



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

2021

* 僅供識別

公司資料

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

核數師

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

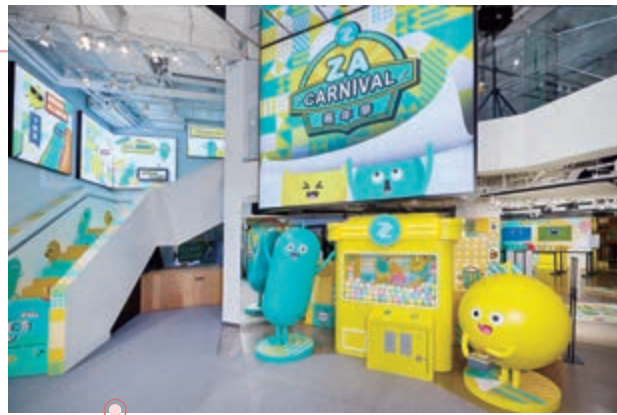
(百慕達法律)
Conyers Dill & Pearman

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
東亞銀行有限公司

目 錄

主席報告	2
管理層討論和分析	5
董事履歷	18
董事會報告	20
企業管治報告	30
獨立核數師報告書	45
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	161
財務摘要	162



ZA 嘉年華

ZA Bank APP 升級 2.0

回顧

截至2021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4.322億港元，錄得本公司擁有人應佔溢利1.907億港元，每股基本盈利為3.34港仙。董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：無)。

2021年中國國內生產總值人民幣114.4萬億元，同比增長8.1%，在過去兩年間平均增長5.1%。2021年中國經濟增速顯著高於6%的既定目標，成為全球增長最快的國家之一，經濟規模佔全球的比重亦有望提升到18%以上，彰顯中國經濟強大的活力和韌性。以中國最新統計總人口141260萬人計算，人均GDP達到人民幣80,962元，比2020年增長了人民幣8,300多元。人均GDP折合成美元在1.2萬美元左右，連續3年超過1萬美元。

2021年，中國經濟增速繼續保持世界領先地位，但經濟增速逐季放緩，經濟下行壓力加大。雖然穩增長政策效果的落地能在一定程度上緩解經濟運行面臨的壓力，但當前中國經濟運行形勢依然較為嚴峻複雜，面臨內外多重風險與挑戰。一方面外部形勢依然嚴峻複雜，全球疫情發展仍存不確定性、全球經濟修復仍有放緩壓力，大國博弈基調不改以及主要經濟體貨幣政策轉向均對中國經濟修復節奏帶來擾動；另一方面，疫情反復、「雙碳」目標、降低經濟增長對房地產的依賴等結構性調整以及債務壓力持續處於高位等均對國內經濟修復帶來風險與挑戰。

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2021年12月31日止年度業績。



最強金融夥伴

面對經濟下行壓力與宏觀風險並存的局面，中國宏觀政策還需統籌長期結構調整與短期經濟平穩的平衡，並兼顧防風險與穩增長的平衡。需加強「雙碳」目標的頂層設計，加強疫情防控政策與宏觀經濟政策的有機結合，慎重出台具有收縮信號的相關政策，且注重並加強各政策執行部門之間的協同功夫。總而言之，中國宏觀經濟仍面臨諸多挑戰。

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2022年，中國經濟將繼續承壓，疊加高基數效應，2022年經濟下行進入下半場，預計經濟前低後穩。就週邊環境而言，全球日新增2019冠狀病毒病(COVID-19)病例數跨過300萬例／日，雖然死亡率仍維持低位，但是疫情對供需兩端的衝擊依舊存在，其仍是影響經濟的重要因素。就國內環境而言，2021年四季度資料顯示，經濟面臨較大的增長壓力，雖然4.0%的當季同比增速普遍好於近一段時期的市場預期，但是需求不足的態勢則彰顯無疑。出口增速邊際回落，樓市降溫，地產投資下滑，疫情反復下消費端難有起色，中國經濟下行壓力仍存。

但穩定宏觀經濟不僅是經濟問題，更是政治問題，高層穩增長的決心和信心不可低估。年底政治局會議和中央經濟工作會議重提「六穩六保」，政策重心轉向穩增長，政策開始為下行的經濟托底，要在高基數上保持經濟平穩運行。目前來看，房地產政策略有放鬆、促消費政策出台、基建投資持續發力，穩投資是短期穩增長的主要抓手，而綠色發展和科技創新助推中長期高品質發展。預計2022年全年經濟目標增速將在5%-5.5%區間。

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，2022年3月24日

回顧2021年，是新冠疫情爆發的第二年，也是全球經濟強勢復甦的一年。相較於2020年4.3%的經濟萎縮，2021年全球經濟增速有望達到5.9%，創近48年新高，主要得益於各國採用超寬鬆的財政和貨幣政策以及2020年偏低的基數。同樣在2021年，全球經濟遭遇供應鏈崩潰、能源短缺、通脹高企三大危機，各國政府應對效果並不明顯，制約2021年經濟復蘇。疫情之下，全球經濟逐步復甦，但各國復甦的節奏大相逕庭。2021年各國經濟發展與疫情管制以及財政貨幣政策有直接聯繫。疫情防控效果決定經濟發展底線，貨幣政策以及相配套的政治經濟制度決定經濟發展上線。歐美疫苗接種率較高，經濟強勢復甦；發展中國家疫苗接種率低，經濟遭遇起伏。主要經濟體中，美國GDP總量仍位於全球榜首，中國位居全球第二，達到美國GDP總量四分之三，中美兩國經濟差距繼續縮小。

2021年，中國國內生產總值人民幣114.4萬億元，折合成美元約17.7萬億美元，同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%。從四個季度來看，一季度GDP同比增長18.3%，二季度增長7.9%，三季度增長4.9%，四季度增長4.0%；兩年平均增速分別為5.0%、5.5%、4.9%和5.2%。從主要經濟資料來看，2021年各項經濟指標普遍在2020的低基礎上進一步修復，只有房地產投資和基建投資是兩個例外。這兩大傳統穩增長動能在2021年均呈現增速下滑，且兩年平均增速顯著低於疫情之前的2019年水準：房地產投資兩年平均增速從2019年的9.9%下滑到5.7%；基建投資兩年平均增速從3.3%下滑到1.8%。而兩年平均增速超過疫情之前水準的分別是：工業增加值(尤其是高技術產業)、出口交貨值及製造業投資。這其中的一大引擎是外需強勁，帶動了國內工業生產和製造業投資；此外，國內綠色轉型和技術攻堅對製造業投資起到撬動作用。疫情影響下，商品、餐飲消費和服務業生產均尚未恢復到疫情前增速。從2021年以來社會消費品零售總額的兩年平均增速一直未有進一步上升來看，仍可得出消費復甦乏力的結論。

總體而言，在中國經濟增長總量有所放緩的同時，結構轉型特徵突出。雖然外需對中國經濟的拉動較為穩定，但資本形成方面受到房地產投資放緩拖累較大，且消費增長乏力的問題亦對未來中國經濟需更多依靠內循環提出挑戰。

管理層討論和分析

本集團一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技(「金融科技」)發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)，並與其合資成立眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

截至2021年12月31日止年度內，本集團之營業額為4.322億港元，較去年上升12%。毛利為2.688億港元，較去年上升17%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔溢利為1.907億港元，同比去年虧損4.531億港元；每股基本盈利為3.34港仙，同比去年經重列每股基本虧損為11.07港仙。

房地產租賃

截至2021年12月31日止年度內，租金收入總額為2.124億港元，較去年上升23%。去年由於新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並給予租戶減租優惠而錄得租金收入之減少，而年內租金收入逐步回升。

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2021年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約55%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

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

發展中物業

截至2021年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築修繕營運和部分新建築開發建設。本集團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體。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運和出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2022年完成收尾工程後，可陸續開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6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，後期因應市場需求及實際情況作出合適的經營安排。

金融服務業務

金融服務業務主要提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司成長不同階段對金融服務的需求。

截至2021年12月31日止年度內，融資服務業務之利息收入為2,300萬港元(2020年：2,220萬港元)。截至2021年12月31日，向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0%(2020年：4.9%至6.0%)計息，並將於2022年至2023年期間到期(2020年：2021年至2023年)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險控工作整體業務。

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2021年12月31日止年度，本集團其他業務的營業額為1.968億港元，年內上升8%。

合資公司－眾安國際科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技同意共同投資眾安國際，藉此本公司與眾安科技攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據於2017年12月8日之合資公司協議，本公司及眾安科技分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

於2021年4月29日，本公司與眾安科技及眾安國際訂立認購協議，據此本公司有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共500,000,000股新眾安國際可贖回優先股，總認購價為現金人民幣500,000,000元(折合約600,197,000港元)(「認購協議」)。有關詳情已載於2021年8月9日之通函。

認購協議於2021年5月3日完成，可贖回優先股於可贖回優先股發行日期起五年內(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安科技投票否決除外)，眾安國際有權按本集團應佔可贖回優先股金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按年利率5.5%計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無任何投票權自可贖回優先股及無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際的股本退回、清算、解散或清盤，本集團可優先以現金收取當時已發行的可贖回優先股對應的注資金額連同於發生上述事件當天的收益金額。由於可贖回優先股所有權的權力及義務與眾安國際普通股的擁有權不同，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。於交割後，本公司及眾安科技於合資公司分別持有的投票權益將仍為49%及51%。於2021年12月31日，可贖回優先股之公平值約6.335億港元(2020：無)，佔本集團總資產約5%。於截至2021年12月31日止年度，並無已變現收益或虧損或已收股息。截至2021年12月31日止年度內，按未變現公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益約2,190萬港元。

於2021年10月27日，本公司與眾安科技、眾安國際、Warrior Treasure Limited（「Warrior」）及AIA VCC for a/c of AIA Opportunities Fund - Venture Capital 2021（「Opportunities Fund」）訂立購股協議，據此（其中包括），本公司有條件同意認購74,212,258股眾安國際新普通股，認購價約為4,900萬美元（折合約3.816億港元）。於眾安國際權益的攤薄導致的收益約3.092億港元（即本集團應佔眾安國際的淨資產的比例份額與眾安國際攤薄前帳面價值的權益）已於截至2021年12月31日止年度的損益表確認。所有投資者已於2021年11月23日進行交割，眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約45.15%、約43.21%、約8.67%及約2.97%的投票權益。

眾安國際及其附屬公司為客戶提供技術開發和技術諮詢服務、為客戶提供虛擬銀行服務和保險業務。

於2021年12月31日，本集團於眾安國際的權益的賬面值約10.69億港元，佔本集團總資產的9%。於2021年12月31日，本集團持有眾安國際的1,103,212,258普通股，持有投票權益為43.21%（2020年12月31日：49%），原始成本約為15.38億港元。於截至2021年12月31日止年度，投資於眾安國際並無已收股息。

業務回顧及展望

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

本公司透過向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。鑒於本公司金融科技業務的擴展計劃，金融科技業務乃透過眾安國際的間接全資公司眾安銀行有限公司進行。眾安國際將有助本公司優化投資目標及戰略。

2021年10月，眾安國際獲友邦旗下Opportunities Fund、Warrior等投資者注資共計約2.32億美元，成為香港本地金融科技獨角獸，未來發展潛力龐大。

截至2021年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際虧損3.535億港元（2020年12月31日止年度內：虧損2.433億港元），主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安銀行有限公司(「ZA Bank」)

眾安國際積極參與香港的金融科技創新，旗下ZA Bank於2019年3月27日成為香港首批獲頒發虛擬銀行牌照的銀行。2020年3月24日，ZA Bank正式成為香港第一間面世的虛擬銀行，為香港居民提供突破傳統的銀行產品和服務。

憑藉其創新、安全的產品及服務，ZA Bank已在正式開業短短兩年內贏得用戶的信任與支持，成為香港第一虛擬銀行。截至2021年12月31日，ZA Bank的用戶數量已突破50萬，佔6%的香港人口，成為香港用戶規模最大的虛擬銀行；同時，存款餘額達港幣70億元，貸款餘額同比增長約4倍至約港幣25億元。

此外，ZA Bank也是本地產品最齊全的虛擬銀行之一，為用戶提供創新的存款、貸款、轉賬、消費、保險及商業銀行服務。

2021年3月，ZA Bank正式進軍商業銀行業務，協助香港不同行業的中小企業開拓商機。其還參與了由香港按證保險有限公司推出的「中小企融資擔保計劃」，幫助中小企業從容應對疫情帶來的營運挑戰。2021年5月，ZA Bank藉眾安國際雙牌照的優勢，夥拍眾安國際旗下全數碼化保險公司眾安人壽有限公司，透過ZA Bank應用程式為用戶打造嶄新的保險體驗。

作為一間迅速成長的新銀行，ZA Bank致力照顧用戶的綜合理財需要。2022年1月，ZA Bank成為香港第一間獲證券及期貨事務監察委員會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行，為進一步升級用戶的投資理財體驗蓄勢待發。

眾安人壽有限公司(「眾安人壽」或「ZA Insure」)

2020年5月，眾安國際與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資公司—眾安人壽，獲得了香港保險業監管局透過快速通道授予全數碼化保險公司牌照，並以ZA Insure為商業名稱，推出多款基本的人壽及醫療保障。

2021年5月，ZA Insure推出香港最便宜的自願醫保「標準計劃」—「ZA自願醫保」，讓用戶以普惠的價錢獲得全面的醫療保障。12月，ZA Insure透過ZA Bank應用程式推出每年高達2.5%保證平均回報率的儲蓄保障—「ZA儲蓄保」，攜手ZA Bank實現產品創新上的又一突破。

ZA Tech Global Limited (「ZA Tech」)

眾安國際與軟銀願景基金1期共同出資成立的ZA Tech，將眾安前沿的科技解決方案輸出至海外市場。ZA Tech專注於向保險公司和互聯網公司提供全面的創新數碼方案，以科技重新定義保險價值鏈及互聯網生態。

目前ZA Tech已在多個亞洲市場的保險科技領域取得驕人成績，足跡遍佈日本、新加坡、馬來西亞及印尼，並已進一步拓展至越南、泰國及菲律賓等。憑借前沿的解決方案、豐富的行業知識和在亞洲累積的經驗，ZA Tech已成為保險公司和互聯網公司的最佳科技合作夥伴，協助他們進行數碼化轉型和創新型增長。

ZA Tech先後與東南亞領先平台Grab Holdings Inc.、印尼領先電子錢包平台OVO等公司達成合作。此外，ZA Tech於2020年12月宣佈與友邦保險集團成為區域科技合作夥伴，協助友邦保險加速數碼化、觸達新客戶群，以填補用戶的保障需求。

2021年3月，ZA Tech與保德信金融集團在印尼營運的合資公司PFI Mega Life成為合作夥伴，借助ZA Tech的科技專長共同打造保險產品及數碼方案，攜手推動當地保險業的數碼轉型。

2021年10月，ZA Tech宣佈與泰國最大的人壽和醫療保險公司之一孟泰人壽成為科技合作夥伴。在ZA Tech的軟件即服務(SaaS)解決方案Nano的賦能下，孟泰人壽將簡化及加速產品的研發週期和進入市場策略，以回應用戶瞬息萬變的需求。

2021年11月，ZA Tech宣佈與全球領先的休閒旅遊預訂平台Klook成立合資公司，為世界各地的消費者提供更豐富、更便捷的旅遊相關保險。ZA Tech將向Klook輸出自家研發的科技解決方案「Fusion」，讓平台配備相關技術，為旅客及生態圈內的合作夥伴打造暢通無阻的數碼體驗。

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

截至2021年12月31日止年度，本集團確認於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)[洛克·外灘源]投資之淨虧損為5,620萬港元(年度公平值虧損2.101億港元及撥回相應分佔虧損1.538億港元)，已於損益內確認。

於2021年，對應收RGAP貸款(構成本集團於RGAP總投資的一部分)及RGAP的應付金額公平值虧損為2.101億港元(截至2020年12月31日止年度: 3.145億港元)已於損益內確認。

按香港會計準則28條「聯營公司」，當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。因此，截至2021年12月31日止年度，本集團分佔聯營公司RGAP[洛克·外灘源]項目公平值虧損中撥回相應分佔虧損1.538億港元(截至2020年12月31日止年度: 分佔虧損130萬港元)。

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。

按香港財務報告準則第9號，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，此金額不在商業模式中以收取合同現金流量為目標，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計算。本公司董事評估應收聯營公司貸款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2021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2021年12月31日止年度，公平值虧損2.101億港元(截至2020年12月31日止年度：3.145億港元)已於損益內確認。

重要投資

於2021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20.421億港元(2020年12月31日：25.289億港元)，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18.520億港元(2020年12月31日：23.346億港元)列賬。於2021年12月31日，本集團之重大投資如下：

重大投資名稱	於2021年 12月31日之 持股數目	於2021年 12月31日 之持股百分比 %	截至2021年	截至2021年	截至2021年 12月31日 止年度之 已收股息 千港元	佔本集團	投資成本 千港元	於2021年 12月31日 之總資產 之概約% %	於2021年 12月31日 之市值* 千港元
			於其他全面 收益(虧損) 內確認 未變現收益 千港元	於其他全面 收益(虧損) 內確認 已變現收益 千港元		於2021年 12月31日 止年度之 已收股息 千港元			
香港上市股份									
— 眾安在綫 (股份代號：6060)	81,000,000	5.51	(543,694)	—	—	15	92,000	1,851,996	

* 於2020年，眾安在綫取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通設置了相應的鎖定期安排，於對眾安在綫投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在綫的H股的鎖定期安排。

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網保險科技有限公司及為一間從事金融科技業務的股份有限公司，其向客戶提供互聯網保險服務、保險資訊科技服務及網上銀行服務。

本集團重大投資於本年度內之表現及前景詳列如下：

截至2021年12月31日止年度，眾安在綫總保費收入約人民幣204.8億元，同比增長約22.6%；歸屬於母公司股東淨利潤約人民幣11.65億元，同比增長約110.3%。

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

眾安在綫是中國首家互聯網「保險+科技」（「保險科技」）公司，使命是「科技驅動金融，做有溫度的保險」，戰略是「保險+科技」雙引擎驅動，堅持將科技與保險進行全流程的深度融合，用科技賦能保險價值鏈，並以生態系統為導向，通過自營渠道及300多個生態合作夥伴平台，從用戶的互聯網生活切入，滿足用戶多元化的保障需求，為用戶創造價值；眾安在綫在保險業務的營運過程中驗證並迭代科技能力，以保險科技輸出為互聯網保險行業賦能，助力行業實現數字化轉型。

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

供股

茲提述本公司日期為2021年1月6日之公告及2021年2月11日及2021年3月19日之通函。本公告所用詞彙與上述公告及通函所述者具有相同涵義。本公司以每持有五股已發行普通股獲發四股供股股份的基準以認購價每股供股股份0.28港元進行供股，以透過發行2,832,890,264股供股股份，籌集約7.932億港元。進行供股的原因是(i)準備通過眾安國際進一步投資金融科技業務；(ii)降低本集團的債務水平；及(iii)作為本集團的額外營運資金。

認購價每股供股股份0.28港元較(i) 2021年1月5日(即本公司於2021年1月6日刊發聯合公告前股份的最後一個完整交易日)(「最後交易日」)之收市價每股股份0.49港元折讓42.86%；及(ii)截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報之平均收市價每股0.51港元折讓約45.21%。於2021年1月6日(即供股條款確定當日)每股股份收市價為0.475港元。

供股已由本公司股東於2021年3月8日在股東特別大會批准。

供股之所得款項用途

本公司於2021年4月15日完成供股，按每持有五股已發行股份獲發四股供股股份之基準，以每股供股股份0.28港元發行及配發2,832,890,264股普通股股份。淨價格約為0.278港元。供股所得款項淨額(扣除開支後)約為7.882億港元。

於2021年12月31日止，供股所得款項淨額擬定用途和實際用途以及未動用所得款項淨額如下：

	供股之所得 款項擬定用途 百萬港元	於2021年 12月31日 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	於2021年 12月31日 未動用所得 款項淨額 百萬港元
用於償還外部債務	118.2	118.2	—
用於進一步投資本集團金融科技業務	591.2	591.2	—
一般營運資金	78.8	69.1	9.7
總計	<u>788.2</u>	<u>778.5</u>	<u>9.7</u>

未動用的供股所得款項淨額將按於2021年2月11日之通函所披露的既定用途於撥用。於本公告日期，所得款項淨額已獲全數使用。

展望

展望2022年，全球經濟增速或將放緩至4.5~4.8%，各大經濟體的增速也將下滑。2022年疫情基本無法徹底結束，但將呈現常態化、多輪反覆、致死率降低、總體趨緩的特點，對經濟影響逐步減小。全球貨幣政策趨緊態勢亦已經明確，美聯儲或在2022年中開啟加息。在發達經濟體貨幣政策從緊，尤其是美聯儲加息預期情況下，其他新興經濟體也會提前採取加息策略，以防資本外流帶來的一系列風險。

2022年，中國經濟增長的動能亦將面臨更大考驗：一是，外需牽動著國內出口—工業生產—製造業投資的鏈條，2022年出口從高景氣向常態回歸可能對此形成挑戰。二是，2021年12月房地產投資當月增速轉負，呈現出失速下滑局面。因由房地產銷售出現連續負增長，2022年1月17日央行下調MLF和公開市場操作利率10bp，且1月20日5年期LPR報價有望同步下調5-10bp，作為穩地產的重要一環。三是，股票市場所先行反映的是，2022年初基建投資強勢增長的預期能否落地存疑。2022年圍繞新基建、重大專案、保障房的投資將會加速增長，基建投資增速有望抬升，但不宜高估其持續性和幅度。四是，居民收入增速下滑成為消費復甦更重要的約束因素。

隨著「雙碳」政策頂層設計的出台，當前中國經濟供給端的約束已緩和，從更好平衡經濟增長和綠色轉型，以及大宗商品價格回檔從而改善中下游利潤，這兩個方面對2022年中國經濟企穩提供了支撐。但需求端除製造業投資外，對經濟復甦的制約愈發明顯，需要貨幣、財政、產業政策多措並舉，避免經濟進入「總需求收縮，居民消費能力下滑，企業投資意願下降，需求進一步收縮」的下滑慣性之中。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也在不斷應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。特別在年初的新冠疫情下，科技賦能改變及改善生活方法，提供更快捷和方便的服務和體驗，科技的發展潛力和空間快速提升，提供更多機遇和價值。

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

財務回顧

於2021年12月31日，本集團的借款總額9.55億港元(2020年12月31日：7.531億港元)。本集團於2021年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.6%，2020年12月31日則為11.2%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2021年12月31日，已向銀行抵押930,275,000港元(2020年12月31日：846,038,000港元)的抵押銀行按金及563,570,000港元(2020年：無)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2021年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.744億港元(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為2,880萬港元。

或然負債

於2021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860萬港元。

報告期後的事件

於2021年12月31日後，眾安科技認購眾安國際新普通股，因此本集團於眾安國際的股權由43.21%減至41.5%。

是項為財政年度結束後之非調整事件，不會導致對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表進行任何調整。本公司董事正在評估對截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的影響。

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2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團就主要業務僱用約664名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

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2021年12月31日止年度之年度業績經已由審核委員會審閱。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2022年5月31日(星期二)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2022年5月26日(星期四)至2022年5月31日(星期二)，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2022年5月25日(星期三)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

執行董事

項亞波先生，65歲，於2017年6月28日獲委任為本公司董事會主席（「主席」）及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生（本公司之非執行董事及主要股東）為兄弟關係、與歐晉羿先生（本公司之非執行董事）為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾36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，60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36年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

非執行董事

歐晉羿先生，30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（香港聯交所：6060）（「眾安在綫」，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）的非執行董事及後於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼亦為眾安在綫的戰略與投資決策委員會成員。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位。歐晉羿先生曾為Thrive Capital的投資團隊成員。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生（本公司之非執行董事及主要股東）之兒子，以及項亞波先生（本公司之主席、行政總裁及執行董事）之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

歐亞平先生，60歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。彼為眾安在綫（其股份在聯交所上市）董事長、執行董事、提名與薪酬管理委員會成員及戰略與投資決策委員會主任。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生（本公司執行董事、主席兼行政總裁）為兄弟關係、與歐晉羿先生（本公司非執行董事）為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於本年報「主要股東及其他人士」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

鄧銳民先生，59歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司主席及薪酬委員會成員。鄧先生自2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年6月28日獲調任為非執行董事，並不再擔任主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為本公司所屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生現為聯交所上市公司眾安在綫(其股份於聯交所上市)之副總經理，並於2017年7月3日至2020年3月23日為眾安在綫的首席財務官。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

獨立非執行董事

田勁先生，64歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客座教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

項兵博士，60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、薪酬委員會及提名委員會成員。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，73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、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司之獨立非執行董事、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。

本公司董事(「董事」)提呈截至2021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17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162頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於本年報綜合財務報表附註32及33以及第5頁至第17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財政年度2021年12月31日五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2021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。

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2021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(2020年：無)。

董事會建議不派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020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2021年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為609,114,000港元(2020年：588,810,000 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162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

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，項亞波先生、歐晉羿先生及鄧銳民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2021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：

於本公司股份或相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權 於相關股份 的權益	權益總額	於2021年 12月31日 佔本公司 已發行股份 的概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	—	—	13,500,000	3,468,000	16,968,000	0.266%
歐亞平	共同擁有權益及所控制公司的權益	—	3,272,309,301 (附註)	13,113,738	3,285,423,039	—	3,285,423,039	51.54%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	40,460,000	61,835,000	0.970%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項兵	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項亞波	實益擁有人	—	—	—	—	40,460,000	40,460,000	0.635%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%

附註：該等3,272,309,301股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由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2021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2021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2021年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2021年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2021年 12月31日 佔本公司 已發行股份 的概約百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,500,000	1,734,000	0.027%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,500,000	1,734,000	0.027%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。
3. 自2021年4月15日起，由於供股，上述購股權的行使價已由1.37港元調整為1.185港元。

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。

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。

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

董事會報告

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	供股後 經調整行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1.185
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.11.2016 – 14.05.2025	1.37	1.185

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

購股權類別	於2021年 1月1日					於2021年 12月31日	
	尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已調整	年內已失效	尚未行使	
<i>類別1：董事</i>							
陳巍	2015A購股權	3,000,000	—	—	468,000	—	3,468,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	—	—	5,460,000	—	40,460,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	—	—	312,000	—	2,312,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	—	—	312,000	—	2,312,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	—	—	5,460,000	—	40,460,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	—	—	312,000	—	2,312,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,324,000</u>	<u>—</u>	<u>91,324,000</u>
<i>類別2：僱員</i>							
	2015B購股權	<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,460,000</u>	<u>—</u>	<u>40,460,000</u>
僱員總數		<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,460,000</u>	<u>—</u>	<u>40,460,000</u>
所有類別		<u>114,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,784,000</u>	<u>—</u>	<u>131,784,000</u>

附註：

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 於年內，根據2012年購股權計劃，概無已授出、行使、失效或註銷購股權。
- 自2021年4月15日供股完成後，尚未行使的購股權項下有權認購的股份的行使價及數目已作調整。

根據2012年購股權計劃條款，本公司透過決議案於股東大會上或董事會可能隨時終止2012年購股權計劃的操作，且在此情況下不會據此進一步提供購股權，惟在所有其他方面2012年購股權計劃的條款仍將具有十足效力及作用。由於2012年購股權計劃即將屆滿，董事提議，於應屆股東週年大會上將提呈一項普通決議案以終止2012年購股權計劃的操作以及根據上市規則批准及採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃的條款概要載於本公司日期為2022年4月27日的通函內。

2012年購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註35。

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2021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2021年
					12月31日 佔本公司 已發行股份 之概約百分比
Asia Pacific(附註)	實益擁有人／實益權益	3,272,309,301	—	3,272,309,301	51.34%

附註：

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

除上文所披露者外，於2021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2021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2021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	6,394,136
流動資產	1,704,563
流動負債	(868,024)
非流動負債	<u>(9,244,866)</u>
淨負債	<u>(2,014,191)</u>

於2021年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債965,092,000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2021年12月31日的主要會計政策。

公眾持股量

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

主要客戶及供應商

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

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

優先購買權

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

購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2021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2021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。該會計師行將於應屆股東週年大會上任期屆滿後退任本公司核數師。董事建議委聘香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束時為止，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

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，2022年3月24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所載之守則所載之已生效守則條文。

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

董事會

成員

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

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第18至19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18頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2022年1月1日起至2022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。

2021年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行3次董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次定期董事會會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關4次定期董事會會議及股東週年大會之出席詳情如下：

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

董事之入職及持續專業發展

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

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

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

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

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

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

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。

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2021年度，薪酬委員會：

- 審閱2021/2022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2021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。

截至2021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。董事會按需要審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

於2021年度，審核委員會：

- 審閱截至2020年12月31日止年度及截至2021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2020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2021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2021年度舉行3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)	3
田勁	3
項兵	3

提名委員會

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

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com，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2021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2022年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2021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，項亞波先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生(退任董事)擬於即將舉行之2022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。

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2021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2021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2021年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2021年度核數服務費為2,800,000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	
非核數服務	1,550
審閱本公司截至2021年6月30日止六個月之中期財務報告	<u>525</u>
總計	<u><u>2,075</u></u>

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2021年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

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

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，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2021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。

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。

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

於 2021 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 2021 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)，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

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。

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 45 至 48 頁獨立核數師報告書。



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160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2021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2021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。

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2021年12月31日按公平值2,822,127,000港元列賬，投資物業的公平值增加淨額2,413,000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)資本化比率、市場租金及市場租金的調整(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，以評估其是否符合估值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，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。

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。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。

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

2022年3月24日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	5		
利息收入		22,994	22,210
租金收入		212,359	172,269
其他客戶合約的收益		196,873	190,023
收益總額		432,226	384,502
銷售成本		(163,410)	(155,269)
毛利		268,816	229,233
其他收入	6	176,722	90,701
銷售費用		(4,578)	(4,893)
行政費用		(129,932)	(110,983)
其他收益及虧損	7	323,297	(19,666)
投資物業的公平值增加(減少)	15	2,413	(25,872)
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」) 之其他金融資產的公平值收益		142,256	71,493
按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及 按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損	18	(210,082)	(314,454)
分佔聯營公司業績		(193,180)	(243,220)
融資成本	8	(19,484)	(31,576)
除稅前溢利(虧損)	9	356,248	(359,237)
稅項	11	(110,931)	(62,880)
年內溢利(虧損)		245,317	(422,117)
以下應佔：			
本公司擁有人		190,711	(453,114)
非控制權益		54,606	30,997
		245,317	(422,117)
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利(虧損)	13		
基本		3.34	(11.07)
攤薄		3.34	(11.07)

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年內溢利(虧損)	<u>245,317</u>	<u>(422,117)</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 按公平值列賬及計入其他全面收益	253,468	480,093
(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之 股本工具之公平值(虧損)收益(扣除稅項)	(413,876)	286,442
分佔聯營公司按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損，扣除稅項	<u>(21,703)</u>	<u>—</u>
	<u>(182,111)</u>	<u>766,535</u>
年內全面收入總額	<u>63,206</u>	<u>344,418</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	45,460	171,562
非控制權益	<u>17,746</u>	<u>172,856</u>
	<u>63,206</u>	<u>344,418</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	259,612	281,267
投資物業	15	2,822,127	2,739,311
於聯營公司的權益	16	1,292,944	840,956
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	2,042,146	2,528,880
按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款	18	—	26,289
按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款	18	—	7,311
應收貸款	21	383,822	268,779
融資租賃應收款	22	1	767
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	23	1,121,063	88,406
已抵押銀行存款	24	930,275	—
銀行存款	24	176,039	124,449
其他應收款	11	158,399	158,399
遞延稅項資產	30	3,035	6,870
		9,189,463	7,071,684
流動資產			
物業存貨	19	951,774	935,818
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	20	53,434	122,310
應收貸款	21	167,703	121,601
融資租賃應收款	22	4	2,984
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	23	28,347	355,647
結構性存款	25	307,036	427,553
銀行存款	24	21,743	89,911
已抵押銀行存款	24	—	846,038
現金及現金等價物	24	1,539,354	1,275,637
		3,069,395	4,177,499
流動負債			
應付貸款、已收按金及應計費用	26	455,249	468,915
合約負債	27	9,133	10,242
應繳稅項		829,123	775,242
借款	28	955,000	753,135
租賃負債	29	2,501	9,358
		2,251,006	2,016,892
淨流動資產		818,389	2,160,607
總資產減流動負債		10,007,852	9,232,291

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動負債			
租賃負債	29	—	2,391
遞延稅項負債	30	921,060	999,523
		921,060	1,001,914
資產淨值		9,086,792	8,230,377
資本及儲備			
股本	31	637,400	354,111
儲備		6,955,804	6,400,424
本公司擁有人應佔權益		7,593,204	6,754,535
非控制權益		1,493,588	1,475,842
權益總額		9,086,792	8,230,377

董事會於2022年3月24日批准及授權刊發載於第49至160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2021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	股份溢價	匯兌儲備	購股權 儲備	一般儲備	繳納盈餘	投資 重估儲備	保留盈利	小計			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2020年1月1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	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	190,711	190,711	54,606	245,317	
年內其他全面收入(開支)	—	—	208,482	—	—	—	(353,733)	—	(145,251)	(36,860)	(182,111)	
年內全面收入(開支)總額	—	—	208,482	—	—	—	(353,733)	190,711	45,460	17,746	63,206	
轉撥	—	—	—	—	393	—	—	(393)	—	—	—	
以供股方式發行股份(附註31)	283,289	509,920	—	—	—	—	—	—	793,209	—	793,209	
於2021年12月31日	637,400	2,334,899	821,777	79,300	185,464	367,782	962,067	2,204,515	7,593,204	1,493,588	9,086,792	

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2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營活動		
除稅前溢利(虧損)	356,248	(359,237)
調整：		
分佔聯營公司業績	193,180	243,220
物業、廠房及設備的折舊	32,590	33,779
利息收入	(102,511)	(106,765)
利息支出	19,484	31,576
股息收入	(92,818)	(1,895)
投資物業的公平值(增加)減少	(2,413)	25,872
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益	(140,056)	(71,493)
按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬 及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損	210,082	314,454
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下的 (減值虧損撥回)減值虧損淨額		
— 應收貸款	(2,743)	9,676
— 融資租賃應收款	(81)	1,164
— 應收貨款	(11,132)	4,793
出售物業、廠房及設備的虧損	—	1,983
出售一間附屬公司的收益	—	(1,989)
攤薄一間聯營公司權益的收益	(309,159)	—
營運資金變動前的經營現金流量	150,671	125,138
物業存貨減少(增加)	11,349	(12,793)
應收貸款(增加)減少	(145,918)	42,957
融資租賃應收款減少	3,125	1,756
應收貸款及其他應收款、按金及預付款減少	7,455	10,153
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產減少	28,363	148,759
應付貨款、已收按金及應計費用減少	(27,061)	(9,051)
合約負債減少	(1,391)	(1,102)
營運產生的現金	26,593	305,817
已繳稅款	(42,940)	(43,363)
融資服務業務已收利息	22,994	22,210
營運活動產生的現金淨額	6,647	284,664

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
投資活動		
已收其他利息	153,049	42,391
已收股息	46,682	1,895
存置銀行存款	(47,303)	(411,746)
提取銀行存款	70,467	276,543
存置結構性存款	(1,230,277)	(802,025)
提取結構性存款	1,362,521	808,774
存置已抵押銀行存款	(917,937)	(35,996)
提取已抵押銀行存款	859,312	19,685
出售物業、廠房及設備所得款項	119	2,078
於過往年度收購物業、廠房及設備之付款	—	(2,888)
購入物業、廠房及設備	(2,630)	(5,859)
於聯營公司之投資	(488,914)	(650,999)
授予一間聯營公司墊款	(21,903)	(268,682)
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(3,669)	(12,492)
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
購入可贖回優先股(於附註16內界定)(附註23(i))	(600,197)	—
贖回可贖回優先股所得款項(附註23(i))	—	578,025
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	(9,779)	(82,147)
出售於境外上市股本證券所得款項	12,390	—
投資活動所用的現金淨額	<u>(818,069)</u>	<u>(478,888)</u>
融資活動		
以供股方式發行新股份	793,209	—
已籌集新借款	955,000	68,135
償還借款	(685,000)	(112,591)
償還租賃負債	(9,764)	(9,159)
已付利息	(17,774)	(29,941)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>1,035,671</u>	<u>(83,556)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	224,249	(277,780)
年初的現金及現金等價物	1,275,637	1,463,952
外幣匯率變動的影響	39,468	89,465
年終的現金及現金等價物	<u>1,539,354</u>	<u>1,275,637</u>

截至2021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(「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」)。本公司董事認為港元為適當呈列貨幣，以方便綜合財務報表使用者。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的業務載於附註43。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本，其就編製綜合財務報表而言，於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠
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

此外，本集團應用於2021年6月頒發的國際會計準則委員會之國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)議程決定，釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及於2021年6月發佈的國際會計準則理事會議程決定對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

截至2021年12月31日止年度

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念性框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後之Covid-19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	香港詮釋5(2020)有關流動或非流動負債分類 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定使用前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進 ²

1 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

除以下提及的香港財務報告準則第3號修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本於可見將來不會對綜合財務報表有任何重大影響。

截至2021年12月31日止年度

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號「財務報表列報」修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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，綜合財務報表包括聯交所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。

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。

截至2021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)

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。

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權益。

截至2021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。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。聯營公司資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不作會計處理，除非有關變動導致本集團所持所有權權益發生變動。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。

截至2021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「金融工具」(「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。

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。

截至2021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)

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。

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。

就於首次應用香港財務報告準則第16號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。

非租賃部分與租賃部分進行區分並採用其他適用準則予以入賬。

截至2021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。

截至2021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。

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，對租賃負債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。

截至2021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「客戶合約的收益」(「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。

倘分租賃隱含的利率不能可靠地釐定，則本集團使用主租賃所用的貼現率(就與分租賃相關的任何初始直接成本調整)計量分租賃的投資淨額。

截至2021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。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定，將融資租賃的租賃付款變動入賬列為租賃修訂，該租賃修訂並不會作為單獨租賃入賬。倘該變動指一項重大的修訂，則撇除確認原租賃的應收融資租賃款項，以及將按經修訂貼現率貼現的經修訂租賃付款計算的撇除確認收益或虧損確認於損益。倘該變動並非指一項重大的修訂，則本集團繼續確認應收融資租賃，而有關賬面值將按修訂後的合約現金流量以相關應收款項的原貼現率所貼現的現值計算。對該賬面值的任何調整均於經營租賃修訂之生效日期在損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的有形資產。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「物業、廠房及設備」中的「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各報告期末檢討，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。

截至2021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(包括使用權資產)的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備(包括使用權資產)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(包括使用權資產)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。

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

本集團的物業存貨包括發展中物業。

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。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。銷售所需之成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售必須產生的非增量成本。

待售發展中物業於落成後轉入待售物業。

截至2021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。銀行存款及按公平值列賬及計入損益的其他金融資產的利息收入呈列為其他收入。

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。

截至2021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)

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。

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需要按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量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。

截至2021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)

(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。

(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各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，並計入綜合損益表內「按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益」或「按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損」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、已抵押銀行存款及銀行結餘)，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。

截至2021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)

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。

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。

截至2021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)

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理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。

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。

截至2021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)

(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；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組。

(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。撇銷構成撇除確認效應。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。

截至2021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)

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。

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。

截至2021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)

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。

除財務擔保合同外，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收益或虧損，惟應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款除外，當中相應調整透過虧損撥備賬確認。

撇除確認金融資產

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。

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。

截至2021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

分類為債務或股本

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

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。

截至2021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)

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。

就呈列綜合財務報表而言，本集團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，除非匯率於期內大幅波動，在此情況使用交易日的匯率。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。

截至2021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

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。應課稅溢利有別於除稅前溢利(虧損)，原因在於其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，以及毋須課稅或不獲扣稅的項目。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各報告期末作出檢討，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。

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。

截至2021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)

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。

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「所得稅」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。

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。

截至2021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)

短期僱員福利

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

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。

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。

估計及相關假設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)。

截至2021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)

應用會計政策的重大判斷

以下為本公司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(而非通過出售)所產生的幾乎全部經濟利益。故此，於釐定本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，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。

投資物業的公平值

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，獨立專業估值師已根據涉及若干估計的估值法進行估值，包括資本化率、市場租金及市場租金調整。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團的投資物業的公平值，並須對損益內所呈報公平值收益或虧損金額作相應調整。於2021年12月31日，本集團投資物業的賬面值為2,822,127,000港元(2020年：2,739,311,000港元)。

截至2021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)

按公平值列賬及計入損益之應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款的公平值

本集團應收一間聯營公司貸款(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Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)的一名股東貸款。於2021年及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及本集團墊款的應收款項。

應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款指於RGAP及其附屬公司(「RGAP集團」)項目的投資按公平值列賬及計入損益計量。該等款項的公平值視乎自RGAP集團收到的受增長率影響的物業發展及物業投資項目的現金流量及所應用的貼現率而定。倘實際未來現金流量或貼現率變動，則可能出現公平值變動。

在釐定於2021年及2020年12月31日按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值時，本公司董事已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況、銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，本集團委聘一名獨立專業估值師對代表聯營公司的市場利率的貼現率進行估計。於2021年12月31日，按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的賬面值均為零。於2020年12月31日，按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的賬面值分別為7,311,000港元及26,289,000港元。截至2021年12月31日止年度，確認公平值虧損210,082,000港元(2020年：314,454,000港元)。

受限於禁售期並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財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)投資的公平值

眾安在綫為於聯交所上市的實體。於2021年及2020年12月31日，本集團持有的眾安在綫股本證券的公平值受限於禁售期，涉及對重大無法觀察輸入數據的估計(即眾安在綫股價的可銷性折讓)，詳見於附註17及33。帶有禁售期的眾安在綫股本證券的公平值乃基於一名獨立專業估值師進行的估值。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變受限於禁售期的本集團於眾安在綫的股本證券的公平值，並須對其他全面收益內所呈報公平值收益或虧損金額作相應調整。於2021年12月31日，受限於禁售期且分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具的眾安在綫股本證券的公平值約為1,340,463,000港元(2020年：2,334,621,000港元)。

截至2021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)

酒店樓宇減值

評估酒店樓宇之減值時，須估計其可收回金額，該金額按公平值減出售成本釐定。獨立專業估值師作出的估計被視為屬主要判斷範疇，包括於截至2021年及2020年12月31日止年度的調整房租及資本化率。如假設因市況而有變動，則應收金額的估計可能會受到影響。酒店樓宇的可收回金額之計算詳情於附註14披露。於2021年12月31日，酒店樓宇的賬面值為115,843,000港元(2020年：121,460,000港元)。於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無酒店樓宇的減值虧損。

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。所有該等收益均產生自中國。本集團期內收益之分析如下：

	2021年 千港元	2020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	134,236	120,224
— 其他服務收入	62,637	62,521
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：		
— 融資服務業務的服務收入	—	7,278
	196,873	190,023
根據香港財務報告準則第15號確認		
根據其他香港財務報告準則確認：		
— 租金收入	212,359	172,269
— 融資服務業務的利息收入	22,994	22,210
	432,226	384,502

綜合財務報表附註

截至2021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)

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2021年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	134,236	—	—	—	134,236
其他	—	—	—	62,637	62,637
客戶合約的收益	134,236	—	—	62,637	196,873
租金收入	—	212,359	—	—	212,359
融資服務業務的利息收入	—	—	22,994	—	22,994
收益總額	134,236	212,359	22,994	62,637	432,226

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

截至2021年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約(即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年(2020年：十二年)的物業管理合約提供服務)時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

融資服務業務的服務收入

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。融資服務業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。

(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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內	23,407	23,198
一年以上但不超過兩年	15,260	15,719
兩年以上但不超過五年	24,979	24,909
五年以上	14,163	17,581
	77,809	81,407

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

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

(iv) 租賃

	2021年 千港元	2020年 千港元
就經營租賃物業而言：		
— 固定租賃付款	206,638	166,598
— 不取決於一項指數或比率的可變租賃付款	5,721	5,671
	212,359	172,269
就融資租賃設備及物業而言：		
— 融資服務業務的利息收入	9	124
租賃產生之收益總額	212,368	172,393

(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、物業投資及在中國提供融資租賃、貸款融資服務及其他融資服務(「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。除上述可報告及營運分類外，本集團管理層已將產生其他服務收入的業務歸類為「其他」。

綜合財務報表附註

截至2021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2021年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	—	134,236	212,359	22,994	369,589	62,637	432,226
業績							
分類業績	(1,156)	5,919	179,729	34,922	219,414	(9,111)	210,303
其他收入							176,722
未分攤公司費用							(51,532)
未分攤其他收益及虧損							301,245
按公平值列賬及計入損益之							
其他金融資產的公平值收益							142,256
按公平值列賬及計入損益的應收聯營							
公司貸款及按公平值列賬及計入損益							
聯營公司欠款的公平值虧損							(210,082)
分佔聯營公司業績							(193,180)
融資成本							(19,484)
除稅前溢利							356,248

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							
其他金融資產的公平值虧損							71,493
按公平值列賬及計入損益的應收聯營							
公司貸款及按公平值列賬及計入損益							
聯營公司欠款的公平值虧損							(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)

綜合財務報表附註

截至2021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其他金融資產的公平值變動、按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款及融資成本)。

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2021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	—	395	42	43	11,862	12,052	24,394
計入物業、廠房及設備之使用權 資產的折舊	—	—	1,296	515	—	6,385	8,196
投資物業的公平值增加	—	—	2,413	—	—	—	2,413
預期信貸虧損模式下的減值 虧損撥回淨額							
—應收貸款	—	—	—	2,743	—	—	2,743
—融資租賃應收款	—	—	—	81	—	—	81
—應收貸款	—	—	—	11,132	—	—	11,132
定期提供予主要經營決策者惟並 無計入分類業績計量的款項：							
按公平值列賬及計入損益的應收聯營 公司貸款及按公平值列賬及計入 損益聯營公司欠款的公平值虧損	—	—	—	—	—	210,082	210,082
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	193,180	193,180
利息收入(不包括融資服務的 利息收入)	—	—	—	—	—	79,517	79,517
按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產的公平值收益	—	—	—	—	—	142,256	142,256
融資成本	—	—	—	—	—	19,484	19,484

綜合財務報表附註

截至2021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
<u>截至2020年12月31日止年度</u>							
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
計入物業、廠房及設備之使用權資產的折舊	—	—	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淨額							
— 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
定期提供予主要經營決策者惟並無計入分類業績計量的款項：							
按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益							
聯營公司欠款的公平值虧損	—	—	—	—	—	314,454	314,454
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	243,220	243,220
利息收入(不包括融資服務的利息收入)							
利息收入	—	—	—	—	—	84,555	84,555
按公平值列賬及計入損益之其他							
金融資產的公平值收益	—	—	—	—	—	71,493	71,493
融資成本	—	—	—	—	—	31,576	31,576

本集團於兩個年度的所有收益源自中國。本集團非流動資產(分別為3,303,085,000港元(2020年：3,121,785,000港元)及1,071,598,000港元(2020年：739,749,000港元)的金融工具及遞延稅項資產除外)位於中國及香港(基於持有有關資產的集團實體註冊地)。於截至2021年或2020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2021年12月31日止年度

6. 其他收入

	2021年 千港元	2020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
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	92,818	1,145
銀行存款的利息收入	74,524	70,450
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	4,993	14,105
其他	4,387	4,251
	176,722	90,701

7. 其他收益及虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	—	(1,983)
匯兌收益(虧損)淨額	182	(4,039)
預期信貸損失模式下的減值虧損撥回(減值虧損)淨額(附註(i))		
— 應收貸款	2,743	(9,676)
— 融資租賃應收款	81	(1,164)
— 應收貸款	11,132	(4,793)
出售一間附屬公司的收益(附註(ii))	—	1,989
攤薄一間聯營公司權益的收益(附註16)	309,159	—
	323,297	(19,666)

附註：

- (i) 截至2021年及2020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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8. 融資成本

	2021年 千港元	2020年 千港元
借款的利息	17,362	29,051
租賃負債的利息	412	890
已收取的租賃按金的利息	1,710	1,635
	<u>19,484</u>	<u>31,576</u>

9. 除稅前溢利(虧損)

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前溢利(虧損)已經扣除(計入)以下各項：		
核數師薪酬	2,800	2,700
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	139,772	121,838
退休福利計劃供款	9,575	8,897
	<u>149,347</u>	<u>130,735</u>
物業、廠房及設備的折舊	32,590	33,779
投資物業租金收入總額	(212,359)	(172,269)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	10,295	7,479
減：於年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	2,025	18
	<u>(200,039)</u>	<u>(164,772)</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付8名(2020年：8名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2021年12月31日止年度								
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			合計
	項亞波先生 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)	4,157	2,240	3,065	650	2,240	-	-	-	12,352
花紅(附註c)	500	-	-	-	-	-	-	-	500
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	4,675	2,282	3,107	668	2,258	250	250	250	13,740

	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
	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	4,924	2,282	3,103	668	2,258	250	250	250	13,985

附註：

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

截至2021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(2020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(2020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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
薪金及其他福利	1,550	1,800
退休福利計劃供款	<u>42</u>	<u>42</u>
	<u>1,592</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：

	2021年 僱員人數	2020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2021年及2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 稅項

	2021年 千港元	2020年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	74,427	55,848
遞延稅項(附註30)	<u>36,504</u>	<u>7,032</u>
	<u>110,931</u>	<u>62,880</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 稅項(續)

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，本集團於中國成立且主要在區內營運的附屬公司截至2021年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2020年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。

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溢利(虧損)對賬如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前溢利(虧損)	356,248	(359,237)
按適用稅率25%(2020年：25%)計算的稅項	89,062	(89,809)
不可扣稅支出的稅務影響	4,452	13,590
非應徵稅收入的稅務影響	(87,099)	(4,210)
分佔聯營公司業績的稅務影響	48,295	60,805
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		
附屬公司分配溢利的預扣稅	4,825	4,499
未確認稅務虧損的稅務影響	152	3,111
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	52,521	78,614
動用過往未確認稅務虧損	—	(2,809)
動用過往未確認可扣減暫時性差額	(1,277)	(911)
本年度稅項	110,931	62,880

截至2021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2006/2007至2012/2013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。於過往年度，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(2020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歸類為非流動資產的「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於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2021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(2020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歸類為非流動資產的「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於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2021年12月31日止年度之股息(2020年：無)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)按下列數據計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)的 本公司擁有人應佔年內盈利(虧損)	<u>190,711</u>	<u>(453,114)</u>
	股份數目	
	2021年	2020年 (重列)
用以計算每股基本及攤薄溢利(虧損)之 普通股加權平均股數	<u>5,717,975,563</u>	<u>4,093,526,434</u>

用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均股數已就2021年4月15日之供股的花紅元素作出調整。

計算2021年及2020年兩個年度的每股攤薄盈利(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2021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2020年1月1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
轉租後撇除確認	(6,601)	—	—	—	—	(6,601)
於2020年12月31日	309,732	262,230	191,793	80,846	15,612	860,213
匯兌調整	8,432	7,691	5,627	1,648	360	23,758
出售	—	—	—	(360)	—	(360)
添置	3,373	—	—	518	6	3,897
於2021年12月31日	321,537	269,921	197,420	82,652	15,978	887,508
折舊及減值						
於2020年1月1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
匯兌調整	4,869	4,269	5,627	1,545	291	16,601
本年度提撥	21,395	9,039	—	1,296	860	32,590
出售時撇銷	—	—	—	(241)	—	(241)
於2021年12月31日	187,901	154,078	197,420	74,874	13,623	627,896
賬面值						
於2021年12月31日	<u>133,636</u>	<u>115,843</u>	<u>—</u>	<u>7,778</u>	<u>2,355</u>	<u>259,612</u>
於2020年12月31日	<u>148,095</u>	<u>121,460</u>	<u>—</u>	<u>8,572</u>	<u>3,140</u>	<u>281,267</u>

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

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

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
賬面值			
於2021年12月31日	59,927	2,465	62,392
於2020年12月31日	59,495	8,088	67,583
截至2021年12月31日止年度			
折舊費用	1,296	6,900	8,196
使用權資產添置	—	1,267	1,267
截至2020年12月31日止年度			
折舊費用	1,209	8,234	9,443
使用權資產添置	—	715	715
轉租後撇除確認	—	4,480	4,480
		2021年	2020年
		千港元	千港元
短期租賃相關費用		1,095	916
低價值資產租賃(不包括低價值資產的短期租賃)相關費用		93	93
租賃現金流出總額		11,364	11,058

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(2020年：一至三年)之固定租期訂立，惟可能擁有下文所述的延期選擇權。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

截至2021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)

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2021年及2020年12月31日，短期租賃組合與上文披露截至2021年及2020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。

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2021年 12月31日 已確認的 租賃負債 千港元	於2021年 未計入租賃 負債的潛在 未來租賃付款 (未貼現) 千港元	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
寫字樓－香港	<u>2,282</u>	<u>27,629</u>	<u>11,111</u>	<u>27,629</u>

於截至2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度，並無發生有關觸發事件。

酒店樓宇的減值評估

於過往年度，本集團因其酒店業務遭受虧損而錄得酒店樓宇之減值虧損。於2021年12月31日，酒店樓宇的減值虧損總額為58,882,000港元(2020年：58,882,000港元)。

本集團已對酒店的可收回金額進行檢討。酒店樓宇於2021年及2020年12月31日的可收回金額乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，且為香港測量師學會會員。

截至2021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)

於2021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。酒店樓宇的公平值乃按收入資本化方法釐定，其公平直接計量歸類為公平值等級第三級。兩年的估值方法並無變動。估值中所用的其中一項關鍵不可觀察輸入數據為經調整房租每月人民幣30元／平方米(2020年：人民幣33元／平方米)。所用經調整房租下降5%(2020年：5%)將導致公平值計量減少4.6%(2020年：4.2%)，反之亦然。估值中所用的另一項關鍵不可觀察輸入數據為資本化比率10%(2020年：10%)。所用資本化比率上升1%(2020年：1%)將導致公平值計量減少8.3%(2020年：8.5%)。

由於2021年及2020年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇及酒店樓宇裝修可收回金額與賬面值相若，故截至2021年及2020年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

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%(2020年：2.5%至25%)釐定的可變租賃付款及按租期釐定的年度最低租賃付款。

該等租賃合約並無載列剩餘價值擔保或承租人於租賃年期結束時購買物業之選擇權。

	千港元
公平值	
於2020年1月1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	2,739,311
匯兌調整	80,403
投資物業的公平值增加	<u>2,413</u>
於2021年12月31日	<u><u>2,822,127</u></u>

截至2021年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

已落成投資物業於2021年及2020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。

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

寫字樓、零售物業及停車場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租金按投資者對該類別物業的預期資本化率評估及折讓。租金乃參考現有租期、鄰近類似物業的市場租金及市場租金的調整基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過深圳類似物業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。

過往年度使用的估值方法並無發生變動。

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。

投資物業的公平值已予調整，剔除預付或應計經營租賃收入，以避免重複計算。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

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2021年12月31日						
寫字樓及零售物業	2,073,350	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148元至人民幣178元/平方米 (b) 零售：每月人民幣121元至人民幣167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	748,777	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% 每月人民幣250元至人民幣600元/平方米 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>2,822,127</u>					

綜合財務報表附註

截至2021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%	(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。
				(iii) 調整至市場租金(處所、規模及裝修標準)	94% - 105%	(iii) 溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
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	4.25%	(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) 調整至市場租金(處所及設備標準)	80% - 105%	(iii) 溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>2,739,311</u>					

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

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。

於2021年12月31日，本集團賬面值563,570,000港元(2020年：零)的投資物業已抵押以擔保授予本集團的一般銀行融資。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益

	2021年 千港元	2020年 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	1,843,989	1,317,451
分佔收購後業績及其他全面收益以及 攤薄一間聯營公司權益的收益	(551,045)	(476,495)
	<u>1,292,944</u>	<u>840,956</u>

本集團主要聯營公司於2021年及2020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
			2021年	2020年	
<i>本集團直接持有的權益</i>					
RGAP	英屬維爾京群島 —有限公司	中國	49%	49%	投資控股
眾安國際	香港—有限公司	香港	43.21%	49%	科技開發／科技諮詢
重慶眾安小額貸款 有限公司(「重慶眾安」)	中國—中外合資合營企業	中國	17.64%	17.64%	中國放款企業
MMT E Buy (Cayman) Corporation (「MMT E Buy」)	開曼群島—有限公司	中國	不適用	不適用 [^]	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
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國—有限公司	中國	44.57%#	44.57%#	物業管理

截至2021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2021年及2020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
			2021年	2020年	
<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	21.17%#	24.01%#	科技開發／科技諮詢
眾安銀行有限公司	香港	香港	43.21%#	49%#	虛擬銀行
眾安人壽有限公司	香港	香港	28.09%#	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	中國－有限公司	中國	不適用	不適用 [^]	網上放貸平台

* 於2021年及2020年12月31日，RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。於2020年12月31日，MMT E Buy擁有深圳市融壹買信息科技有限公司的100%權益。

[^] 於2020年12月31日，本集團在MMT E Buy股東大會上擁有15%的投票權。詳情載於本附註「MMT E Buy」項下。

有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。

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

眾安國際分別擁有眾安銀行有限公司及眾安人壽有限公司的100%及65%權益。

綜合財務報表附註

截至2021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。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所列金額。

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。

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產(主要指投資物業)	6,394,136	6,017,570
流動資產(主要指發展中待售物業)	1,704,563	1,582,011
流動負債	(868,024)	(906,510)
非流動負債(主要指應付股東款項)	(9,244,866)	(8,613,010)
負債淨額	(2,014,191)	(1,919,939)
RGAP擁有人應佔權益虧絀	(1,969,576)	(1,880,843)
RGAP附屬公司的非控制權益	(44,615)	(39,096)
	(2,014,191)	(1,919,939)
收益	201,208	177,374
其他收益及虧損	175,260	20,847
總費用	(362,931)	(252,591)
稅項(支出)抵免	(50,435)	51,695
年內虧損(附註(i))	(36,898)	(2,675)
本集團分佔聯營公司年內虧損撥回 (2020年：分佔虧損)(附註(ii))	153,838	(1,310)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 如附註18所述，於2021年12月31日，就按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款(由於RGAP銀行融資續期)確認的公平值虧損為210,082,000港元及按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款(扣除應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支)分別為704,082,000港元及零。本集團將RGAP集團虧損的確認限制為704,082,000港元，因為其於RGAP集團的淨投資的賬面值為零，本集團於截至2021年12月31日止年度撥回RGAP集團於過往年度確認的虧損153,838,000港元。

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	(1,969,576)	(1,880,843)
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。於2021年12月31日，分佔RGAP累計未確認虧損為171,918,000港元(2020年：零)。

重慶眾安

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

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

重慶眾安(續)

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產	6,660	5,517
流動資產(主要指應收貸款)	1,777,709	827,541
流動負債	(202,379)	(213,418)
非流動負債	(290,626)	—
資產淨值	<u>1,291,364</u>	<u>619,640</u>
收益	268,659	143,610
金融資產的虧損準備撥備	(65,468)	(11,353)
行政費用	(153,456)	(124,456)
稅項	(12,956)	—
年內溢利	<u>36,779</u>	<u>7,801</u>
本集團分佔聯營公司年內溢利	<u>6,488</u>	<u>1,376</u>

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	1,291,364	619,640
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	<u>17.64%</u>	<u>17.64%</u>
	227,797	109,304
匯兌調整	<u>(3,963)</u>	<u>708</u>
本集團於重慶眾安的權益的賬面值	<u>223,834</u>	<u>110,012</u>

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)

於2020年1月1日，本集團持有眾安國際49%股權。

截至2020年12月31日止年度期間，本集團已按其現有股權比例以現金650,999,000港元進一步認購眾安國際588,000,000股新普通股。認購股份後，於2020年12月31日本集團繼續持有眾安國際49%股權。

截至2021年12月31日止年度期間，本集團以現金381,580,000港元進一步認購眾安國際74,212,258股新普通股。截至2021年12月31日止年度期間，眾安國際亦向眾安國際另一股東眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)及兩名獨立第三方發行新股份，因此，本集團於2021年12月31日於眾安國際持有的股權由49%減少至43.21%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約309,159,000港元，即本集團按比例應佔眾安國際資產淨值及眾安國際的權益被攤薄前的賬面值之間的差異，於截至2021年12月31日止年度期間於損益中確認。

截至2021年12月31日止年度期間，本集團亦同意注資人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)，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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)(續)

眾安國際集團的財務資料詳情如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產(主要指按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產)	6,451,376	676,313
流動資產(主要指現金及現金等價物)	5,707,546	8,804,905
流動負債(主要指來自客戶的按金)	(8,431,585)	(6,859,531)
非流動負債	(182,631)	(6,574)
資產淨值	3,544,706	2,615,113
眾安國際擁有人應佔權益盈餘	2,215,530	1,340,105
可贖回優先股	1,047,192	938,709
眾安國際附屬公司的非控制權益	281,984	336,299
	3,544,706	2,615,113
收益總額	671,947	272,474
總費用	(1,494,740)	(900,791)
其他收入、其他收益及虧損	12,281	52,465
分佔聯營公司及合營企業業績	(17,067)	(33,953)
所得稅	(224)	(73)
年內虧損	(827,803)	(609,878)
年內其他全面開支	(51,740)	—
年內全面開支總額	(879,543)	(609,878)
以下應佔年內虧損：		
眾安國際擁有人	(740,897)	(496,502)
眾安國際附屬公司的非控制權益	(86,906)	(113,376)
	(827,803)	(609,878)
以下應佔年內其他全面開支：		
眾安國際擁有人	(44,807)	—
眾安國際附屬公司的非控制權益	(6,933)	—
	(51,740)	—
本集團分佔聯營公司年內虧損	(353,506)	(243,286)
本集團分佔聯營公司年內其他全面開支	(21,703)	—

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)(續)

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
眾安國際擁有人應佔資產淨值	2,215,530	1,340,105
本集團於眾安國際的擁有權權益比例	43.21%	49%
	957,331	656,651
匯兌調整	65,852	44,056
其他調整(附註)	45,927	30,237
本集團於眾安國際的權益的賬面值	1,069,110	730,944

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2021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(ii))。

截至2021年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

MMT E Buy (續)

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。於2020年12月31日，本集團在MMT E Buy會議上擁有15%投票權。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。

截至2021年12月31日止年度，本集團出售MMT E Buy的全部可贖回可轉換優先股。本集團不再對MMT E Buy擁有重大影響力，因為出售MMT E Buy的可贖回可轉換優先股後，本集團不再擁有向MMT E Buy委任董事的權利。

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截至2020年12月31日止年度的財務資料詳情如下：

	2020年 千港元
非流動資產	99,216
流動資產	91,332
流動負債	(58,470)
非流動負債	(2)
資產淨值	<u>132,076</u>
	2020年 千港元
收益	115,801
銷售及行政費用以及其他收益及虧損	(157,386)
稅項支出	(132)
年內虧損	<u>(41,717)</u>
本集團分佔聯營公司年內虧損(附註)	<u>—</u>

附註：就香港會計準則第28號而言，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。

截至2021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

	2021年 千港元	2020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：		
眾安在綫的股本債券(按公平值)(附註(i))	1,851,996	2,334,621
香港上市實體股本證券(按公平值)	65,300	—
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	124,850	194,259
總計(附註(ii))	<u>2,042,146</u>	<u>2,528,880</u>

附註：

- (i) 於2020年12月31日，本集團擁有眾安在綫附帶禁售期的股份。於截至2021年12月31日止年度，若干數量股份的禁售期已到期。

帶禁售期股份的可銷性有別於公開交易之股份。根據由獨立專業估值師進行的估值，帶禁售期的眾安在綫股本證券於2021年及2020年12月31日的公平值已達致。公平值估值的詳情載於附註33。

- (ii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公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。

18. 按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款

	2021年 千港元	2020年 千港元
按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款	704,082	865,231
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(704,082)	(857,920)
	<u>—</u>	<u>7,311</u>
按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款	<u>—</u>	<u>26,289</u>

截至2021年12月31日止年度

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

RGAP集團主要於上海從事房地產發展及房地產投資。該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收一間聯營公司貸款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收一間聯營公司貸款超出投資成本的虧損。

於2021年及2020年12月31日，應收聯營公司款項(指RGAP集團的現有款項)為無抵押免息及按要求償還。應收一間聯營公司貸款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於特定事實及情況的詳盡分析得出結論，此金額不在初始應用香港財務報告準則第9號的商業模式中以收取合同現金流量為目標。因此，應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值時已計及銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定估計本集團未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。截至2021年12月31日止年度，RGAP重續了其銀行融資，融資的經修訂條款設定了若干限制，RGAP可在其銀行借款全額償還後向本集團償還貸款。因此，本集團已修訂其預期收取RGAP還款的時間。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註33。

截至2021年12月31日止年度，公平值虧損210,082,000港元(2020年：314,454,000港元)乃於損益內確認。截至2021年12月31日止年度，由於本集團於RGAP的投資淨額賬面值為零，因此確認RGAP集團的虧損為704,082,000港元，本集團撥回分佔RGAP集團於前年確認的虧損153,838,000港元。因此，截至2021年12月31日止年度期間，RGAP集團就於損益內確認的RGAP投資的淨虧損為56,244,000港元(即公平值虧損210,082,000港元及撥回分佔虧損153,838,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 物業存貨

	2021年 千港元	2020年 千港元
發展中物業	<u>951,774</u>	<u>935,818</u>

於2021年12月31日，發展中物業951,774,000港元(2020年：935,818,000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2020年1月1日	378,533
匯兌調整	<u>24,325</u>
於2020年12月31日	402,858
匯兌調整	<u>11,820</u>
於2021年12月31日	<u>414,678</u>

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2021年及2020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

	2021年 千港元	2020年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	4,729	4,610
融資服務的應收貨款	<u>—</u>	<u>13,714</u>
	4,729	18,324
減：信貸虧損撥備	<u>—</u>	<u>(13,714)</u>
應收貨款總額	4,729	4,610
銀行存款的應收利息	17,111	90,643
其他應收款、按金及預付款	<u>31,594</u>	<u>27,057</u>
	<u>53,434</u>	<u>122,310</u>

綜合財務報表附註

截至2021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)

於2020年1月1日，應收貨款的賬面值為7,285,000港元。

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	2021年 千港元	2020年 千港元
賬齡：		
0至60日	3,348	3,683
61至180日	1,186	546
181日以上	195	381
	4,729	4,610

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2021年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款1,381,000港元(2020年：927,000港元)已逾期。本集團管理層認為，於2021年及2020年12月31日，由於債務人具有良好結算記錄，故物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

截至2020年12月31日止年度，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截至2020年12月31日止年度作出清償安排，本公司董事認為融資服務的應收貨款賬面值13,714,000港元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。截至2021年12月31日止年度，已與該債務人作出清償安排。截至2021年12月31日止年度，本集團已收到該應收貨款的結算11,132,000港元，撇銷餘下應收貨款2,582,000港元。

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貨款預期信貸虧損計提撥備。應收貨款、其他應收款及按金的預期信貸虧損詳情於附註33披露。

截至2021年12月31日止年度

21. 應收貸款

	2021年 千港元	2020年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	—	92,883
其他應收貸款(附註(ii))	562,236	310,603
	562,236	403,486
減：信貸虧損撥備	(10,711)	(13,106)
總計	551,525	390,380
為作報告用途，分析如下：		
非流動	383,822	268,779
流動	167,703	121,601
總計	551,525	390,380

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，該應收款已由獨立第三方追索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%。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、按固定年利率介乎4.0%至7.0%(2020年：4.9%至6.0%)計息，並將於2022年至2023年(2020年：2021年至2023年)到期。

於2021年及2020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2021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 2021年 千港元	最低租賃 付款的現值 2021年 千港元	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
融資租賃應收款包括：				
一年內	5,286	5,277	9,248	8,186
第二年	2	1	770	766
第三年	—	—	2	1
租賃投資總額	5,288	5,278	10,020	8,953
減：未實現融資收入	(10)	不適用	(1,067)	不適用
租賃責任的現值	5,278	5,278	8,953	8,953
減：減值虧損準備	(5,273)	(5,273)	(5,202)	(5,202)
	<u>5</u>		<u>3,751</u>	
減：一年內的應收款 (列示為流動資產)		(4)		(2,984)
一年後的應收款 (列示為非流動資產)		<u>1</u>		<u>767</u>

於2021年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎5.5%至10.0%(2020年：5.5%至10.0%)。

截至2020年12月31日止年度，本集團轉租香港總租賃餘下租期的若干區域。於2020年12月31日，有關該轉租的融資租賃應收款的賬面值為3,751,000港元。截至2021年12月31日止年度，該轉租已終止。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保剩餘價值需於報告期末記錄。

於2021年12月31日，融資租賃應收款5,000港元(2020年：3,751,000港元)並無逾期亦無減值。

於2021年12月31日，鑒於截至2021年及2020年12月31日止年度概無清償安排可予作出且本集團已對債權人採取法律行動以收回款項，本公司董事因而認為該總賬面值5,273,000港元(2020年：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。

截至2021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

	2021年 千港元	2020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	6,728	7,239
— 於中國上市的股本證券	21,619	22,424
— 於海外上市的股本證券	22,255	—
— 於可贖回優先股的投資(附註(i))	633,473	—
— 於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註(ii))	—	68,135
— 於香港上市的優先票據	—	22,833
— 於中國的非上市基金投資(附註(iii))	320,981	215,270
— 於海外的非上市基金投資	144,354	108,152
	<u>1,149,410</u>	<u>444,053</u>
為作報告用途，分析如下：		
非流動	1,121,063	88,406
流動	28,347	355,647
	<u>1,149,410</u>	<u>444,053</u>

附註：

- (i) 誠如附註16所披露，於截至2021年12月31日止年度期間，本集團已認購金額人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)的可贖回優先股。於可贖回優先股發行日期起五年內(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安國際另一股東眾安科技投票否決除外)，眾安國際有權按所贖回的可贖回優先股本金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按每年5.5%單利計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。此外，本集團已向眾安國際授予認購期權，要求本集團向眾安科技出售最多已發行予本集團的所有已發行可贖回優先股。認購期權的行使價相當於已認購的可贖回優先股之本金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按每年5.5%單利計算的贖回價。

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。

截至2021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：(續)

- (ii) 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(相當於68,135,000港元)的款項與MMT E Buy的控股股東訂立借款協議。於2020年12月31日，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。截至2021年12月31日止年度，本集團轉讓全部可贖回可轉換優先股作為償還其他借款人民幣57,370,000元(相當於68,135,000港元)。

- (iii) 於過往年度，本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。截至2020年12月31日止年度，本集團已投資人民幣75,000,000元(約82,147,000港元)於該投資基金。截至2021年12月31日止年度，補充協議已由所有被投資人訂立，餘下承諾已豁免。

按公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。

24. 銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

銀行存款

分類為非流動資產的銀行存款乃存放於銀行，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。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。於2021年12月31日，該等銀行存款按現行市場利率介乎每年2.10%至3.75% 2020年：介乎3.08%至3.85%計息。

已抵押銀行存款

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。於2021年12月31日，有已抵押銀行存款930,275,000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2021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2021年12月31日，已抵押銀行存款按現行市場利率每年3.50%(2020年：4.18%)計息。

截至2021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)

現金及現金等價物

	2021年 千港元	2020年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	1,344,773	1,009,530
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	194,581	266,107
總計	<u>1,539,354</u>	<u>1,275,637</u>

於2021年12月31日，銀行結餘及已抵押銀行存款按每年介乎0.00%至3.50%的現行市場利率(2020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。

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
美元(「美元」)	25,831	21,244
港元	17,954	3,320
人民幣	<u>1,237</u>	<u>2,638</u>

有關銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物的詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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匯率的變動而釐定。

按公平值列賬及計入損益之結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2021年12月31日

本金	到期日	年度票面利率	附註
人民幣216,500,000元	2022年1月	1.30%至4.21%	(i)
人民幣4,500,000元	2022年1月	1.30%至3.41%	(ii)
人民幣30,000,000元	2022年3月	1.30%至3.41%	(iii)

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%	(i)
人民幣10,000,000元	2021年3月	1.50%至3.50%	(ii)
人民幣5,000,000元	2021年1月	1.50%至3.15%	(iii)
人民幣30,000,000元	2021年1月	1.50%至3.15%	(iv)

附註：

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

由於按公平值列賬及計入損益之結構性存款的合約現金流量並非僅代表本金及未償還本金額之利息付款，故結構性存款按公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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2021年 千港元	2020年 千港元
應付貨款	33,387	33,938
建築工程應計費用	176,457	194,439
已收租金按金	38,660	37,125
預付租賃款項	13,837	17,808
已收管理費按金	47,097	53,687
其他應付稅項	18,520	17,504
應付薪金及應付職員福利	58,589	57,232
其他應付款及應計費用	68,702	57,182
	455,249	468,915

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2021年 千港元	2020年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,237	5,598
91至180日	1,621	1,175
181至360日	201	119
360日以上	26,328	27,046
	33,387	33,938

於截至2021年12月31日止年度，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建築工程應計費用分別為48,790,000港元(2020年：47,400,000港元)、11,511,000港元(2020年：11,183,000港元)及116,156,000港元(2020年：135,856,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 合約負債

	2021年 千港元	2020年 千港元
物業管理	4,180	3,944
其他	4,953	6,298
	<u>9,133</u>	<u>10,242</u>

於2020年1月1日，合約負債的賬面值為10,719,000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。

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認營業額	<u>10,242</u>	<u>10,719</u>

28. 借款

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行借款－有抵押	955,000	685,000
其他借款－無抵押	—	68,135
	<u>955,000</u>	<u>753,135</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 借款(續)

	其他借款	銀行借款	
	2020年	2021年	2020年
	千港元	千港元	千港元
根據如期還款期限應償還賬面值如下：			
一年內	<u>68,135</u>	<u>—</u>	<u>685,000</u>
	68,135	—	685,000
包含按要求償還條款(列示為流動負債)			
但應償還的借款的賬面金額：			
一年內	—	65,400	—
一年以上但不超過兩年期間	—	85,900	—
兩年以上但不超過五年期間	—	803,700	—
	<u>—</u>	<u>955,000</u>	<u>—</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(68,135)</u>	<u>(955,000)</u>	<u>(685,000)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2021年12月31日，銀行借款995,000,000港元(2020年：685,000,000港元)乃按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)指定基準利率加一定百分比計息。

於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。截至2021年12月31日止年度，其他借款已結清。

於報告期末，貸款的年利率介乎1.75%至2.80%(2020年：0%至1.96%)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

29. 租賃負債

	2021年 千港元	2020年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	2,501	9,358
一年以上但不超過兩年期間內	—	2,391
	<u>2,501</u>	<u>11,749</u>
減：流動負債項下所示於12個月內到期結算之款項	<u>(2,501)</u>	<u>(9,358)</u>
非流動負債項下所示於12個月後到期結算之款項	<u>—</u>	<u>2,391</u>

租賃負債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5.50%（2020年：4.35%至5.50%）。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
遞延稅項資產	3,035	6,870
遞延稅項負債	<u>(921,060)</u>	<u>(999,523)</u>
	<u>(918,025)</u>	<u>(992,653)</u>

截至2021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：

	投資物業的 公平值變動 千港元	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 千港元	按公平值 列賬及計入 損益之 其他金融 資產的 公平值變動 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2020年1月1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	(367,052)	(571,284)	(24,586)	6,870	(36,601)	(992,653)
匯兌調整	(10,777)	(13,947)	(1,086)	148	(1,139)	(26,801)
於損益內扣除	(603)	—	(27,093)	(3,983)	(4,825)	(36,504)
於其他全面收益內抵免	—	137,933	—	—	—	137,933
於2021年12月31日	<u>(378,432)</u>	<u>(447,298)</u>	<u>(52,765)</u>	<u>3,035</u>	<u>(42,565)</u>	<u>(918,025)</u>

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損89,176,000港元(2020年：88,568,000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1,398,166,000港元(2020年：1,193,190,000港元)，主要由於按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅項繳納預扣稅。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1,844,884,000港元(2020年：1,644,685,000港元)確認遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2021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2020年1月1日及2020年12月31日	6,000,000,000	600,000
法定股本增加(附註(i))	9,000,000,000	900,000
於2021年12月31日	15,000,000,000	1,500,000
已發行及繳足：		
於2020年1月1日及2020年12月31日	3,541,112,832	354,111
於供股後發行新股份(附註(ii))	2,832,890,264	283,289
於2021年12月31日	6,374,003,096	637,400

附註：

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

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。

截至2021年12月31日止年度

33. 金融工具

金融工具的種類

	2021年 千港元	2020年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	1,456,446	905,206
按攤銷成本列賬的金融資產	3,251,661	2,830,673
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<u>2,042,146</u>	<u>2,528,880</u>
金融負債		
已攤銷成本	<u>1,142,846</u>	<u>935,067</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、按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款、按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款、應收貸款、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損益之結構性存款、應收貨款及其他應收款及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、借款、應付貨款、已收按金及應計費用及租賃負債。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

貨幣風險

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

綜合財務報表附註

截至2021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：

	2021年 千港元	2020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	221	17,052
美元兌港元功能貨幣	25,610	4,192
港元兌人民幣功能貨幣	17,954	3,320
人民幣兌港元功能貨幣	1,237	2,638
按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款 以美元計值兌人民幣功能貨幣	—	7,311
按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款 以美元計值兌人民幣功能貨幣	—	26,289
按公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	86,238	147,661
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	166,609	130,985
港元兌人民幣功能貨幣	6,728	7,239

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃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%。

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2021年12月31日止年度的除稅後溢利減少／增加980,000港元(2020年：除稅後虧損增加／減少2,394,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘、按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的匯率風險所致。

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。

截至2021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2021年及2020年12月31日之定息金融資產(應收貸款、可贖回優先股、按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款、按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款、於一間實體的可贖回可轉換優先股)、融資租賃應收款及租賃負債而承受公平值利率風險。本集團亦因於2021年及2020年12月31日之按公平值列賬及計入損益之浮息結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及銀行借款承受現金流利率風險。

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

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

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已經被指定為香港銀行同業拆息的備用參考利率，但現時並沒有停止發布香港銀行同業拆息的計劃。香港採用多種利率方案，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將並存。

對於與香港銀行同業拆息掛鈎的浮息銀行借款，本集團已與相關對手方確認香港銀行同業拆息將繼續到期。本集團管理層認為利率基準改革產生的風險並不重大。

按攤銷成本計量之金融資產的利息收入總額如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
利息收益：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	22,994	22,210
其他收入：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	74,524	70,450
利息收入總額	97,518	92,660

綜合財務報表附註

截至2021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)

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
利息支出：		
— 按攤銷成本列賬的金融負債	19,072	30,686
— 租賃負債	412	890
	<u>19,484</u>	<u>31,576</u>

敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物的現金流利率風險不大，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。假定香港浮息銀行借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至2021年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加3,987,000港元(2020年：除稅後虧損將增加／減少2,860,000港元)。假定中國按公平值列賬及計入損益的結構性存款的利率因與存款利率掛鉤的匯率變動而上升／下降50個基點且所有其他變量保持不變，則本集團截至2021年12月31日止年度的稅後利潤將增加／減少1,151,000港元(2020年：除稅後虧損將減少／增加1,603,000港元)。

截至2021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)

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2021年12月31日的一間實體可贖回優先股及於2020年12月31日的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2021年12月31日止年度的除稅後溢利將因相關按公平值列賬及計入損益的金融資產的公平值變動而增加／減少40,169,000港元(2020年：除稅後虧損減少／增加27,464,000港元)，而截至2021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增加／減少153,161,000港元(2020年：189,666,000港元)。

信貸風險及減值評估

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

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；
- 融資租賃應收款；及
- 附註37所披露的財務擔保合約金額。

截至2021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)

客戶合約產生的應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款

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

此外，於2021年及2020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，而應收貸款、融資租賃應收款及融資服務的應收貨款分別進行評估。

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，就其他應收款及按金的可回收性進行定期個別評估。本集團管理層認為，自初始確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加，本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團評估其他應收款及按金的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)

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

截至2021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)(續)

本集團並無任何重大信貸集中風險，惟融資租賃應收款，於2020年12月31日其99%為應付經營科技發展業務的一名債務人款項，應收貸款，於2021年12月31日其54%(2020年：83%)為經營商業貸款業務(2020年：商業貸款業務)的一名債務人款項。

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2021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	
					2021年 千港元	2020年 千港元
按攤銷成本列賬的金融資產						
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	61,125 501,111	5,938 397,548
應收貸款(附註(ii))	20	不適用	不適用 虧損	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣) 全期預期信貸 虧損(信貸減值)	4,729 —	4,610 13,714
其他應收款及按金	20	不適用 Aa1 - Baa2 (2020年：Aa1 - 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	10,885 17,111	9,005 90,643
銀行存款(非即期)	24	Aa1 - Baa2 (2020年：Aa1 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	176,039	124,449
銀行存款(即期)	24	Aa1 - Baa2 (2020年：Aa1)	不適用	12個月預期信貸虧損	21,743	89,911
已抵押銀行存款(非即期)	24	A3 - Baa2 (2020年：Aa1 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	930,275	—
已抵押銀行存款(即期)	24	Aa1 - Baa2 (2020年：Aa1 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	—	846,038
現金及現金等價物	24	Aa1 - Ba2 (2020年：Aa1 - Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	1,539,354	1,275,637
其他項目						
融資租賃應收款(附註(iv))	22	不適用	中等風險 虧損	全期預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (信貸減值)	5 5,273	3,751 5,202
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	8,597	9,466

截至2021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0.58%至2.31%(2020年：1.0%至3.8%)乃應用於債務人。於2021年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為10,711,000港元(2020年：13,106,000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。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，按攤佔信貸風險特點分類。本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故物業管理及房地產投資業務的應收貸款的預期信貸虧損並不重大。

金融服務應收貸款的預期信貸虧損按個別評估。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截至2020年12月31日止年度作出解決安排，該債務人的總賬面值13,714,000港元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。截至2021年12月31日止年度，已與該債務人作出清償安排。截至2021年12月31日止年度，本集團已收到該應收貸款的結算11,132,000港元，餘下應收貸款2,582,000港元已予撇銷。

於2021年12月31日，應收貸款的信貸虧損撥備為零(2020年：13,714,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2021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
2021年			
其他應收款及按金(不包括銀行存款應收利息)	—	10,885	10,885
2020年			
其他應收款及按金(不包括銀行存款應收利息)	—	9,005	9,005

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2.0%至100%(2020年：2.2%至100%)乃應用於債務人。於2021年12月31日，融資租賃應收款的信貸虧損準備為5,273,000港元(2020年：5,202,000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2021年12月31日根據相關合同已擔保的最高金額為8,597,000港元：(2020年：9,466,000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。

截至2021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 應收貸款 千港元	融資 租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元	融資 租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元
	於2020年1月1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
於1月1日確認金融工具所致變動：					
—已撥回減值虧損	(6,713)	—	—	(81)	(11,132)
—撤銷	—	—	—	—	(2,582)
新增源生或購入的金融資產	3,970	—	—	—	—
匯兌調整	348	—	—	152	—
於2021年12月31日	10,711	—	—	5,273	—

綜合財務報表附註

截至2021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：

	2021年		2020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94,089,000 港元的應收貸款(2020年： 412,558,000港元)	(788)	—	(2,790)	—
— 賬面值總額為11,132,000港元 的應收貨款	—	(11,132)	—	—
來自以下項目的墊款：				
— 賬面值總額為220,049,000 港元的應收貸款(2020年： 373,549,000港元)	3,970	—	12,466	—
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	—	—	—	1,164
— 賬面值總額為13,714,000港元 的應收貨款	—	—	—	4,793
以下項目的信貸風險減少：				
— 賬面值總額為268,779,000 港元的應收貸款	(5,725)	—	—	—

綜合財務報表附註

截至2021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(包括銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及按公平值列賬及計入損益之結構性存款)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

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

	加權 平均利率 %	按通知或			未貼現 現金流量總額 千港元	於2021年
		不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元		12月31日的 賬面值 千港元
2021年						
應付貨款、已收按金及應計費用	—	187,846	—	—	187,846	187,846
財務擔保(附註)	—	8,597	—	—	8,597	—
借款	2.35	955,000	—	—	955,000	955,000
租賃負債	5.45	848	1,675	—	2,523	2,501
		<u>1,152,291</u>	<u>1,675</u>	<u>—</u>	<u>1,153,966</u>	<u>1,145,347</u>
	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 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元		12月31日的 賬面值 千港元
2020年						
應付貨款、已收按金及應計費用	—	181,932	—	—	181,932	181,932
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>193,365</u>	<u>774,352</u>	<u>2,412</u>	<u>970,129</u>	<u>946,816</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。相關詳情載於附註37。

綜合財務報表附註

截至2021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(續)

於上述到期日分析中，包含按要求償還條款的銀行借款計入「按要求或少於一個月」的時間範圍。於2021年12月31日，該等銀行貸款的賬面總值為955,000,000港元(2020年：零)。經計及本集團的財務狀況，管理層並不認為銀行會行使其酌情權要求立即償還。管理層認為，該等銀行借款將在報告期末後三年內按照貸款協議約定的還款日期償還，具體情況如下表所示：

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金	賬面值 千港元
				流量總額 千港元	
於2021年12月31日	<u>88,459</u>	<u>107,231</u>	<u>816,355</u>	<u>1,012,045</u>	<u>955,000</u>

金融工具公平值計量

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

截至2021年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

金融工具公平值計量(續)

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產的公平值的資料。

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
	2021年 12月31日 千港元	2020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眾安在綫股本證券	1,340,463	2,334,621	第三級	平均價格亞洲認沽期權模式(附註(i)及附註(ii))
	511,533	—	第一級	活躍市場的買入報價(附註(ii))
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	65,300	—	第一級	活躍市場的買入報價
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	124,850	194,259	第三級	金融機構報價(基於實體資產淨值(2020年: (即實體所包括投資組合的公平值) 第二級) (2020年: 近期交易價)(附註(iii))
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	465,335	323,422	第三級	金融機構報價(基於基金資產淨值(2020年: (即基金所包括投資組合的公平值) 第二級) (2020年: 近期交易價)(附註(iv))
投資於持作買賣的上市股本證券	50,602	29,663	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	633,473	—	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v)
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	第三級	預期贖回價格(附註28)
於上市優先票據的投資	—	22,833	第二級	近期交易價
按公平值列賬及計入損益之結構性存款	307,036	427,553	第三級	金融機構報價(附註(vi))
按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款	—	7,311	第三級	本集團預計收取之按估計
按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款	—	26,289	第三級	估計日後現金流量計算的貼現現金流量(包括增長率2.0%(2020年: 2.6%)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18.6%(2020年: 17.2%)之利率貼現(附註(i)及附註(vii))

截至2021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) 對於於2021年及2020年12月31日帶有禁售期且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的眾安股本證券、按公平值列賬及計入損益之一間應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款以及於2021年12月31日分類為帶有第二及第三級項下的無法觀察輸入數據的按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股，本集團聘請獨立專業估值師進行估值。本集團管理層與獨立專業估值師緊密合作，為模型建立適當的估值技術和輸入數據。
- (ii) 於2020年12月31日，本集團持有的眾安在綫所有股份均帶有禁售期。於2020年12月31日的投資的公平值使用無法觀察輸入數據的估值技術計量，因此被分類為公平值等級的第三級。截至2021年12月31日止年度期間，眾安在綫若干數目股份的禁售期已屆滿。因此，該等股份公平值乃根據2021年12月31日活躍市場的報價釐定，因此被分類為公平值等級的第一級。

按公平值對受禁售期規限的眾安在綫股本證券進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫於2021年12月31日的股價每股27.10港元(2020年：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不可觀察輸入數據(i)眾安在綫之認股權證之波幅為70.87%，於2020年12月31日的禁售期為0.94年；眾安在綫之波幅為55.36%(2020年：55.35%)，禁售期為2.95年(2020年：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33,635,000港元／16,818,000港元(2020年：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33,635,000港元(2020年：67,380,000港元)。

- (iii) 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非上市股本證券的公平值乃參考近期交易價格釐定，因此被分類為公平值等級的第二級。於2021年12月31日，非上市股本證券並無近期交易，因此分類為按公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根據金融機構的報價釐定。由於計入實體的相關投資組合的公平值被分類為公平值等級的第三級，因此於2021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非上市股本證券被分類為公平值等級的第三級。

保持所有其他變量不變的實體的資產淨值增加／減少5%將使截至2021年12月31日止年度的投資重估儲備增加／減少4,682,000港元。

截至2021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)

- (iv) 於2020年12月31日，分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資的公平值乃參考近期交易價格確定，因此被分類為公平值等級的第二級。於2021年12月31日，非上市基金投資並無近期交易，因此分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資的公平值根據金融機構的報價釐定。由於包計入基金的相關投資組合的公平值被分類為公平值等級的第三級，因此於2021年12月31日分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資被歸類為公平值等級的第三級。

倘基金資產淨值增加／減少5%而所有其他變量維持不變，截至2021年12月31日止年度的虧損減少／增加17,450,000港元。

- (v) 倘貼現率增加／減少0.5%而所有其他變量維持不變，則截至2021年12月31日止年度的虧損增加／減少44,079,000港元／52,895,000港元(2020年：零)。
- (vi) 倘金融機構報價增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則截至2021年12月31日止年度的虧損減少／增加11,514,000港元(2020年：16,033,000港元)。
- (vii) 倘增長率上升／下降0.5%而所有其他變量維持不變，則於2020年12月31日的按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款的公平值將增加／減少12,465,000港元／7,311,000港元及按公平值列賬及計入損益的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。

倘貼現率上升／下降0.5%而所有其他變量維持不變，則於2020年12月31日的按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款的公平值將減少／增加7,311,000港元／11,079,000港元及按公平值列賬及計入損益的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。

本集團管理層已對2021年12月31日按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款進行敏感度分析，以(i)在所有其他變量不變的情況下增長率增加0.5%及(ii)在所有其他變量不變的情況下貼現率下降0.5%。由於敏感度分析中公平值的變動隨後被RGAP集團分佔的虧損所抵銷，因此按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款並無變動，本集團管理層認為敏感度分析結果的披露對於2021年12月31日按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款不具有代表性。

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

並非按經常性基準以公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2021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 千港元	按公平值 列賬及計入 損益的應收 一間聯營 公司貸款 千港元	按公平值列賬 及計入損益的 聯營公司欠款 千港元	按公平值列 賬及計入其 他全面收益 之金融資產 千港元	按公平值列賬 及計入損益之 結構性銀行 存款 千港元	合計 千港元
於2020年1月1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)
存置按公平值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	802,025	802,025
提取按公平值列賬及計入損益之 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
轉出第三級	—	—	—	(511,533)	—	(511,533)
轉入第三級	323,422	—	—	194,259	—	517,681
購買	609,976	—	—	—	—	609,976
出售/結算/贖回	(68,135)	—	—	(74,917)	—	(143,052)
存置按公平值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	1,230,277	1,230,277
提取按公平值列賬及計入損益之 結構性存款	—	—	—	—	(1,362,521)	(1,362,521)
授予聯營公司墊款	—	—	21,903	—	—	21,903
分佔聯營公司業績	—	153,838	—	—	—	153,838
匯兌調整	17,359	741	—	65,191	11,727	95,018
損益內之公平值變動	148,051	(161,890)	(48,192)	—	—	(62,031)
其他全面收益內之公平值變動	—	—	—	(542,308)	—	(542,308)
於2021年12月31日	<u>1,098,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,465,313</u>	<u>307,036</u>	<u>2,871,157</u>

按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損210,082,000港元(2020年: 314,454,000港元)與在本報告期末持有的按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款有關。截至2021年12月31日止年度,按公平值列賬及計入損益的其他金融資產公平值收益148,051,000港元(2020年: 7,448,000港元)與在本報告期末持有的按公平值列賬及計入損益的其他金融資產公平值有關並於損益中計入按公平值列賬及計入損益的其他金融資產的公平值收益。

與在本報告期末持有的按公平值列賬及計入其他全面收益的股本工具有關的虧損542,308,000港元(2020年: 收益311,459,000港元)乃計入其他全面收益,並呈報為投資重估儲備變動。

截至2021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	2021年 千港元	2020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	—	1,086

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2020年 1月1日及 2020年 12月31日	調整 (附註)	於2021年 12月31日
可行使購股權	114,000,000	17,784,000	131,784,000

附註：於2021年4月15日完成供股後，購股權數目已作出調整。

於2021年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為131,784,000股(2020年：114,000,000股)，佔本公司於年報日期的股份之2.1% (2020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，於2021年4月15日完成供股後的經調整行使價為1.185港元(2020年：1.37港元)。

綜合財務報表附註

截至2021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。

截至2021年及2020年12月31日止年度，並沒收供款可由本集團用於減少現有供款水平。

於截至2021年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為9,575,000港元(2020年：8,897,000港元)。

37. 或然負債

	2021年 千港元	2020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>8,597</u>	<u>9,466</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。

	2021年 千港元	2020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	28,842	34,930
就成立投資基金的承擔(附註23)	<u>—</u>	<u>89,074</u>

截至2021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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內	149,774	145,581
第二年	96,724	107,744
第三年	74,561	75,394
第四年	59,641	56,892
第五年	43,117	48,499
五年後	124,869	154,243
	<u>548,686</u>	<u>588,353</u>

經營租賃付款指本集團因出租其投資物業而應收的租金。租約乃經協商釐定，租金為固定，租期為1至12年(2020年：1至12年)。若干租約包含參照租戶營業額收取的租金。

40. 抵押資產或資產限制

抵押資產

於2021年12月31日，930,275,000港元(2020年：846,038,000港元)的已抵押銀行存款及563,570,000港元(2020年：零)的投資物業已質押予銀行，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

資產限制

此外，於2021年12月31日，確認租賃負債2,501,000港元(2020年：11,749,000港元)及有關使用權資產2,465,000港元(2020年：8,088,000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2021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。

	借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2020年1月1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
融資現金流量	252,638	(10,176)	242,462
利息支出	17,362	412	17,774
新訂租約	—	506	506
非現金還款(附註42)	(68,135)	—	(68,135)
匯兌調整	—	10	10
於2021年12月31日	955,000	2,501	957,501

42. 重大非現金交易

於有關年度，本集團就使用已租賃物業訂立新租賃協議，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506,000港元(2020年：715,000港元)及租賃負債506,000港元(2020年：715,000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港元及撇除確認使用權資產4,480,000港元。截至2021年12月31日止年度，分租已提前終止。本集團確認使用權資產761,000港元及撇除確認融資租賃應收款761,000港元。

截至2021年12月31日止年度，本集團轉讓全部可贖回可換股優先股68,135,000港元作為償還其他借款68,135,000港元。

截至2021年12月31日止年度，按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息46,136,000港元以境外上市股本證券的形式收取。

截至2021年12月31日止年度，按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市股本證券贖回其證券。代價乃以香港上市實體的股本證券形式支付。香港上市實體的股本證券的公平值於贖回之日為74,917,000港元。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

43. 附屬公司名錄

於2021年及2020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		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
安安投資管理有限公司*	香港	30,100,000 港元 (2020: 100,000 港元)	100%	100%	—	—	提供投資服務
安安服務(香港)有限公司	香港	100,000 港元	100%	100%	—	—	行政服務支持
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國—中外合資企業	人民幣 40,000,000 元	—	—	80%	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島／香港	100 美元	—	—	60%	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
日里投資有限公司^	香港	1 港元	—	—	—	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島／香港	50,000 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Ocean Hill Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	—	—	100%	100%	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島／香港	1 美元	100%	100%	—	—	投資控股

綜合財務報表附註

截至2021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	
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國—有限公司	人民幣 190,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司 (「百仕達蘇河灣」)	中國—有限公司	人民幣 5,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司 (「百仕達置地」)	中國—有限公司	人民幣 10,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限公司 (「深圳紅樹西岸」)	中國—中外合資企業	人民幣 200,000,000元	—	—	87%	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司 (「百仕達商業」)	中國—有限公司	人民幣 1,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公司 (「百仕達酒店管理」)	中國—有限公司	人民幣 1,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
深圳百仕達物業管理有限公司 (「百仕達物業管理」)	中國—有限公司	人民幣 5,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島/香港	2美元	100%	100%	—	—	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島/香港	47,207美元	100%	100%	—	—	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	—	—	100%	100%	暫停營業

綜合財務報表附註

截至2021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	
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/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
眾聯融資租賃(上海)有限公司	中國-有限公司	人民幣 300,000,000元	-	-	100%	100%	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津)有限公司 [^]	中國-有限公司	人民幣 1,000,000,000元	-	-	-	100%	暫停營業
眾安國際商業保理(天津)有限公司	中國-有限公司	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	商業保理及其他貸款融資 服務
深圳市百仕達信息諮詢有限公司	中國-有限公司	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	有關信息、投資及公司 管理的諮詢服務

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。

[^] 該等附屬公司乃於截至2021年12月31日止年度內註銷。

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

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

綜合財務報表附註

截至2021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	
		2021年	2020年	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
百仕達地產及其附屬公司 (附註)	香港/中國	20%	20%	53,853	30,010	1,126,517	1,040,006
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	756	990	375,703	444,465
擁有非控制權益的個別 非重大附屬公司				(3)	(3)	(8,632)	(8,629)
				54,606	30,997	1,493,588	1,475,842

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2021年及2020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

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產	4,556,413	4,220,392
流動資產	2,732,948	2,534,936
非流動負債	(413,693)	(380,603)
流動負債	(1,170,983)	(1,154,808)
資產淨值	5,704,685	5,219,917
本公司擁有人應佔權益	4,578,168	4,179,911
百仕達地產非控股權益	1,126,517	1,040,006
權益總額	5,704,685	5,219,917

綜合財務報表附註

截至2021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)

	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	393,640	339,509
投資物業的公平值增加(虧損)	2,413	(25,872)
其他收入	121,023	65,207
其他收益及虧損	94,161	26,376
開支	(325,777)	(251,502)
年內溢利	285,460	153,718
年內其他全面收入(開支)	199,308	279,713
年內全面收入總額	484,768	433,431
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	231,607	123,708
— 百仕達地產非控股權益	53,853	30,010
年內溢利	285,460	153,718
以下應佔年內其他全面收入：		
— 本公司擁有人	166,650	222,611
— 百仕達地產非控股權益	32,658	57,102
年內其他全面收入	199,308	279,713
以下應佔年內全面收入總額		
— 本公司擁有人	398,257	346,319
— 百仕達地產非控股權益	86,511	87,112
年內全面收入總額	484,768	433,431
已付股息	—	—

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。

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營活動產生的現金流入淨額	200,738	162,675
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	77,147	(212,362)
融資活動產生的現金流出淨額	—	(586)
現金流入(流出)淨額	277,885	(50,273)

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

43. 附屬公司名錄(續)

深圳日訊網絡

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產	1,878,049	2,361,866
流動資產	563,136	540,088
流動負債	(124,009)	(119,935)
非流動負債	(442,593)	(563,724)
資產淨值	1,874,583	2,218,295
本公司擁有人應佔權益	1,498,880	1,773,830
深圳日訊網絡非控股權益	375,703	444,465
權益總額	1,874,583	2,218,295
其他收入	6,194	4,866
其他收益及虧損	(488)	1,537
開支	(1,925)	(1,451)
年內溢利	3,781	4,952
年內其他全面(開支)收入	(347,493)	233,563
年內全面(開支)收入總額	(343,712)	238,515
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	3,025	3,962
— 深圳日訊網絡非控股權益	756	990
年內溢利	3,781	4,952
以下應佔年內其他全面(開支)收入：		
— 本公司擁有人	(277,975)	186,851
— 深圳日訊網絡非控股權益	(69,518)	46,712
年內其他全面(開支)收入	(347,493)	233,563
以下應佔年內全面(開支)收入總額：		
— 本公司擁有人	(274,950)	190,813
— 深圳日訊網絡非控股權益	(68,762)	47,702
年內其他全面(開支)收入	(343,712)	238,515
已付股息	—	—
經營活動產生的現金(流出)流入淨額	(71)	2,624
投資活動產生的現金流入淨額	115,463	48,749
融資活動產生的現金流入(流出)淨額	617	(1,540)
現金流入淨額	116,009	49,833

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	2,321	7,618
融資租賃應收款	—	761
於附屬公司的非上市投資	644,684	614,684
附屬公司欠款	3,758,434	3,752,065
於聯營公司的權益	1,538,227	1,156,647
按公平值列賬及計入損益之金融資產	633,473	—
	<u>6,577,139</u>	<u>5,531,775</u>
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	17,074	16,283
融資租賃負債	—	2,943
銀行結餘及現金	17,829	20,018
按公平值列賬及計入損益之金融資產	6,728	7,329
	<u>41,631</u>	<u>46,573</u>
流動負債		
其他應付款及應計費用	1,396	1,213
租賃負債	2,297	8,886
	<u>3,693</u>	<u>10,099</u>
淨流動資產	<u>37,938</u>	<u>36,474</u>
總資產減流動負債	<u>6,615,077</u>	<u>5,568,249</u>
非流動負債		
應付公司款項	2,954,364	2,718,752
租賃負債	—	2,297
	<u>2,954,364</u>	<u>2,721,049</u>
資產淨值	<u>3,660,713</u>	<u>2,847,200</u>
資本及儲備		
股本	637,400	354,111
儲備(附註)	3,023,313	2,493,089
	<u>3,660,713</u>	<u>2,847,200</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

	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 及其他儲備 千港元	合計 千港元
於2020年1月1日	1,824,979	572,174	79,300	51,147	2,527,600
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(34,511)	(34,511)
於2020年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	16,636	2,493,089
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	20,304	20,304
以供股方式發行股份(附註31)	509,920	—	—	—	509,920
於2021年12月31日	<u>2,334,899</u>	<u>572,174</u>	<u>79,300</u>	<u>36,940</u>	<u>3,023,313</u>

45. 報告期後事項

2021年12月31日後，眾安國際另一股東眾安科技認購本集團一間聯營公司眾安國際新普通股，本集團在眾安國際的股權由43.21%下降至41.50%。

是項為財政年度結束後之非調整事件，不會導致對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表進行任何調整。本公司董事正在評估對截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的影響。

主要物業詳情

於2021年12月31日

持作發展／銷售的物業

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

持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第一期住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期西區附屬建築物101、102及103號單位	零售	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路濱海大道灣 T207-0026號地塊紅樹西岸住客 俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城商業中心1至3樓	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2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
業績					
營業額	<u>398,261</u>	<u>528,424</u>	<u>448,908</u>	<u>384,502</u>	432,226
除稅前溢利(虧損)	212,711	(137,209)	(209,999)	(359,237)	356,248
稅項	<u>(66,817)</u>	<u>(85,965)</u>	<u>(69,188)</u>	<u>(62,880)</u>	(110,931)
年度溢利(虧損)	<u>145,894</u>	<u>(223,174)</u>	<u>(279,187)</u>	<u>(422,117)</u>	245,317
以下應佔：					
本公司擁有人	110,088	(267,723)	(316,575)	(453,114)	190,711
非控制權益	<u>35,806</u>	<u>44,549</u>	<u>37,388</u>	<u>30,997</u>	54,606
	<u>145,894</u>	<u>(223,174)</u>	<u>(279,187)</u>	<u>(422,117)</u>	245,317
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利(虧損)					
基本	2.69	(6.54)	(7.73)	(11.07)	3.34
攤薄	<u>2.69</u>	<u>(6.54)</u>	<u>(7.73)</u>	<u>(11.07)</u>	3.34
於12月31日					
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
資產及負債					
總資產	15,088,273	11,362,432	10,716,927	11,249,183	12,258,858
總負債	<u>(3,631,356)</u>	<u>(3,074,784)</u>	<u>(2,830,968)</u>	<u>(3,018,806)</u>	(3,172,066)
	<u>11,456,917</u>	<u>8,287,648</u>	<u>7,885,959</u>	<u>8,230,377</u>	9,086,792
本公司擁有人應佔權益	9,624,048	6,944,011	6,582,973	6,754,535	7,593,204
非控制權益	<u>1,832,869</u>	<u>1,343,637</u>	<u>1,302,986</u>	<u>1,475,842</u>	1,493,588
	<u>11,456,917</u>	<u>8,287,648</u>	<u>7,885,959</u>	<u>8,230,377</u>	9,086,792

附註：

- (i) 呈列的所有期間的每股盈利(虧損)資料已根據香港會計準則第33號「每股盈利」的規定計算。每股盈利(虧損)已針對截至2021年12月31日止年度期間的供股進行了調整。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及其他對香港財務報告準則的修訂，而於截至2019年12月31日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第16號及其他對香港財務報告準則的修訂。因此，截至2017年12月31日止年度的若干比較資料可能無法與截至2018年、2019年、2020年及2021年12月31日止年度相比較，因為該等比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號、香港會計準則第39號及香港會計準則第17號編製。因應用香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號而產生的會計政策，於「主要會計政策」一節中披露。