

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



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

全年業績公告

財務摘要

截至2023年12月31日止年度

- 收益減少5%至3.608億港元
- 毛利減少8%至2.089億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為2.782億港元
- 每股基本虧損為4.37港仙

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2023年12月31日止年度的經審核綜合年度業績。

* 僅供識別

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元 (重列) (附註2(b))
收益			
利息收入		25,223	25,587
租金收入		166,042	176,349
其他客戶合約的收益		169,548	178,445
收益總額	3	360,813	380,381
銷售成本		(151,921)	(153,487)
毛利		208,892	226,894
其他收入	4	95,710	130,516
銷售費用		(3,456)	(3,633)
行政費用		(112,566)	(133,794)
其他收益／(虧損)淨額	5	611	(33,574)
投資物業的公允值虧損	11	(253,483)	(11,472)
金融資產減值虧損淨額		(28,782)	(20,779)
按公允值列賬及計入損益(「按公允值列賬及計入損益」) 之其他金融資產的公允值虧損淨額		(2,324)	(109,420)
按公允值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及 按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值虧損	14	(285,371)	(202,171)
攤薄以權益法入賬之投資的收益	12	131,970	183,629
分佔以權益法入賬的投資業績		29,583	(59,906)
融資成本	6	(87,140)	(46,006)
除稅前虧損		(306,356)	(79,716)
所得稅抵免／(開支)	8	20,936	(39,080)
年內虧損		(285,420)	(118,796)
以下應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(278,244)	(142,413)
非控制權益		(7,176)	23,617
		(285,420)	(118,796)
		港仙	港仙 (重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	10	(4.37)	(2.23)
攤薄	10	(4.37)	(2.23)

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元 (重列) (附註2(b))
年內虧損	<u>(285,420)</u>	<u>(118,796)</u>
其他全面收入／(開支)		
其後將重新分類至損益的項目：		
分佔以權益法入賬的投資自功能貨幣換算至 呈列貨幣產生的匯兌差額	1,337	(2,000)
其後不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算至呈列貨幣產生的匯兌差額	(86,749)	(755,491)
按公允值列賬及計入其他全面收益(「按公允值列賬及計入 其他全面收益」)之股本工具之公允值虧損(扣除稅項)	(216,121)	(240,618)
分佔以權益法入賬的投資按公允值列賬及計入 其他全面收益之股本工具之公允值收益／(虧損) (扣除稅項)	81,572	(142,078)
年內其他全面開支(扣除稅項)	<u>(219,961)</u>	<u>(1,140,187)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(505,381)</u></u>	<u><u>(1,258,983)</u></u>
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(429,069)	(1,129,120)
非控制權益	(76,312)	(129,863)
	<u><u>(505,381)</u></u>	<u><u>(1,258,983)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	於2023年 12月31日 千港元	於2022年 12月31日 千港元 (重列) (附註2(b))	於2022年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(b))
非流動資產				
物業、廠房及設備		203,740	227,443	259,612
投資物業	11	2,285,002	2,574,020	2,822,127
以權益法入賬的投資	12	2,296,834	1,816,879	1,312,109
按公允值列賬及計入其他全面收益 之股本工具	13	1,574,566	1,883,175	2,377,470
按公允值列賬及計入損益之 聯營公司欠款	14	—	—	—
按公允值列賬及計入損益之應收 一間聯營公司貸款	14	—	—	—
應收貸款	17	158,657	53,258	383,822
融資租賃應收款		—	—	1
按公允值列賬及計入損益之 其他金融資產	18	346,416	340,051	1,121,063
已抵押銀行存款		754,967	1,164,726	930,275
銀行存款		452,539	693,729	176,039
其他應收款	16	230,789	231,618	158,399
遞延稅項資產		14,966	7,925	3,035
		8,318,476	8,992,824	9,543,952
流動資產				
物業存貨	15	868,868	873,634	951,774
應收貸款及其他應收款、按金及 預付款	16	86,108	44,975	53,434
應收貸款	17	201,444	458,629	167,703
融資租賃應收款		—	—	4
按公允值列賬及計入損益之 其他金融資產	18	10,848	8,573	28,347
結構性存款		—	—	307,036
已抵押銀行存款		896,909	—	—
銀行存款		31,457	—	21,743
現金及現金等價物		512,602	846,107	1,539,354
		2,608,236	2,231,918	3,069,395

	附註	於2023年 12月31日 千港元	於2022年 12月31日 千港元 (重列) (附註2(b))	於2022年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(b))
流動負債				
應付貨款、已收按金及應計費用	19	415,090	428,281	455,249
合約負債		11,259	9,966	9,133
應繳所得稅		764,037	758,890	829,123
借款	20	1,565,700	1,153,600	955,000
租賃負債		1,643	1,844	2,501
		<u>2,757,729</u>	<u>2,352,581</u>	<u>2,251,006</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(149,493)</u>	<u>(120,663)</u>	<u>818,389</u>
總資產減流動負債		<u>8,168,983</u>	<u>8,872,161</u>	<u>10,362,341</u>
非流動負債				
租賃負債		5,631	7,274	—
遞延稅項負債		681,208	824,359	1,004,893
		<u>686,839</u>	<u>831,633</u>	<u>1,004,893</u>
資產淨值		<u>7,482,144</u>	<u>8,040,528</u>	<u>9,357,448</u>
資本及儲備				
股本	21	637,400	637,400	637,400
儲備		5,582,727	6,047,041	7,176,161
本公司擁有人應佔權益		<u>6,220,127</u>	<u>6,684,441</u>	<u>7,813,561</u>
非控制權益		<u>1,262,017</u>	<u>1,356,087</u>	<u>1,543,887</u>
權益總額		<u>7,482,144</u>	<u>8,040,528</u>	<u>9,357,448</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

除非另有說明，綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列貨幣單位。該等綜合財務報表已由董事(「董事」)會(「董事會」)於2024年3月27日批准刊發。

2 編制基準

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

於2023年12月31日，本集團流動負債超出其流動資產149,493,000港元。

於2023年12月31日，賬面值為1,565,700,000港元的銀行借款須受按要項償還條款所規限及被分類為流動負債。

於編製綜合財務報表時，董事已考慮一切在合理情況下預期可獲得的資料，並相信銀行不太可能行使其酌情權要求立即償還該等借款，因此，貸款本金1,345,700,000港元及220,000,000港元將分別於一年內及報告期末後第二年至第五年內按貸款協議所載計劃還款日期償還。倘借款根據計劃還款日期分類，流動負債將減少220,000,000港元，而流動資產將超過流動負債70,507,000港元。

此外，銀行存款754,967,000港元已抵押上述借款，由於抵押預期分別於2024年及2026年貸款到期日解除，其被分類為非流動資產。倘銀行行使其酌情權要求立即償還該等借款，則要求償還的金額將考慮用作抵銷的質押銀行存款金額。

鑒於上述，本集團擁有充足財務資源，包括於2023年12月31日本集團可用的未動用銀行融資總額152,800,000港元，以為其運營提供資金及履行其將於報告期末起計未來至少十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

* 僅供識別

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

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則的修訂本或年度改進：

香港財務報告準則第17號	保險合約
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8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	經濟合作與發展組織支柱二規則

除附註2(b)所披露採納香港財務報告準則第17號「保險合約」外，採納上述修訂本並無對於過往期間確認的金額產生任何影響，且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(b) 採納香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則第17號」)

本集團已自2023年1月1日起採納香港財務報告準則第17號「保險合約」，該準則取代香港財務報告準則第4號「保險合約」並須追溯採納。採納香港財務報告準則第17號之過渡日期為2022年1月1日。採納香港財務報告準則第17號導致保險合同確認、計量、列報及披露的相關會計政策發生變動。因此，本集團「以權益法入賬的投資」的可比餘額及「分佔聯營公司及合資公司業績」的相應金額已獲重列，其影響披露如下。本公司於採納香港財務報告準則第17號時應用了完整追溯調整法。

本集團於採納香港財務報告準則第17號時應用全面追溯法過渡方法。

香港財務報告準則第17號為確認及計量保險合同引入通用模型(「通用模型」)，該模型要求採用反映現金流量時間及與保險合同有關的任何不確定性的最新估計及假設計量保險合同。

本集團根據香港財務報告準則第17號的指引將保險合同入賬，包括以下方面：

- 保險合同的定義及分類；
- 合同的合同邊界；
- 釐定計量單位；及
- 所應用的確認及計量模型(即通用模型)。

根據通用模型，保險合同包括對未來現金流量的估計、非金融風險之風險調整及合同服務邊際(指實體因在未來提供保險合同服務而將確認的未實現利潤)。於估計未來現金流量時，本集團考慮當前對可能影響該等現金流量的未來事件的預期並設定最能反應本集團預期的相關假設。

對本集團於2022年12月31日及2022年1月1日之綜合財務狀況表以及本集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益表的採納累計影響之概要呈列如下：

對於2022年12月31日之綜合財務狀況表的影響

	於2022年12月31日		
	先前呈列 千港元	重列 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
以權益法入賬的投資	1,796,739	20,140	1,816,879
權益			
儲備	<u>(6,026,901)</u>	<u>(20,140)</u>	<u>(6,047,041)</u>

對於2022年1月1日之綜合財務狀況表的影響

	於2022年1月1日		
	先前呈列 千港元	重列 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
以權益法入賬的投資	1,292,944	19,165	1,312,109
權益			
儲備	<u>(7,156,996)</u>	<u>(19,165)</u>	<u>(7,176,161)</u>

對截至2022年12月31日止年度的綜合損益表的影響

	截至2022年12月31日止年度		
	先前呈列 千港元	重列 千港元	經重列 千港元
分佔以權益法入賬的投資業績	(60,881)	975	(59,906)
除所得稅前虧損	(80,691)	975	(79,716)
年內虧損	<u>(119,771)</u>	<u>975</u>	<u>(118,796)</u>

(c) 尚未採用之新訂準則及詮釋

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

		於下列日期或之後開始之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020)(修訂本)	財務報表的呈列－借款人對含有 按要求償還條款的定期 貸款的分類	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商的融資安排	2025年1月1日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司 之間的資產銷售或注資	待釐定

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

(d) 關於香港長期服務金計劃抵銷安排的會計政策變動

2022年6月，香港政府頒佈了2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，該條例將於2025年5月1日(「過渡日期」)起生效。根據修訂條例，任何歸屬於一間實體的強制性公積金計劃僱主強制性供款(「強積金權益」)的應計權益，將不再符合資格就其在過渡日期當日或之後應計的長期服務金部分以抵銷其支付長期服務金(「長期服務金」)的責任。於過渡日期之前應計的長期服務金計劃部分的最後一個月工資的計算基礎亦發生變動。

於2023年1月1日之前，本集團採用香港會計準則第19號第93(b)段中的實際權宜方法(「實際權宜方法」)，將可抵銷的強積金權益視作僱員供款，以減少提供相關服務期間的當期服務成本。

2023年7月，香港會計師公會頒佈「香港取消強積金對沖機制的會計影響」(「指引」)，就取消抵銷機制的會計考慮因素提供清晰及詳細指引。指引已指明，於修訂條例製定後，長期服務金計劃已不再為實際權宜方法擬適用的「簡單供款計劃類別」。

因此，根據指導原則，本集團已變更會計政策，不再採用實際權宜方法，並根據香港會計準則第19號第93(a)段的規定，自僱員提供的服務首次導致其於長期服務金計劃法例下享有權益之日起，按直線法重新分配視為僱員供款。

該會計政策變更需要追溯應用。然而，上述會計政策變更不會對於2021年及2022年12月31日的綜合財務報表產生重大影響。

3 收益及分類資料

(a) 收益

(i) 劃分客戶合約的收益

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則第15號 「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)確認：		
— 物業管理費收入	106,644	120,244
— 其他服務收入	62,904	58,201
	<u>169,548</u>	<u>178,445</u>
根據香港財務報告準則第15號確認	169,548	178,445
根據其他香港財務報告準則確認：		
— 租金收入	166,042	176,349
— 融資服務業務的利息收入	25,223	25,587
	<u>191,265</u>	<u>201,936</u>
	<u>360,813</u>	<u>380,381</u>

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的所有收益均源自中華人民共和國(「中國」)。

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2023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	106,644	—	—	—	106,644
其他	—	—	—	62,904	62,904
客戶合約的收益	106,644	—	—	62,904	169,548
租金收入	—	166,042	—	—	166,042
融資服務業務的利息收入	—	—	25,223	—	25,223
收益總額	<u>106,644</u>	<u>166,042</u>	<u>25,223</u>	<u>62,904</u>	<u>360,813</u>

截至2022年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	120,244	—	—	—	120,244
其他	—	—	—	58,201	58,201
客戶合約的收益	120,244	—	—	58,201	178,445
租金收入	—	176,349	—	—	176,349
融資服務業務的利息收入	—	—	25,587	—	25,587
收益總額	120,244	176,349	25,587	58,201	380,381

(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(2022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。

其他

截至2023年12月31日止年度，於期初計入合約負債結餘的已確認經營酒店及小學收入為6,187,000港元(2022年：4,953,000港元)。

於2023年12月31日，小學及酒店運營相關的履約承擔7,203,000港元(2022年：6,188,000港元)尚未履行，並作為「合約負債」計入綜合財務狀況表。

(b) 分類資料

管理層已根據本主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即本公司執行董事)審閱的內部報告確定營運分類。本集團在其內部報告中將業務分為下列營運分類：

房地產發展：房地產發展及房地產銷售

房地產投資：房地產租賃

物業管理：提供物業管理服務

融資服務：提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務

其他：經營酒店、小學及提供項目管理服務的收入

主要經營決策者根據對分類業績的計量評估營運分類的表現。

分類業績指各分類的除所得稅前虧損(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他收益／(虧損)、攤薄以權益法入賬之投資的收益、分佔以權益法入賬的投資業績、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值虧損、應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款的公允值虧損及融資成本)。

截至 2023 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	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>—</u>	<u>106,644</u>	<u>166,042</u>	<u>25,223</u>	<u>62,904</u>	<u>360,813</u>
業績	<u>(499)</u>	<u>(7,978)</u>	<u>(109,846)</u>	<u>(7,652)</u>	<u>(5,246)</u>	<u>(131,221)</u>
其他收入						95,710
未分攤公司費用						(57,044)
未分攤其他虧損						(519)
攤薄以權益法入賬之投資的收益						131,970
按公允值列賬及計入損益之						
其他金融資產的公允值虧損						(2,324)
按公允值列賬及計入損益的應收聯營						
公司貸款及按公允值列賬及計入損益						
聯營公司欠款的公允值虧損						(285,371)
分佔以權益法入賬的投資業績						29,583
融資成本						<u>(87,140)</u>
除稅前虧損						<u><u>(306,356)</u></u>

截至2022年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元 (重列) (附註2(b))
收益	<u>—</u>	<u>120,244</u>	<u>176,349</u>	<u>25,587</u>	<u>58,201</u>	<u>380,381</u>
業績	<u>(1,301)</u>	<u>1,973</u>	<u>153,445</u>	<u>1,741</u>	<u>(6,596)</u>	<u>149,262</u>
其他收入						130,516
未分攤公司費用						(85,718)
未分攤其他虧損						(39,902)
攤薄以權益法入賬之投資的收益						183,629
按公允值列賬及計入損益之						
其他金融資產的公允值虧損						(109,420)
按公允值列賬及計入損益的應收聯營						
公司貸款及按公允值列賬及計入損益						
聯營公司欠款的公允值虧損						(202,171)
分佔以權益法入賬的投資業績						(59,906)
融資成本						<u>(46,006)</u>
除稅前虧損						<u>(79,716)</u>

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

4 其他收入

	2023年 千港元	2022年 千港元
按公允值列賬及計入損益之金融資產的股息	11,314	6,828
銀行存款的利息收入	25,839	29,733
已抵押銀行存款的利息收入	52,375	35,452
結構性存款的利息收入	—	8,365
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	—	47,971
其他	6,182	2,167
	<u>95,710</u>	<u>130,516</u>

5 其他收益／(虧損)淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	419	(563)
匯兌收益／(虧損)淨額	192	(33,191)
	<u>611</u>	<u>(33,754)</u>

6 融資成本

	2023年 千港元	2022年 千港元
借款的利息	85,979	44,016
租賃負債的利息	444	424
已收取的租賃按金的利息	717	1,566
	<u>87,140</u>	<u>46,006</u>

7 按性質分類的開支

	2023年 千港元	2022年 千港元
員工成本	134,965	142,866
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	23,450	25,947
法律及專業費用	12,398	25,149
維修及維護	19,909	17,810
公用事業	19,713	17,227
清潔費用	9,290	13,168
雜項費用	11,918	9,505
銀行費用	9,689	6,592
核數師薪酬		
— 核數服務	3,330	4,150
— 非核數服務	780	630
與短期租賃和低價值資產租賃有關的費用	164	4,297
其他	22,337	23,573
	<u>267,943</u>	<u>290,914</u>
銷售成本、銷售及行政費用總額	<u>267,943</u>	<u>290,914</u>

8 所得稅(抵免)／支出

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	44,590	54,656
— 中國預扣所得稅	4,661	12,225
— 過往年度超額撥備	(1,069)	—
遞延所得稅	(69,118)	(27,801)
	<u>(20,936)</u>	<u>39,080</u>

中國企業所得稅

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

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25% (2022年：25%)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

中國預扣稅

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

香港利得稅

截至2023年12月31日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5% (2022年：16.5%)。由於本集團於兩個年度並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

9 股息

本公司董事不建議派付或宣派截至2023年12月31日止年度之股息(2022年：無)。

10 每股虧損

(a) 基本

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元 (重列) (附註2(b))
用以計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(278,244)</u>	<u>(142,413)</u>
	2023年	2022年
已發行普通股加權平均數	<u>6,374,003,096</u>	<u>6,374,003,096</u>
	2023年	2022年 (重列)
每股基本虧損(港仙)	<u>(4.37)</u>	<u>(2.23)</u>

(b) 攤薄

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

截至2023年12月31日止年度，本集團有兩類潛在攤薄股份：本公司及以權益法入賬的投資－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)發行之購股權(2022年：相同)。

由於購股權之攤薄影響為反攤薄，故截至2023年及2022年12月31日止年度的每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

11 投資物業

本集團根據經營租賃出租位於中國的若干寫字樓、零售物業以及停車場，租金應按月支付。寫字樓及零售物業的租賃一般初步為期一至十二年。零售店的租賃包括按銷售的2.5%至25.0%(2022年：2.5%至25.0%)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。

	2023年 千港元	2022年 千港元
期初賬面淨值	2,574,020	2,822,127
投資物業的公允值虧損	(253,483)	(11,472)
匯率調整	(35,535)	(236,635)
	<u>2,285,002</u>	<u>2,574,020</u>

本集團按2023年及2022年12月31日的公允值計量其已落成投資物業，有關公允值乃根據為香港測量師學會會員的獨立合資格專業估值師於該等日期作出之估值而得出。

12 以權益法入賬的投資

	於2023年 12月31日 千港元	於2022年 12月31日 千港元 (重列) (附註2(b))	於2022年 1月1日 千港元 (重列) (附註2(b))
以權益法入賬的非上市投資成本	3,014,232	2,516,232	1,843,989
分佔收購後業績及攤薄收益	(717,398)	(699,353)	(531,880)
	<u>2,296,834</u>	<u>1,816,879</u>	<u>1,312,109</u>

眾安國際及其附屬公司(統稱為「眾安國際集團」)

2023年5月，本集團訂立購股協議，據此，本集團同意認購96,508,924股眾安國際新普通股，總認購價為63,696,000美元(相當於約498,000,000港元)，分兩批次落實(「2023年5月認購事項」)。2023年5月認購事項已分別於2023年8月14日及9月26日分兩批次交割。2023年5月認購事項完成後，本集團於眾安國際的股權由44.75%增加至46.58%，且大會決議案須獲眾安國際董事會一致同意。眾安國際作為本集團合營企業採用權益法入賬，不會重新計量於眾安國際的保留權益。

於2023年9月，眾安國際已與眾安國際其他股東訂立購股協議，據此，眾安國際同意向其他股東分兩批發行96,508,924股新普通股，分別為67,556,247股及28,952,667股股份。於2023年12月(「2023年9月認購事項」)，第一批67,556,247股股份已予發行，因此，本集團於眾安國際持有的股權進一步由46.58%減少至45.53%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益131,970,000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2023年12月31日止年度期間於綜合損益表中確認。

13 按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2023年 千港元	2022年 千港元
眾安在綫的股本債券(按公允值)(附註(i))	1,445,040	1,741,500
香港上市實體股本證券(按公允值)	46,749	62,730
中國及海外非上市基金投資(按公允值)	70,708	71,226
香港及中國非上市股本證券	12,069	7,719
總計(附註(ii))	<u>1,574,566</u>	<u>1,883,175</u>

附註：

- (i) 於2023年12月31日，本集團持有81,000,000股眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)，並受禁售機制規限，其中18,942,222股(2022年12月31日：18,942,222股)眾安在綫H股鎖定已於2021年12月31日到期，餘下62,057,778股(2022年12月31日：62,057,778股)眾安在綫H股的鎖定將於2024年12月到期。眾安在綫於2023年12月31日及2022年12月31日的投資公允值已基於活躍市場的買入報價達致。
- (ii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公允值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公允值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資為按公允值列賬及計入其他全面收益。

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款	268,857	516,339
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(268,857)	(516,339)
	<u>—</u>	<u>—</u>

RGAP集團主要於上海從事房地產發展及房地產投資。該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。於2023年及2022年12月31日，聯營公司欠款(指RGAP集團的現有款項)亦構成於RGAP淨投資的一部分。應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

由於應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP投資成本超過應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款的虧損。

應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於特定事實及情況的詳盡分析得出結論，應收聯營公司貸款及欠款的償還並非僅支付本金及未償還本金的利息。因此，應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公允值列賬及計入損益計量。本公司董事評估按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值時已計及銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定估計本集團未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。

截至2023年12月31日止年度，公允值虧損285,371,000港元(2022年：202,171,000港元)乃於損益內確認。截至2023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，因此限制確認RGAP集團的虧損為268,857,000港元(2022年：516,339,000港元)，本集團撥回分佔RGAP集團於過往年度確認的虧損247,482,000港元(2022年：187,743,000港元)。因此，截至2023年12月31日止年度，本集團就於損益內確認的RGAP投資的淨虧損為37,889,000港元(2022年：14,428,000港元)(即公允值虧損285,371,000港元(2022年：202,171,000港元)及撥回分佔虧損247,482,000港元(2022年：187,743,000港元))。

15 物業存貨

	2023年 千港元	2022年 千港元
發展中物業	<u>868,868</u>	<u>873,634</u>

本集團物業存貨包括發展中物業。本集團發展中物業均位於中國，預期於正常運營週期內完成及可供銷售。

於2023年及2022年12月31日，本集團並無以發展中物業作為借款抵押品。

16 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款淨額	4,299	7,602
減：虧損撥備	<u>—</u>	<u>—</u>
總應收貨款淨額	4,299	7,602
銀行存款的應收利息	122,892	70,122
其他應收款、按金及預付款	31,307	40,470
儲稅券	<u>158,399</u>	<u>158,399</u>
	<u>316,897</u>	<u>276,593</u>
非流動	230,789	231,618
流動	<u>86,108</u>	<u>44,975</u>
	<u>316,897</u>	<u>276,593</u>

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
賬齡：		
0至60日	2,413	5,466
61至180日	1,439	1,052
181日以上	447	1,084
	<u>4,299</u>	<u>7,602</u>

17 應收貸款

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收貸款	418,259	541,852
減：虧損撥備	<u>(58,158)</u>	<u>(29,965)</u>
總計	<u>360,101</u>	<u>511,887</u>
應收貸款分析如下：		
非流動	158,657	53,258
流動	<u>201,444</u>	<u>458,629</u>
總計	<u>360,101</u>	<u>511,887</u>

向獨立第三方的應收貸款乃無抵押、按固定年利率介乎4.0%至6.0% (2022年：4.0%至7.0%) 計息，並將於2024年至2025年(2022年：2023年至2024年)到期。

18 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
於香港上市的股本證券	2,703	3,304
於中國上市的股本證券	8,145	5,269
於海外上市的股本證券	5,311	7,151
於中國的非上市股本證券	5,519	—
於中國的非上市基金投資	228,582	218,119
於海外的非上市基金投資	107,004	114,781
	<u>357,264</u>	<u>348,624</u>
其他金融資產分析如下：		
非流動	346,416	340,051
流動	10,848	8,573
	<u>357,264</u>	<u>348,624</u>

19 應付貨款、已收按金及應計費用

	2023年 千港元	2022年 千港元
應付貨款	30,376	30,182
建築工程應計費用	134,360	161,637
已收租金按金	31,974	37,094
預付租賃款項	7,710	11,694
已收管理費按金	55,578	42,799
其他應付稅項	21,698	16,964
應付薪金及應付職員福利	56,885	52,608
其他應付款及應計費用	76,509	75,303
	<u>415,090</u>	<u>428,281</u>

應付貨款為無抵押且一般於合約期限內結清。應付貨款及其他應付款之賬面值被視為與其公允值相同。以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2023年 千港元	2022年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,262	4,543
91至180日	1,026	1,018
181至360日	1,593	1,736
360日以上	22,495	22,885
	<u>30,376</u>	<u>30,182</u>

20 借款

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行借款－有抵押及按要求償還	<u>1,565,700</u>	<u>1,153,600</u>
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	1,345,700	102,180
一年以上但不超過兩年期間	11,000	1,051,420
兩年以上但不超過五年期間	209,000	—
	<u>1,565,700</u>	<u>1,153,600</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(1,565,700)</u>	<u>(1,153,600)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>—</u>	<u>—</u>

於2023年12月31日，銀行借款1,565,700,000港元(2022年：1,153,600,000港元)乃按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)指定基準利率加一定百分比計息。

於報告期末，貸款的年利率介乎7.12%至8.02%(2022年：4.87%至7.42%)。

於2023年12月31日，1,651,876,000港元的已抵押銀行存款(2022年12月31日：1,164,726,000港元)及441,501,000港元的投資物業(2022年12月31日：516,237,000港元)已抵押予銀行，為向本集團授出的一般銀行融資作擔保。

於2023年及2022年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於一年內屆滿	<u>152,800</u>	<u>376,400</u>

21 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2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日	<u>15,000,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
已發行及繳足：		
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日	<u>6,374,003,096</u>	<u>637,400</u>

22 於報告期後發生的事件

除附註12所披露者外，於2023年12月31日後，眾安國際向眾安國際其他股東發行28,952,667股股份，因此，本集團於眾安國際持有的股權由45.53%進一步減少至45.08%。

是項為財政年度結束後之非調整事件，不會導致對截至2023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其對截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的影響。

管理層討論和分析

2023年是一個充滿挑戰及機遇的一年，雖然世界經濟慢慢從後防疫階段回穩，但世界經濟依然低迷，國際格局複雜演變、地緣政治衝突頻發、外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升。國內週期性、結構性矛盾比較多，自然災害頻發。

大多數經濟學家以及美聯儲官員都曾預期2023年美國將會出現經濟衰退風險，並預計失業率將會大幅上漲，但實際上，最終相較2022年，2023年就業增長雖然有所放緩，但依然保持強勁，失業率也保持在較低的水平，過去一年通脹亦有所放緩，雖然仍是維持高位。美聯儲官員認為目前美國陷入經濟衰退的風險已非常低，亦預期加息階段已到達尾聲，並開始談何時合適進入降息或貨幣寬鬆的階段。

就中國而言，2023年中國全年國內生產總值（「GDP」）人民幣126萬億元，同比增長約5.2%。分季度看，一季度國內生產總值同比增長4.5%，二季度增長6.3%，三季度增長4.9%，四季度增長5.2%，呈現前低、中高、後穩的態勢，向好趨勢進一步鞏固。

金融科技行業是以技術為驅動的金融創新型行業，數位經濟的蓬勃興起為其發展構築了廣闊舞台，數位技術的快速演進為金融數位化轉型注入了充沛活力。儘管面臨國內外發展環境的不確定性，但依託金融科技驅動的金融數位化轉型全面深化已是確定趨勢，行業未來發展前景廣闊。隨著我國成功走出疫情大流行，國民經濟穩步重啟，金融科技行業信心指數達到疫情以來的新高，行業發展韌性增強，行業預期穩中向好。結合金融科技產業發展現狀來看，我國金融科技產業正處於快速發展時期。在金融機構數位化轉型的大趨勢下，2023年中國金融科技市場收入達850億美元，預測期內複合年增長達18%左右，到2028年，我國金融科技產業市場規模將突破人民幣1.39萬億元。

房地產行業方面，2023年全國房地產開發投資人民幣110,913億元，按年下降9.6%。其中，住宅投資人民幣83,820億元，下降9.3%。房地產開發企業房屋施工面積838,364萬平方米，同比下降7.2%。其中，住宅施工面積589,884萬平方米，下降7.7%。房屋新開工面積95,376萬平方米，下降20.4%。

中國房地產市場經歷了20多年的高速增長，成為了國民經濟的重要支柱和財富儲存器。但是，隨著人口紅利的消失，城鎮化的接近尾聲，經濟增速的放緩，金融去槓桿的推進，以及政府調控的加強，房地產市場也面臨著前所未有的挑戰和壓力。當前購房者置業情緒仍受多個因素影響，其中居民收入預期偏弱、房價下跌預期較強、購房者對期房爛尾的擔心仍較明顯等依然是關鍵影響因素，這些因素能否好轉以及政策優化力度的大小直接影響著房地產市場走勢。預期2024年，房地產市場仍處於調整轉型中，政府在保持政策調控力度不變的前提下，政府也會適當放鬆一些限制性措施，比如取消限購、降低首付、降低利率、買房送戶口等等，以刺激住房需求和消費。

通脹方面，國際經濟運行仍低於潛在產出，整體通脹壓力不大，尤其中國2023年下半年數月，2024年1月居民消費價格指數(CPI)按年跌0.8%持逐獲得通縮，雖然中國連續數月CPI錄得負數，市場認為中國CPI已見周期底部，中國尚未陷入「通縮螺旋」。

貨幣政策維持穩健，保持流動性合理充裕，發揮總量和結構雙重功能。2023年保持廣義貨幣供應量和社會融資規模增速，同名義經濟增速基本匹配，支援實體經濟發展。市場預計，社會融資規模及M2增速仍然將明顯高於名義GDP增速，結構性貨幣政策工具力度進一步加大。

中國面臨的內部和外部環境仍舊複雜多變，國內經濟復甦率進一步放緩，國內有效需求不足，生產、投資和消費復甦內生動力不強，恢復和擴大需求是當前經濟持續回升向好的關鍵所在。總體來看，儘管供給端和需求端壓力依然存在，但穩經濟政策持續發力，為經濟運行良好提供保障，或將助力國內生產需求和消費需求企穩回升。市場預計2024年GDP增長約為5%-6%。

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開發的同時，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2023年12月31日止年度內，本集團之營業額為3.608億港元，較去年下跌5%。毛利為2.089億港元，較去年下跌8%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損2.782億港元，去年則為1.424億港元（經重列）；每股基本虧損4.37港仙，去年則為2.23港仙（經重列）。

金融服務業務

金融服務業務主要提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司成長不同階段對金融服務的需求。金融服務業務的資金來源為本集團的內部資源。鑒於近年中國金融服務業務的快速發展及調整，及我們對客戶的高標準要求及對風險評估的重視，目前的客戶來源主要透過關係密切的業務夥伴或具有良好信用記錄的客戶介紹。

於2023年12月31日，本集團共有5名借款人（2022年：7名），未償還貸款本金總額及應收利息合共3.601億港元（2022年：5.119億港元），其中包括向1名借款人（2022年：1名）提供委託貸款1.619億港元（2022年：1.919億港元）及向4名借款人（2022年：6名）提供其他貸款1.982億港元（2022年：3.200億港元）。於2023年12月31日，應收本集團最大借款人款項1.619億港元（2022年：2.876億港元）及應收本集團五大借款人款項合共約3.601億港元（2022年：5.038億港元）。

於2023年12月31日，本集團按剩餘合約到期日的未償還應收貸款之賬齡分析載列如下：

	2023年		2022年	
	百萬港元	佔總數%	百萬港元	佔總數%
一年內	201.4	55.9%	458.6	89.6%
第二年	158.7	44.1%	53.3	10.4%
總計	<u>360.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>511.9</u>	<u>100.0%</u>

截至2023年12月31日止年度內，融資服務業務之利息收入為2,520萬港元(2022年：2,560萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入940萬港元(2022年：720萬港元)及其他貸款的利息收入1,580萬港元(2022年：1,840萬港元)。

本集團於中國提供商業保理服務，具體為基於應收款項的貸款服務。為改善現金流問題以符合其經營需要，來自客戶的貿易應收款項抵押予本集團以獲得一項短期借款。應收款項的法定業權概無改變。商業保理服務受《天津市商業保理公司監督管理暫行辦法》規管。於2023年及2022年，本集團並無提供任何基於應收款項的貸款服務。

本集團向若干中國客戶提供委託貸款。委託貸款乃透過持牌銀行作為服務代理商而向客戶提供的貸款。本集團將向持牌銀行支付服務費並承擔信貸風險。委託貸款服務受中國銀行保監督管理委員會發佈的《商業銀行委託貸款管理辦法》規管。截至2023年12月31日止年度，委託貸款為無擔保，固定年利率為5%(2022年：5%)，期限為1至2年(2022年：1年)。

本集團擁有提供予獨立第三方的應收貸款。截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度內，本金為人民幣1.90億元及人民幣2.20億元的主要應收貸款已提供予一名獨立第三方。貸款為無抵押，按年利率6%計息，原定於2023年9月到期。本金為人民幣1.90億元的部分貸款已延長兩年，將於2025年9月到期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月27日的公告。

本集團在中國為客戶(自個人至企業)提供設備(包括辦公設備、3C設備及機動車輛)的融資租賃服務。融資租賃服務受《上海市融資租賃公司監督管理暫行辦法》監管。截至2022年12月31日止年度，融資租賃服務的固定年利率介乎5.5%至10.0%，租賃期限介乎6個月至5年。於2023年本集團並無提供任何融資租賃服務。

於2023年12月31日，向獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至6.0%計息(2022年：4.0%至7.0%)以及將於2024年至2025年期間到期(2022年：2023年至2024年)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險管理。

信貸風險及減值評估

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

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

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

截至2023年12月31日止年度，應收貸款減值虧損撥備約2,880萬港元(2022年：2,080萬港元)，增加約800萬港元。減值虧損淨額包括分別對歸類為委託貸款的應收貸款作出的減值虧損撥回約590萬港元(2022年：減值虧損680萬港元)及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約3,470萬港元(2022年：1,400萬港元)。應收貸款減值虧損撥備增加主要因為於2023年12月31日，由於宏觀經濟環境惡化而使用較高的預期信貸虧損率。本集團應用一般方法為香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號金融工具規定的應收貸款計提預期信貸虧損。本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估應收貸款。

於釐定信貸風險是否顯著增加時，已考慮下列主要標準：

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

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

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

安安投資管理有限公司(「安安投資」)為本公司之全資附屬公司，是一家位於香港的財富管理及資產管理公司，持有香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒發的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，以進行金融服務範疇的受規管活動。

安安投資通過不同渠道(移動應用程序和/或後端集成)為其零售和機構客戶提供全數位化的投資基金交易和全權投資組合管理服務。2023年，全球金融市場大幅下滑，衰退風險提高。展望2024年，安安投資管理團隊將密切監測市場狀況及不確定性。其團隊致力於實施符合客戶最佳利益的審慎策略。

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

合資公司－眾安國際

ZA Tech Global Limited (「ZA Tech」)

眾安國際旗下的科技子公司ZA Tech成立於2018年，總部位於新加坡，聚焦向海外保險公司和保險中介平台輸出新型保險核心系統和數字化保險技術經驗，致力於為全球保險+科技(「保險科技」)數字化提供數字化運行系統。目前，ZA Tech的業務足跡已遍佈日本、香港、東南亞及歐洲等區域市場。

ZA Tech擁有獨特的雲原生、模塊化、無代碼／低代碼的數字解決方案，包括保險核心系統、分銷系統、客戶數據平台(CDP)和AI解決方案，為各類保險業務模式、所有保險產品線(壽險、健康、財產與意外險等)以及端到端的保險業務價值鏈各環節提供數字基礎設施支持。ZA Tech服務的客戶可分為保險公司和互聯網平台兩大類別。對於保險公司客戶，ZA Tech搭建的下一代分佈式保險核心系統Graphene能協助保險公司在當地連接各類生態合作夥伴，推出適應當地商業的碎片化、場景化的保險保障產品；2023年，ZA Tech也針對Graphene產品基線進行了全方位升級，未來可支持傳統保險業務的產品配置及上線、出單核保及理賠的全流程，預計可為保險公司客戶節省30%-50%的保險核心系統IT支出，打開全球傳統保險核心替換的巨大市場機會。針對處於數字化轉型初期的保險公司，ZA Tech則提供輕量級SaaS保險核心系統Nano，協助客戶搭建低成本、快速上線數字化保險產品的核心系統，助力其在數字化轉型過程中小步試錯、快速迭代。對於互聯網平台客戶，ZA Tech提供低代碼保險分銷解決方案Fusion，協助互聯網平台為其零售端用戶提供更多增值服務，提高流量變現效率。

ZA Tech提供的開箱即用、持續升級的SaaS解決方案，為保險公司數字化轉型助力加碼，與傳統的定制化開發方式相比，最大限度地減少了技術債務和版本雜亂的問題。一方面，ZA Tech通過為保險公司和保險中介提供嵌入式保險科技解決方案和相關領域的專業知識，實現業務初期的強勁增長；另一方面，ZA Tech也與領先的互聯網平台，如Grab、Carro、OVO、Klook等建立長期戰略合作關係，加速了業務發展的正向循環。通過互聯網平台的豐富數據和強大的客戶網絡，ZA Tech向更多與該等平台合作的保險公司銷售保險核心系統產品，實現業務增長的飛輪效應。

2023年3月，ZA Tech與東南亞最大消費金融平台Home Credit達成區域性合作，將在印尼和越南兩個市場為其提供嵌入式保險產品(如手機延保、碎屏險等)的保險分銷解決方案Fusion；同時，憑藉在嵌入式保險沉澱多年的行業經驗和領先的科技實力，實現了對與Home Credit合作的保險公司的交叉銷售，為東南亞領先的財險公司Income Insurance Limited提供羽量級SaaS保險核心系統Nano，進一步擴大了東南亞業務的可能性。

2023年5月，ZA Tech完成首個Graphene理賠模組的替換，支援保誠保險泰國的小額理賠模組正式上線。此次Graphene理賠模組的上線，將提升保誠保險小額理賠的服務能力，提高其客戶線上小額理賠的滿意度；同時，也標誌著功能模組單賣形式取得了階段性成功，為ZA Tech開闢了更大的疊加銷售空間。

2023年7月，ZA Tech的核心系統產品Graphene成功切入傳統核心業務系統賽道，輸出給中東歐領先的保險公司之一，協助其實現傳統車險端到端功能的全覆蓋，無縫支持歐洲市場五個國家，且可快速複製上線。今後，Graphene將支援該客戶於歐洲五國的車險出單、批改、理賠及財務等全流程功能，並支援針對To C/To A不同業務場景的靈活出單和續保流程，以及小額快賠案件和標準定損案件的理賠流程，同時也將支援團體客戶一單一議及批量收款。此傳統保險核心系統替代專案是ZA Tech發展的一大里程碑，未來ZA Tech將持續迭代更新其基於雲端的傳統保險核心基線，探索全球保險核心替換的龐大市場機會。

2023年ZA Tech科技輸出收入達到人民幣3.25億元，較2022年同期增長8.0%，其中可持續收入佔比達到51%，毛利率從2022年的40%提升至46%。

香港虛擬銀行及虛擬保險

眾安國際的子公司香港虛擬銀行眾安銀行有限公司(「ZA Bank」)於2019年3月27日成為香港首批獲批虛擬銀行牌照的銀行，並於2020年3月24日正式開業，致力於構建香港在地的一站式數字金融服務平台，為零售用戶和中小微企業提供豐富、便捷、普惠的金融服務。

目前，ZA Bank已成為香港市場功能最豐富的虛擬銀行之一，通過手機端全數字化的運營模式打造一站式綜合金融服務平台，為用戶提供存款、貸款、轉賬、消費、外匯、保險、投資及企業銀行等24小時數字銀行服務。

儘管今年宏觀環境充滿挑戰，但ZA Bank繼續成為香港銀行業的主要參與者。每10名香港成年人中就有1人是ZA Bank用戶，每4位18-29歲的香港年輕人就有1位擁有ZA Card。在2023年底，ZA Bank App更躋身成為香港Google Play評分最高的零售銀行應用程式。同時，作為香港首家客戶存款突破100億港元大關的虛擬銀行，ZA Bank很榮幸在Sia Partners「2023 International Mobile Banking Benchmark」中被評為亞洲最佳移動銀行應用程式，並在全球排名第六。

在零售銀行側，ZA Bank在傳統的銀行產品和服務的基礎上，通過不斷開發迭代創新的遊戲化體驗，提升用戶活躍度，同時亦支持香港境內的內地旅客實現線上開戶。

ZA Bank於2022年1月成為香港第一間獲得證監會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行，自此積極佈局投資業務的產品矩陣。ZA Bank於2022年8月正式推出投資基金服務，並與Invesco、安聯投資(Allianz Global Investors)以及摩根資產管理(J.P. Morgan Asset Management)等國際頂級基金管理公司合作，成功上線超過100多款投資基金產品；截至2023年12月31日，零售用戶的資產管理規模達接近10億港元。

於2024年2月，ZA Bank正式向香港用戶推出美股交易服務。透過涉獵全球市值最大的股票市場，ZA Bank用戶可以把握全球價值最高、最具影響力企業的增長潛力。這標誌著ZA Bank在兌現為用戶建立一站式數碼金融平台的承諾時，再度創下另一重要里程碑。

在企業銀行側，為進一步推進香港普惠金融的理念，助力香港銀行業金融科技轉型，ZA Bank在2023年4月1日正式推出特快線上企業賬戶開戶(e-onboarding)服務，為本地中小微企業客戶提供極速開戶體驗，協助客戶解決痛點，搶佔市場先機。透過ZA Bank的極速開戶功能，客戶最快6分鐘可完成開戶申請，最快2小時內可完成開戶。

截至2023年12月31日，ZA Bank擁有存款餘額約117.0億港元。貸款總餘額約54.3億港元，存貸比為46.4%。同時，受益於加息週期以及貸款產品的不斷豐富，ZA Bank淨息差進一步從2022年的同期1.84%提升至1.94%。於報告期內，隨著新產品陸續上線，ZA Bank錄得淨收入約3.66億港元，同比增長42.9%，其中非息收入佔比約28.3%；同時，ZA Bank聚焦業務質量、提升經營效率，淨虧損率由2022年同期的194.7%收窄約85.6%至109.1%。

技術方面，作為領先的數字銀行，ZA Bank已經成功將核心系統遷移至「跨雲雙活」的雲端基礎設施上，為用戶提供更強大、擴容性更高和更具彈性的24/7銀行服務。

ZA Bank亦看準Web3發展浪潮的新機遇，積極佈局相關領域的業務。2023年4月，ZA Bank發表「Banking for Web3」願景，決心以科技促進傳統銀行服務與Web3世界的融合，積極支持香港特區政府的發展藍圖，參與打造充滿活力的虛擬資產行業和生態系統。

ZA Bank是HashKey Exchange等本地持牌虛擬資產交易所的銀行合作夥伴，為其擔任結算銀行，提供便捷的法幣提存服務。ZA Bank亦是唯一入選金管局「數碼港元」先導計劃第一階段的虛擬銀行，夥拍具領導地位的企業以跨行業聯盟形式共同測試模擬數碼港元(e-HKD)，探索代幣化實物資產擔保貸款的應用。

虛擬保險業務方面，眾安人壽有限公司（「ZA Life」或「ZA Insure」）踐行保險普惠，通過互聯網平台24小時為用戶提供「人人都買得起」的保險產品服務，包括人壽保、自願醫保、癌症保、意外保以及心中保。自2022年起，ZA Life與ZA Bank持續深化銀保合作，透過ZA Bank App推出「ZA儲蓄保」系列，為用戶的健康和財富提供基本保障。於報告期內，ZA Life實現總保費2.14億港元。

房地產租賃

截至2023年12月31日止年度內，租金收入總額為1.66億港元，較去年下跌5.8%。自2023年初進入後疫情時期，經濟復甦不如預期，房地產行業仍處於困難時期。為完成現有租戶續租並吸引新租戶，我們已降低單位租金。總收入減少的主要原因即為是次降租及「百仕達大廈」辦公樓的低出租率。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業地產投資組合。

百仕達大廈

「百仕達花園五期」之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積（「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2023年12月31日止年度，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約24%，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。於後疫情時期，入住率逐步上升，但仍處於較低水平。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

發展中物業

於2023年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克•外灘源」項目

「洛克•外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築修繕營運和部分新建築開發建設。本集團已將該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一體。該項目的保護及保留建築部分已正式投入營運和出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目自2023年完成收尾工程後，已陸續開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,600平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，「寧國府邸」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。

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2023年12月31日止年度，本集團其他業務的營業額為1.695億港元，較去年下跌5%。

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

截至2023年12月31日止年度，本集團確認於Rockfeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）投資之淨虧損為3,790萬港元（2022年：1,450萬港元）（本年度公允值虧損2.854億港元（2022年：2.022億港元）及撥回相應分佔虧損2.475億港元（2022年：1.877億港元）），已於損益內確認。

於本年度，就應收貸款及RGAP欠款（構成本集團於RGAP總投資的一部分）公允值虧損為2.854億港元（2022年：2.022億港元）已於損益內確認。

根據香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」，當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。因此，截至2023年12月31日止年度，本集團就「洛克·外灘源」項目錄得分佔聯營公司RGAP虧損撥回2.475億港元（2022年：1.877億港元）。

應收一間聯營公司貸款

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

根據香港財務報告準則第9號，應收聯營公司貸款指於RGAP項目的投資，因此，此金額不在商業模式中以收取合同現金流量為目標，應收聯營公司貸款以按公允值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款的公允值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。

於2023年12月31日，本公司董事按估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間後重估投資金額的公允值。截至2023年12月31日止年度，公允值虧損2.854億港元(2022年：2.022億港元)。

重要投資

於2023年12月31日，按公允值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為15.746億港元（2022年：18.832億港元），主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公允值計量約14.450億港元（2022年：17.415億港元）列賬。於2023年12月31日，本集團之重大投資如下：

	於2023年 12月31日 之持股數目*	於2023年 12月31日 之持股 百分比 %	截至2023年	截至2023年	截至2023年 12月31日 止年度之 已收股息 千港元	佔本集團於		於2023年 12月31日 之市值 千港元
			於其他全面 收益確認之 未變現 公允值虧損 千港元	於其他全面 收益確認之 已變現 公允值虧損 千港元		2023年 12月31日 之總資產 之概約%	投資成本 千港元	
香港上市股份								
香港上市股份								
— 眾安在綫 (股份代號：6060)	81,000,000	5.51	(204,734)	—	—	13.2	92,000	1,445,040

* 本集團持有81,000,000股眾安在綫的公開交易H股，並受禁售機制規限。62,057,778股眾安在綫H股的鎖定將於2024年12月到期。

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網保險科技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2023年12月31日止年度，眾安在綫總保費收入約人民幣296.84億元，同比增長約23.66%；歸屬於母公司擁有人的淨利潤為約人民幣40.78億元，而2022年同期歸屬於母公司股東虧損人民幣11.12億元（經重列）。

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

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

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

展望

2023年中國經濟增長復甦似乎與過去的週期大不相同。而過去引領週期的房地產市場，2023年仍處在去槓桿模式中。雖然在2023年由退出新冠清零防疫政策以及封控限制措施放開後，許多企業，尤其是服務業，在解封後初期確實迎來繁榮景象；但經濟重啟的效應很快便減退，隨之而來卻是房地產市場動盪加劇。服務業就業率遠低於疫前水平，涉及批發／零售、餐飲、酒店、建築、商業服務以及租賃、配送新經濟行業。房地產、出口以及基礎設施等行業則面臨較多不利因素。房地產行業仍在去槓桿。儘管部分市場(如二手房、部分一、二線城市)的交易量出現了初步企穩跡象，但還遠未實現全面復甦。出口行業面臨更大的週期性風險，如果對美國經濟衰退和全球經濟放緩的預期成為現實，出口行業有可能進一步放緩。最後但同樣重要的是，基礎設施投資表現相對良好，但地面施工活動明顯滯後。鑒於政府收緊財政紀律，預期實施大規模財政刺激的可能性很小。權衡消費復甦與不利因素之後，市場預計2024年GDP增長約為5%-6%。

雖然經濟出現週期性復甦和不利因素，但中國政府仍非常注重確保經濟繼續沿著實現減碳目標前進。對地方政府開展能耗指標考核監測過去幾年，圍繞排放、污染控制、能源效率的整體監管結構正逐漸收緊。因此，未來幾年，政府對高污染和能源密集型工業活動的限制和控制(如金屬和採礦業)，很可能變得更加嚴厲。整體來看，這些供給側的變化給成本帶來了上行壓力，由於房地產行業低迷以及監管機構頻繁進行價格干預，這對價格的總體影響非常有限。整體綠色轉型可能需要在電氣化和相關基礎設施方面進行大量進一步的投資，但由於該過程將持續多年，週期性影響可能會佔主導地位。

通脹方面，國際經濟運行仍低於潛在產出，整體通脹壓力不大，尤其中國2023年下半年數月，2024年1月居民消費價格指數(CPI)按年跌0.8%持逐獲得通縮，雖然中國連續數月CPI錄得負數，市場認為中國CPI已見周期底部，中國尚未陷入「通縮螺旋」。

此外，2024是總統大選年，激烈的選情可能較2020年有過之而不及，不排除美國社會會出現一些過激行為和混亂，這對經濟活動的信心也是一種擾動。

展望2024年，世界經濟逐漸恢復穩定和政策效應顯現，全球通脹壓力正逐步緩解，通脹降溫讓各國有條件改變貨幣緊縮政策。預期2024年美國有機會進入減息週期，美元或會跟隨美息回軟，人民幣後市將相對走高，可為中國帶來更大政策刺激空間，為中國經濟帶來正面影響。國內居民收入有望保持穩定增長，有力支撐居民消費能力的提升，加之城鄉融合發展、城鎮化進程推進、消費結構持續升級，預計消費仍然會保持較好的增長，但房地產行業和外部需求的持續疲軟依然為增長帶來不定因素。中國的宏觀經濟政策支持力度預計將持續加大，產業升級預計將繼續深化。綜合看，中國經濟回升、長期向好的走勢沒有改變。

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

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

財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團總營業額為3.608億港元(2022年：3.804億港元)，較去年下跌5%。自2023年初進入後疫情時期，經濟復甦不如預期，房地產行業仍處於困難時期。為完成現有租戶續租並吸引新租戶，我們已降低單位租金。總收入減少的主要原因即為是次降租及「百仕達大廈」辦公樓的低出租率。

其他收入減少至約9,570萬港元(2022年：1.305億港元)。減少乃主要由於按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入減少。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得其他收益淨額約60萬港元(2022年：其他虧損淨額3,360萬港元)。年內其他收益淨額主要由於年內出售物業、廠房及設備收益所致。

截至2023年12月31日止年度的經營成本總額(包括銷售成本、銷售及行政費用)約為2.679億港元(2022年：2.909億港元)，下降約8%。該下降乃由於本年度本集團對整體經營開支實施成本控制措施所致。

本集團錄得金融資產減值虧損約2,880萬港元(2022年：2,080萬港元)，原因為於2023年12月31日，由於宏觀經濟環境惡化而使用較高的預期違約率。

本集團錄得投資物業公允值重大虧損約2.535億港元(2022年：1,150萬港元)，主要由於商業地產投資組合及位於中國用作出租之停車場資本折舊所致。

本集團確認融資成本約為8,710萬港元(2022年：4,600萬港元)。該增加主要由於年內平均銀行借款增加及利率上升所致。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損2.782億港元，而去年為1.424億港元(經重列)。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 投資物業公允值重大虧損約2.535億港元(2022年：1,150萬港元)；
- (ii) 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值虧損淨額減少約230萬港元(2022年：1.094億港元)；
- (iii) 分佔使用權益法入賬的投資業績由虧損5,990萬港元(經重列)大幅減少至收益2,960萬港元；及
- (iv) 攤薄使用權益法入賬的投資收益約1.320億港元(2022年：1.836億港元)。

於2023年12月31日，本集團的借款總額15.657億港元(2022年：11.536億港元)。本集團的借款以港元計值，並按浮動利率計息。該等借款已於下列期間內到期償還。

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
一年內	1,345.7	102.9
一年後但於兩年內	11.0	1,050.7
兩年後但於五年內	209.0	—
總計	<u>1,565.7</u>	<u>1,153.6</u>

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

資產抵押

於2023年12月31日，已向銀行抵押已抵押銀行存款16.519億港元(2022年：11.647億港元)及投資物業4.415億港元(2022年：5.162億港元)作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

流動資金及財務資源

本集團於2023年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為25.2%，2022年12月31日則為17.3%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2023年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘(包括銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)達26.485億港元(2022年：27.046億港元)，大部分均以人民幣、港元及美元計值。於2023年12月31日，本集團1.528億港元(2022年：3.764億港元)的未提取借款融資將於一年內到期。

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

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

外匯風險

本集團大部分附屬公司於中國經營，與經營有關的大部分交易均以人民幣計值及結算。於編製本集團綜合賬目時，人民幣匯率的波動將影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，本集團資產淨值將錄得增加／減少。截至2023年12月31日止年度，就本集團因貨幣匯率波動而承受的潛在外匯風險而言，本集團並未作出任何安排或使用任何金融工具對沖潛在外匯風險。然而，管理層將繼續監控外匯風險，並在必要時採取對沖措施。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,220萬港元(2022年：3,680萬港元)。

或然負債

於2023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300萬港元(2022年：710萬港元)。

報告期後事項

於2023年12月31日後，眾安國際向其另一名股東發行28,952,667股股份，因此，本集團於眾安國際的股權進一步由45.53%減少至45.08%。

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2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團就主要業務僱用約627名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則內所載之守則條文。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。年內，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2023年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳慧女士、田勁先生及辛羅林先生。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2023年12月31日止年度之年度業績經已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意有關本集團初步公告所載截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內的數字，該等金額與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所概無就初步公告發表任何意見或擔保結論。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2024年5月30日(星期四)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2024年5月24日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

致謝

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

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

香港，2024年3月27日

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