



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

年報

2020

## 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

德勤 • 關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35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

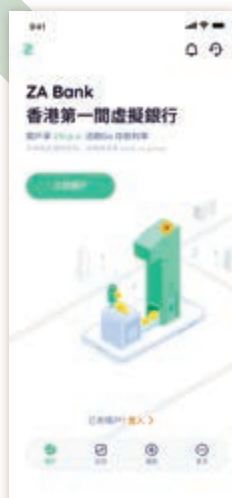
#### 主要往來銀行

中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
平安銀行

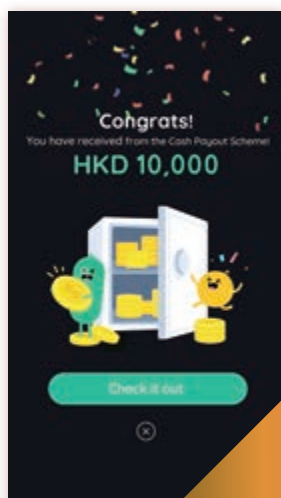
# 目錄

主席報告	2
管理層討論和分析	5
董事履歷	17
董事會報告	19
企業管治報告	29
獨立核數師報告書	41
綜合損益表	49
綜合損益及其他全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	54
綜合財務報表附註	56
主要物業詳情	159
財務摘要	160

## 主席報告



眾安銀行－香港第一間虛擬銀行



眾安銀行推出全港第一張自訂號碼 Visa 卡

## 回顧

截至2020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3.845億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損4.531億港元，每股基本虧損為12.80港仙。董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息(2019年：無)。

2020年中國國內生產總值(GDP)101.6萬億元，同比增長2.3%，大概率為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。值得注意的是，2020年中國GDP已經超過100萬億人民幣，穩居世界第二，佔世界經濟的比重預計達到17%，2020年中國人均GDP亦連續兩年超過1萬美元。

2020年是難忘的一年，「疫情」、「衰退」與「衝突」成為了2020年全球經濟形勢的三大關鍵字。新冠病毒肺炎疫情迄今為止依然在全球範圍內快速擴散，不但新興市場國家淪為新的重災區，疫情在美歐發達國家也呈現出二次反彈態勢。根據世界衛生組織的資料，截止2020年12月31日，全球範圍內已經約有8,078萬人確診患病，有179萬人因新冠肺炎而死亡。2020年全球經濟陷入自二戰以來最嚴重的經濟衰退，2021年能否實現V型反彈還面臨著一系列不確定性。根據國際貨幣基金組織2020年10月的最新預測，2020年全球經濟增速僅為-4.4%，這是全球經濟自二戰爆發後的最低增速。全球範圍內各種類型衝突依然面臨複雜多變之形勢，甚至可能繼續加劇。例如中美經貿摩擦很可能長期化與持續化。

## 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2020年12月31日止年度業績。



ZA Insure 正式啟動

新冠病毒肺炎疫情最早在中國爆發，由於中國政府採取了及時且強有力的措施，疫情的蔓延很快就得到控制，且中國率先實現了經濟反彈。不過中國經濟的復蘇呈現出顯著的不平衡特徵。本輪經濟復蘇的主要動力仍是房地產投資、基建投資與出口，相比之下，消費與製造業投資依然復蘇乏力。預計未來中國經濟的不平衡復蘇格局仍將延續。這意味著消費復蘇的速度滯後於投資，需求端復蘇的速度滯後於生產端，製造業投資復蘇的速度滯後於房地產與基建。中國宏觀經濟仍將面臨諸多挑戰。

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。

### 展望

展望2021年，伴隨著新冠疫苗的全面上市，全球經濟增速有望迎來大幅反彈。美國新政府上台後，中美關係亦將大概率進入冷靜期。2021年中國國內經濟運行進入「後疫情」時期，宏觀政策將進一步向常態回歸。面對此次疫情對中國經濟的負面衝擊，相關政策需謹慎平衡抗疫與經濟穩增長，這對各項宏觀調控政策提出了更高要求。預計，2021年中國宏觀調控政策和金融改革政策將進一步在「穩增長」方向繼續發力。



## 主席報告



上海洛克外灘源·美豐洋行



上海洛克外灘源·美豐洋行

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。

### 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，2021年3月23日

## 管理層討論和分析

回顧2020年，突如其來的新型冠狀病毒疫情席捲全球，世界主要經濟體均深陷經濟衰退之中。面對嚴峻複雜的國內外環境，特別是新冠肺炎疫情嚴重衝擊，2020年我國經濟保持了穩定運行，在防控疫情的前提下經濟實現恢復性增長，主要預期目標較好實現，「十三五」圓滿收官，為「十四五」開局奠定了基礎。國家統計局發佈資料顯示，2020年中國國內生產總值101.6萬億元人民幣，按可比價格計算，比上年增長2.3%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增長3.2%，三季度增長4.9%，四季度增長6.5%。中國GDP總量首次超過100萬億人民幣，成為全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長的國家。

從中國經濟規模來看，2020年是2010年的2.5倍，是2000年的10.1倍，「十三五」時期經濟總量翻番目標圓滿完成，並且經濟規模擴張速度仍然較快。從經濟增量來看，2020年國內生產總值比2019年增長了2.95萬億元人民幣。受疫情的影響增量比上年度顯著減少，但仍然超過2019年全年國內生產總值。從經濟增速來看，一季度受疫情影響經濟出現負增長，二季度之後經濟增速逐漸提升，四季度實現6.5%的中高速增長。2020年中國經濟增長2.3，成為全球主要經濟體中唯一實現經濟增長的國家，經濟規模佔全球的比重有望提升到17%以上，彰顯中國經濟強大的活力和韌性。2020年中國就業狀況也整體穩定，城鎮新增就業1,186萬人，顯著高於900萬人以上的預期目標，完成全年目標的131.8%。年均城鎮調查失業率為5.6%，低於6%左右的預期目標。

總體而言，經過嚴格的疫情管控、行政性復工復產、出台適度的一籃子規模化宏觀刺激政策等舉措，中國經濟在世界範圍內率先實現V型反轉，開始走向穩定復蘇的軌道，為全球經濟復蘇提供了樣板。

本公司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發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」，股份代號：6060），並與其合資成立眾安科技（國際）集團有限公司（「眾安國際」）。

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

## 管理層討論和分析

### 房地產租賃

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

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

### 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2020年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約70%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。酒店業務環境於年內仍然艱難，「樂酒店」作為自主品牌的特色酒店，在新冠疫情爆發及為配合防疫政策，「樂酒店」於上半年的入住率大幅下跌。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

### 發展中物業

截至2020年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

#### 1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，在新冠疫情爆發及為配合當地政府的防疫政策「洛克·外灘源」項目於上半年停工近兩個月，整個項目預計於2022年完成收尾工程後可全面開業。



# 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 13,599.6 平方米，容積率 1.0，由 11 棟中西合璧的四合院組成，每棟面積 1,000 至 1,500 平方米。專案由英國 David Chipperfield Architects 建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為 10 分鐘及 30 分鐘車程。

「寧國府邸」目前正處於驗收階段，4 棟精裝修及 7 棟毛坯、園林工程正在後續的整改及驗收，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

## 資產融資

本集團的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司、眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司成長不同階段對金融服務的需求。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度內，融資服務業務之利息收入為 2,220 萬港元(2019 年：2,990 萬港元)，實際利率每年 5.5%(2019 年：5.7% 至 7.6%)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險控工作整體業務比過去年度受影響和放緩。

對於新冠疫情帶的影響，我們相信挑戰中蘊含著新機遇。儘管受疫情影響的客戶在短期內流動性風險增加，可能對本集團的資產品質構成下行壓力，對短期經營業績造成一定影響，但我們相信隨著中長期形勢好轉，高成長性企業將逐步擺脫流動性短缺的影響，仍受到市場青睞，本集團將對此保持密切關注。我們積極採取各項措施，全力應對複雜局勢帶來的新挑戰。

## 其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至 2020 年 12 月 31 日止年度內，本集團其他業務的營業額為 1.827 億港元，同比下降 9%。

## 管理層討論和分析

### 合資公司－眾安科技(國際)集團有限公司

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技同意共同投資眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)，藉此本公司與眾安科技攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，本公司及眾安科技分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

截至2019年12月31日止年度內，本集團完成人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。於2019年10月，眾安國際向本集團贖回部分可贖回人民幣140,000,000元的可贖回優先股。截至2019年12月31日止，本集團持有眾安國際可贖回優先股480,000,000股，現金代價為人民幣480,000,000元(折合546,700,000港元)。於2019年12月31日，該等可贖回優先股的公平值為581,489,000港元。截至2020年12月31日止年度內，眾安國際行使其權利以代價人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)自本集團贖回所有餘下可贖回優先股。於2020年12月31日，本集團再無持有任何可贖回優先股投資。

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

股份認購已由本公司股東於2019年9月4日在股東特別大會上批准。截至2020年12月31日止，本公司已認購980,000,000股新合資公司普通股，總認購價為現金人民幣960,784,313.24元，本公司於眾安國際持有的投票權益仍保持為49%。

董事會深知，作為一間金融科技公司，需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬件及相關科技，方能賺取溢利。金融科技業發展一日千里，且業界可望於未來十年全面革新金融服務模式。董事會認為，本公司對眾安國際的投資屬長遠投資，並相信眾安國際的表現將於未來數年有所改善。鑒於金融科技影響深遠，加上業界獲得香港政府持續支持，董事會認為投資眾安國際機遇無限，對本公司甚為有利。

## 管理層討論和分析

本公司及眾安科技進行增資，將為眾安國際提供額外營運資金及增強財務靈活性，有望進一步促進其於海外市場發掘金融科技及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇的業務進程。本公司認購事項將有助本公司優化其投資目標及戰略，以致於眾安國際的投資獲得更多穩定回報。

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

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並於2019年在香港成為首批獲得虛擬銀行牌照之申請者。2019年12月18日，眾安國際全資眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)宣佈作為首間香港虛擬銀行啟動試業，讓指定香港用戶在眾安銀行正式全面開展業務前，率先體驗服務。試業將以香港金融管理局(「金管局」)監管的金融科技監管沙箱進行。

眾安銀行於2020年3月24日眾安銀行正式成為香港第一間面世的虛擬銀行，為香港居民提供突破傳統、打破時間界限的銀行產品和服務。

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

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

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

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

## 管理層討論和分析

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

眾安國際與軟銀願景基金合作並成立ZA Tech Global Limited「ZA Tech」，將眾安的科技解決方案業務擴展至海外市場。ZA Tech以科技重新定義保險行業，向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。

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

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

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

截至2020年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）「洛克·外灘源」項目分佔虧損130萬港元（2019：虧損1.347億港元），主要由於RGAP的產生匯兌收益淨額及投資物業錄得公平值虧損之抵銷。

### 認購投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

誠如本公司於2019年12月20日公告，本集團與五名其他合夥人及管理人訂立有限合夥協議，內容有關(其中包括)根據有限合夥協議按中國法律成立的有限合夥公司成立投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)及認購其中權益。根據有限合夥協議，投資基金的資本承擔總額為人民幣708,000,000元(相當於約789,000,000港元)，其中本集團將出資人民幣150,000,000元(相當於約167,000,000港元)。根據有限合夥協議的條款參與投資(主要於專注生物科技、製藥、醫療設備、健康服務及數字醫療等方面的健康領域)，以為合夥人獲取投資回報。該等有限合夥協議之詳情已載本公司於2019年12月20日公告，本部分所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。於截至2020年12月31日止年度內，本集團已投資人民幣75,000,000元(約82,147,000港元)於該投資基金。

### 應收聯營公司貸款

該筆款項為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。自2018年1月1日香港財務報告準則第9號生效，應收RGAP貸款以按公平值列賬及列入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。

於2020年12月31日，本公司董事按貸款原實際流量折現的估計未來現金流量及時間後重估投資金額的公平值。截至2020年12月31日止年度內，公平值虧損3.145億港元(2019年：2.030億港元)。



## 管理層討論和分析

### 重要投資

於2020年12月31日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為25.289億港元(2019年12月31日：19.946億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公平值計量約23.346億港元(2019年12月31日：18.849億港元)列賬。於2020年12月31日，眾安在綫公平值計量佔本集團總資產的21%。本集團擁有眾安在綫之全部已發行股本約5.51%，其原始成本約為0.92億港元。

於年內，眾安在綫取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通計劃設置了相應的鎖定期安排，於對眾安在綫投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在綫的H股的鎖定期安排。

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

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也被不斷應用於多個金融服務場景，不僅提升了金融服務業的工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。

未來眾安國際將結合自身在中國保險科技領域累積的經驗，以保險、金融科技先行者為擔當釋放生態協同價值，以開放和長期共贏為目標與行業共成長。

對於公司的業務發展而言，我們積極平衡現有業務的盈利與增長，同時也在發掘新的發展機遇。本集團將繼續以股東長遠利益為依歸，把握金融科技行業強勁的增長勢頭，並透過合理的資源分配及有效管理，推動集團整體業務的穩定增長。

## 管理層討論和分析

眾安在綫作為中國首家互聯網保險科技公司，使命「科技驅動金融，做有溫度的保險」。眾安在綫的戰略是「保險+科技」雙引擎驅動，堅持將科技與保險進行全流程的深度融合，用科技賦能保險價值鏈，並以生態系統為導向(即「B2B2C」模式)，通過賦能生態合作夥伴平台，從用戶的互聯網生活切入，滿足用戶多元化的保障需求，為用戶創造價值；與此同時，眾安在綫在保險業務的運營過程中驗證並反覆運算科技能力，以保險科技輸出為互聯網保險行業賦能，協助行業的參與者實現數字化轉型。我們相信眾安在綫將繼續優化目前的五大生態佈局，包括健康、消費金融、汽車、生活消費和航旅，並將領先科技深度應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

### 報告期後事項－供股

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

本公司股東已於2021年3月8日的股東特別大會上批准供股事宜。

## 管理層討論和分析

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

- (a) 約15%將用於償還外部債務(其中債權人並非為本公司現有股東或關連人士(定義見上市規則)，且獨立於本公司及本公司關連人士)；
- (b) 約75%將用於進一步投資本集團金融科技業務。鑒於本公司金融科技業務的擴展計劃，董事認為日後將需要更多資金。及
- (c) 約10%將用作一般營運資金。

此外，預期供股將增加本集團的一般營運資金而不會產生額外利息負擔。

### 展望

展望2021年，中國經濟增速有望顯著加快到9%，全年走勢可能前高後低。新冠疫情對經濟的衝擊類似於挖了個坑，2021年將是補坑過程，供給和需求都將顯著回升，經濟增速也會顯著加快。受2020年基數影響，2021年季度經濟增速將呈前高後低態勢。一季度經濟增速可能高達兩位數，二季度之後逐漸回落，四季度有望回歸到正常增長水準，全年經濟增速預計將在9%左右，2020年和2021年兩年平均經濟增長5.6%左右。中國整體經濟結構亦將繼續改善，預計消費對經濟增長的拉動作用將在60%以上，投資對經濟增長的拉動作用有所下降。在此宏觀經濟趨勢下，集團將繼續把握好經濟變化並在發展及營運策略上作出相應調整。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也在不斷應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。特別在年初的新冠疫情影响下，科技賦能改變及改善生活方法，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

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

於2020年12月31日，已向銀行抵押846,038,000港元(2019年12月31日：778,865,000港元)作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。於2019年12月31日，結構性存款123,884,000港元及賬面值總額為517,817,000港元的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以人民幣及港幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2020年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.636億港元(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

### 資本承擔

於2020年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,490萬港元及就設立投資基金之資本承擔為8,910萬港元。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為950萬港元。

### 末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團就主要業務僱用約691名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

## 管理層討論和分析

### 審核委員會

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

本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2021年5月28日(星期五)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站[www.sinolinkhk.com](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2021年5月25日(星期二)至2021年5月28日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2021年5月24日(星期一)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



## 董事履歷

### 執行董事

項亞波先生，64歲，於2017年6月28日獲委任為本公司董事會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35年經驗。項先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

陳巍先生，59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35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。除上述披露者外，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，29歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。他於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(香港聯交所：6060))的非執行董事及後於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位，曾為紐約創業投資公司Thrive Capital的投資團隊成員，該公司在Instagram、Twitch、Spotify，以及其他軟件公司持有投資。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，59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董事會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，香港聯交所：6060)董事長。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「主要股東」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**，58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，並不再擔任董事會主席、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。鄧先生於2017年7月3日至2020年3月23日為聯交所上市公司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。鄧先生及管理、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。除上述披露者外，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**，63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大學客席教授，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**，59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之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。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**，72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。他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之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司大黑屋株式會社之董事。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。

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈截至2020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43及16。

## 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16頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。任何運用財務關鍵表現指標進行的分析在本年報第160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，於綜合財務報表附註32及33以及第5頁至第16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刊發後三個月內在本公司網站刊發。

## 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2020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2020年12月31日止年度的業績載於本年報第49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(2019年：無)。

董事會建議不派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

## 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53頁的綜合權益變動表。

本公司於2020年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為588,810,000港元(2019年：623,321,000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160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14。

## 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15。

## 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31。

# 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、歐亞平先生及田勁先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退。上述所有退任董事將符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「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 2020 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2020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 (附註)	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	—	—	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
歐亞平	共同擁有權益及所控制公司的權益	—	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	—	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	—	—	—	—	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等 1,590,283,250 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 2020 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2020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2020年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2020年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2020年 12月31日 佔本公司 已發行股份 的百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

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

本公司股東已於2012年5月17日（「採納日期」）採納一項購股權計劃（「2012年購股權計劃」），據此，董事會可酌情向下文所述任何合資格人士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年購股權計劃自採納日期起計為期10年。2012年購股權計劃的餘下年期為約一年。

## 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。

## 董事會報告

截至本報告日期，根據2012年購股權計劃可授出總計354,111,283股股份(相當於本公司之現有已發行股份約10%，經股東於2016年5月19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114,000,000股股份(相當於本公司之現有已發行股份約3.22%)。

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	1.37
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016 – 14.05.2025	1.37

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2020年				於2020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	3,000,000	—	—	—	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	—	—	—	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	—	—	—	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	—	—	—	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	—	—	—	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	—	—	—	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,000,000</u>
僱員總數		<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,000,000</u>
所有類別		<u>114,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114,000,000</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。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註35。

## 董事會報告

### 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生效。

### 獲准許的彌償條文

本公司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。

### 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2020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2020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	1,590,283,250	—	1,590,283,250	44.90%

附註：

該等 1,590,283,250 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 2020 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 34，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

### 管理層合約

於本年度內或年結時，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。

### 根據上市規則第 13.22 條的披露

於 2020 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 2020 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	6,017,570
流動資產	1,582,011
流動負債	(906,510)
非流動負債	<u>(8,613,010)</u>
淨負債	<u><u>(1,919,939)</u></u>

於 2020 年 12 月 31 日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債 921,613,000 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 2020 年 12 月 31 日的主要會計政策。



# 董事會報告

## 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2020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。

## 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35及「本公司的購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

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，2021年3月23日

## 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)。

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。項亞波先生於2017年6月28日獲委任為董事會主席。自此，項亞波先生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17至18頁披露。

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17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)。

## 企業管治報告

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2021年1月1日起至2021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。

2020年度內，董事會約每季1次即共舉行了5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5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)	5	1
陳巍	5	1
<b>非執行董事</b>		
歐晉羿	5	1
歐亞平	5	1
鄧銳民	5	1
<b>獨立非執行董事</b>		
田勁	5	1
項兵	5	1
辛羅林	5	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。

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

### 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

√

√

## 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。

## 企業管治報告

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。

### 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。

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B.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2020年度，薪酬委員會：

- 審閱2020/2021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；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

薪酬委員會於2020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

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向本集團合資格的僱員(包括董事)授予購股權。



## 企業管治報告

截至2020年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事)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10。

### 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。董事會定期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2020年度，審核委員會：

- 審閱截至2019年12月31日止年度及截至2020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2019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。

於2020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2020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	4

## 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2020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；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2021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2020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

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。

根據提名委員會提名且董事會建議，陳巍先生、歐亞平先生及田勁先生(退任董事)擬於即將舉行之2021年股東週年大會由本公司股東重選連任。

## 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立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技能、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。

## 企業管治報告

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，充分考慮該等因素對於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。

### 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。

### 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。

### 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2020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德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤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2020年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2020年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2020年度核數服務費為2,700,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

費用  
千港元

提供的服務詳情

審閱本公司截至2020年6月30日止六個月之中期財務報告

525

### 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；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2020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。

## 企業管治報告

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，以及其培訓課程和預算案。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。

### 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2020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。

### 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

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

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)。

### 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)，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2020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代表均參與了2020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41至48頁獨立核數師報告書。

# Deloitte.

# 德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 49 至 158 頁的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」)的綜合財務報表，此財務報表包括於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於 2020 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(「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」)獨立於 貴集團，我們已根據守則履行其他專業道德責任。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。

## 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。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

投資估值－眾安在綫財產保險股份有限公司  
(「眾安在綫」)

由於管理層須於眾安在綫投資公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別於眾安在綫的投資估值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註17所載述，於眾安在綫的投資乃按於2020年12月31日的公平值2,334,621,000港元計量。誠如綜合財務報表附註4及33所載述，眾安在綫受限於禁售期的股份乃按公平值列賬及計入其他全面收益計量，基於獨立專業估值師進行的估值。於眾安在綫的投資的公平值乃根據眾安在綫公開買賣普通股本(「眾安在綫H股」，在香港聯合交易所有限公司上市)的股價進行評估，及按透過平均價格亞洲認沽期權模式估計的缺乏可銷性進行貼現，主要假設包括眾安在綫H股及相關認股權證的波幅及預期股息收益率。

### 我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關於眾安在綫投資的估值的程序包括：

- 了解管理層評估於眾安在綫投資的估值的理據；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範圍，並檢討委聘條款，以釐定並無影響估值師客觀性或對估值師施加範圍限制的事項；
- 向估值師了解所採用的方法及主要假設，包括眾安在綫H股及相關認股權證的波幅及預期股息收益率(附帶可獲取的市場數據)；及
- 委聘估值專家以評估所用方法及主要輸入數據的合適性。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計處理關鍵審計事項的方式

#### 應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值

由於管理層須於應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註4、16及18所討論，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的賬面值分別為7,311,000港元及26,289,000港元。

誠如附註18所進一步披露，貴集團之主要聯營公司主要於上海從事物業發展及物業投資。貴集團擁有一筆應收貸款(指墊付予貴集團聯營公司的股東貸款，以供撥付聯營公司位於上海的物業發展及物業投資項目)。

我們有關應收聯營公司貸款的公平值的程序包括：

- 了解管理層評估應收聯營公司貸款及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的理據以及於應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值計量期間採用的貼現率；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與聯營公司管理層進行討論，並進行實地到訪以評核物業發展及物業投資項目的發展狀態；
- 審閱物業發展及物業投資項目的詳盡預算報告及現金流量預測，並將物業的預算收益與預期市價及未來租金收入進行比較；

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值(續)

於釐定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時，管理層計及物業發展及物業投資項目之開發狀況、銷售該等住宅物業的預期時間、該等物業的預期市價及未來租金收入(倘適用)，藉以估計應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，管理層委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。年內，貴集團於損益確認應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損分別為72,061,000港元及242,393,000港元。

### 我們的審計處理關鍵審計事項的方式

- 經參照相同項目或可資比較物業所達到的市價，評估管理層所用預期市價及未來租金收入的合適性，包括評核 貴集團管理層按對 貴集團業務及中華人民共和國(「中國」)房地產行業的認識所用的可資比較物業的合適性；
- 評估 貴集團管理層就聯營公司預期還款編製的現金流量預測，包括評估所應用之假設(其中包括預測所應用的還款時間及貼現率)是否合理；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 委聘估值專家以評估所用貼現率的合適性；及
- 向估值師了解所採用的方法及主要輸入數據的貼現率估計，包括聯營公司的基準信貸評級(附帶可獲取的市場數據)。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

由於釐定公平值本身的複雜程度及須作出主觀判斷及估計，故我們識別投資物業估值為關鍵審計事項。

貴集團的投資物業組合包括位於中國的寫字樓及零售物業及停車場，於2020年12月31日按公平值2,739,311,000港元列賬，投資物業的公平值虧損淨額25,872,000港元已於截至該日止年度的綜合損益表內確認(如綜合財務報表附註15所披露)。

貴集團的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師進行的估值，採用公平值模式計量。誠如綜合財務報表附註4及15所披露，於釐定貴集團投資物業的公平值時，估值師已按各物業適用的情況應用收入資本化法，當中涉及(其中包括)適當資本化比率及復歸租賃價值(倘適用)之若干估計。

### 我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估估值師的才幹、能力及客觀性，並了解估值師的工作範疇及委聘條款；
- 評估估值師之估值方式是否適當，以評估其是否符合香港財務報告準則及行業慣例的規定；
- 根據所得市場數據及我們對物業行業的認識，質疑主要假設的合理性及所應用估值模型的適當性，以及有關假設及方法是否與過往年度所用者相符；
- 透過檢查公開可得的可比較市場交易資料，將租金收入及現有租賃條款與貴集團現有租賃概要作比較，以及評估所採用的資本化比率是否與市場相若，抽樣評估估值時使用的主要輸入數據是否合理；及
- 委聘估值專家以評估所用方法及主要輸入數據的合適性。



# 獨立核數師報告書

## 其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，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資料，我們亦不對該等其他資料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資料，在此過程中，考慮其他資料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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層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。

治理層須負責監督 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，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，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。

## 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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以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。

我們與治理層溝通(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們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，為消除威脅所採取的行動或已應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，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專案合夥人是周志嘉。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年3月23日

# 綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	5		
利息收入		22,210	29,921
租金收入		172,269	213,226
其他客戶合約的收益		190,023	205,761
收益總額		384,502	448,908
銷售成本		(155,269)	(183,141)
毛利		229,233	265,767
其他收入	6	90,701	154,348
銷售費用		(4,893)	(4,546)
行政費用		(110,983)	(127,185)
其他收益及虧損	7	(19,666)	(14,003)
投資物業的公平值(減少)增加	15	(25,872)	4,545
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)			
之其他金融資產及衍生金融工具的公平值收益		71,493	30,202
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	18	(314,454)	(203,000)
分佔聯營公司業績		(243,220)	(281,349)
融資成本	8	(31,576)	(34,778)
除稅前虧損	9	(359,237)	(209,999)
稅項	11	(62,880)	(69,188)
年內虧損		(422,117)	(279,187)
以下應佔：			
本公司擁有人		(453,114)	(316,575)
非控制權益		30,997	37,388
		(422,117)	(279,187)
		港仙	港仙
每股虧損	13		
基本		(12.80)	(8.94)
攤薄		(12.80)	(8.94)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損	<u>(422,117)</u>	<u>(279,187)</u>
其他全面收入(開支)		
不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	480,093	(162,475)
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之 股本工具之公平值收益(扣除稅項)	<u>286,442</u>	<u>108,155</u>
	<u>766,535</u>	<u>(54,320)</u>
年內全面收入(開支)總額	<u><u>344,418</u></u>	<u><u>(333,507)</u></u>
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	171,562	(361,038)
非控制權益	<u>172,856</u>	<u>27,531</u>
	<u><u>344,418</u></u>	<u><u>(333,507)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	281,267	300,419
投資物業	15	2,739,311	2,599,888
聯營公司欠款	18	26,289	—
於聯營公司的權益	16	840,956	401,946
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	2,528,880	1,994,592
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	23	88,406	693,096
其他應收款	11	158,399	158,399
應收貸款	21	268,779	—
應收聯營公司貸款	18	7,311	78,703
融資租賃應收款	22	767	416
遞延稅項資產	30	6,870	3,191
銀行存款	24	124,449	54,449
已抵押銀行存款	24	—	758,929
		<b>7,071,684</b>	<b>7,044,028</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	19	935,818	866,726
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	20	122,310	93,023
應收貸款	21	121,601	419,075
融資租賃應收款	22	2,984	1,561
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	23	355,647	387,298
銀行存款	24	89,911	12,846
結構性存款	25	427,553	408,482
已抵押銀行存款	24	846,038	19,936
現金及現金等價物	24	1,275,637	1,463,952
		<b>4,177,499</b>	<b>3,672,899</b>
<b>流動負債</b>			
應付貸款、已收按金及應計費用	26	468,915	453,357
合約負債	27	10,242	10,719
應繳稅項		775,242	707,977
借款	28	753,135	112,167
租賃負債	29	9,358	8,895
		<b>2,016,892</b>	<b>1,293,115</b>
淨流動資產		<b>2,160,607</b>	<b>2,379,784</b>
總資產減流動負債		<b>9,232,291</b>	<b>9,423,812</b>



# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債			
借款	28	—	685,419
租賃負債	29	2,391	11,286
遞延稅項負債	30	999,523	841,148
		<u>1,001,914</u>	<u>1,537,853</u>
資產淨值		<u>8,230,377</u>	<u>7,885,959</u>
資本及儲備			
股本	31	354,111	354,111
儲備		6,400,424	6,228,862
本公司擁有人應佔權益		<u>6,754,535</u>	<u>6,582,973</u>
非控制權益		<u>1,475,842</u>	<u>1,302,986</u>
權益總額		<u>8,230,377</u>	<u>7,885,959</u>

董事會於2021年3月23日批准及授權刊發載於第49至158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2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控制 權益	合計
	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		
於2019年1月1日	354,111	1,824,979	359,148	79,300	183,511	367,782	989,734	2,785,446	6,944,011	1,343,637	8,287,648
年內(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	(316,575)	(316,575)	37,388	(279,187)
年內其他全面(開支)收入	—	—	(131,256)	—	—	—	86,793	—	(44,463)	(9,857)	(54,320)
年內全面(開支)收入總額	—	—	(131,256)	—	—	—	86,793	(316,575)	(361,038)	27,531	(333,507)
附屬公司非控股股東的已付股息 轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(68,182)	(68,182)
	—	—	—	—	787	—	—	(787)	—	—	—
於2019年12月31日	354,111	1,824,979	227,892	79,300	184,298	367,782	1,076,527	2,468,084	6,582,973	1,302,986	7,885,959
年內(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	(453,114)	(453,114)	30,997	(422,117)
年內其他全面收入	—	—	385,403	—	—	—	239,273	—	624,676	141,859	766,535
年內全面收入(開支)總額	—	—	385,403	—	—	—	239,273	(453,114)	171,562	172,856	344,418
轉撥	—	—	—	—	773	—	—	(773)	—	—	—
於2020年12月31日	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

附註：

- 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。
- 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2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	<b>(359,237)</b>	(209,999)
調整：		
分佔聯營公司業績	<b>243,220</b>	281,349
物業、廠房及設備的折舊	<b>33,779</b>	55,991
利息收入	<b>(106,765)</b>	(176,144)
利息支出	<b>31,576</b>	34,778
股息收入	<b>(1,895)</b>	(3,097)
投資物業的公平值減少(增加)	<b>25,872</b>	(4,545)
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產 及衍生金融工具的公平值收益	<b>(71,493)</b>	(30,202)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)	<b>314,454</b>	203,000
— 應收貸款	<b>9,676</b>	887
— 融資租賃應收款	<b>1,164</b>	2,551
— 應收貨款	<b>4,793</b>	8,166
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>1,983</b>	17
出售一間附屬公司的收益	<b>(1,989)</b>	—
出售一間聯營公司權益的收益	<b>—</b>	(103)
營運資金變動前的經營現金流量	<b>125,138</b>	162,649
物業存貨增加	<b>(12,793)</b>	(18,439)
應收貸款減少(增加)	<b>42,957</b>	(67,347)
融資租賃應收款減少	<b>1,756</b>	148,109
應收貨款及其他應收款、按金及預付款減少	<b>10,153</b>	14,679
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產減少	<b>148,759</b>	201,539
應付貨款、已收按金及應計費用減少	<b>(9,051)</b>	(31,506)
合約負債(減少)增加	<b>(1,102)</b>	98
營運產生的現金	<b>305,817</b>	409,782
已繳稅款	<b>(43,363)</b>	(57,189)
融資服務業務已收利息	<b>22,210</b>	29,921
營運活動產生的現金淨額	<b>284,664</b>	382,514

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
投資活動		
已收其他利息	42,391	120,827
已收股息	1,895	3,097
存置銀行存款	(411,746)	(226,153)
提取銀行存款	276,543	347,759
存置結構性存款	(802,025)	(725,000)
提取結構性存款	808,774	547,727
存置已抵押銀行存款	(35,996)	(19,888)
提取已抵押銀行存款	19,685	188
出售物業、廠房及設備所得款項	2,078	82
於過往年度收購物業、廠房及設備之付款	(2,888)	(2,960)
購入物業、廠房及設備	(5,859)	(14,963)
於過往年度收購投資物業之付款	—	(6,004)
於聯營公司之投資	(650,999)	(436,524)
授予聯營公司墊款	(268,682)	(13,899)
一間聯營公司之還款(附註18)	—	139,436
償還應收聯營公司貸款(附註18)	—	145,750
出售一間聯營公司權益所得款項	—	3,706
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具(附註17(i))	(12,492)	(11,150)
按公平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	545	11,221
購入可贖回優先股(於附註16內界定)(附註23(ii))	—	(106,276)
贖回可贖回優先股所得款項(附註23(i))	578,025	159,091
出售可贖回可轉換優先股所得款項(附註23(ii))	63,197	—
出售一間附屬公司的現金流入淨額(附註7(ii))	813	—
投資中國未上市基金投資(附註23)	(82,147)	—
投資活動所用的現金淨額	(478,888)	(83,933)
融資活動		
已籌集新借款	68,135	112,000
償還借款	(112,591)	(340,114)
償還租賃負債	(9,159)	(9,342)
已付利息	(29,941)	(32,894)
附屬公司非控股股東的已付股息	—	(68,182)
融資活動所用現金淨額	(83,556)	(338,532)
現金及現金等價物減少淨額	(277,780)	(39,951)
年初的現金及現金等價物	1,463,952	1,538,713
外幣匯率變動的影響	89,465	(34,810)
年終的現金及現金等價物	1,275,637	1,463,952

# 綜合財務報表附註

截至2020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。最終及直接控股公司為 Asia Pacific Promotion Limited，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

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

本公司為投資控股公司。其附屬公司的業務載於附註43。

## 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 本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）已首次應用「香港財務報告準則概念框架指引之修訂」以及以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂本，以編製本集團之綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度應用「香港財務報告準則概念框架指引之修訂」及香港財務報告準則之修訂本對本年度及過往年度本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 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(續)

### 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大定義」的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。該等修訂對重要性作出新的定義，其中規定：「如果省略、錯誤陳述或遮掩信息，可以合理地預期會影響到財務報表主要用戶根據提供財務信息的財務報表做出有關特定報告實體信息的決定，則該等信息是重要的。」該等修訂亦釐清在整體財務報表中，信息是否重要取決於其性質或程度(單獨或與其他信息結合使用)。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠相關租金寬減 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 <sup>5</sup>
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投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約：履行合約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則不會對於可預見未來之綜合財務報表產生重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

### 3.1 綜合財務報表的編製基準

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編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

於批准綜合財務報表時，本公司董事有理由預期，在可見將來，本集團有充裕資源繼續經營其現有業務。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營之會計基準。

除下文所載會計政策所述於報告期末以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)入賬的租賃交易及與公平值相似但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)範圍內之使用價值。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將其出售予可最大限度使用該資產達致最佳用途之另一市場參與者所產生之經濟效益。

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法，估值方法應予矯正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

### 3.2 主要會計政策

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表會作出調整以令其與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時悉數予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列，該權益指現時賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值的所有權益。

#### 本集團於現有附屬公司的權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於附屬公司的權益變動乃入賬列作權益交易。本集團相關權益組成部分及非控制權益的賬面值已予調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團及非控制權益的按比例權益重新歸屬本集團與非控制權益之間的相關儲備。

非控制權益調整的金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，取消確認該附屬公司的資產及負債及非控制權益(如有)。於損益確認的收益或虧損按下列兩者之間的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值總和，及(ii) 本公司擁有人應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額已入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債(即按適用的香港財務報告準則具體規定／准許重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。於前附屬公司保留的任何投資於失去控制權當日的公平值根據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」)被視為初步確認公平值供後續會計處理，或(如適用)於聯營公司的投資的初步確認成本。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編製的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就確認本集團分佔該聯營公司的損益及其他全面收益作出調整。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。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

於聯營公司的投資乃自被投資公司成為聯營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔被投資公司的可識別資產及負債的公平值淨額的任何部分確認為商譽，計入投資賬面值。於重新評估後，本集團分佔可識別資產及負債的公平值淨額超過投資成本的任何部分，於購入投資期間即時於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司的權益或會出現減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的任何撥回。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司之權益(續)

倘本集團失去對聯營公司之重大影響力，按出售被投資對象之全部權益列賬，由此產生之盈虧於損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產，則本集團按於該日的公平值計量該保留權益，而公平值乃視為其初步確認時之公平值。聯營公司賬面值與任何保留權益的賬面值及出售聯營公司相關權益的任何所得項之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收益確認的盈虧會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售或部分出售相關聯營公司時將該盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團減少其於聯營公司之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法時，倘先前就減少擁有權權益已於其他全面收益確認之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會將有關盈虧重新分類至損益。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自與聯營公司交易的損益以有關聯營公司中與本集團無關的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 客戶合約的收益

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。

本集團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」)確認主要來自(i)物業管理費收入；(ii)融資租賃及貸款融資服務的服務收入；(iii)融資服務的諮詢服務收入；及(iv)酒店業務收入的收益。

#### 物業管理費收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 客戶合約的收益(續)

##### 融資租賃及貸款融資服務的服務收入

本集團透過向保險提供商轉介潛在客戶賺取服務收入。本公司僅當消費者與保險提供商完成相關交易後方才有權獲取收入。融資租賃及貸款融資服務的服務收入於客戶與保險提供商成功簽訂合約的特定時點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價金額)而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

#### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取代價，則合約為或包含租賃。

就於首次應用日期或之後簽訂或修訂或自業務合併產生的合約而言，本集團於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為或包含租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

##### 本集團作為承租人

##### 分配代價至合約部分

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格的基準，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃部分按其相對獨立價格基準與租賃部分進行區分。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權的物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，即將予呈列的相應相關資產(倘擁有)的同一分列項目內。

##### 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘租賃內隱含的利率無法輕易釐定，本集團則使用於租賃開始日期的增值借款利率。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃獎勵。

在開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款調整。

倘租賃期發生變動，本集團重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，有關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

##### 租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價的增加金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及為反映特定合約情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租賃期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格的基準，將經修訂合約代價分配至各租賃部分。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該合約乃歸類為融資租賃。其他所有租賃則歸類為經營租賃。

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損益內確認。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，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團一般業務過程中產生的利息及租金收入乃呈列為收益。

##### 分配代價至合約部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價基準與租賃部分進行區分。

##### 可退還租賃按金

已收的可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值調整被視為承租人的額外租賃付款。

##### 分租

作為中介出租人時，本集團將主租約及分租約作為兩項獨立合約入賬。分租約參考主租約產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為出租人(續)

##### 租賃的修改

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動入賬列作租賃修訂，包括透過寬免或減免租金提供的租賃優惠。

本集團於修改生效日期起將經營租賃修改入賬列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或應計租賃付款視作新租賃的租賃付款部分。

#### 物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)作出付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按首次確認時的相對公平值的比例分配。

若相關款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應呈列於綜合財務狀況表內的「使用權資產」，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備項目經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或供資本升值的物業。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計量，並就撇除任何預付或應計的經營租賃收入而作出調整。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益內。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關物業產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認該物業期間的損益內。

#### 物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損限額(如有)。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額乃單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理及一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，或分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產(或現金產生單位)特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。



# 綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會調低至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損乃首先分配以減少任何商譽的賬面值(倘適用)，然後則按單位或一組現金產生單位各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減至低於其公平值減銷售成本(倘可予計量)、其使用價值(倘可予釐定)及零之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額乃按比例分配至單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益確認。

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回乃即時於損益確認。

#### 物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業。

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。除於應用香港財務報告準則第 16 號後根據使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部分外，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。

待售發展中物業於落成後轉入待售物業。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。所有從正常渠道購買或出售的金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產的購買或出售金融資產。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的應收貨款初步根據香港財務報告準則第15號計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平值扣減(如適用)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

實際利息法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入及利息開支的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融資產或金融負債的預期未來現金收入及支出(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用及、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

於本集團一般業務過程中產生的利息收入乃呈列為收益。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為透過持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃於目的為透過銷售及收取合約現金流量達致之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後以按公平值列賬及計入損益計量，惟於首次確認金融資產時，倘股權投資並非持作買賣用途及收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認的或然代價，則本集團或會不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該股權投資之其後公平值變動。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

在下列情況下，金融資產持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於於首次確認時，本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益標準的債務工具為按公平值列賬及計入損益計量。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產(見下文)除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，從下一個報告期起利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，在確定資產不再出現信貸減值後，從報告期開始利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

#### (ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；且無須作減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益的「其他收入」項目中。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

#### (iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

#### 金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產(包括應收貨款及其他應收款及按金、應收貸款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)，以及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目(融資租賃應收款及財務擔保合同)進行減值評估。預期信貸虧損金額於報告期末更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告期末後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對報告期末的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團始終就應收貨款及融資租賃應收款確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險的大幅增加。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

#### (i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險有否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，如信貸息差大幅增加、債務人信用違約掉期價格顯著上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，本集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自首次確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有證據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上文所述，本集團假定，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則自首次確認以來債務工具的信貸風險並未大幅增加。倘i)違約風險低，ii)借款人在短期內具有履行其合約現金流量責任的雄厚實力及iii)長遠而言，經濟及商業狀況的不利變動可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具被釐定為具有低信貸風險。根據全球公認定義，當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」時，本集團認為其具有低信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

#### (i) 信貸風險大幅增加(續)

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估減值之首次確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合同首次確認起是否有大幅增加時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險變動。

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。

#### (ii) 違約的定義

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理並有理據支持的資料證明滯後的違約標準更為合適。

#### (iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產為「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序時，或倘為應收貨款，該等金額逾期超過兩年時，以較早發生者為準)，本集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據發生相關違約風險的加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。就融資租賃應收款而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合同而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出付款。因此，預期信貸虧損為預期支付予合同持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從合同持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

就財務擔保合同之預期信貸虧損而言，倘實際利率無法釐定時，本集團將採用可反映當前市場對貨幣時間價值之評估及現金流量特定的風險之貼現率，惟僅倘及僅限於調整貼現率時方考慮該等風險，而非調整現金差額進行貼現。

若干貿易應收款項的全期預期信貸虧損按逾期資料及相關信貸資料(如前瞻宏觀經濟資料)等綜合基準考量。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

就綜合評估而言，本集團於分組時計及以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸評級。

管理層定期審閱分組方法，以確保各組別的組成項目維持類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合同而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備賬；及首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計收入金額之較高者予以確認。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值撥回或虧損，惟應收貨款、應收貸款、融資租賃應收款及財務擔保合同除外，當中相應調整透過虧損撥備賬確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 撇除確認／修訂金融資產

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時或其將金融資產以及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時撇除確認金融資產。倘本集團概無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團確認其於該資產的保留權益及其可能須支付款項的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦確認已收所得款項的抵押借款。

於撇除確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價總和之間的差額於損益中確認。

於撇除確認本集團選擇於首次確認時按公平值列賬及計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損並無重新分類至損益，惟轉撥至保留盈利。

如果重新約定或以其他方式修改合約現金流量，則會發生金融資產的修改。

倘金融資產的合約條款被修改，本集團會於計及所有相關事實及情況(包括定性因素)後評估經修訂條款是否導致對原有條款有重大修改。倘定性評估並無定論，倘新條款項下現金流折現現值(包括任何已付費用扣除任何已收費用及使用原有實際利率折現)與原有金融資產的餘下現金流的折現現值有最少10%的差別，則本集團視條款有重大差別。

就不會導致終止確認的金融資產非重大修改，相關金融資產的賬面值將按金融資產原有實際利率貼現的經修改合約現金流現值計算。所產生交易成本或費用調整至經修改金融資產的賬面值及於餘下期間攤銷。任何金融資產賬面值的調整於修改日期在損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定義予以分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為顯示實體資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

除衍生金融工具外，金融負債(包括借款、應付貨款、已收按金及應計費用)隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

#### 財務擔保合同

財務擔保合同是指因特定債務人到期無法按照債務工具的條款作出付款而要求發行人向蒙受損失的合同持有人補償特定金額的合同。財務擔保合約負債初步按公平值計量。其後按下列各項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備賬；及
- 首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計攤銷。

#### 撤除確認金融負債

只有本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撤除確認金融負債。撤除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益確認。

#### 衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後則重新計量至其於報告期末的公平值。所得收益或虧損乃於損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 嵌入式衍生工具

嵌入包含香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產主合約的混合合約的衍生工具不予單獨處理。整份混合合約予以分類，且其後全部作為攤銷成本或公平值(如適用)計量。

當嵌入非衍生工具主合約之衍生工具(並非香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產)符合衍生工具之定義，其風險及特質與主合約之風險及特質並無密切關連，且主合約並非透過損益按公平值計量，則嵌入式非衍生工具主合約之衍生工具作為獨立衍生工具處理。

#### 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。

任何於有關資產已完成可作其擬定用途或出售後仍未償還的特定借款乃計入一般借款組合以計算一般借款的資本化比率。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。

#### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益內確認，惟換算構成於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收益內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益項下的匯兌儲備(非控制權益應佔(如適用))累計。

有關重新換算本集團以人民幣計值的資產淨值至本集團的呈列貨幣(即港元)的匯兌差額乃直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備中累計的匯兌差額後續不會重新分類至損益。

#### 稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前虧損」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉其他資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資及於聯營公司之權益而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。



# 綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，以預期於清償有關負債或變現有關資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

就計量以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非假設被駁回。當投資物業可予折舊，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第 12 號「所得稅」(「香港會計準則第 12 號」)所載的上述一般原則(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團對租賃交易(作為一個整體)應用香港會計準則第 12 號的規定。使用權資產與租賃負債相關之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣減暫時淨差額。

倘有法定可強制執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構對同一納稅實體徵收的所得稅有關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益確認之項目則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

於評估任何所得稅處理之不確定性時，本集團會考慮相關稅務機構是否有可能接受個別集團實體在其納稅申報表中採用或擬採用的不確定稅項處理方式。如可能，則即期及遞延稅項乃按與納稅申報表中稅項處理相一致的方式釐定。如稅務機構不太可能接受不確定稅項處理方式，則各項不確定性的影響採用最可能的金額或預期值予以反映。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利乃按開支確認，除非其他香港財務報告準則規定或允許在資產成本納入福利。

負債乃就僱員累計的福利(如工資及薪金及年假)於扣除已付任何金額後予以確認。

#### 以股份為基礎支付安排

以權益結算並以股份為基礎支付予僱員的款項及其他提供的類似服務按授出日期股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之以權益結算並以股份為基礎支付之公平值(並無計及所有非市場歸屬條件)，基於本集團預計將最終歸屬之股本工具按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。於報告期末，本集團根據評估所有有關非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以使累計開支能反映經修訂估計，購股權儲備亦作出相應調整。

於行使購股權之時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後沒收或於屆滿日期仍未獲行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

### 應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。因此，本集團投資物業須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，本集團已就公平值變動確認遞延稅項負債。

### 估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

### 於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)投資的公平值

於評估眾安在綫股本權益的公平值時，本公司董事就本集團所擁有眾安在綫的股份估值選擇合適的估值輸入數據進行判斷。於2019年12月31日，本集團擁有眾安在綫的內資股(有別於眾安在綫的公開交易普通股本)(「眾安在綫H股」)。於截至2020年12月31日止年度，本集團擁有的該等內資股已轉換為眾安在綫H股，並受某售機制規限。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)投資的公平值(續)

本集團委聘獨立專業估值師進行估值。於眾安在綫投資的公平值乃根據眾安在綫H股的股價及透過平均價格亞洲認沽期權模式基於估計缺乏可銷性折讓進行評估，主要假設包括眾安在綫H股的波幅及預期股息收益率(2019年：預期內資股兌為上市股份的時間)。估值涉及若干估計。倘因市場狀況而令假設出現任何變動，預計眾安在綫股權的公平值或會受到重大影響。於2020年12月31日，分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股權的公平值為約2,334,621,000港元(2019年：1,884,893,000港元)。估值方法詳情於附註33披露。

#### 應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值

本集團應收聯營公司貸款(見附註18)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的股東貸款。於2020年12月31日，本集團亦有聯營公司欠款(附註18)，指主要來自本集團提供物業管理服務的應收聯營公司款項。

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款指於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.(「RGAP」)項目的投資，且合約現金流量並非純粹為支付本金及未償還本金額之利息，而應收聯營公司貸款及聯營公司欠款按公平值列賬及計入損益計量。該等款項的公平值視乎物業發展及物業投資項目將產生的現金流量及適用的貼現率而定。倘實際未來現金流量或貼現率變動，則可能出現公平值變動。

在釐定於2020年及2019年12月31日應收聯營公司貸款及於2020年12月31日聯營公司欠款的公平值時，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)，以確定應收聯營公司貸款及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，本集團委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。於2020年12月31日，應收聯營公司貸款的賬面值為7,311,000港元(2019年：78,703,000港元)，及於2020年12月31日，聯營公司欠款的賬面值為26,289,000港元(2019年：無)。截至2020年12月31日止年度，確認公平值虧損314,454,000港元(2019年：203,000,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 公平值計量及估值過程

本公司董事負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派獨立專業估值師進行估值。本公司董事與獨立專業估值師緊密合作，設立模式適用的估值方法及輸入數據。本集團管理層每半年向本公司執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的估值方法估計金融工具及投資物業的公平值。附註33及15提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設。

#### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。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及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及聯營公司的投資物業的公平值，並須對損益內所呈報本集團投資物業及分佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2020年12月31日，投資物業的賬面值為2,739,311,000港元(2019年：2,599,888,000港元)及聯營公司持有之投資物業的賬面值為5,880,048,000港元(2019年：5,602,679,000港元)。

#### 物業、廠房及設備減值

評估物業、廠房及設備之減值時，須估計其可收回金額，該金額乃使用價值與公平值減出售成本之較高者。如資產出現任何減值跡象，且類似地點的類似物業並無近期交易價時，則應就個別資產估計其可收回金額。本集團以使用價值為基準釐定個別資產的可收回金額。使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀判斷。就減值評估本公司董事作出的若干假設及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2020年及2019年12月31日止年度的可資比較市場租金及資本化率。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。相關資產可收回金額之計算詳情於附註14披露。於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無物業、廠房及設備的減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 收益及分類資料

### (A) 收益

#### (i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入、租金收入、融資服務業務的利息收入及其他服務收入(已扣除其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團期內收益之分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則第15號確認：		
—物業管理費收入	120,224	127,461
—融資服務業務的顧問服務收入	—	62
—其他服務收入	62,521	73,275
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：		
—融資租賃及貸款融資服務的服務收入	7,278	4,963
根據香港財務報告準則第15號確認	190,023	205,761
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	172,269	213,226
—融資服務業務的利息收入	22,210	29,921
	<b>384,502</b>	<b>448,908</b>

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

#### 截至2020年12月31日止年度

	物業管理 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	120,224	—	—	—	120,224
融資服務業務的顧問 服務收入	—	—	7,278	—	7,278
其他	—	—	—	62,521	62,521
客戶合約的收益	120,224	—	7,278	62,521	190,023
租金收入	—	172,269	—	—	172,269
融資服務業務的利息收入	—	—	22,210	—	22,210
收益總額	<b>120,224</b>	<b>172,269</b>	<b>29,488</b>	<b>62,521</b>	<b>384,502</b>



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 收益及分類資料(續)

### (A) 收益(續)

#### (i) 劃分客戶合約的收益(續)

截至2019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	127,461	—	—	—	127,461
融資服務業務的顧問 服務收入	—	—	5,025	—	5,025
其他	—	—	—	73,275	73,275
<b>客戶合約的收益</b>	<b>127,461</b>	<b>—</b>	<b>5,025</b>	<b>73,275</b>	<b>205,761</b>
租金收入	—	213,226	—	—	213,226
融資服務業務的利息收入	—	—	29,921	—	29,921
<b>收益總額</b>	<b>127,461</b>	<b>213,226</b>	<b>34,946</b>	<b>73,275</b>	<b>448,908</b>

#### (ii) 客戶合約的履約承擔

##### 物業管理費收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約(即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年的物業管理合約提供服務；本集團根據與客戶訂立的固定合約期的金融顧問合約提供服務；及本集團就自身的酒店業務向客戶提供服務)所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

##### 融資租賃及貸款融資服務的服務收入

本集團透過向保險提供商轉介潛在客戶賺取服務收入。本公司僅當消費者與保險提供商完成相關交易後方才有權獲取收入。融資租賃及貸款融資服務的服務收入於客戶與保險提供商成功簽訂合約的特定時點確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 收益及分類資料(續)

### (A) 收益(續)

#### (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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	23,198	27,519
一年以上但不超過兩年	15,719	16,708
兩年以上但不超過五年	24,909	20,625
五年以上	17,581	18,295
	<u>81,407</u>	<u>83,147</u>

本集團提供的所有顧問服務、酒店業務服務及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。

#### (iv) 租賃

	2020年 千港元	2019年 千港元
就經營租賃物業而言：		
— 固定租賃付款	166,598	177,407
— 不取決於一項指數或比率的可變租賃付款	5,671	35,819
	<u>172,269</u>	<u>213,226</u>
就融資租賃設備及物業而言：		
— 租賃淨投資之融資收入	124	10,022
	<u>172,393</u>	<u>223,248</u>

### (B) 分類資料

本集團為方便管理將業務分為四個營運分部—房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」、物業管理、房地產投資及在中國提供融資租賃及貸款融資服務(「融資服務」)。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)報告以供評估表現及分配資源之基準。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 收益及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

#### 截至2020年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	—	120,224	172,269	29,488	321,981	62,521	384,502
業績							
分類業績	(953)	8,531	128,262	4,203	140,043	(21,687)	118,356
其他收入							90,701
未分攤公司費用							(48,487)
未分攤其他收益及虧損							(2,050)
按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產及衍生金融 工具的公平值收益							71,493
應收聯營公司貸款及聯營公司 欠款的公平值虧損							(314,454)
分佔聯營公司業績							(243,220)
融資成本							(31,576)
除稅前虧損							(359,237)

#### 截至2019年12月31日止年度

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

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 收益及分類資料(續)

### (B) 分類資料(續)

可報告及營運分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策一致。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、若干其他收益及虧損、中央行政費用、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款、若干融資成本及稅項)。

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

### 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
截至2020年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	333	847	60	17,008	6,088	24,336
使用權資產的折舊	—	—	1,209	486	—	7,748	9,443
投資物業的公平值減少	—	—	25,872	—	—	—	25,872
預期信貸虧損模式下的減值 虧損(扣除撥回)							
—應收貸款	—	—	—	9,676	—	—	9,676
—融資租賃應收款	—	—	—	1,164	—	—	1,164
—應收貸款	—	—	—	4,793	—	—	4,793
融資服務的利息收入	—	—	—	22,210	—	—	22,210
定期提供予主要營運決策者並 無計入分類業績計量的款項：							
應收聯營公司貸款的公平值虧損	—	—	—	—	—	314,454	314,454
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	243,220	243,220
利息收入(不包括融資服務的 利息收入)	—	—	—	—	—	84,555	84,555
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	—	—	—	—	—	71,493	71,493
融資成本	—	—	—	—	—	31,576	31,576

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 5. 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
截至2019年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	2,546	1,642	75	30,401	10,640	45,304
使用權資產的折舊	—	—	1,221	1,392	8,074	—	10,687
投資物業的公平值增加	—	—	4,545	—	—	—	4,545
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)							
— 應收貸款	—	—	—	887	—	—	887
— 融資租賃應收款	—	—	—	2,551	—	—	2,551
— 應收貸款	—	—	—	8,166	—	—	8,166
融資服務的利息收入	—	—	—	29,921	—	—	29,921
定期提供予主要營運決策惟並 無計入分類業績計量的款項：							
應收聯營公司貸款							
的公平值虧損	—	—	—	—	—	203,000	203,000
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	281,349	281,349
利息收入(不包括融資服務的 利息收入)							
—	—	—	—	—	—	146,223	146,223
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							
—	—	—	—	—	—	30,202	30,202
融資成本	—	—	—	—	—	34,778	34,778

本集團於兩個年度的所有收益源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2020年或2019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2020年12月31日止年度

## 6. 其他收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產的股息	750	1,518
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	1,145	1,579
銀行存款的利息收入	70,450	76,216
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	14,105	70,007
其他	4,251	5,028
	<b>90,701</b>	<b>154,348</b>

## 7. 其他收益及虧損

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

附註：

- (i) 截至2020年及2019年12月31日止年度，減值評估的詳情載於附註33。
- (ii) 於截至2020年12月31日止年度，本集團以現金代價2,000,000港元出售於AA Finance (Hong Kong) Limited(「AA Finance」)的100%股權予本集團的一間聯營公司眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。於出售日期，AA Finance擁有現金及現金等價物1,187,000港元及資產淨值11,000港元。其產生出售收益1,989,000港元。
- (iii) 於截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價3,706,000港元向眾誠互聯網的一名獨立第三方出售於眾誠互聯網的40%股權。於出售前，本集團於眾誠互聯網擁有40%權益，而該投資先前已採用權益會計法入賬列作於聯營公司的投資。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物10,151,000港元及資產淨值9,007,000港元。其產生出售收益103,000港元。於出售後，本集團並無於眾誠互聯網擁有保留權益。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 8. 融資成本

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

### 9. 除稅前虧損

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

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付8名(2019年：8名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2020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 千港元
項亞波 先生 千港元 (附註e)	陳巍先生 千港元	歐亞平 先生 千港元	歐晉羿 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁先生 千港元	項兵博士 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)	3,906	2,240	3,061	650	2,240	-	-	-	12,097
花紅(附註c)	1,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	<u>4,924</u>	<u>2,282</u>	<u>3,103</u>	<u>668</u>	<u>2,258</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>13,985</u>

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

	截至2019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 千港元
	項亞波 先生 千港元 (附註e)	陳巍先生 千港元	歐亞平 先生 千港元	歐晉羿 先生 千港元	鄧銳民 先生 千港元	辛羅林 先生 千港元	田勁先生 千港元	項兵博士 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)	3,995	2,240	3,097	650	2,240	-	-	-	12,222
花紅(附註c)	1,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	<u>5,013</u>	<u>2,282</u>	<u>3,139</u>	<u>668</u>	<u>2,258</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>14,110</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、本集團的表現及當時市況而釐定，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新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。
- 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、羅仕勵先生、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。
- 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。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2019年：4名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內。餘下1名(2019年：1名)酬金最高的僱員(既非本公司董事，亦非最高行政人員)的酬金如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金及其他福利	1,800	1,800
退休福利計劃供款	42	42
	<u>1,842</u>	<u>1,842</u>

最高薪酬僱員(並非本公司董事)人數及其薪酬屬下列範圍：

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
1,500,001 港元至2,000,000 港元	<u>1</u>	<u>1</u>

年內，本集團概無付予5名酬金最高的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2020年及2019年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 11. 稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	55,848	58,008
遞延稅項(附註30)	7,032	(2,456)
預扣稅	—	13,636
	<u>62,880</u>	<u>69,188</u>

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

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2020年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2019年：25%)的稅率計算稅款。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 11. 稅項(續)

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

年內的稅項與綜合損益表所列的除稅前虧損對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前虧損	<b>(359,237)</b>	<b>(209,999)</b>
按適用稅率25%(2019年：25%)計算的稅項	<b>(89,809)</b>	(52,500)
不可扣稅支出的稅務影響	<b>13,590</b>	25,787
非應徵稅收入的稅務影響	<b>(4,210)</b>	(18,523)
分佔聯營公司業績的稅務影響	<b>60,805</b>	70,337
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>4,499</b>	(9,091)
附屬公司分配溢利的預扣稅	—	13,636
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>3,111</b>	783
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	<b>78,614</b>	50,750
動用過往未確認稅務虧損	<b>(2,809)</b>	(7,151)
動用過往未確認可扣減暫時性差額	<b>(911)</b>	(4,840)
本年度稅項	<b>62,880</b>	69,188

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 11. 稅項(續)

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2012/13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2020年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013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(2019年：134,750,000港元)的儲稅券，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，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020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，本公司董事認為本集團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，故並無確認任何撥備。

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2020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(2019年：23,649,000港元)的儲稅券，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，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020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，本公司董事認為本集團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，故並無確認任何撥備。

## 12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

本公司董事建議不派發截至2020年12月31日止年度之股息(2019年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(453,114)</u>	<u>(316,575)</u>
	2020年	2019年
用以計算每股基本及攤薄虧損的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2020年及2019年兩個年度的每股攤薄虧損時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的股份平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	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
成本						
於2019年1月1日	279,331	251,136	184,348	84,022	15,846	814,683
匯兌調整	(6,227)	(4,707)	(5,033)	(1,391)	(262)	(17,620)
添置	16,179	—	919	2,270	—	19,368
租賃年期修改	15,357	—	—	—	—	15,357
出售	—	—	—	(185)	(697)	(882)
於2019年12月31日	304,640	246,429	180,234	84,716	14,887	830,906
匯兌調整	17,299	15,801	11,559	3,520	739	48,918
出售	(11,464)	—	—	(7,964)	(156)	(19,584)
添置	5,858	—	—	574	142	6,574
轉租後撤除確認	(6,601)	—	—	—	—	(6,601)
於2020年12月31日	309,732	262,230	191,793	80,846	15,612	860,213
折舊及減值						
於2019年1月1日	122,993	115,481	172,438	65,297	10,225	486,434
匯兌調整	(3,010)	(2,776)	(4,060)	(1,103)	(206)	(11,155)
本年度提撥	25,734	10,068	11,856	6,547	1,786	55,991
出售時撇銷	—	—	—	(86)	(697)	(783)
於2020年12月31日	145,717	122,773	180,234	70,655	11,108	530,487
匯兌調整	8,751	8,448	11,559	2,973	593	32,324
本年度提撥	19,336	9,549	—	3,967	927	33,779
出售時撇銷	(10,046)	—	—	(5,321)	(156)	(15,523)
轉租折舊時撇銷	(2,121)	—	—	—	—	(2,121)
於2020年12月31日	161,637	140,770	191,793	72,274	12,472	578,946
賬面值						
於2020年12月31日	148,095	121,460	—	8,572	3,140	281,267
於2019年12月31日	158,923	123,656	—	14,061	3,779	300,419

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。

上述物業、廠房及設備項目乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期
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%

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備(續) 使用權資產(計入租賃土地及樓宇)

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	合計 千港元
<b>賬面值</b>			
於2020年12月31日	59,495	8,088	67,583
於2019年12月31日	57,109	20,076	77,185
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
折舊費用	1,209	8,234	9,443
使用權資產添置	—	715	715
轉租後撤除確認	—	(4,480)	(4,480)
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
折舊費用	1,221	9,466	10,687
使用權資產添置／修改	—	19,762	19,762
		<b>2020年</b> 千港元	<b>2019年</b> 千港元
短期租賃相關費用		<b>916</b>	942
低價值資產租賃(不包括低價值資產的短期租賃)相關費用		<b>93</b>	99
租賃現金流出總額		<b>11,058</b>	10,822

於兩個年度，本集團租賃若干寫字樓用於其營運。租賃合約乃按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。

此外，本集團擁有數幢寫字樓及酒店樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。已提前作出一次性付款以收購該等物業權益。僅當所作付款可獲可靠分配時，該等自有物業的租賃土地部分方可單獨呈列。

本集團就寫字樓定期訂立短期租賃。於2020年及2019年12月31日，短期租賃組合與上文披露截至2020年及2019年12月31日止年度的短期租賃費用的短期租賃組合相若。

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。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

#### 使用權資產(計入租賃土地及樓宇)(續)

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定會行使延期選擇權。本集團無法合理確定行使延期選擇權的該等未來租賃付款的潛在風險概述如下：

	於2020年 12月31日 已確認的 租賃負債 千港元	於2020年 未計入租賃 負債的潛在 未來租賃付款 (未貼現) 千港元	於2019年 12月31日 已確認的 租賃負債 千港元	於2019年 未計入租賃 負債的潛在 未來租賃付款 (未貼現) 千港元
寫字樓－香港	11,111	27,629	19,196	27,629

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無行使任何續期選擇權。

此外，於發生屬承租人控制範圍內的重大的事件或重大情況變化時，本集團會重新評估是否合理確定會行使延期選擇權。於截至2020年及2019年12月31日止年度，並無發生有關觸發事件。

#### 酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值評估

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及酒店樓宇裝修之減值虧損。於2020年及2019年12月31日，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值虧損總額為88,211,000港元。

本集團已對酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額進行檢討。酒店樓宇於2020年及2019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合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

於2020年12月31日，酒店樓宇的可收回金額乃根據公平值減出售成本評估。其乃按收入資本化方法並參考市場租金調整處所、裝修標準、水平及規模後以單位租金每月人民幣33元／平方米(2019年：人民幣32元／平方米)及資本化比率10%釐定(2019年：9.5%)。

由於2020年及2019年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇收回金額與賬面值相若，故截至2020年及2019年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 15. 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。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%（2019年：3%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。

由於所有租賃乃以各集團實體功能貨幣計值，故該等租賃安排並未令本集團面臨外匯風險。租賃合約並不包括剩餘價值擔保或承租人購買物業的選擇權。

	千港元
公平值	
於2019年1月1日	2,654,600
匯兌調整	(59,257)
投資物業的公平值增加	<u>4,545</u>
於2019年12月31日	2,599,888
匯兌調整	165,295
投資物業的公平值減少	<u>(25,872)</u>
於2020年12月31日	<u><u>2,739,311</u></u>
物業重估產生的未變現(虧損)收益(計入損益)：	
截至2020年12月31日止年度	<u><u>(25,872)</u></u>
截至2019年12月31日止年度	<u><u>4,545</u></u>

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

寫字樓、零售物業及停車場(2019年：寫字樓及零售物業)的公平值乃按收入資本化法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考現有租期及鄰近類似物業的市場租金基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整以估計復歸租賃價值。

停車場於2019年12月31日的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。過往年度使用的估值方法發生變動，原因是於截至2020年12月31日止年度停車場銷售交易較租賃交易為少。

於估計物業公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 15. 投資物業(續)

本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平架構(第一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

### 有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平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	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公平值的關係
於2020年12月31日						
寫字樓及零售物業	2,011,876	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率  (ii) 市場租金	4.25% - 6.75%  (a) 寫字樓：每月人民幣150元至人民幣158元/平方米 (b) 零售：每月人民幣117元至人民幣150元/平方米	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
停車場	727,435	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有現有合約租金、市場租金及停車場性質資本化後的資本化比率  (ii) 市場租金  (iii) 調整至市場租金(處所、規模及裝修標準)	4.25%  人民幣250元至人民幣600元/停車位  80%-105%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場價格越高，則公平值越高。  (iii) 溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>2,739,311</u>					

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 15. 投資物業(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公平值的關係
於2019年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,916,295	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率  (ii) 市場租金	4.25% - 6.75%  (a) 寫字樓：每月人民幣140元至人民幣150元/平方米 (b) 零售：每月人民幣130元至人民幣160元/平方米	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。  (ii) 市場租金越高，則公平值越高。
停車場	683,593	第三級	直接比較方法	(i) 市場價格  (iii) 地點調整	人民幣120,000元至人民幣150,000元/停車位  80%-110%	(i) 市場價格越高，則公平值越高。  (ii) 溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>2,599,888</u>					

本集團所有有關用於賺取租金或資本升值的已落成物業及樓宇的租賃土地權益均按公平值模型計量並分類及入賬列為已落成投資物業。

於2019年12月31日，本集團賬面值517,817,000港元的投資物業已抵押以擔保授予本集團的一般銀行融資。該抵押已於2020年12月31日止年度獲解除。

## 16. 於聯營公司的權益

	2020年 千港元	2019年 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	1,317,451	610,767
分佔收購後業績	(476,495)	(208,821)
	<u>840,956</u>	<u>401,946</u>

# 綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

本集團主要聯營公司於 2020 年及 2019 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
			2020 年	2019 年	
<i>本集團直接持有的權益</i>					
<b>RGAP</b>	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) — 有限公司	香港	49%	49%	投資控股
眾安國際(附註 i)	香港—有限公司	香港	49%	49%	科技發展／科技諮詢
重慶眾安小額貸款 有限公司 (「重慶眾安」)(附註 ii)	中國—中外合資經營企業	中國	17.64%	17.64%	中國放款企業
<b>MMT E Buy (Cayman) Corporation</b> (「MMT E Buy」)(附註 i)	開曼群島—有限公司	中國	15%	30%	投資控股
<i>RGAP 的主要附屬公司</i>					
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—中外合資經營企業	中國	44.57%	44.57%*	房地產發展及 房地產投資
<b>Shanghai Rockbund Property Management Limited</b>	中國—有限公司	中國	44.57%	44.57%*	物業管理
<i>眾安國際的主要附屬公司</i>					
眾安科技國際有限公司	香港	香港	24.01%	24.01%#	科技發展／科技諮詢
眾安銀行有限公司	香港	香港	49%	49%*	虛擬銀行業務
眾安人壽有限公司	香港	香港	31.85%	31.85%*	人壽保險
<i>MMT E Buy 的主要附屬公司</i>					
深圳市融壹買信息科技有限公司 (前稱深圳市買買提信息 科技有限公司)	中國—有限公司	中國	15%	30%*	網上放貸平台



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

\* 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。MMT E Buy擁有深圳市融壹買信息科技有限公司(前稱深圳市買買提信息科技有限公司)的100%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，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金融服務有限公司(眾安銀行有限公司的直接控股公司)及眾安人壽有限公司的100%及65%權益。

附註：

- (i) 本集團與金融科技公司合作開發金融科技市場。眾安國際致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。MMT E Buy致力於為網上放貸平台開發金融科技。
- (ii) 本集團投資於重慶眾安以豐富其於中國提供小額貸款的金融服務組合。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16. 於聯營公司的權益(續)

有關本集團各主要聯營公司的財務資料概要載列如下：

#### RGAP 及其附屬公司(統稱「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。

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	<b>6,017,570</b>	5,735,034
流動資產(主要指發展中待售物業)	<b>1,582,011</b>	1,363,365
流動負債	<b>(906,510)</b>	(741,876)
長期借款	<b>(2,595,211)</b>	(2,537,581)
遞延稅項負債	<b>(533,975)</b>	(552,740)
應付股東款項—一年以後到期償還	<b>(5,483,824)</b>	(5,053,289)
負債淨額	<b>(1,919,939)</b>	(1,787,087)
RGAP 擁有人應佔權益虧絀	<b>(1,880,843)</b>	(1,744,295)
RGAP 附屬公司的非控制權益	<b>(39,096)</b>	(42,792)
	<b>(1,919,939)</b>	(1,787,087)
收益	<b>177,374</b>	203,289
投資物業的公平值減少	<b>(354,650)</b>	(108,566)
行政費用及其他收入	<b>(53,455)</b>	(67,706)
匯兌收益(虧損)淨額	<b>375,497</b>	(93,589)
融資成本	<b>(199,136)</b>	(189,108)
稅項抵免(支出)	<b>51,695</b>	(19,204)
年內虧損(附註)	<b>(2,675)</b>	(274,884)
本集團分佔聯營公司年內虧損	<b>(1,310)</b>	(134,693)

附註：根據 RGAP 及上海洛克菲勒非控制股東訂立的協議，上海洛克菲勒非控制股東將不會分佔上海洛克菲勒產生的任何虧損。上海洛克菲勒隨後賺取的溢利將首先用於彌補 RGAP 所蒙受的虧損，其後由 RGAP 及上海洛克菲勒非控制股東根據其利潤分配比例分佔。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

### RGAP 及其附屬公司(統稱「RGAP 集團」)(續)

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：

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
RGAP 擁有人應佔 RGAP 集團負債淨值	(1,880,843)	(1,744,295)
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 18 披露。

RGAP 集團的主要非流動資產為於中國的投資物業。下表列載釐定 RGAP 集團投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(第一至三級)。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	關鍵輸入數據	重要 輸入數據範圍	無法觀察 輸入數據與 公平值的關係
<u>於2020年12月31日</u>						
在建投資物業	2,728,975	第三級	殘值法	(i) 市場單位售價， 預期利潤率為 6%	市場單位售價： 人民幣 62,000元至 人民幣 124,000元/ 平方米	市場單位售價越高， 則公平值越高。
				(ii) 調整市場單位售 價(處所、規模及 裝修標準)	95% - 108%	溢價/折讓越高， 則公平值越高/ 低。
竣工寫字樓及零售物業	3,151,073	第三級	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.25%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣 345元至人民幣 1,399元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
				(iii) 調整市場租金(處 所、規模及裝修 標準)	95% - 105%	溢價/折讓越高， 則公平值 越高/低。
	<u>5,880,048</u>					

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

### RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	關鍵輸入數據	重要 輸入數據範圍	無法觀察 輸入數據與 公平值的關係
<u>於2019年12月31日</u>						
在建投資物業	2,611,607	第三級	殘值法	(i) 市場單位售價， 預期利潤率為 6%	市場單位售價： 人民幣 101,000元至 人民幣 162,000元/ 平方米	市場單位售價越高， 則公平值越高。
				(ii) 調整市場單位售 價(處所、規模及 裝修標準)	103% - 120%	溢價/折讓越高， 則公平值 越高/低。
竣工寫字樓及零售物業	2,991,072	第三級	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.0% - 6.6%	資本化比率越高， 則公平值越低。
				(ii) 市場租金	每月人民幣 353元至人民幣 1,320元/平方米	市場租金越高， 則公平值越高。
				(iii) 調整市場租金(處 所、規模及裝修 標準)	45% - 103%	溢價/折讓越高， 則公平值 越高/低。
	<u>5,602,679</u>					

於2020年及2019年12月31日，基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本。該等在建投資物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量，而發展商利潤率則反映與物業發展有關的風險及發展商竣工物業所需的回報。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

### 重慶眾安

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安信息技術服務有限公司(「眾安技術服務」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議。本集團及眾安技術服務同意本集團就重慶眾安的30%股權以現金向重慶眾安注資人民幣90,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，一名獨立第三方向重慶眾安注入額外資金。因此，本集團於重慶眾安的股權由30%減少至17.64%。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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	5,517	5,738
流動資產(主要指應收貸款)	827,541	691,310
流動負債	(213,418)	(120,536)
資產淨值	<u>619,640</u>	<u>576,512</u>
收益	143,610	30,849
金融資產的虧損準備撥備	(11,353)	(9,906)
行政費用	(124,456)	(18,548)
年內溢利	<u>7,801</u>	<u>2,395</u>
本集團分佔聯營公司年內溢利	<u>1,376</u>	<u>423</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16. 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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	619,640	576,512
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	17.64%	17.64%
	<b>109,304</b>	101,697
匯兌差額	708	6,939
本集團於重慶眾安的權益的賬面值	<b>110,012</b>	<b>108,636</b>

#### 眾安國際

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安技術服務訂立另一份合資公司協議(「第二份合資公司協議」)。本集團及眾安技術服務同意本集團就眾安國際的49%股權以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元。根據第二份合資公司協議，本集團有權委任眾安國際三名董事中的一名董事。眾安國際的有關業務乃由眾安國際的董事會控制，且眾安國際董事會的決定透過董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對眾安國際行使重大影響力。

此外，本集團同意注資人民幣6.2億元，代價為眾安國際的可贖回優先股(「可贖回優先股」)。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。可贖回優先股的詳情於附註23披露。

截至2020年12月31日止年度，本集團按其現有股權比例以現金650,999,000港元(2019年：436,523,000港元)進一步認購眾安國際588,000,000股新普通股(2019年：392,000,000股)。於認購股份後，本集團繼續持有眾安國際49%股權。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

### 眾安國際(續)

眾安國際的財務資料詳情如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
總資產(2020年：主要指金融資產及現金及 現金等價物；2019年：主要指現金及現金等價物)	<b>9,481,218</b>	2,503,376
總負債(2020年：主要指來自客戶的按金)	<b>(6,866,105)</b>	(448,377)
資產淨值	<b>2,615,113</b>	2,054,999
眾安國際擁有人應佔權益盈餘	<b>1,340,105</b>	545,979
可贖回優先股	<b>938,709</b>	1,480,721
眾安國際附屬公司的非控制權益	<b>336,299</b>	28,299
	<b>2,615,113</b>	2,054,999
收益及其他收入總額	<b>324,939</b>	134,453
總費用	<b>(900,791)</b>	(483,793)
分佔聯營公司業績	<b>(33,953)</b>	28
所得稅	<b>(73)</b>	(3,070)
年內虧損	<b>(609,878)</b>	(352,382)
以下應佔：		
眾安國際擁有人	<b>(496,502)</b>	(300,160)
眾安國際附屬公司的非控制權益	<b>(113,376)</b>	(52,222)
	<b>(609,878)</b>	(352,382)
本集團分佔聯營公司年內虧損	<b>(243,286)</b>	(147,079)



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16. 於聯營公司的權益(續)

#### 眾安國際(續)

上述眾安國際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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
眾安國際擁有人應佔資產淨值	<b>1,340,105</b>	545,979
本集團於眾安國際的擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%
	<b>656,651</b>	267,530
匯兌差額	<b>44,056</b>	8,835
其他調整(附註)	<b>30,237</b>	16,945
本集團於眾安國際的權益的賬面值	<b>730,944</b>	293,310

附註：

其他調整指本集團向眾安國際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。

#### MMT E Buy

截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。本集團可將優先股轉換為MMT E Buy的已繳足普通股，且有權自MMT E Buy收取股息。於MMT E Buy或MMT E Buy絕大多數股東出現違約或失信情況時，本集團有權於2020年12月31日或之前按可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加(i)每年10%的單利或(ii)可贖回可轉換優先股的每股公平值(兩者中的較高者)的贖回價贖回全部或任何部分該等可贖回可轉換優先股。倘進行清盤，則本集團優先於MMT E Buy其他類別的股份，以可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加所有應計費用或該等股份已宣派但尚未支付的股息價格贖回。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量(載於附註23)。

除上述條款外，本集團有權於MMT E Buy的大會上表決，且本集團有權委任MMT E Buy三名董事中的一名董事。MMT E Buy的相關業務由董事會控制，及董事會的決定透過於董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對MMT E Buy行使重大影響力。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的權益(續)

### MMT E Buy (續)

MMT E Buy的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，MMT E Buy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。MMT E Buy的財務資料詳情如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	99,216	20,821
流動資產(主要指應收貸款)	91,332	595,077
流動負債(主要指優先股)	(58,470)	(445,069)
非流動負債	(2)	(1,839)
資產淨值	<u>132,076</u>	<u>168,990</u>
	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	115,801	441,841
銷售及行政費用以及其他收益及虧損	(128,330)	(244,264)
金融資產的虧損準備撥備	(29,056)	(169,308)
稅項支出	(132)	(2,079)
年內(虧損)溢利	<u>(41,717)</u>	<u>26,190</u>
本集團分佔聯營公司年內溢利(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：就香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」而言，由於可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故權益法並不適用。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 17. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體股本證券(按公平值)(附註i)	2,334,621	1,884,893
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)(附註ii)	194,259	109,699
總計(附註iii)	<u>2,528,880</u>	<u>1,994,592</u>

附註：

- (i) 於2019年12月31日，本集團擁有眾安在綫的內資股，其有別於眾安在綫H股。截至2020年12月31日止年度期間，本集團擁有的該等內資股已轉換為眾安在綫H股，並受禁售機制規限。附帶禁售期的內資股及眾安在綫H股的可銷性有別於公開交易眾安在綫H股。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2020年及2019年12月31日的公平值已達致。公平值估計的詳情載於附註33。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，本集團額外於海外一個非上市股本證券投資12,492,000港元(2019年：11,150,000港元)。
- (iii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公平值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資為按公平值列賬及計入其他全面收益。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 18. 應收聯營公司貸款／聯營公司欠款

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

RGAP主要於上海從事房地產發展及房地產投資。該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。應收貸款為無抵押，且並無固定還款期。

於2020年12月31日，聯營公司欠款(指RGAP的流動賬)為無抵押、免息，且按要求償還。

應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。因此，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已根據市況延遲其房地產項目的銷售計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。本公司董事認為，應收貸款及聯營公司欠款不會自報告期末起計一年內償還，因此該金額分類為非流動資產。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註33。

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

於2020年12月31日，本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為865,231,000港元(2019年：935,313,000港元)及聯營公司欠款26,289,000港元(2019年：無)，並認為有關金額可全額收回。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 19. 物業存貨

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

於2020年12月31日，發展中物業935,818,000港元(2019年：866,726,000港元)指待本集團於年內修訂發展中物業的銷售策略後預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

	千港元
租賃土地的分析：	
於2019年1月1日	387,175
匯兌調整	<u>(8,642)</u>
於2019年12月31日	378,533
匯兌調整	<u>24,325</u>
於2020年12月31日	<u>402,858</u>

自2019年1月1日起，租賃土地的賬面值乃根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值乃按租賃土地部分之估計出售價值釐定。於2020年及2019年12月31日，經計及估計剩餘價值後，並無就租賃土地產生折舊費用。

### 20. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

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

於2019年1月1日，應收貨款的賬面值為29,790,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 20. 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。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

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

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

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

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

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

本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2020年12月31日的總賬面值為13,714,000港元(2019年：12,887,000港元)除外。於2019年12月31日，鑒於該債務人之持續討論及評估，本公司董事並不認為該結餘屬違約。於2020年12月31日，鑒於客戶出現重大財政困難並暫停營運，且與該債務人討論後未能於本期間作出解決安排，本公司董事認為該結餘屬違約並存在信貸減值。因此，本集團管理層考慮對該債務人於2020年12月31日的總賬面值悉數作出減值。本集團管理層估計，於2019年12月31日，該債務人之總賬面值的虧損率為63.1%，減值虧損準備為8,132,000港元。

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。應收貨款的預期信貸虧損詳情於附註33披露。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 21. 應收貸款

	2020年 千港元	2019年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	92,883	113,406
其他應收貸款(附註(ii))	310,603	308,437
	<u>403,486</u>	<u>421,843</u>
減：信貸虧損撥備	(13,106)	(2,768)
總計	<u>390,380</u>	<u>419,075</u>
為作財務報告用途，應收貸款分析如下：		
非流動	268,779	—
流動	121,601	419,075
總計	<u>390,380</u>	<u>419,075</u>

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方提供貸款保理服務，就此而言，獨立第三方為本集團保理其向相關客戶提供的貸款或應收款組合。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2020年12月31日，應收保理貸款的實際年利率為5.5%（2019年：介乎5.7%至7.6%）。本集團管理層個別檢討及評估其產生的應收貸款減值並繼續監控任何重大變動。

於2020年及2019年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。

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

於2020年及2019年12月31日，概無其他應收貸款已過期或作出信貸減值。

應收貸款的預期信貸虧損詳情載於附註33。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 22. 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 2020年 千港元	最低租賃 付款的現值 2020年 千港元	最低 租賃付款 2019年 千港元	最低租賃 付款的現值 2019年 千港元
融資租賃應收款包括：				
一年內	9,248	8,186	5,597	5,182
第二年	770	766	446	423
第三年	2	1	79	72
第四年	—	—	34	33
租賃投資總額	10,020	8,953	6,156	5,710
減：未實現融資收入	(1,067)	不適用	(446)	不適用
租賃責任的現值	8,953	8,953	5,710	5,710
減：減值虧損準備	(5,202)	(5,202)	(3,733)	(3,733)
	<u>3,751</u>		<u>1,977</u>	
減：一年內的應收款 (列示為流動資產)		<u>(2,984)</u>		<u>(1,561)</u>
一年後的應收款 (列示為非流動資產)		<u>767</u>		<u>416</u>

由於所有租賃乃以各集團實體功能貨幣計值，各租賃安排並未導致本集團面臨外匯風險。於2020年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎5.5%至10.0%（2019年：9.2%至12.8%）。

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

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

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保剩餘價值需於報告期末記錄。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 22. 融資租賃應收款(續)

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

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

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

於2019年12月31日，鑒於承租人的償付紀錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項總賬面值5,362,000港元(融資租賃應收款已於年內過期)屬違約。於2020年12月31日，鑒於本期間概無清償安排可予作出且本集團已對債權人採取法律行動認收回款項，本公司董事因而認為該結餘之總賬面值5,202,000港元屬違約及信貸減值。

融資租賃應收款的預期信貸虧損詳情載於附註33。

### 23. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

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

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 23. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產(續)

附註：

- (i) 誠如附註16所披露，本集團於2019年12月31日擁有可贖回優先股人民幣480,000,000元。於可贖回優先股發行日期起五年內，眾安國際有權從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

於截至2020年12月31日止年度，眾安國際行使其權利贖回本集團所有餘下可贖回優先股，代價為人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)。本集團於2020年12月31日並無投資可贖回優先股。

- (ii) 於過往年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權大不相同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

截至2020年12月31日止年度，本集團以代價63,197,000港元將半數所認購的MMT E Buy的可贖回可轉換優先股出售予MMT E Buy的控股股東。本集團亦就人民幣57,370,000元的款項與MMT E Buy的控股股東訂立借款協議。當協議於一年內到期時，本集團將轉讓餘下可贖回可轉換優先股作為還款。有關其他借款的詳情載於附註28。由於本集團管理層預期該投資將於報告日結束起12個月內出售，故該投資於2020年12月31日由非流動資產被分類為流動資產。

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。有關條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告。截至2020年12月31日止年度，本集團已投資人民幣75,000,000元(約82,147,000港元)於該投資基金。於2020年12月31日，本集團管理層預期於2020年12月31日的賬面值為88,406,000港元的該投資將不會於報告日結束起12個月內出售，故該投資於2020年12月31日被分類為非流動資產。

按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值估計詳情載於附註33。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 24. 銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

分類為非流動資產的銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過十二個月到期，及將自報告期末起計12個月後到期，因此於2020年及2019年12月31日被分類為非流動資產。該等存款按現行市場利率每年3.85%（2019年：3.58%）計息。

分類為流動資產的銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	1,009,530	1,156,382
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	266,107	307,570
總計	<u>1,275,637</u>	<u>1,463,952</u>

分類為流動資產的銀行存款乃存放於銀行，將自報告期末起計12個月內到期，因此於2020年及2019年12月31日被分類為流動資產。該等存款按現行市場利率介乎每年3.08%至3.85%（2019年：介乎3.58%至3.85%）計息。

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2019年12月31日，本集團已存放已抵押銀行存款758,929,000港元，以擔保本集團獲授的長期銀行借款。因此，有關已抵押銀行存款乃於2019年12月31日分類為非流動資產。於2020年12月31日，擁有已抵押銀行存款845,606,000港元用於擔保計劃於一年內償還的借款，故該等已抵押銀行存款於2020年12月31日被分類為流動資產。

於2020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4.18%的現行市場利率（2019年：0.00%至4.18%）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。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 24. 銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物(續)

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
美元(「美元」)	21,244	6,111
港元	3,320	34,310
人民幣	2,638	2,800

對於銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物，本集團僅與獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的知名銀行及金融機構進行交易，且認為違約風險極低及於2020年及2019年12月31日的12個月預期信貸虧損並不重大。

## 25. 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利率的變動而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2020年12月31日			
本金	到期日	年度票面利率	附註
人民幣315,000,000元	2021年2月至2021年3月	1.10%至5.35%	(ii)
人民幣10,000,000元	2021年3月	1.50%至3.50%	(iii)
人民幣5,000,000元	2021年1月	1.50%至3.15%	(iv)
人民幣30,000,000元	2021年1月	1.50%至3.15%	(v)
於2019年12月31日			
本金	到期日	年度票面利率	附註
人民幣366,000,000元	2020年2月至2020年7月	0.3%至4.05%	(i)

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 25. 結構性存款(續)

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3個月或6個月倫敦銀行同業拆息於有關協議的起始日期至到期日期內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 年度利率取決於日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。

由於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，故結構性存款按公平值列賬及計入損益計量。結構性存款的公平值計量詳情乃於附註33披露。

### 26. 應付貨款、已收按金及應計費用

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

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 26. 應付貨款、已收按金及應計費用(續)

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

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

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備、投資物業及物業存貨的尚未清償應付款分別為47,400,000港元(2019年：47,409,000港元)、11,183,000港元(2019年：10,509,000港元)及135,856,000港元(2019年：130,286,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款。

### 27. 合約負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
物業管理	3,944	3,364
其他	6,298	7,355
	<u>10,242</u>	<u>10,719</u>

於2019年1月1日，合約負債的賬面值為10,865,000港元。

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。

下表列示於本年度就結轉合約負債確認的營業額。

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認營業額	<u>10,719</u>	<u>10,865</u>



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 28. 借款

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

	其他借款 2020年 千港元	銀行借款 2020年 千港元	2019年 千港元
根據如期還款期限應償還賬面值如下：			
一年內	68,135	685,000	112,167
一年以上但不超過兩年	—	—	685,167
兩年以上但不超過五年	—	—	252
	<u>68,135</u>	<u>685,000</u>	<u>797,586</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(68,135)</u>	<u>(685,000)</u>	<u>(112,167)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>685,419</u>

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

於2020年12月31日，其他借款人民幣57,370,000元(相當於68,135,000港元)乃指MMT E Bay控股股東的無抵押借款，不計息並須於一年內償還。有關安排詳情於附註23(ii)說明。

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

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 29. 租賃負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	9,358	8,895
一年以上但不超過兩年期間內	2,391	8,989
兩年以上但不超過五年期間內	—	2,297
	<u>11,749</u>	<u>20,181</u>
減：流動負債項下所示於12個月內到期結算之款項	<u>(9,358)</u>	<u>(8,895)</u>
非流動負債項下所示於12個月後到期結算之款項	<u>2,391</u>	<u>11,286</u>

租賃責任乃以各集團實體功能貨幣計值。

租賃負債應用的加權平均增量借款利率介乎4.35%至5.5%（2019年：4.35%至5.5%）。

### 30. 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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
遞延稅項資產	6,870	3,191
遞延稅項負債	<u>(999,523)</u>	<u>(841,148)</u>
	<u>(992,653)</u>	<u>(837,957)</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 30. 遞延稅項資產／負債(續)

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：

	投資物業重估 千港元	按公平值 列賬及計入 其他全面 收益之股本 工具重估 千港元	按公平值 列賬及計入 損益之 其他金融 資產重估 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2019年1月1日	(358,256)	(423,855)	(3,202)	828	(39,747)	(824,232)
匯兌調整	8,018	10,508	213	(58)	725	19,406
於損益內(扣除)抵免	(1,136)	—	(7,920)	2,421	9,091	2,456
於其他全面收益內扣除	—	(35,587)	—	—	—	(35,587)
於2019年12月31日	(351,374)	(448,934)	(10,909)	3,191	(29,931)	(837,957)
匯兌調整	(22,146)	(33,737)	(1,386)	389	(2,171)	(59,051)
於損益內抵免(扣除)	6,468	—	(12,291)	3,290	(4,499)	(7,032)
於其他全面收益內扣除	—	(88,613)	—	—	—	(88,613)
於2020年12月31日	<u>(367,052)</u>	<u>(571,284)</u>	<u>(24,586)</u>	<u>6,870</u>	<u>(36,601)</u>	<u>(992,653)</u>

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損88,568,000港元(2019年：87,360,000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1,193,190,000港元(2019年：882,378,000港元)。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%的稅項繳納預扣稅。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1,644,685,000港元(2019年：1,641,947,000港元)確認遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 31. 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2019年1月1日、2019年12月31日及 2020年12月31日	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及 2020年12月31日	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

本公司的股本兩年來並無變動。

## 32. 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28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2020年12月31日止年度

## 33. 金融工具

### 金融工具的種類

	2020年 千港元	2019年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	905,206	1,567,579
按攤銷成本列賬的金融資產	2,830,673	2,801,913
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<u>2,528,880</u>	<u>1,994,592</u>
金融負債		
已攤銷成本	<u>1,119,268</u>	<u>1,138,265</u>

### 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平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收聯營公司貸款、應收貸款、應收貨款及其他應收款及按金、聯營公司欠款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、銀行存款、結構性存款、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。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。若干銀行結餘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。

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响。本集團的敏感度分析乃假設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%。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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：

	2020年 千港元	2019年 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	17,052	1,341
美元兌港元功能貨幣	4,192	4,770
港元兌人民幣功能貨幣	3,320	34,310
人民幣兌港元功能貨幣	2,638	2,800
應收聯營公司貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣	7,311	78,703
聯營公司欠款以美元計值兌人民幣功能貨幣	26,289	—
按公平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	147,661	71,915
按公平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	130,985	149,006
港元兌人民幣功能貨幣	7,239	11,655

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2020年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少2,394,000港元(2019年：4,830,000港元)。此乃主要由於本集團承受的現金及現金等價物、應收聯營公司貸款及應收聯營公司款項的匯率風險所致。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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

本集團因於2020年及2019年12月31日之應收聯營公司定息貸款、應收貸款、於一間實體可贖回可轉換優先股、融資租賃應收款及租賃負債以及於2020年12月31日之聯營公司欠款以及於2019年12月31日之可贖回優先股及銀行借款而承受公平值利率風險。本集團亦因於2020年及2019年12月31日之浮息銀行存款、銀行結餘、已抵押銀行存款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。

按攤銷成本計量之金融資產的利息收入總額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息收益：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	22,210	29,921
其他收入：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	70,450	76,216
利息收入總額	<u>92,660</u>	<u>106,137</u>

並非按公平值列賬及計入損益計量之金融負債的利息支出總額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息支出：		
— 按攤銷成本列賬的金融負債	30,686	34,339
— 租賃負債	890	439
	<u>31,576</u>	<u>34,778</u>



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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)

##### 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結餘及已抵押銀行存款的現金流利率風險不大，因於短期內到期，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。假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2020年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少2,569,000港元(2019年：1,037,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的浮息銀行借款的利率風險所致。

有關於2019年12月31日應收聯營公司貸款及聯營公司欠款(2019年：應收聯營公司貸款)、一間實體可贖回可轉換優先股及於可贖回優先股的投資的敏感度分析披露於本附註副標題金融工具公平值計量。

##### 其他價格風險

本集團因其按公平值列賬及計入損益之金融資產(不包括於一間實體可贖回優先股及可贖回可轉換優先股的投資)及按公平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平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平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。

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2020年12月31日止年度的除稅後虧損將因相關金融資產的公平值變動而減少／增加27,464,000港元(2019年：9,237,000港元)，而截至2020年12月31日止年度之投資重估儲備將因按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的公平值變動而減少／增加189,666,000港元(2019年：149,594,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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

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37所披露的或然負債金額。

#### 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。應收貨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佔信貸風險特點，被分至三個內部信貸評級類別(即：低風險、中等風險及高風險)。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。

此外，於2020年及2019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。

除上文所述者外，於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團管理層亦透過自眾安在綫購買信貸保險管理應收貨款及融資租賃應收款之信貸風險。

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。

#### 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，就其他應收款的可回收性進行定期集體評估以及個別評估。本集團管理層認為，本集團其他應收款及按金的未償還結餘並不存在內在重大信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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)

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，其99%(2019年：82%)為應付經營科技發展業務的一名債務人(2019年：經營科技發展業務的一名債務人)款項，應收貸款，其83%(2019年：59%)為經營商業貸款業務(2019年：商業保理)的一名債務人款項。於2019年12月31日，65%的應收貸款為經營自行車共享業務的一名債務人款項除外。

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	應收貸款／融資租賃應收款	其他金融資產
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	債務人經常於到期日後償還， 但一般於到期日後結清	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2020年12月31日止年度

## 33. 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同(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	
					2020年 千港元	2019年 千港元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>						
應收貸款(附註i)	21	不適用	低風險 中等風險	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損	<b>5,938</b> <b>397,548</b>	258,178 163,665
應收貸款(附註ii)	20	不適用	不適用 高風險 虧損	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣) 全期預期信貸虧損 全期預期信貸 虧損(信貸減值)	<b>4,610</b> — <b>13,714</b>	2,530 12,887 —
其他應收款及按金	20	不適用 Aa1 - Baa2 (2019年：Aa2 - Baa2)	(附註iii) 不適用	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損	<b>9,005</b> <b>90,643</b>	16,953 48,488
銀行存款(非即期)	24	Aa1 - Baa2 (2019年：Aa2 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>124,449</b>	54,449
短期銀行存款(即期)	24	Aa1 - Baa2 (2019年：Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>89,911</b>	12,846
已抵押銀行存款	24	Aa1 - Baa2 (2019年：Aa2 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>846,038</b>	778,865
現金及現金等價物	24	Aa1 - Baa2 (2019年：Aa2 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,275,637</b>	1,463,952
<b>其他項目</b>						
融資租賃應收款(附註iv)	22	不適用	低風險 中等風險 高風險 虧損	全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (信貸減值)	— <b>3,751</b> — <b>5,202</b>	— 348 5,362 —
財務擔保合同(附註vi)	37	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	<b>9,466</b>	11,057

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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：

- (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1.0%至3.8%(2019年：0.3%至1.2%)乃應用於債務人。於2020年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為13,106,000港元(2019年：2,768,000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。

- (ii) 就應收貸款而言，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。金融服務應收貸款的預期信貸虧損按個別評估為計量物業管理及房地產投資業務的應收貸款的預期信貸虧損，應收貸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，故應收貸款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2020年12月31日的賬面值總額為13,714,000港元(2019年：12,887,000港元)除外。

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

因此，本集團管理層考慮對該債務人於2020年12月31日的總賬面值悉數作出減值。本集團管理層估計，於2019年12月31日，該債務人之總賬面值的虧損率為63.1%，減值虧損準備為8,132,000港元。於2020年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為13,714,000港元(2019年：8,132,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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)

(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
2020年			
其他應收款及按金	—	9,005	9,005
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	逾期 千港元	未逾期/ 無固定還款期限 千港元	總計 千港元
2019年			
其他應收款及按金	—	16,953	16,953
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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。

(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。虧損率介乎2.2%至100% (2019年：2.1%至69.6%) 乃應用於債務人。於2020年12月31日，融資租賃應收款的減值虧損準備為5,202,000港元(2019年：3,733,000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) 就財務擔保合同而言，本集團於2020年12月31日根據相關合同已擔保的最高金額為9,466,000港元(2019年：11,057,000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同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同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，財務擔保合同的預期信貸虧損並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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：

	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)			全期預期信貸虧損 (出現信貸減值)	
	12個月 預期信貸虧損	融資		融資	
	應收貸款 千港元	租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元	租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元
於2019年1月1日	1,941	1,256	114	—	—
於1月1日確認金融工具所致變動：					
— 已撥回減值虧損	(1,932)	(1,136)	—	—	—
— 已確認減值虧損	—	3,687	8,166	—	—
新增源生或購入的金融資產	2,819	—	—	—	—
匯兌調整	(60)	(74)	(148)	—	—
於2019年12月31日	2,768	3,733	8,132	—	—
於1月1日確認金融工具所致變動：					
— 轉撥至信貸減值	—	(3,733)	(8,132)	3,733	8,132
— 已撥回減值虧損	(2,790)	—	—	—	—
— 已確認減值虧損	—	—	—	1,164	4,793
新增源生或購入的金融資產	12,466	—	—	—	—
匯兌調整	662	—	—	305	789
於2020年12月31日	13,106	—	—	5,202	13,714



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 33. 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)

應收貸款、融資租賃應收款及應收貨款的虧損撥備變動乃主要由於：

	2020年		2019年	
	12個月 預期信貸 虧損(未出現 信貸減值) 增加(減少) 千港元	全期預期 信貸虧損 (出現 信貸減值) 增加(減少) 千港元	12個月 預期信貸 虧損(未出現 信貸減值) 增加(減少) 千港元	全期預期 信貸虧損 (未出現 信貸減值) 增加(減少) 千港元
來自以下項目的還款：				
—賬面值總額為412,558,000 港元的應收貸款(2019年： 354,689,000港元)	(2,790)	—	(1,932)	—
—賬面值總額為143,836,000 港元的融資租賃應收款	—	—	—	(1,136)
來自以下項目的墊款：				
—賬面值總額為373,549,000 港元的應收貸款(2019年： 412,558,000港元)	12,466	—	2,819	—
以下項目的信貸風險增加：				
—賬面值總額為5,202,000港元 的融資租賃應收款 (2019年：5,362,000港元)	—	1,164	—	3,687
—賬面值總額為13,714,000港元 的應收貨款(2019年： 12,887,000港元)	—	4,793	—	8,166

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 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(包括已抵押銀行存款、結構性存款、銀行存款以及現金及現金等價物)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。

	加權 平均利率 %	按通知或			未貼現 現金流量總額 千港元	於2020年
		不足一個月	一個月至一年	一至五年		12月31日的
		千港元	千港元	千港元		賬面值 千港元
2020年						
應付貨款、已收按金及應計費用	—	171,694	194,439	—	366,133	366,133
財務擔保(附註)	—	9,466	—	—	9,466	—
借款	1.78	1,119	765,443	—	766,562	753,135
租賃負債	5.28	848	8,909	2,412	12,169	11,749
		<u>183,127</u>	<u>968,791</u>	<u>2,412</u>	<u>1,154,330</u>	<u>1,131,017</u>
於2019年						
	加權 平均利率 %	按通知或 不足一個月	一個月至一年	一至五年	未貼現 現金流量總額 千港元	12月31日的 賬面值 千港元
2019年						
應付貨款、已收按金及應計費用	—	106,702	233,977	—	340,679	340,679
財務擔保(附註)	—	11,057	—	—	11,057	—
借款	3.67	2,456	137,808	701,521	841,785	797,586
租賃負債	5.47	749	9,012	11,690	21,451	20,181
		<u>120,964</u>	<u>380,797</u>	<u>713,211</u>	<u>1,214,972</u>	<u>1,158,446</u>

附註：以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此估計可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性。相關詳情請參閱附註37。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 金融工具(續)

### 金融工具公平值計量

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產及金融負債的公平值的資料。

#### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

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

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法
	2020年 12月31日 千港元	2019年 12月31日 千港元		
分類為按公平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	2,334,621	1,884,893	第三級	平均價格亞洲認沽期權模式(附註i)
分類為按公平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	194,259	109,699	第二級	實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公平值)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市基金投資	323,422	219,150	第二級	基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值)
投資於持作買賣的上市股本證券	29,663	67,020	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股	—	581,489	第三級	根據按5.5%貼現的估計日後現金流量計算的貼現現金流量(附註ii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回可轉換優先股	68,135	111,607	第三級	預期贖回價格
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的與上市股本證券掛鈎的票息據	—	53,129	第三級	金融機構報價
於上市優先票據的投資	22,833	47,999	第二級	近期交易價
結構性銀行存款	427,553	408,482	第三級	金融機構報價
應收聯營公司貸款	7,311	78,703	第三級	本集團預計收取之按估計
聯營公司欠款	26,289	—	第三級	日後現金流量計算的貼現現金流量(包括2.6%(2019年:3.0%)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17.2%(2019年:18.3%)之利率貼現(附註iii)

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 金融工具(續)

### 金融工具公平值計量(續)

#### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值(續)

附註：

- (i) 根據禁售機制按公平值對眾安在綫H股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2020年12月31日的股價每股36.20港元；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據主要輸入數據(i)眾安在綫H股之認股權證之波幅為70.87%，各批禁售期為0.94年；眾安在綫H股之波幅為55.35%，各批禁售期為3.95年；及(ii)預期股息率為0%釐定。

倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫股本證券之公平值減少／增加51,776,000港元／29,316,000港元。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫股本證券之公平值增加67,380,000港元。

按公平值對眾安在綫內資股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2019年12月31日的股價每股28.10港元；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據(i)預期內資股兌換為上市股份的時間2.5年；(ii)眾安在綫H股波幅為50%；及(iii)預期股息率為0%釐定。

倘兌換的預期時間增加／減少1年而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加68,129,000港元／68,129,000港元。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加45,419,000港元／22,710,000港元。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值增加45,419,000港元。

- (ii) 於2019年12月31日，倘貼現率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則可贖回優先股之公平值減少／增加17,481,000港元／17,305,000港元。
- (iii) 倘所有其他變量保持不變，增長率上升／下降0.5%，於2020年12月31日應收聯營公司貸款的公平值將增加／減少12,465,000港元／7,311,000港元(2019：45,801,000港元／41,932,000港元)及於2020年12月31日聯營公司欠款的公平值將增加／減少39,157,000港元／26,289,000港元。倘所有其他變量保持不變，貼現率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款的公平值將減少／增加7,311,000港元／11,079,000港元(2019年：39,041,000港元／50,127,000港元)及於2020年12月31日聯營公司欠款的公平值將減少／增加26,289,000港元／34,344,000港元。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

#### 並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

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平值。

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平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 33. 金融工具(續)

#### 金融資產及金融負債第三級公平值計量之對賬

	按公平值列賬及計入損益之其他金融資產			按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產		結構性銀行存款	合計
	千港元	應收聯營公司貸款 千港元	聯營公司欠款 千港元	千港元	千港元		
於2019年1月1日	770,624	567,146	125,537	1,790,137	239,726	3,493,170	
購買	536,231	—	—	—	—	536,231	
出售/結算	(594,539)	—	—	—	—	(594,539)	
存置結構性存款	—	—	—	—	725,000	725,000	
提取結構性存款	—	—	—	—	(547,727)	(547,727)	
授予聯營公司墊款	—	—	13,899	—	—	13,899	
聯營公司還款	—	(145,750)	(139,436)	—	—	(285,186)	
分佔聯營公司業績	—	(134,693)	—	—	—	(134,693)	
匯兌調整	(1,875)	(5,000)	—	(42,407)	(8,517)	(57,799)	
損益內之公平值變動	35,784	(203,000)	—	—	—	(167,216)	
其他全面收益內之公平值變動	—	—	—	137,163	—	137,163	
於2019年12月31日	746,225	78,703	—	1,884,893	408,482	3,118,303	
購買	253,813	—	—	—	—	253,813	
出售/結算	(946,341)	—	—	—	—	(946,341)	
存置結構性存款	—	—	—	—	802,025	802,025	
提取結構性存款	—	—	—	—	(808,774)	(808,774)	
授予聯營公司墊款	—	—	268,682	—	—	268,682	
分佔聯營公司業績	—	(1,310)	—	—	—	(1,310)	
匯兌調整	6,990	1,979	—	138,269	25,820	173,058	
損益內之公平值變動	7,448	(72,061)	(242,393)	—	—	(307,006)	
其他全面收益內之公平值變動	—	—	—	311,459	—	311,459	
於2020年12月31日	68,135	7,311	26,289	2,334,621	427,553	2,863,909	

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 34. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其關連方進行以下交易。

關連方名稱	交易性質	2020年 千港元	2019年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費收入	26,195	26,195
眾安國際	可贖回優先股的利息收入	<u>1,086</u>	<u>45,164</u>

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

## 35. 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。

董事及僱員所持本公司購股權如下：

	購股權數目
於報告期末可予行使	
於2019年12月31日及2020年12月31日	<u>114,000,000</u>

於2020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114,000,000股(2019年：114,000,000股)，佔本公司於該日之已發行股份之3.2%(2019年：3.2%)。

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，行使價為1.37港元。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 36. 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。

於截至2020年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為8,897,000港元(2019年：12,145,000港元)。

### 37. 或然負債

	2020年 千港元	2019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>9,466</u>	<u>11,057</u>

該等擔保的減值評估乃披露於附註33「信貸風險及減值評估」附註(vi)。

### 38. 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。

	2020年 千港元	2019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	34,930	40,255
就成立投資基金的承擔(附註)	<u>89,074</u>	<u>167,411</u>

附註： 條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告內。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 39. 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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	145,581	149,281
第二年	107,744	97,050
第三年	75,394	69,825
第四年	56,892	29,372
第五年	48,499	67,861
五年後	154,243	163,456
	<b>588,353</b>	<b>576,845</b>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後10年(2019年：11年)。

## 40. 抵押資產或資產限制

### 抵押資產

於2020年12月31日，已向銀行抵押846,038,000港元(2019年：778,865,000港元)已抵押銀行存款，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。於2019年12月31日，已向銀行抵押結構性存款123,884,000港元及賬面值總額為517,817,000港元的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。截至2020年12月31日止年度，已抵押結構性存款及投資物業已解除。

### 資產限制

此外，於2020年12月31日，確認租賃負債11,749,000港元(2019年：20,181,000港元)及有關使用權資產8,088,000港元(2019年：20,076,000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2020年12月31日止年度

### 41. 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。

	應付股息 千港元	借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	—	1,026,804	9,790	1,036,594
融資現金流量	(68,182)	(260,569)	(9,781)	(338,532)
利息支出	—	32,455	439	32,894
已宣派股息	68,182	—	—	68,182
新訂租約／經修訂租約	—	—	19,762	19,762
匯兌調整	—	(1,104)	(29)	(1,133)
於2019年12月31日	—	797,586	20,181	817,767
融資現金流量	—	(73,507)	(10,049)	(83,556)
利息支出	—	29,051	890	29,941
新訂租約／經修訂租約	—	—	715	715
匯兌調整	—	5	12	17
於2020年12月31日	—	753,135	11,749	764,884

### 42. 重大非現金交易

於本年度，本集團就使用已租賃物業訂立新租賃協議及修訂若干租賃協議，為期一至兩年。於租賃開始或租賃修訂日期，本集團已確認使用權資產715,000港元(2019年：19,762,000)港元及租賃負債715,000港元(2019年：19,762,000)港元。

截至2020年12月31日止年度，本集團已訂立分租。本集團確認融資租賃應收款項4,435,000港元及終止確認使用權資產4,480,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 43. 附屬公司名錄

於2020年及2019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		
			2020年	2019年	2020年	2019年	
安安投資管理有限公司*	香港	100,000 港元	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	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島	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	100 美元	—	—	60%	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1 港元	—	—	100%	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Ocean Hill Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
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

# 綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

## 43. 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		
			2020年	2019年	2020年	2019年	
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	2美元	100%	100%	—	—	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	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
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國—外商合資企業	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	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	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	1美元	100%	100%	—	—	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 43. 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		
			2020年	2019年	2020年	2019年	
安安金融(香港)有限公司*	香港	1,000,000港元	—	100%	—	—	提供保險服務
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	中國—有限公司	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	—	—	融資租賃
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

# 該附屬公司乃於截至2020年12月31日止年度內新註冊成立/成立。

\* 該附屬公司乃於截至2020年12月31日止年度內出售。

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2020年12月31日止年度

### 43. 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	
		2020年	2019年	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
百仕達地產及其附屬公司 (附註)	香港/中國	20%	20%	30,010	36,794	1,040,006	942,022
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	990	598	444,465	369,590
擁有非控制權益的個別 非重大附屬公司				(3)	(4)	(8,629)	(8,626)
				<u>30,997</u>	<u>37,388</u>	<u>1,475,842</u>	<u>1,302,986</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2020年及2019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

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	4,220,392	3,743,375
流動資產	2,534,936	2,464,002
非流動負債	(380,603)	(356,895)
流動負債	<u>(1,154,808)</u>	<u>(1,080,875)</u>
資產淨值	<u>5,219,917</u>	<u>4,769,607</u>
本公司擁有人應佔權益	4,179,911	3,827,585
百仕達地產非控股權益	<u>1,040,006</u>	<u>942,022</u>
權益總額	<u>5,219,917</u>	<u>4,769,607</u>

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 43. 附屬公司名錄(續)

### 百仕達地產及其附屬公司(續)

	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	<b>339,509</b>	397,603
投資物業的公平值(減少)增加	<b>(25,872)</b>	4,545
其他收入	<b>65,207</b>	92,610
其他收益及虧損	<b>26,376</b>	13,260
開支	<b>(251,502)</b>	(304,706)
年內溢利	<b>153,718</b>	203,312
年內其他全面收入(開支)	<b>279,713</b>	(101,152)
年內全面收入總額	<b>433,431</b>	102,160
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	<b>123,708</b>	166,518
— 百仕達地產非控股權益	<b>30,010</b>	36,794
年內溢利	<b>153,718</b>	203,312
以下應佔年內其他全面收入(開支)：		
— 本公司擁有人	<b>222,611</b>	(74,001)
— 百仕達地產非控股權益	<b>57,102</b>	(27,151)
年內其他全面收入(開支)	<b>279,713</b>	(101,152)
以下應佔年內全面收入(開支)總額		
— 本公司擁有人	<b>346,319</b>	92,517
— 百仕達地產非控股權益	<b>87,112</b>	9,643
年內全面收入總額	<b>433,431</b>	102,160
已付股息	<b>—</b>	(340,910)

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。

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動產生的現金流入淨額	<b>162,675</b>	215,847
投資活動產生的現金流出淨額	<b>(212,362)</b>	(69,389)
融資活動產生的現金流出淨額	<b>(586)</b>	(362,518)
現金流出淨額	<b>(50,273)</b>	(216,060)



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 43. 附屬公司名錄(續)

### 深圳日訊網絡

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	2,361,866	1,906,734
流動資產	540,088	506,051
流動負債	(119,935)	(114,234)
非流動負債	(563,724)	(450,601)
資產淨值	<u>2,218,295</u>	<u>1,847,950</u>
本公司擁有人應佔權益	1,773,830	1,478,360
深圳日訊網絡非控股權益	444,465	369,590
權益總額	<u>2,218,295</u>	<u>1,847,950</u>
其他收入	4,866	3,073
其他收益及虧損	1,537	941
開支	(1,451)	(1,026)
年內溢利	4,952	2,988
年內其他全面收入	233,563	108,911
年內全面收入總額	<u>238,515</u>	<u>111,899</u>
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	3,962	2,390
— 深圳日訊網絡非控股權益	990	598
年內溢利	<u>4,952</u>	<u>2,988</u>
以下應佔年內其他全面收入：		
— 本公司擁有人	186,851	87,129
— 深圳日訊網絡非控股權益	46,712	21,782
年內其他全面收入	<u>233,563</u>	<u>108,911</u>
以下應佔年內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	190,813	89,519
— 深圳日訊網絡非控股權益	47,702	22,380
年內其他全面收入	<u>238,515</u>	<u>111,899</u>
已付股息	—	—
經營活動產生的現金流入(流出)淨額	2,624	(4,382)
投資活動產生的現金流入淨額	48,749	2,936
融資活動產生的現金(流出)流入淨額	(1,540)	4,906
現金流入淨額	<u>49,833</u>	<u>3,460</u>

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 44. 本公司之財務狀況表

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	7,618	19,281
融資租賃應收款	761	—
於附屬公司的非上市投資	614,684	615,584
附屬公司欠款	3,752,065	3,993,809
於聯營公司的權益	1,156,647	505,648
	<u>5,531,775</u>	<u>5,134,322</u>
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	16,283	16,796
融資租賃應收款	2,943	—
銀行結餘及現金	20,018	35,319
按公平值列賬及計入損益之金融資產	7,329	593,767
	<u>46,573</u>	<u>645,882</u>
流動負債		
其他應付款及應計費用	1,213	764
租賃負債	8,886	8,137
	<u>10,099</u>	<u>8,901</u>
淨流動資產	<u>36,474</u>	<u>636,981</u>
總資產減流動負債	<u>5,568,249</u>	<u>5,771,303</u>
非流動負債		
欠附屬公司款項	2,718,752	2,878,409
租賃負債	2,297	11,183
	<u>2,721,049</u>	<u>2,889,592</u>
資產淨值	<u>2,847,200</u>	<u>2,881,711</u>
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,493,089	2,527,600
	<u>2,847,200</u>	<u>2,881,711</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

#### 儲備

	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 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日	1,824,979	572,174	79,300	28,868	2,505,321
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	22,279	22,279
於2019年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	51,147	2,527,600
年內虧損及全面支出總額	—	—	—	(34,511)	(34,511)
於2020年12月31日	<u>1,824,979</u>	<u>572,174</u>	<u>79,300</u>	<u>16,636</u>	<u>2,493,089</u>

### 45. 報告期後事項

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

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

## 主要物業詳情

於2020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	2021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	商業	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	商業	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	商業及車位	20,075	80%

## 財務摘要

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
業績					
營業額	<u>331,867</u>	<u>398,261</u>	<u>528,424</u>	<u>448,908</u>	<u>384,502</u>
除稅前(虧損)溢利	(142,872)	212,711	(137,209)	(209,999)	(359,237)
稅項	<u>(72,963)</u>	<u>(66,817)</u>	<u>(85,965)</u>	<u>(69,188)</u>	<u>(62,880)</u>
年度(虧損)溢利	<u>(215,835)</u>	<u>145,894</u>	<u>(223,174)</u>	<u>(279,187)</u>	<u>(422,117)</u>
以下應佔：					
本公司擁有人	(245,527)	110,088	(267,723)	(316,575)	(453,114)
非控制權益	<u>29,692</u>	<u>35,806</u>	<u>44,549</u>	<u>37,388</u>	<u>30,997</u>
	<u>(215,835)</u>	<u>145,894</u>	<u>(223,174)</u>	<u>(279,187)</u>	<u>(422,117)</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)溢利					
基本	(6.93)	3.11	(7.56)	(8.94)	(12.80)
攤薄	<u>(6.93)</u>	<u>3.11</u>	<u>(7.56)</u>	<u>(8.94)</u>	<u>(12.80)</u>
	於12月31日				
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
資產及負債					
總資產	8,952,010	15,088,273	11,362,432	10,716,927	11,249,183
總負債	<u>(1,642,187)</u>	<u>(3,631,356)</u>	<u>(3,074,784)</u>	<u>(2,830,968)</u>	<u>(3,018,806)</u>
	<u>7,309,823</u>	<u>11,456,917</u>	<u>8,287,648</u>	<u>7,885,959</u>	<u>8,230,377</u>
本公司擁有人應佔權益	6,300,651	9,624,048	6,944,011	6,582,973	6,754,535
非控制權益	<u>1,009,172</u>	<u>1,832,869</u>	<u>1,343,637</u>	<u>1,302,986</u>	<u>1,475,842</u>
	<u>7,309,823</u>	<u>11,456,917</u>	<u>8,287,648</u>	<u>7,885,959</u>	<u>8,230,377</u>