

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



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

全年業績公告

財務摘要

截至2017年12月31日止年度

- 營業額上升20%至3.983億港元
- 毛利上升24%至1.879億港元
- 本公司擁有人應佔溢利為1.101億港元
- 每股基本盈利為3.11港仙

Sinolink Worldwide Holdings Limited百仕達控股有限公司* (「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度的經審核綜合年度業績。

* 僅供識別

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
營業額	3	398,261	331,867
銷售成本		<u>(210,390)</u>	<u>(180,617)</u>
毛利		187,871	151,250
其他收入	4	125,092	103,805
銷售費用		(3,199)	(2,748)
行政費用		(105,482)	(107,705)
其他費用		(18,244)	(8,987)
其他收益及虧損	5	(81,735)	110,675
投資物業的公平值增加		52,486	107,351
按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工 具的公平值收益(虧損)		35,042	(23,923)
應收聯營公司貸款的減值虧損		(122,835)	(230,000)
物業、廠房及設備的減值虧損撥回(減值虧損)		56,558	(73,152)
分佔聯營公司業績		95,227	(164,371)
融資成本	6	<u>(8,070)</u>	<u>(5,067)</u>
除稅前溢利(虧損)	7	212,711	(142,872)
稅項	8	<u>(66,817)</u>	<u>(72,963)</u>
年內溢利(虧損)		<u>145,894</u>	<u>(215,835)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		110,088	(245,527)
非控股權益		<u>35,806</u>	<u>29,692</u>
		<u>145,894</u>	<u>(215,835)</u>
		港仙	港仙
每股溢利(虧損)	10		
基本		<u>3.11</u>	<u>(6.93)</u>
攤薄		<u>3.11</u>	<u>(6.93)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
年內溢利(虧損)	<u>145,894</u>	<u>(215,835)</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	580,558	(426,496)
其後可能重新分類至損益的項目：		
待售投資之公平值收益(扣除稅項)	<u>3,414,642</u>	<u>—</u>
年內其他全面收入(開支)(扣除稅項)	<u>3,995,200</u>	<u>(426,496)</u>
年內全面收入(開支)總額	<u><u>4,141,094</u></u>	<u><u>(642,331)</u></u>
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	3,323,397	(604,053)
非控股權益	<u>817,697</u>	<u>(38,278)</u>
	<u><u>4,141,094</u></u>	<u><u>(642,331)</u></u>

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		314,444	306,161
預付租金		62,492	59,574
投資物業	11	2,698,723	2,470,127
聯營公司欠款		170,744	154,706
於聯營公司的權益		177,115	–
應收聯營公司貸款	13	1,207,906	1,238,390
待售投資	12	4,968,197	155,978
其他應收款		158,399	158,399
應收貸款	16	466,091	50,000
長期銀行存款		63,400	59,220
		10,287,511	4,652,555
流動資產			
物業存貨	14	887,987	820,682
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	15	53,594	31,629
應收貸款	16	600,560	26,336
融資租賃應收款	17	111,463	–
預付租金		1,285	1,201
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入 損益」)之金融資產		256,720	420,788
衍生金融工具		–	3,138
短期銀行存款		382,177	531,256
結構性存款		577,751	1,078,212
已抵押銀行存款		629	586
現金及現金等價物		1,928,596	1,385,627
		4,800,762	4,299,455
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	18	543,982	515,940
衍生金融工具		–	9,256
應繳稅項		736,052	673,639
借款—一年內到期償還		752,572	33,575
		2,032,606	1,232,410
淨流動資產		2,768,156	3,067,045
總資產減流動負債		13,055,667	7,719,600

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動負債			
借款－一年以後到期償還		24,731	56,732
遞延稅項	19	<u>1,574,019</u>	<u>353,045</u>
		<u>1,598,750</u>	<u>409,777</u>
		<u>11,456,917</u>	<u>7,309,823</u>
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		<u>9,269,937</u>	<u>5,946,540</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>9,624,048</u>	<u>6,300,651</u>
非控制權益		<u>1,832,869</u>	<u>1,009,172</u>
		<u>11,456,917</u>	<u>7,309,823</u>

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般事項

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

綜合財務報表乃按港元（「港元」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本集團的主要業務為房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務。

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

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第7號（修訂本）	披露措施
香港會計準則第12號（修訂本）	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分

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

香港會計準則（「香港會計準則」）第7號披露措施（修訂本）

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公平值的變動；及(v) 其他變動。

根據修訂本的過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除額外披露外，採用該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	以香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額及分類資料

(A) 營業額

營業額主要指物業管理收入、租賃收入、融資業務的利息收入及其他收入(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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
物業管理收入	118,357	119,732
租賃收入	181,059	163,295
融資業務的利息收入	25,010	—
融資租賃及貸款融資服務的服務收入	13,555	—
其他	60,280	48,840
	<u>398,261</u>	<u>331,867</u>

(B) 分類資料

去年，本集團為方便管理將業務分為三個營運分部—房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理和房地產投資。截至2017年12月31日止年度，本集團將其業務擴展至於中國提供融資租賃及貸款融資服務。因此，本公司執行董事將該等金融服務相關業務視為一個新可報告經營分類，即「融資服務」。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

截至2017年12月31日止年度

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
營業額							
對外銷售	<u>-</u>	<u>118,357</u>	<u>181,059</u>	<u>38,565</u>	<u>337,981</u>	<u>60,280</u>	<u>398,261</u>
業績							
分類業績	<u>(3,442)</u>	<u>5,484</u>	<u>204,010</u>	<u>13,717</u>	<u>219,769</u>	<u>10,990</u>	<u>230,759</u>
其他收入							125,092
未分攤公司費用							(48,311)
其他收益及虧損							(81,735)
按公平值列賬及計入損益 之金融資產及衍生金融 工具的公平值收益							35,042
應收聯營公司貸款的減值 虧損							(122,835)
待售投資的減值虧損							(17,021)
分佔聯營公司業績							95,227
未分攤融資成本							<u>(3,507)</u>
除稅前溢利							<u>212,711</u>

截至2016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	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>-</u>	<u>119,732</u>	<u>163,295</u>	<u>283,027</u>	<u>48,840</u>	<u>331,867</u>
業績						
分類業績	<u>(3,910)</u>	<u>16,034</u>	<u>242,153</u>	<u>254,277</u>	<u>(126,122)</u>	128,155
其他收入						103,805
未分攤公司費用						(45,363)
其他收益及虧損						110,675
按公平值列賬及計入損益之 金融資產及衍生金融工具的 公平值虧損						(23,923)
以股份付款						(16,783)
應收聯營公司貸款的減值虧損						(230,000)
分佔聯營公司業績						(164,371)
融資成本						<u>(5,067)</u>
除稅前虧損						<u>(142,872)</u>

分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、其他收益及虧損、中央行政費用、以股份付款、應收聯營公司貸款及待售投資的減值虧損、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、若干融資成本及稅項)。

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

本集團於兩個年度的所有營業額源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具(應收貸款及其他應收款、聯營公司欠款和待售投資)除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2017年或2016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營業額10%以上。

4. 其他收入

	2017年 千港元	2016年 千港元
持作買賣投資及待售投資的股息	1,939	4,542
銀行存款的利息收入	86,301	85,826
分類為持作買賣投資之上市優先票據的利息收入	8,911	8,404
指定按公平值列賬及計入損益之金融資產的利息收入	7,890	2,167
應收貸款的利息收入(附註)	12,766	—
其他	7,285	2,866
	<u>125,092</u>	<u>103,805</u>

附註：該款項指於截至2016年12月31日止年度或之前授出的應收貸款的利息收入，並不構成融資服務經營分類的一部分。

5. 其他收益及虧損

	2017年 千港元	2016年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益淨額	57	290
匯兌(虧損)收益淨額	(81,792)	110,385
	<u>(81,735)</u>	<u>110,675</u>

6. 融資成本

	2017年 千港元	2016年 千港元
借款的利息	<u>8,070</u>	<u>5,067</u>

7. 除稅前溢利(虧損)

	2017年 千港元	2016年 千港元
除稅前溢利(虧損)已經扣除以下各項：		
物業、廠房及設備的折舊	78,381	75,184
預付租金撥回	1,242	1,254

8. 稅項

	2017年 千港元	2016年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	49,072	47,959
中國企業所得稅過往年度撥備不足	-	3,176
遞延稅項(附註19)	17,745	21,828
	<u>66,817</u>	<u>72,963</u>

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

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2017年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2016年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2016年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達9,677,000港元，乃由中國稅務機關收取。

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關房地產發展的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合約後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成房地產發展時再對有關增值數額作出最終核定。

9. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2017年12月31日止年度之股息(2016年：無)。

10. 每股溢利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利(虧損)按下列數據計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)的溢利(虧損)(即本公司擁有人應佔年內溢利(虧損))	<u>110,088</u>	<u>(245,527)</u>
	股份數目	
	2017年	2016年
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2017年及2016年兩個年度的每股攤薄溢利(虧損)時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。

11. 投資物業

	總計 千港元
公平值	
於2016年1月1日	2,528,361
匯兌調整	(165,585)
投資物業的公平值增加	<u>107,351</u>
於2016年12月31日	2,470,127
匯兌調整	176,110
投資物業的公平值增加	<u>52,486</u>
於2017年12月31日	<u>2,698,723</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)：	
截至2017年12月31日止年度	<u>52,486</u>
截至2016年12月31日止年度	<u>107,351</u>

已落成投資物業於2017年及2016年12月31日的公平值乃以戴德梁行有限公司於該等日期作出之估值為基準而得出。

12. 待售投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
待售投資包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註)	4,807,679	-
香港及中國非上市股本證券(按成本)	118,257	138,632
海外非上市股本證券(按成本)	-	3,835
海外非上市基金投資(按公平值)	28,750	-
會所債券(按公平值)	13,511	13,511
	<u>4,968,197</u>	<u>155,978</u>
總計	<u>4,968,197</u>	<u>155,978</u>

附註：於2016年12月31日，於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)之投資之賬面值為90,503,000港元(計入上表香港及中國非上市股本證券(按成本))，按成本減減值計量，原因是估計合理公平值範圍過大，令本公司董事認為無法可靠計量其公平值。截至2017年12月31日止年度，眾安在綫於聯交所上市。因此，於該實體之投資自截至2017年12月31日止年度起按其公平值計量。

本集團持有眾安在綫的內資股，內資股的可銷性有別於眾安在綫的H股。此外，根據中國公司法，眾安在綫於上市前發行的股份於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。

13. 應收聯營公司貸款

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收股東貸款	1,771,260	1,894,095
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	<u>(563,354)</u>	<u>(655,705)</u>
	<u>1,207,906</u>	<u>1,238,390</u>

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計1年內償還，其相應分類為非流動資產。

14. 物業存貨

	2017年 千港元	2016年 千港元
發展中物業	<u>887,987</u>	<u>820,682</u>

15. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2017年 千港元	2016年 千港元
物業管理及房地產投資服務的應收貨款	2,241	1,492
融資服務的應收貨款	11,694	-
應收利息	9,393	9,848
其他應收款、按金及預付款	<u>30,266</u>	<u>20,289</u>
	<u>53,594</u>	<u>31,629</u>

自開具發票日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款賬齡分析。

	2017年 千港元	2016年 千港元
賬齡：		
0至60日	1,960	1,318
61至180日	263	154
181日以上	18	20
	<u>2,241</u>	<u>1,492</u>

本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的融資服務的應收貨款賬齡分析。

	2017年 千港元	2016年 千港元
賬齡：		
0至30日	<u>11,694</u>	<u>-</u>

所有融資服務的應收貨款既無過期亦無減值。

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及其他應收款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

本集團物業管理及房地產投資的應收貨款包括總賬面值為281,000港元(2016年：174,000港元)的應收賬款，有關賬款於報告日已過期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

來自物業管理及房地產投資服務的已過期但未減值應收貨款的賬齡：

	2017年 千港元	2016年 千港元
61至180日	263	154
181日以上	18	20
	<u>281</u>	<u>174</u>

根據本集團以往經驗，已過期但未減值的應收款通常可收回，故本集團對賬齡60日以上的所有來自物業管理及房地產投資服務的應收款並不作全數撥備。

16. 應收貸款

	2017年 千港元	2016年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	527,395	—
購買應收貸款(附註(ii))	357,955	—
透過信託指定的應收貸款	119,617	—
其他應收貸款	61,684	76,336
	<u>1,066,651</u>	<u>76,336</u>
總計	<u>1,066,651</u>	<u>76,336</u>

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	466,091	50,000
流動	600,560	26,336
	<u>1,066,651</u>	<u>76,336</u>
總計	<u>1,066,651</u>	<u>76,336</u>

附註：

- (i) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方授出應收保理貸款，獨立第三方的應收款組合源自向相關客戶提供貸款。

於2017年12月31日，所有應收保理貸款既無過期亦無減值。

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方購買本金額合共人民幣299,250,000元(相等於357,955,000港元)源自向相關客戶提供貸款的無追索權應收貸款組合。

17. 融資租賃應收款

本集團若干設備乃根據融資租賃租出。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一年。

	最低租賃付款 於12月31日		最低租賃付款的現值 於12月31日	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
不遲於一年	117,893	–	111,463	–
減：未實現融資收入	(6,430)	–	不適用	–
租賃責任的現值	<u>111,463</u>	<u>–</u>	<u>111,463</u>	<u>–</u>

本集團的融資租賃應收款乃以人民幣計值。於2017年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎8.7%至10.6%。

於報告期末，融資租賃應收款既無過期亦無減值。

18. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2017年 千港元	2016年 千港元
應付貨款	47,798	45,001
建築工程的其他應付款	205,545	245,451
按金及預收租金及管理費	111,040	115,384
自應收貸款客戶收取的按金	33,543	–
自融資租賃應收款客戶收取的按金	15,431	–
其他應付稅項	25,097	21,157
應付薪金及應付職員福利	52,740	50,979
其他應付款及應計費用	52,788	37,968
	<u>543,982</u>	<u>515,940</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2017年 千港元	2016年 千港元
賬齡：		
0至90日	11,926	10,412
91至180日	1,783	3,409
181至360日	3,582	2,404
360日以上	30,507	28,776
	<u>47,798</u>	<u>45,001</u>

19. 遞延稅項

	投資 物業重估 千港元	待售 投資重估 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日	312,836	–	41,900	354,736
匯兌調整	(21,063)	–	(2,456)	(23,519)
於損益內扣除(計入)	26,838	–	(5,010)	21,828
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2016年12月31日	318,611	–	34,434	353,045
匯兌調整	22,940	39,484	2,591	65,015
於損益內扣除	13,121	–	4,624	17,745
於其他全面收入內扣除	–	1,138,214	–	1,138,214
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年12月31日	<u>354,672</u>	<u>1,177,698</u>	<u>41,649</u>	<u>1,574,019</u>

管理層討論和分析

截至2017年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.983億港元，較去年上升20%。毛利為1.879億港元，較去年上升24%。年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利為1.101億港元，同比去年虧損為2.455億港元；每股基本盈利為3.11港仙，同比去年每股虧損為6.93港仙。

房地產租賃

截至2017年12月31日止年度內，租金收入總額為1.811億港元，較去年上升11%。

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

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2017年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為85%，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。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對中國經濟增長放緩，「樂酒店」作為自主品牌的新開業的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。於年內，營業狀況逐漸改善。

由於酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額低於於2016年12月31日的賬面值，於截至2016年12月31日止年度於損益確認減值虧損7,320萬港元。

於2017年12月31日，酒店樓宇及相關樓宇裝修的可收回金額高於賬面值。因此，於截至2017年12月31日止年度於損益確認減值虧損撥回5,660萬港元。

發展中物業

於2017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。該項目總佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已完成，主體工程陸續完工，整個項目預計於2019年完工及全面開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工階段。該項目總佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟總建築面積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」目前正進行庭院精裝修、外立面改造和整體配套工程，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

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

截至2017年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目由截至2016年12月31日止年度的虧損1.644億港元轉為分佔溢利9,520萬港元，主要由於聯營公司RGAP的匯率收益變動所致。

應收聯營公司貸款

該筆應收貸款為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。該投資為無抵押，且並無固定還款期。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

本公司董事按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及該現金流量之時間後重估投資金額的可收回金額。於截至2017年12月31日止年度，本集團於損益內相應確認減值虧損122,835,000港元(2016年：230,000,000港元)。

本公司董事已審閱應收貸款的賬面值為1,207,906,000港元(2016年12月31日：1,238,390,000港元)，及聯營公司欠款為170,744,000港元(2016年12月31日：154,706,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

融資服務

本集團在2016年底於中國新成立的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司及眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要通過向各種客戶提供融資服務(包括融資租賃、商業保理服務及其他融資服務)經營資產融資業務，於年內已逐步開始營運。

截至2017年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為3,860萬港元(2016年12月31日：無)，實際利率介乎每年6.4%至14.6%。截至2017年12月31日，沒有已逾期的融資資產。本集團預計來年將逐步開展更多融資服務業務。

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

為進一步豐富我們的金融服務組合並加強協同效應，於年內，本集團就提供小額貸款向重慶眾安小額貸款有限公司的30%股權出資人民幣9,000萬元。

待售投資

於2017年12月31日，待售投資總額為49.682億港元(2016年12月31日：1.560億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)，按公平值計量48.077億港元列賬。

於2016年12月31日，於眾安在綫之投資按成本減減值計量，原因為合理公平值估算範圍過大，令本公司董事認為無法可靠計量其公平值。截至2017年12月31日止年度，眾安在綫於聯交所上市。因此，該實體投資自截至2017年12月31日止年度起按其公平值計量。可供出售投資之股息於確定本集團收取股息之權利時於損益內確認。可供出售投資之賬面值之其他變動於全面收益內確認並於投資重估儲備項下累計。於投資予以出售或確定出現減值時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損則重新分類至損益。

於對眾安在綫投資的公平值估值時，已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓及股份買賣限制於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。

按公平值對眾安在綫進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫於報告期末的股價；及(ii)缺乏可銷性折讓。

金融科技正在改變我們現今的生活。現今的保險行業也慣常使用保險科技、大數據和數碼化等用語，因為保險公司也開始越來越注重發展數碼產品。毋庸置疑，在數碼化趨勢下，保險公司應對的方式是注重發展網上平台。數碼化渠道使得保險公司更接近顧客，提供24小時無間斷開放的理財服務。同時，這個行業也在運用大資料和先進的分析工具去瞭解他們的客戶，預測客戶需求和產品興趣，從而為客戶建立一個量身定制的市場更新資訊和其他保險相關消息服務。我們相信，眾安在綫作為中國領先的保險科技公司，提供全方位網上保險產品及解決方案，正乘著經濟發展的順風車掌握好了這個獨特的市場發展機遇。

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2017年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.786億港元，同比上升6%。

合資公司－眾安科技(國際)集團有限公司

誠如本公司日期為2017年12月8日公告所述，本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技服務」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技服務同意共同投資眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安科技」)，藉此本公司與眾安科技服務攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安科技服務已分別以現金向眾安科技注資人民幣6,000萬元及人民幣5,000萬元，代價為其普通股股份；及(b)本公司已有條件同意以現金向眾安科技作出人民幣6.2億元的額外注資，代價為可贖回優先股。本公司及眾安科技服務分別擁有眾安科技的49%及51%的投票權益。

於2017年12月31日，概無認購可贖回優先股。

展望

展望2018年，全球經濟仍將保持較高景氣，這將繼續利好中國經濟穩定增長。國內宏觀經濟運行的政策環境總體偏緊，短期內將給經濟增長帶來一定的下行壓力；但伴隨供給側改革紅利加速釋放，新動能持續增強，中國經濟還將繼續穩定運行在中高速增長區間。

預計2018年中國固定資產投資增速將小幅放緩。三大類投資中，房地產和基建投資料將慢下，製造業投資或略有加快。消費增長將繼續受到居民收入增加、消費結構升級和城鎮化推進的支撐。同時，伴隨房地產市場降溫、居民加槓桿受限，房地產對消費的負面效應將會減弱。整體消費對經濟增長的基礎性作用將進一步增強。由於全球經濟增速有望延續小幅上行，我國出口貿易增長的動能將繼續維持。不過，伴隨外需回升對出口貿易的提振作用開始邊際減弱以及同比基數走高，可以預計，2018年我國出口在保持增長的同時，增速將較2017年有所放緩。但2018年淨出口仍將對我國經濟增長實現一定的正向拉動。

從房地產行業來看，由於當前房地產廣義庫存仍偏高，房地產去庫存、去槓桿的趨勢將繼續延續；且中國的適齡勞動人口頂峰已過，購房需求在持續下行；再加上政府房地產調控政策正在從需求端轉向投資端，導致房地產投資持續下滑，這些都將使整體房地產行業繼續承壓，進而推動中國整體經濟下行的壓力。

綜合來看，加強金融監管仍將是2018年主旋律。中國經濟發展將貫徹中央經濟工作會議提出的「推動高品質發展，提升經濟效率」，全面打好以防範化解重大風險為首要任務的「三大攻堅戰」，繼續深化供給側結構性改革。預計2018年中國GDP增速將小幅放緩至6.7%左右。

財務回顧

本集團的借款總額由2016年12月31日的9,030萬港元增加至2017年12月31日7.773億港元。本集團於2017年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為8.1%，2016年12月31日則為1.4%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2017年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的賬面值為5.437億港元。本集團的借款以人民幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2017年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.526億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團就發展中物業之資本承擔為5,090萬港元。

或然負債

於2017年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為2,020萬港元。

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2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團就主要業務僱用約734名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2017年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

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

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2017年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

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

本集團截至2017年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並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2018年5月31日(星期四)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2018年5月28日(星期一)至2018年5月31日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2018年5月25日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

致謝

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

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

香港，2018年3月15日

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

* 僅供識別