碑。

2022年8月，ZA Bank正式推出基金投資服務，業務延伸至投資領域。

## 回顧

截至2022年12月31日止年度內，本集團繼續以金融服務業務、資產融資管理、房地產發展、商業地產投資及經營物業管理、以及金融產品及證券投資為核心業務。本集團年內之營業額為3.804億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損1.434億港元，每股基本虧損為2.25港仙。董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息。

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、烏克蘭戰爭等衝擊，全球市場受到了巨大的擾亂。而中國經濟亦在這期間面臨了極大的挑戰。

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%。全年全國居民人均可支配收入為人民幣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，由於中國在疫情防控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。除了疫情伊始的2020年中國全年GDP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年清零政策和房地產崩盤對中國經濟的沉重打擊。但在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，並有望帶動中國經濟重新步入經濟增長勢態。隨著重新開放的推進，預計中國經濟增長將於2022年第四季和2023年第一季觸底。

在這樣的大背景及大環境下，我們努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試包括在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

# 主席報告

本人謹代表百仕達控股有限公司（「百仕達」或「本公司」）董事會，宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2022 年 12 月 31 日止年度業績。



ZA Bank 推出「ZA 百萬勁抽」，用戶憑 ZA Card 消費有機會於每輪抽獎獨贏港幣 100 萬獎賞。截至 2022 年底，活動已為香港誕生 5 名百萬富翁。

## 展望

展望 2023 年，世界經濟將繼續承壓。雖然加息活動可能會在 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。

2023 年，中國經濟亦將面臨諸多挑戰。但伴隨著取消清零政策和下調按揭利率等一系列利好政策的推出，中國經濟增長將有望於 2023 年第一季觸底。中國經濟，從來都是在戰勝挑戰中發展、在風雨洗禮中成長、在歷經考驗中壯大。只要全面、辯證、長遠看待中國經濟，就能明白中國依然有足夠應對風險挑戰的能力，中國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好的基本面依然不變，中國作為世界經濟復蘇「穩定器」和增長「發動機」的作用還將進一步凸顯。

我們雖然對中國中短期未來經濟走勢持謹慎態度，但我們對集團的長遠發展仍舊充滿信心。我們審慎觀望未來短期內所潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升公司價值。

# 主席報告

## 致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席  
項亞波

香港，2023年3月22日



## 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」)。

## 管理層討論和分析

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」作為自主品牌的特色酒店，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。



# 管理層討論和分析

## 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。

於2022年12月31日，本集團共有7名借款人(2021年：6名)，未償還貸款本金總額及應收利息合共5.119億港元(2021年：5.515億港元)，其中包括向1名借款人(2021年：1名)提供委託貸款1.937億港元(2021年：1.555億港元)及向6名借款人(2021年：5名)提供其他貸款3.182億港元(2021年：3.960億港元)。於2022年12月31日，應收本集團最大借款人款項2.876億港元(2021年：2.986億港元)及應收本集團五大借款人款項合共約4.038億港元(2021年：5.454億港元)。

於2022年12月31日，本集團按剩餘合約到期日的未償還應收貸款之賬齡分析載列如下：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	百萬港元	佔總數之百分比	百萬港元	佔總數之百分比
一年內	458.6	89.6%	167.7	30.4%
第二年	53.3	10.4%	383.8	69.6%
總計	<u>511.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>551.5</u>	<u>100.0%</u>

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：300萬港元)，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)。

## 管理層討論和分析

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。委託貸款乃本集團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。截至2022年12月31日止年度內，委託貸款為無擔保，固定年利率為5.0%（2021年：5.0%至5.5%），期限介乎1至2年（2021年：1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。

### 信貸風險及減值評估

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。該內部信貸評級系統包括進行背景調查及考慮歷史信譽資料、行業認可等各項因素。應收貸款、融資租賃應收款項、委託貸款及基於應收款項的貸款服務的信貸風險乃單獨進行評估。抵押品在若干程度上可作為降低信用風險的方法之一，然而，本集團提供的融資服務主要基於嚴格的信貸評估，更強調交易對手方於現金流、收入、淨資產及歷史信用記錄方面履行義務的能力。

本集團已密切監察向該等交易對手方作出的應收款項的可收回情況，包括考慮可得定量及定性資料之合理性及支持性，確保自該等交易對手方收取足夠的抵押品，並採取有效措施確保及時收回尚未償還的結餘。有效方法包括定期走訪顧客、定期更新財務資料及獲得客戶之未來前景。

## 管理層討論和分析

管理層整體負責本集團的信貸政策並監督本集團應收款項及貸款組合的信貸質素。此外，管理層於各報告日期單獨審閱應收貸款的可收回金額，確保就不可收回金額作出充足減值虧損。

截至2022年12月31日止年度，應收貸款減值虧損撥備約2,080萬港元(2021年：應收貸款減值虧損撥回約270萬港元)，增加約2,350萬港元。應收貸款減值虧損撥備增加主要原因為於2022年12月31日，由於宏觀經濟環境惡化而使用較高的預期違約率。本集團應用一般方法為香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號金融工具規定的應收貸款計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估應收貸款。

於釐定信貸風險是否顯著增加時，已考慮下列主要標準：

- (a) 借款人的外部(如可獲取)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- (b) 公司借款人的外部市場信貸風險指標的顯著惡化；
- (c) 預期將導致借款人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- (d) 公司借款人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- (e) 同一公司借款人的其他金融工具的信貸風險顯著上升；
- (f) 借款人所處的監管、經濟或技術環境實際或預期發生顯著不利變化，而有關變化導致借款人償還債務能力大幅下降；
- (g) 於報告日期應收貸款及利息之狀況，包括於報告日期的任何違約事件，如拖欠或逾期；及
- (h) 借款人是否將有可能破產或進行其他財務重組。

倘借款人拖欠貸款本金、破產或進行其他財務重組或嚴重拖欠貸款本金或利息付款，則其將被視為發生信貸減值。

本集團定期監察用於確認信貸風險有否大幅增加的標準之成效，並修訂該等標準(倘合適)以確保該等標準能夠於金額逾期前確認信貸風險大幅增加。

應收貸款預期信貸虧損之詳情，請參閱綜合財務報表附註4.1。

## 管理層討論和分析

按性質劃分的應收貸款減值虧損／(減值虧損撥回)載列如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
委託貸款	6.8	3.6
其他貸款	14.0	(6.3)
融資租賃應收款項	—	—
總計	<u>20.8</u>	<u>(2.7)</u>

應收貸款之減值虧損變動載列如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
年初結餘	10.7	13.1
預期信貸虧損減值撥備／(減值撥備撥回)	20.8	(2.7)
匯兌調整	(1.5)	0.3
年末結餘	<u>30.0</u>	<u>10.7</u>

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%。

## 管理層討論和分析

### 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價值的差額)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。



## 管理層討論和分析

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。



## 管理層討論和分析

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。

## 管理層討論和分析

### 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搭建的下一代分佈式保險核心系統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)(本年度公允值虧損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)公允值虧損為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)。

# 管理層討論和分析

## 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貸款以按公允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允值列賬及計入損益計算。本公司董事評估應收聯營公司貸款的公允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允值。截至2022年12月31日止年度，公允值虧損2.022億港元(2021年：2.101億港元)。

## 重要投資

於2022年12月31日，按公允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允值計量約17.415億港元(2021年12月31日(經重列)：21.873億港元)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 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 公允值收益/ (虧損) 千港元	於其他全面 收益確認之 已變現 公允值收益/ (虧損) 千港元				
香港上市股份								
— 眾安在綫 (股份代號：6060)	81,000,000	5.51	(271,298)	—	—	16	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允值估值時，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。

## 管理層討論和分析

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日之公告及日期為2021年2月11日及2021年3月19日之通函。本年報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	788.2	9.7	9.7	—

## 管理層討論和分析

### 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法，提供更快捷和方便的服務和體驗，科技的發展潛力和空間快速提升，提供更多機遇和價值。

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



# 管理層討論和分析

## 財務回顧

年內，本集團總營業額為3.804億港元(2021年：4.322億港元)，較去年下跌12%。截至2022年12月31日止年度的營業額減少乃主要由於(i)2022年3月經歷了一周的封城期；(ii)給予租戶減租優惠；及(iii)「百仕達大廈」辦公樓的出租率降低。

其他收入減少至約1.305億港元(2021年：1.767億港元)。減少乃主要由於按公允值列賬及計入損益之金融資產的股息減少所致。

本集團錄得其他虧損淨額約3,380萬港元(2021年：收益1,410萬港元)。年內其他虧損淨額乃主要由於年內人民幣貶值產生的匯兌虧損。

截至2022年12月31日止年度的經營成本總額(包括銷售成本、銷售及行政費用)約為2.909億港元(2021年：2.979億港元)，小幅下降約2.4%。該下降乃由於截至2022年12月31日止年度本集團對整體經營開支實施成本控制措施所致。

本集團錄得投資物業公允值虧損約1,150萬港元(2021年：公允值收益240萬港元)，主要由於位於中國用作出租之停車場資本折舊所致。

截至2022年12月31日止年度，本集團確認融資成本約為4,600萬港元(2021年：1,950萬港元)。該增加主要由於年內新提取銀行借款2.70億港元及利率上升所致。

年內，本集團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。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值虧損淨額大幅增加約1.094億港元(2021年：公允值收益淨額1.422億港元)；
- (ii) 攤薄一間聯營公司權益的收益由約3.092億港元大幅減少至1.836億港元；及
- (iii) 分佔聯營公司業績由1.932億港元大幅減少至6,090萬港元。

於2022年12月31日，本集團的借款總額11.536億港元(2021年：9.550億港元)。本集團的借款以港元計值，並按浮動利率計息。該等借款已於下列期間內到期償還。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年內或按要求	102.2	65.4
一年後但於兩年內	1,051.4	85.9
兩年後但於五年內	—	803.7
總計	<u>1,153.6</u>	<u>955.0</u>

本集團管理層將繼續評估及密切監控本集團的借款組合及利率風險，且可能考慮在必要時採取適當措施對沖重大利率風險。



## 管理層討論和分析

### 資產抵押

於2022年12月31日，已向銀行抵押已抵押銀行存款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。

### 流動資金及財務資源

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，本集團持有的現金及銀行結餘(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)達27.046億港元(2021年：29.744億港元)，大部分均以人民幣、港元及美元計值。於2022年12月31日，本集團3.764億港元(2021年：8.450億港元)的未提取借款融資將於一年內到期。

本集團通過內部資源、銀行借款，未來亦可通過潛在的未提取借款融資為其運營及資本承擔提供資金。

我們持續保持穩健的財務狀況，並遵守一套融資及財務政策來管理我們的資本資源及降低潛在風險。

### 外匯風險

本集團大部分附屬公司於中國經營，與經營有關的大部分交易均以人民幣計值及結算。於編製本集團綜合賬目時，人民幣匯率的波動將影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，本集團資產淨值將錄得增加／減少。截至2022年12月31日止年度，就本集團因貨幣匯率波動而承受的潛在外匯風險而言，本集團並未作出任何安排或使用任何金融工具對沖潛在外匯風險。然而，管理層將繼續監控外匯風險，並在必要時採取對沖措施。

### 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，本集團就向物業買家提供按揭貸款而向銀行提供以作為抵押之擔保額為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)。

# 管理層討論和分析

## 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。截至2022年12月31日止年度，僱員的薪金及工資約為1.314億港元(2021年：1.366億港元)。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。此外，根據年內個人表現派發酌情花紅，以獎勵僱員對本集團的貢獻。本集團亦提供培訓機會及其他各種福利，如醫療保險、養老保險、工傷保險及退休福利。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。

## 審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所」)(「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。

## 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](http://www.sinolinkhk.com)及聯交所指定網站[www.hkexnews.hk](http://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，須不遲於2023年5月24日(星期三)下午4時30分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。

## 董事履歷

### 執行董事

項亞波先生，66歲，於2017年6月28日獲委任為本公司董事會主席（「主席」）及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生（本公司之非執行董事及主要股東）為兄弟關係、與歐晉羿先生（本公司之非執行董事）為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾37年經驗。項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

陳巍先生，61歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國（「中國」）北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾37年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

### 非執行董事

歐晉羿先生，31歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。彼於2017年7月3日獲委任為眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：6060））的非執行董事及後分別於2017年11月27日及2022年11月28日獲調任為執行董事及非執行董事。彼亦為眾安在綫的提名與薪酬管理委員會成員。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位。歐晉羿先生曾為Thrive Capital的投資團隊成員。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生（本公司之非執行董事及主要股東）之兒子，以及項亞波先生（本公司之主席、行政總裁及執行董事）之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

歐亞平先生，61歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。彼為眾安在綫（其股份在聯交所上市（股份代號：6060））董事長、並於2022年11月28日起由執行董事調任為非執行董事及戰略與投資決策委員會主任。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生（本公司執行董事、主席兼行政總裁）為兄弟關係、與歐晉羿先生（本公司非執行董事）為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於本年報「主要股東及其他人士」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

## 董事履歷

**鄧銳民先生**，60歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年6月28日獲調任為非執行董事，並不再擔任主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為本公司所屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生現為聯交所上市公司眾安在綫(其股份於聯交所上市(股份代號：6060))之副總經理，並於2017年7月3日至2020年3月23日為眾安在綫的首席財務官。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

### 獨立非執行董事

**田勁先生**，65歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客座教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**項兵博士**，61歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司龍湖集團控股有限公司(股份代號：960)之獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**辛羅林先生**，74歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中國北京大學的研究生課程。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：832))之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1803))之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。辛先生亦為大黑屋株式會社(其股份於東京證券交易所上市(東京股份代號：6993))之董事。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

附註：本集團的業務由上述為本公司高級管理層的執行董事直接負責。

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈截至2022年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註41及18。

## 業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年報第2頁至第4頁及第5頁至第20頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。運用財務關鍵表現指標對本集團業績進行的分析在本年報第169頁至170頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於本年報綜合財務報表附註4以及第5頁至第20頁的「管理層討論和分析」尤其詳盡。

## 環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報發佈的同時在本公司網站刊發。

## 合法合規

本集團業務主要通過本公司於香港、中國及英屬維爾京群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。我們的建立與運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬維爾京群島及香港有關法律法規。

截至2022年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。



# 董事會報告

## 與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

本集團不僅致力於為租戶提供安全優質的物業項目，還在改善城市生活環境和生活質素方面力臻完美。在發展物業項目的整個生命週期中，本集團產品及服務始終堅持以客戶為中心。

## 業績及分配

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報第62頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向本公司股東派發中期股息(2021年：無)。

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)。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第66頁至67頁的綜合權益變動表。

本公司於2022年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為520,484,000港元(2021年：609,114,000港元)。

## 財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第169頁至170頁。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註32。



# 董事會報告

## 董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

### 執行董事：

項亞波(主席兼行政總裁)  
陳巍

### 非執行董事：

歐晉羿  
歐亞平  
鄧銳民

### 獨立非執行董事：

田勁  
項兵  
辛羅林

根據公司細則第87(1)條，陳巍先生、項兵先生及辛羅林先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退。退任董事陳巍先生及辛羅林先生將符合資格及願意膺選連任。項兵博士將不再膺選連任，並自股東週年大會結束時起退任獨立非執行董事。項兵博士已確認，彼與董事會概無分歧，亦無有關其退任之其他事宜須提請股東垂注。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

## 董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2022年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

# 董事會報告

## 於本公司股份或相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權於相關股份的權益	權益總額	於2022年12月31日佔本公司已發行股份的概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	—	—	13,500,000	3,468,000	16,968,000	0.266%
歐亞平	共同擁有權益及所控制公司的權益	—	3,272,309,301 (附註)	13,113,738	3,285,423,039	—	3,285,423,039	51.54%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	40,460,000	61,835,000	0.970%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項兵	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項亞波	實益擁有人	—	—	—	—	40,460,000	40,460,000	0.635%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%

附註：該等3,272,309,301股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，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。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

有關董事授出購股權的詳情，載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

# 董事會報告

## 董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2022年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2022年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2022年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2022年 12月31日 佔本公司 已發行股份 的概約百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,734,000	1,734,000	0.027%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,734,000	1,734,000	0.027%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

## 本公司的購股權計劃

### (A) 2012年購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日採納一項購股權計劃（「2012年購股權計劃」），據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其任何附屬公司的任何董事授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自其採納日期起計為期10年。2012年購股權計劃已於2022年5月16日終止。其後不得根據2012年購股權計劃進一步授出購股權，惟於有效期前授出的購股權將繼續有效並根據其發行條款予以行使，而所有其他有關2012年購股權計劃的條文將維持十足效力及有效。

## 董事會報告

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及/或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託成員之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10%〔計劃授權限額〕。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

截至2022年5月16日2012年購股權計劃屆滿日期可授出總計637,400,309股股份(相當於本公司之現有已發行股份約10%，經股東於2021年5月28日舉行之股東週年大會上重新釐定)，而倘根據2012年購股權計劃已授出(但尚未行使之)購股權獲行使，則可發行合共131,784,000股股份(相當於本公司於本年報日期之現有已發行股份約2.07%)。

## 董事會報告

於2022年1月1日及2022年12月31日，根據2012年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為505,616,309份及0份：

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.185
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.11.2016 – 14.05.2025	1.185

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

購股權類別	於2022年				於2022年	
	1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	12月31日 尚未行使	
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,468,000	—	—	—	3,468,000
鄧銳民	2015A購股權	40,460,000	—	—	—	40,460,000
田勁	2015A購股權	2,312,000	—	—	—	2,312,000
項兵	2015A購股權	2,312,000	—	—	—	2,312,000
項亞波	2015A購股權	40,460,000	—	—	—	40,460,000
辛羅林	2015A購股權	2,312,000	—	—	—	2,312,000
董事總數		<u>91,324,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91,324,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>40,460,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,460,000</u>
僱員總數		<u>40,460,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,460,000</u>
所有類別		<u>131,784,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>131,784,000</u>

附註：

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 於年內，根據2012年購股權計劃，概無已授出、行使、失效或註銷購股權。

### (B) 2022年購股權計劃

本公司股東於2022年5月31日的股東週年大會上採納新購股權計劃（「2022年購股權計劃」），據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其附屬公司任何董事授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期自2022年5月31日起計為期10年。



## 董事會報告

2022年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及/或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。

合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何諮詢人或顧問；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託成員之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；及(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2022年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過其採納日期的已發行本公司股份的10%（「計劃授權限額」）。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2022年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2022年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

## 董事會報告

根據2022年購股權計劃可授出總計637,400,309股股份(相當於本公司於2022年購股權計劃採納日期、截至2022年12月31日止財政年度年初及年末以及本年報日期之現有已發行股份約10%)。

本公司自其獲採納起並無根據2022年購股權計劃授出任何購股權。

2012年購股權計劃及2022年購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註33。

本公司須遵守經修訂上市規則第十七章有關購股權事宜的新規定。

### 股票掛鈎協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末存續。

### 獲准許的彌償條文

本公司細則規定當時有關本公司任何事務，每名董事均可就彼之職務所作出任何行為或有關執行其職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利獲得彌償，可獲確保免受任何損害。

本公司已替本集團董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

### 董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士

就本公司董事或最高行政人員所知，於2022年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

## 於本公司股份或相關股份的好倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具權益	總權益	於2022年
					12月31日 佔本公司 已發行股份 之概約百分比
Asia Pacific (附註)	實益擁有人／實益權益	3,272,309,301	—	3,272,309,301	51.34%

附註：

該等3,272,309,301股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。彼之權益披露於上文「董事於股份及購股權的權益或淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司並無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

## 關連交易及持續關連交易

於年內，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易及持續關連交易。

## 關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註43，該等關連人士交易並未構成上市規則項下之關連交易。

## 管理層合約

於本年度內或年終時，本公司概無就全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

## 董事會報告

### 根據上市規則第 13.22 條的披露

於 2022 年 12 月 31 日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超過上市規則第 14.07(1) 條界定的資產比率的 8%。

根據上市規則第 13.22 條規定，該等聯營公司於 2022 年 12 月 31 日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	6,656,861
流動資產	1,803,552
流動負債	(857,098)
非流動負債	<u>(9,557,661)</u>
淨負債	<u><u>(1,954,346)</u></u>

於 2022 年 12 月 31 日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債 935,768,000 港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於 2022 年 12 月 31 日的主要會計政策。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於 25%，足以符合上市規則的規定。

### 主要客戶及供應商

於年內，本集團五大供應商應佔經營成本百分比低於 30%。於年內，本集團五大客戶應佔收益百分比低於 30%。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份 5% 以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。

### 優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

### 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

# 董事會報告

## 薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註33及「本公司的購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

在本公司於2022年5月31日舉行的股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師已退任本公司核數師，而羅兵咸永道會計師事務所已獲委任為本公司新核數師。

代表董事會  
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



# 企業管治報告

## 企業管治常規

自2005年以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以持續確保高透明度及維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納上市規則附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司的企業管治常規採取循序漸進的措施來推行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

董事會已制定本集團的宗旨、價值及策略，並確保其與本集團的文化相符一致。各董事行事正直，以身作則，致力推廣企業文化，以宣揚及持續鞏固本集團以合法、合乎道德及負責任方式行事的價值觀。

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之守則所載之守則條文。

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。年內，項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁。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公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討及監測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

## 董事會 成員

董事會現有8名成員(每名董事會成員為「董事」)。執行董事項亞波先生擔任本公司主席兼行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為歐晉羿先生、歐亞平先生及鄧銳民先生。本公司有3名獨立非執行董事，即田勁先生、項兵博士及辛羅林先生及所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第21至22頁披露。

# 企業管治報告

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第21頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2023年1月1日起至2023年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

## 董事會及管理層職責

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本集團管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

# 企業管治報告

2022年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次定期董事會會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關4次定期董事會會議及股東週年大會之出席詳情如下：

	出席會議次數	
	定期 董事會會議	股東 週年大會
<b>執行董事</b>		
項亞波(主席兼行政總裁)	4	1
陳巍	4	1
<b>非執行董事</b>		
歐晉羿	4	1
歐亞平	4	1
鄧銳民	4	1
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	4	1
項兵	3	1
辛羅林	4	1

## 董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料。本公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司就上市公司董事職責為董事及管理層舉辦內部研討會。

# 企業管治報告

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、 規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
<b>執行董事</b>		
項亞波(主席兼行政總裁)	√	√
陳巍	√	√
<b>非執行董事</b>		
歐晉羿	√	√
歐亞平	√	√
鄧銳民	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	√	√
項兵	√	√
辛羅林	√	√

## 主席及行政總裁

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自2017年6月28日起同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討該情況。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮其他董事提出的事宜。主席須就本集團業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。於年內，主席已於執行董事及非執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

在另一名執行董事的協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保所有董事洞悉所有重大業務發展及事宜。

# 企業管治報告

## 董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

## 企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。



# 企業管治報告

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的企業管治及遵守法律及監管規定的政策(包括股東通訊政策等)及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司風險管理及內部監控系統之效能。

## 董事委員會

本公司已成立多個設有關於權力及責任之特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

## 薪酬委員會

薪酬委員會成員包括1名執行董事項亞波先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第E.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2022年度，薪酬委員會：

- 審閱2022/2023年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 評估執行董事表現、審批執行董事之服務協議；
- 就上述事項向董事會提出建議；及
- 審閱經修訂職權範圍。

## 企業管治報告

薪酬委員會於2022年度舉行了1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	1
項兵	1
項亞波	1

截至2022年12月31日止年度高級管理層成員(即兩名執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
2,000,001至3,000,000	1
4,000,001至5,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金及其他薪酬有關事項以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註11。

### 審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會按需要審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

於2022年度，審核委員會：

- 審閱截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審批2021財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

## 企業管治報告

於2022年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注。於年內，審核委員會並無接獲任何報告。

審核委員會於2022年度舉行4次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	4
田勁	4
項兵	3

### 提名委員會

提名委員會成員包括一名執行董事項亞波先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱及建議董事會的架構、人數及組成及其任何變動；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

於2022年度，提名委員會：

- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策及其執行情況；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2022年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2022年度舉行1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	1
項兵	1
辛羅林	1
項亞波	1

## 企業管治報告

於考慮提名重新委任董事時，提名委員會已對相關候選人進行評估，以其誠信、經驗、技能、專業資格、獨立思考能力及所能付出的時間等作為標準，並向董事會提出建議以供批准。董事會的組成於年內並無變動。

經提名委員會提名及董事會推薦，本公司股東擬於應屆2023年股東週年大會上重選退任董事陳巍先生及辛羅林先生。退任董事之一項兵博士將不會於應屆2023年股東週年大會上膺選連任。

### 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立並於2022年12月13日修訂董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同才能、技能、地域及行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責每年評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，每年充分考慮董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。董事會每年審閱董事會成員多元化政策的執行情況及有效性。

本公司有意識地維持董事會中女性成員的適當水平。儘管目前董事會成員均為男性，本公司努力實現性別多元化，於2024年12月31日前委任至少一名女性董事會成員。雖然本公司正在有意識地努力履行其承諾，但所有委任最終均於考慮可用及合適的候選人後擇優進行。

董事會將竭力委任女性董事加入董事會(經考慮管理延續性及董事根據細則退任及重選連任的時間表)，而提名委員會將爭取物色並向董事會推薦合適的女性候選人供其考慮董事之提名，此乃基於一系列多元化範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、行業經驗、技能、知識及於相關商業領域的服務任期。本公司亦將繼續確保在招聘中高層人員時維持性別多元化，以便本公司在適當時候有女性管理人員儲備及董事會的潛在繼任者，從而確保董事會的性別多元化。本集團將繼續重視女性人才的培養，並為女性員工提供長期的發展機會。

於2022年12月31日，本集團有約628名全職僱員，包括約187名女性及441名男性(即性別比例為女性佔30%及男性佔70%)。本集團將繼續致力於成員性別多元化並提高整個員工隊伍中的男女比例，反映出本集團普遍遵守的性別平等原則。董事會注意到上述評估董事會成員候選人的因素之目標，並將確保董事會的任何繼任者應遵循董事會多元化政策。在不時評估高級管理團隊的候選資格時，也會有類似的考慮。由於文化影響，中國房地產行業一貫缺乏女性人才。然而，本集團決心在整個員工隊伍中保持性別多樣性和平等，並促使高級管理團隊在未來數年實現性別比例上的平等。本公司預計，憑藉在倡導性別多元化文化方面作出的適當努力，上述目標是可以實現的。

## 確保董事會接收獨立意見的機制

本公司已建立以下機制，以確保董事會具有強大獨立性可接收獨立觀點及意見。

- (i) 董事會致力確保任命至少三名獨立非執行董事，以及至少有三分之一的成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高門檻)。
- (ii) 除遵守上市規則對若干董事委員會組成的規定外，獨立非執行董事將盡可能獲任命加入其他董事委員會，以確保有獨立觀點存在。
- (iii) 在提名及任命獨立非執行董事方面，提名委員會必須嚴格遵守提名政策及上市規則所載的獨立性評估標準。
- (iv) 每位獨立非執行董事亦必須於其個人情況有變且有關變動可能對其獨立性構成嚴重影響時，儘快通知本公司。
- (v) 提名委員會須每年參照上市規則規定的獨立性標準，評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能夠持續作出獨立判斷。

## 企業管治報告

- (vi) 獨立非執行董事(與其他董事一樣)有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可尋求本公司的公司秘書協助及(於必要時)外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。
- (vii) 獨立非執行董事(與其他董事一樣)不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人士於當中擁有重大利益的任何合約或安排的任何董事會決議案投票或計入法定人數。
- (viii) 董事會主席可在其他董事不在場的情況下，至少每年與獨立非執行董事舉行會議，以討論重大問題及任何疑慮。

董事會應每年審查上述機制的執行情況及有效性。董事會已審查及檢討上述機制，且認為上述機制於截至2022年12月31日止年度期間已獲妥當執行並生效。

### 提名政策

提名委員會已制訂並載列提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在確保董事會在技能、經驗及多元觀點方面取得平衡以符合本公司業務需要。為確保董事會成員的變更不會帶來不當干擾，已制定正式、周詳及透明的程序以挑選、委任及續聘董事，以及有序的繼任計劃(倘必要)。委任新董事(為額外董事或填補臨時空缺)或任何續聘董事，均於提名委員會建議擬定候選人後由董事會決定。

考慮候選人是否符合資格的標準，應視乎候選人是否能為本公司事務投入充足的時間精力，對董事會多元化有所貢獻，使董事會有效履行職責。

### 董事薪酬政策

本公司已就董事薪酬及其他薪酬相關事宜訂立正式及透明的政策。該薪酬政策為確保所有董事為本公司貢獻之能力及時間均獲充分之酬勞補償，而所提供之薪酬乃與其職責相符及與市場水平相若。概無董事或其任何聯繫人士參與決定其本身薪酬。



根據該董事薪酬政策，董事薪酬之政策及架構如下：

- (a) 獨立非執行董事及非執行董事收取基本袍金及其他酌情酬金。該基本袍金設定在一個水平，以反映基於本集團之複雜性、責任範圍以及彼必須出席的董事會會議或董事委員會相關會議的次數所需之能力及貢獻。除基本袍金外，倘若獨立非執行董事及非執行董事並非董事會主席，彼將因擔任董事委員會主席而獲得報酬。本公司一般不應給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性及獨立性。
- (b) 當執行董事以合約形式受僱時，按本公司與執行董事共同商定，其薪酬根據香港或中國(如適用)市場利率及條件而定，並須每年或定期重新評估。薪酬委員會應就其有關其他執行董事薪酬之建議諮詢董事會主席，並在認為有必要時尋求專業意見。執行董事之薪酬包括可變及不可變元素。薪酬之不可變元素的總水平是通過考慮職位描述及職責以及本集團之規模及複雜性而定。執行董事亦可領取其他福利，包括但不限於定額供款退休計劃、提供住院及門診福利之計劃、住宿福利以及使用公司汽車。可變元素屬酌情性質，包括由董事會主席建議及經薪酬委員會及董事會批准，根據執行董事及本集團表現而定之年終花紅。

## 股息政策

本公司於2018年12月採用的股息政策擬為審慎及可持續，且將不時予以評估。本公司並無任何預定派息比率。本公司現擬保留大部分(如非全部)可用資金及任何未來盈利以經營及擴大業務。

在遵守適用規則及法規的前提下，董事會可視乎(其中包括)本公司的經營及財務表現、流動資金狀況、資本需求、未來融資需要、合約限制、可用儲備及當前經濟環境，酌情釐定於任何財政年度向其股東宣派及派付股息的金額及次數。

# 企業管治報告

## 反貪污及賄賂政策及舉報政策

本公司已制定 (i) 促進及支持反貪污及賄賂法律及法規的政策及制度；及 (ii) 舉報政策及制度，以供員工及與本公司有業務往來的人士(如客戶及供應商)在保密匿名情況下，就本公司有關任何事項中可能存在的任何不當行為向審核委員會提出疑慮。

預計本集團員工將遵守與反貪污及賄賂有關的所有適用法律、規則及法規。每名員工均有責任舉報任何可能違反反貪污及賄賂政策的行為，任何收到賄賂的員工須立即向其主管及／或董事會主席報告。員工亦可根據本公司舉報政策中規定的舉報渠道及程序，舉報任何實際或涉嫌違反反貪污及賄賂政策的行為。有關本公司反貪污及賄賂政策及舉報政策的進一步詳情，請參閱本公司於本年報同一日期發佈的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告 4.1 章節。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。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日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

## 外聘核數師

本公司外聘核數師現為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。羅兵咸永道就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。羅兵咸永道亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2022年度未經審核中期財務報告。

羅兵咸永道收取的2022年度核數服務費為4,150,000港元，而其收取的非核數服務費(包括審閱本公司截至2022年6月30日止六個月之中期財務報告)為630,000港元。

## 風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險(包括環境、社會及管治風險)並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險(包括環境、社會及管治風險)；及
- 監控及審閱有關措施的成效。

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問整體協助下實行。截至2022年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，及其培訓課程和預算案，以及有關本公司環境、社會及管治表現及報告相關的重大監控。根據審閱結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

# 企業管治報告

## 處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

本公司有關公開溝通的政策允許隨時取得內部及外界收集的資料，確認及接收相關資訊，並適時作出溝通。董事會已於2022年12月檢討該政策。

本公司向員工提供員工手冊，當中列明員工可就任何問題向公司提出反映。本公司認為此機制足以鼓勵本公司與員工之溝通。此外，本公司會舉行定期會議，作為本公司與員工相互理解之途徑。本公司亦已定立有關本公司員工就財務匯報、內部監控及其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。

本公司十分重視公平披露，並認為公平披露是提高企業管治水平的重要途徑，為股東及其他利益相關者提供所需資料，令其可自行作出判斷及向本公司作出反饋。本公司亦明白，所提供資料的完整性對建立市場信心非常重要。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司：

- 清楚了解根據證券及期貨條例、上市規則所應履行的責任，及內幕消息須在決定時立即公佈的重大原則
- 於處理有關事務時恪守「內幕消息披露指引」
- 根據證券及期貨事務監察委員會及聯交所發出的函件或所刊發的公告，將最新的規則及規定知會所有董事、高級管理層及有關員工
- 已建立內幕消息披露流程及機制，並已設立工作小組以評估有關內幕消息的披露是否屬必須
- 就外界對本公司事務作出的查詢訂立及實施回應程序。僅本公司董事及指定管理人員能擔任本公司發言人，回應指定範疇內的查詢

## 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

# 企業管治報告

## 公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席、行政總裁兼執行董事及本公司企業財務部總監項亞波先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

## 章程文件

本公司已於2022年5月31日召開的股東週年大會上通過一項特別決議案，以採納本公司經修訂及重列的公司細則。有關本公司之公司細則之修訂的詳情載於本公司日期為2022年4月27日的通函。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站 [www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，概無章程文件有重大變動。

## 股東權利及投資者關係

### (a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東（「股東」）倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

### (b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

### (c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

## 企業管治報告

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事或本公司之非執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

於2022年股東週年大會上，大會主席就通告所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤•關黃陳方會計師行代表均參與了2022年股東週年大會，並回答股東提問。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站([www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com))，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：[ir@sinolinkhk.com](mailto:ir@sinolinkhk.com)

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站[www.sinolinkhk.com](http://www.sinolinkhk.com)。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

董事會將每年審閱股東通訊政策(「**通訊政策**」)的執行情況及有效性，並已審閱通訊政策的執行情況及有效性。經考慮已建立的多種通訊渠道，董事會信納，截至2022年12月31日止年度通訊政策已妥當實施並生效。

### 董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第52至61頁獨立核數師報告。



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致百仕達控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第62至167頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策及其他解釋信息。

## 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，中國香港特別行政區中環太子大廈22樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值
- 於一間聯營公司的權益之減值評估－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)
- 物業存貨可變現淨值的評估

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註5(b)及17。

於2022年12月31日，貴集團持有的投資物業公允值為2,574,020,000港元，合共佔貴集團資產總額約23%，而公允值虧損11,472,000港元已於截至2022年12月31日止年度的綜合損益表內確認。

管理層聘請獨立外部估值師協助釐定貴集團於2022年12月31日持有的投資物業的公允值。

貴集團投資物業的公允值乃根據按適當資本化率貼現的具有復歸租金收益的現行市場租金，採用收益資本化法釐定。使用的主要假設及輸入數據包括資本化率、市場租金及市場租金的調整。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估貴集團投資物業的估值時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就投資物業估值的控制及流程進行了解，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們通過考慮獨立外部估值師於貴集團投資物業所在市場的專業資格及相關經驗，評估其資質、能力及客觀性。
- 我們聘請內部評估專家評估估值師所使用方法的適當性及關鍵假設的合理性，如資本化率、市場租金及市場租金的調整。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值(續)

基於投資物業對綜合財務報表的重要性及估值中使用的輸入數據對公允值變動的敏感度，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們連同內部評估專家參加了與估值師的會議，討論估值及所使用的關鍵假設。我們將估值師使用的復歸收益率與預期利率的估計範圍(經參考已公佈的市場信息釐定)進行了比較。我們已參照現行市場租金評估租金。我們亦根據對房地產行業的了解及類似物業的可資比較市場交易(如適用)的關鍵假設的適當性及合理性，對估值師採用的方法提出了質疑。
- 我們已抽樣測試了所使用的評估輸入數據的準確性及可靠性，如現有租金名冊採用的單位租金。

根據已執行的程序結果，我們認為，投資物業估值中採用的方法及關鍵假設已獲得憑證支持。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

於一間聯營公司的權益之減值評估－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)

請參閱綜合財務報表附註5(c)及18。

於2022年12月31日，眾安國際權益的賬面值為1,568,607,000港元，合共佔 貴集團資產總額的約14%。 貴集團根據權益法入賬其在眾安國際的權益。

當存在減值跡象時， 貴集團需對聯營公司的權益進行減值評估。管理層在 貴集團聘用的獨立外部估值師的協助下，已釐定其可收回金額，並按使用價值及公允值減處置成本兩者中較高者計量。

以公允值減處置成本釐定的可收回金額乃以參考眾安國際之前的股份發行交易價格為基準的市場法為基礎，並根據可比較公司的市場變動進行調整。

根據評估結果，管理層認為於截至2022年12月31日止年度無需計提減值撥備，因眾安國際權益的可收回金額高於其於2022年12月31日的賬面值。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估 貴集團對眾安國際權益的減值評估時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就眾安國際權益減值的控制及估值流程進行了解及評估，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們通過考慮獨立外部估值師於對實體進行估值時的專業資格及相關經驗，評估其資質、能力及客觀性；
- 我們與內部估值專家評估了管理層所採用方法的適當性，以釐定使用公允值減處置成本得出的眾安國際權益的可收回金額。我們亦測試了相關計算的數學準確性；
- 我們評估了在釐定公允值減處置成本時採用的關鍵假設的合理性，包括眾安國際的業務無不利變化，以及基於我們對業務及行業的了解及市場研究選擇的可比較公司的可比性；
- 我們將基準價格與之前認購協議的交易價格進行了核對；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

於一間聯營公司的權益之減值評估－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)(續)

由於眾安國際在綜合財務報表中的權益的賬面金額巨大及管理層於釐定截至2022年12月31日的相關可收回金額時作出了重大判斷及估計，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們與管理層進行了討論及研究，評估經濟環境中是否存在影響眾安國際的重大不利變動；
- 我們將去年預算中包含的數字與年內眾安國際的實際業績進行比較，評估管理層對眾安國際的評估質量；及
- 我們評估了管理層就主要假設對淨空值(眾安國際權益的可收回金額與賬面值之間的差額)潛在影響的敏感度分析。

根據所執行的程序結果，我們認為，減值評估中採用的方法及關鍵假設獲得憑證支持。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 物業存貨可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註5(d)及21。

於2022年12月31日，貴集團的物業存貨指於中國內地發展中的住宅物業項目，金額為873,634,000港元，合共佔貴集團資產總額的約8%。物業存貨的賬面值以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。於2022年12月31日，並無就可變現價值作出虧損撥備。

管理層根據預計銷售價格、預計完工成本及預計銷售成本釐定物業存貨的可變現淨值，並將其與物業存貨的賬面值比較，從而評估是否需要就可變現價值計提虧損撥備。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估管理層對物業存貨的可變現淨值評估時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就物業存貨可變現淨值的控制及評估流程進行了解，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們在抽樣的基礎上評估及測試貴集團在評估物業存貨可變現淨值過程中的內部控制。
- 我們就以下各項在抽樣基礎上測試管理層的關鍵估計：
  - (i) 根據現行市場條件的預計銷售價格。我們通過參考類似類型、面積及位置的可比較物業的現行市場價格，將預計銷售價格與最近的市場交易進行了比較。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 物業存貨可變現淨值的評估(續)

貴集團物業存貨的可變現淨值的釐定涉及對物業存貨銷售價格、銷售成本及完工成本的重要會計估計。管理層分別通過參考可比較市場交易、過往項目的銷售成本與收入比率及預計完工成本的管理層預算，估計銷售價格、銷售成本及完工成本。

由於物業存貨於綜合財務報表中的重要性及管理層在評估物業存貨的可變現淨值時作出了重要判斷及估計，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (ii) 根據銷售價格的一定百分比估算的銷售成本。我們從管理層處了解銷售成本的性質，並將上述估計百分比與貴集團在以往項目中的實際平均銷售費用與收入比率進行比較，檢查管理層的預算，並與其他行業參與者進行了比較。
  - (iii) 物業存貨的完工成本。我們根據我們的行業知識，將預計完工成本與管理層批准的預算進行核對，且在抽樣的基礎上檢查施工合約，並就管理層編製預算所涉及的假設提出質疑。
- 我們將物業存貨結餘與管理層的可變現淨值評估結果進行比較，評估是否需要對可變現價值計提虧損撥備，並檢查計算的數學準確性。

根據所執行的程序的結果，我們認為，物業存貨的可變現淨值評估中採用的關鍵假設及評估獲得憑證支持。

# 獨立核數師報告

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達1981年《公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見。除此以外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳顯基。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2023年3月22日

# 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
其他客戶合約的收益		178,445	196,873
收益總額	6	380,381	432,226
銷售成本		(153,487)	(163,410)
毛利		226,894	268,816
其他收入	7	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	8	(33,574)	14,138
投資物業的公允值(虧損)/收益	17	(11,472)	2,413
金融資產減值虧損淨額		(20,779)	—
按公允值列賬及計入損益(「按公允值列賬及計入損益」)			
之其他金融資產的公允值(虧損)/收益淨額		(109,420)	142,256
按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及			
按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值虧損	20	(202,171)	(210,082)
攤薄一間聯營公司權益的收益	18	183,629	309,159
分佔聯營公司業績		(60,881)	(193,180)
融資成本	9	(46,006)	(19,484)
除稅前(虧損)/溢利		(80,691)	356,248
所得稅開支	13	(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	15	(2.25)	3.34
攤薄	15	(2.25)	3.34

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

## 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 (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：		
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額 按公允值列賬及計入其他全面收益	(755,491)	263,742
(「按公允值列賬及計入其他全面收益」)之 股本工具之公允值虧損(扣除稅項)	(240,618)	(615,071)
分佔聯營公司將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(2,000)	—
分佔聯營公司按公允值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公允值虧損(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>(1,259,958)</u>	<u>(127,715)</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>(1,259,958)</u>	<u>(127,715)</u>

上述綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 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 (重列) (附註2(c))	於2021年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(c))
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	16	227,443	259,612	281,267
投資物業	17	2,574,020	2,822,127	2,739,311
於聯營公司的權益	18	1,796,739	1,292,944	840,956
按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具	19	1,883,175	2,377,470	3,118,765
按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款	20	—	—	26,289
按公允值列賬及計入損益之應收 一間聯營公司貸款	20	—	—	7,311
應收貸款	23	53,258	383,822	268,779
融資租賃應收款	24	—	1	767
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產	25	340,051	1,121,063	88,406
已抵押銀行存款	26	1,164,726	930,275	—
銀行存款	26	693,729	176,039	124,449
其他應收款	22	231,618	158,399	158,399
遞延稅項資產	31	7,925	3,035	6,870
		<b>8,972,684</b>	<b>9,524,787</b>	<b>7,661,569</b>
<b>流動資產</b>				
物業存貨	21	873,634	951,774	935,818
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	22	44,975	53,434	122,310
應收貸款	23	458,629	167,703	121,601
融資租賃應收款	24	—	4	2,984
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產	25	8,573	28,347	355,647
結構性存款	27	—	307,036	427,553
銀行存款	26	—	21,743	89,911
已抵押銀行存款	26	—	—	846,038
現金及現金等價物	26	846,107	1,539,354	1,275,637
		<b>2,231,918</b>	<b>3,069,395</b>	<b>4,177,499</b>
<b>流動負債</b>				
應付貨款、已收按金及應計費用	28	428,281	455,249	468,915
合約負債	29	9,966	9,133	10,242
應繳所得稅		758,890	829,123	775,242
借款	30	1,153,600	955,000	753,135
租賃負債	16(b)	1,844	2,501	9,358
		<b>2,352,581</b>	<b>2,251,006</b>	<b>2,016,892</b>
<b>淨流動(負債)／資產</b>		<b>(120,663)</b>	<b>818,389</b>	<b>2,160,607</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,852,021</b>	<b>10,343,176</b>	<b>9,822,176</b>

# 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 (重列) (附註2(c))	於2021年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(c))
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	16(b)	<b>7,274</b>	—	2,391
遞延稅項負債	31	<b>824,359</b>	1,004,893	1,146,996
		<b>831,633</b>	1,004,893	1,149,387
<b>資產淨值</b>		<b>8,020,388</b>	9,338,283	8,672,789
<b>資本及儲備</b>				
股本	32	<b>637,400</b>	637,400	354,111
儲備		<b>6,026,901</b>	7,156,996	6,754,353
本公司擁有人應佔權益		<b>6,664,301</b>	7,794,396	7,108,464
非控制權益		<b>1,356,087</b>	1,543,887	1,564,325
<b>權益總額</b>		<b>8,020,388</b>	9,338,283	8,672,789

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2023年3月22日批准及授權刊發載於第62至167頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

項亞波  
執行董事

陳巍  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註a)	繳納盈餘 千港元 (附註b)	投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控制 權益 千港元	合計 千港元
於2022年1月1日 (如先前所述)	637,400	2,334,899	821,777	79,300	185,464	367,782	962,067	2,204,515	7,593,204	1,493,588	9,086,792
重述(附註2(c))	-	-	26,929	-	-	-	174,263	-	201,192	50,299	251,491
於2022年1月1日(經重列)	637,400	2,334,899	848,706	79,300	185,464	367,782	1,136,330	2,204,515	7,794,396	1,543,887	9,338,283
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(143,388)	(143,388)	23,617	(119,771)
年內其他全面開支	-	-	(644,104)	-	-	-	(342,603)	-	(986,707)	(153,480)	(1,140,187)
年內全面開支總額	-	-	(644,104)	-	-	-	(342,603)	(143,388)	(1,130,095)	(129,863)	(1,259,958)
轉撥	-	-	-	-	140	-	-	(140)	-	-	-
已付附屬公司非控制權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,937)	(57,937)
於2022年12月31日	637,400	2,334,899	204,602	79,300	185,604	367,782	793,727	2,060,987	6,664,301	1,356,087	8,020,388

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註a)	繳納盈餘 千港元 (附註b)	投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控制 權益 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日 (如先前所述)	354,111	1,824,979	613,295	79,300	185,071	367,782	1,315,800	2,014,197	6,754,535	1,475,842	8,230,377
重述(附註2(c))	—	—	18,711	—	—	—	335,218	—	353,929	88,483	442,412
於2021年1月1日(經重列)	354,111	1,824,979	632,006	79,300	185,071	367,782	1,651,018	2,014,197	7,108,464	1,564,325	8,672,789
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	190,711	190,711	54,606	245,317
年內其他全面收入/(開支)	—	—	216,700	—	—	—	(514,688)	—	(297,988)	(75,044)	(373,032)
年內全面收入/(開支)總額	—	—	216,700	—	—	—	(514,688)	190,711	(107,277)	(20,438)	(127,715)
轉撥	—	—	—	—	393	—	—	(393)	—	—	—
以供股方式發行股份(附註32)	283,289	509,920	—	—	—	—	—	—	793,209	—	793,209
於2021年12月31日	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>848,706</u>	<u>79,300</u>	<u>185,464</u>	<u>367,782</u>	<u>1,136,330</u>	<u>2,204,515</u>	<u>7,794,396</u>	<u>1,543,887</u>	<u>9,338,283</u>

上述綜合權益變動表須與隨附附註一併閱讀。

附註：

- (a) 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- (b) 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組時所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>經營活動所得的現金流量</b>			
經營所得的現金	39(a)	<b>47,955</b>	26,593
已付所得稅		<b>(70,008)</b>	(42,940)
融資服務業務已收利息		<b>10,685</b>	22,994
<b>經營活動(所用)／所得的現金淨額</b>		<b>(11,368)</b>	6,647
<b>投資活動所得的現金流量</b>			
已收利息收入		<b>55,786</b>	153,049
已收股息		<b>6,828</b>	46,682
存置銀行存款		<b>(666,860)</b>	(47,303)
提取銀行存款		<b>127,215</b>	70,467
存置結構性存款	27	<b>(74,160)</b>	(1,230,277)
提取結構性存款	27	<b>365,186</b>	1,362,521
存置已抵押銀行存款		<b>(323,870)</b>	(917,937)
提取已抵押銀行存款		<b>—</b>	859,312
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>565</b>	119
購入物業、廠房及設備		<b>(3,953)</b>	(2,630)
於聯營公司之投資	18	<b>(806,490)</b>	(488,914)
授予一間聯營公司墊款		<b>(24,336)</b>	(21,903)
一間聯營公司還款		<b>9,908</b>	—
購入按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具		<b>(1,120)</b>	(3,669)
出售按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具所得款項		<b>1,648</b>	—
購入可贖回優先股	25 (i)	<b>—</b>	(600,197)
贖回可贖回優先股所得款項	25 (i)	<b>590,323</b>	—
投資中國未上市基金投資		<b>(1,340)</b>	(9,779)
出售於中國上市股本證券所得款項		<b>10,330</b>	12,390
按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具之 資本回報所得款項		<b>47,754</b>	—
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(686,586)</b>	(818,069)
<b>融資活動所得的現金流量</b>			
以供股方式發行新股份所得款項		<b>—</b>	793,209
提取借款		<b>270,000</b>	955,000
償還借款		<b>(71,400)</b>	(685,000)
租賃負債的本金部分		<b>(4,157)</b>	(9,764)
租賃負債的利息部分		<b>(424)</b>	(412)
已付利息		<b>(34,841)</b>	(17,362)
支付予附屬公司非控制權益股息		<b>(57,937)</b>	—
<b>融資活動所得的現金淨額</b>		<b>101,241</b>	1,035,671
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(596,713)</b>	224,249
<b>年初的現金及現金等價物</b>		<b>1,539,354</b>	1,275,637
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(96,534)</b>	39,468
<b>年終的現金及現金等價物</b>	26	<b>846,107</b>	1,539,354

上述綜合現金流量表須與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 1 一般資料

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、物業投資及融資服務。

除非另有說明，綜合財務報表以千港元（「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 編制基準

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。除以公允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。

誠如附註4.1「流動資金風險」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。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2 編制基準(續)

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376,400,000港元(附註30)，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。

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。涉及高度判斷或複雜程度，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計之範疇，於附註5披露。

### (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的修訂本或年度改進：

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3月)	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。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2 編制基準(續)

### (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、經修訂框架及準則的修訂本生效時進行應用。預期不會有新訂準則、經修訂框架及準則的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。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2 編制基準(續)

### (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允值列賬及計入其他全面收益(「按公允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允值被視為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「公允值計量」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允值，而不考慮任何缺乏可銷性折讓。此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2021年1月1日的資產淨值增加了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增加了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
<b>非流動資產</b>			
按公允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
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	(921,060)	(83,833)	(1,004,893)
<b>權益</b>			
儲備	(6,955,804)	(201,192)	(7,156,996)
非控制權益	(1,493,588)	(50,299)	(1,543,887)

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2 編制基準(續)

### (c) 重列去年餘額(續)

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
<b>非流動資產</b>			
按公允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
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	(999,523)	(147,473)	(1,146,996)
<b>權益</b>			
儲備	(6,400,424)	(353,929)	(6,754,353)
非控制權益	<u>(1,475,842)</u>	<u>(88,483)</u>	<u>(1,564,325)</u>

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
<b>年內溢利</b>	245,317	—	245,317
<b>其他全面收入</b>			
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	253,468	10,274	263,742
按公允值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公允值變動(扣除稅項)	(413,876)	(201,195)	(615,071)
分佔聯營公司按公允值列賬及計入其他全面 收益之股本工具之公允值虧損(扣除稅項)	<u>(21,703)</u>	<u>—</u>	<u>(21,703)</u>
<b>年內其他全面開支(扣除稅項)</b>	<u>(182,111)</u>	<u>(190,921)</u>	<u>(373,032)</u>
<b>年內其他全面收入/(開支)總額</b>	<u>63,206</u>	<u>(190,921)</u>	<u>(127,715)</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策

編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策載列如下：

### 3.1 合併原則及權益會計處理

#### (a) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團就參與實體事宜而面臨可變回報之風險或享有獲得可變回報的權利且有能力透過其權力主導實體活動影響該等回報時，即屬對該實體有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，於控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。附屬公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表內單獨列示。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體，通常情況乃本集團持有20%至50%表決權。於聯營公司的投資乃初步按成本確認後，使用權益會計法(見下文(iii))入賬。

因聯營公司的權益被攤薄而被視作出售之收益或虧損，於綜合損益表中確認。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動的總和計算。

由某項投資不再是本集團的聯營公司當日起(即本集團不再對該聯營公司有重大影響力或其被分類為持作出售當日)，本集團不再對該聯營公司採用權益法。

#### (c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以確認本集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收聯營公司股息乃確認為投資賬面值的減少。

當本集團分佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其佔實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表其他實體承擔義務或支付款項。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.1 合併原則及權益會計處理(續)

#### (c) 權益法(續)

本集團及其聯營公司間交易的未變現收益將予以對銷，惟僅限於本集團於該等聯營公司的應佔權益。未變現虧損亦會對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

本公司於聯營公司的權益以成本減減值虧損撥備列賬入賬。本公司將聯營公司的業績按已收及應收股息入賬。

#### (d) 業務合併

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允值
- 已收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允值計量。本集團根據個別收購交易按公允值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允值

與已收購可識別資產淨值的公允值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於已收購業務可識別資產淨值的公允值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益確認。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.1 合併原則及權益會計處理(續)

#### (d) 業務合併(續)

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體之增量借款利率，即在可比的條款及條件下可向獨立出資人取得類似借款的利率。或然代價被分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允值重新計量，而公允值變動於損益確認。

如業務合併分階段進行，收購方先前在被收購方持有的股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允值重新計量，因重新計量所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債，本集團首先將買入價分配至其後根據公允值模型計量的投資物業以及按其各自公允值計算的金融資產／金融負債，隨後按於購買日期各自的相對公允值將買入價餘額分配至其他可識別資產及負債，藉此識別並確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。該項交易並無產生商譽或議價收購收益。

#### (e) 擁有權權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。所有權益變動會導致控股與非控股權益之間的賬面值發生調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

倘本集團因喪失控制權或重大影響力而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益按公允值重新計量，有關賬面值變動於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益，其公允值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／准許者，轉撥至另一權益類別。

倘減少合資公司或聯營公司的擁有權權益出現減少但仍保留重大影響，則僅會於適時將先前於其他全面收益確認的金額按比例重新分類至損益。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.2 分部報告

經營分部按與向主要營運決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要營運決策者(負責分配資源及評估經營分類的表現)被認為作出戰略決定的執行董事。

### 3.3 外幣換算

#### (a) 功能及列報貨幣

本集團實體各自之財務報表所載項目均按有關實體營運所在之主要經濟區之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈報，港元為本公司的呈報貨幣，而人民幣(「人民幣」)為本公司的功能貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年終匯率換算以外幣計量之貨幣性資產及負債而產生之匯兌盈虧一般於綜合損益表內確認。

所有其他匯兌收益及虧損均按淨額基準於綜合損益表「其他(虧損)/收益淨額」中呈列。

以外幣計值並按公允值計量的非貨幣項目使用釐定公允值當日的匯率換算。按公允值列賬的資產及負債的換算差額作為公允值收益或虧損的一部分呈報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允值列賬及計入損益的權益)的換算差額於綜合損益表內作為公允值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.3 外幣換算(續)

#### (c) 集團旗下公司

功能貨幣與列報貨幣不同之海外業務之業績及財務狀況按以下方式換算為列報貨幣：

- 各資產負債表所呈列之資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非為交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，則在此情況下收益及開支按交易日期的匯率換算)；及
- 所有匯兌差額將確將於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額、借貸及指定為該投資對沖工具的其他金融工具產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分的任何借款，相關的匯兌差額將作為出售部分的收益或虧損重新分類至損益。

因收購海外業務而產生的商譽及公允值調整被視為海外業務的資產及負債，並按報告期末的匯率換算。

#### (d) 出售海外業務

在出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權、出售涉及失去包含海外業務的合資公司之共同控制權，或出售涉及失去包含海外業務的聯營公司之重大影響力)時，所有就本公司擁有人應佔業務於權益內累計的貨幣換算差額重新分類至損益。

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對包含海外業務的附屬公司的控制權，該累計貨幣換算差額之應佔比例乃重新歸屬於非控股權益及不會於損益確認。就所有其他之部分出售(即本集團於聯營公司或合資公司擁有權益減少，但不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權)，該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬予收購有關項目的開支。

僅當與資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團且資產成本能夠可靠計量時，其後成本計入資產賬面值或確認為單獨資產(如適用)。被取代部分的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及維護則於產生的報告期間在綜合損益表內扣除。

折舊使用直線法計算，以將其成本分配至其估計使用年期，方法如下：

租賃土地及樓宇	估計可使用年期及租賃期之較短者
酒店樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額，則資產賬面值立即撇減至其可收回金額(附註3.6)。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面值釐定，且該等款項計入綜合損益表。

### 3.5 投資物業

投資物業為並非由本集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。倘未能取得有關資料，本集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於綜合損益表內呈列。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.6 非金融資產減值

倘發生事件或情況變動表示賬面值可能無法收回，則資產會進行減值測試。減值虧損乃按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可確定現金流入的最低水平組合，大部分是獨立於其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能撥回減值。

### 3.7 投資及其他金融資產

#### (a) 類別

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允值列賬(無論是計入其他全面收益或損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允值計量的資產而言，其損益將於綜合損益表或其他全面收益表入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其視乎本集團於初步確認時是否作出不可撤回選擇將權益投資按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)入賬。

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式發生變動時方重新分類債務投資。

#### (b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產於交易日確認，交易日即本集團承諾買賣資產之日期。金融資產乃於收取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉移及本集團實質上轉移所有權的一切風險及回報時終止確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.7 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公允值加(倘並非為按公允值列賬及計入損益(「按公允值列賬及計入損益」)之金融資產)收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公允值列賬及計入損益之金融資產之交易成本於損益列支。

嵌入式衍生工具的金融資產乃於釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時整體考慮。

#### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本

為收回僅作為支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法於綜合損益表內確認。終止確認產生的任何收益或虧損直接於綜合損益表內確認，並連同外匯收益及虧損於「其他(虧損)/收益淨額」呈列。減值虧損於綜合損益表呈列為單獨項目。

- 按公允值列賬及計入其他全面收入

為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，倘該等資產現金流量僅作為支付本金及利息，則按公允值列賬及計入其他全面收入計量。賬面值的變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於綜合損益表內確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合損益表並確認為「其他(虧損)/收益淨額」。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於「其他(虧損)/收益淨額」呈列，而減值開支作為單獨項目於損益表內呈列。

- 按公允值列賬及計入損益

不符合按攤銷成本計量或按公允值列賬及計入其他全面收入標準的資產，按公允值列賬及計入損益計量。後續按公允值列賬及計入損益計量的債務投資之收益或虧損於綜合損益表內確認，並於產生期間以淨值呈列。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.7 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 權益工具

本集團其後以公允值計量所有股權投資。當本集團的管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允值損益時，在終止確認投資後，公允值損益隨後不會重新分類至綜合損益表內。確立本集團收取款項的權利後，此類投資的股息將繼續於綜合損益表內確認。

以公允值計入損益的金融資產的公允值變動於綜合損益表中確認(如適用)。按公允值列賬及計入其他全面收入的權益工具投資無需進行減值評估。

#### (d) 金融資產減值

本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括客戶合約產生的應收貨款、應收貸款、融資租賃應收款、其他應收款項及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘以及其他項目(金融擔保合約))均須採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。

就應收貨款及融資租賃應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許採用存續期的預期虧損撥備。

就所有其他工具而言，本集團以12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註4.1詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

### 3.8 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於本公司或交易對方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.9 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保發出時確認為金融負債。負債初始按公允值計量，並於其後按以下各項的較高者計量：

- 按根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下之預期信用損失釐定之金額；及
- 初步確認金額減(倘適當)根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」確認之收入累計金額。

財務擔保的公允值按債務工具項下的合約付款與在並無擔保的情況下所需付款之間的現金流量差額之現值或按因承擔責任而應付第三方之估計金額釐定。

### 3.10 物業存貨

本集團的物業存貨包括發展中物業。

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化的借貸成本，並以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。發展中物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需之成本。銷售所需之成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售必須產生的非增量成本。計入流動資產中的發展中物業預計將在本集團的正常經營週期內變現或用於銷售。

待售發展中物業於落成後轉入待售物業。

### 3.11 應收貨款、應收貸款及其他應收款

應收貨款及其他應收款為於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶之款項，而應收貸款為於日常業務過程中授予客戶的公司貸款。倘預期應收貨款及其他應收款將於一年或以內(或倘較長，於正常營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貨款及應收貸款初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貨款及應收貸款，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

倘應收貨款及應收貸款不可收回，則其會在應收貨款及應收貸款之撥備賬目中撇銷。其後收回先前撇銷之款項將計入綜合損益表內的「行政開支」。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.12 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他短期、高流動性投資(原到期日為三個月或以下及可隨時轉換為已知金額的現金且所承受價值變動風險不大)。

### 3.13 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接相關之新增成本，於權益中列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

### 3.14 應付貨款及其他應付款

應付貨款為於日常業務中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘有關賬款乃於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則會按非流動負債列賬。

應付貨款及其他應付款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.15 借款

借款扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借款期間以實際利率法於綜合損益表中確認。

於借款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立借款融資支付的費用乃確認為借款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取借款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付代價間的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債，在損益中確認為融資成本。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.16 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計一般及特定借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。

特定借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益內確認。

### 3.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

#### 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定稅務處理。本集團乃按最有可能的金額或預期價值(取決於何種方法能夠更好地預測不確定性的解決方案)計量其稅項餘額。

#### 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及税法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公允值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.17 即期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅(續)

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結付與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 3.18 僱員福利

#### (a) 短期僱員福利

就工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)的負債預期將於期末後12個月內悉數償付，其中僱員所提供之相關服務將就彼等截至報告期末止之服務予以確認，並按清償負債時預期將予支付之金額計量。負債於綜合財務狀況表呈列為即期僱員福利債務。

#### (b) 界定供款計劃

既定供款計劃為退休金計劃，據此，本集團向獨立實體作供款，即使基金並無足夠資產以向所有僱員繳付有關僱員現時及過往期間服務之福利，本集團並無法律或推定責任而再作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及由中華人民共和國(「中國」)市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款(如適用)。

#### (c) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末因僱員已提供服務而產生的估計年假責任已作撥備。僱員的病假及產假於休假時方予確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.18 僱員福利(續)

#### (d) 終止僱傭福利

終止僱傭福利在本集團於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認終止僱傭福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付終止僱傭福利時。在鼓勵僱員自願遣散的要約情況下，終止僱傭福利按預期接受要約的僱員數目計算。於報告期後超過12個月到期應付的福利折現至其現值。

### 3.19 以股份為基礎付款

向僱員及提供類似服務之其他人士所作出之以股本結算以股份為基礎付款按股本工具於授出日期之公允值計量。

於授出日期(並無考慮所有非市場性質的歸屬條件)釐定之以股本結算以股份為基礎付款之公允值按照本集團對最終歸屬之股本工具之估計數字，於歸屬期以直線基準確認開支，權益(購股權儲備)則相應增加。於報告期末，本集團根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估修訂其對預期最終歸屬的股本工具之估計數字。若於修訂對原來的估計數字產生任何影響，則在損益確認從而令累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期尚未行使，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 3.20 撥備

當本集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務，很可能需要資源的流出以結算債務及金額能夠可靠估計時，便會確認撥備。惟不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按照管理層就結算報告期末的現有責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前貼現率，其反映當時市場對金錢時間值的估算和有關債務固有的風險。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.21 或然負債

或然負債指過往事件可能引致的責任，此等責任需就某一或多項本集團未能完全控制的不確定未來事件會否發生方能予以確認。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，由於可能將無需經濟資源流出，或責任金額未能可靠地計量而未予以確認。

從業務合併承擔者除外，或然負債不予確認，惟會於綜合財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變而導致資源可能流出，則被確認為撥備。

### 3.22 收益確認

收益按本集團在一般業務過程中提供服務而收取或應收代價的公允值計量。收入經扣增值稅及對銷集團公司間銷售後的其他減少收入列賬。本集團於收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入實體；及下文所述本集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。

本集團於達成履約承擔時(或就此)確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約承擔指大致相同之明確商品及服務(或一組商品或服務)或一系列明確商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約承擔的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約導致創建或提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得明確商品或服務之控制權的某一時點確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.22 收益確認(續)

#### (a) 自提供物業管理服務的收入

自提供物業管理服務的收入會在合約期內向客戶提供服務時確認。

#### (b) 酒店運營收入

酒店運營收入在提供服務的會計期間確認。

#### (c) 學費、註冊費和申請費收入

學費、註冊費及自提供經營小學教育服務的申請費的收入在提供服務時確認。

#### (d) 融資服務業務的利息收入

貸款業務應計利息收入基於在整個貸款期間內以實際利息法按攤餘成本計量的金融資產賬面總額的合同利率確認，惟隨後出現信用減值的金融資產除外。

倘應收款項減值，本集團會將賬面值減至可收回款額(即按該工具原實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續計算貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原定實際利率確認。

#### (e) 項目管理服務收入

項目管理服務收入在提供服務的會計期間確認。

### 3.23 合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權向客戶收取代價並履行責任以向客戶轉讓貨物或提供服務。倘餘下履約責任程度超過餘下權利程度，合約實為負債並確認為合約負債。

當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.24 股息收入

股息乃自按公允值計量且其變動計入損益及按公允值計量且其變動計入其他全面收益計量的金融資產收取。股息於收取付款的權利確立時於綜合損益表內確認為其他收入。

### 3.25 股息分派

向本公司的權益持有人分派的股息在股息獲本公司董事／權益擁有人(如適用)批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

### 3.26 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為：

- 將本公司擁有人應佔利潤(不包括普通股以外的任何服務股權成本)
- 除以財政年度內尚未行使普通股加權平均數計算，並就年內已發行普通股的花紅部分進行調整(不包括庫存股)。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的金額，以計及：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲兌換後尚未行使的額外普通股加權平均數。

### 3.27 租賃

#### 本集團作為承租人

租約在租約資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據相對獨立價格將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分分開並通過應用其他適用標準入賬。

租期按個別基準磋商，且包含各種不同條款及條件。本集團租賃多個物業。租賃協議並無施加任何契諾(出租人所持租賃資產的擔保權益除外)。租賃資產不得用作借款的擔保品。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.27 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

租約產生的資產及負債初步以現值基準計量。租約負債包括下列租約付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租約優惠；
- 基於指數或利率的可變租約付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價；及
- 倘租約期反映行使該選擇權，則支付終止租約的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租約付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於綜合損益表中扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### 3.27 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於綜合損益表中確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

#### 本集團作為出租人

本集團為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。如果租賃將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報讓予承租人，則該租賃被歸類為融資租賃。若不是，則該租賃歸類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款，其金額等於租賃投資淨額，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(惟製造商或經銷商出租人產生的成本除外)計入租賃投資淨額的初始計量中。利息收入乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未付投資淨額之固定週期回報率。

經營租賃的租金收入乃以直線法按有關租賃年期於綜合損益表內確認。於磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本已加入租賃資產賬面值，而有關成本按直線法在租期確認為開支，惟按公允值模式計量的投資物業除外。

### 3.28 利息收入

自按公允值列賬及計入損益之金融資產的利息收入計入該等資產的其他收入當中。

按攤銷成本計量的金融資產及按公允值列賬及計入其他全面收益之金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於損益表中確認為其他收入的一部分。

當利息收入來自因現金管理而持有的金融資產時，利息收入會呈現為融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入乃對金融資產的賬面總值應用實際利率計算得出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，實際利率乃應用於金融資產的賬面淨值(經扣除虧損撥備)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理

### 4.1 金融工具

#### 金融工具的種類

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元 (重列)	於2021年 1月1日 千港元 (重列)
<b>金融資產</b>			
按公允值列賬及計入損益之金融資產	<b>348,624</b>	1,456,446	905,206
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>3,309,927</b>	3,251,661	2,830,673
按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>1,883,175</b>	2,377,470	3,118,765
<b>金融負債</b>			
已攤銷成本	<b>1,348,190</b>	1,142,846	935,067

#### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具、按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款、按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款、應收貸款、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產、按公允值列賬及計入損益之結構性存款、應收貨款及其他應收款及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、借款、應付貨款、已收按金及應計費用及租賃負債。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。本集團管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干金融資產乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元	於2021年 1月1日 千港元
現金及現金等價物以下列貨幣計值：			
美元兌人民幣功能貨幣	221	221	17,052
美元兌港元功能貨幣	11,285	25,610	4,192
港元兌人民幣功能貨幣	16,258	17,954	3,320
人民幣兌港元功能貨幣	12,000	1,237	2,638
按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司 貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣	—	—	7,311
按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款 以美元計值兌人民幣功能貨幣	—	—	26,289
按公允值列賬及計入其他全面收益之 金融資產以下列貨幣計值：			
美元兌港元功能貨幣	54,556	86,238	147,661
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產 以下列貨幣計值：			
美元兌港元功能貨幣	121,932	166,609	130,985
港元兌人民幣功能貨幣	5,269	6,728	7,239

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃基於相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升及下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2022年12月31日止年度的除稅後虧損增加／減少1,266,000港元(2021年：除稅後溢利減少／增加980,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘、按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的匯率風險所致。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表內在貨幣風險。

##### 利率風險

本集團因於2022年及2021年12月31日之定息金融資產(應收貸款、可贖回優先股、按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款、按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款、於一間實體的可贖回可轉換優先股)、融資租賃應收款及租賃負債而承受公允值利率風險。本集團亦因於2022年及2021年12月31日之按公允值列賬及計入損益之浮息結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及銀行借款承受現金流利率風險。

本集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。本集團管理層將審核固定及浮動利率借款比例，並確保有關借款處於合理範圍內。

全球正在對主要利率基準進行根本改革，包括用可替代幾乎無風險的利率代替部分銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)。本集團正在密切關注市場及管理過渡至新基準利率的情況，包括相關銀行同業拆息監管機構發佈的公告。

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已經被指定為香港銀行同業拆息的備用參考利率。對於與香港銀行同業拆息掛鈎的浮息銀行借款，本集團已與相關對手方確認香港銀行同業拆息將繼續到期。本集團管理層認為利率基準改革產生的風險並不重大。

按攤銷成本計量之金融資產的利息收入總額如下：

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
金融服務產生的利息收益：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	25,587	22,994
其他收入：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	65,185	74,524
利息收入總額	<u>90,772</u>	<u>97,518</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

並非按公允值列賬及計入損益計量之金融負債的利息支出總額如下：

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
利息支出：		
— 按攤銷成本列賬的金融負債	45,582	19,072
— 租賃負債	424	412
	<u>46,006</u>	<u>19,484</u>

#### 敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物的現金流利率風險不大，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而編製。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。假定香港浮息銀行借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至2022年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少4,816,000港元(2021年：除稅後利潤將減少／增加3,987,000港元)。假定中國按公允值列賬及計入損益的結構性存款的利率因與存款利率掛鈎的匯率變動而上升／下降50個基點且所有其他變量保持不變，則本集團截至2021年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少1,151,000港元。於2022年12月31日，本集團並無任何按公允值列賬及計入損益的結構性存款。

#### 其他價格風險

本集團因其按公允值列賬及計入損益之金融資產(不包括於2022年12月31日的一間實體可贖回優先股及於2021年12月31日的可贖回可轉換優先股的投資)及按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具而承受價格風險。

對於在證券交易所所報按公允值列賬及計入損益計量之股本證券及非上市基金，本集團管理層通過維持具不同風險的投資組合管理該風險。此外，本集團亦投資於若干針對於多元化行業部門經營之被投資公司就長期戰略目的而發行之未上市股本證券，該等證券被指定為按公允值列賬及計入其他全面收益。本集團已委任一支專責團隊監控價格風險並將於有需要時考慮對沖風險。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 其他價格風險(續)

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表其他內在價格風險。

下列敏感度分析根據價格風險而釐定。

假定相關工具價格上升／下跌10%，則截至2022年12月31日止年度的除稅後虧損將因相關按公允值列賬及計入損益的金融資產的公允值變動而減少／增加27,211,000港元(2021年：除稅後溢利增加／減少40,169,000港元)，而截至2022年12月31日止年度之投資重估儲備將因按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的公允值變動而增加／減少130,613,000港元(2021年(重列)：163,974,000港元)。

#### 信貸風險及減值評估

本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；
- 融資租賃應收款；及
- 附註35所披露的財務擔保合約金額。

#### 客戶合約產生的應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。應收貸款及融資租賃應收款的信貸風險乃單獨進行評估。物業管理及房地產投資業務的應收貨款按參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險之攤估信貸風險特點，被分至五個內部信貸評級類別(即：低風險、中等風險、高風險、虧損及撇銷)。授予客戶的限額及評級每年檢討兩次。已設定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已獲大幅降低。

此外，於2022年及2021年12月31日，本集團根據預期信貸虧損模式對物業管理及物業投資業務應收貨款進行集中減值評估，而應收貨款、融資租賃應收款及融資服務的應收貨款分別進行評估。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

##### 其他應收款及按金

本集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗及可得的合理及具理據之前瞻性資料，就其他應收款及按金的可回收性進行定期個別評估。本集團管理層認為，自初始確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加，本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團評估其他應收款及按金的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

##### 銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)

本集團銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)的信貸風險有限，原因為對手方乃獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，且過去並無任何違約記錄。概無就銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)計提虧損撥備。本集團所承擔的單一金融機構風險有限。

本集團並無任何重大信貸集中風險，惟融資租賃應收款，於2021年12月31日其99%為應付經營科技發展業務的一名債務人款項，及應收貸款，於2022年12月31日其54%(2021年：54%)為經營商業貸款業務(2021年：商業貸款業務)的一名債務人款項。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貨款／融資租賃應收款	其他金融資產／其他
低風險	對手方具低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人有請求延長到期日的歷史， 但一般於延長的到期日內結清	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	透過內部所得資料或外部資源， 自初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)
撇銷	有證據表明債務人陷入嚴重財政困難 且本集團並無日後收回款項的可能	金額已撇銷	金額已撇銷



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合約(均須進行預期信貸虧損評估)所面臨的信貸風險：

	附註	外部信貸評級 (附註v)	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面值總額	
					於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>						
應收貸款(附註i)	23	不適用	低風險 中等風險 虧損	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損 全期預期信貸 虧損(信貸減值)	<b>64,501</b> <b>454,955</b> <b>22,396</b>	61,125 501,111 —
應收貸款(附註ii)	22	不適用	不適用	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	<b>7,602</b>	4,729
其他應收款及按金	22	不適用 Aa1 – Baa2 (2021年：Aa1 – Baa2)	不適用 (附註(iii))	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損	<b>15,576</b> <b>70,299</b>	10,885 17,111
銀行存款(非即期)	26	Aa1 – Baa2 (2021年： Aa1 – Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>693,729</b>	176,039
銀行存款(即期)	26	Aa1 – Baa2 (2021年：Aa1 – Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	—	21,743
已抵押銀行存款(非即期)	26	Aa3 – Baa2 (2021年：Aa3 – Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,164,726</b>	930,275

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

	附註	外部信貸評級 (附註v)	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面值總額	
					於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
					千港元	千港元
現金及現金等價物	26	Aa1 - Baa2 (2021年：Aa1 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>846,107</b>	1,539,354
<b>其他項目</b>						
融資租賃應收款(附註iv)	24	不適用	中等風險 虧損	全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (信貸減值)	—	5 5,273
財務擔保合約(附註vi)	35	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	<b>7,100</b>	8,597

附註：

- (i) 本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估應收貸款。虧損率介乎2.26%至48.7%(2021年：0.58%至2.31%)乃應用於債務人。於2022年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為29,965,000港元(2021年：10,711,000港元)。

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

- (ii) 就應收貨款而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。為計量物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款已參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險，按攤估信貸風險特點分類。本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損並不重大。
- (iii) 就內部信貸風險管理而言，本集團採用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。

	逾期 千港元	未逾期/ 無固定還款期限 千港元	總計 千港元
<b>於2022年12月31日</b>			
其他應收款及按金(不包括銀行存款應收利息)	—	15,576	15,576
<b>於2021年12月31日</b>			
其他應收款及按金(不包括銀行存款應收利息)	—	10,885	10,885

基於管理層的評估，其他應收款及按金的預期信貸虧損並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

- (iv) 本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。為計量融資租賃應收款的預期信貸虧損，本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險以及債務人業務性質及前景單獨評估債務人。截至2021年12月31日止年度，虧損率介乎2.0%至100%乃應用於債務人。截至2022年12月31日止年度，已撇銷結餘4,830,000港元。於2022年12月31日，融資租賃應收款的信貸虧損準備為零港元(2021年：5,273,000港元)。

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

- (v) 外部信貸評級乃來自國際信貸評級機構穆迪。
- (vi) 就財務擔保合約而言，本集團於2022年12月31日根據相關合同已擔保的最高金額為7,100,000港元(2021年：8,597,000港元)。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為自初步確認財務擔保合約以來信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備乃按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算。基於管理層的評估，財務擔保合約的預期信貸虧損並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表顯示根據12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損計量的已確認應收貸款的虧損撥備與根據全期預期信貸虧損計量的已確認應收貸款及融資租賃應收款的虧損撥備之對賬：

	12個月	全期預期信貸虧損		
	預期信貸虧損	(出現信貸減值)		
	應收貸款	應收貸款	融資	應收貸款
	千港元	千港元	租賃應收款	千港元
			千港元	
於2021年1月1日	13,106	—	5,202	13,714
已撥回減值虧損	(6,713)	—	(81)	(11,132)
撇銷	—	—	—	(2,582)
添置	3,970	—	—	—
匯兌調整	348	—	152	—
	<u>10,711</u>	<u>—</u>	<u>5,273</u>	<u>—</u>
於2021年12月31日	10,711	—	5,273	—
已撥回減值虧損	—	—	—	—
撇銷	—	—	(4,830)	—
還款	(338)	—	—	—
添置	8,511	12,606	—	—
匯兌調整	(1,102)	(423)	(443)	—
	<u>17,782</u>	<u>12,183</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2022年12月31日	17,782	12,183	—	—

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及按公允值列賬及計入損益之結構性存款)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

下表詳列本集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流。

	按要求償還 千港元	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
<b>於2022年12月31日</b>						
應付貨款、已收按金及應計費用	185,378	—	—	—	—	185,378
借款	1,153,600	—	—	—	—	1,153,600
租賃負債	—	2,288	1,991	5,676	473	10,428
	<u>1,338,978</u>	<u>2,288</u>	<u>1,991</u>	<u>5,676</u>	<u>473</u>	<u>1,349,406</u>
	按要求償還 千港元	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
<b>於2021年12月31日</b>						
應付貨款、已收按金及應計費用	187,846	—	—	—	—	187,846
借款	955,000	—	—	—	—	955,000
租賃負債	848	1,675	—	—	—	2,523
	<u>1,143,694</u>	<u>1,675</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,145,369</u>

本集團亦提供擔保以確保本集團物業單位的若干買家有還款義務，而該等買家只有在提供擔保的買家拖欠還款時纔會有合約現金流(附註35)。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

於上述到期日分析中，包含按要求償還條款的銀行借款計入「按要求」或「少於一年」的時間範圍。於2022年12月31日，該等銀行貸款的賬面總值為1,153,600,000港元(2021年：955,000,000港元)。經計及本集團的財務狀況，管理層並不認為銀行會行使其酌情權要求立即償還。管理層認為，該等銀行借款將在報告期末後兩年內按照貸款協議約定的還款日期償還，具體情況如下表所示：

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2022年12月31日	<u>179,460</u>	<u>1,093,204</u>	<u>—</u>	<u>1,272,664</u>	<u>1,153,600</u>

#### 金融工具公允值計量

出於財務報告目的，本集團的部分金融工具以公允值計量。在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團委聘一名獨立專業估值師進行估值。本集團管理層與獨立專業估值師緊密合作，為模型建立適當的估值技術及輸入數據。本集團管理層每半年向本公司執行董事匯報一次，以解釋資產公允值波動的原因。

#### 按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值

若干本集團金融資產於報告期末按公允值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公允值的資料(特別是所使用之估值方法及輸入值)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 金融工具公允值計量(續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值(續)

金融資產	於以下日期之公允值		公允值等級	估值方法
	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元		
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股本證券	1,741,500	2,187,320 (重列)	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的香港上市實體股本證券	62,730	65,300	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市基金投資	70,106	111,801	第三級	金融機構報價(基於實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公允值)(附註(i)))
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券	7,719	13,049	第三級	金融機構報價(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公允值)(附註(ii)))
分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產之非上市基金投資	332,899	465,335	第三級	金融機構報價(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公允值)(附註(ii)))
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券	1,120	—	第二級	近期交易價
分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的香港、中國及海外上市股本證券	15,724	50,602	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股	—	633,473	第三級	根據按5.5%貼現的可贖回優先股估計日後現金流量計算的貼現現金流量(附註(iii))
按公允值列賬及計入損益之結構性存款	—	307,036	第三級	金融機構報價(附註(iv))

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 金融工具公允值計量(續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值(續)

金融資產	於以下日期之公允值		公允值等級	估值方法
	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元		
按公允值列賬及計入損益 的應收聯營公司貸款及聯營 公司欠款	—	—	第三級	估計日後現金流量計算的貼現 現金流量(包括收益增長率 2.0%(2021年:2.0%) 增長率的主要影響)以及 有關收取款項的估計時間， 按反映聯營公司信貸風險的 22.3%(2021年:18.6%) 之利率貼現(附註(v))

附註：

- (i) 於2022年12月31日，非上市股本證券並無近期交易，因此分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券根據金融機構的報價釐定。由於計入實體的相關投資組合的公允值被分類為公允值等級的第三級，因此於2022年12月31日分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券被分類為公允值等級的第三級。

保持所有其他變量不變的實體的公允值增加/減少5%將使截至2022年12月31日止年度的投資重估儲備增加/減少2,876,000港元(2021年:4,682,000港元)。

- (ii) 於2022年12月31日，非上市基金投資並無近期交易，因此分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資的公允值根據金融機構的報價釐定。由於計入基金的相關投資組合的公允值被分類為公允值等級的第三級，因此於2022年12月31日分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資被歸類為公允值等級的第三級。

倘基金公允值增加/減少5%而所有其他變量維持不變，截至2022年12月31日止年度的虧損減少/增加12,484,000港元(2021年:17,450,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

#### 金融工具公允值計量(續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值(續)

附註：(續)

- (iii) 倘貼現率增加／減少0.5%而所有其他變量維持不變，則截至2021年12月31日止年度的虧損增加／減少44,079,000港元／52,895,000港元。
- (iv) 倘金融機構報價增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則截至2021年12月31日止年度的虧損減少／增加11,514,000港元。
- (v) 本集團管理層已對2022年12月31日按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款進行敏感度分析，以(i)在所有其他變量不變的情況下收益增長率增加0.5%及(ii)在所有其他變量不變的情況下貼現率下降0.5%。由於敏感度分析中公允值的變動隨後被RGAP集團分佔的虧損所抵銷，因此按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款並無變動，本集團管理層認為敏感度分析結果的披露對於2022年12月31日按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款不具有代表性(2021年：相同)。

除上述情況外，於兩個年度內並無第一級、第二級及第三級之間的轉移。公允值等級之間的轉移在導致轉移的事件或情況變化發生之日釐定。

#### 並非按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債的公允值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公允值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

下表列示第三級項目於截至2022年及2021年12月31日止年度的變動：

	按公允值						合計 千港元
	按公允值列 賬及計入損 益之其他 金融資產 千港元	列賬及計入 損益的應收 一間聯營 公司貸款 千港元	按公允值列賬 及計入損益的 聯營公司欠款 千港元	按公允值列 賬及計入其 他全面收益 之非上市工具 千港元	按公允值列賬 及計入損益之 結構性銀行 存款 千港元		
於2021年1月1日	68,135	7,311	26,289	—	427,553	529,288	
轉入第三級	323,422	—	—	194,259	—	517,681	
購買	609,976	—	—	—	—	609,976	
出售/結算/贖回	(68,135)	—	—	—	—	(68,135)	
存置按公允值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	1,230,277	1,230,277	
提取按公允值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	(1,362,521)	(1,362,521)	
授予聯營公司墊款	—	—	21,903	—	—	21,903	
分佔聯營公司業績	—	153,838	—	—	—	153,838	
匯兌調整	17,359	741	—	(69,409)	11,727	(39,582)	
損益內之公允值變動	148,051	(161,890)	(48,192)	—	—	(62,031)	
於2021年12月31日	1,098,808	—	—	124,850	307,036	1,530,694	
購買	—	—	—	1,385	—	1,385	
出售/結算/贖回	(638,077)	—	—	(1,648)	—	(639,725)	
存置按公允值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	74,160	74,160	
提取按公允值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	(365,186)	(365,186)	
授予聯營公司墊款	—	—	24,336	—	—	24,336	
聯營公司還款	—	—	(9,908)	—	—	(9,908)	
分佔聯營公司業績	—	187,743	—	—	—	187,743	
匯兌調整	(51,738)	—	—	(1,572)	(16,010)	(69,320)	
損益內之公允值變動	(76,094)	(187,743)	(14,428)	—	—	(278,265)	
其他全面收益內之公允值變動	—	—	—	(45,190)	—	(45,190)	
於2022年12月31日	332,899	—	—	77,825	—	410,724	

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 金融工具(續)

與在本報告期末持有的按公允值列賬及計入其他全面收益的股本工具有關的虧損323,407,000港元(2021年(重列): 虧損820,094,000港元)乃計入其他全面收益, 並呈報為投資重估儲備變動。

### 4.2 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營, 同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註30披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中, 本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據本公司董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 5 關鍵會計估計及判斷

本集團持續對估計及判斷進行評估，該等估計及判斷以過往經驗及其他因素(包括預測日後在若干情況下會合理發生的事件)為基準。

本集團就未來作出估計及假設，按定義，所得會計估計大多偏離相關實際結果。對下一個財政年度資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

### (a) 即期及遞延所得稅

本集團根據估計年內應課稅收入作出本期所得稅撥備。所得稅負債估計金額主要依據本集團編製的稅項計算而釐定。然而，香港稅務部門不時就稅項計算內的項目及若干非常規交易的稅務處理作出提問。倘本集團認為有關提問或判斷很可能導致產生不同的稅務情況，屆時將估計最有可能的結算金額，並且對所得稅開支及所得稅負債作出相應調整。

倘管理層認為可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。本集團根據管理層編製的利潤預測確認遞延所得稅資產。倘預期與原先估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延所得稅資產及稅項開支確認。

### (b) 投資物業的公允值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公允值列值。釐定公允值時，獨立專業估值師已根據涉及若干估計的估值法進行估值，包括資本化率、市場租金及市場租金調整。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團的投資物業的公允值，並須對損益內所呈報公允值收益或虧損金額作相應調整。於2022年12月31日，本集團投資物業的賬面值為2,574,020,000港元(2021年：2,822,127,000港元)。

### (c) 於一間聯營公司—眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)之權益之減值

本集團於每個報告期末評估以考慮是否有跡象表明於一間聯營公司—眾安國際之權益減值，並進一步評估是否已遭受減值。本集團在聘請的獨立專業估值師的協助下，以眾安國際以往的股份發行交易為基準，並根據可比公司的市場走勢進行調整，以市場方法以公允價值減去處置成本確定可收回金額。在估值中採用的關鍵假設包括眾安國際的業務及節選可比公司的可比性並無不利變動。根據評估結果，可收回金額超過眾安國際於2022年12月31日權益的賬面值，因此並無確認眾安國際權益減值準備。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (d) 估算物業存貨之可變現淨值

物業存貨之賬面值為873,634,000港元(2021年：951,774,000港元)。物業存貨之可變現淨值乃根據可比物業的現行市場價格減去根據管理層估計的相關未來銷售成本和竣工成本，並參照近期市場交易的預期銷售價格確定的。本集團物業存貨之可變現淨值的確定涉及對售價、銷售成本及物業存貨完成成本的關鍵會計估計。管理層分別參考可比市場交易、以往項目的銷售成本收入比及估計完工成本的管理預算來估算銷售價格、銷售成本和完工成本。數據輸入和估計的變動將導致物業存貨之可變現淨值發生變化，並對損益中報告的減值損失金額進行相應調整。

### (e) 按公允值列賬及計入損益之應收聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款的公允值

本集團應收一間聯營公司貸款(見附註20)，指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)的一名股東貸款。於2022年及2021年12月31日，本集團亦有聯營公司欠款(附註20)，指主要來自本集團提供物業管理服務及本集團墊款的應收款項。

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，其將不會於報告期末起計一年內償還，因此相應分類為非流動資產。應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款指於RGAP及其附屬公司(「RGAP集團」)項目的投資，應收一間聯營公司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，因此均以按公允值列賬及計入損益計量。該等款項的公允值視乎自RGAP集團收到的受增長率影響的物業發展及物業投資項目的現金流量及所應用的貼現率而定。倘實際未來現金流量或貼現率變動，則可能出現公允值變動。

在釐定於2022年及2021年12月31日按公允值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值時，本公司董事已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況、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)，以確定按公允值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，本集團委聘一名獨立專業估值師對代表聯營公司的市場利率的貼現率進行估計。於2022年及2021年12月31日，按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款(扣除應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支)分別為零。截至2022年12月31日止年度，確認公允值虧損202,171,000港元(2021年：210,082,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (f) 聯營公司眾安國際之投資的分類

本集團於2022年9月完成對眾安國際的認購後，本集團及眾安在綫分別持有44.75%及44.70%的股權。由於管理層認為眾安在綫繼續控制眾安國際的董事會，本集團繼續使用權益會計覈算眾安國際。

### (g) 酒店樓宇減值

評估酒店樓宇之減值時，須估計其可收回金額，該金額按公允值減出售成本釐定。獨立專業估值師作出的估計被視為屬主要判斷範疇，包括於截至2022年及2021年12月31日止年度的調整房租及資本化率。如假設因市況而有變動，則應收金額的估計可能會受到影響。酒店樓宇的可收回金額之計算詳情於附註16披露。於2022年12月31日，酒店樓宇的賬面值為97,084,000港元(2021年：115,843,000港元)。於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無確認任何酒店樓宇的減值虧損。

## 6 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	58,201	62,637
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	25,587	22,994
	<b>380,381</b>	<b>432,226</b>

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

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (a) 收益(續)

#### (i) 劃分客戶合約的收益(續)

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
收益總額	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
收益總額	134,236	212,359	22,994	62,637	432,226

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (a) 收益(續)

#### (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(2021年：十二年)的物業管理合約提供服務)時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

#### (iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

分攤至物業管理服務之餘下履約承擔(未完成或部分未完成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	14,768	23,407
一年以上但不超過兩年	9,757	15,260
兩年以上但不超過五年	13,159	24,979
五年以上	19,340	14,163
	<u>57,024</u>	<u>77,809</u>

本集團提供的所有其他服務均為期一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號項下所允許，分攤至該等未完成合約的交易價格並未予以披露。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (a) 收益(續)

#### (iv) 租賃

	2022年 千港元	2021年 千港元
就經營租賃物業而言：		
— 固定租賃付款	173,047	206,638
— 不取決於一項指數或比率的可變租賃付款	3,302	5,721
	<b>176,349</b>	212,359
就融資租賃設備及物業而言：		
— 融資服務業務的利息收入	—	9
租賃產生之收益總額	<b>176,349</b>	212,368

### (b) 分類資料

管理層已根據本主要經營決策者(「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。本集團在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、小學及提供項目管理服務的收入

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所得稅前(虧損)/收益(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、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值(虧損)/收益、應收聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款的公允值虧損及融資成本)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (b) 分類資料(續)

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	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	總計 千港元
收益							
對外銷售	—	120,244	176,349	25,587	322,180	58,201	380,381
業績							
分類業績	(1,301)	1,973	153,445	1,741	155,858	(6,596)	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
按公允值列賬及計入損益之							
其他金融資產的公允值虧損							(109,420)
按公允值列賬及計入損益的應收聯營							
公司貸款及按公允值列賬及計入損益							
聯營公司欠款的公允值虧損							(202,171)
分佔聯營公司業績							(60,881)
融資成本							(46,006)
除稅前虧損							(80,691)

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	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	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
按公允值列賬及計入損益之							
其他金融資產的公允值虧損							142,256
按公允值列賬及計入損益的應收聯營							
公司貸款及按公允值列賬及計入損益							
聯營公司欠款的公允值虧損							(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



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (b) 分類資料(續)

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。

#### 其他分類資料

	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	其他 營運分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	182	112	33	10,729	9,435	20,491
計入物業、廠房及設備之使用權							
資產的折舊	—	—	1,245	445	—	3,766	5,456
投資物業公允值虧損	—	—	11,472	—	—	—	11,472
預期信貸虧損模式下的減值							
虧損	—	—	—	—	—	—	—
—應收貸款	—	—	—	20,779	—	—	20,779
定期提供予主要經營決策者惟並							
無計入分類業績計量的款項：							
按公允值列賬及計入損益的應收聯營							
公司貸款及按公允值列賬及計入	—	—	—	—	—	202,171	202,171
損益聯營公司欠款的公允值虧損	—	—	—	—	—	(183,629)	(183,629)
攤薄一間聯營公司權益的收益							
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	60,881	60,881
利息收入(不包括融資服務的							
利息收入)	—	—	—	—	—	(73,550)	(73,550)
按公允值列賬及計入損益之							
其他金融資產的公允值虧損	—	—	—	—	—	109,420	109,420
融資成本	—	—	—	—	—	46,006	46,006

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 收益及分類資料(續)

### (b) 分類資料(續)

#### 其他分類資料(續)

	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	其他 營運分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	395	42	43	11,862	12,052	24,394
計入物業、廠房及設備之使用權資產的折舊	—	—	1,296	515	—	6,385	8,196
投資物業公允價值收益	—	—	2,413	—	—	—	2,413
預期信貸虧損模式下的減值虧損撥回淨額							
— 應收貸款	—	—	—	2,743	—	—	2,743
— 融資租賃應收款	—	—	—	81	—	—	81
— 應收貸款	—	—	—	11,132	—	—	11,132
定期提供予主要經營決策者惟並 無計入分類業績計量的款項：							
按公允價值列賬及計入損益的應收聯營 公司貸款及按公允價值列賬及計入損益 聯營公司欠款的公允價值虧損							
聯營公司欠款的公允價值虧損	—	—	—	—	—	210,082	210,082
攤薄一間聯營公司權益的收益	—	—	—	—	—	(309,159)	(309,159)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	193,180	193,180
利息收入(不包括融資服務的 利息收入)							
利息收入	—	—	—	—	—	(79,517)	(79,517)
按公允價值列賬及計入損益之其他 金融資產的公允價值收益							
金融資產的公允價值收益	—	—	—	—	—	(142,256)	(142,256)
融資成本	—	—	—	—	—	19,484	19,484

本集團於兩個年度的所有收益均源自中國。本集團非流動資產(金融工具、遞延稅項資產及於聯營公司的權益除外)分別為2,790,182,000港元(2021年：3,079,251,000港元)及11,281,000港元(2021年：2,488,000港元)，位於中國及香港(基於持有有關資產的集團實體註冊地)。於截至2022年或2021年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團收益10%以上。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 7. 其他收入

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

## 8. 其他(虧損)/收益淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(563)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(33,191)	182
預期信貸損失模式下的減值虧損撥回		
— 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>

## 9. 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>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 10 按性質分類的開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
員工成本(附註11)	<b>142,866</b>	149,607
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註16)	<b>25,947</b>	32,590
法律及專業費用	<b>25,149</b>	16,864
維修及維護	<b>17,810</b>	20,424
公用事業	<b>17,227</b>	19,631
清潔費用	<b>13,168</b>	15,231
雜項費用	<b>9,505</b>	11,338
銀行費用	<b>6,592</b>	4,985
核數師薪酬		
— 核數服務	<b>4,150</b>	2,800
— 非核數服務	<b>630</b>	2,075
與短期租賃和低價值資產租賃有關的費用	<b>4,297</b>	1,188
其他	<b>23,573</b>	21,187
銷售成本、銷售及行政費用總額	<b>290,914</b>	297,920

## 11 僱員福利開支

### (a) 員工成本(包括董事酬金)

	2022年 千港元	2021年 千港元
工資及薪金	<b>133,765</b>	139,365
退休福利計劃供款	<b>9,101</b>	10,242
僱員福利開支總額	<b>142,866</b>	149,607

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 11 僱員福利開支(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士中有五名(2021年：四名)為董事，其酬金已包括在附註12內。餘下零名(2021年：一名)年內的酬金如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
薪金及其他福利	—	1,550
退休福利計劃供款	—	42
	<u>—</u>	<u>1,592</u>

此等人士的酬金屬下列範圍的人數為：

酬金範圍	人數	
	2022年	2021年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	<u>—</u>	<u>1</u>

年內，本集團概無付予五名最高薪酬人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 12. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付8名(2021年：8名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2022年12月31日止年度								
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			合計
	項亞波先生	陳巍先生	歐亞平先生	歐晉羿先生	鄧銳民先生	辛羅林先生	田勁先生	項兵博士	
(附註e)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利(附註b及c)	3,949	1,200	2,880	1,200	2,068	-	-	-	11,297
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	<u>3,967</u>	<u>1,242</u>	<u>2,922</u>	<u>1,218</u>	<u>2,086</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>12,185</u>
	截至2021年12月31日止年度								
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			合計
	項亞波先生	陳巍先生	歐亞平先生	歐晉羿先生	鄧銳民先生	辛羅林先生	田勁先生	項兵博士	
(附註e)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利(附註b及c)	4,157	2,240	3,065	650	2,240	-	-	-	12,352
花紅(附註c)	500	-	-	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	<u>4,675</u>	<u>2,282</u>	<u>3,107</u>	<u>668</u>	<u>2,258</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>13,740</u>

附註：

- 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- 執行董事及非執行董事的年薪增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而得出。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 12. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：(續)

(d) 上文所示之執行董事酬金(包括項亞波先生及陳巍先生)為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事之董事酬金(包括歐亞平先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生)為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事的酬金為彼等作為本公司董事提供服務之酬金。

(e) 項亞波先生亦為本公司最高行政人員，上文所披露彼之酬金包括彼作為最高行政人員提供之該等服務。

(f) 董事離職福利

於截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事已或將收取任何離職福利。

(g) 就獲取董事服務向第三方支付之代價

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價。

(h) 有關以董事、彼等之控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於截至2022年及2021年12月31日止年度，概無以董事或彼等之控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易安排。

## 13 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
— 中國預扣所得稅	12,225	—
遞延稅項支出(附註31)	(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%)。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 13 所得稅支出(續)

### 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%)。由於本集團於兩個年度並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

年內的稅項與綜合損益表所列的除所得稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(80,691)</b>	356,248
分佔聯營公司業績的調整	<b>60,881</b>	193,180
	<b>(19,810)</b>	549,428
按適用於各個國家的(虧損)/溢利以當地稅率計算的稅項	<b>(8,042)</b>	137,357
不可扣稅支出的稅務影響	<b>39,176</b>	4,452
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(42,688)</b>	(87,099)
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	<b>5,064</b>	4,825
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>316</b>	152
動用先前未確認稅務虧損	<b>(4,062)</b>	—
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	<b>50,543</b>	52,521
動用過往未確認可扣減暫時性差額	<b>(1,227)</b>	(1,277)
本年度所得稅開支	<b>39,080</b>	110,931

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 13 所得稅支出(續)

### 香港利得稅(續)

自2012年以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/2006至2013/2014課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。截至2022年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2013/2014課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007至2013/2014課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2021年：134,750,000港元)的儲稅券。於2022年12月31日，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函通知本集團，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2022年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未舉行上訴聆訊。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故截至2022年12月31日止年度並無確認任何撥備。

此外，自2011年以來，香港稅務局已就2007/2008課稅年度中集團實體之間交易若干收入的離岸申索應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2022年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2021年：23,649,000港元)的儲稅券。於2022年12月31日，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函通知本集團，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2022年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未舉行上訴聆訊。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故截至2022年12月31日止年度並無確認任何撥備。

## 14. 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)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 15. 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)/盈利	<u>(143,388)</u>	<u>190,711</u>
已發行普通股加權平均數	<u>6,374,003,096</u>	<u>5,717,975,563</u>
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)。

由於行使本公司及眾安國際購股權會產生反攤薄影響，故兩個年度的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	使用權資產 千港元 (附註16(b))	酒店樓宇 千港元	酒店 樓宇裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>							
於2021年1月1日	209,081	100,651	262,230	191,793	80,846	15,612	860,213
出售	—	—	—	—	(360)	—	(360)
添置	2,106	1,267	—	—	518	6	3,897
匯兌調整	6,163	2,269	7,691	5,627	1,648	360	23,758
於2021年12月31日	217,350	104,187	269,921	197,420	82,652	15,978	887,508
出售	—	—	—	—	(8)	—	(8)
添置	3,472	10,119	—	—	481	—	14,072
匯兌調整	(16,796)	(6,427)	(22,671)	(16,581)	(5,058)	(598)	(68,131)
於2022年12月31日	204,026	107,879	247,250	180,839	78,067	15,380	833,441
<b>折舊及減值</b>							
於2021年1月1日	128,978	32,659	140,770	191,793	72,274	12,472	578,946
本年度支出	13,199	8,196	9,039	—	1,296	860	32,590
出售	—	—	—	—	(241)	—	(241)
匯兌調整	3,929	940	4,269	5,627	1,545	291	16,601
於2021年12月31日	146,106	41,795	154,078	197,420	74,874	13,623	627,896
本年度支出	10,784	5,456	8,683	—	357	667	25,947
出售	—	—	—	—	(6)	—	(6)
匯兌調整	(11,907)	(1,430)	(12,595)	(16,581)	(4,453)	(873)	(47,839)
於2022年12月31日	144,983	45,821	150,166	180,839	70,772	13,417	605,998
<b>賬面值</b>							
於2022年12月31日	59,043	62,058	97,084	—	7,295	1,963	227,443
於2021年12月31日	71,244	62,392	115,843	—	7,778	2,355	259,612

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括主要位於中國之物業。

本集團概無抵押任何非流動資產作為抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

### 酒店樓宇的減值評估

於過往年度，本集團因其酒店業務遭受虧損而錄得酒店樓宇之減值虧損。於2022年12月31日，酒店樓宇的減值虧損總額為58,882,000港元(2021年：58,882,000港元)。

管理層將截至2022年12月31日止年度酒店經營產生的虧損視為減值指標，因此，本集團已對酒店的可收回金額進行檢討。酒店樓宇於2022年及2021年12月31日的可收回金額乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，且為香港測量師學會會員。

於2022年12月31日，酒店樓宇的可收回金額乃根據公允值減出售成本評估。酒店樓宇的公允值乃按收入資本化方法釐定，其公平直接計量歸類為公允值等級第三級。兩年的估值方法並無變動。估值中所用的其中一項關鍵不可觀察輸入數據為經調整房租每月人民幣30元/平方米(2021年：人民幣30元/平方米)。所用經調整房租下降5%(2021年：5%)將導致公允值計量減少5.6%(2021年：4.6%)，反之亦然。估值中所用的另一項關鍵不可觀察輸入數據為資本化比率10%(2021年：10%)。所用資本化比率上升1%(2021年：1%)將導致公允值計量減少9.3%(2021年：8.3%)。

由於2022年及2021年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇及酒店樓宇裝修可收回金額高於賬面值，故截至2022年及2021年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

## 16(b) 租賃

該附註載列有關本集團作為承租人所訂立租約的資料。

### (i) 於綜合財務狀況表內確認的款項

資產負債表所載列與租賃有關的款項如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>使用權資產</b>		
租賃土地	53,691	59,927
已租賃物業	8,367	2,465
	<b>62,058</b>	<b>62,392</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	1,844	2,501
非流動	7,274	—
	<b>9,118</b>	<b>2,501</b>

截至2022年12月31日止年度，使用權資產增加10,119,000港元(2021年：1,267,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 16(b) 租賃(續)

### (ii) 於綜合損益表內確認的款項

綜合損益表所載列與租賃有關的款項如下：

使用權資產的折舊費用

	2022年 千港元	2021年 千港元
租賃土地	1,245	1,296
已租賃物業	4,211	6,900
	<u>5,456</u>	<u>8,196</u>
利息支出(計入融資成本)	424	412
短期租賃費用(計入銷售成本及行政費用)	4,030	1,095
上述未列為短期租賃的低值資產租賃費用(計入行政費用)	267	93

截至2022年12月31日止年度的租賃現金流出總額為8,878,000港元(2021年：11,364,000港元)。

### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃若干寫字樓用於其營運。租賃合約通常按一至六年(2021年：一至三年)之固定租期訂立，惟可能擁有下文所述的延期選擇權。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。

### (iv) 延期及終止選擇權

本集團於一幢寫字樓的租賃中擁有延期選擇權。該選擇權乃用於管理本集團營運所用資產時最大程度增大營運靈活性。所持延期選擇權僅可由本集團而非出租人行使。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無行使任何續期選擇權。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 17. 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，租金應按月支付。寫字樓及零售物業的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
投資物業的公允值變動	(11,472)	2,413
匯率調整	(236,635)	80,403
	<u>2,574,020</u>	<u>2,822,127</u>

### (i) 就投資物業於損益內確認之金額

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營租賃的租金收入	176,349	212,359
於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(10,926)	(10,295)
於年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(2,360)	(2,025)
	<u>163,063</u>	<u>199,039</u>

### (ii) 本集團的估值程序

本集團按2022年及2021年12月31日的公允值計量其已落成投資物業，有關公允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。

本集團管理層與獨立專業估值師密切合作，確立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公允值出現重大變動，將向本公司執行董事報告變動原因，以解釋波動緣由。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 17. 投資物業(續)

### (iii) 估值方法

投資物業公允值之釐定乃參照相關市場上可資比較的銷售憑證，或以資本化源自現有租約的收益淨額為投資方式(倘適當)，並考慮物業的潛在復歸業權收入。

本集團的投資物業的公允值計量，根據所用估值技術的輸入數據，歸類為公允值等級第三級。年內，第一級與第二級之間均無轉移公允值計量，亦無轉入或轉出第三級。估值方法與去年對寫字樓及零售物業所採用者一致。年內估值方法概無變動。

於2022年12月31日，本集團賬面值為516,237,000港元(2021年12月31日：563,570,000港元)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

有關使用重大無法觀察輸入數據的公允值計量的資料

下表列載釐定投資物業公允值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公允值的關係
於2022年12月31日					
寫字樓及零售物業	1,937,290	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.75% - 6.75% (a) 寫字樓：人民幣145元 (b) 零售：人民幣92元至人民幣141元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
停車場	636,730	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.75% 人民幣200元至人民幣620元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場價格越高，則公允值越高。
	<u>2,574,020</u>				

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 17. 投資物業(續)

### (iii) 估值方法(續)

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公允值的關係
於2021年12月31日					
寫字樓及零售物業	2,073,350	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.25% - 6.75% (a) 寫字樓：人民幣148元至人民幣178元 (b) 零售：人民幣121元至人民幣167元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
停車場	748,777	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.25% 人民幣250元至人民幣600元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場價格越高，則公允值越高。
	<u>2,822,127</u>				

## 18. 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	<b>2,516,232</b>	1,843,989
分佔收購後業績及 攤薄一間聯營公司權益的收益	<b>(719,493)</b>	(551,045)
	<u><b>1,796,739</b></u>	<u>1,292,944</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

本集團主要聯營公司於2022年及2021年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／成立 地點及商業結構形式	主要 營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2022年	2021年	
<b>本集團直接持有的權益</b>					
RGAP	英屬維爾京群島 —有限公司	中國	49%	49%	投資控股
眾安國際	香港—有限公司	香港	44.75%	43.21%	科技開發／科技諮詢
重慶眾安小額貸款 有限公司(「重慶眾安」)	中國—中外合資企業	中國	17.64%	17.64%	中國放款企業
<b>RGAP的主要附屬公司*</b>					
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「上海洛克菲勒」)	中國—中外合資企業	中國	44.57%#	44.57%#	房地產發展及 房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%#	44.57%#	物業管理
<b>眾安國際的主要附屬公司@</b>					
眾安科技國際有限公司	香港	香港	21.93%#	21.17%#	科技開發／科技諮詢
眾安銀行有限公司	香港	香港	44.75%#	43.21%#	虛擬銀行
眾安人壽有限公司	香港	香港	29.09%#	28.09%#	人壽保險

\* 於2022年及2021年12月31日，RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。

# 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。

@ 眾安國際擁有安安科技國際有限公司的49%權益。眾安國際董事認為，儘管眾安國際持有不足一半的股權，其仍擁有安安科技國際有限公司的控制權，原因為安安科技國際有限公司股東間簽訂的認購協議授予眾安國際權利以委任安安科技國際有限公司負責主導相關活動的大多數董事會成員。

眾安國際分別擁有眾安銀行有限公司及眾安人壽有限公司的100%及65%權益。

有關本集團各主要聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所列金額。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### RGAP集團

RGAP的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，RGAP集團的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。

綜合財務狀況表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產		
現金及現金等價物	<b>91,395</b>	231,644
其他流動資產	<b>1,712,157</b>	1,472,919
流動資產總額	<b>1,803,552</b>	1,704,563
非流動資產總額	<b>6,656,861</b>	6,394,136
流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(95,520)</b>	(94,995)
其他流動負債	<b>(761,578)</b>	(773,029)
流動負債總額	<b>(857,098)</b>	(868,024)
非流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(2,691,834)</b>	(2,860,335)
其他非流動負債	<b>(6,865,827)</b>	(6,384,531)
非流動負債總額	<b>(9,557,661)</b>	(9,244,866)
負債淨額	<b>(1,954,346)</b>	(2,014,191)
RGAP擁有人應佔權益虧絀	<b>(1,909,731)</b>	(1,969,576)
RGAP附屬公司的非控制權益	<b>(44,615)</b>	(44,615)
	<b>(1,954,346)</b>	(2,014,191)

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### RGAP集團(續)

綜合全面收益表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	172,464	201,208
利息收入	1,072	1,354
其他收益及虧損	717,176	175,260
折舊及攤銷	(41,773)	(42,092)
利息開支	(239,777)	(273,416)
其他開支	(42,931)	(48,777)
除所得稅開支前溢利	566,231	13,537
所得稅開支	(215,440)	(50,435)
年內溢利/(虧損)	350,791	(36,898)
本集團分佔聯營公司年內虧損撥回(附註(i))	187,743	153,838

附註：

- (i) 如附註20所述，於2022年12月31日，就按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款確認的公允值虧損為202,171,000港元(2021年：210,082,000港元)及按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款(扣除應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支)分別為516,339,000港元(2021年：704,082,000港元)及零。截至2022年12月31日止年度期間，由於本集團於RGAP集團的投資淨額賬面值為零，因此確認RGAP集團的虧損為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)。

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2022年 千港元	2021年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	(1,909,731)	(1,969,576)
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	49%	49%
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	—	—

於RGAP的已確認權益成本超出應收RGAP貸款部分之累計虧損於附註20披露。於2022年12月31日，分佔RGAP累計未確認虧損為187,773,000港元(2021年：171,918,000港元)。

### 重慶眾安

截至2021年12月31日止年度，重慶眾安的所有股東按彼等現有持股比例追加投資重慶眾安，本集團以現金投資107,334,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### 重慶眾安(續)

本集團管理層認為本集團對重慶眾安有重大影響力，原因為根據股東協議，本集團可委任重慶眾安五名董事中的一名董事以參與重慶眾安的財務及經營決策。因此，本集團可對重慶眾安行使重大影響力。

重慶眾安的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，重慶眾安的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。重慶眾安的財務資料詳情如下：

綜合財務狀況表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產		
現金及現金等價物	<b>114,343</b>	376,150
其他流動資產	<b>1,484,853</b>	1,401,559
流動資產總額	<b>1,599,196</b>	1,777,709
非流動資產總額	<b>45,151</b>	6,660
流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(341,608)</b>	(169,698)
其他流動負債	<b>(88,044)</b>	(32,681)
流動負債總額	<b>(429,652)</b>	(202,379)
非流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(19,336)</b>	(290,452)
其他非流動負債	<b>(867)</b>	(174)
非流動負債總額	<b>(20,203)</b>	(290,626)
資產淨值	<b>1,194,492</b>	1,291,364
全面收入表概要		
收益	<b>430,419</b>	268,659
利息收入	<b>1,175</b>	1,073
金融資產的虧損準備撥備	<b>(116,638)</b>	(66,541)
折舊及攤銷	<b>(1,300)</b>	(1,230)
其他開支	<b>(278,769)</b>	(152,226)
除所得稅支出前溢利	<b>34,887</b>	49,735
所得稅支出	<b>(10,525)</b>	(12,956)
年內溢利	<b>24,362</b>	36,779
本集團分佔聯營公司年內溢利	<b>4,298</b>	6,488

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### 重慶眾安(續)

上述重慶眾安的財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2022年 千港元	2021年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	<b>1,194,492</b>	1,291,364
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	<b>17.64%</b>	17.64%
	<b>210,708</b>	227,797
匯兌調整	<b>17,424</b>	(3,963)
本集團於重慶眾安的權益的賬面值	<b>228,132</b>	223,834

### 眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)

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，2021年11月，眾安國際亦向眾安國際另一股東眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)及兩名獨立第三方發行新股份，因此，本集團於2021年12月31日於眾安國際持有的股權由49%減少至43.21%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約309,159,000港元，即本集團按比例應佔眾安國際資產淨值及眾安國際的權益被攤薄前的賬面值之間的差異，於截至2021年12月31日止年度期間於損益中確認。

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103,000,000美元(相當於806,490,000港元)(「額外認購事項」)。額外認購事項已於2022年9月14日完成。本集團已於2022年9月注入現金約806,490,000港元。因此，本集團於眾安國際持有的股權由41.5%增至44.75%。

於2022年9月，本集團已以現金590,323,000港元贖回眾安國際全部可贖回優先股。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### 眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)(續)

眾安國際集團的財務資料詳情如下：

綜合財務狀況表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產		
現金及現金等價物	<b>1,387,240</b>	3,104,095
其他流動資產	<b>5,497,141</b>	2,603,451
流動資產總額	<b>6,884,381</b>	5,707,546
非流動資產總額	<b>7,017,125</b>	6,451,376
流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(1,147,251)</b>	(1,074,167)
其他流動負債	<b>(9,597,570)</b>	(7,357,418)
流動負債總額	<b>(10,744,821)</b>	(8,431,585)
非流動負債		
金融負債(不包括應付貨款)	<b>(82,089)</b>	(2,307)
其他非流動負債	<b>(302,117)</b>	(180,324)
非流動負債總額	<b>(384,206)</b>	(182,631)
資產淨值	<b>2,772,479</b>	3,544,706
賬面值對賬：		
於1月1日的期初賬面值	<b>1,069,110</b>	730,944
期內溢利	<b>(252,922)</b>	(353,506)
其他全面收入	<b>(144,078)</b>	(21,703)
注資	<b>806,490</b>	381,580
攤薄收益	<b>183,629</b>	309,159
匯率調整	<b>(93,622)</b>	22,636
期末賬面值	<b>1,568,607</b>	1,069,110
眾安國際集團擁有人應佔權益盈餘	<b>2,470,256</b>	2,215,530
可贖回優先股(附註25(i))	—	1,047,192
眾安國際集團附屬公司的非控制權益	<b>302,223</b>	281,984
	<b>2,772,479</b>	3,544,706

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### 眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)(續)

綜合全面收益概要	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	<b>1,403,211</b>	647,924
利息收入	<b>41,313</b>	24,023
其他收入、其他收益及虧損	<b>29,257</b>	12,281
利息支出	<b>(84,125)</b>	(60,097)
折舊及攤銷	<b>(28,362)</b>	(27,283)
其他開支	<b>(1,931,725)</b>	(1,407,360)
分佔聯營公司及合資公司業績	<b>(21,510)</b>	(17,067)
除所得稅支出前虧損	<b>(591,941)</b>	(827,579)
所得稅支出	—	(224)
除所得稅支出後虧損	<b>(591,941)</b>	(827,803)
年內其他全面支出	<b>(373,217)</b>	(51,740)
年內全面支出總額	<b>(965,158)</b>	(879,543)
以下應佔年內虧損：		
眾安國際擁有人	<b>(614,976)</b>	(740,897)
眾安國際附屬公司非控制權益	<b>23,035</b>	(86,906)
	<b>(591,941)</b>	(827,803)
以下應佔年內其他全面開支：		
眾安國際擁有人	<b>(357,736)</b>	(44,807)
眾安國際附屬公司的非控制權益	<b>(15,481)</b>	(6,933)
	<b>(373,217)</b>	(51,740)
本集團分佔聯營公司年內虧損	<b>(252,922)</b>	(353,506)
本集團分佔聯營公司年內其他全面開支	<b>(144,078)</b>	(21,703)

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

### 眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)(續)

上述眾安國際集團財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2022年 千港元	2021年 千港元
眾安國際集團擁有人應佔資產淨值	<b>2,470,256</b>	2,215,530
本集團於眾安國際集團的擁有權權益比例	<b>44.75%</b>	43.21%
	<b>1,105,440</b>	957,331
匯兌調整	<b>(27,770)</b>	65,852
其他調整(附註)	<b>490,937</b>	45,927
本集團於眾安國際集團的權益的賬面值	<b>1,568,607</b>	1,069,110

附註：

其他調整指本集團向眾安國際集團的注資並非本集團分佔的股權比例及眾安國際與非控制股東進行的交易。

## 19. 按公允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 (重列) (附註2(c))	於2021年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(c))
眾安在綫的股本債券(按公允值)(附註(i))	<b>1,741,500</b>	2,187,320	2,924,506
香港上市實體股本證券(按公允值)	<b>62,730</b>	65,300	89,313
中國及海外非上市基金投資(按公允值)	<b>71,226</b>	111,801	91,529
香港及中國非上市股本證券	<b>7,719</b>	13,049	13,417
總計(附註(ii))	<b>1,883,175</b>	2,377,470	3,118,765

附註：

- (i) 本集團持有81,000,000股眾安在綫的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)，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日的投資公允值已基於活躍市場的買入報價達致。
- (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允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允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允值列賬及計入其他全面收益。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 20. 按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款／按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款

	2022年 千港元	2021年 千港元
按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款	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	(516,339)	(704,082)
	<u>—</u>	<u>—</u>

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聯營公司欠款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公允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，應收聯營公司貸款及欠款的償還並非僅支付本金及未償還本金的利息。因此，應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公允值列賬及計入損益計量。本公司董事評估按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允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。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註4.1。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 20. 按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款／按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款(續)

截至2022年12月31日止年度，公允值虧損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，由於本集團於RGAP的投資淨額賬面值為零，因此確認RGAP集團的虧損為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，RGAP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)(即公允值虧損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))。

### 21. 物業存貨

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

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，本集團並無以發展中物業作為借款抵押品。

### 22. 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	<b>7,602</b>	4,729
減：虧損撥備	<b>—</b>	—
總應收貨款淨額	<b>7,602</b>	4,729
銀行存款的應收利息	<b>70,122</b>	17,111
其他應收款、按金及預付款	<b>40,470</b>	31,594
儲稅券	<b>158,399</b>	158,399
	<b>276,593</b>	211,833
非流動	<b>231,618</b>	158,399
流動	<b>44,975</b>	53,434
	<b>276,593</b>	211,833

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 22. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

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，並認為該等應收貨款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

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)已逾期。本集團管理層認為，於2022年及2021年12月31日，由於債務人具有良好結算記錄，故物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貨款預期信貸虧損計提撥備。應收貨款、其他應收款及按金的預期信貸虧損詳情於附註4.1披露。

### 23. 應收貸款

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收貸款(附註(i))	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：

- (i) 向獨立第三方的應收貸款乃無抵押、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(2021年：2022年至2023年)到期。

本集團應用一般方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貸款預期信貸虧損計提撥備。應收貸款的預期信貸虧損詳情於附註4.1披露。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 24. 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場所及向承租人租出該等設備及場所。有關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 2022年 千港元	最低租賃 付款的現值 2022年 千港元	最低 租賃付款 2021年 千港元	最低租賃 付款的現值 2021年 千港元
融資租賃應收款包括：				
一年內	—	—	5,286	5,277
第二年	—	—	2	1
第三年	—	—	—	—
租賃投資總額	—	—	5,288	5,278
減：未實現融資收入	—	不適用	(10)	不適用
租賃責任的現值	—	—	5,278	5,278
減：減值虧損準備	—	—	(5,273)	(5,273)
	—	—	5	—
減：一年內的應收款 (列示為流動資產)		—		(4)
一年後的應收款 (列示為非流動資產)		—		1

於2021年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎5.5%至10.0%。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保剩餘價值需於報告期末記錄。

於2021年12月31日，融資租賃應收款5,000港元並無逾期亦無減值。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 24. 融資租賃應收款(續)

於2021年12月31日，鑒於截至2021年12月31日止年度概無清償安排可予作出且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總賬面值5,273,000港元屬違約及信貸減值。截至2022年12月31日止年度，結餘4,830,000港元已撇銷。

## 25. 按公允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(附註(ii))	218,119	320,981
於海外的非上市基金投資	114,781	144,354
	<b>348,624</b>	<b>1,149,410</b>
其他金融資產分析如下：		
非流動	340,051	1,121,063
流動	8,573	28,347
	<b>348,624</b>	<b>1,149,410</b>

附註：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，本集團以代價人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)認購眾安國際500,000,000股可贖回優先股(「可贖回優先股」)。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本集團作為聯營公司權益入賬的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號並按公允值列賬及計入損益計量。截至2022年12月31日止年度，眾安國際以現金590,323,000港元從本集團贖回全部可贖回優先股。
- (ii) 於過往年度，本集團承諾投資人民幣150,000,000元(相當於183,374,000港元)用於成立投資基金。截至2020年12月31日止年度，本集團已投資人民幣75,000,000元(相當於82,147,000港元)於該投資基金。截至2021年12月31日止年度，補充協議已由所有被投資人訂立，餘下承諾已豁免。

按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值估計詳情載於附註4.1。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 26. 銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

#### 銀行存款

分類為非流動資產的銀行存款乃存放於銀行，自開始之日起計超過十二個月到期，並將自報告期末起計12個月後到期。分類為流動資產的銀行存款乃存放於銀行，於超過十二個月到期，將自報告期末起計12個月內到期。於2021年12月31日，該等銀行存款按現行市場利率介乎每年2.60%至3.75%（2021年：介乎2.10%至3.75%）計息。

#### 已抵押銀行存款

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。於2022年12月31日，有已抵押銀行存款1,164,726,000港元（2021年：930,275,000港元）港元，以擔保本集團獲授的銀行借款。於2022年12月31日，已抵押銀行存款按現行市場利率介乎每年2.85%至3.50%（2021年：3.50%）計息。

#### 現金及現金等價物

	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	<b>736,887</b>	1,344,773
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	<b>109,220</b>	194,581
總計	<b>846,107</b>	1,539,354

於2022年12月31日，銀行結餘及已抵押銀行存款按每年介乎0.00%至3.75%的現行市場利率（2021年：0.00%至3.50%）計息。

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取存款限制。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物以外幣計值：

	2022年 千港元	2021年 千港元
美元（「美元」）	<b>11,506</b>	25,831
港元	<b>16,258</b>	17,954
人民幣	<b>12,000</b>	1,237

有關銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物的詳情載於附註4.1。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 27. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考相關協議指明的市場所報的若干匯率的變動而釐定。

按公允值列賬及計入損益之結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2021年12月31日

本金	到期日	年度票面利率	附註
人民幣216,500,000元 (相當於264,670,000港元)	2022年1月	1.30%至4.21%	(i)
人民幣4,500,000元 (相當於5,501,000港元)	2022年1月	1.30%至3.41%	(ii)
人民幣30,000,000元 (相當於36,675,000港元)	2022年3月	1.30%至3.41%	(iii)

附註：

- (i) 年度利率取決於歐元與美元之匯率於有關協議的起始日期至到期日期內是否高於相關存款安排指明的匯率。
- (ii) 年度利率取決於澳元與美元之匯率於有關協議的起始日期至到期日期內是否高於相關存款安排指明的匯率。
- (iii) 年度利率取決於加元與美元之匯率於有關協議的起始日期至到期日期內是否高於相關存款安排指明的匯率。

截至2022年12月31日止年度，本集團存入本金為人民幣64,000,000元(相當於74,160,000港元)的結構性存款，而本金為人民幣315,000,000元(相當於365,186,000港元)的所有結構性存款均已到期並已收取。

由於按公允值列賬及計入損益之結構性存款的合約現金流量並非僅代表本金及未償還本金額之利息付款，故結構性存款按公允值列賬及計入損益計量。結構性存款的公允值計量詳情乃於附註4.1披露。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 28. 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(包括應付關連方的貿易性質款項)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>

### 29. 合約負債

	2022年 千港元	2021年 千港元
物業管理	3,779	4,180
其他	6,187	4,953
	<u>9,966</u>	<u>9,133</u>

倘本集團於提供服務前收取按金，則此舉將於合約開始時產生合約負債，直至於相關合約確認的收益超過按金金額為止。本集團一般就若干物業管理及其他服務收取一年按金。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 29. 合約負債(續)

下表列示於本年度就結轉合約負債確認的營業額。

	2022年 千港元	2021年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認營業額	<u>9,133</u>	<u>10,242</u>

### 30. 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	<u>1,153,600</u>	<u>955,000</u>

	銀行借款	
	2022年 千港元	2021年 千港元
包含按要求償還條款(列示為流動負債) 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
	<u>1,153,600</u>	<u>955,000</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(1,153,600)</u>	<u>(955,000)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>

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」)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。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 30. 借款(續)

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	<b>376,400</b>	845,000

## 31. 遞延稅項資產／負債

就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元 (重列) (附註2(c))	於2021年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(c))
遞延稅項資產	<b>7,925</b>	3,035	6,870
遞延稅項負債	<b>(824,359)</b>	(1,004,893)	(1,146,996)
	<b>(816,434)</b>	(1,001,858)	(1,140,126)

於本年度及過往年度內確認的主要遞延稅項(負債)及資產以及其變動如下：

	投資物業的 公允值變動 千港元	按公允值 列賬及計入 其他全面 收益之股本 工具的 公允值變動 千港元	按公允值 列賬及計入 損益之 其他金融 資產的 公允值變動 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日(如先前所述) 重述(附註2(c))	(367,052)	(571,284)	(24,586)	6,870	(36,601)	(992,653)
	—	(147,473)	—	—	—	(147,473)
於2021年1月1日(經重列)	(367,052)	(718,757)	(24,586)	6,870	(36,601)	(1,140,126)
匯兌調整	(10,777)	(17,371)	(1,086)	148	(1,139)	(30,225)
於損益內扣除	(603)	—	(27,093)	(3,983)	(4,825)	(36,504)
於其他全面收益內抵免	—	204,997	—	—	—	204,997
於2021年12月31日(經重列)及 2022年1月1日	(378,432)	(531,131)	(52,765)	3,035	(42,565)	(1,001,858)
匯兌調整	31,687	42,037	4,386	(324)	3,334	81,120
於綜合損益內抵免	2,868	—	12,558	5,214	7,161	27,801
於其他全面收益內抵免	—	76,503	—	—	—	76,503
於2022年12月31日	<b>(343,877)</b>	<b>(412,591)</b>	<b>(35,821)</b>	<b>7,925</b>	<b>(32,070)</b>	<b>(816,434)</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 31. 遞延稅項資產／負債(續)

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損74,193,000港元(2021年：89,176,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時性差額為1,448,709,000港元(2021年：1,398,166,000港元)，主要由於按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值虧損。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。由於本公司董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留盈利1,576,489,000港元(2021年：1,844,884,000港元)確認遞延稅項。

## 32. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
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>6,374,003,096</u>	<u>637,400</u>

附註：

- (i) 於2021年3月8日，本公司法定股本通過增設額外9,000,000,000股股份，由600,000,000港元(分成6,000,000,000股每股0.10港元的股份)增至1,500,000,000港元(分成15,000,000,000股股份)。
- (ii) 於2021年4月15日，透過供股方式按認購價每股0.28港元發行每股0.10港元的2,832,890,264股股份。新股份於各方面與現有股份享有同等權益。



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 33. 購股權

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權(5,000,000份購股權已於2021年1月1日前失效)。

購股權計劃乃本公司股東於2022年5月31日採納(「2022年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期為10年。截至2022年12月31日止年度，概無授出任何股份。

董事及僱員所持本公司購股權如下：

	於2021年 1月1日	調整 (附註)	購股權數目 於2021年 12月31日	調整	於2022年 12月31日
可行使購股權	<u>114,000,000</u>	<u>17,784,000</u>	<u>131,784,000</u>	<u>—</u>	<u>131,784,000</u>

附註：於2021年4月15日完成供股後，購股權數目已作出調整。

於2022年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為131,784,000股(2021年：131,784,000股)，佔本公司於該等綜合財務報表日期的股份之2.1%(2021年：2.1%)。

就期內授予本公司董事的購股權而言，購股權的50%將於授出日期後六個月內歸屬及餘下購股權的50%將於授出日期後十二個月內歸屬。就期內授予僱員的購股權而言，購股權的50%將於授出日期後六個月內歸屬，購股權的25%將於授出日期後十二個月內歸屬及餘下購股權的25%將於授出日期後十八個月內歸屬。所有已授出之購股權已於過往年度歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，於2021年4月15日完成供股後的經調整行使價為1.185港元(2021年：1.185港元)。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 34. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其所有非中國僱員加入強制性公積金計劃(「強積金」)計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

截至2022年及2021年12月31日止年度，並無沒收供款可由本集團用於減少現有供款水平。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為10,318,000港元(2021年：9,575,000港元)。

### 35. 財務擔保合約

	2022年 千港元	2021年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>7,100</u>	<u>8,597</u>

### 36. 承擔

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末存在以下承擔。

	2022年 千港元	2021年 千港元
就在建待售物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<u>36,824</u>	<u>28,842</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 37. 經營租約承擔

### 本集團作為出租人

本集團就租約應收租金付款如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	87,847	149,774
第二年	62,772	96,724
第三年	37,117	74,561
第四年	30,050	59,641
第五年	14,603	43,117
五年後	74,432	124,869
	<b>306,821</b>	<b>548,686</b>

經營租賃付款指本集團因出租其投資物業而應收的租金。租約乃經協商釐定，租金為固定，租期為1至12年(2021年：1至12年)。若干租約包含參照租戶營業額收取的租金。

## 38. 抵押資產或資產限制

### 抵押資產

於2022年12月31日，1,164,726,000港元(2021年：930,275,000港元)的已抵押銀行存款及516,237,000港元(2021年：563,570,000港元)的投資物業已質押予銀行，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

### 資產限制

此外，於2022年12月31日，確認租賃負債9,118,000港元(2021年：2,501,000港元)及有關使用權資產8,367,000港元(2021年：2,465,000港元)。租賃協議並無施加任何限制，惟出租人持有的已租賃資產的擔保權益除外，且有關已租賃資產不得用作借款的抵押。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 39. 綜合現金流量表附註

### (a) 經營所得的除稅前(虧損)/溢利的對賬

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<b>(80,691)</b>	356,248
調整：		
分佔聯營公司業績	<b>60,881</b>	193,180
物業、廠房及設備的折舊	<b>25,947</b>	32,590
利息收入	<b>(121,521)</b>	(79,517)
融資服務業務的利息收入	<b>(25,587)</b>	(22,994)
利息支出	<b>46,006</b>	19,484
股息收入	<b>(6,828)</b>	(92,818)
投資物業的公允值(虧損)/收益	<b>11,472</b>	(2,413)
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值虧損/ (收益)	<b>109,420</b>	(140,056)
按公允值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及 按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值虧損	<b>202,171</b>	210,082
撇銷融資租賃應收款	<b>5</b>	—
預期信貸虧損模式下的 減值虧損撥備/(撥回)淨額		
— 應收貸款	<b>20,779</b>	(2,743)
— 融資租賃應收款	—	(81)
— 應收貨款	—	(11,132)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>563</b>	—
攤薄一間聯營公司權益的收益	<b>(183,629)</b>	(309,159)
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	<b>58,988</b>	150,671
物業存貨(增加)/減少	<b>(1,859)</b>	11,349
應收貸款增加	<b>(8,805)</b>	(145,918)
融資租賃應收款減少	—	3,125
應收貨款及其他應收款、按金及預付款(增加)/減少	<b>(5,232)</b>	7,455
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產減少	—	28,363
應付貨款、已收按金及應計費用減少/(增加)	<b>3,208</b>	(27,061)
合約負債減少	<b>1,655</b>	(1,391)
<b>經營所得的現金</b>	<b>47,955</b>	26,593

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 39. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	應付利息 千港元	借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	—	753,135	11,749	764,884
融資現金流量	(17,362)	270,000	(10,176)	242,462
非現金變動：				
— 利息支出	17,362	—	412	17,774
— 新訂租約	—	—	506	506
非現金還款(附註40(a))	—	(68,135)	—	(68,135)
匯兌調整	—	—	10	10
於2021年12月31日及 2022年1月1日	—	955,000	2,501	957,501
融資現金流量	(34,841)	198,600	(4,581)	159,178
非現金變動：				
— 利息支出	44,016	—	424	44,440
— 新訂租約(附註40(a))	—	—	10,779	10,779
匯兌調整	—	—	(5)	(5)
於2022年12月31日	9,175	1,153,600	9,118	1,171,893

## 40. 重大非現金交易

- 截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團就使用已租賃物業訂立新租賃協議，為期一至六年(2021年：一至兩年)。於租賃開始或租賃修訂日期，本集團已確認使用權資產10,119,000港元(2021年：506,000港元)及租賃負債10,779,000港元(2021年：506,000港元)。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團轉讓全部可贖回可換股優先股68,135,000港元作為償還其他借款68,135,000港元。
- 截至2021年12月31日止年度，按公允值列賬及計入損益之金融資產的股息46,136,000港元以境外上市股本證券的形式收取。
- 截至2021年12月31日止年度，按公允值列賬及計入其他全面收益之非上市股本證券贖回其證券。代價乃以香港上市實體的股本證券形式支付。香港上市實體的股本證券的公允值於贖回之日為74,917,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄

於2022年及2021年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
安安投資管理有限公司	香港	75,100,000 港元 (2021年： 30,100,000 港元)	100%	100%	—	—	提供投資服務
安安服務(香港)有限公司	香港	100,000 港元	100%	100%	—	—	行政服務支持
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國－中外合資企業	人民幣 40,000,000 元	—	—	80%	80%	有關信息、多媒體及通訊 技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島／香港	100 美元	—	—	60%	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
日里投資有限公司*	香港	1 港元	—	—	—	—	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島／香港	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Ocean Hill Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國—有限公司	人民幣 190,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司 (「百仕達蘇河灣」)	中國—有限公司	人民幣 5,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司 (「百仕達置地」)	中國—有限公司	人民幣 10,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限公司 (「深圳紅樹西岸」)	中國—中外合資企業	人民幣 200,000,000元	—	—	87%	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司 (「百仕達商業」)	中國—有限公司	人民幣 1,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公司 (「百仕達酒店管理」)	中國—有限公司	人民幣 1,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
深圳百仕達物業管理有限公司 (「百仕達物業管理」)	中國—有限公司	人民幣 5,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島/香港	2美元	100%	100%	—	—	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島/香港	47,207美元	100%	100%	—	—	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	—	—	100%	100%	暫停營業



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國-中外合資企業	人民幣 375,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展及物業投資
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
眾聯融資租賃(上海)有限公司	中國-有限公司	人民幣 300,000,000元	-	-	100%	100%	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津)有限公司 <sup>^</sup>	中國-有限公司	人民幣 1,000,000,000元	-	-	-	-	暫停營業
眾安國際商業保理(天津)有限公司	中國-有限公司	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	商業保理及其他貸款融資 服務
深圳市百仕達信息諮詢有限公司	中國-有限公司	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	有關信息、投資及公司 管理的諮詢服務

<sup>^</sup> 該等附屬公司乃於截至2021年12月31日止年度內註銷。

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊/成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄(續)

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控制權益所持擁有權 權益及投票權比例		分配予非控制 權益的溢利/(虧損)		累計非控制權益	
		2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
				千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
百仕達地產及其附屬公司 (附註)	香港/中國	20%	20%	22,074	53,853	1,011,728	1,126,517
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	1,546	756	352,994	426,002
擁有非控制權益的個別 非重大附屬公司				(3)	(3)	(8,635)	(8,632)
				<u>23,617</u>	<u>54,606</u>	<u>1,356,087</u>	<u>1,543,887</u>

附註：百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理  
及百仕達物業管理。

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2022年及2021年12月31日止年度的綜合財務資料概要  
載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

### 百仕達地產及其附屬公司

財務狀況表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產	3,289,312	4,556,413
流動資產	3,931,913	2,732,948
非流動負債	(394,906)	(413,693)
流動負債	<u>(1,767,679)</u>	<u>(1,170,983)</u>
資產淨值	<u>5,058,640</u>	<u>5,704,685</u>
本公司擁有人應佔權益	4,046,912	4,578,168
百仕達地產非控股權益	<u>1,011,728</u>	<u>1,126,517</u>
權益總額	<u>5,058,640</u>	<u>5,704,685</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄(續)

### 百仕達地產及其附屬公司(續)

全面收益表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	<b>316,713</b>	393,640
投資物業的公允值(虧損)/收益	<b>(11,472)</b>	2,413
其他收入	<b>73,835</b>	121,023
其他收益淨額	<b>15,518</b>	94,161
開支	<b>(284,224)</b>	(325,777)
年內溢利	<b>110,370</b>	285,460
年內全面收入總額	<b>466,728</b>	484,768
百仕達地產非控股權益應佔年內溢利	<b>22,074</b>	53,853
已付股息	<b>(289,687)</b>	—

附註：有關非控制權益金額包括深圳紅樹西岸的13%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%權益，該等公司由本集團全資擁有。

現金流量表概要	2022年 千港元	2021年 千港元
經營活動產生的現金流入淨額	<b>1,662,871</b>	200,738
投資活動產生的現金(流出)/流入淨額	<b>(1,330,070)</b>	77,147
融資活動產生的現金流出淨額	—	—
現金流入淨額	<b>332,801</b>	277,885

### 深圳日訊網絡

財務狀況表概要	2022年 千港元	2021年 千港元 (重列)
非流動資產	<b>1,756,560</b>	2,213,373
流動資產	<b>527,764</b>	563,136
流動負債	<b>(104,442)</b>	(124,009)
非流動負債	<b>(414,912)</b>	(526,426)
資產淨值	<b>1,764,970</b>	2,126,074
本公司擁有人應佔權益	<b>1,411,976</b>	1,700,072
深圳日訊網絡非控股權益	<b>352,994</b>	426,002
權益總額	<b>1,764,970</b>	2,126,074

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 附屬公司名錄(續)

### 深圳日訊網絡(續)

全面收益表概要	2022年 千港元	2021年 千港元 (重列)
其他收入	9,793	6,194
其他收益及虧損	(344)	(488)
開支	(1,717)	(1,925)
年內溢利	<u>7,732</u>	<u>3,781</u>
年內其他全面支出	<u>(1,347,019)</u>	<u>(92,221)</u>
深圳日訊網絡非控股權益應佔年內溢利	<u>1,546</u>	<u>756</u>
已付股息	<u>—</u>	<u>—</u>
現金流量表概要		
經營活動產生的現金流出淨額	(150,396)	(71)
投資活動產生的現金流入淨額	121,405	115,463
融資活動產生的現金流入淨額	—	617
現金(流出)/流入淨額	<u>(28,991)</u>	<u>116,009</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 42. 本公司之財務狀況表

### (a) 本公司之財務狀況表

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		11,308	2,321
於附屬公司的權益		4,423,405	4,403,118
於聯營公司的權益		2,354,591	1,538,227
按公允值列賬及計入損益之金融資產		12,500	633,473
		<u>6,801,804</u>	<u>6,577,139</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款、按金及預付款		8,735	17,074
銀行結餘及現金		27,056	17,829
按公允值列賬及計入損益之金融資產		3,304	6,728
		<u>39,095</u>	<u>41,631</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用		4,348	1,396
租賃負債		1,464	2,297
		<u>5,812</u>	<u>3,693</u>
淨流動資產		<u>33,283</u>	<u>37,938</u>
總資產減流動負債		<u>6,835,087</u>	<u>6,615,077</u>
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項		3,255,828	2,954,364
租賃負債		7,176	—
		<u>3,263,004</u>	<u>2,954,364</u>
資產淨值		<u>3,572,083</u>	<u>3,660,713</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		637,400	637,400
儲備	42(b)	2,934,683	3,023,313
		<u>3,572,083</u>	<u>3,660,713</u>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 42. 本公司之財務狀況表(續)

#### (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 及其他儲備 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日	1,824,979	572,174	79,300	16,636	2,493,089
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	20,304	20,304
以供股方式發行股份 (附註32)	509,920	—	—	—	509,920
於2021年12月31日及 2022年1月1日	2,334,899	572,174	79,300	36,940	3,023,313
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(88,630)	(88,630)
於2022年12月31日	<u>2,334,899</u>	<u>572,174</u>	<u>79,300</u>	<u>(51,690)</u>	<u>2,934,683</u>

### 43 關連方交易

與本集團存在交易的主要關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
RGAP	本集團一間聯營公司
眾安銀行有限公司	本集團一間聯營公司

以下為董事認為乃由本集團與其關連方於日常業務過程中訂立之重大關連方交易概要以及關連方交易所產生餘額(包括於附註12所披露者)。

#### (a) 交易

關連方名稱	交易性質	截至12月31日止年度	
		2022年 千港元	2021年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費	<u>26,195</u>	<u>26,195</u>

交易乃按各相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 43 關連方交易(續)

### (b) 與關連方年末餘額

	於12月31日		性質
	2022年 千港元	2021年 千港元	
應付眾安銀行款項	<u>4,452</u>	<u>—</u>	非交易

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以港元為單位。

### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情披露於附註12。



## 主要物業詳情

於2022年12月31日

### 持作發展／銷售的物業

簡述	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比	完成階段	預計完成日期
1. 上海市長寧區新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2023年

### 持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第一期住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期西區附屬建築物101、102及103號單位	零售	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路濱海大道灣 T207-0026號地塊紅樹西岸住客 俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城商業中心1至3樓	零售	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路百仕達大廈 辦公樓部份24至36樓及115個車位	辦公室及車位	20,075	80%



# 財務摘要

截至2022年12月31日止年度

附註：

- (i) 呈列的所有期間的每股盈利／(虧損)資料已根據香港會計準則第33號「每股盈利」的規定計算。每股盈利／(虧損)已針對截至2021年12月31日止年度期間的供股進行了調整。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及其他對香港財務報告準則的修訂，而於截至2019年12月31日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第16號及其他對香港財務報告準則的修訂。因此，截至2017年12月31日止年度的若干比較資料可能無法與截至2018年、2019年、2020年及2021年12月31日止年度相比較，因為該等比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號編製。因應用香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號而產生的會計政策，於「主要會計政策」一節中披露。
- (iii) 截至2019年及2018年12月31日止兩個年度的可比較金額並未因於眾安在線財產保險股份有限公司投資的公允價值計量變動的影響而重列。詳情已於財務報表附註2(c)中披露。